

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beratung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gem. § 172 BauGB kann eine Gemeinde Satzungen zur städtebaulichen Erhaltung bestimmter Gebiete in einer Gemeinde aufstellen.

Es wird unterschieden zwischen der sog.

„**Gestaltungserhaltungssatzung**“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der sog.

„**Milieuschutzsatzung**“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und einer sog.

„**Umstrukturierungssatzung**“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Während durch die Satzung gem. Nr. 2 und Nr. 3 die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bzw. die städtebauliche Umstrukturierung gesteuert werden sollen, ist die Satzung nach Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt aufzustellen.

Bei der Anwendung der Milieuschutzsatzung, auf der sich der Antrag bezieht, sind zwei Begrifflichkeiten entscheidend:

Geschützt werden soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen.

Da es um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Allgemeinen geht (nicht um spezifische Wohnbevölkerung), kann das Gesetz nicht zum Schutz einzelner Mieter angewandt werden. Stattdessen ist das Ziel, eine typische Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Wird das Milieu beispielsweise als ein Handwerkermilieu charakterisiert, könnte das Ziel sein, eine Mischung aus Wohnung und Hinterhofwerkstätten zu bewahren, aber nicht, den Auszug eines bestimmten Handwerks zu verhindern.

Um als spezifische Wohnbevölkerung zu gelten, muss die lokale Bevölkerung keine Besonderheit aufweisen, wie z.B. besonders arm, besonders hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund oder besonders alt. Allerdings muss der Erhalt städtebaulich begründet werden, also mit milieuspezifischen Bedürfnissen an bauliche Strukturen.

Das ist entweder der Fall, wenn bei einem weitgehenden Bevölkerungsaustausch die lokale Infrastruktur (Schulen, Altersheime etc.) überflüssig wird und in andere Stadtgebieten dafür neu aufgebaut werden müssten, oder wenn ein typischer Gebietscharakter (Arbeiterviertel, Studentenquartier etc.) festgestellt werden kann, der mit bestimmten Wohnungsgrößen oder –zuschnitten einhergeht.

Hemmnisse bei der Anwendung der Milieuschutzsatzung:

Die Beschreibung des lokalen Milieus ist eines der zentralen Probleme der Milieuschutzsatzung. Denn einerseits ist die Bevölkerung in einem abgrenzbaren Territorium selten tatsächlich so homogen, dass sie als räumlich definierbares Milieu beschreibbar wäre. Andererseits ist die Fluktuation in städtischen Quartieren häufig ohnehin relativ hoch, so dass die Ursachen des sozialen Wandels nicht unbedingt auf städtebaulichen Veränderungen basieren müssen.

Die rechtlichen Instrumente einer Gemeinde zur Verhinderung von Gentrifizierung durch die Milieuschutzsatzung sind der Genehmigungsvorbehalt und das Vorkaufsrecht. Für die

Prüfung von baulichen Vorhaben und für die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf es personelle und finanzielle Ressourcen, die in vielen Fällen nicht zur Verfügung stehen.

Milieuschutzsatzung für Grone

Die Adler Real Estate AG, die einen Großteil des Geschosswohnungsbaus in Grone Nord und Süd erworben hat, möchte ihre Bestandsgebäude sanieren und Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchführen. Neben der energetischen Sanierung der Gebäude, soll der Einbau von Aufzügen, eine Aufstockung der Gebäude, Anbauten von Balkonen und die Aufwertung der Freiräume vorgenommen werden. Derzeit sind 1.098 Wohnungen im Bestand der Adler Real Estate AG. In Grone Nord und Süd sollen durch die geplante Geschossaufstockung der Bestandsgebäude ca. 200 Wohneinheiten mit den dafür notwendigen Stellplätzen entstehen.

Im vorliegenden Fall können die von der Alder AG geplanten Modernisierungsmaßnahmen nicht durch eine Milieuschutzsatzung verhindert werden, wenn die Maßnahme dazu dient, eine durchschnittliche Wohnung in einen zeitgemäßen Ausstattungszustand zu versetzen.

Bei der geplanten Gebäudeaufstockung der Bestandsgebäude sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung Aufzüge bei Gebäuden, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, grundsätzlich vorzusehen. Diese Maßnahme kann i.d.R. nicht abgelehnt werden, da sie bauordnungsrechtlich vom Land vorgegeben ist.

Bei Gebäuden, deren Fußboden niedriger als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, kann der Einbau von Aufzügen, der nicht auf die Mieter umgelegt wird, nur abgelehnt werden, wenn die Kosten des Baus und des Betriebs des Aufzugs besonders aufwendig sind.

Von den weiteren Maßnahmen, die im Gebiet einer Milieuschutzsatzung versagt werden können, wie die Veräußerung oder die Bildung von Wohneigentum, kann im vorliegenden Fall ebenfalls kein Gebrauch gemacht werden, da sich der Gebäudebestand bereits im Eigentum der Adler AG befindet.

Das gleiche gilt auch für die Ausübung des Vorkaufrechts durch die Stadt.

Fazit:

Unter Berücksichtigung des o.g. Sachverhaltes, den fehlenden Voraussetzungen und der fehlenden Zweckdienlichkeit, sieht die Verwaltung keine Anwendbarkeit einer Milieuschutzsatzung für Grone.