

Betreff:

**Entwicklung einer Erhaltungssatzung für das Sanierungsgebiet
Westliches Ringgebiet**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

29.11.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.12.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Sowohl vom Sanierungsbeirat als auch vom Bezirksrat 310 wurde mehrfach der Wunsch geäußert, gemeinsam mit der Verwaltung eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) für Soziale Stadtgebiet „Westliches Ringgebiet“ zu entwickeln. Unter Bezugnahme auf das Sanierungsziel, günstigen Wohnraum im Westlichen Ringgebiet zu erhalten, wurde im Einzelnen angefragt:

1. Wie beurteilt die Verwaltung die Folgen der umgesetzten Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Wertsteigerung der Immobilien, steigenden Mieten sowie die Verdrängung der bisherigen Bevölkerung?
2. Wie bewertet die Verwaltung die in der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB skizzierten Maßnahmen (Erhalt der städtebaulichen Eigenart, Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) im Hinblick auf das Sanierungsgebiet?
3. Es wird ein Zeitpunkt zur Entwicklung einer Erhaltungssatzung für das Sanierungsgebiet nach § 172 BauGB, ggf. im Dialog mit Sanierungsbeirat und Bezirksrat, angefragt.

Vorbemerkung:

Im Soziale Stadt - Gebiet „Westliches Ringgebiet“ wurden in den letzten 16 Jahren durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln zahlreiche Verbesserungen für die Bewohnerschaft erreicht. Neben der Ergänzung des sozialen Infrastruktur wurde die Freiraumsituation u. a. durch die EU-Fördermaßnahme Westbahnhof deutlich verbessert. Der Wohnungsbestand wurde insbesondere durch Neubauten auf ehemaligen Brachflächen ergänzt. Teile des vorhandenen Wohnungsbestandes wurden mit vertraglichen Vereinbarungen über eine erhöhte steuerliche Abschreibung als indirekte Förderung modernisiert. Im Rahmen der Förderverträge verpflichten sich die Eigentümer, die Nettokaltmiete bei vermietetem Wohnraum nach dem Mietspiegel und bei dessen Wegfall nach ortsüblicher Vergleichsmiete zu vereinbaren.

Gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) dürfen Städte und Gemeinden Erhaltungssatzungen erlassen, um die Entwicklung in bestimmten Stadtgebieten zu steuern.

Zu unterscheiden sind Satzungen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen.

Bei der Festlegung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind hohe Anforderungen an die städtebauliche und gestalterische Qualität zu stellen. In der Regel sind es Gebiete im Umfeld von denkmalgeschützten Bereichen, die als sehr erhaltenswert eingestuft werden.

Soll als Folge der angestrebten städtebaulichen Aufwertung in Fördergebieten negativen Auswirkungen für die dort lebende Bewohnerschaft begegnet werden, ist eher der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) nach Nr. 2 zu prüfen. Diese kann positive Effekte haben, aber auch dazu führen, dass sich ein Stadtquartier aufgrund der Festlegungen nicht weiterentwickeln kann. Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument, das im Einzelfall unerwünschte Entwicklungen verhindern kann, aber auch die in Braunschweig dringend erforderliche Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Standards bremst.

Grundsätzlich ist der Erlass von Erhaltungssatzungen mit erheblichem Aufwand verbunden. Sollten in einem Quartier alle Änderungen oder Nutzungsänderungen auch der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen, entsteht erheblicher Prüfaufwand.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu 1.:

Durch die Sanierung werden städtebauliche Missstände beseitigt oder Unterversorgungen des Gebietes mit sozialen oder infrastrukturellen Einrichtungen behoben. Dies führt zu einer steigenden Attraktivität des Gebietes. Erkennbar ist das auch an den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die von den Eigentümern abgeschöpft werden. Neben der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist daher zusätzlich mit sanierungsbedingten Steigerungen von Immobilienpreisen und Mieten zu rechnen. Eine Trennung von allgemeiner und sanierungsbedingter Steigerung ist für die Steigerung von Immobilienpreisen bei bebauten Objekten und Mieten schwierig.

Eine teilweise Verdrängung der bisherigen Bevölkerung ist daher nicht auszuschließen. Entscheidend ist, ob die bisherige Bevölkerung Mietsteigerungen im gewissen Umfang leisten kann und will.

Die Verdrängung hat aber üblicherweise weitere Ursachen. Ein Hauptgrund sind steigende Einwohnerzahlen, die auf unzureichende Wohnangebote treffen und dadurch die Mieten in die Höhe treiben. Bestimmte Viertel werden auch Trendviertel ohne Sanierung. Künstler und Studenten sind dabei oft die Pioniere, die in einfache Lagen gehen. Insbesondere in Großstädten ist die Entwicklung vorhanden.

Zu 2. und 3.:

Beim Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss die Stadt im Einzelnen die Gründe, warum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet erhalten werden soll, und die erheblichen negativen Folgen für die Gemeinde darlegen, z. B. dass getätigte Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entwertet und/oder neue Aufwendungen in diese erforderlich würden oder eine Destabilisierung gewachsener sozialer und kultureller Zusammenhänge vermeidbare Folgekosten für die öffentliche Hand auslösen würde.

Das Soziale Stadt Gebiet „Westliche Ringgebiet“ mit einer Größe von 222 ha ist sehr unterschiedlich strukturiert. Das Stadtteilprofil (Sozialatlas, Stand 2016) zeigt, dass sich der Stadtteil in der Zeit der Sanierung positiv entwickelt hat und damit ein wesentliches Ziel der Sanierung, die Negativentwicklung aufzuhalten, erreicht wurde. Die als Anlage beigefügten sozio-ökonomischen Daten geben keine Hinweise darauf, dass Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt wurden. Dem statistischen Material ist nicht zu entnehmen, wie weit sich die Lebenssituation der hier Wohnenden verbessert hat und sich dadurch die Zahlen der Arbeitslosigkeit und des Transfereinkommensbezugs positiv verändert haben, und wie weit die Verbesserungen darauf zurückzuführen sind, dass einkommensstärkere Schichten zugezogen sind. Um vermutete Verdrängungsprozesse nachvollziehen zu können, wären weitere umfangreiche Datenerhebungen und zusätzlich Befragungen von Bewohnern, Eigentümern und sozialen Akteuren im Quartier erforderlich. Erst nach diesen umfangreichen Voruntersuchungen lägen ausreichend Informationen darüber vor, ob ggf. in Teilen des Sanierungsgebietes die rechtlichen Vorgaben für den Erlass einer Milieuschutzsatzung gegeben sind.

Die Einflussmöglichkeiten einer Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sind durch die Rechtsprechung sehr eingeschränkt. Sie umfassen in der Regel das Verbot eines überdurchschnittlichen Ausbaustandards bei Wohnungsmodernisierungen (u. a. Überschreitung von Wohnungsgrößen), die Zweckentfremdung von Wohnraum, die Einschränkung des Abrisses von Gebäuden oder die Untersagung, zusätzliche Stellplätze auszubauen. Die Miethöhen können damit nicht regelt werden.

Seit Anfang 2016 bis Juli 2017 gab es bei etwa 140 genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen im festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliche Ringgebiet“ lediglich einen Antrag, bei dem die Zusammenlegung von zwei Wohnungen beantragt wurde. Große Wohnungen entstanden in Neubauten und im Rahmen von Dachgeschossausbauten.

Angesicht des erheblichen Aufwandes, der geringen Steuerungsmöglichkeiten und der zu erwartenden Effekte für die Bewohnerschaft hält die Verwaltung die Erhaltungssatzung nicht für ein geeignetes Instrument, günstigen Wohnraum im Soziale Stadt – Gebiet zu erhalten.

Leuer

Anlage/n:

Auszug aus dem Integrierten Handlungskonzept für das Westliche Ringgebiet 2017 (IHK 2017) – Entwicklung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur