



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0683/2022					Datum: 31.10.2022						
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 61.1 StE/61 AL					
Betreff: Vorgehensweise "Gentrifizierung entgegenwirken - Soziale Erhaltungsgebiete"											
Gremienweg:											
15.11.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität				☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE	
					☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt	
					☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert	
	TOP					öffentlich		☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss nimmt das Ergebnis der Prüfung der Verwaltung zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung im Stadtrat zum Erlass der beantragten Satzung erübrigt sich.

Begründung:

Gemäß § 172 BauGB besteht die Möglichkeit, zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten eine Erhaltungssatzung zu erlassen.

Der Zielgedanke dabei ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründe zu erhalten.

Es können Gebiete mit einer Erhaltungssatzung bezeichnet werden, in denen im Rahmen der Baugenehmigung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen überprüft werden sollen, um einer ungewollten Veränderung der Bevölkerungsstruktur entgegenwirken zu können.

Dies soll darauf einwirken,

1. die städtebauliche Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten,
2. die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

Dabei ist zunächst zu prüfen, ob diese städtebaulichen Voraussetzungen gegeben sind. Es muss durch entsprechende Gutachten, die auf Basis bestimmter Kriterien die Voraussetzungen überprüfen, nachgewiesen werden.

Die Schwierigkeit besteht insbesondere darin, dass zu prüfen und nachzuweisen ist,

1. ob Aufwertungspotential, z.B. für Gebäude besteht,
2. Aufwertungsdruck herrscht,
3. ob Verdrängungsgefahr besteht oder
4. negative städtebauliche Folgen z.B. durch die Verdrängung zu befürchten sind.

Im Falle, dass diese Kriterien vorliegen, besteht auch eine reale Gefahr, dass Umstrukturierungen und negative städtebauliche Folgen eintreten können, die dann den Erlass eines sozialen Erhaltungsgebietes rechtfertigen können

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass zwischen schützenswerten und nicht schützenswerten Zusammensetzungen an Bevölkerung unterschieden werden muss. Dabei ist zu beachten, dass es kein bestimmtes schützenswertes Milieu gibt. Wesentlich ist vielmehr, dass es eine Besonderheit gibt, die als schützenswerte eingestuft wird und eine hohe Gebietsbindung begründet.

Ein solch schützenswertes Milieu wäre z.B. das Wohnquartier der Sinti und Roma auf dem Unteren Ackerstein, welches aber nicht von einer Verdrängung bedroht ist.

Grundsätzlich gibt es in Koblenz bereits den „Sozialbelastungs-Index“, der heute bereits als Basis für die Beurteilung von Gebieten und eventuellen Gefahren hinsichtlich negativer städtebaulicher Veränderungen herangezogen wird. Dieser bildet auch u.a. eine Begründung für die Ausweisung von städtebaulichen Fördergebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Stadtgebiet keine Anzeichen dafür, dass eine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung als schützenswert einzustufen ist, die gleichzeitig in ihrem Erhalt als gefährdet einzustufen wäre.

Es besteht auch nach derzeitigem Kenntnisstand und empirischen Nachweisen, kein Gebiet, in dem ein hohes Aufwertungspotential besteht, welches gleichzeitig mit einem Aufwertungsdruck verbunden wäre und in der Folge dann negative städtebauliche Verdrängungen zu befürchten wären.

Es sind derzeit keine Verdrängungsgefahren zu erkennen, die durch Wanderbewegungen empirisch nachweisbar wären.

Eine bestimmte schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Gebiet, bei der gleichzeitig die Gefahr einer Verdrängung besteht und die Notwendigkeit der Anwendung eines „harten Schwertes“, wie das einer Erhaltungssatzung - zum Schutz einer solchen bestimmten Bevölkerungszusammensetzung - liegt nach Datenlage nicht vor.

D.h. es gibt keine Verdachtsfläche, in denen die Voraussetzungen zum Erlass von sozialen Erhaltungsgebieten vorliegen und die weitergehende Untersuchungen erfordern würde, um dies belastbar nachzuweisen.

Vielmehr sind wir aktiv in den Gebieten, in denen sozialer und städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, mit gezielten städtebaulichen Programmen dabei, notwendige Maßnahmen umzusetzen, um die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu verbessern und die sozialen Verhältnisse zu verbessern.

Diese sind insbesondere die Fördergebiete "Stadtgrün Lützel" und "Soziale Stadt Neuendorf".

Grundsätzlich wird in den jeweiligen Stadtteilen eine Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen angestrebt, d.h. es soll ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten geschaffen werden und die Modernisierung durch Privateigentümer in den Bereichen als positive Bereicherung für die Stadtteile genutzt werden, um auch eine Durchmischung zu verstärken.

Dies ist gleichzeitig auch mit der Aufwertung des sozialen Wohnungsbaus und dessen Umfeld verbunden, so dass derzeit von einer ausgewogenen Entwicklung der Gebiete ausgegangen wird.

Anstieg von Mietpreisen in ganzen Quartieren oder Stadtteilen, Verdrängung von Bevölkerungen in größeren Dimensionen, wie in den im Antrag genannten Metropolen, liegen in Koblenz nicht vor.

Ergänzend nachfolgend die empirische Auswertung für Lützel, die die oben dargestellten Ausführungen bestätigen:

Um zum Beispiel in Lützel zu überprüfen, ob es Indizien für eine zunehmende Verdrängung der in Lützel alteingesessenen Bewohnerschaft gibt, wurden die Wegzugs- und Umzugsbewegungen dieser Bevölkerungsgruppen in den Jahren 2007 bis 2009 sowie 2017 bis 2019 miteinander verglichen. Auf die Auswertung Jahre 2020 und 2021 wurde aufgrund des mobilitätsbremsenden Einflusses der Corona-Pandemie verzichtet. Zur Abgrenzung der Gruppe der Langansässigen wird ausschließlich auf die mit Hauptwohnsitz registrierten Personen fokussiert, die zum jeweiligen Registerstichtag bereits mindestens 20 Jahre in ihrer Lützeler Wohnung lebten.

Am 31.12.2006 waren es in Lützel insgesamt 1.294 Personen, die das 20-Jahre Wohndauerkriterium erfüllten. In den nachfolgenden drei Jahren 2007 bis 2009 sind von diesen insgesamt 66 Personen ganz aus Koblenz und weitere 55 Personen aus Lützel in einen anderen Koblenzer Stadtteil weggezogen. Die gesamte Wegzugsrate der in einer Lützeler Wohnung Langansässigen über die drei Jahre kumuliert liegt damit bei 9,4% bezogen auf den Ausgangsbestand am 31.12.2006.

Die Annahme eines bestehenden Verdrängungsprozesses sollte in der Zunahme der Wegzugszahlen und -raten in der Gruppe der Langansässigen ihren Niederschlag finden.

Die statistische Auswertung der Registerdaten für die Jahre 2017 bis 2019 zeigt aber, dass das Gegenteil der Fall ist.

Von den 1.028 Langansässigen, die am 31.12.2016 mit Hauptwohnsitz registriert waren, zogen in den Jahren 2017 bis 2019 nur 36 Personen ganz aus Koblenz und weitere 25 Personen aus Lützel in einen anderen Koblenzer Stadtteil fort. Zwischen 2017 und 2019 sind damit nur 5,9% der langansässigen Bevölkerung aus Lützel fortgezogen – 3,5 Prozentpunkte weniger als zehn Jahre zuvor, in Zeiten eines weithin entspannten Wohnungsmarkts in Koblenz.

Die empirische Betrachtung des gesamten Stadtgebietes bestätigt die Aussagen wie in Lützel dargestellt, dass eine Gentrifizierung nicht dokumentiert werden kann.

Anlage/n: Gemeinsamer Antrag der Fraktionen Die LINKE-Partei, Bd.90/Die Grünen/SPD (AT/0028/2022)

Historie: Stadtrat am 24.3.2022, Verweisung in den ASM

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine