

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung u.
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/080/2015

Milieuschutzsatzung Jaminstraße/ Stettiner Straße Fraktionsantrag Nr. 148/2015 der CSU-Stadtratsfraktion

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.11.2015	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.11.2015	Ö	Beschluss	
Sozialbeirat	10.11.2015	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.11.2015	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

30, 50, 63

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	13.05.14	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 148/2015 der CSU-Stadtratsfraktion ist damit bearbeitet.

II. Begründung

- I. Mit dem o. a. Fraktionsantrag (Anlage 1) wird die Verwaltung gebeten aufzuzeigen, wie die geplante Milieuschutzsatzung und die Mietpreisbremse im Falle des Verkaufs von GBW-Wohnungen an einen privaten Investor wirken können.

1. Ausgangssituation

Im Jahr 2013 wurde ein umfangreicher Bestand von GBW-Wohnungen in Erlangen durch die Bayerische Landesbank an die Augsburger Patrizia AG verkauft. Anlass für die Erstellung einer Erhaltungssatzung stellte der mögliche Weiterverkauf einzelner Wohnungen zu Anlagezwecken, mit der Gefahr der Verdrängung der derzeitigen Wohnbevölkerung, dar.

Der Beschluss zur Aufstellung einer Milieuschutzsatzung im Bereich „Jaminstraße/ Stettiner Straße“ (siehe Anlage 2) wurde am 13.05.2014 gefasst. Für die Gebäude Paul-Gossen-Straße 97 und 99 wurde vom neuen Eigentümer eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 3 Abs. 2 WEG) beantragt und im März 2014 erteilt, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben waren. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für die Aufteilung der Gebäude in einzelne Wohnungen, die im Anschluss separat verkauft werden könnten. Mieter wurden kürzlich auf eine Informationstafel aufmerksam, die Käufer für Wohnungen anwerben soll und befürchten deshalb aus ihrem angestammten Wohnumfeld verdrängt zu werden. Des Weiteren liegt ein Bauantrag des aktuellen Besitzers „KHF Grundbesitz VI GmbH & Co. KG“ zum Dachgeschossausbau der beiden Gebäude vor. Um Luxussanierungen und Verdrängungseffekte zu vermeiden, soll eine Milieuschutzsatzung erarbeitet werden.

2. Zur Verfügung stehende Instrumente

Eine Milieuschutzsatzung ist kein Instrument des Mieterschutzes, sondern ein städtebauliches Instrument. In Gebieten, in denen eine Erhaltungssatzung, wie z. B. eine Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt, dienen folgende Maßnahmen zur Sicherung der Satzungsziele (vgl. Anlage 3):

Anwendbarkeit: ab Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

- Zurückstellung von Bauvorhaben sowie der Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (§ 5 DVWoR) um bis zu 12 Monate gemäß § 172 Abs. 2 BauGB und § 15 Abs. 1 BauGB

Anwendbarkeit: ab Bekanntmachung der Erhaltungssatzung

- Vorkaufsrecht von Grundstücken gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Genehmigungsvorbehalt bei Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Versagensgründe: Luxusmodernisierung, städtebaulich unerwünschten Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Zwingender Genehmigungsanspruch: z. B. Sanierung mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard gemäß § 172 Abs. 4 BauGB

- Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gemäß § 5 DVWoR

Versagensgrund: städtebaulich unerwünschten Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Der Vollzug der Mietpreisbremse ist unabhängig von der Milieuschutzsatzung und wird parallel angewendet.

3. Weiteres Vorgehen

Die Begründung für die Notwendigkeit des Erlasses einer Milieuschutzsatzung erfolgt in Form einer gutachterlichen Untersuchung der Sozialstruktur in einem definierten, abgrenzbaren Stadtgebiet. Auf Grundlage vorhandener statistischer Daten ist eine Feinabgrenzung der Erhaltungsgebiete durchzuführen. Dabei wird ermittelt, ob eine aus besonderen städtebaulichen Gründen erhaltenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vorhanden ist. Falls dies für das Untersuchungsgebiet oder einen Teilbereich zutrifft, strebt die Verwaltung an, die Beschlussvorlage einer Milieuschutzsatzung für die Sitzung des UVPA/ StR im Januar 2016 einzubringen. Durch die seit dem Aufstellungsbeschluss der Milieuschutzsatzung vorhandenen Möglichkeiten der Zurückstellung von Bauvorhaben und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen können der Planung entgegenstehende Entwicklungen bereits jetzt verhindert werden.

Anlagen: Anlage 1: CSU Fraktionsantrag Nr. 148/2015 vom 05.10.2015
Anlage 2: Übersichtslageplan „Jaminstraße/ Stettiner Straße“
Anlage 3: Informationsblatt Erhaltungssatzung der Stadt München

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang