

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0664/2016
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Alt All	Datum 06.05.2016	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	11.05.2016	Ö

Betreff: Zweiter Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1118/2015 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD), Ortsbeirat Mainz-Altstadt <u>hier: Milieuschutzsatzung</u>
Mainz, 10. Mai 2016 gez. Marianne Grosse 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. Dennoch müsste die Stadt auch hier Haushaltsmittel zur Umsetzung des Vorkaufsrechts zur Verfügung stellen.

- 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.

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.

Im Dezember 2015 teilte Frau Bundesbauministerin Dr. Hendricks mit, dass die Landeshauptstadt Mainz bundesweit als eine von zwölf Fallbeispielstädten im Bereich der Neustadt-Süd ausgewählt worden ist.

Die Untersuchungskulisse für das Projekt wird durch die fünf Stadtbezirke Feldbergplatz (161), Frauenlobplatz (162), Gartenfeld (163), Goetheplatz (164) sowie Wallaustraße-Mitte (167) begrenzt.

Die Vor-Ort-Recherchen der beauftragten Forschungsunternehmen haben im Frühjahr 2016 begonnen.