



Hauptstadt - Büro der Ortsbeiräte Innenstadt -					
7. FEB. 2020					
1	2	3	4	5	6
TO	DL-Nr.	1-5		6	
GV	ZDA	VVV			
Ortsbeirat/Bezirk:					
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0					

Ortsbeirat des Ortsbezirk
Wiesbaden-Westend/Bleichstraße

über
100200

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

31. Januar 2020

**Sitzung des Ortsbeirats vom 27. November 2019, TOP 9: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern!
Beschluss Nr. 0142**

Sehr geehrter Herr Wild,
sehr geehrte Mitglieder des Ortsbeirates Westend/Bleichstraße,

mit Beschluss Nr. 0142 aus der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirk Wiesbaden Westend/Bleichstraße am 27. November 2019 bitten Sie „den Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, die erforderlichen Schritte zum Erlass einer Erhaltungssatzung für das Westend durchzuführen.“

Ich möchte Ihnen gerne dazu folgendes berichten:

Dem Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die angespannte Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt sehr bewusst. Als Dezernent für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration ist es mir ein besonderes Anliegen, dass in Wiesbaden ausreichend bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger über das Stadtgebiet verteilt zur Verfügung steht. Deshalb ist es ein wichtiges Ziel, über Jahre gewachsene Nachbarschaften sowie gemischte Sozial- und Bevölkerungsstrukturen in den Quartieren zu schützen.

Im § 172 BauGB ist im Rahmen des Milieuschutzes dieses Ziel, nämlich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren zu erhalten, um einer Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft und einer damit einhergehenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, verankert. Deshalb beschäftigt sich bereits eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe der Verwaltung mit der Bedarfsprüfung für eine Erhaltungssatzung in Wiesbaden.

Dazu wurde zunächst eine umfangreiche Datenanalyse auf kleinräumlicher Ebene der Wiesbadener Planungsräume erstellt, um Gebiete mit erhöhtem Aufwertungspotenzial sowie bereits erfolgten Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu identifizieren. Sobald die Untersuchungen abgeschlossen sind, wird der Magistrat die städtischen Gremien über die Ergebnisse und das weitere Vorgehen informieren und ggf. einen Entscheidungsvorschlag zur Beschlussfassung vorlegen.

Im Gebiet des Ortsbezirks Westend, sind - wie Sie der „Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019“ entnehmen können, die dem Ortsbeirat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2019 vorgestellt wurde - im „Äußeren Westend“ Tendenzen einer Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu erkennen. Wir werden deshalb dieses Gebiet, auch im Hinblick auf eine Erhaltungssatzung, weiter beobachten.

An dieser Stelle möchte ich Sie gern über die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB informieren, insbesondere mit Blick auf ein Verbot zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: In den durch die Kommune festgelegten Gebieten mit einer Erhaltungssatzung werden Abbau bzw. Abriss von Wohngebäuden, bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum (Stichwort: Luxusmodernisierungen) oder Nutzungsänderungen von Wohnraum in Büro- oder Gewerbeflächen genehmigungspflichtig. Allerdings wäre selbst mit Erlass einer Erhaltungssatzung ein Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aktuell nicht möglich. Hierzu bedarf es einer Rechtsverordnung des Landes Hessen, die der Stadt Wiesbaden in Gebieten mit Erhaltungssatzung einen sog. Genehmigungsvorbehalt für diese Umwandlungen einräumt. Diese Rechtsverordnung hat das Land Hessen zum jetzigen Zeitpunkt leider noch nicht erlassen.

Von verschiedenen Seiten wird an den Magistrat herangetragen, die (Wieder) Einführung von Erhaltungssatzungen in Wiesbaden zu prüfen. Dies bestärkt uns darin, das Thema weiter voranzutreiben und damit auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

