

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/30

Verantwortliche/r:
Rechtsabteilung

Vorlagennummer:
30-R/079/2013

Aufhebung der Milieuschutzsatzung "Östliche Hertleinstraße"

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	02.07.2013	Ö	Gutachten	
Stadtrat	25.07.2013	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

61

I. Antrag

Die Satzung der Stadt Erlangen zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Wohngebiet „Östliche Hertleinstraße“ (Entwurf vom 29.05.2013, Anlage) wird beschlossen.

II. Begründung

Anlass für den Erlass der Milieuschutzsatzung „Östliche Hertleinstraße“ war die im Jahr 1984 erstmals bekannt gewordene Verkaufsabsicht des Bundesvermögensamtes für die Wohnungen Hertleinstraße 25 bis 51. Es handelte sich um 102 Wohnungen, die 1952/53 für einen bestimmten Personenkreis errichtet wurden, für die sich die Bundesrepublik Deutschland verantwortlich fühlte. Die Ziele der Stadt Erlangen in den 80er Jahren waren, dass die Bundesrepublik Deutschland die Wohnungen nicht verkaufen sondern als preiswerten Wohnraum erhalten solle. Nachdem ein Kauf durch die GEWOBAU oder die Ausübung eines Vorkaufsrechts wegen zu hoher Preisforderungen nicht in Frage kamen, erließ die Stadt Erlangen eine Milieuschutzsatzung, um aus städtebaulichen Gründen die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Gegenstand einer Milieuschutzsatzung ist, dass der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der städtischen Genehmigung bedürfen. Die Satzung war als deutliches Signal geplant, eine spekulative Entwicklung zu verhindern und führte dazu, dass die Bundesrepublik Deutschland vom geplanten Verkauf der Wohnanlage erst einmal absah. In der Zeit zwischen 1989 und 1996 wurden keine nach der Satzung erforderlichen Genehmigungen erteilt oder versagt.

Schließlich kam es am 23.04.1996 dennoch zum Verkauf der Wohnanlage an zwei Privatleute. Von der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Stadt Erlangen abgesehen, da der Vertrag eine Mieterschutzklausel enthielt. In der Folge wurden Genehmigungen für Modernisierungen wie beispielsweise den Einbau von Sammelheizungen oder den Dachausbau erteilt. Maßgeblich war u.a. ein hoher Zustimmungsgrad von den Mietern für diese Maßnahmen. Später erfolgte ein Einzelverkauf der Wohnungen.

Die Milieuschutzsatzung hat in der kritischen Phase des angekündigten Wohnungsverkaufs ihre Aufgabe erfüllt, indem sie die Verhandlungsposition der Stadt im Gespräch mit der Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin gestärkt hat. Letztlich konnte allerdings ein Verkauf nicht verhindert werden. Mittlerweile weisen die Wohnungen einen zeitgemäßen Standard auf, wie er auch von der GEWOBAU bei ihren Sanierungsmaßnahmen im Anger angestrebt wurde. Das ursprüngliche Bedürfnis für einen Milieuschutz ist damit weggefallen, durch eine Aufhebung der Satzung könnte eine Verwaltungsvereinfachung erreicht werden, ohne dass dies städtebauliche Nachteile zur Folge hätte.

Anlagen: Satzung der Stadt Erlangen zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Wohngebiet „Östliche Hertleinstraße“ im Entwurf

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang