

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0429/2016

Amt/Aktenzeichen  
60/61 26 - Neu All

Datum  
02.03.2016

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am .....

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	09.03.2016	Ö

## Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0878/2015 (SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Ortsbeirat Mainz-Neustadt  
hier: Milieuschutzsatzung für die Mainzer Neustadt

Mainz, 07. März 2016

Gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

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 der Durchführung von Vorfeldstudien und Justitiabilität

Es müssen stets Vorfeldstudien durchgeführt werden, um die Voraussetzungen für die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung zu bestätigen und letztendlich um justitiabel 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/Verfügungsfonds

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, eine **Abwendungsvereinbarung** 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 § 171 a 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 Wohnungsbaues im gesamten Stadtgebiet.

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 sowie 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.