

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtenwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/227/2014

Erlass von Milieuschutzsatzungen für die Bereiche der GBW-Wohnungen

1. Fraktionsantrag Nr. 235/2013 der Erlanger Linke

2. Fraktionsantrag Nr. 246/2013 der Erlanger Linke

3. Fraktionsantrag Nr. 001/2014 der Erlanger Linke

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.02.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 30, Amt 50, Amt 63

I. Antrag

1. Die Handlungsvorschläge der Verwaltung werden beschlossen.
2. Die Fraktionsanträge Nr. 235/2013, 246/2013 und 001/2014 der Erlanger Linke sind damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Gegenstand und Ziel der Anträge

Unter dem Stichwort GBW-Wohnungen ist der Wohnungsbesitz von insgesamt vier Wohnungsbaugesellschaften an über 20 Standorten in Erlangen östlich der Regnitz zusammengefasst. Es handelt sich um

1. GBW AG
2. Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft Aktien
3. Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH
4. Wohnbau GmbH

Die Standorte sind in den beigefügten Karten (Anlage 4) dargestellt.

Als Begründung für die Initiative der Erlanger Linke wird das Ziel genannt „die Vertreibung der eingewohnten Bewohner durch mieterhöhende ‚Aufwertungsmaßnahmen‘ zu erschweren“. Damit geht es in erster Linie um Mieterschutz. Da es nicht gelungen ist, den Verkauf der GBW-Wohnungen zu verhindern und erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Sozialklausel bestehen, soll dies mit den Instrumenten der Stadtplanung erreicht werden.

2. Das Instrument Milieuschutzsatzung

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bestimmte bauliche Maßnahmen einer gesonderten, an den Erhaltungszielen orientierter Genehmigung bedürfen (§ 172 BauGB).

Vorausgehen muss eine Sozialstudie, mit der für jedes einzelne Quartier durch Befragung oder Auswertung statistischer Erhebungen die aus besonderen städtebaulichen Gründen erhaltenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ermittelt wird. Die Dauer der Durchführung einer solchen Untersuchung beträgt zumindest ein halbes Jahr.

Nach Inkrafttreten einer Milieuschutzsatzung darf in deren Geltungsbereich die Genehmigung baulicher Maßnahmen nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Es kann somit nur die vorhandene Sozialstruktur, aber nicht der einzelne Mieter geschützt werden.

Dagegen ist die Genehmigung baulicher Maßnahmen zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und auch wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung dient.

Es kann somit lediglich eine „Luxussanierung“ verhindert werden. Eine Abkoppelung der Mietpreisentwicklung von der allgemeinen Marktsituation ist nicht möglich.

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung zu. Dieses Vorkaufsrecht kann zum vereinbarten Kaufpreis oder unter den Voraussetzungen des § 28 Abs. 3 BauGB auch zum Verkehrswert ausgeübt werden. Durch den Abschluss einer Vereinbarung des Käufers mit der Gemeinde im Sinne des § 27 Abs. 1 BauGB kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abgewendet werden.

Anmerkung: Die Ausübung eines Vorkaufsrechts wurde bei den GBW-Wohnungen bereits beim ersten Verkaufsfall geprüft, aber aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt: Es würden öffentliche Mittel in erheblichem Umfang gebunden. Der bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu zahlende Preis bemisst sich nach dem Verkaufsangebot oder Verkehrswert (jetziger Richtwert nach Gutachterausschuss). Damit ist eine Mietsteigerung auch hier nicht auszuschließen.

3. Erfahrungen mit der Milieuschutzsatzung „Östliche Hertleinstraße“

Anlass für den Erlass der bisher einzigen Erlanger 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. 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.

Im Ergebnis haben sich die mit dem Erlass der o. a. Milieuschutzsatzung erwarteten Wirkungen nur zum geringen Teil erfüllt. Angesichts des mit dem Erlass von Milieuschutzsatzungen hohen Verwaltungsaufwands für Untersuchungen der Sozialstruktur in den zu betrachtenden Gebieten hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit und der geringen Wirksamkeit dieses Instruments zur Erreichung der gewünschten Ziele schlägt die Verwaltung vor, auf den Erlass weiterer Satzungen zu

verzichten.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Einzelforderungen der Antragsteller sind in der Anlage 5 dargelegt.

Anlagen:

1. Fraktionsantrag Nr. 235/2013 der Erlanger Linke
2. Fraktionsantrag Nr. 246/2013 der Erlanger Linke
3. Fraktionsantrag Nr. 001/2014 der Erlanger Linke
4. Räumliche Verteilung der GBW-Wohnungen
5. Antragsgegenstände und Stellungnahmen

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang