



## Antwort zur Anfrage Nr. 0236/2016 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend **Milieuschutzsatzungen**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

### **Grundsätzliches**

Die soziale Erhaltungssatzung - auch bekannt unter dem Stichwort Milieuschutzsatzung - ist ein rechtliches Instrument des Baugesetzbuches (§ 172 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB).

Sie soll die Struktur der Bevölkerung schützen und erhalten, wenn durch bauliche Maßnahmen wie Umbau, Modernisierung, Abriss o. ä. diese Bevölkerungsstruktur verändert wird und durch diese Veränderung städtebauliche Probleme entstehen.

Die Ortsbeiräte Mainz-Neustadt und Mainz-Altstadt haben mittels Beschlüssen Prüfaufträge an die Verwaltung gerichtet, um zu klären, ob die Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen geboten ist. Die Stadtverwaltung befindet sich hierzu gerade in einer Prüfungs- und Analysephase.

**1) Wie ist der aktuelle Stand dieser Recherche? Zu welchem Ergebnis kommt die Verwaltung? Stellt eine Milieuschutzsatzung nach bisherigem Wissen der Verwaltung auch ein brauchbares Instrument für Teile der Stadt Mainz dar? Wenn nein, warum nicht?**

**2) Im erwähnten Sachstandsbericht spricht die Verwaltung davon „zu gegebener Zeit“ informieren zu wollen. Wann genau werden die Gremien darüber unterrichtet?**

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich eine bundesweite Recherche zum Thema durchgeführt und die vier Großstädte befragt, in denen das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung umfangreich und teilweise seit Jahren angewandt wird: Berlin, Frankfurt a.M., Hamburg und München.

Mittelgroße Städte, wie Münster (300.000 Einwohner) oder Freiburg (220.000 Einwohner) haben sich nach eingehender Prüfung in den letzten Jahren entschieden, keine soziale Erhaltungssatzung zu erlassen.

- **Notwendigkeit von Durchführung von Vorfeldstudien und Justiziabilität**

Es müssen stets Vorfeldstudien durchgeführt werden, um die Voraussetzungen für die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung zu bestätigen und letztendlich um justiziabel zu sein. Maßgeblich sind dabei die vorbereitenden Tätigkeiten (insbesondere die wissenschaftliche Auswertung der Gebietskulisse) und die vertiefte Kommunikation mit den Wohnungseigentümern und Mietern. Die Auswertung der Gebietskulisse umfasst dabei den Aufwertungsdruck, das Aufwertungspotential und die Schutzwürdigkeit der Gebietsbewohnerschaft.

Soziale Erhaltungssatzungen sind zeitlich befristet (oft für den Zeitraum von fünf Jahren) und werden regelmäßig vor Ablauf erneut überprüft.

- **Personaleinsatz**

In jedem Fall ist bei der Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung davon auszugehen, dass hierfür eigenes zusätzliches Personal eingesetzt werden muss.

- **Vorkaufsrechte/Verfügungsfond**

Damit eine soziale Erhaltungssatzung wirkungsvoll ist, muss die Kommune ein Vorkaufsrecht ausüben können. Hierfür sind Mittel für einen entsprechenden Grunderwerb zur Verfügung zu stellen.

Einige Städte gehen allerdings vermehrt dazu über, **Abwendungsvereinbarungen** auszuhandeln. Vorteil einer Abwendungsvereinbarung ist, dass die Stadtverwaltung nicht als Zwischenkäufer auftreten muss und der Verkauf privat durchgeführt wird. Die Vereinbarung sorgt dafür, dass die Erhaltungssatzung und deren Regelungen auch nach dem Verkauf eingehalten werden.

- **Sonstige Auswirkungen einer sozialen Erhaltungssatzung**

Die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung stärkt in den vier Großstädten die Verhandlungsposition der Kommune gegenüber Investoren, insbesondere was die Frage des sozialen Friedens betrifft.

Der Erlass einer möglichen sozialen Erhaltungssatzung sollte seitens der Stadt nicht nur als ein ordnungsrechtliches Mandat verstanden werden, sondern als „Quartiersentwicklungsmandat“.

- **Alternativen zur sozialen Erhaltungssatzung**

Alternativ zur Einführung von sozialen Erhaltungssatzungen können Stadtumbaugebiete nach § 171a BauGB eingerichtet werden. Allerdings wird dieses Programm vom Innenministerium Rheinland-Pfalz aus denselben Haushaltsmitteln finanziert, wie das Städteumbauprogramm der Sozialen Stadt. Das Innenministerium hat darauf hingewiesen, dass es in ein und demselben Gebiet keine zwei Förderprogramme geben kann. Der Ausschluss einer solchen Doppelfinanzierung betrifft den Bereich der gesamten Neustadt als Regionalfenster der Sozialen Stadt.

Ergänzend wirken bereits weitere Maßnahmen, wie die Kappungsgrenze, die sogenannte Mietpreisbremse und der Ausbau des geförderten Wohnungsbaus im gesamten Stadtgebiet.

***3) Die Mieten in Mainz steigen kontinuierlich weiter und erreichen immer neue Höchststände. Bis wann könnte in Mainz eine erste Milieuschutzsatzung umgesetzt werden? Welche Mittel sind dafür notwendig?***

Die Frage erkennt, dass es viele Möglichkeiten gibt, auf die Entwicklung steigender Mieten zu reagieren. Erfolgreich hat sich die Stadt für die Einführung der Mietpreisbremse eingesetzt. Zudem verfügt sie über Instrumente wie die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung, entwickelt neue Quartiere oder schafft die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen, u.a.

durch zügige Genehmigungs- und Planungsverfahren und, gemeinsam mit den stadtnahen Gesellschaften, durch die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Flächen für den Wohnungsbau sowie den zugehörigen Freiflächen für Sport, Spiel und Naherholung.

Die Milieuschutzsatzung ist eine Maßnahme unter vielen und in der Praxis kaum erprobt.

Die Landeshauptstadt Mainz hat ihr verbindliches Interesse an einer Teilnahme am Forschungsprojekt „Soziale Vielfalt in der Stadt – Stadtquartiere unter Nachfragedruck“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bekundet und im Dezember 2015 gemeinsam mit elf weiteren Städten den Zuschlag erhalten.

Mit dem Forschungsvorhaben werden mehrere Ziele verfolgt: eine differenzierte Beschreibung der Veränderung der Bevölkerungsstrukturen in Gebieten mit einem hohen Nachfragedruck bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Dabei werden Bewertungsansätze entwickelt, Hinweise auf einen Steuerungsbedarf und passende Steuerungsinstrumente identifiziert. Bearbeitet wird das Projekt vom Büro „plan zwei Stadtplanung und Architektur“ in Kooperation mit dem Sozialforschungszentrum agis e.V., beide aus Hannover im Auftrag des genannten Bundesministeriums.

Nach erster Rücksprache mit den beauftragten Büros ist die Gebietskulisse für die Studie noch nicht endgültig festgelegt. Sie wird aber mindestens die Stadtbezirke Gartenfeld, Frauenlobplatz und Feldbergplatz in der Mainzer Neustadt umfassen. Eine mögliche Ausweitung der Studie auf den gesamten Bereich der Neustadt-Süd (inklusive der Stadtbezirke Goetheplatz und Wallaustrasse-Mitte) hängt von den Empfehlungen der Büros im weiteren Verlauf des Forschungsvorhabens ab.

Die Studie wird im Frühjahr 2016 beginnen und federführend von der Leitstelle Wohnen im Büro des Oberbürgermeisters begleitet.

Die Teilnahme ermöglicht der Landeshauptstadt Mainz, extern überprüfen zu lassen, ob die Neustadt-Süd bzw. einige ihrer Stadtbezirke jene Voraussetzungen erfüllen, deren wissenschaftlicher Nachweis zur Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung erforderlich ist.

Nach Abschluss dieser Studie, voraussichtlich im Frühjahr 2017, wird die Verwaltung eine Vorlage erarbeiten, damit in den städtischen Gremien über das weitere Vorgehen zur möglichen Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung im untersuchten Gebiet entschieden werden kann.

Mainz, 3. Februar 2016

gez.

Michael Ebling  
Oberbürgermeister