

Antrag	Vorlage-Nr:	VO/2017/0973		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
Errichtung von Milieuschutzgebieten - Prüfung sozialer Erhaltungssatzungen (Fraktion DIE LINKE.)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	30.05.2017	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	30.05.2017	Ö	Entscheidung	

Beschluss:

Der Rat möge beschließen,

die Verwaltung zu beauftragen, die Einführung sozialer Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Dazu wird die Verwaltung beauftragt, die für den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen notwendigen Untersuchungen in den verschiedenen Quartieren und Milieus der Stadt Osnabrück durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem entsprechendem Fachausschuss und dem Rat vorzulegen.

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:**Sachverhalt:**

Gentrifizierung, Verdrängung von alteingesessenen Mietern, Umwandlung von Mietwohnungen in luxussanierte Wohnungen/Eigentumswohnung sind Entwicklungen, die nicht nur in den Metropolen der Bundesrepublik zu erkennen sind, sondern vermehrt auch in der Stadt Osnabrück.

Als Beispiel ist hier der geplante Abriss von zwei Häusern am Hakenstraße/Jahnplatz zu nennen, bei dem die bisherigen Mieter verdrängt werden, um Platz für die Erbauung von Eigentumswohnungen zu schaffen.

Dieses Beispiel steht stellvertretend für eine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, der unter dem Begriff Gentrifizierung subsumiert wird. Das Ergebnis dieses Prozesses: steigende Mieten, Verknappung von Mietwohnungen und Verdrängung von Menschen.

Die soziale Erhaltungssatzung des § 172 BauGB kann ein Instrument sein, diesen Prozess zumindest zu verlangsamen und gibt der Stadt eine Einflussmöglichkeit an die Hand. Die Erhaltungssatzung sieht vor, bestimmte –zukünftig von Gentrifizierungsprozessen bedrohte – Milieus als Schutzgebiete zu deklarieren, um dort eine aus städtebaulichen Gründen gewünschte Wohnbevölkerung zu erhalten. Im benannten Schutzgebiet bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hiermit gibt sich die Stadt ein Instrument um Luxussanierungen – welche Gentrifizierungsprozesse auslösen – zu kontrollieren. Darüber hinaus wird der Stadt beim Verkauf eines Grundstücks in einem über Erhaltungssatzung geschützten Gebiet ein Vorverkaufsrecht gegeben: Ein weiteres Instrument um Gentrifizierungsprozesse steuerbar zu machen und so gekaufte Grundstücke und/oder Wohnungen Baugenossenschaften zur Verfügung zu stellen. Eine eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft hätte hier eine tragende Rolle.

Die Literatur zum Thema soziale Erhaltungssatzung zeigt auf, dass die Schaffung von Milieuschutzgebieten vor allem vor Beginn von Gentrifizierungsprozessen sinnvoll ist. In den Metropolen (Berlin, Hamburg, Köln, München) ist Gentrifizierung bereits seit Jahren ein Thema – diese Städte greifen in manchen Quartieren ebenfalls auf die Erhaltungssatzung zurück, jedoch wurden hier Milieuschutzgebiete oft zu spät errichtet und konnten somit ihre Erhaltungsfunktion nicht mehr im vom Gesetzgeber gedachten Rahmen entfalten.

In Osnabrück werden Gentrifizierungsprozesse zunehmend den Wohnungsmarkt beeinflussen und verändern. Eine soziale Erhaltungssatzung kann hier dafür sorgen, dass die Stadt Osnabrück diese Prozesse lenken und mitgestalten kann. Gemeinsam mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten kann so in Zukunft die Bevölkerungsstruktur in der Stadt erhalten werden und die Mieten bezahlbar bleiben.

Gez. Giesela Brandes-Steggewentz