



Hauptamt - Büro der Ortsbeiräte Innenstadt -					
v. U. Ser: 2019					
1	2	3	4	5	6
TO	DL-Nr.	1-5		6	
CV	ZD3	W7			
Ortsbeiratskennzeichen:					
03					

Ortsbeirat des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Rheingauviertel/Hollerborn

über
100200

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

4. September 2019

Beschluss Nr. 0091 vom 22. August 2019; Vorlage Nr. 19-O-03-0023;
TOP 11: Erforderliche Schritte zum Erlass einer Erhaltungssatzung

Sehr geehrte Frau Kammerer,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirats Rheingauviertel/Hollerborn,

bei der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde bereits eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit der Bedarfsprüfung und möglichen Gebieten für eine Erhaltungssatzung in Wiesbaden beschäftigt.

Ziel des Milieuschutzes (gemäß § 172 BauGB) ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren zu erhalten, um einer Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft und einer damit einhergehenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Deshalb wurde zunächst eine umfangreiche Datenanalyse auf kleinräumlicher Ebene der Wiesbadener Planungsräume erstellt, um Gebiete mit erhöhtem Aufwertungspotenzial sowie bereits erfolgte Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu identifizieren.

Sobald diese Untersuchungen abgeschlossen sind, wird der Magistrat die städtischen Gremien über die Ergebnisse und das weitere Vorgehen informieren und ggf. einen Vorschlag zur Beschlussfassung vorlegen.

An dieser Stelle möchte ich Ihnen die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB kurz erläutern: In den durch die Kommune festgelegten Gebieten mit einer Erhaltungssatzung werden Abbau bzw. Abriss von Wohngebäuden, bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum (Stichwort: Luxusmodernisierungen) und Nutzungsänderungen von Wohnraum in Büro- oder Gewerbeflächen genehmigungspflichtig. Selbst mit einer Wiesbadener Erhaltungssatzung, die sinnvollerweise auch für das innere Rheingauviertel gelten sollte, wäre ein Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wie im von Ihnen genannten Fall der Rüdeshheimer Straße 23, aktuell jedoch nicht möglich. Hierzu bedarf es einer Rechtsverordnung des Landes Hessen, die für Gebiete mit geltender Erhaltungssatzung regelt, dass die Umwandlung bzw. die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum genehmigungspflichtig ist. Diese Rechtsverordnung hat das Land Hessen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erlassen.

Aus meiner Sicht wäre eine solche Rechtsverordnung eine notwendige Ergänzung einer Erhaltungssatzung, wie das von Ihnen genannte Beispiel zeigt.

Am 21. August 2019 fand im Hessischen Landtag die Anhörung zu einem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Fraktion der SPD) bzw. einem Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum (Fraktion DIE LINKE) statt. Beide Gesetzesentwürfe sehen - neben dem Verbot der Zweckentfremdung - auch die Option vor, die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen einzuschränken. Im Zuge dieser Anträge habe ich mich im Namen der Landeshauptstadt Wiesbaden deutlich für die Zielsetzungen dieser Gesetzesentwürfe ausgesprochen.

Die zahlreichen Unterschriften der Bewohnerinnen und Bewohner des inneren Rheingauviertels bestärken den Magistrat darin, die Prüfung von Gebieten für Erhaltungssatzungen in ganz Wiesbaden verstärkt voranzutreiben und damit auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the text "Mit freundlichen Grüßen".