



Dezernat IV

Az.

07.05.2019

**INFORMATIONSVORLAGE  
ZUM VERSAND  
V269/2019**

Betreff

Bauberatung durch „Stadtteilarchitekten“

Betrifft Antrag / Anfrage: A021/2019

**Öffentlichkeitsstatus**

Vorlage nur zum Versand  
an die Mitglieder des Gemeinderates

öffentlich

Stadtbezirksbezug:

00 stadtweit

**INFORMATIONSVORLAGE  
ZUM VERSAND  
V269/2019**

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten/ Erträge**

Gesamtkosten der Maßnahme		€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
Kosten zu Lasten der Stadt		€

2) **Laufende Kosten / Erträge**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Dr. Kurz

Quast

## Sachverhalt

Die Fragen werden durch die Verwaltung wie folgt beantwortet:

1. *Wie viele Mietshäuser privater Hauseigentümer werden jährlich in Mannheim vererbt oder verkauft?*

Entsprechende Datenquellen liegen für diese Fragestellung differenziert hinsichtlich Eigentümerstruktur und Erbfällen nicht vor. Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zufolge wurden 2017 in Mannheim 106 Mehrfamilienhäuser verkauft. Daten für 2018 liegen noch nicht vor.

2. *Welche Erkenntnisse hat die Verwaltung darüber:*

- a. *In wie vielen Fällen anschließend in größerem Umfang investiert wird, um den Wohnstandard anzuheben (z.B. Heizungen, Bäder, Balkone, Müllbehälter, Fahrräder) oder zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (z.B. Anbau, Dachausbau)*
- b. *In wie vielen Fällen nicht wesentlich investiert wird.*
- c. *In wie vielen Fällen sich sog. Schrottimmobilien entwickeln, die einfach nur abgewohnt werden?*

Zu 2. a und b liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Entsprechende Datenquellen sind nicht bekannt. Da zudem viele der beschriebenen Maßnahmen verfahrensfrei sind (also weder einer Baugenehmigung, eines Antrages oder einer Anzeige bedürfen), gibt es keine Datengrundlagen für ein Gesamtbild.

Zu 2. c: Sogenannte Schrottimmobilien „entwickeln“ sich insbesondere bei Mietshäusern mit mehreren Wohnungen nicht durch überforderte Eigentümer, sondern sind in aller Regel das Ergebnis einer sehr bewussten professionellen Strategie skrupelloser Vermieter zur Gewinnmaximierung ohne Investitionen. Oft werden solche Zustände sogar unter juristischer Begleitung solange wie irgendwie möglich aufrechterhalten, selbst gegen behördliche Auflagen und Interventionen.

3. *Welche Erfahrungen mit dem Umfang der Inanspruchnahme der Stadtteilarchitekten und den Ergebnissen hat die Stadt Frankfurt/M gemacht?*

Das Programm „Stadtteilarchitekten“ wurde in Frankfurt 2009 gestartet, zu einer Zeit mit sehr geringen Investitionen durch private Eigentümer. Programmatisch ist es nicht Ziel, allgemein Besitzer von Gebäuden mit Mietwohnungen immobilienwirtschaftlich zu beraten, sondern Eigentümer in peripheren, vernachlässigten Ortsteilen bei komplexeren rechtlichen Rahmenbedingungen zu unterstützen, die ohnehin Architekturbüros mit besonderer Kompetenz für die entsprechende Planung erfordern. Die Anfangs 4 Gebiete wurden 2010 auf 8 erweitert: Rödelheim (Ortskern) und Hausen (Ortskern) / Niederursel (Ortskern) und Ginnheim (Ortskern) / Bonames (Ortskern) / Bergen (Ortskern) / Zeilsheim (Kolonie) und Griesheim (Nord). Es handelt sich dabei nur um die Ortskerne eher dörflich geprägter Vororte, die rechtskräftigen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs.1 Baugesetzbuch unterliegen und in denen meist auch überdurchschnittlich viele Gebäude denkmalgeschützt sind. Zielgruppe sind überwiegend Eigentümer im Eigenbedarf und 1-2 Familienhäuser. Interessierte können die Stadtteilarchitekten direkt ansprechen, eine Beratung / Planungsleistung muss allerdings zunächst durch den Stadtteilarchitekten mit der Bauaufsicht abgesprochen werden, die dann projektabhängig entscheidet, ob und in welchem Umfang die Beratung durch die Stadt Frankfurt getragen wird. Bei der Ausschreibung der Stadtteilarchitekten zeigte sich die Schwierigkeit, geeignete Büros mit den

Schwerpunkten Sanierung, Bauen im Bestand, denkmalgerechter Umgang und Erfahrung mit Erhaltungssatzungen zu finden, die gleichzeitig ihren Standort lokal jeweils vor Ort haben. Die Stadtteilarchitekten werden ergänzend in Abständen durch die Bauaufsicht und teilweise die Stadtplanung in Workshops für die Aufgabe „fortgebildet“, sodass sich insgesamt ein nicht unerheblicher administrativer Aufwand mit dem Konzept der Stadtteilarchitekten verbindet.

Das Programm stellt damit vor allem auf die Bedürfnisse von Eigentümern in Gebieten mit komplizierter baurechtlicher Ausgangslage ab, kleine Verbesserungen bei der Wohnqualität oder kleinere Wohnraumerweiterungen zu realisieren, sowie Gebäude zu sanieren oder zu modernisieren. In der Laufzeit des Programms seit 2009 sind nach Auskunft der Bauaufsicht Frankfurt insgesamt 5 Anwesen umfangreicher und mit augenscheinlich positiver Wirkung für das Gesamterscheinungsbild saniert/modernisiert worden. Die Beratungsleistungen wurden anfänglich sehr stark in Anspruch genommen, haben sich jetzt allerdings im Schnitt auf jährlich insgesamt ca. 20 Beratungen im Umfang von insgesamt ca. 8000 € Beratungsleistungen eingependelt. Die Inanspruchnahme erklärt sich zum Teil daraus, dass die Frankfurter Beratungskulisse seitens der Stadt für Gebiete mit rechtskräftigen Erhaltungssatzungen keine andere Form an qualitativer Bau- und Planungsberatung anbietet.

4. *Welche Mittel – z.B. aus der Förderung für Bauherrengemeinschaften – müssten für einen entsprechenden zweijährigen Versuch in Mannheim bereitgestellt werden?*

Aus Sicht der Verwaltung lässt sich das Frankfurter Konzept nicht sinnvoll auf die Mannheimer Gegebenheiten übertragen und in das Beratungsangebot der Stadt Mannheim integrieren - so gibt es in Mannheim derzeit keine vergleichbaren Gebiete mit Erhaltungssatzungen. Im Gegensatz zu Frankfurt bieten in Mannheim Baugenehmigungsbehörde und Stadtplanung zudem, unabhängig von der Lage oder dem Stadtteil, für alle Bürger ein umfangreiches Beratungsangebot. Neben der Bauberatung durch die Verwaltung bei kleineren Vorhaben und rechtlichen Fragestellungen bietet der Gestaltungsbeirat bei größeren Projekten eine umfassende Beratung.

Bei allen energetischen Sanierungsvorhaben berät die Klimaschutzagentur Mannheim kostenlos und stadtweit über Fördermöglichkeiten, sowohl aus lokalen als auch Landes- und Bundesprogrammen und arbeitet hier eng mit der Stadtverwaltung zusammen.

Gebietsspezifisch in Stadtteilen mit besonderem Handlungsbedarf werden in Mannheim in den letzten Jahren zunehmend Sanierungsgebiete ausgewiesen. Die Eigentümer haben dort die Möglichkeit, die Kosten der Modernisierung des Wohnraums erhöht von der Steuer abzusetzen. Diese Alternative wird in Sanierungsgebieten den Eigentümern im Rahmen von Veranstaltungen präsentiert; zudem wird durch Merkblätter, Flyer u.ä. darauf aufmerksam gemacht. Des Weiteren arbeiten die Verwaltung und die Klimaschutzagentur in einigen dieser Gebiete schon eng mit MVV/Regioplan als externem Büro zusammen. Mittlerweile ist bei den Eigentümern dieses Angebot so bekannt, dass eine große Nachfrage besteht. Als Investitionsanreiz ist dieses Angebot wirkungsvoller als ein weiteres Beratungsangebot.

Anlage:  
Flyer „Stadtteilarchitekten“ der Stadt Frankfurt