

## **Begründung**

Die Sozialstruktur des Untersuchungssektors 1 unterscheidet sich gegenüber den anderen Untersuchungssektoren und dem Vergleichsgebiet unter anderem im Hinblick auf das niedrige Nettoäquivalenzeinkommen, den hohen Bevölkerungsanteil an SGB-II und SGB-XII Empfängern, den hohen Mieteranteil sowie den hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und an Alleinerziehenden.

Auch der Wohnungsbestand im Sektor 1 weist Besonderheiten auf. Das Wohnumfeld ist durch eine homogene, aufgelockerte Bebauung in offener Zeilenanordnung geprägt, aus der sich Nachverdichtungspotentiale ergeben. Der Gebäudebestand befindet sich überwiegend im Eigentum großer Wohnungsbaugesellschaften und weist somit einen sehr hohen Anteil Mietwohnungen auf. Zudem besteht eine stabile Bewohnerstruktur mit geringer Mobilität. Ein durch das Baualter der Gebäude erwarteter Modernisierungs- und Sanierungsbedarf kann zu einer Aufwertung der Gebäudesubstanz führen und die Mietpreise deutlich erhöhen.

Die beschriebenen Daten des Untersuchungssektors 1 (im Folgenden „Jaminstraße“) lassen im Gegensatz zu den Sektoren 2 und 3 sowohl deutliche Aufwertungspotenziale erkennen, als auch Verdrängungseffekte befürchten.

Zwischen der Wohnbevölkerung des Gebietes „Jaminstraße“ und der städtebaulichen Funktion des Stadtgebietes besteht ein besonderer Zusammenhang. Das betreffende Gebiet ist für die Bedürfnisse der dort wohnenden Bevölkerung in besonderer Weise zugeschnitten, da dem vergleichsweise niedrigen Nettoäquivalenzeinkommen auch vergleichsweise niedrige Wohnungsmieten gegenüberstehen. Außerdem hat sich ein stabiles Wohngebiet mit einem Geflecht sozialer Beziehungen entwickelt, das an anderer Stelle nicht einfach reproduzierbar ist.

Knapper Wohnraum im Stadtgebiet und gestiegene Preise im Mietwohnungsmarkt erschweren die Suche nach preisgünstigen Wohnungen, wie sie aktuell im Bereich „Jaminstraße“ noch anzutreffen sind. Die dort ansässige Bewohnerschaft hätte bei erheblich steigenden Mieten und sich daraus ergebenden Verdrängungseffekten voraussichtlich Schwierigkeiten adäquaten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, da die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt.

Müsste die Stadt Erlangen neuen preisgünstigen Wohnraum für verdrängte Mieter schaffen, würden erhebliche Kosten den städtischen Haushalt belasten.

Auch im Hinblick auf Asylsuchende, die voraussichtlich in den nächsten Monaten verstärkt auf den Erlanger Wohnungsmarkt drängen werden, ist es von großer Bedeutung bestehenden kostengünstigen Wohnraum zu erhalten.

Aus genannten Gründen ist es notwendig die Sozialstruktur des Bereichs „Jaminstraße“ durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor Verdrängungseffekten in andere Stadtgebiete zu schützen. Der erforderliche Geltungsbereich wird von der Stintzingstraße, Nürnberger Straße, Gebbertstraße, Paul-Gossen-Straße und Koldestraße umgrenzt.

Ziel der Satzung ist, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und die Bevölkerungsstruktur von unerwünschten Veränderungen zu schützen. Es soll eine soziale Segregation verhindert und ausreichender Wohnraum für unte-

re und mittlere Einkommensgruppen erhalten werden. Damit soll auch eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.

Ziel der Satzung ist nicht einzelne Mieter zu schützen, sondern die Voraussetzungen für den Erhalt einer spezifischen Sozialstruktur zu schaffen. Der Hintergrund der Satzung ist somit städtebaulicher Natur.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig werden.

Luxussanierungen sollen im Vollzug der Erhaltungssatzung verhindert werden. Zum einen sind unter diesem Begriff Merkmale zu verstehen, die eine Exklusivität vermitteln wie zum Beispiel besonders hochwertige Bodenbeläge, gehobene Sanitärausstattung, offene Kamine, oder Video-Gegensprechanlagen. Zum anderen zählen zu Luxussanierungen auch Ausstattungsmerkmale, die grundsätzlich üblich sind, durch ihre Ausführung oder Größe aber nicht mehr dem allgemein üblichen Standard entsprechen wie etwa sehr große Bäder und Balkone, oder der Einbau von Aufzügen bei geringen Gebäudehöhen.

Diese beispielhaften Ausstattungsmerkmale werden in der Regel als Luxussanierung gewertet, entscheidend bei der Beurteilung ist allerdings stets der Gesamtzusammenhang der Maßnahmen. So muss z. B. eine günstige Videosprechanlage alleine keine Maßnahme darstellen, die im Vollzug der Satzung abzulehnen ist.

Die Erhaltung bzw. Herstellung eines zeitgemäßen und allgemein üblichen Wohnstandards sowie angemessene energetische Modernisierungen sind dagegen erwünscht. Ein allgemein üblicher Standard von Wohnungen ist in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich der Wohnung- und Gebäudeausstattung die Mindestanforderungen erfüllt sind und die Bedürfnisse der Mehrheit im Gebiet lebender Bevölkerung an den Wohnraum nicht überschritten werden.