

Titel der Drucksache:

**Milieuschutz statt Verdrängung: Vorprüfung einer sozialen Erhaltungssatzung in den Quartieren Ilversgehofen, Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt**

Drucksache

**1069/24**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage


öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Hauptausschuss	08.08.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.08.2024	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Die Stadtverwaltung beauftragt ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung eines Gutachtens zur Vorprüfung einer beziehungsweise mehrerer sozialer Erhaltungssatzungen in den Erfurter Gründerzeitvierteln, zunächst in Ilversgehofen, der Johannesvorstadt und der Krämpfervorstadt oder entsprechender Teilbereiche. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Stadtrat bis spätestens Ende 1. Quartal 2025 vorzulegen.

19.06.2024, gez. i. A. 

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

#### Sachverhalt

Die Quartiere Ilversgehofen, Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt stehen vor erheblichen städtebaulichen und sozialen Herausforderungen, die eine umgehende politische und planerische Intervention erfordern. Gerade im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist der Milieuschutz ein geeignetes Mittel, um einen Teil des bereits vorhandenen Wohnraums für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu sichern.

#### Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 172ff Baugesetzbuches (BauGB) können Gemeinden zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Gebiete durch Satzung festlegen, in denen die Veränderung der baulichen Nutzung genehmigungspflichtig ist. Die Einführung einer solchen Erhaltungssatzung, umgangssprachlich als Milieuschutzsatzung bezeichnet, setzt voraus, dass in den betroffenen Gebieten eine soziale Erhaltung der Bevölkerung gefährdet ist. Dies kann durch steigende Mieten infolge von Luxussanierungen und Neubauten sowie durch eine zunehmende Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft festgestellt werden.

Um die Erfüllung der entsprechenden rechtlichen Kriterien für eine solche Satzung fundiert überprüfen zu können, wird vorgeschlagen, zunächst ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Dieses Gutachten soll die soziale und bauliche Struktur der Quartiere analysieren und die Notwendigkeit einer Milieuschutzsatzung darlegen.

## Schutz vor Verdrängung und Luxussanierungen

Die Quartiere Ilversgehofen, Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt sind geprägt durch eine sozial diverse Bewohnerschaft, die durch steigende Mieten und die Aufwertung der Immobilien zunehmend unter Druck gerät. Luxussanierungen führen oftmals zu einer signifikanten Erhöhung der Mieten, die sich viele langjährige Mieter\*innen nicht mehr leisten können. Dies hat zur Folge, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen aus ihren angestammten Wohngebieten verdrängt werden und die soziale Durchmischung verloren geht. Eine Milieuschutzsatzung würde dem entgegenwirken, indem sie den Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen einführt, die zu einer Verdrängung beitragen könnten.

## Nachteile für die Stadt Erfurt bei Verlust der sozialen Mischung

Der Verlust der sozialen Mischung in Ilversgehofen, Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt hätte weitreichende negative Konsequenzen für die Stadt Erfurt. Eine homogene Bewohnerschaft würde das soziale Gefüge destabilisieren und könnte zu weitreichenden sozialen Konfliktlagen führen. Die bestehende Infrastruktur, die auf eine diverse Bevölkerung ausgelegt ist, müsste umgestaltet werden, was erhebliche finanzielle Aufwendungen nach sich ziehen würde. Schulen, Kindergärten, soziale Einrichtungen und Nahversorgungsstrukturen müssten neu geplant und angepasst werden, was die städtischen Haushaltsmittel stark belasten würde.

Darüber hinaus würde der Verlust der sozialen Mischung die Attraktivität der Stadtteile für verschiedene Bevölkerungsgruppen reduzieren und langfristig den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft gefährden. Eine diverse Bewohnerschaft trägt maßgeblich zur kulturellen und sozialen Vitalität der Stadt bei und fördert das friedliche Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

## Fazit

Zusammenfassend ist die Einführung einer Milieuschutzsatzung in den Quartieren Ilversgehofen, Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt eine notwendige Maßnahme, um die soziale Vielfalt zu bewahren, die ansässige Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen und die langfristige finanzielle und soziale Stabilität der Stadt Erfurt zu sichern. Der erste Schritt sollte die Beauftragung eines Planungsbüros zur Überprüfung der rechtlichen Voraussetzungen sein, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den Erlass der Satzung zu schaffen.