

Die Soziale Erhaltungssatzung, was ist das?

Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung (auch Milieuschutzsatzung) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist es, die Wohnbevölkerung in einem förmlich festgelegten Gebiet vor Verdrängungsprozessen zu schützen, die z.B. durch Luxusmodernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen entstehen und die negative städtebauliche Auswirkungen haben.

Was muss genehmigt werden?

Seit dem 04.08.2023 bedürfen Vorhaben

- zum Rückbau (auch Teilrückbau) von Wohngebäuden,
- zur baulichen Änderung an bestehendem Wohnraum (z.B. Modernisierungen, Grundrissänderungen, Teilungen und Zusammenlegungen, Dachgeschossausbauten, Balkonbauten) oder
- zur Nutzungsänderung von Wohnraum in nicht-wohnliche Nutzungen (z.B. Wohnen zu Gewerbe oder Büro) sowie
- zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Bei Vorhaben, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird die Einhaltung der Sozialen Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine gesonderte Antragstellung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Aufgrund der in Baden-Württemberg geltenden Umwandlungsverordnung vom 05.11.2013 bedarf auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum der Genehmigung, die nur aus den in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB genannten Gründen erteilt werden kann.

Kein Baubeginn ohne Genehmigung!

Ohne Genehmigung bzw. Negativattest ist keine der o.g. Vorhaben im Satzungsgebiet zulässig. Verstöße hiergegen können eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB darstellen, die nach § 213 Abs. 3 mit einem Bußgeld von bis zum 30.000 € geahndet werden kann.



Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet „Jungbusch“

Kontakt

Weitere Informationen zur Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet Jungbusch erhalten Sie beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung unter

E-Mail: 61.milieuschutz.jungbusch@mannheim.de

Hinweise zur Antragstellung

Ob sie eine Baugenehmigung benötigen erfahren sie beim Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz unter

<https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/bauen-und-baurecht/soziale-erhaltungssatzung-im-gebiet-jungbusch>

Nutzen Sie hier das Terminbuchungssystem und wählen Sie "Bauberatung", dann "allgemeine Bauberatung" aus.:

Es können grundsätzlich nur vollständig ausgefüllte, unterschriebene und mit den erforderlichen Unterlagen versehene Anträge bearbeitet werden.

Praxisbeispiele

Genehmigungsfähige Vorhaben (Beispiele, nicht abschließend)

- Bloße Instandsetzungen ohne wesentliche Verbesserung des Gebrauchswertes
- Herstellung eines zeitgemäßen Wohnungsstandards
- Erfüllung energetischer Mindestanforderungen
- Schaffung von neuem, in sich abgeschlossenen Wohnraum (z.B. Dachgeschossausbau)
- Anbau oder Vergrößerung von Balkonen/Dachterrassen/Loggien bis zu einer Maximalgröße von 8 m²

Nicht genehmigungsfähige Vorhaben (Beispiele, nicht abschließend)

- Herstellung eines über den zeitgemäßen Wohnungsstandard hinausgehenden Zustandes (z.B. Fußbodenheizung, Einbauküche, hochwertige Bodenbeläge oder Badausstattung, offener Kamin, SmartHome, Gegensprechanlage mit Kamera)
- Anbau von Zweitbalkon oder nicht erforderlicher Aufzug
- Nicht notwendige Grundrissänderungen incl. Dachausbau zur Vergrößerung bestehender Wohnungen
- Nachträglicher Einbau eines Aufzuges

Unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähige Vorhaben (Beispiele, nicht abschließend)

- Maßnahmen zur Barrierefreiheit, incl. nachträglicher Einbau eines Aufzuges
- Energetische Sanierungen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen

Wichtig zu wissen!

Der Stadt Mannheim steht im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung „Jungbusch“ gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein **Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Gemeinwohl dies rechtfertigt und keine Ausschluss- oder Abwendungsgründe gemäß § 26 und 27 BauGB vorliegen.

Wichtig zu wissen!

Notwendiges wird nicht verhindert!

Die Herstellung eines **zeitgemäßen Ausstattungszustands** und die **Erfüllung baulicher, energetischer und barrierefreier Mindestanforderungen** sind in der Regel auf Antrag zu genehmigen.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Modernisierung und Instandhaltung:

Instandhaltungen dienen der Beseitigung von Mängeln und der Erhaltung der grundlegenden Bausubstanz. Instandhaltungen können nicht auf die Miete umgelegt werden. **Modernisierungen** dagegen steigern den Wohnwert, verbessern also den Zustand der Mieträume und können daher zu Mieterhöhungen führen und müssen deshalb genehmigt werden.

Milieuschutz ist kein individueller oder unmittelbarer Mieter*innenschutz!

Mit dem Milieuschutz werden nicht generell bestimmten Mieten garantiert oder festgeschrieben, so dass auch im Satzungsgebiet „Jungbusch“ Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich sind.

Lassen Sie sich beraten!!!



„Der Jungbusch“ im Überblick

- Geprägt durch innenstadtnahe Insellage zwischen Verbindungskanal im Westen, dem Neckar im Nord-Osten und dem Luisenring im Süd-Osten
- Hauptsächlich gründerzeitlicher Gebäudebestand in geschlossener Bauweise sowie Gebäude aus der Nachkriegszeit
- Rd. 6.600 Einwohner leben im Jungbusch
- Hat sich zum Kreativstandort und attraktiven Ausgehviertel sowie Wohnquartier für Studierende entwickelt
- Nach wie vor „Ankunftsquartier“ insbesondere für Menschen aus Südosteuropa