

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Herrn Robeck

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

**DS 0101/21; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Milieuschutz in der Altstadt -
Nachfragen zur Drucksache 2440/20; öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Robeck,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Welche Situation auf dem Wohnungsmarkt und in der Entwicklung der sozialen Zusammensetzung muss vorliegen, damit die Stadtverwaltung eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB in Erwägung zieht?

Die Aufstellung bzw. die Beschlussfassung einer Kommune einer sozialen Erhaltungssatzung muss aufgrund städtebaulicher Gründe erfolgen. Ihre Frage nach der Situation auf dem Wohnungsmarkt und zu der Entwicklung der sozialen Zusammensetzung zielt jedoch vorrangig auf Fragen des Mieterschutzes.

Eine Milieuschutzsatzung ist beispielsweise möglich und städtebaulich begründbar, wenn sich in einem Gebiet abzeichnet, dass die städtebauliche Struktur verloren gehen wird, wenn beispielsweise im größeren Umfang kleinere Wohnungen zusammengelegt werden und dadurch größere Wohnungen entstehen. Eine solche Entwicklung könnte dann einhergehen mit einer Verdrängung von Studenten, Singlehaushalten, Rentnerhepaaren, Menschen, die auf kleinere Wohnungen angewiesen sind. Dies sei hier nur als ein Beispiel angeführt.

Eine pauschale Aussage, welche Situation vorliegen müsste, ist schwierig zu benennen. Die Städte, welche in jüngster Zeit Milieuschutzsatzungen erlassen haben wie Leipzig, die gegenwärtig am stärksten wachsende Stadt Deutschlands und Berlin, haben einen größeren Einwohnerzuwachs als Erfurt und einen angespannteren Wohnungsmarkt.

Grundsätzlich gehen dem Erlass solcher Satzungen umfassende Voruntersuchungen voraus.

Eine Recherche in Leipzig ergab, dass vor der Entscheidung zum Beschluss dieser Satzungen, eine gesamtstädtische Voruntersuchung erfolgte. Im Ergebnis dieser gesamtstädtischen Untersuchung wurden dazu fünf

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de

Internet: www.erfurt.de

Rathaus

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6

Haltestelle:

Fischmarkt

Stadträume einer vertiefenden Bedarfsuntersuchung unterworfen (Detailscreening).

Dieses Detailscreening umfasste:

1. Analyse der Statistik
2. Ortsbildanalyse
3. Auswertung einer Haushaltsbefragung
4. Infrastrukturanalyse

Diese Untersuchungen wurden im Rahmen des wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig erarbeitet und finanziert. Die Stadt Leipzig stellt für dieses wohnungspolitische Konzept jährlich 1.000.000 € in den Haushalt ein. Die Untersuchungen speziell zu der Milieuschutzsatzung kosten ca. 67.000 €. Da diese Satzung einem ständigen Controlling unterworfen sind, stellte die Stadt Leipzig dafür in jedem Haushaltsjahr mehr Mittel zur Verfügung (Entwurf 2021: ca. 11.000 €).

2. Welche Grenzen und Möglichkeiten bietet die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB und der Denkmalschutz ganz konkret, um im Falle des Moritzhofes im Sinne der Mieter*innen einen Anstieg der Mieten zu stoppen?

Die Erhaltungssatzung bietet im Falle des Moritzhofes den Mietern keinen Schutz vor Mieterhöhungen. Auch im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung ist die Erstsanierung eines Gebäudes nicht abzulehnen. Da der Moritzhof eine solchen Grundsanierung noch nicht erfuhr, könnte diese also auch bei Vorliegen einer Milieuschutzsatzung nicht abgelehnt werden.

Aufgrund des Denkmalschutzes und auch aufgrund der Lage des Moritzhofes im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wäre eine Sanierung, die derart in das Grundgefüge der städtebaulichen Struktur eingreift (Zusammenlegung von Wohnungen, Vergrößerungen der Fenster, grundlegende Änderung der Grundrisse) nicht genehmigungsfähig. Die normale "Grundsanierung" mit Einbau neuer Leitungen, Fenster, Türen, Elektro, Heizungen in den jetzigen Bestand ist jedoch, wie bereits angeführt, nicht abzulehnen. Hier müssen im Sinne des Mieterschutzes andere Instrumente greifen, wie z. B. die Mietpreisbremse oder die Kappungsgrenzenverordnung.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein