

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0546/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.09.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/500						
Soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutz) für Gasborn und Suermond Viertel - Vorbereitende Untersuchungen Ratsantrag der Fraktion Die Linke vom 3. März 2015							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>06.10.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	06.10.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
06.10.2016	PLA	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt, die Verwaltung nicht mit der Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Milieuschutzsatzung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet Gasborn und Suermond Viertel zu beauftragen. Der Ratsantrag gilt damit als behandelt.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Anlass

Die Fraktion Die Linke führt in ihrem Antrag vom 03. März 2015 aus, dass durch den Bau der Einkaufsmall Aquis Plaza und infolge der Rahmenplanung Gasborn und Suermond Viertel Mietsteigerungen und Luxussanierungen zu befürchten seien, die eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung nach sich ziehen. Um die befürchteten Verdrängungsprozesse im Viertel zu unterbinden, soll das kommunalrechtliche Instrument der Milieuschutzsatzung (soziale Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB) eingesetzt werden. Die Verwaltung soll zunächst damit beauftragt werden, die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Städtebauliche Situation

Gasborn und Suermond Viertel befinden sich unmittelbar östlich des historischen Stadtkerns Aachens und werden durch die Peter-, Wilhelm-, Theaterstraße und den Friedrich-Wilhelm-Platz begrenzt. Hier leben heute auf etwa. 30 ha ca. 5.000 Menschen.

Der Bereich gliedert sich in drei unterschiedliche Teile, den Gasborn, den Einkaufsbereich Adalbertstraße mit Friedrich- Wilhelm-Platz und das Suermond Viertel. Die Adalbertstraße bildet einen Teil der Hauptgeschäftslage Aachens mit hauptsächlich großmaßstäblicher Bebauung. In diesem Bereich ist auch die neue Einkaufsmall Aquis Plaza angesiedelt. Im überwiegend von Wohnnutzung dominierten Bereich Gasborn und Suermond Viertel sind viele gründerzeitliche Baustrukturen erhalten, die größtenteils unter Denkmalschutz stehen und teilweise sanierungsbedürftig sind. Ein Manko der zentralen Innenstadtlage ist das mangelhafte Freiraumangebot. Durch die Erweiterung und Aufwertung des „Suermondtparks“ an der Richardstraße wird sich dies verbessern.

Planungsrechtliche Situation

Gasborn und Suermond Viertel liegen innerhalb des Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Innenstadt (§142 Abs. 4 BauGB, vereinfachtes Sanierungsverfahren). Die Stadt kann, wenn der Verkauf eines Grundstückes einem klar formulierten städtebaulichen Ziel widerspricht, das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB im Sanierungsgebiet ausüben.

Rechtsinstrument „Milieuschutzsatzung“

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (**Milieuschutzsatzung**). Voraussetzung zum Erlass einer Milieuschutzsatzung ist, dass die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten ist. Dies wiederum ist zu bejahen, wenn die sich andeutende Verdrängung der ansässigen und schützenswerten Wohnbevölkerung nachteilige städtebauliche Auswirkungen hat. Schützenswert in diesem Sinne ist jede Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Loseblatt-Kommentar Stand 2014, § 172 RdNr. 41 ff. m. w. N.). Die städtebaulich nachteiligen Auswirkungen einer veränderten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung müssen im Einzelfall aus den konkreten Verhältnissen und den nach

der Lebenserfahrung zu befürchtenden Veränderungen abgeleitet werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 172 Rn. 47).

Besondere städtebauliche Gründe liegen z. B. vor, wenn in einem innenstadtnahen Wohngebiet preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Altbauten infolge der erwarteten baulichen oder wohnungseigentumsrechtlichen Entwicklung wegzufallen droht und daraus die Notwendigkeit erwächst, für die einkommensschwache ansässige Wohnbevölkerung an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen für den sozialen Wohnungsbau nicht nur auszuweisen, sondern Sozialwohnungen oder anderen preisgünstigen Wohnraum auch bereitzustellen, weil von den von den betroffenen Bewohnern nicht vernünftigerweise erwartet werden kann, außerhalb des Erhaltungsgebiets ihre Wohnbedürfnisse zu decken (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 172 Rn. 47 m-w-N.)

Ebenso liegen besondere städtebauliche Gründe vor, wenn Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur im Gebiet auf die Wohnbevölkerung zugeschnitten sind und im Falle der Verdrängung an anderer Stelle nicht ohne weiteres neu geschaffen werden können. Konkret betroffen sein können öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einrichtungen der Altenpflege oder Verkehrsinfrastruktureinrichtungen, aber auch private Nutzungen.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung setzt damit voraus, dass eine sich andeutende *Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben wird*. Die Satzung stellt zunächst nur die Schutzwürdigkeit eines Gebietes fest und begründet damit eine Genehmigungsbedürftigkeit bestimmter Vorhaben. Die Voraussetzungen für die Schutzwürdigkeit werden im Einzelfall im Rahmen der Entscheidung über den Genehmigungsantrag geprüft.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung bedeutet für die betreffende Gemeinde einen erheblichen Untersuchungs- und Erhebungsaufwand.

Erfahrungen und Untersuchungsergebnisse

Seit 1992 besteht eine **Milieuschutzsatzung für das Gebiet Pasmstraße/ Dennewartstraße**.

Hintergrund für den Erlass der Milieuschutzsatzung Pasmstraße/ Dennewartstraße waren die damals anstehenden Großprojekte Carolus-Therme, AGIT und Ludwig-Forum. Seit in Kraft treten dieser Satzung sind nur wenige Anträge gestellt und geprüft worden, der letzte im Jahr 2013. Kein Verfahren führte bisher zur Verweigerung der beantragten Maßnahmen. Inwieweit durch die Satzung Verdrängungsprozesse oder aber auch notwendige Modernisierungen und Instandhaltungen verhindert wurden, kann aufgrund fehlender Kontrollmechanismen nicht abschließend beurteilt werden.

Im Rahmen der Aktualisierung des Endberichtes zu **Aachen-Strategie-Wohnen** vom 25.08.2015 wurde beispielhaft für innerstädtisches Wohnen auch die Noppiusstraße im Suermondviertel untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Schluss dass der Einsatz von Rechtsinstrumenten hier unangemessen und wenig ertragreich erscheint.

Untersuchung zur Bevölkerungsentwicklung im Gasborn und Suermondviertel

Vorab wurden seitens der Verwaltung statistische Daten zur Entwicklung der Wohnbevölkerung im v. g. Bereich aus den Jahren 2010-2014 ausgewertet (siehe Anhang). Anhand dieser Daten lassen sich die Befürchtungen der Fraktion Die Linke nicht bestätigen. Zurzeit lassen sich keine Anzeichen für

Verdrängungspotentiale erkennen. Der Bedarf einer satzungsrechtlichen Regelung wird infolgedessen nicht gesehen.

Fazit

Die Milieuschutzsatzung als kommunales Rechtsinstrument wird eher schwach eingeschätzt. Auch Erfahrungen aus anderen Städten belegen, dass Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung) nicht den beabsichtigten Erfolg bringen. Insbesondere sollte man nicht dem Trugschluss erliegen, die Satzung wirke wie eine „Mietpreisbremse“; Mieterhöhungen sind durch das Instrument faktisch nicht zu beeinflussen, da die Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten gebunden sind.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Milieuschutzsatzung für das Gebiet Passstraße/ Dennewartstraße und der Untersuchungsergebnisse zur Bevölkerungsentwicklung sieht die Verwaltung zurzeit keinen Handlungsbedarf weitere, kostenintensive Untersuchungen zu beauftragen.

Der Ratsantrag vom 03.03.2015 der Fraktion Die Linke gilt damit als behandelt.

Anlage/n:

- Ratsantrag vom 03.03.2015 der Fraktion Die Linke
- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Gasborn und Suermond Viertel 2010-2014

Anlage



Fraktion DIE LINKE. - Verwaltungsgebäude Katschhof • 52058 Aachen

Herrn
Oberbürgermeister Marcel Philipp
Rathaus/Markt – Fax 432-8008
52058 Aachen

Eingang bei FB 01
03. März 2015

Nr. 62/17

Aachen, 3. März 2015

**Ratsantrag: Soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutz) für Gasborn und Suermond-
viertel – Vorbereitende Untersuchungen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Der Rat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vorbereitung einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz gemäß § 172 BauGB – Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – für Gasborn und Suermondviertel die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen
2. Die genaue Abgrenzung des möglichen Satzungsgebietes erfolgt auf Grundlage der zu erstellenden Untersuchungen

Begründung

Wie die bekanntgewordenen Fälle von Leerständen durch Entmietungen im Suermondviertel zeigten, sind sowohl im Zusammenhang mit dem Bau des *Aquis Plaza* als auch infolge der *Rahmenplanung Gasborn und Suermond Viertel* mit deutlichen Mietsteigerungen, Umbaumaßnahmen und teilweise Austausch der Wohnbevölkerung zu befürchten.

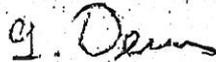
Angesichts der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum in Aachen, ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser "Aufwertungsdruck" abschwächen wird.

Eine Möglichkeit der städtischen Einflussnahme bietet hier eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 BAuGB, in deren Geltungsbereich der Abbruch, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig wird. Bauliche Maßnahmen, die geeignet sind, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negativ zu beeinflussen, und soweit sie nicht reine Instandhaltungsmaßnahmen sind oder einen zeitgemäß üblichen Standard herbeiführen, können dann aus städtebaulichen Gründen untersagt werden.

Eine solche Satzung schreibt weder ein bestimmtes Mietniveau fest, noch garantiert sie den tatsächlichen Verbleib der bisherigen Bevölkerung. Sie kann allerdings – wie Beispiele in anderen Städten zeigen – bei konsequenter Umsetzung Aufwertungs- und damit Verdrängungsprozesse zumindest verlangsamen.

Eine zügige Beauftragung vorbereitender Untersuchungen, die einer Satzung zwingend vorausgehen müssen, ist von daher geboten, wenn die Chance auf städtische Einflussnahme gewahrt bleiben soll.

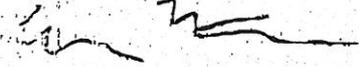
Mit freundlichen Grüßen



Leo Deutziens



Marc Beus

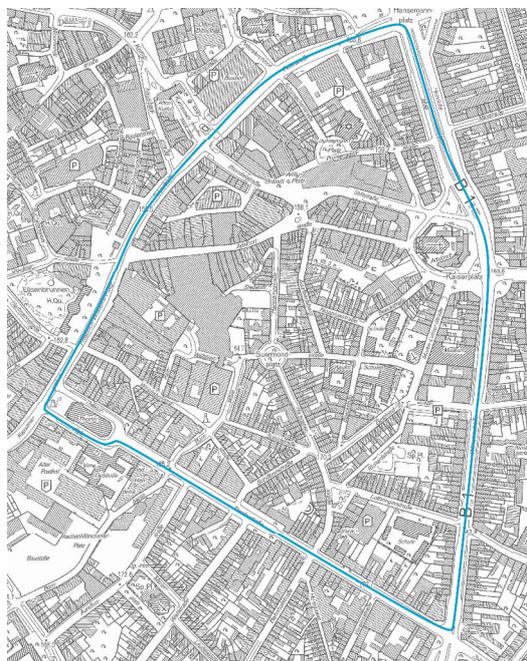


Lasse Klopstein

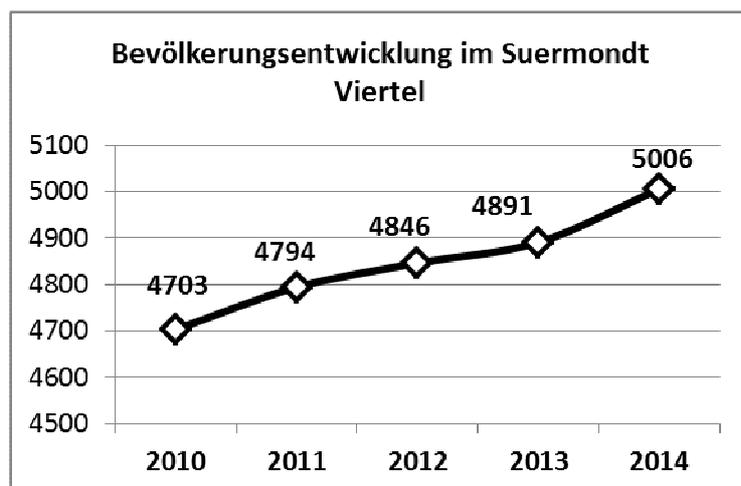
Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Aachen

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Gasborn und Suermondt Viertel 2010 – 2014

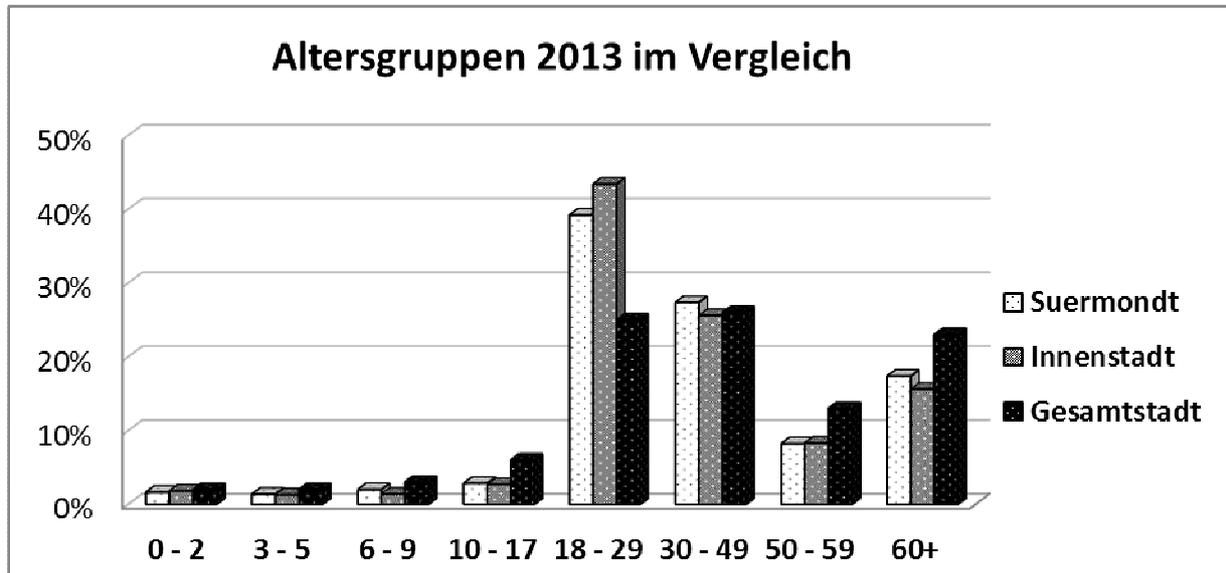
Abgrenzung Rahmenplangebiet / Untersuchungsraum



Seitens der Verwaltung wurden statistische Daten zur Entwicklung der Wohnbevölkerung aufgrund der Erkenntnisse aus der Rahmenplanung Gasborn und Suermondt Viertel und vorliegender statistischer Daten aus den Jahren 2010-2014 im Untersuchungsraum ausgewertet.



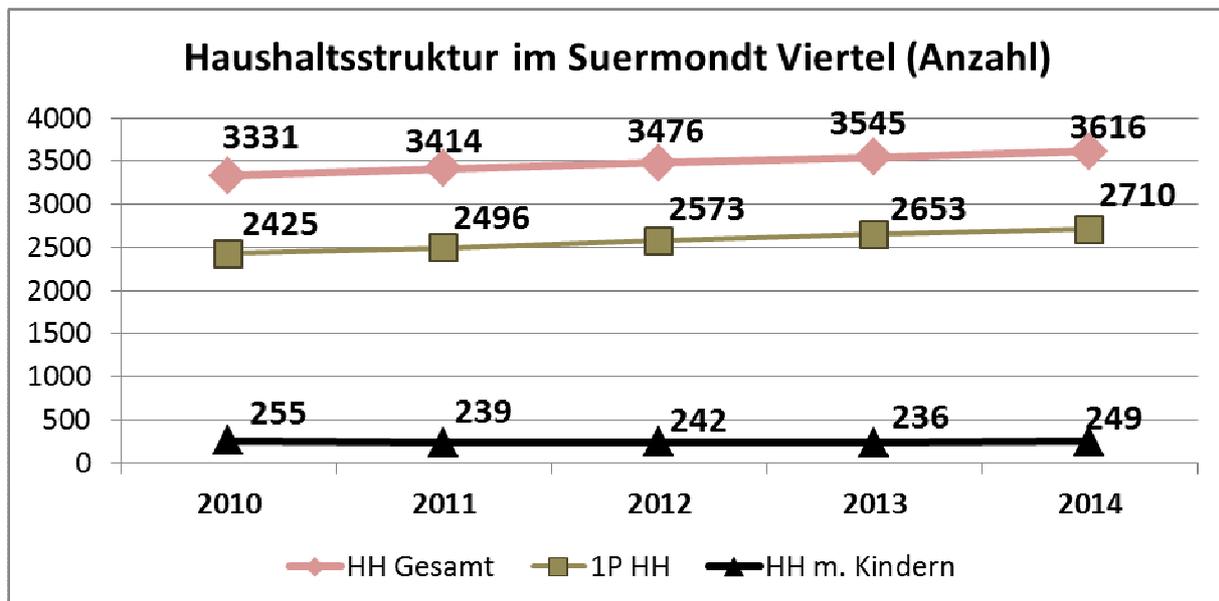
Im Gasborn und Suermondt Viertel leben auf etwa 30ha ca. 5.000 Menschen. Damit gehört das Quartier zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Aachens und der Innenstadt. Mit 5.006 Bewohnern im Dezember 2014 ist die Bevölkerung im Viertel seit 2010 um über 300 Bewohner reicher. Das macht einen Bevölkerungsanstieg von 6,4% aus. In der Innenstadt innerhalb des Alleinringes ist dies der höchste Anstieg der Bevölkerungszahl im Zeitraum 2010-2014.



Die Altersgruppe der 18-29 Jährigen ist mit einem Anteil von über 40% im Jahr 2014 (vgl. Gesamtstadt 2013: 25%) sowie einen Bevölkerungszuwachs von fast 300 Personen seit 2010 die größte und zudem eine rasant wachsende Gruppe im Viertel. Seit 2010 stieg die Zahl der 18-29 Jährigen im Suermond Viertel von 1.733 auf 2.031 Bewohner (Steigerung von 17% seit 2010). Der starke Bevölkerungszuwachs dieser Altersgruppe deutet darauf hin, dass das Suermond Viertel vor allem für Studierende ein zunehmend begehrter Wohnort ist. Kinder (0-17 Jahre) und ältere Bewohner (50 Jahre und älter) sind im gesamtstädtischen Vergleich hingegen unterrepräsentiert. Die im Quartier ebenfalls größere Gruppe der 30-49 Jährigen ist in den letzten Jahren etwas geschrumpft (-71 Personen zwischen 2010 und 2014).

Geschlechtsverteilung

Der Männeranteil im Gasborn und Suermond Viertel nimmt wie in der gesamten Innenstadt stetig zu und liegt 2014 mit 57,1% über dem Wert der Innenstadt (55,9%) sowie deutlich über dem Gesamtstadtwert von 2013 (51,5%). Die absoluten Zahlen zeigen, dass neben der männlichen auch die weibliche Bevölkerung im Gasborn und Suermond Viertel zunimmt. Während die weibliche Bevölkerung allerdings nur sehr leicht wächst (+36 seit 2010), steigen die absoluten Zahlen der Männer sehr deutlich (+267 seit 2010). Betrachtet man den steigenden Anteil der Studierenden im Gasborn und Suermond Viertel, stellt der wachsende Männeranteil keine Überraschung dar. Aufgrund des technischen Schwerpunkts der RWTH Aachen, leben wesentlich mehr Studenten als Studentinnen in Aachen.



Im Gasborn und Suermond Viertel sind im Jahr 2014 75% aller Haushalte Ein-Personen-Haushalte (Tendenz steigend) (vgl. Gesamtstadt 2013: 56,6%). Der Anteil von Haushalten mit Kindern liegt seit 2011 konstant bei ca. 7%. Im gesamtstädtischen Vergleich leben wenig Kinder im Suermond Viertel (Anteil Haushalte mit Kindern in der Gesamtstadt 2013: 14,6%). Allerdings hat das Quartier mit 249 Haushalten mit Kindern die meisten aller Innenstadtviertel (Innenstadtanteil von über 14%). Das Gasborn und Suermond Viertel ist somit der beliebteste Ort für Familien mit Kindern in der gesamten Innenstadt. Seit 2011 hat die Zahl der 0-2 Jährigen von 77 auf 98 zugenommen. Diese Entwicklung kann vorsichtig dahingehend interpretiert werden, dass das Gasborn und Suermond Viertel, trotz des leichten Rückgangs der 30-49 Jährigen sowie des starken Studierendenzuwachs, nach wie vor ein beliebtes Viertel für Familien ist.

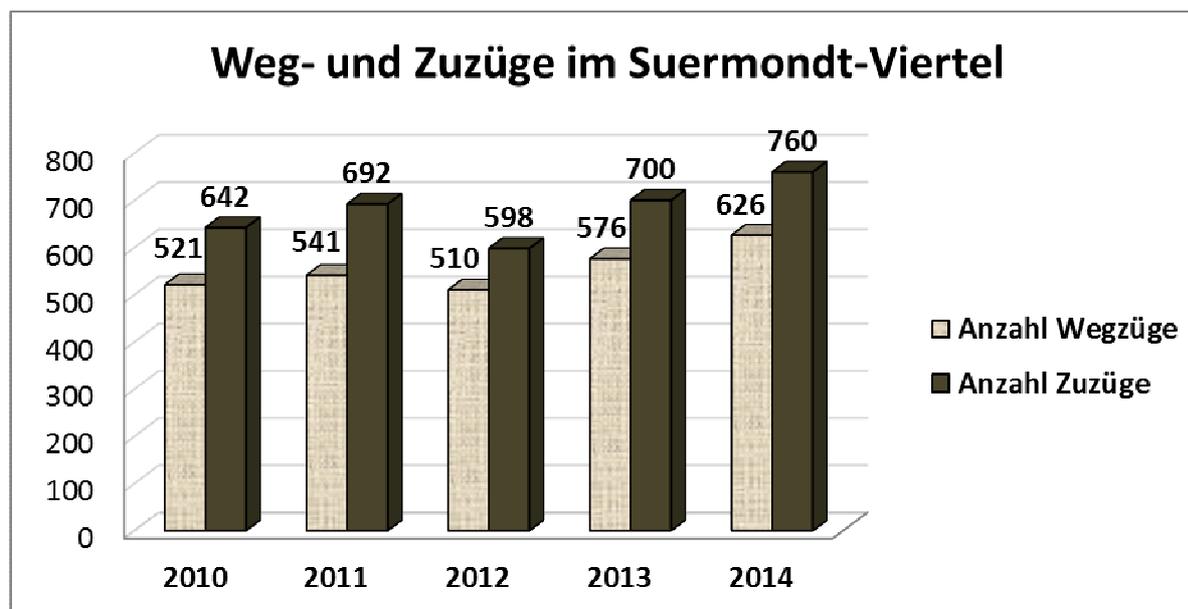
Ausländer

Der Ausländeranteil hat im Gasborn und Suermond Viertel mit 23,7% im Jahr 2014 den vorerst höchsten Wert erreicht und liegt zudem deutlich über den Werten der Innen- (18,8%) und Gesamtstadt (14,7%, Stand: 2013).

Familienstand

Knapp 66% der Bewohner im Gasborn und Suermond Viertel sind ledig (Tendenz steigend). Der Anteil der Verheirateten nimmt hingegen ab und liegt 2014 bei knapp 23%, während die Anteile der Verwitweten (3,6%) sowie Geschiedenen (7,7%) seit Jahren stagnieren. In der gesamten Innenstadt ist der Anteil der Ledigen mit 68,6% noch größer.

Wanderungsbilanz



Betrachtet man das Wanderungsverhältnis der Zu- und Wegzüge zwischen dem Gasborn und Suermond Viertel und dem Gebiet außerhalb der Stadt Aachen, ergibt sich für das Viertel eine positive Wanderungsbilanz (+618) der letzten vier Jahre. Der seit 2010 kontinuierliche Bevölkerungsanstieg im Gasborn und Suermond Viertel kommt vor allem durch die in der Abbildung dargestellten Zuzüge von außerhalb der Stadt Aachen zustande. Dabei handelt es sich aller Voraussicht nach vor allem um Studenten, die das Viertel aufgrund seiner zentralen Lage und der bezahlbaren Mieten als Wohngebiet bevorzugen.

Einfluss des Bauprojekts „Aquis Plaza“ auf die Bevölkerungsentwicklung

Der Bau des Aquis Plasas hat im Vorhinein zu einer nicht unerheblichen Wohnraumverdrängung bei den betroffenen Wohneinheiten rund um das Bauprojekt bis ins Jahr 2015 geführt. Vor allem die Harscampstraße und die Adalbertstraße waren stark betroffen. Dennoch hat die Einwohnerzahl seit 2010 im Gasborn und Suermond Viertel stets zugenommen, im Jahr 2014 war der Bevölkerungsanstieg sogar besonders groß (s. Bevölkerungsentwicklung). Dass es sich bei dieser Entwicklung nicht um einen Widerspruch handelt, lässt sich durch zwei Faktoren erklären: Erstens fand ein Großteil der Wohnraumverdrängung vor 2010 statt (vor allem in der Beeckstraße, Noppiusstraße und am Adalbertsberg) und zweitens konnte die Entstehung neuen Wohnraums u. a. an der Ecke Harscampstraße / Siederstraße ab 2013 dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken. Im Jahr 2014 steigt die Einwohnerzahl rund um das Aquis Plaza sogar zum ersten Mal wieder. Der Bevölkerungszuwachs im Viertel ist zuletzt deutlich ausgeprägter gewesen, als der im Rahmen der Wohnraumverdrängung stattgefundenen Bevölkerungsrückgang.

Fazit

Die Sozialdaten zum Gasborn und Suermond Viertel belegen, dass das Quartier als Wohnort unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen anspricht. Als Innenstadtviertel präsentiert sich das Gasborn und Suermond Viertel als interkultureller sowie generationenübergreifender Lebensraum im Zentrum der Stadt Aachen. Die relativ günstigen Mieten in Verbindung mit der zentralen Lage erzeugen eine hohe Anziehungskraft bei Studenten. Neben dem rasanten Bevölkerungsanstieg der 18-29 Jährigen, steigt aber auch – entgegen der Entwicklungen in der gesamten Innenstadt – die Zahl der Über 60 Jährigen leicht an (+50 Bewohner zwischen 2010 und 2014). Gleichzeitig ist das Viertel der beliebteste Wohnort für Familien mit Kindern in der Innenstadt. Während der Anteil der Haushalte mit Kindern in der gesamten Innenstadt seit 2011 leicht abnimmt (-0,5%, Anteil 2014: 6,4%), liegt dieser im Gasborn und Suermond Viertel seitdem stabil bei ca. 7%. Die Zahl der 0-2 Jährigen stieg seit 2011 sogar von 77 auf 98 an. Mit 23,7% ist der Ausländeranteil sowohl im gesamtstädtischen Vergleich (14,7% im Jahr 2013), aber auch gemessen am Innenstadtniveau (18,8%), überdurchschnittlich hoch. Die relativ hohe Arbeitslosenquote von 7,6% (vgl. Innenstadt: 5,4%/Gesamtstadt: 6,6%) verweist darauf, dass das Gasborn und Suermond Viertel auch den einkommensschwachen Haushalten Wohnraum bietet.

Bei durchgeführten Internetrecherchen in 2015 zu verfügbaren Mietwohnungen und Mietpreisen in der Aachener Innenstadt wird der hohe Bevölkerungsumsatz im Gasborn und Suermond Viertel ebenfalls sichtbar. Ein großer Anteil der verfügbaren Mietwohnungen liegt im Quartier. Abgesehen von den wenigen Neubauten, handelt es sich bei den Wohneinheiten im Gasborn und Suermond Viertel überwiegend um Altbauten (teilweise sanierungsbedürftig). Bei den ermittelten Mietpreisen von teilweise unter 8 Euro pro m² ist das Gasborn und Suermond Viertel (noch) ein günstiges Wohnviertel in der Aachener Innenstadt. Gleichzeitig bietet der Neubau zusätzlichen, attraktiven Wohnraum für einkommensstärkere Bewohner oder Familien (z.B. der in 2014 entstandene Neubau in der Siederstraße).