Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Soziale Erhaltungssatzung § 172, Abs. 1, S.1, Nr.2 BauGB - Milieuschutz-

Kassel, 24. Oktober 2018

- Diese Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig -

Gliederung

1. Die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB
2. Milieuschutzsatzung in Kassel
3. Überblick Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen
4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte
5. Ausblick

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Definition

§ 172 BauGB
„Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)“
(Soziale Erhaltungssatzung **umgangssprachlich Milieuschutz**)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. **zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)** oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument des Baurechts + der städtebaulichen Steuerung, es können nur bauliche Maßnahmen beeinflusst werden !

Kein Instrument des Mietrechts und des Sozialrechts!

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Erhaltungsziele

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung: Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen!

§ 172 BauGB: „In den Fällen des Absatzes 1, S.1 Nr.2 und Satz 4 BauGB, darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen **städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll."

Konkrete besondere städtebauliche Gründe für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sind unter anderem:

(wenn sich die zu schützende Bevölkerung in einem pot. sozialen Erhaltungsgebiet ändert, könnte dies auch…)

- Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur
- Verknappung der Wohnraumversorgung im Gemeindegebiet
- Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Mögliche genehmigungspflichtige Vorhaben

Genehmigungspflichtig:

- Änderungen von baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen
- Wohnungsmodernisierung über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand
- Energetische Modernisierung über Mindestanforderungen EnEV
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Umwandlungsverordnung dafür notwendig)

<u>Keinen</u> Genehmigungsvorbehalt haben:

- Maßnahmen die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes dienen, d.h. Einbau Bad, Heizung, etc.
- Maßnahmen die den Mindestanforderungen der EnEV entsprechen
- Neubau baulicher Anlagen
- Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen

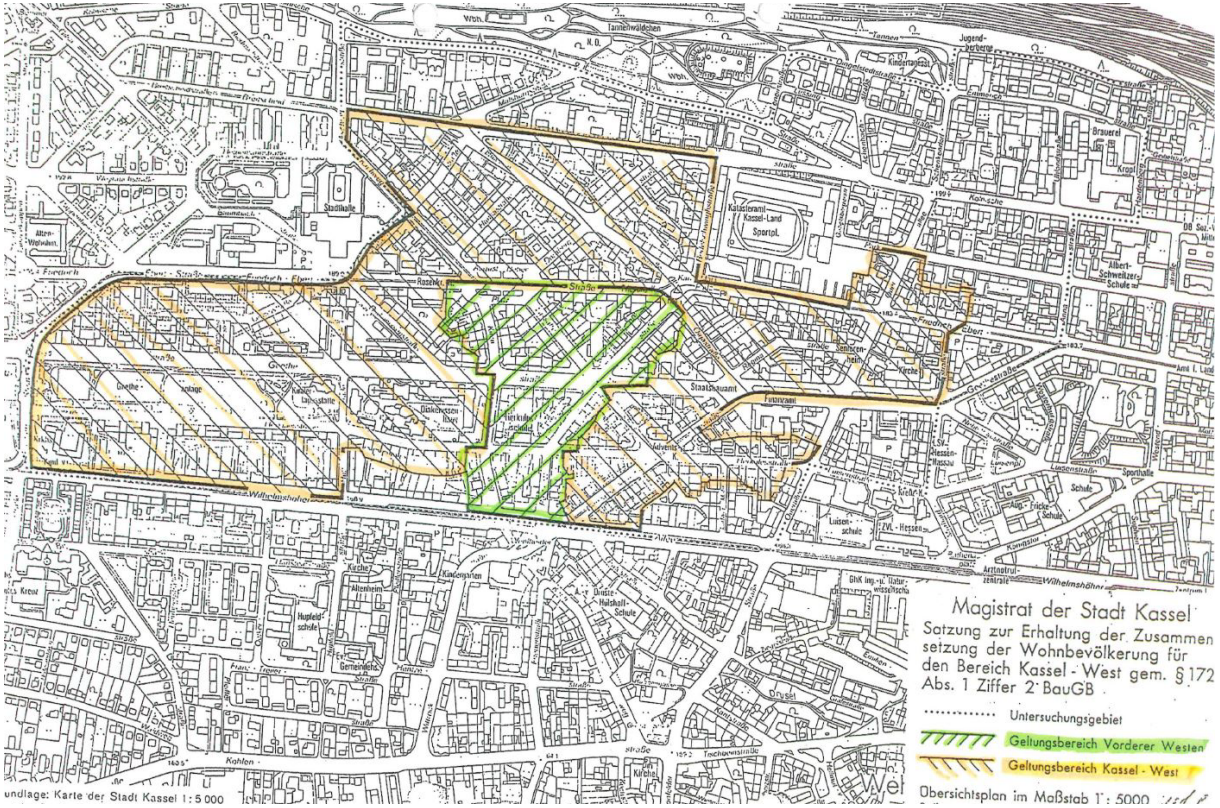
2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Vorderer Westen

Inkrafttreten des Geltungsbereiches:

- Vorderer Westen (9 ha)
  07.04.1984,
  1. Änderung 14.10.1988

- Kassel West (52 ha)
  01.03.1993



2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Inhalte der Satzung

- § 2 Abs. 1 „Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung."

- § 2 Abs. 2 : „Dies gilt nicht für
  a) Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden,
  b) Änderungen baulicher Anlagen, die sich ausschließlich auf die Reparatur zerstörter oder abgenutzter Teile oder deren Ersatz durch gleichartige andere beschränken

  sowie

  c) Von Eigentümern bewohnte Wohnungen."

- § 2 Abs. 3 „Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, um in dem Gebiet die aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderliche Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten."

2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Kontext Erhaltungssatzung Vorderer Westen (1984):

- Spekulation
- hohe Mieten
- leerstehender Wohnraum
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Verdrängung von Bewohnenden
- Wachsende Gruppen finanzschwacher Haushalte
- Vermehrung Einpersonenhaushalte
- Auslauf Mietpreisbindungen
- Seit 1980er Jahre verstärkte Modernisierung

HNA, 15.05.1986

2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Kontext Erhaltungssatzung Kassel-West (1993):

- Auf Anregung Ortsbeirat West + Beschluss der STAVO 1989 Durchführung Befragung (durch Statistische Amt und das Wahlamt) zur Notwendigkeit Ausweitung Satzungsgebiets
- Ergebnis: hohe Anzahl an Modernisierung von Wohnungen + stark steigende Mieten im restlichen Stadtteil
- Empfehlung: neue, großflächige Satzung

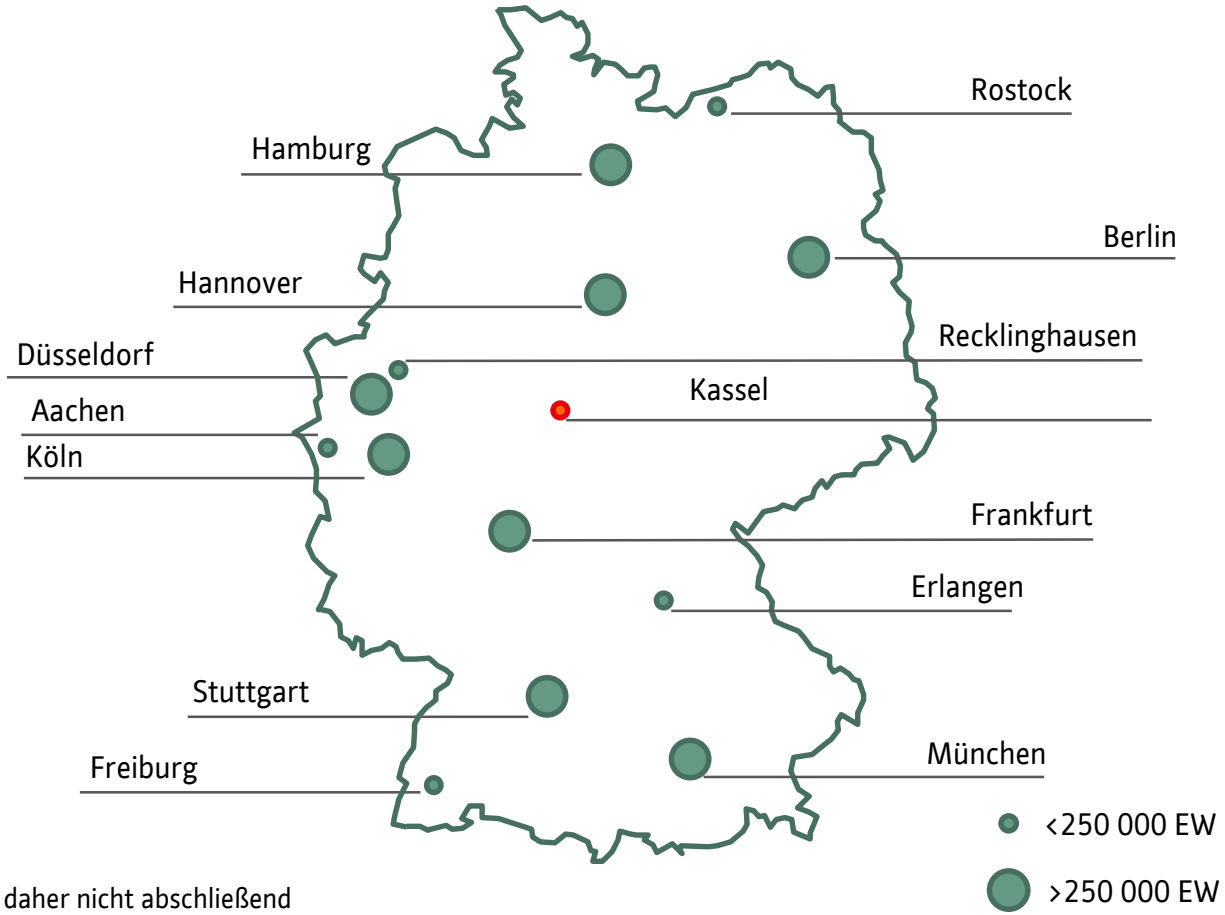
HNA, 08.11.1989

3. Überblick Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen

Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen

In 17,5 % aller deutschen Großstädte (80) besteht mindestens eine Soziale Erhaltungssatzung

Trend:
Anzahl der Sozialen Erhaltungssatzungen in großen Großstädten (über 500 000 Einwohnern) steigt, in kleineren Großstädten (100 000 – 500 000 Einwohnern) steigt die Anzahl nicht



Darstellung nach eigener Recherche und ist daher nicht abschließend

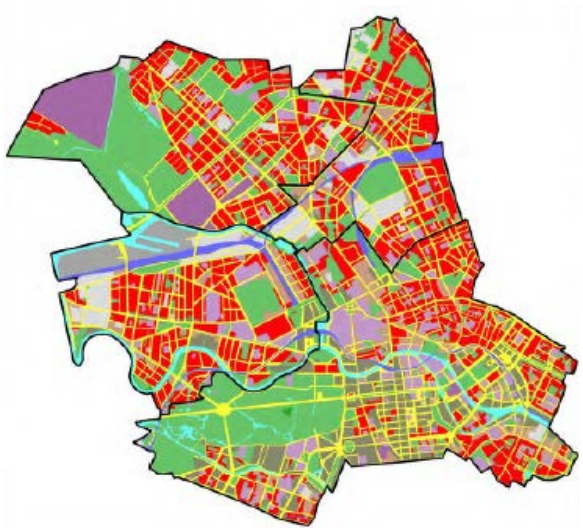
4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Ausgangssituation

- Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt
- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs
- Steigende Mieten
- Höhere Verwertungsinteresse von Immobilen
- Neue Ansprüche an Ausstattungsstandards

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 21.11.2013:

- „Mittes Wohngebiete schützen - Planungsrechtliche bezirkliche Einflussnahme gegen Verdrängungstendenzen umsetzen“



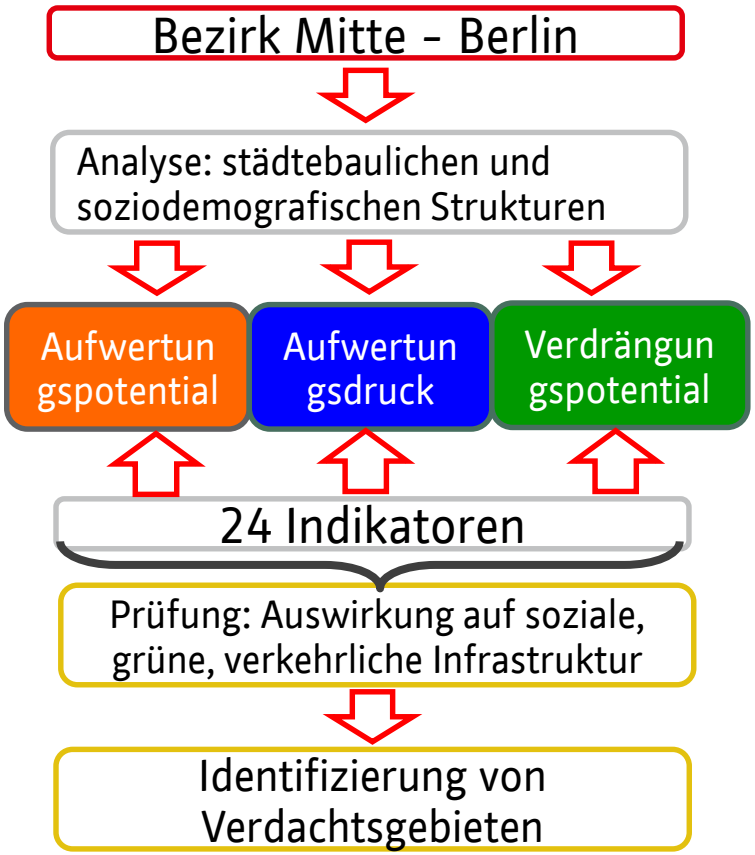
Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Vorgehensweise

Schritt 1:
Grobscreening

- Beauftragung Gutachter
- Bearbeitungsdauer 1 Jahr
- Kosten 50.000 €



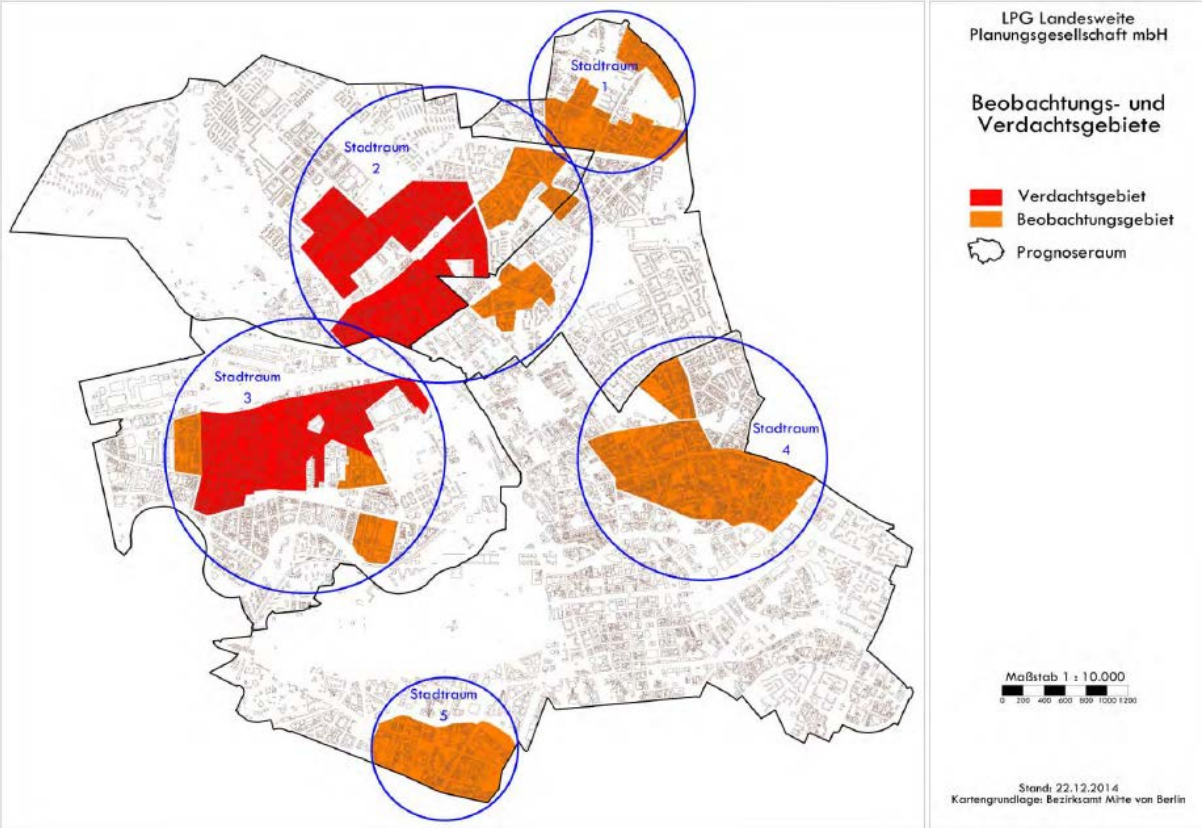
Link: https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#downloads

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Ergebnis - Grobscreening

Gebiet I:
Einwohner: 45.000
Haushalte: 29.000

Gebiet II:
Einwohner: 51.000
Haushalte: 24.000



Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Indikatoren

Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungspotenzial
↓	↓	↓

Indikatoren

Städtebauliche Strukturen	Wohnungswirtschaftliche Faktoren	Sozialstrukturelle Faktoren
▪ Bau- und Nutzungsstruktur ▪ Gebäudealter ▪ Wohnungsschlüssel ▪ Sozialwohnungen ▪ Eigentumsform ▪ Sanierungs- und Modernisierungspotenzial	▪ Wohnlage ▪ Angebotsmietpreise nach Marktsegmenten ▪ Wohnungsverkäufe ▪ Abgeschlossenheitsbesch. ▪ Wohnungsumwandlungen ▪ Baugenehmigungen	▪ Zusammensetzung nach Alter ▪ Zusammensetzung nach Herkunft ▪ Beteiligung am Erwerbsleben ▪ Wohndauer ▪ Haushaltsgröße ▪ Monitoring Soziale Stadtentwicklung

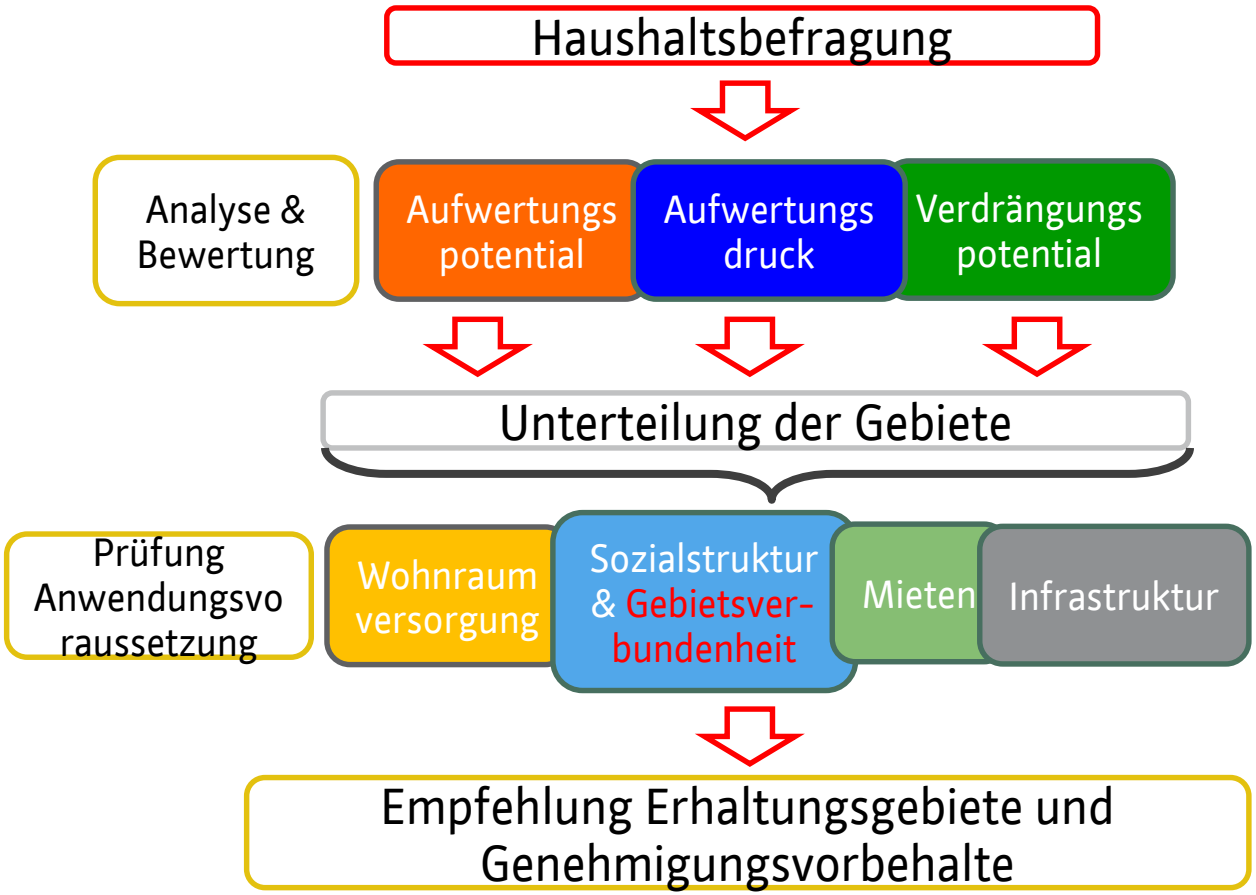
Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Vorgehensweise

Schritt 2:
Vertiefende Untersuchung pro Verdachtsgebiet

- Beauftragung Gutachter
- Bearbeitungsdauer 1 Jahre
- Kosten 120.000€



4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

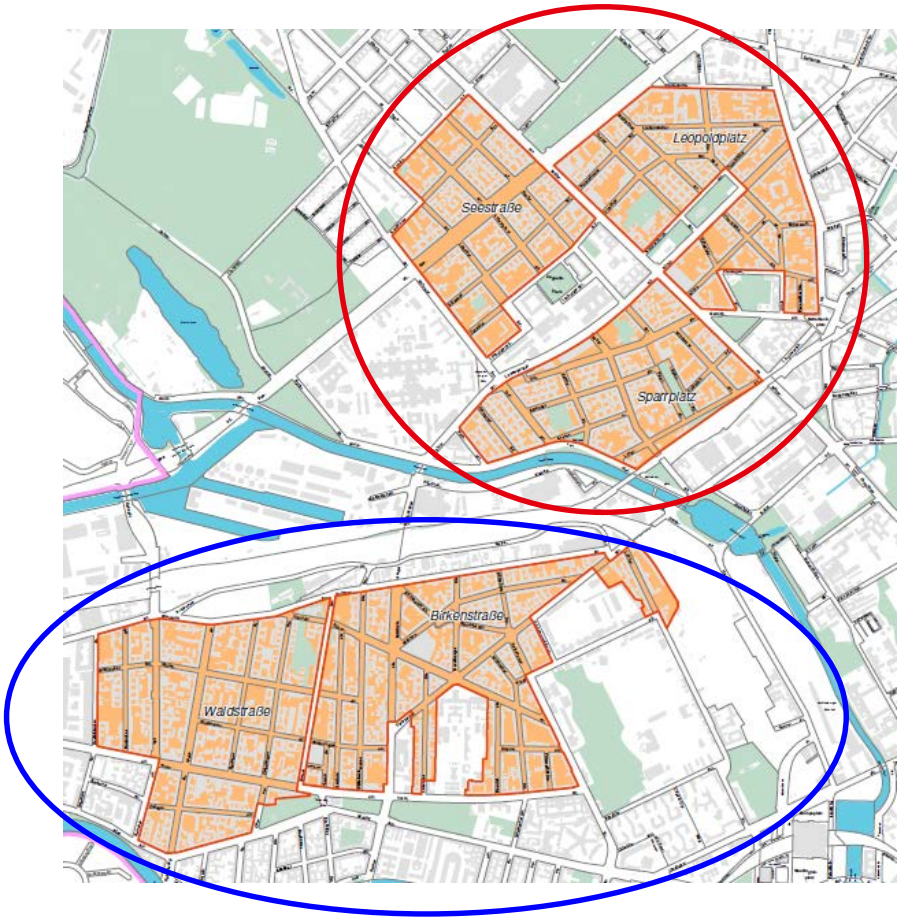
Ergebnis

Gebiet I
- 3 soziale Erhaltungsgebiete

Gebiet II:
- 2 soziale Erhaltungsgebiete

- Empfehlungen was unter den Genehmigungsvorbehalt gestellt werden soll, um das Erhaltungsziel zu sichern

Vorschläge:
- Grundrissänderungen
- Abriss
- Umwandlungen
- Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen (Verordnungsmieten)



Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Haushaltsbefragung

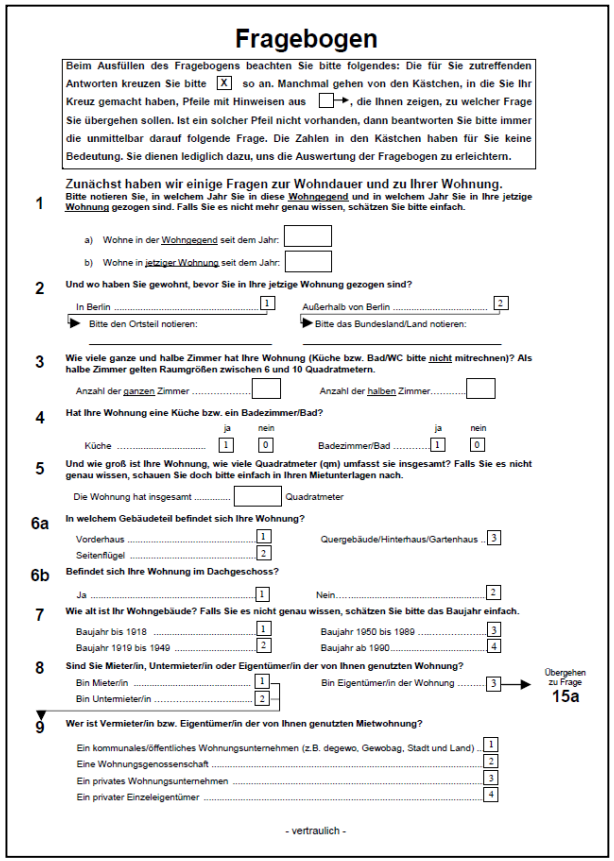
- Zwei verschiede Methoden „Interviews“ und „per Post inkl. Online Befragung“
- Stichprobenumfang: Verteilung an jeweils 4000 /6000 Haushalte
- Rückläufe ca. 20 %

Fragenkatalog:

- **Haushaltsbezogene Daten,** (z.B. Personenanzahl, Einkommen, Erwerbstätigkeit, Wohndauer, etc.

- **Wohnungsbezogene Daten** (u.a. Ausstattung, Größe, Miete, Modernisierungsmaßnahmen, etc.)

- **Nachbarschaftsbezogene Informationen** (z.B. Nutzung sozialer Einrichtungen, Verkehrsinfrastruktur, Zufriedenheit Wohnumfeld, etc.)



Fragebogen

Beim Ausfüllen des Fragebogens beachten Sie bitte folgendes: Die für Sie zutreffenden Antworten kreuzen Sie bitte [X] so an. Manchmal gehen von den Kästchen, in die Sie Ihr Kreuz gemacht haben, Pfeile mit Hinweisen aus [ ]→, die Ihnen zeigen, zu welcher Frage Sie übergehen sollen. Ist ein solcher Pfeil nicht vorhanden, dann beantworten Sie bitte immer die unmittelbar darauf folgende Frage. Die Zahlen in den Kästchen haben für Sie keine Bedeutung. Sie dienen lediglich dazu, uns die Auswertung der Fragebogen zu erleichtern.

Zunächst haben wir einige Fragen zur Wohndauer und zu Ihrer Wohnung.

1 Bitte notieren Sie, in welchem Jahr Sie in diese Wohngegend und in welchem Jahr Sie in Ihre jetzige Wohnung gezogen sind. Falls Sie es nicht mehr genau wissen, schätzen Sie bitte einfach.

a) Wohne in der Wohngegend seit dem Jahr: [ ]

b) Wohne in jetziger Wohnung seit dem Jahr: [ ]

2 Und wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in Ihre jetzige Wohnung gezogen sind?

In Berlin ..... [1] ▶ Bitte den Ortsteil notieren: _____

Außerhalb von Berlin ..... [2] ▶ Bitte das Bundesland/Land notieren: _____

3 Wie viele ganze und halbe Zimmer hat Ihre Wohnung (Küche bzw. Bad/WC bitte nicht mitrechnen)? Als halbe Zimmer gelten Raumgrößen zwischen 6 und 10 Quadratmetern.

Anzahl der ganzen Zimmer ..... [ ] Anzahl der halben Zimmer..... [ ]

4 Hat Ihre Wohnung eine Küche bzw. ein Badezimmer/Bad?

	ja	nein		ja	nein
Küche	[1]	[0]	Badezimmer/Bad	[1]	[0]

5 Und wie groß ist Ihre Wohnung, wie viele Quadratmeter (qm) umfasst sie insgesamt? Falls Sie es nicht genau wissen, schauen Sie doch bitte einfach in Ihren Mietunterlagen nach.

Die Wohnung hat insgesamt ..... [ ] Quadratmeter

6a In welchem Gebäudeteil befindet sich Ihre Wohnung?

Vorderhaus ..... [1] Quergebäude/Hinterhaus/Gartenhaus ..... [3]

Seitenflügel ..... [2]

6b Befindet sich Ihre Wohnung im Dachgeschoss?

Ja ..... [1] Nein..... [2]

7 Wie alt ist Ihr Wohngebäude? Falls Sie es nicht genau wissen, schätzen Sie bitte das Baujahr einfach.

Baujahr bis 1918 ..... [1] Baujahr 1950 bis 1989 ..... [3]

Baujahr 1919 bis 1949 ..... [2] Baujahr ab 1990..... [4]

8 Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in der von Ihnen genutzten Wohnung?

Bin Mieter/in ..... [1]

Bin Untermieter/in ..... [2]

Bin Eigentümer/in der Wohnung ..... [3] → Übergehen zu Frage 15a

9 Wer ist Vermieter/in bzw. Eigentümer/in der von Ihnen genutzten Mietwohnung?

Ein kommunales/öffentliches Wohnungsunternehmen (z.B. degewo, Gewobag, Stadt und Land) ..... [1]

Eine Wohnungsgenossenschaft ..... [2]

Ein privates Wohnungsunternehmen ..... [3]

Ein privater Einzeleigentümer ..... [4]

- vertraulich -

LINK: https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#downloads

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Aufwand und Folgen

Aufwand:
- Dauer der Untersuchung 2 Jahre
- Kosten über 170.000 €
- Personal: 3 Mitarbeiter, inkl. Gutachter

Folgen:
- Einstellung neuer Mitarbeiter zur Bearbeitung der Anträge
- Einführung einer Mieterberatung pro Gebiet
- Einzelfallprüfungen erfordern enormen Aufwand zur Prüfung der Vorhaben
- Rechtsstreitigkeiten
- Überprüfung des Schutzziels und der Verordnungsmieten alle 5 Jahre

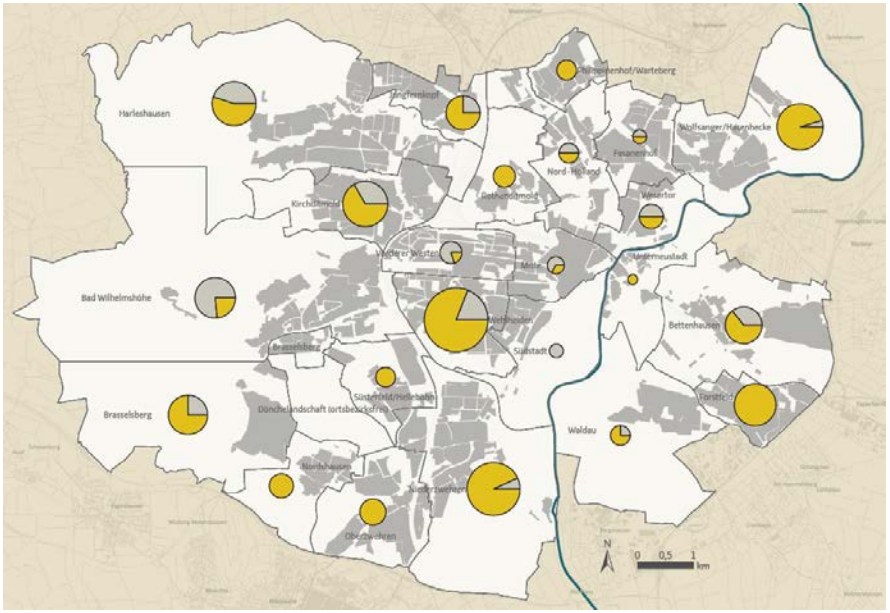
Auswirkungen:
- Bisher Luxusmodernisierungen weitgehend verhindert
- Vorhandene Mieter profitieren, soziale Strukturveränderungen verlaufen langsamer
- Eigentümer mit kurzfristigem Verwertungsinteressen meiden die Gebiete eher
- Umwandlung in Eigentum wird gebremst (Umwandlungsverordnung)

5. Ausblick

Vorderer Westen

Angaben im Vergleich zur Gesamtstadt bzw. zu anderen Stadtteilen

- Gemischter Baubestand und hohe Bevölkerungsmischung
- Hohe Einwohnerdichte
- Bedarf nach kleinen Single-Wohnungen
- Anstieg der Angebotsmiete
- Anzahl der Bauanträge ist gering
- Hohe Anzahl an Binnenwanderungen
- Relativ durchschnittliches Bevölkerungswachstum in Bezug auf Gesamtstadt



Anzahl der Anträge mit 1-3 Wohneinheiten
Anzahl der Anträge mit 4 oder mehr Wohneinheiten

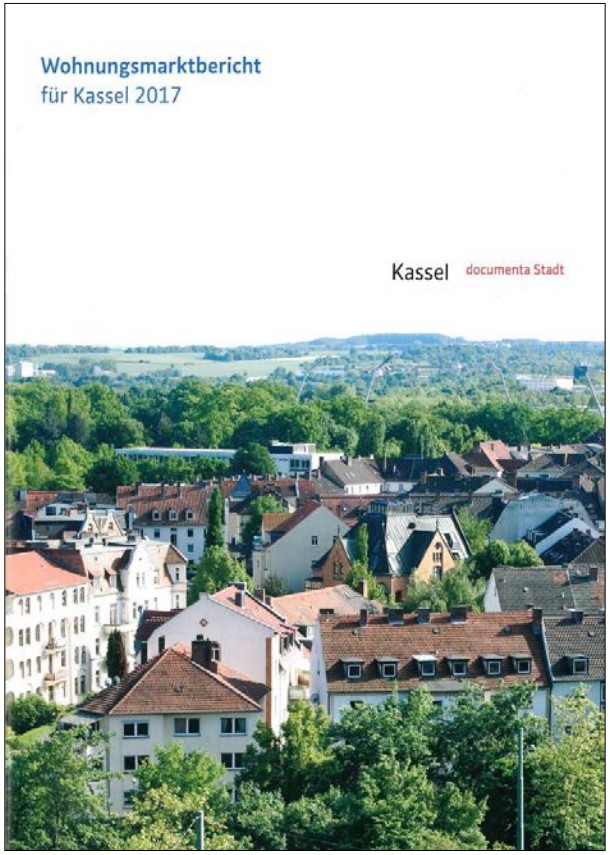
Anzahl der Anträge insgesamt
1
5
10

Räumliche Verteilung der Bauanträge 2013-2014 im Stadtgebiet und nach Anzahl der Wohnung

5. Ausblick

Stadt Kassel

- Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (42 m²/Person)
- Steigende Nachfrage nach Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Neubauaktivitäten spielen eher eine untergeordnete Rolle
- Aktuell steigt die Bevölkerungszahl in Kassel, jedoch soll diese laut Prognose mittel- bis langfristig wieder sinken
- Steigende Neubauaktivität, mit jedoch geringer Auswirkung auf die Wohnungsmarktentwicklung (Wohnungsmarktentwicklung ist hauptsächlich Bestandsentwicklung)
- Gesamtstädtisch steigende Angebotsmieten seit 2011
- Abnahme der öffentlich geförderten Wohnungen durch Aufhebung der Mietpreis- und Belegungsbindung



5. Ausblick

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bestehende Satzungen im Vorderen Westen:
- Entstehung und Anwendung in einem geschichtlich anderen Kontext
- Veränderung der Rahmenbedingungen
- Heute nicht mehr rechtssicher anwendbar

Neue soziale Erhaltungssatzung:
- Erheblicher Aufwand Kosten / Personal
- Wirkung ist beschränkt auf genehmigungspflichte Bauvorhaben
- Bietet keinen verbesserten Mieterschutz (schützt keine Einzelperson)

Die erneute Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung wird nicht empfohlen.