

Beschluss20. August 2025
1 von 5**Satzung zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel West**

Zu beiden TOPs begrüßt der Ortsvorsteher vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Frau Block und Herrn Büsscher, die heute in die Materie des Milieuschutzes näher eingehen möchten und mit dem Ortsbeirat darüber diskutieren wollen.

Der Ortsvorsteher stellt klar, dass der Ortsbeirat hierzu ein Anhörungsrecht, aber kein Zustimmungsrecht hat.

Anhand einer ausführlichen Power Point Präsentation stellt Frau Block die Merkmale zur Aufhebungssatzung des Milieuschutzes Vorderer Westen. Diese umfassen:

Bestand:

- Satzung der Stadt Kassel zur Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39h BBauG
- Von der Stavo beschlossen am 31.10.1983 in der Fassung der ersten Änderung (beschlossen am 10.10.,1988)
- Den Bereich Friedrich-Ebert-Straße, Kirchweg, Wilhelmshöher Allee, Pestalozzistraße
- **Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel West gem. § 172 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB**
- Von der Stavo beschlossen am 14.12.1992
- Teilbereich des Stadtteils Vorderer Westen

Hintergrund der Satzungen:**Damalige Situation geprägt von**

- Spekulation, hohe Mieten,
- Leerstehender Wohnraum, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verdrängung von Bewohnenden
- Wachsende Gruppen finanzschwacher Haushalte

- Auslauf Mietpreisbindungen
- Verstärkte Modernisierungsmaßnahmen

2 von 5

Grundlage für Satzung:

- 1981 statistische Vollerhebung, um den Wohnungsbestand und die Bevölkerungszusammensetzung zu erfassen
- und zur Bestimmung des Verdrängungs- und Aufwertungspotentials
- 1989 weitere Personen und Wohnungsbefragung im gesamten Stadtteil

Ziel der Satzungen:

- Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen! (§ 172 BauGB Abs. 1, S. 1 Nr. 2 BauGB)
- Versagung von baulichen Veränderungen die eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zur Folge hätten und um negative städtebauliche Auswirkungen auf den Stadtteil zu vermeiden
- Konkrete besondere städtebauliche Gründe für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sind unter anderem:
 - Verdrängung der Nachfrage nach öffentlicher, sozialer, grüner Infrastruktur
 - Verknappung der Wohnraumversorgung im Gemeindegebiet
 - Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren.

Gründe für die Aufhebung:

- Satzungen sind fast über 40 Jahre alt
- Erhebung und Anwendung in einem anderen geschichtlichen Kontext
- Keine weiteren Haushaltsbefragungen und statistische Erhebungen nach 1989, keine weiteren Evaluierungen zur Bestimmung des Verdrängungs- und Aufwertungspotentials durchgeführt
- Ohne eine fortlaufende Evaluierung ist der Genehmigungsvorbehalt baulicher Maßnahmen städtbaulich nicht gerechtfertigt.
- Starker Eingriff in das Eigentumsrecht
- Die Satzung wird daher seit Jahren nicht mehr angewendet
- Schaffung von baurechtlicher Sicherheit durch die Aufhebung der beiden Satzungen

Sachverhalt Milieuschutzesatzungen

Möglichkeit der Kommune:

- Die Gemeinde kann gem. § 172 (1) Nr. 2 BauGB Gebiete ausweisen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen

Ziel:

- Verhinderung von negativen städtebaulichen Folgen für ein Quartier durch den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur

Negative bauliche Gründe (z.B.):

- Eine Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher, sozialer oder grüner Infrastruktur
- Eine Verknappung der Wohnraumversorgung im Stadtgebiet
- Folgeprobleme in anderen Stadtteilen

Grundlage für den Erlass:

- Beauftragung einer umfassenden gesamtstädtischen Analyse, Begutachtung einer Analyse, Befragung (Grobscreening und vertiefende Untersuchung), die als Rechtsgrundlage für eine mögliche Satzung dient.
- Eine pauschale Festlegung eines Gebietes bietet keine Rechtssicherheit

Ansätze Stadt Kassel zur Steuerung der Entwicklung des Wohnraumes:

- Im Jahr 2022 das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen
- Es wurden wohnungspolitische Leitlinien erarbeitet, die mit strategischen wohnungspolitischen Zielen und entsprechenden Maßnahmen verbunden wurden

Maßnahmen:

- Wohnraumversorgungskonzept "Kasseler Bündnis für bezahlbares Wohnen"
- Einführung Mietenspiegel
- Ermittlung von Wohnraumbedarf
- Sozialer Wohnungsbau
- Innenentwicklungsmanagementstelle

2017 – 2020

4 von 5

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017 “Prüfung einer Milieuschuttsatzung im vorderen Westen

Bericht des Magistrats im ASMV am 24.10.2018 und ASMV 26.08.2020:

- Darstellung Voraussetzungen und Vorgehensweise für den Erlass einer Satzung (am Beispiel: Bezirksamt Mitte von Berlin)
- Darstellung der Kosten und Personalaufwand
- Einführung Sachverhalte Milieuschutz (kein Mieterschutz)
- Voraussetzungen für den Erlass (Untersuchungen)
- Vorstellungen von Möglichkeiten/Instrumenten zum Schaffen von günstigem Wohnraum

Diskurs Milieuschutz innerhalb der Stadtverwaltung

2021–2025

Beschlusskontrolle Wiedervorlage:

- Politische Zielsetzung hat sich verändert
- Keine Mittel für Untersuchungen eingestellt
- Andere anstehende Instrumente prioritär bearbeitet
- Dennoch muss eine Rechtssicherheit für die bestehenden nicht mehr anwendbaren Milieuschutzgebiete eingeleitet werden

Zusammenfassung:

- Wirkung von Milieuschuttsatzungen ist beschränkt auf genehmigungspflichtige Bauvorhaben und auf Unterstützung von Landesversordnungen
- Bietet keinen verbesserten Mieterschutz (schützt keine Einzelperson)
- Andere Strategien können besser helfen günstigen Wohnraum zu erhalten
- Aufhebungssatzung der bestehenden Satzungen soll zunächst Klarheit über die rechtliche Planungssicherheit gewährleisten.

Nach der ausführlichen Präsentation hat der Ortsbeirat Gelegenheit für Fragen und Diskussion.

Fragen werden dahingehend gestellt, warum jetzt gerade die Milieuschuttsatzung aufgehoben werden soll bei den immer mehr steigenden Mietpreisen und welche

andere Möglichkeiten der Magistrat sieht, um die Mieter vor zu hohen Mietpreisen zu schützen. 5 von 5

Herr Büsscher erläutert, dass diese Satzungen früher angewendet wurden, sie aber nicht mehr zeitgemäß sind und auch nicht mehr angewendet werden, da sich die Situationen komplett geändert haben. Die Frage steht auch im Raum, was die Satzungen für Kassel gebracht haben.

Der Ortsbeirat ist sich einig, der Aufhebung der Milieuschutzsatzung nur zustimmen zu können, wenn ein neues Screening für den Stadtteil vorgesehen ist.

Es folgen ausführliche Redebeiträge, die die Aufhebung der Milieuschutzsatzung in Frage stellen und welche Möglichkeiten zum Schutz der Mieter in Betracht gezogen werden können, damit die Räumlichkeiten im Stadtteil nicht als Gewerbe- oder Büroräume angemietet werden. Die angespannte Wohnsituation geht weit über den Vorderen Westen hinaus.

Frau Block und Herr Büsscher erklären, dass die Verwaltung aktiv für Wohnraumbeschaffung geht und entsprechende Prüfungen vornehmen wird.

Nach weiteren Redebeiträgen ergeht folgender

Beschluss:

Der Ortsbeirat Vorderer Westen stimmt den Satzungen:

Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Kassel zur Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39h BBauGB

Satzung zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel West

nur unter der Bedingung zu, dass eine Untersuchung (Screening) durchgeführt wird, die eine neue, effektive Erhaltungssatzung für den Stadtteil zur Folge hat.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen; 3 Nein-Stimmen

Henning Eickmeyer
Ortsvorsteher

Ljubica Lenz
Schriftführerin