

## **Ausführliche Begründung**

### **Das Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Dabei müssen bei der Beurteilung einer sog. Milieuschutzsatzung zwei Tatbestände überprüft werden: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe.

In solchen per Satzung festgelegten Gebieten können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung zwar weiterhin möglich, das städtebauliche Instrument dient daher nicht dem individuellen Mieterschutz. In Gebieten mit einer Satzung stehen aber Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

Ebenso unter Genehmigungsvorbehalt steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat auf der Grundlage der Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Vorordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 05. November 2013, zuletzt geändert durch ÄndVO vom 13.11.2018 (GBl. S. 433), beschlossen. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 18.11.2023 außer Kraft. Wird diese Verordnung dann vom Land Baden-Württemberg nicht erneut verlängert, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr wirken.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

## **Voruntersuchungen**

Am 17.07.2018 hat der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Im Anschluss an diesen Beschluss wurde ein externes Planungsbüro mit der vertieften Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung beauftragt. Die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin hat die Voruntersuchung durchgeführt.

Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die Wohnbevölkerung im Gebiet zusammensetzt, die sie vor unerwünschten Änderungen schützen will. Die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss negative städtebauliche Folgen befürchten lassen. Im Rahmen der Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das

Gebiet „02 -Friedhofstraße-“ wurde dieser Nachweis erbracht (siehe Anlage 3). Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im **Teilgebiet Ost** des ursprünglich im Aufstellungsbeschluss abgegrenzten Gebiets die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung vorliegen.

## Vorgehen und Ergebnisse

Die Erhebungsmethodik der Voruntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials sowie auf Primärerhebungen. Es wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Statistischen Amtes, des Baurechtsamts, des Stadtmessungsamts und des Sozialamts sowie weitere fachbezogene Daten, z.B. des Jugend- und des Schulverwaltungsamts, verwendet. Diese Daten wurden mit den Daten der Haushaltsbefragung und der Ortsbildanalyse abgeglichen und weiter qualifiziert.

Insgesamt ergaben die Voruntersuchungen für die drei Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr im **Teilgebiet Ost** des Aufstellungsbeschlusses zu befürchtende negative städtebauliche Folgen (siehe Anlage 3).

Im Einzelnen stellen sich die Analyseebenen in diesem Teilgebiet wie folgt dar:

### a) Aufwertungspotenzial

Es wurde ein bauliches Aufwertungspotenzial festgestellt im Hinblick auf

- die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen,
- die Instandsetzung und die energetische Modernisierung,
- Dachgeschossausbauten,
- die Möglichkeit zur Veränderung des Wohnungsschlüssels durch Grundrissveränderungen oder die Zusammenlegung von Wohnungen sowie
- ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Potenzial zur Umwandlung noch für 75 % des Wohnungsbestands gegeben).

### b) Aufwertungsdruck

Es wurde ein wohnwirtschaftlicher Aufwertungsdruck nachgewiesen im Hinblick auf

- den Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten,
- die in Durchführung befindlichen und zu erwartenden Modernisierungen sowie
- die Entwicklungsimpulse, die durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Gebiet und angrenzend realisiert werden.

Darüber hinaus ist das Potenzial für Umwandlungen grundsätzlich gegeben – die stark gestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise können Anreize für Verkäufe oder Umwandlungen begründen.

### c) Verdrängungsgefahr

Wohnwerterhöhende Veränderungen der Gebäudesubstanz und die Erwartung der Entwicklung im Umfeld des Untersuchungsgebietes können eine hohe Verdrängungsgefahr verursachen, weil

- eine hohe Passgenauigkeit des Wohnungsangebots im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur,
- eine intensive Gebietsbindung und
- ein hohes Verdrängungspotenzial aufgrund
  - der Einkommenssituation und
  - der hohen Warmmietbelastung für die Wohnbevölkerungfestgestellt wurden.

Davon besonders betroffen sind 1-Personen-Haushalte, darunter insbesondere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Haushalte mit Kindern.

d) Negative städtebauliche Folgen

Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können negative städtebaulichen Folgewirkungen resultieren wie

- der Verlust preisgünstigen und bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums
- der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und
- daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen.

## Erhaltungsziele

Aus der im Teilgebiet Ost des Untersuchungsgebiets vorhandenen baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen die Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.
- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür notwendig.
- Erhaltung des Mietwohnungsangebots durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Voruntersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. der von Mietwohnungen.
- Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden.
- Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.

Im Satzungsgebiet sind Maßnahmen notwendig, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, dass die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

## **Genehmigungsverfahren**

Ob die Voraussetzung für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Das Verfahren zum Vollzug der Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück.

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf Grundrisse und Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

Geht die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nach § 172 Abs. 4 Nr. 1a) BauGB hinaus, so ist dies nur unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das kommunale Energiesparprogramm nach den jeweils geltenden Richtlinien in Anspruch genommen wird. Hierzu ist es erforderlich, dass die zuständige Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen entsprechenden Bewilligungsbescheid für das Förderobjekt erlassen hat und in der jeweils geltenden Richtlinie die dort verankerten Auflagen hinsichtlich der mieterfreundlichen Sozialkomponente greifen.

### **Ausblick: Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung**

In ca. fünf Jahren ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet 02 -Friedhofstraße- noch vorliegen.