

Antrag der Fraktion UFFBASSE betr. Milieuschutz für das Martins- und Johannesviertel (Erhaltungssatzung nach BauGB § 172) vom 09.05.2022



Pützerstraße 6
64287 Darmstadt
www.uffbasse-darmstadt.de

Darmstadt, 09.05.2022

Antrag

Milieuschutz für das Martins- und Johannesviertel (Erhaltungssatzung nach BauGB § 172)

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,

Der Magistrat wird aufgefordert,

- Ein Verfahren zum Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, mit einer notwendigen sozialstrukturellen Analyse und entsprechenden Anwendungsleitlinien durch ein externes Büro, mit dem Ziel des Milieuschutzes für das Martins- und Johannesviertel einzuleiten.

Begründung:

Als Kommune mit einer wirksamen und sozialen Wohnungspolitik den rasanten Dynamiken des Immobilienmarktes zu begegnen, bleibt weiterhin dringend. Während Wohnraum eigentlich als Grundrecht verstanden werden muss, bildet sich verstärkt eine Schaffung und Inbesitznahme vor allem von hochpreisigem Wohnraum als Kapitalanlage ab.

In besonders verheerend Form lässt sich dieses Phänomen gegenwärtig im Martinsviertel beobachten. Nach Verkauf wird in der Pankratiusstraße derzeit der Abriss einer Immobilie vorangetrieben, in der zuvor eine Gaststätte – das Bangert's Eck, eine der letzten Kneipen des Quartiers und ein wichtiger Ort des Soziallebens – sowie Mietwohnungen untergebracht waren. Hier soll nun ein Einfamilienhaus errichtet werden. In Presse und Öffentlichkeit erregte dieses Bauvorhaben besonderes Aufsehen, weil der neue Eigentümer die Vorbereitungen der Abrissarbeiten starten ließ noch während eine ungekündigte Mieterin im Haus lebt. Ein Skandal.

Das ist Verdrängung, das ist das Verschwinden von sozial- und einkommensschwachen Milieus aus den Quartieren. Das ist Gentrifizierung und widerspricht einer von Vielfalt und Miteinander geprägten Stadtgesellschaft.

Was tun? Die Möglichkeiten einer Kommune, Einfluss auf die Entwicklungen des freien Wohnungs- und Immobilienmarktes zu nehmen, sind begrenzt. Eines der wenigen Instrumente, die uns jedoch zur Verfügung stehen, ist die Erhaltungssatzung nach BauGB § 172. Diese eröffnet insbesondere hinsichtlich sozialer Fragen wirksame Handlungsmöglichkeiten, wie

dem in dieser Satzung inbegriffenen „Milieuschutz“, also den Schutz „der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in einem Stadtteil.

Zum Schutz der Sozialstruktur unterliegen bauliche Maßnahmen nach Erlass einer gesonderten Genehmigungspflicht. Dieser Vorbehalt kann maßgeblich verhindern, dass zum Beispiel Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt werden oder „Luxussanierungen“ zur Verdrängung angestammter Mieter:innen führen.

In Frankfurt am Main findet dieses wohnungspolitische Instrument bereits länger erfolgreiche Anwendung. In Darmstadt sind Versuche zur Einführung bisher gescheitert. Entsprechende Vorstöße unternahm bereits 2018 und 2019 vergeblich die örtliche SPD. Voruntersuchungen aus dem Jahr 2016 hätten damals keine „gravierenden“ Verdrängungsprozesse sichtbar gemacht, so Oberbürgermeister Jochen Partsch, zur Absage an die SPD-Pläne.

Angesichts der rapiden Entwicklungen des freien Wohn- und Immobilienmarkts dürfen wir uns als Kommune nicht auf sechs Jahre alte Untersuchungsergebnisse berufen. Vielmehr müssen alle zur Verfügung stehende Instrumente und Werkzeuge ausgeschöpft werden, um als Kommune handlungsfähig zu bleiben und Darmstadt als Stadt für Alle zu bewahren.

Auch widersprechen wir der Argumentation des Oberbürgermeisters: Werden „gravierende“ Veränderungen sichtbar, kommt eine Erhaltungssatzung mit Milieuschutz nämlich bereits zu spät. Denn Sinn und Zweck dieses Erlasses ist eben solchen Entwicklungen entschieden vorzubeugen!

Daher fordern wir, dass neue Voruntersuchungen durchgeführt werden, mit dem Ziel einen Milieuschutzes für das Martins- und Johannisviertel (beide Stadtteile haben als Gründerzeitviertel eine ähnliche bauliche und soziale Struktur) einzuleiten. Hierzu ist ein fachlich spezialisiertes, externes Büro zu beauftragen, das die notwendigen sozialstrukturellen Analysen und Anwendungsleitlinien durchführt.

Ein Abbruch der sich zuspitzenden Entwicklung am freien Markt ist nämlich nicht absehbar. Die Fiskalpolitik drängt mit niedrigen Zinsen weiterhin Kapital in Grund und Boden – steigende Inflationsraten, die Immobilien noch verstärkter als Wertanlage attraktiv machen, tun ihr übriges.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Antrags.

Vielen Dank.

Kerstin Lau, Marc Arnold, Sebastian Schmitt, Carmen Stockert, Till Mootz