



Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

über  
Magistrat

und

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

Herrn Simon Rottloff  
Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft,  
Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit

5. Mai 2022

Tagesordnung II Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 22. März 2022

Vorlagen-Nr. 21-F-63-0016

Den Charme und Charakter der Viertel erhalten - Kneipensterben verhindern

Beschluss-Nr. 0042 des Ausschusses für Wirtschaft, Beschäftigung, Digitalisierung und  
Gesundheit vom 22. März 2022

1. Der Bericht des Bürgermeisters vom 21. Januar 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird gebeten, über das Stadtplanungsamt eine detailliertere Stellungnahme zu seiner Einschätzung vorzulegen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften hat mit Beschluss Nr. 115 am 4. November 2021 (Vorlagen-Nr. 21-A-57-004) einen ähnlichen Prüfauftrag erteilt. Der Bericht des Dezernats IV/61 in Zusammenarbeit mit dem Amt für soziale Arbeit (51), dem Kulturstadtamt (41) und dem Rechtsamt (30) vom 16. Februar 2022 wurde am 08.03.2022 vom Magistrat mit Beschluss-Nr. 0183 und am 17.03.2022 vom Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften mit Beschluss-Nr. 0006 zur Kenntnis genommen.

Der Beantwortung wurde auch der o. g. Bericht des Bürgermeisters vom 21. Januar 2022 aufgrund der inhaltlichen Nähe beigelegt.

Den Bericht des Dezernats IV gebe ich Ihnen anliegend zur Kenntnis. Den übrigen Ausführungen des Rechtsamts ist nichts hinzuzufügen. Ein höherer Detaillierungsgrad als im vorliegenden Bericht kann vom Stadtplanungsamt nicht geleistet werden.

Zur allgemeinen Einschätzung bzw. Bewertung der Möglichkeiten ist zu sagen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) zwar zunächst einige Instrumente vorhält, wie vorkaufsrechtsbegründende Satzungen, Erhaltungssatzungen oder Stadtumbausicherungssatzungen - wie vom Rechtsamt ausführlich erläutert. Die Umsetzung ist jedoch in jedem Fall äußerst schwierig und häufig nicht gerichtsfest begründbar, da die Garantie des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 GG) einen hohen Wert darstellt. Angesichts der Gewerbefreiheit kann zudem niemand gezwungen werden, eine beliebte Einrichtung weiterhin zu betreiben.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Bericht Dezernat IV zu Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung an den Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaft vom 16.02.2022



über  
Magistrat

Der Magistrat

und

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Herrn Nikolas Jacobs  
Vorsitzender des Ausschusses für Schule, Kultur  
und Städtepartnerschaften

Herrn Stadtverordnetenvorsteher

Dr. Gerhard Obermayr *i. d. V. 10.07.22*

*16* . Februar 2022

Tagesordnung I Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 4. November 2021

Vorlagen-Nr. 21-A-57-0004

**Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung**  
**Beschluss-Nr. 115 des Ausschusses für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften**  
**vom 04. November 2021**

Im Moment sind mehrere Orte von (sozio-) kulturellem Wert in Wiesbaden, sowohl Kneipen mit Bedeutung für ihre jeweiligen Quartiere, als auch Künstlerorte wie die Jahnstr.8 durch Vorgänge der Gentrifizierung, wie eine dramatische Mietpreisentwicklung, etc. in Gefahr. Es stellt sich die Frage, ob die Stadt Wiesbaden vorsieht, zum Umgang mit diesen Prozessen generell eine Erhaltungssatzung oder Ähnliches einzuführen.

Vorgeschlagen ist, dass der Kulturbeirat dieses ansonsten mit einer entsprechenden Empfehlung anregt und hierzu insbesondere vorsieht, dass bei einer möglichen Einführung einer Erhaltungssatzung oder Milieuschutzsatzung unter allen Umständen auch die Kultur mit einbezogen werden soll.

Der Kulturbeirat empfiehlt dem Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zu berichten wie der aktuelle Planungsstand der Stadt Wiesbaden zur Einführung einer Erhaltungssatzung ist.
- 2) zu erläutern, ob und inwieweit Kultureinrichtungen und andere identitätsstiftende Orte durch Erhaltungssatzungen geschützt werden können.
- 3) falls Erhaltungssatzungen kein geeignetes Mittel darstellen, zu erläutern, welche Alternativen es zum Erhalt von bedrohten Kultureinrichtungen und identitätsstiftenden Orten sieht.
- 4) falls entsprechende Möglichkeiten im Rahmen einer Erhaltungssatzung bestehen, den Kulturbeirat bei der Erstellung selbiger zu beteiligen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Beschluss kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Zu 1) Erhaltungssatzungen sind in § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) (akt. Fassung 3. November 2017) geregelt. Die Gemeinde wird hiermit ermächtigt, für die folgenden drei Erhaltungsziele eine entsprechende Satzung aufzustellen:

1. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
2. Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung)
3. Bei städtebaulichen Umstrukturierungen (sozialverträglicher Ablauf der Maßnahme)

Das Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration hat ein vertiefendes Gutachten zur Prüfung von Gebieten für Erhaltungssatzungen im Sinne von Milieuschutzsatzungen (§ 172 Abs 1 Nr. 2 BauGB) in Wiesbaden beauftragt. Das Gutachten befindet sich aktuell in der Erarbeitung durch ein externes Büro. Erste Ergebnisse werden im Frühjahr 2022 erwartet. Wenn das finale Gutachten vorliegt, wird es selbstverständlich den städtischen Gremien vorgestellt.

Das Gutachten stützt sich auf erste Auswertungen durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, die sich mit der Prüfung von Erhaltungssatzungen in Wiesbaden beschäftigt. Dabei wurden Daten auf Ebene der Wiesbadener Planungsräume betrachtet, um Gebiete mit einem sogenannten Aufwertungspotenzial sowie bereits erfolgten Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu identifizieren.

Das Gutachten soll nun unter anderem die von der Arbeitsgruppe ausgewählten Indikatoren hinsichtlich ihrer rechtssicheren Begründung zum Erlass von Erhaltungssatzungen überprüfen und gegebenenfalls um geeignete Indikatoren ergänzen. Mit diesem Indikatorenset soll eine allgemeine Beurteilung der Voraussetzungen für Milieuschutzsatzungen in Wiesbaden ermöglicht werden.

Mittels der sekundärstatistischen Analyse durch die oben genannte Arbeitsgruppe konnten Planungsräume identifiziert werden, die für Milieuschutzgebiete vordringlich in Frage kommen. Das Gutachten soll nun exemplarisch drei Gebiete hinsichtlich ihrer rechtlichen Begründung für den Erlass von Erhaltungssatzungen prüfen. Darunter befindet sich auch ein Planungsraum im Ortsbezirk Mitte. Sofern hier Erhaltungssatzungen begründbar sind, ist die räumliche Abgrenzung dieser Gebiete - unabhängig von den Planungsraumgrenzen - ebenfalls Gegenstand der Untersuchung.

Zu 2) Die Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Die geregelten Genehmigungsvorbehalte sind grundsätzlich auf dieses Schutzziel ausgerichtet und betreffen daher Gebäude bzw. Wohnungen, die zu Wohnzwecken dienen bzw. dazu bestimmt sind. Gewerbliche Räume, wie Gaststätten, Kneipen o. ä. sowie auch für kulturelle Zwecke genutzte Räume werden von diesem Schutzziel nicht primär erfasst.

Zwar können sich die besonderen städtebaulichen Gründe für den Erlass einer Milieuschutzsatzung auch aus den auf eine Gemeinde anderenfalls zukommenden Folgeproblemen ergeben, wie der Unterauslastung vorhandener sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) oder den Folgen für eine auf die vorhandene Wohnbevölkerung in dem betreffenden Gebiet zugeschnittene private Infrastruktur.

Allerdings wird dies bereits im Zeitpunkt des Erlasses der Satzung vom Vorliegen sehr spezieller tatsächlicher Voraussetzungen abhängen, die kaum einmal gegeben sein werden. Hinzu kommt, dass es kaum denkbar erscheint, die Versagung einer Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer nicht zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage im Einzelfall rechtssicher auf den Schutzzweck der Satzung zu stützen.

Schließlich sind auch der Ausübung von durch Erhaltungssatzungen begründeten Vorkaufsrechten durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1/20) enge Grenzen gesetzt.

Siehe hierzu auch den Bericht des Rechtsamts (Amt 30) vom 19. Januar 2022 zum Beschluss Nr. 0479 zur Antrags-Nr. 21-F-63-0016 „Den Charme und Charakter der Viertel erhalten - Kneipensterben verhindern“ - Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen SPD, Die Linke und Volt vom 2.11.2021. Der Antrag sowie der Bericht sind beigelegt.

Zu 3) Da Handlungsoptionen aus geltenden Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzungen nicht empfohlen werden, bleiben zwei- und mehrseitige Wege der Kommunikation, auf die Eigentümer betroffener Kultur- oder anderweitig als erhaltenswert betrachteter Einrichtungen einzuwirken, das jeweilige Mietverhältnis zu für die Einrichtung auf Dauer wirtschaftlich tragbaren Konditionen fortzuführen. Ziel ist es dabei, zwischen der mietenden Einrichtung und dem/der Vermieter/-in einen für beide Seiten tragbaren Interessensausgleich zu vermitteln. Diese Vermittlung beruht auf Freiwilligkeit und grundsätzlicher Bereitschaft zur Kooperation bei allen Beteiligten.

Die städtische Kulturverwaltung hat in ihrem Verantwortungsbereich mit diesem Vorgehen durchaus positive Erfahrungen machen können. Kulturschaffende und Kultureinrichtungen dabei zu unterstützen, Räumlichkeiten zu finden bzw. einem drohenden Verlust von Kulturräumen entgegenzuwirken, gehört zu den Aufgaben der öffentlichen Kulturförderung. Das Kulturamt hat diese Aufgabe von jeher aktiv wahrgenommen, insbesondere durch die Vermittlung von Kontakten zwischen suchenden Kultureinrichtungen und potentiellen Vermietern, aber auch gezielte Interventionen bei Vermietern in Fällen, wo ein Verlust kulturell genutzten Raums durch Kündigung oder Mietsteigerungen drohte. Arbeits- und Präsentationsräume für Kultur zu schaffen und zu erhalten, ist eine der zentralen Herausforderungen der Kulturentwicklung Wiesbadens. Entsprechend nehmen das Thema und die zu ergreifenden Maßnahmen auch im Kulturentwicklungsplan breiten Raum ein.

Wesentlicher Erfolgsfaktor, um im Falle drohender Kündigungen oder Mieterhöhungen etwas zugunsten der Betroffenen bewirken zu können, ist eine möglichst frühzeitige Kenntnis der Verwaltung über die sich anbahnenden Schwierigkeiten im Einzelfall. Hierbei kommt es entscheidend auf eine gute informelle Vernetzung mit den Kulturakteuren an. Je früher die Kulturverwaltung von derartigen Entwicklungen Kenntnis erhält und eingebunden wird, umso größer ist die Chance auf


eine erfolgreiche Vermittlung, bevor eine etwaige Kündigung überhaupt ausgesprochen wird.

Im Fall von drastisch steigenden Mietkosten besteht für Kultureinrichtungen grundsätzlich die Möglichkeit, eine ergänzende Förderung beim Kulturamt zu beantragen. Ob und inwieweit eine Förderung möglich ist, die sich bestandserhaltend auswirken kann, ist sowohl vom jeweiligen Einzelfall als auch von den vorhandenen Fördermitteln abhängig. Ein spezielles diesbezügliches Förderprogramm gibt es derzeit nicht.

Institutionalisierte Vernetzungen, wie z. B. Runde Tische oder regelmäßige Gespräche mit Immobilienverbänden, können allgemein dazu dienen, in der Stadtöffentlichkeit Bewusstseinsbildung zu betreiben und bei Eigentümern dafür zu werben, an Kulturschaffende zu vermieten. Zur Abhilfe in Fällen eines konkret bedrohten Mietverhältnisses bieten diese Instrumente jedoch üblicherweise keinen Ansatz.

Eine finanzielle Förderung „identitätsstiftender Orte“, z. B. eines alteingesessenen Lokals durch die Landeshauptstadt Wiesbaden ist rechtlich bedenklich. Die Subventionierung einzelner Betriebe widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz. Die Kriterien sind unklar und anfechtbar. Die Kommunikationsschiene mit den Eigentümern/Vermietern wie oben beschrieben, ist jedoch möglich.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Anlage