



Herrn Bürgermeister  
Guido Orthen  
Stadtverwaltung

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

*per email*

21.02.2013

**Fraktion im Stadtrat  
Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Wolfgang Schlagwein  
Kreuzstr. 105  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
02641/25907  
02641/232 26277**

Antrag „Prüfung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung für Bad Neuenahr“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

*„Für den Stadtteil Bad Neuenahr, dem in der demografischen Entwicklung die Gefahr einer Überalterung droht, gibt es eine verblüffende Nachricht: Die Grundschule in Bad Neuenahr ist eine der wenigen in Rheinland-Pfalz ohne rückläufige Schülerzahlen“:* diese Meldung der RZ vom 30.11.2012 aus Anlaß Ihres Besuches in der Schule verblüfft nur auf den ersten Blick. Denn derzeit finden Familien mit Kindern (oft mit Migrationshintergrund) in den älteren, z.T. noch gründerzeitlichen Gebäuden im Innenbereich des Stadtteiles Bad Neuenahr noch Mietwohnraum.

Das Kerngebiet des Stadtteils Bad Neuenahr ist jedoch auch ein zunehmend begehrter Wohnstandort für eine einkommensstarke und meist ältere Bevölkerungsgruppe.

Ein anhaltenden Abbruch von Bestandsgebäuden und anschließender Neubau von Eigentumswohnungen im hohen Preissegment wird auf Dauer den Charakter der betroffenen Quartiere und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verändern. Verstärkend kann in den angrenzenden Bereichen rund um das Kurgebiet eine fremdenverkehrsinduzierte Nachfrage nach Zweitwohnungen wirken.

Eine Diskussion über den schleichenden Verlust teils stadtbildprägender Altbauten greift zu kurz, wenn allein der Verlust historischer Fassaden und nicht auch eine schleichende Verdrängung der einheimischen Wohnbevölkerung mit negativen städtebaulichen Folgen auf die Infrastruktur betrachtet wird.

Während Bad Neuenahr-Ahrweiler an anderer Stelle um junge Familien mit Kindern wirbt, droht in den betroffenen Quartieren im Stadtteil Bad Neuenahr die Verdrängung der bereits hier lebenden, die sich luxusmodernisierte Eigentumswohnungen nicht leisten können. Dies würde nicht zuletzt die Investitionen in die Ganztagsgrundschule Bad Neuenahr wieder in Frage stellen.

Um solche Verdrängungsprozesse und den Verlust einer vielschichtigen Bevölkerung einzudämmen, hat der Gesetzgeber das Instrument der Erhaltungssatzung ins Baugesetzbuch aufgenommen.

Im Geltungsbereich einer Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 BauGB) sind Änderungen baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn das Vorhaben geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern, z.B. durch die Modernisierung zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen („Luxussanierungen“).

In einigen abschließend bestimmten Fällen (§172 Absatz 4) ist die Genehmigung zu erteilen, etwa wenn das Vorhaben lediglich der Einhaltung baurechtlicher Mindestanforderungen oder der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes dient. Insofern soll und kann die Satzung keineswegs jeglicher Modernisierung entgegenstehen.

In Rheinland-Pfalz fehlt bisher eine Rechtsverordnung, die darüber hinaus im Rahmen des § 172 BauGB auch die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum genehmigungspflichtig macht. Sofern die Entwicklung die Fremdenverkehrsfunktion gefährdet, könnte diese Genehmigungspflicht im Stadtteil Bad Neuenahr über § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion) erfolgen.

Bündnis 90/Die Grünen stellen aus diesen Überlegungen folgende Antrag und bitten Sie, diesen in die Beratung einzubringen:

- *Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB im Stadtteil Bad Neuenahr zu prüfen. Die vorbereitende Untersuchung soll auf Basis relevanter Daten und Indikatoren ermitteln, wie hoch der Verdrängungsdruck ist, ob Verdrängungsprozesse bereits stattfinden und ggf. einen Geltungsbereich abgrenzen, um als Beratungsgrundlage für einen möglichen Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungssatzung im Stadtrat zu dienen.*
- *Sofern sich der Bedarf bestätigt, setzt sich die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bei der Landesregierung für eine rheinland-pfälzische Rechtsverordnung gem. § 172 Abs. 1 BauGB ein („Umwandlungsverbot“) ein.*
- *Sofern die vorbereitende Untersuchung Anhaltspunkte für eine notwendige Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion im Stadtteil Bad Neuenahr aufzeigt, ist auch eine Satzung gem. § 22 zu prüfen.*

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Schlagwein