



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	23.04.2019
64	StR Ludger Wilde	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Böhm	22649	-
Walter Nickisch	22619	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.05.2019	Kenntnisnahme
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	16.05.2019	Kenntnisnahme
Hauptausschuss und Ältestenrat	23.05.2019	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	23.05.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Antrag zum Haushaltsplan 2019 von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Quartierschutz DS-Nr. 12124-18-E10

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

Der Rat hat am 13.12.2018 auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen:

a)

Die Verwaltung legt eine Bestandsaufnahme über Dortmunder Stadtgebiete mit hauptsächlich sozial geförderten Wohnungsbestand vor, die in den nächsten fünf Jahren aus der Bindungsfrist fallen.

b)

Die Verwaltung erstellt ein Konzept zur Bewertung und Priorisierung geeigneter Siedlungen, in denen eine Erhaltungssatzung nach BauGB § 172 mit dem Schutzziel 2 (Milieuschutz) zur

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgestellt werden kann. In der Satzung wird ein Vorkaufsrecht der Stadt im Milieuschutzgebiet verankert. Zudem werden Auflagen für Investoren bezüglich sozial verträglicher Sanierungen und des Erhalts von Mietwohnungen definiert.

Zu a)

Die in den nächsten fünf Jahren aus der öffentlichen Bindung fallenden Wohnungen verteilen sich auf das gesamte Dortmunder Stadtgebiet. Sie stehen in keinem siedlungsähnlichen Zusammenhang (Quartier). Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit für einen Quartiersschutz zur Steuerung der Zusammensetzung der Bevölkerung nicht gegeben.

Als nächster großer Siedlungsbereich ist die Clarenberg-Siedlung in Dortmund-Hörde im Jahr 2027 betroffen. Mit Wirkung vom 01.01.2028 gelten dort keine Belegungs- und Mietpreisbindungen mehr.

Zu b)

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht das Element der Milieuschutzsatzung vor - § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -. Der Genehmigungsvorbehalt ist beschränkt auf das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe und letztlich auch auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Genehmigungsversagung. Darüber hinaus enthält § 172 Abs. 4 BauGB weitere Einschränkungen, die sich z. B. auf einen zeitgemäßen Ausstattungs- oder Energiestandard beziehen oder Sonderregelungen bei Wohnungseigentum betreffen.

Der Milieuschutz ist eine Variante der Erhaltungssatzung und soll städtebaulich unerwünschte Veränderungen der Einwohnerstruktur eines Wohnviertels durch massiven Wegzug der bisherigen Bevölkerung verhindern. Eine Genehmigung kann u. a. davon abhängig gemacht werden, dass Eigentümer*innen eines Hauses sich verpflichten, die bei der Aufteilung entstehenden Eigentumswohnungen innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter*innen zu veräußern. Damit soll einer Verdrängung der ursprünglich ansässigen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Die Genehmigungspflicht kann ins Grundbuch eingetragen werden.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung setzt jedoch umfangreiche Voruntersuchungen für das gesamte Gemeindegebiet voraus, die eine städtebaulich nachvollziehbare und gerichtlich überprüfbare Herleitung des oder der festzulegenden Satzungsgebiete/s erlauben. Darüber hinaus ist es auch mit hohem Ressourcenaufwand sehr schwierig, den zu schützenden „Bewohnerstamm (das Milieu)“ zu ermitteln. Abgesehen von dem Umstand, dass dieser auch ohne Verdrängungsmechanismen einer natürlichen Fluktuation unterworfen ist, wird die „Quartiersbevölkerung“ nur in Ausnahmefällen derart homogen sein, dass eine klare Zielgruppenfestlegung möglich ist. Auch kann nicht automatisch vom Vorliegen etwa geeigneter Wohnmöglichkeiten auf das tatsächliche Vorhandensein der hiernach erwarteten Bewohner*innen geschlossen werden - so etwa aus der Existenz von Ein-Zimmer-Wohnungen auf deren Nutzung durch Studierende -. Besonders in gewachsenen Stadtquartieren, die sich im Hinblick auf ihre Bevölkerungszusammensetzung im Umbruch befinden, kann eine klare und eindeutige Bewohner*innenstruktur oft nur schwer ermittelt werden.

Neben den o. g. Ermittlungen ist auch eine Definition der städtebaulich motivierten Zielsetzung einer Erhaltungssatzung mit erheblichem Arbeitsaufwand verbunden und auch der Vollzug einer Erhaltungssatzung erfordert entsprechende personelle Kapazitäten bei der Überprüfung von Bau-, Umbau- oder Modernisierungsanträgen. Der erfolgreiche Einsatz einer Erhaltungssatzung ist jedoch zusätzlich abhängig von der Bereitstellung erheblicher Haushaltsmittel zur Ausübung von Vorkaufsrechten zur Stützung der definierten städtebaulichen Zielsetzung der Satzung.

Fazit:

Verwaltungsseitig wird empfohlen, von dem Instrument „Milieuschutzsatzung“ derzeit keinen Gebrauch zu machen.