

S•T•E•R•N
Behutsame Stadterneuerung

argus

Ergebnisbericht



Untersuchungen zu den
Voraussetzungen für den
Erlass von Satzungen zum Erhalt
der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung gemäß
§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
in Frankfurt am Main

STADT  FRANKFURT AM MAIN
Stadtplanungsamt

Berlin, im November 2016



**Untersuchungen zu den
Voraussetzungen für den
Erlass von Satzungen zum
Erhalt der Zusammensetzung
der Wohnbevölkerung gemäß
§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
in Frankfurt am Main**

Ergebnisbericht

im Auftrag
der Stadt Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt - Abt. Innere Stadt - 61.O 12
Projektleitung: Markus Winter
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

erstellt durch

**S.T.E.R.N. Gesellschaft
der behutsamen Stadterneuerung mbH**

Prenzlauer Promenade 28, 13089 Berlin
Geschäftsführer: Theodor Winters, Heinz Lochner

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Raumplanung Heinz Lochner
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Niklas Fluß
B. Sc. Umweltwissenschaften Lutz Haase

in Zusammenarbeit mit

**arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung
argus gmbh**

Danckelmannstr. 21, 14059 Berlin
Geschäftsführer: Bernd Greve

Bearbeiter:
Dipl.-Päd. Bernd Greve
Dipl.-Soz. Olga Prieb

Berlin, im November 2016

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III
1 Vorbemerkung / Anlass der Untersuchung	1
2 Die Soziale Erhaltungssatzung	3
3 Untersuchungsmethodik	6
3.1 Pilotstudie	6
3.2 Ergänzende Erhebungen und Analysen	7
4 Ergebnisse: Untersuchungsgebiete	9
4.1 Nordend III	10
4.1.1 Gebietsbeschreibung	10
4.1.2 Ergebnisse der Untersuchungen	12
4.1.3 Schlussfolgerungen	17
4.2 Bornheim	17
4.2.1 Gebietsbeschreibung	17
4.2.2 Ergebnisse der Untersuchungen	19
4.2.3 Schlussfolgerungen	24
4.3 Ostend	25
4.3.1 Gebietsbeschreibung	25
4.3.2 Ergebnisse der Untersuchungen	26
4.3.3 Schlussfolgerungen	31
4.4 Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus	32
4.4.1 Gebietsbeschreibung	32
4.4.2 Ergebnisse der Untersuchungen	33
4.4.3 Schlussfolgerungen	38
4.5 Altstadt / Innenstadt	39
4.5.1 Gebietsbeschreibung	39
4.5.2 Ergebnisse der Untersuchungen	41
4.5.3 Schlussfolgerungen	47
4.6 Sachsenhausen-Nord	48
4.6.1 Gebietsbeschreibung	48
4.6.2 Ergebnisse der Untersuchungen	49
4.6.3 Schlussfolgerungen	54
4.7 Westend III	55
4.7.1 Gebietsbeschreibung	55
4.7.2 Ergebnisse der Untersuchungen	56
4.7.3 Schlussfolgerungen	62
5 Abschließende Ergebnisse Satzungsgebiete	63
5.1 Berger Straße	64

5.1.1	Gebietsbeschreibung	65
5.1.2	Ergebnisse der Untersuchungen	68
5.1.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	75
5.2	Nordend-Mitte	76
5.2.1	Gebietsbeschreibung	77
5.2.2	Ergebnisse der Untersuchungen	79
5.2.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	86
5.3	Nordend-Süd	87
5.3.1	Gebietsbeschreibung	88
5.3.2	Ergebnisse der Untersuchungen	90
5.3.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	97
5.4	Westliches Ostend	98
5.4.1	Gebietsbeschreibung	99
5.4.2	Ergebnisse der Untersuchungen	101
5.4.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	107
5.5	Gutleutviertel	109
5.5.1	Gebietsbeschreibung	109
5.5.2	Ergebnisse der Untersuchungen	112
5.5.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	117
5.6	Sachsenhausen-Nord	119
5.6.1	Gebietsbeschreibung	119
5.6.2	Ergebnisse der Untersuchungen	121
5.6.3	Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur	130
6	Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen	132
7	Anhang	136

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Legende eines Bogens der Vor-Ort-Aufnahme	8
Abb. 2: Übersicht der Untersuchungsgebiete (Gebiete mit Aufstellungsbeschluss)	9
Abb. 3: Untersuchungsgebiet „Nordend III“	11
Abb. 4: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur von „Nordend III“	15
Abb. 5: Typische Blockrandbebauung im zentralen Nordend	16
Abb. 6: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Nordend III“	16
Abb. 7: Untersuchungsgebiet „Bornheim“	18
Abb. 8: Der kleinteilige alte Kern von Bornheim	19
Abb. 9: Siedlung am Bornheimer Hang	19
Abb. 10: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur von „Bornheim“	23
Abb. 11: Heterogene Baustruktur im nördlichen Teil des Gebiets	23
Abb. 12: Aufwertungspotenzial im Altbaubestand	23
Abb. 13: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Bornheim“	24
Abb. 14: Untersuchungsgebiet „Ostend“	25
Abb. 15: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Ostend“	30
Abb. 16: Mieterproteste gegen Aufwertungsprozesse im nördlichen Ostend	30
Abb. 17: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Ostend“	31
Abb. 18: Untersuchungsgebiet „Bhf.-Viertel/Gutleutviertel/Gallus“	32
Abb. 19: Das Gutleutviertel direkt südlich der Bahntrasse	32
Abb. 20: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“	37
Abb. 21: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus“	38
Abb. 22: Der südliche Altstadt-Bereich am Mainufer vor dem Bankenviertel	39
Abb. 23: Untersuchungsgebiet „Altstadt / Innenstadt“	40
Abb. 24: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Altstadt/ Innenstadt“	45
Abb. 25: Innerstädtischer Bestand mit Ordnungs- bzw. Entwicklungsbedarf	45
Abb. 26: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Altstadt/ Innenstadt“	46
Abb. 27: Typische Wohn- und Gewerbestruktur der Innenstadt	46
Abb. 28: Heterogene Baustrukturen in der Innenstadt	46
Abb. 29: Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“	48
Abb. 30: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Sachsenhausen-Nord“	53
Abb. 31: Die für das Untersuchungsgebiet typische gründerzeitliche Blockrandbebauung, hier in unterschiedlichem baulichen Zustand	53
Abb. 32: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Sachsenhausen-Nord“	54
Abb. 33: Untersuchungsgebiet „Westend III“	55

Abb. 34: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Westend III“	60
Abb. 35: Heterogene Baustruktur im Westend	61
Abb. 36: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Westend III“	61
Abb. 37: Balkonanbauten und Dachgeschossausbau an Nachkriegsbebauung im Westend	62
Abb. 38: Hochwertig sanierter Altbau neben Neubau in Westend	62
Abb. 39: Abgrenzungsvorschläge für soziale Erhaltungsgebiete	64
Abb. 40: Satzungsgebiet „Berger Straße“	65
Abb. 41: Die Berger Straße mit überwiegend gründerzeitlicher Wohnbebauung und wichtiger Versorgungsfunktion	66
Abb. 42: Wohngebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss in Bornheim	71
Abb. 43: Vergleich der Clusterwerte: „Berger Straße“	74
Abb. 44: Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“	76
Abb. 45: Gründerzeitliche Blockrandbebauung in „Nordend-Mitte“	77
Abb. 46: Ausgebautes Dachgeschoss und Balkonanbau neben Gebäude mit augenscheinlichem Aufwertungspotenzial in „Nordend-Mitte“	80
Abb. 47: Vergleich der Clusterwerte: „Nordend-Mitte“	85
Abb. 48: Satzungsgebiet „Nordend-Süd“	87
Abb. 49: Gebäude verschiedener Bauphasen in „Nordend-Süd“	88
Abb. 50: Aufwertungsprozesse und deren Kontroversen, sichtbar im Süden Nordends	93
Abb. 51: Vergleich der Clusterwerte: „Nordend-Süd“	96
Abb. 52: Satzungsgebiet „Westliches Ostend“	98
Abb. 53: Neubauentwicklungen neben Altbauten mit z.T. Instandsetzungsbedarf im westlichen Ostend	103
Abb. 54: Neubauentwicklungen nahe der EZB	104
Abb. 55: Vergleich der Clusterwerte: „Westliches Ostend“	107
Abb. 56: Satzungsgebiet „Gutleutviertel“	109
Abb. 57: Norden des Gutleutviertels	111
Abb. 58: Vergleich der Clusterwerte: „Gutleutviertel“	117
Abb. 59: Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“	119
Abb. 60: Altbauten im südlichen „Sachsenhausen-Nord“ in unterschiedlichen Instandsetzungszuständen	123
Abb. 61: Altbaubestand in „Sachsenhausen-Nord“ mit z.T. größeren Instandsetzungsbedarf	126
Abb. 62: Stark nachgefragte Wohnlage rund um die Schwanthalerstraße	126
Abb. 63: Vergleich der Clusterwerte: „Sachsenhausen-Nord“	130

1 Vorbemerkungen

Wohnungsmarktsituation in Frankfurt am Main

Auch in Frankfurt am Main ist der Bedeutungsgewinn der Städte zu spüren, der sich in einer steigenden Bevölkerungszahl niederschlägt. Hierbei beruht der Bevölkerungszuwachs der meisten großen Städte in der Bundesrepublik zu großen Teilen auf zunehmenden Wanderungsgewinnen. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt am Main errechnet für das Jahr 2030 ca. 725.000 Einwohner.

Der anhaltende Zuzug nach Frankfurt am Main mit den Folgen eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes, steigenden Mieten und Immobilienpreisen, der intensivierten Modernisierungstätigkeit im Wohnungsbestand induzieren zunehmend auch Veränderungen der Bewohnerstrukturen in den einzelnen Stadtbezirken. Im Ergebnis sind mit kleinräumlich disparitärer Ausprägung Gentrifizierungsprozesse mit einer Verdrängung von Teilen der dort lebenden Bewohner zu befürchten.

Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung in Frankfurt am Main“

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Frankfurt am Main im August 2014 eine Pilotstudie zu den Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring beauftragt, das die räumlichen Schwerpunkte der Aufwertungspotenziale und Verdrängungsgefährdungen in den Stadtbezirken aufzeigen soll um, im Sinne eines „Frühwarnsystems“, Handlungsbedarfe rechtzeitig erkennen zu können. Die Ergebnisse des Monitorings sollen zur Entscheidung über den Einsatz städtebaulicher Instrumente beitragen. Das Monitoring soll künftig fortgeschrieben und der dem Monitoring zugrundeliegende Datensatz turnusmäßig aktualisiert werden.

Die Zwischenergebnisse des Monitorings (im Folgenden „Pilotstudie“) lagen im Frühjahr 2016 vor und konnten für die hier dokumentierten vertiefenden Untersuchungen genutzt werden.

Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten

Das Baugesetzbuch stellt über den § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ein Instrument zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen, die sich aus einer Änderung der Bevölkerungsstruktur ergeben, zur Verfügung. Mit dem städtebaulichen Instrument der sozialen Erhaltungssatzung kann auf Abriss- oder Modernisierungsmaßnahmen und – nach Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung – auf die Umwandlung von Wohnraum steuernd Einfluss genommen werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu schützen und einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Die Stadt Frankfurt am Main hat aufgrund wohnungs- und sozialstruktureller Entwicklungen im Vorgriff auf die Ergebnisse der Pilotstudie bereits im Dezember 2014 eine Untersuchung zu den Voraussetzungen des Erlasses von Sozialen Erhaltungssatzungen in sieben räumliche abgegrenzten Gebieten der inneren Stadt beschlossen (Aufstellungsbeschlüsse M 217 und folgende vom 12.12.2014 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main). Die Untersuchungskulisse deckt sich in wesentlichen Teilen mit „Verdachtsgebieten“, die in der Pilotstudie für erhaltungsrechtliche Festlegungen identifiziert wurden.

Um zu überprüfen, ob in diesen Gebieten (im Folgenden „Untersuchungsgebiete“) die Voraussetzungen für den rechtssicheren Erlass

von Verordnungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung gegeben sind, wurde die S.T.E.R.N. GmbH in Zusammenarbeit mit argus gmbh damit beauftragt, vertiefende städtebauliche und sozial-räumliche Untersuchungen durchzuführen.

Aufbau des Berichtes

Im Folgenden werden nach einer zusammenfassenden Darstellung der rechtlichen Grundlagen der Sozialen Erhaltungssatzung (Kap. 2) die Methodik der vertiefenden Untersuchungen der „Verdachtsgebiete“ dargestellt, die als Untersuchungsgebiete Auftragsgegenstand sind (Kap. 3).

Im Kapitel 4 werden zunächst die aus unterschiedlichen Quellen zusammengetragenen Befunde zu den einzelnen Untersuchungsgebieten weitgehend in tabellarischer Form dargestellt und in Schlussfolgerungen hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts in den jeweiligen Gebieten oder Teilbereichen der Gebiete zusammenfassend bewertet. Auf eine ausführliche Darstellung und Interpretation einzelne Untersuchungsbefunde werden hier mit Verweis auf Kapitel 5 verzichtet. Die Ergebnisse dieser ersten Untersuchungsstufe wurden in zusammenfassender Form bereits präsentiert und mit dem Auftraggeber ausführlich erörtert.

Im Ergebnis der in Kapitel 4 dargestellten Befunde werden sechs Raumeinheiten vorgeschlagen, für die nach gutachterlicher Expertise die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zur Festlegung für Soziale Erhaltungssatzungen vorliegen.

Auf der Grundlage der Abstimmungen wurden in einer zweiten Bearbeitungsstufe die Untersuchungsbefunde für die vorgeschlagenen Gebiete (im Folgenden „Satzungsgebiete“) hinsichtlich beabsichtigter Festlegungsbeschlüsse zusammengestellt und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden als Grundlage der rechtlich gebotenen Satzungs begründungen für die einzelnen Gebiete detailliert in Kapitel 5 dokumentiert.

In Kapitel 6 werden abschließend Empfehlungen zum Satzungsvollzug dargestellt.

2 Die Soziale Erhaltungssatzung

Ziele

Mit der Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB soll die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Gebiet vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Mietwirksame bauliche Veränderungen und Maßnahmen, die zu einer Verdrängung der Bewohner und damit zu Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung führen könnten, unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt.

Die Absicht, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten, ergibt sich wiederum aus dem Ziel, städtebaulich nachteilige Entwicklungen für das Gebiet vermeiden zu wollen, die sich aus den Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung ergeben können. Es geht also um dessen Erhaltung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Hieraus wird deutlich, dass die Erhaltungssatzung nicht unmittelbar dem Mieterschutz dient, sondern es sich um ein städtebaurechtliches Instrument handelt.

Anwendungs- voraussetzungen

Die beiden Ziele „Zusammensetzung der Bevölkerung“ und „Erhaltung aus besonderen städtebaulichen Gründen“ sind gleichermaßen rechtsbegriffliche Voraussetzung für den Satzungserlass. Für die praktische Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung sind sie daher auseinanderzuhalten und getrennt voneinander zu prüfen, obgleich sie in Interdependenz zueinander stehen und kumulativ vorliegen müssen.

Mit der sog. „Milieuschutzsatzung“ wird die Bewahrung einer in einem bestimmten Gebiet bewährten, gewachsenen Bewohnerstruktur verfolgt. Milieuschutz darf dabei nicht als eine generelle Erhaltung eines bestimmten sozialen Milieus missverstanden werden. So werden an die Struktur der Wohnbevölkerung keine Anforderungen gestellt. Grundsätzlich ist erst einmal jede – wie auch immer zusammengesetzte – Art von Wohnbevölkerung schützenswert. Gleichwohl ist zu bedenken, dass der Grundgedanke des Instrumentes ist, die vorhandene Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen, um negative städtebauliche Folgewirkungen zu vermeiden. Nicht jedes Milieu ist dabei jedoch gleichermaßen durch Aufwertungsdruck von einer Verdrängung, die zur Destabilisierung der Bevölkerungsstruktur führen würde, gefährdet. Die zunächst grundsätzliche Schutzwürdigkeit aller Arten von Bevölkerungszusammensetzungen beschränkt sich praktisch also auf jene, die von Verdrängung durch Aufwertungsprozesse gefährdet sind. Denn erst durch die Verdrängung kommt es zu Veränderungen in der Bewohnerzusammensetzung, was wiederum städtebauliche Auswirkungen zur Folge hat, die verhindert werden sollen.

Aus diesen Umständen ergeben sich drei Voraussetzungen, bei deren Vorliegen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet ist. Dies ist der Fall wenn

1. in dem entsprechenden Wohngebiet bauliches **Aufwertungspotenzial** besteht, das mittels struktureller Veränderungen der Wohnungen zu Mietpreissteigerungen führen kann,
2. das Wohngebiet unter **Aufwertungsdruck** steht, es also Anzeichen dafür gibt, dass der Aufwertungsspielraum bereits und/oder in naher Zukunft genutzt wird und
3. aufgrund ihrer sozialen und/oder demographischen Struktur eine **Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung durch Aufwertungsmaßnahmen besteht.

Die Zusammensetzung der Bevölkerung kann jedoch nur dann Anlass für den Satzungserlass geben, wenn sie aus besonderen **städtebaulichen Gründen** erhaltenswert ist. Somit müssen konkrete städtebauliche Probleme, die sich aus der Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung ergeben, prognostiziert werden. Es geht dabei vor allem um die konkrete Wechselbeziehung zwischen der ansässigen Bevölkerung und ihrem Wohngebiet. Der Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung muss also mit milieuspezifischen Bedürfnissen an bauliche Strukturen begründet werden, wie etwa die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung auf die innergebietliche Infrastruktur oder umgekehrt womöglich die Anforderungen einzelner öffentlicher Einrichtungen an eine bestimmte Nutzerklientel (vgl. Stock 2014, § 172 Rn. 47).

Ein besonderer städtebaulicher Grund kann so etwa gegeben sein, wenn in dem betreffenden Gebiet zahlreiche Einrichtungen der kulturellen, sozialen und öffentlichen Infrastruktur existieren, die besonders auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind und bei einer Verdrängung dieser nicht ohne weiteres ersetzbar wären. Die Gemeinde würde somit womöglich gefordert sein, den Defiziten im Bereich der öffentlichen Infrastruktur an anderer Stelle abzuhelpfen, was gegebenenfalls stadtplanerisch ungünstig oder finanziell schwer umsetzbar wäre. Hierzu kann auch die wachsende Notwendigkeit an der Bereitstellung preiswerten Wohnraums anderenorts für die segregierte Bevölkerung gezählt werden (vgl. Schladebach 2000, S. 1141).

Das zweistufige Verfahren

Das Anwendungsverfahren der Erhaltungssatzung ist durch eine Zweistufigkeit gekennzeichnet. Die erste Stufe stellt den Erlass der Satzung dar, wobei die Erhaltungswürdigkeit der Bevölkerungszusammensetzung, nicht aber einzelner Vorhaben, begründet wird. Im Rahmen dieser Stufe findet die Einführung eines präventiven Verbots mit Genehmigungsvorbehalt für ein bestimmtes Gebiet statt. Die zweite Stufe bildet das Genehmigungsverfahren im praktischen Sinne. Hier werden die einzelnen konkreten Vorhaben auf ihre Gebiets- und Bevölkerungsverträglichkeit hin überprüft und Entscheidungen über den Genehmigungsantrag getroffen (vgl. Mitschang 2014, § 172 Rn. 29).

Genehmigungsbedürftige Vorhaben

Erhaltungsrechtlich relevant sind all jene Vorhaben, die sich auf bauliche Anlagen beziehen und grundsätzlich die Ziele des jeweiligen Erhaltungstatbestandes gefährden können. Konkret bezieht sich der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB auf den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einem sozialen Erhaltungsgebiet. Bei Bestehen einer entsprechenden Rechtsverordnung auf Landesebene bedarf zudem die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in sozialen Erhaltungsgebieten einer Genehmigung. Die Gemeinde wird ermächtigt, die Genehmigung für die genannten Vorhaben zu versagen, wenn sie gegen die Ziele der Erhaltungssatzung sprechen.

Ausnahmen

Liegt kein Versagungsgrund vor, hat der Eigentümer einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung. Gemäß § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB ist die Genehmigung zudem auch in den Fällen zu erteilen, in denen zwar das Vorhaben nicht mit den Erhaltungszielen vereinbar ist, jedoch eine Erhaltung der baulichen Anlage selbst unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Ein Genehmigungsanspruch besteht des Weiteren, wenn die Änderung der baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstat-

tungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Hierdurch soll verhindert werden, dass Gebiete mit auffällig schlechtem Wohnstandart in diesem Zustand verbleiben und stattdessen ein gewisser baulicher Qualitätsstandard entwickelt werden kann (vgl. Stock 2014, § 172 Rn. 186).

Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die bauliche Änderung der Energieeinsparung dient. Der Genehmigungsanspruch ist jedoch auf die Anpassung an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) begrenzt. Hiermit soll bezweckt werden, dass klimapolitische Ziele im Zusammenhang mit der sog. Energiewende nicht durch Regelungen des sozialen Erhaltungsrechts gebremst werden, auch wenn derartige Maßnahmen zur Gefährdung der Bevölkerungszusammensetzung und damit auch zur Gefährdung der Ziele der Erhaltungssatzung führen könnten.

Vorkaufsrecht

Gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB steht den Gemeinden kraft Gesetzes bedarf also keiner weiteren Satzung – ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Damit stellt es ein flankierendes Instrument der Erhaltungssatzung dar, welches dessen Wirksamkeit unterstützen kann.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was im Falle einer Milieuschutzsatzung die Verfolgung des Erhaltungsziels, also die Zusammensetzung der Bevölkerung, bedeutet. Wenn also Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Grundstücksverkauf erhaltungswidrige Entwicklungen – wie etwa eine deutliche Aufwertung des Objektes durch Modernisierung oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen – zu befürchten sind, kann die Gemeinde das Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts erwerben (vgl. Reidt 2014, § 24 Rn. 25).

Der Käufer hat nach § 27 BauGB die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden, indem er sich verpflichtet, den Zweck, der mit dem Vorkaufsrecht verfolgt wird, selbst zu verwirklichen. Inhalt der Verpflichtung kann dabei etwa die Erklärung sein, von bestimmten baulichen Maßnahmen abzusehen, aus denen eine mietsteigernde Wirkung resultieren kann. Ebenso kann die Gemeinde verlangen, dass der Eigentümer sich dazu verpflichtet, keine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzunehmen.

Die Gemeinden sind dazu verpflichtet, Grundstücke, die sie durch Vorkaufsrechtsausübung erlangt haben, wieder zu veräußern. Bei der Reprivatisierung eines Grundstücks im Erhaltungsgebiet muss die Gemeinde dieses an eine Person veräußern, die sich zur Einhaltung der Grundstücksnutzung entsprechend den Erhaltungszielen verpflichtet.

3 Untersuchungsmethodik

Die vorliegende Untersuchung der bau-, wohnungs- und sozialstrukturellen Verhältnisse beruht auf einer Analyse und Bewertung der unterschiedlich geschnittenen Raumeinheiten („Untersuchungsgebiete“ und „Satzungsgebiete“) und nutzt – neben eigenen Erhebungen – Daten und Informationen aus unterschiedlichen Registern und Quellen.

3.1 Pilotstudie

Aufgabenstellung

Die Stadt Frankfurt am Main hat im August 2014 eine Pilotstudie zu den Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring in Frankfurt am Main beauftragt. Die Aufgabenstellung der Pilotstudie bestand in der Erarbeitung eines standardisierten, empirisch abgesicherten Verfahrens zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten.

Methodik

Die Pilotstudie nutzt ein einheitliches, auf die Stadtbezirke bezogenes Datenaggregat, das überwiegend Statistiken des Bürgeramts für Statistik und Wahlen aus unterschiedlichen Registern zusammenführt:

- demografische Angaben zur Wohnbevölkerung,
- sozialstrukturelle Daten der Einwohner und Haushalte,
- Daten zur Baustruktur und zum Wohnungsbestand,
- Daten zur Umwandlung und zum Grundstücksverkehr,
- wohnungswirtschaftliche Angaben (Miet- und Kaufpreise).

Nach eingehenden Daten- und Korrelationsanalysen wurden drei voneinander unabhängige Indikatorencluster mit insgesamt 21 Einzelindikatoren gebildet, die die Phänomene „Aufwertungspotenzial“, „Aufwertungsdruck“ und „Verdrängungsgefahr“ quantitativ beschreiben können. Die Ausprägungen der Indikatoren der drei Cluster werden in der Pilotstudie mittels der z-Transformation standardisiert und zu Indexwerten zusammengefasst. Die normative Bewertung der Indexwerte (im Folgenden „Clusterwerte“) erfolgt mit einem dynamischen, aus dem Datensatz selbst generierten Bewertungsmodell in den Kategorien „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“.¹

Nutzung der Ergebnisse der Pilotstudie für die Satzungs begründung

Im Ergebnis der Datenanalysen ermöglichen die Pilotstudie einen Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (i.d.R. 2013) und kann für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Soziale Erhaltungssatzungen genutzt werden.

Das für die Pilotstudie verwandte Datenaggregat und die vergleichenden Bewertungen der Indikatorencluster werden als empirische Grundlagen für die im Folgenden dokumentierte Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Erhaltsrechts für die mit den Aufstellungsbeschlüssen des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main festgelegten Gebiete genutzt.

¹ vgl. Pilotstudie (Entwurfassung, unveröffentlicht).

Für eine rechtsichere Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des Sozialen Erhaltsrechts und die Satzungs begründung sind die Ergebnisse der Pilotstudie jedoch aus folgenden Gründen nicht hinreichend:

- der Raumbezug der Daten der Pilotstudie (Stadtbezirke) und die Abgrenzung der Gebiete nach Satzungsbeschluss sind nicht kongruent,
- kleinräumliche, unterhalb des Raumbezugs „Stadtbezirk“ ggf. vorhandene wohnungs- und bevölkerungsstrukturelle Disparitäten sind in der Pilotstudie zunächst nicht berücksichtigt,
- die Pilotstudie trifft keine Aussagen über die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung auf die lokale soziale Infrastruktur des Gebiets,
- Aufwertungsdruck, der durch städtebauliche Projekte oder besondere städtebauliche Entwicklungen im Verflechtungsbereich der Untersuchungsgebiete besteht und auf den Untersuchungsbereich einwirken („exogener Aufwertungsdruck“) wird in der Pilotstudie nicht thematisiert,

in der Pilotstudie kann die Frage, ob eine Soziale Erhaltungssatzung das geeignete Instrument für die gewünschte städtebauliche Entwicklung ist, nicht geklärt werden.

3.2 Ergänzende Erhebungen und Analysen

Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- der Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen insbesondere der Ladengewerbe für den täglichen Bedarf und der Gastronomie,
- von Aufwertungstendenzen im Gewerbebesatz durch typische „Pionier- bzw. Gentrifiernutzungen“ (Kultur- und Kreativwirtschaft, „gehobene Gastronomie“, Szene-Clubs etc.),
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuell durgeführten Baumaßnahmen im Wohnungsbestand sowie
- der baulich, städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich der Untersuchungsgebiete

wurden im Februar und Mai systematische Begehungen der Untersuchungsgebiete vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und kartiert (vgl. Abb. 1).

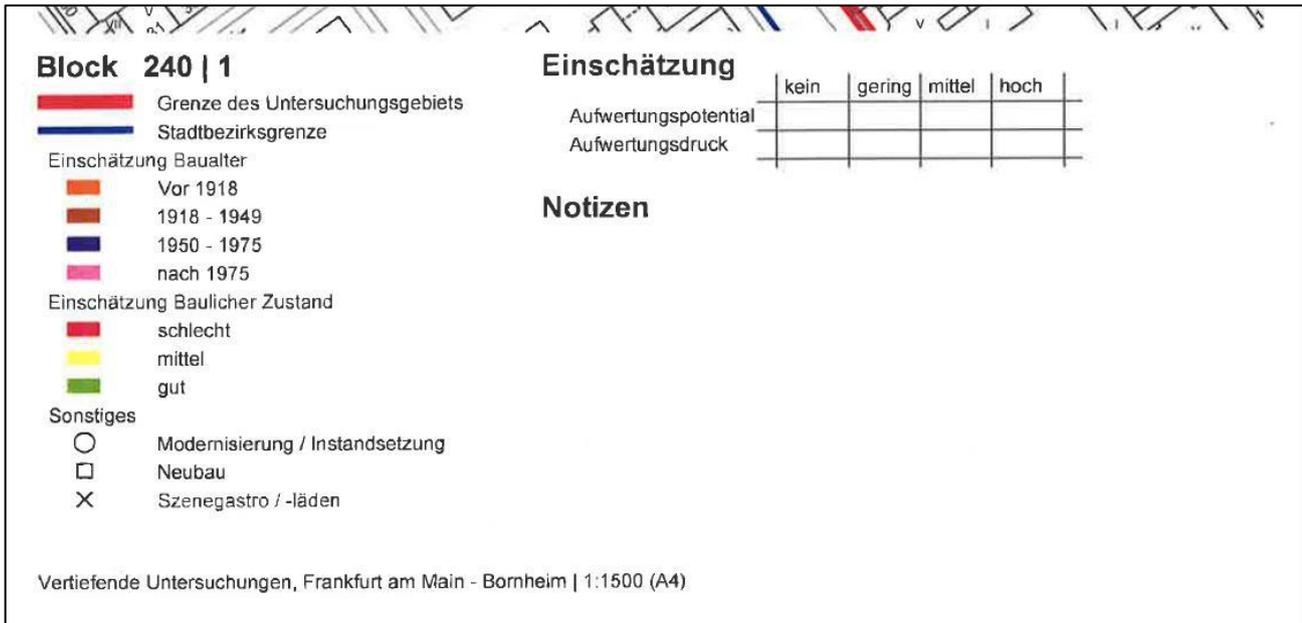


Abb. 1: Legende eines Bogens der Vor-Ort-Aufnahme

Ermittlungen zur sozialen Infrastruktur

Zur Bewertung der städtebaulichen Folgen eines Satzungsverzichts für die vorhandenen Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Fehlauslastung) bzw. der spezifischen Anforderungen und Bedürfnisse der Wohnbevölkerung der Untersuchungsgebiete an die lokale soziale Infrastruktur wurde die Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten und die Bedarfsdeckung untersucht. Neben Schulen, Kitas und zielgruppenspezifischen Einrichtungen wurde auch die Grünflächen- und Spielplatzversorgung, das ÖPNV-Angebot und die PKW-Stellplatz-Situation berücksichtigt.

Fachgespräche

Die Ergebnisse der Datenanalysen und der ergänzenden Erhebungen sowie die Schlussfolgerungen für die Festlegung und Abgrenzung von Sozialen Erhaltungsgebieten wurden in Fachgesprächen mit den für die jeweiligen Gebiete zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtplanung erörtert. Die in den Fachgesprächen erhaltenen zusätzlichen Informationen und Anregungen wurden dokumentiert und in die Bewertung der Untersuchungsergebnisse und die Ausarbeitung von Satzungsentwürfen, insbesondere bzgl. der Abgrenzungsempfehlungen, einbezogen.

4 Ergebnisse: Untersuchungsgebiete

Zu untersuchende Gebiete

Die Untersuchungskulisse ist durch die Aufstellungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung gegeben: Es handelte sich dabei um folgende sieben in Abb. 2 dargestellte Untersuchungsgebiete der inneren Stadt:

- „Nordend III“,
- „Bornheim“,
- „Ostend“,
- „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“,
- „Altstadt / Innenstadt“,
- „Sachsenhausen-Nord“ sowie
- „Westend III“.

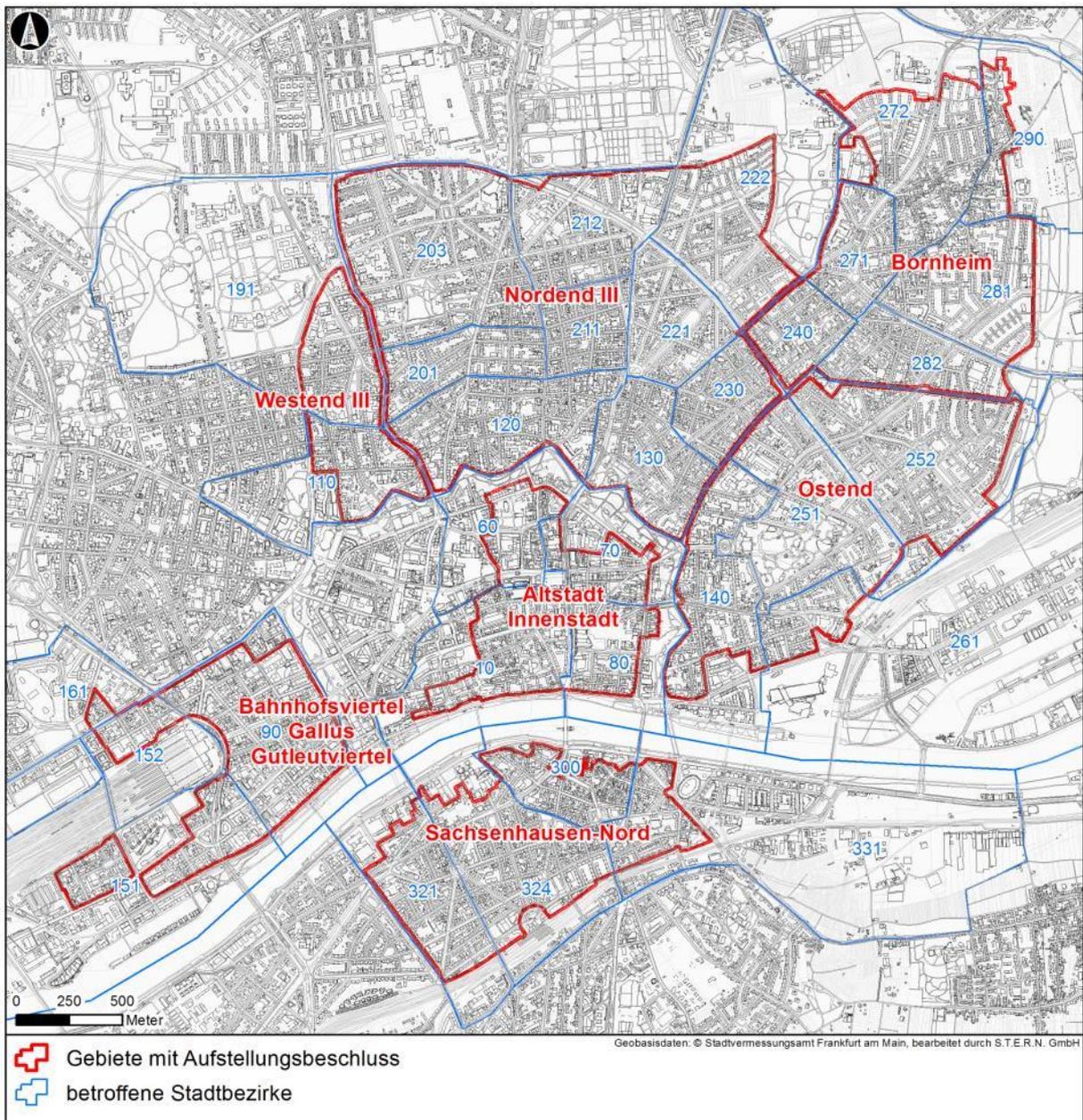


Abb. 2: Übersicht der Untersuchungsgebiete (Gebiete mit Aufstellungsbeschluss)

Basisdaten der Untersuchungsgebiete

Gebiet	Stadtbezirke	Größe (km ²) ¹	Einwohner (2013) ²	Wohnungen (2011) ²
Nordend III	120, 130, 201, 203, 211, 212, 221, 222, 230	2,76	37.500	22.500
Bornheim	240, 271, 272, 281, 282, 290	1,37	28.200	17.000
Ostend	140, 251, 252, 261	1,42	27.100	15.000
Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/Gallus	90, 151, 152, 161	0,71	9.600	4.600
Altstadt/ Innenstadt	10, 60, 70, 80	0,67	5.000	4.000
Sachsenhausen-Nord	300, 321, 324, 331	0,93	19.400	10.700
Westend III	110, 191	0,37	5.700	3.300
Gesamt		8,23	132.500	77.100

¹ Eigene Berechnungen

² nach Wohnbebauung- bzw. Flächenanteilen der Stadtbezirke interpoliert;
Datenquellen siehe Anhang

4.1 Untersuchungsgebiet „Nordend III“

„Nordend III“ stellt mit einer Größe von etwa 2,76 km² und rund 37.500 Einwohnern das größte der Untersuchungsgebiete dar.

4.1.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ umfasst die südlichen Bereiche der Stadtteile Nordend West und Nordend Ost, in denen sich überwiegend oder ausschließlich Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser befinden (vgl. Abb. 3). Teilgebiete mit einem geringen Wohnanteil und jene, die keine Wohnnutzung aufweisen, sind ausgeschlossen worden. Hierzu zählen der Bereich nördlich der Adickesallee (Polizeipräsidium, Hessischer Rundfunk, ehemalige Oberfinanzdirektion), der Hauptfriedhof, das Gebiet nördlich der Münzenbergerstraße sowie des sich nach Osten anschließenden Weges und der Günthersburgpark.

Das Untersuchungsgebiet umfasst sowohl Bereiche der Stadtteile Nordend West als auch Nordend Ost, da die Bebauungsstruktur beider Stadtteile in ihrer gründerzeitlichen Prägung große Gemeinsamkeiten aufweist.

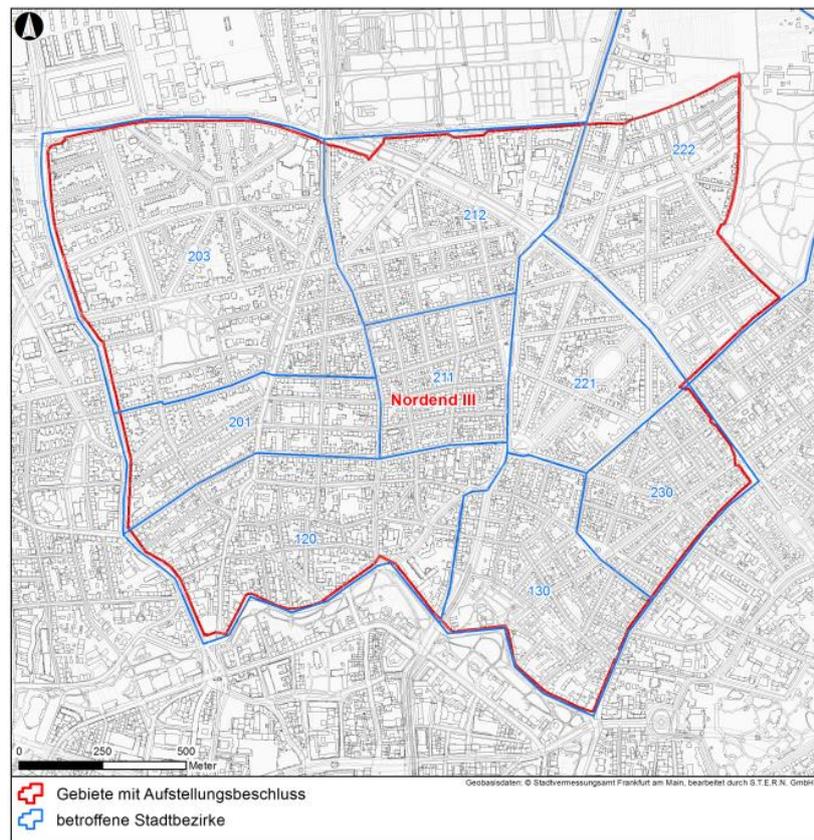


Abb. 3: Untersuchungsgebiet „Nordend III“

Basisdaten

Basisdaten ¹	Nordend III	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	2.860	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	22.500	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	37,8%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	37.400	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	12,1%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Charakteristik

Nordend entstand innerhalb der Gründerzeit als nördliche Ausdehnung der altstädtischen Bebauung als dichtes Wohngebiet mit meist vierstöckigen Häuserzeilen. Der Stadtteil stellt auch heute noch ein hoch verdichtetes Wohngebiet dar, das sich durch seine innerstädtische Lage auszeichnet. Es ist geprägt durch eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung. Vereinzelt gibt es Blöcke und Lückenschließungen von Neubebauungen ab 1945 bis heute.

4.1.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die unterschiedlichen Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend III ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	52,3%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung)	13,33	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	41,4%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	51,6%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	81,8%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	18,8%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“) ein.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend III	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,33	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	5,1%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,6%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	141,5%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	0,4%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-2,3	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend III	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	11,2	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,6	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	12,9%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	20,9%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,9%	2,9%	3,8%

Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	4,23%	7,70%	9,50%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	9,6‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	4.436,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	7,4%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
120 Nordend-West	2,1	6,2	-6,3
130 Nordend-Ost	-0,2	5,3	-0,7
201 Nordend-West	-0,1	-0,6	-6,7
203 Nordend-West	-1,6	1,4	-6,8
211 Nordend-West	2,1	1,5	-4,0
212 Nordend-West	1,3	-0,3	-4,9
221 Nordend-Ost	1,2	0,8	-5,9
222 Nordend-Ost	0,1	-0,5	-0,6
230 Nordend-Ost	2,3	1,5	-1,0
Untersuchungsgebiet „Nordend III“ gesamt¹	1,1	2,1	-4,0
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ weist in der Indikatorenanalyse ein etwas über dem städtischen Durchschnitt liegendes Aufwertungspotenzial und einen überdurchschnittlichen Aufwertungsdruck sowie eine deutlich unterdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung im Vergleich zur Gesamtstadt auf. Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich, sind Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck in den einzelnen Stadtbezirken jedoch sehr unterschiedlich. Aufgrund einer im Durchschnitt wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähigen Bevölkerung mit geringen Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen liegt die Verdrängungsgefährdung in allen im Gebiet liegenden Stadtbezirken unterhalb des Mittelwerts der Stadt Frankfurt am Main gesamt.

Vor-Ort-Aufnahme

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets besteht aus gründerzeitlicher Blockrandbebauung mit meist vierstöckigen Häusern (vgl. Abb. 4, 5). Vereinzelt sind Lückenschließungen der Nachkriegsbebauung (insbesondere z.B. entlang des Oeder Wegs) oder Neubauten zu finden. Im Süden wächst der Anteil an Gebäuden, die nach 1945 erbaut wurden, sodass hier z.T. eine sehr durchmischte Baustruktur vorzufinden ist. Im Nordwesten ist die Bebauung ebenfalls durch Altbauten geprägt, diese jedoch in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienhausstrukturen und z.T. villenartiger, teils prachtvoller Gründerzeitbebauung. Im nordöstlichen Grenzbereich des Untersuchungsgebiets sind vor allem 1970er-Zeilenbauten sowie eine Eigenheimsiedlung vorzufinden.

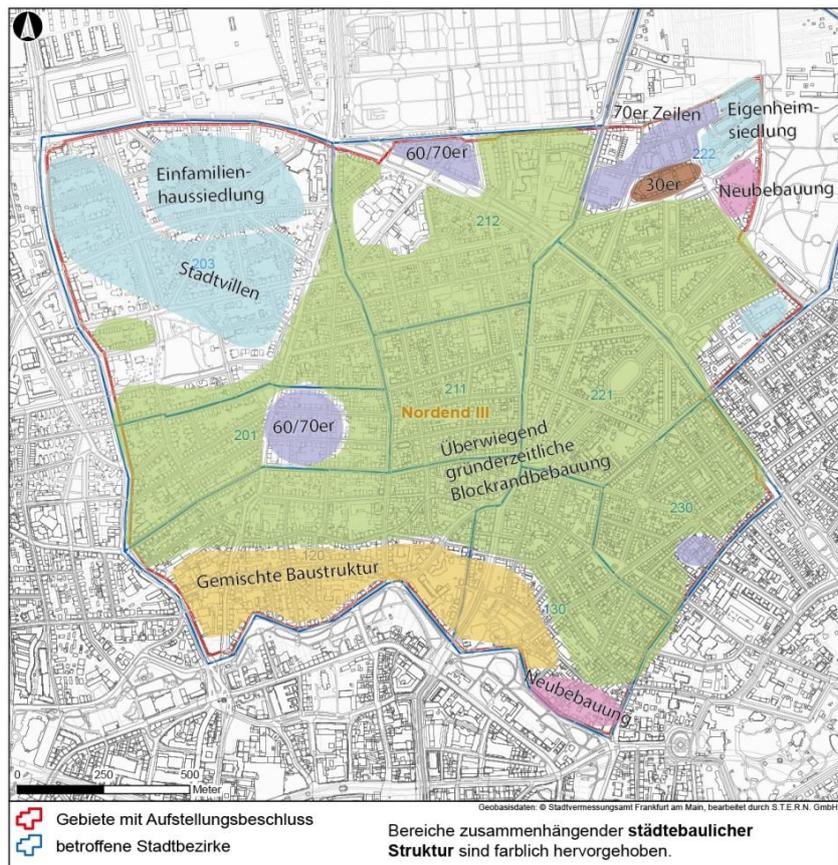


Abb. 4: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur von „Nordend III“



Abb. 5: Typische Blockrandbebauung im zentralen Nordend

Augenscheinliches Aufwertungspotenzial wurde in den Gebieten der überwiegend gründerzeitlichen Blockrandbebauung festgestellt. Insbesondere im zentralen und östlichen Bereich Nordends war ein erhöhtes Modernisierungspotenzial erkennbar. Auch Anzeichen bestehenden Aufwertungsdrucks – vermehrtes Baugeschehen oder Indizien einer Gentrifizierung – konnten vor allem in diesen Bereichen, aber auch im Süden des Untersuchungsgebiet festgestellt werden (vgl. Abb. 6).

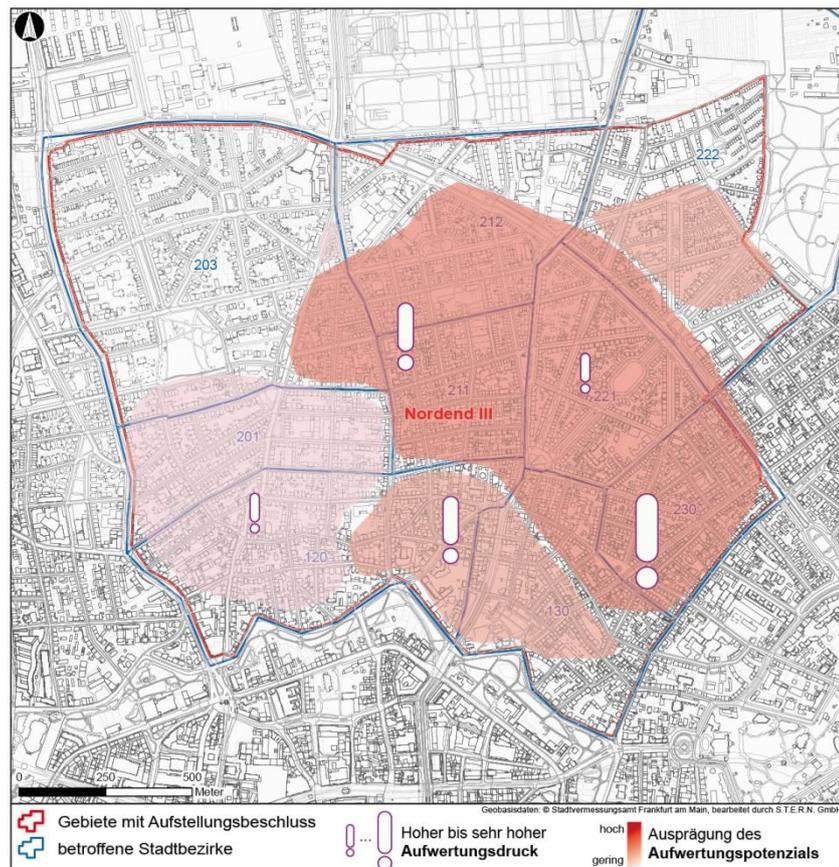


Abb. 6: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Nordend III“

4.1.3 Schlussfolgerungen

Relevante Gebiete

Für weite Teile des Untersuchungsgebiets „Nordend III“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse und der Vor-Ort-Aufnahme für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gegeben. Dies betrifft die Gebiete „Nordend-Mitte“, „Nordend-Süd“ sowie einen Teilbereich des Gebiets „Berger Straße“. Die gebietsspezifischen Untersuchungsergebnisse und Anwendungsvoraussetzungen dieser Gebiete werden in Kapitel 5 beschrieben.

Teilbereiche ohne Anwendungsvoraussetzung

Für die sonstigen Gebiete des Untersuchungsgebiets „Nordend III“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den vertiefenden Untersuchungen als nicht gegeben zu beurteilen.

Im **Nordwesten** des Untersuchungsgebiets (Westlicher Teilbereich des Stadtbezirks 201 und Großteil des Stadtbezirks 203) besteht nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse insgesamt ein geringes bis sehr geringes Aufwertungspotenzial. Es handelt es sich bei dem Gebiet in großen Teilen um Einfamilienhäuser und Stadtvillen, die sich überwiegend in sehr gutem baulichem Zustand befinden. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus, entsprechend weist die Indikatorenanalyse nur eine sehr geringe Verdrängungsgefahr für die Stadtbezirke 201 und 203 aus.

Im **Norden und Nordosten** des Untersuchungsgebiets (Teilbereiche der Stadtbezirke 212 und 222) wurden in der Indikatorenanalyse ebenfalls nur ein geringes Aufwertungspotenzial und ein geringer Aufwertungsdruck festgestellt. Die städtebauliche Struktur dieser Teilgebiete wird in großen Teilen durch Nachkriegsbebauung oder ältere Siedlungsstrukturen geprägt, die durch eine Eigenheimsiedlung im nordöstlichen Randbereich ergänzt wird. Zudem sind größere Flächen mit öffentlicher Infrastruktur belegt. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in einem guten Instandhaltungszustand.

4.2 Untersuchungsgebiet „Bornheim“

„Bornheim“ ist mit einer Größe von etwa 1,37 km² das drittgrößte und mit rund 28.200 Einwohnern das zweitbevölkerungsreichste Untersuchungsgebiet.

4.2.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Bornheim“ umfasst den südwestlichen Bereich des gleichnamigen Stadtteils, in dem sich überwiegend oder ausschließlich Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser befinden (vgl. Abb. 7). Teilgebiete mit einem geringen Wohnanteil und jene, die keine Wohnnutzung aufweisen, sind ausgenommen worden. Hierzu zählen die Grün-, Frei- und Sportflächen westlich der Bundesautobahn A661 (z.B. Festplatz) und der Friedhof Bornheim. Die neue Wohnbebauung südlich der Friedberger Warte im Bereich der Valentin Senger Straße wurde ebenfalls ausgenommen.

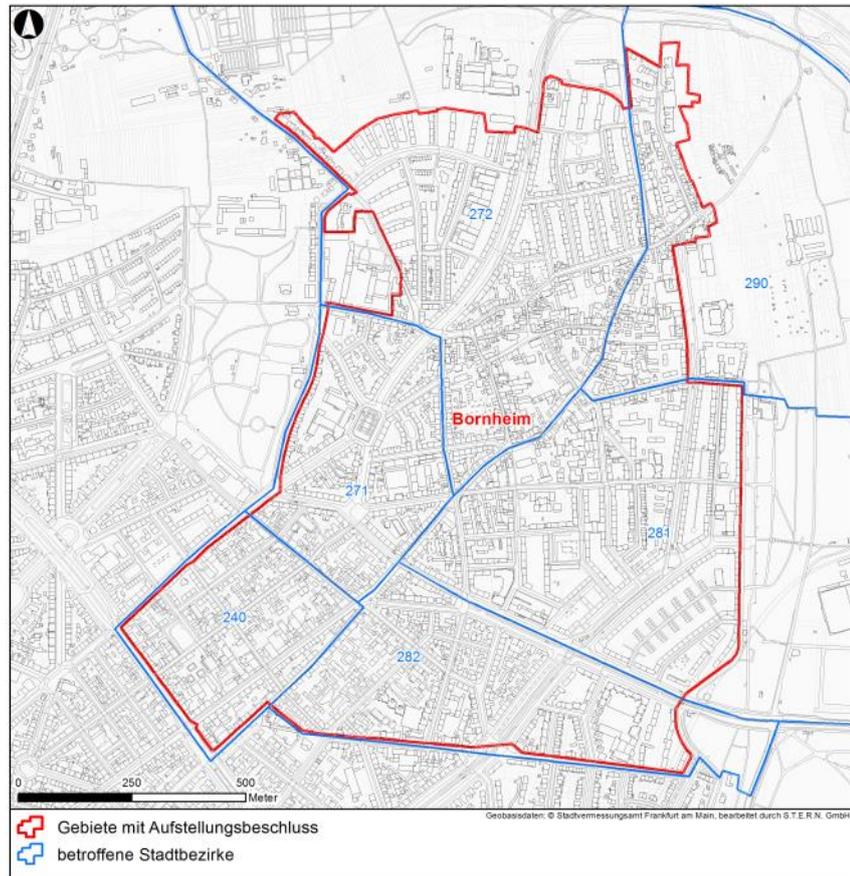


Abb. 7: Untersuchungsgebiet „Bornheim“

Basisdaten

Basisdaten ¹	Bornheim	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	2.110	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	17.000	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	26,8%	31,00%	27,00%
Einwohner Anzahl (2013)	28.200	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	12,2%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Charakteristik

1877 wurde Bornheim von der Stadt Frankfurt eingemeindet und dehnte sich insbesondere im südwestlichen Bereich als dicht bebautes Wohngebiet in der folgenden Gründerzeit schnell aus. Auch heute ist dieser Teil noch überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt, wobei der bauliche Bestand gemischt ist und neben den Gründerzeitbauten auch Lückenschließungen überwiegend aus den

60er und 70er Jahren zu finden sind. Im Kern Bornheims rund um das alte Rathaus gibt es noch zahlreiche Fachwerkhäuser.



Abb. 8: Der kleinteilige alte Kern von Bornheim

Im Südosten des Gebiets befindet sich eine in den 1920er von Ernst May erbaute große Wohnsiedlung am Bornheimer Hang. Im Norden gibt es größere Bestände mit Bebauung der 50er bis 70er Jahre.



Abb. 9: Siedlung am Bornheimer Hang

Bornheim ist geprägt durch die Berger Straße, die längste Einkaufsstraße in Frankfurt am Main, die von Nordosten bis Südwesten durch den Stadtteil verläuft und die neben der Nahversorgung auch gastronomisch ein breites Angebot für stadtweite Besucher bereithält.

4.2.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die unterschiedlichen Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Bornheim ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	56,5%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung)	11,69	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	34,5%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	42,1%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	87,7%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	12,9%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Bornheim	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	11,96	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	2,3%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	1,3%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	124,1%	159,3%	131,3%

Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	1,9%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-2,1	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Bornheim	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	11,8	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	9,0	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	17,5%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	22,70%	29,60%	27,70%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	3,3%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	7,3%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	27,2‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.794,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	14,7%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungs-potenzial	Aufwertungs-druck	Verdrän-gungsgefahr
240 Bornheim	2,9	1,6	-1,0
271 Bornheim	2,5	-0,5	-2,8
272 Bornheim	-1,2	-1,9	1,2
281 Bornheim	-0,2	-1,8	4,5
282 Bornheim	1,8	-0,6	4,8
290 Bornheim	-0,9	-1,1	11,7
Untersuchungsge-biet „Bornheim“ gesamt¹	0,9	-0,7	2,9
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Das Untersuchungsgebiet „Bornheim“ weist im Ergebnis der Indikatorenanalyse ein etwas über dem Durchschnitt liegendes Aufwertungspotenzial, einen unterdurchschnittlichen Aufwertungsdruck sowie eine deutlich überdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung auf. Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich, wird das Aufwertungspotenzial und der Aufwertungsdruck in den einzelnen, in dem Gebiet liegenden Stadtbezirken jedoch sehr unterschiedlich bewertet. Überdurchschnittliche Aufwertungspotenziale bestehen im Wesentlichen in den Altbaubeständen. Der Aufwertungsdruck ist bis auf eine Ausnahme in allen im Untersuchungsgebiet liegenden Teilbereichen gering, weil insbesondere Wanderungssaldo und Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen ein niedriges Niveau haben. Die Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung wird u.a. im Zusammenhang mit vergleichsweise hohen Anteilen an Senioren in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen als deutlich überdurchschnittlich bewertet.

Vor-Ort-Aufnahme

Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets ist geprägt durch überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung, die baustrukturell an Nordend anknüpft. Im zentral-nördlichen Bereich besteht noch ein alter kleinteiliger Kern Bornheims mit einigen Fachwerkhäusern, der aber auch zugleich von Bauten unterschiedlichem Bauphasen durch-

setzt ist. Im Osten befinden sich große Siedlungsstrukturen der 1920/30er Jahre. Südlich davon liegt eine Zeilenbausiedlung der 1960/70er Jahre. Auch im Norden gibt es größere Wohngebiete der 1950er bis '70er Jahre mit z.T. Großwohnsiedlungsstrukturen.

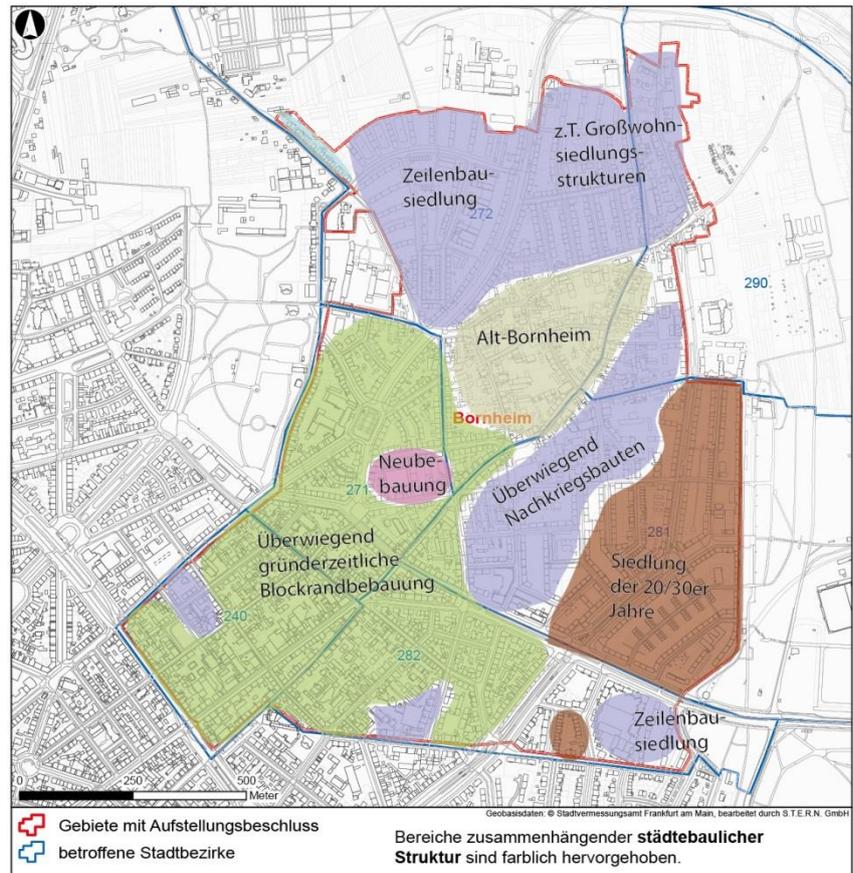


Abb. 10: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städteteilbauliche Struktur von „Bornheim“

Das in der Vor-Ort-Aufnahme festgestellte Aufwertungspotenzial und der wahrnehmbare Aufwertungsdruck konzentriert sich auf die gründerzeitlichen Altbaugelände (vgl. Abb. 12, 13).



Abb. 11: Heterogene Baustruktur im nördlichen Teil des Gebiets



Abb. 12: Aufwertungspotenzial im Altbaubestand

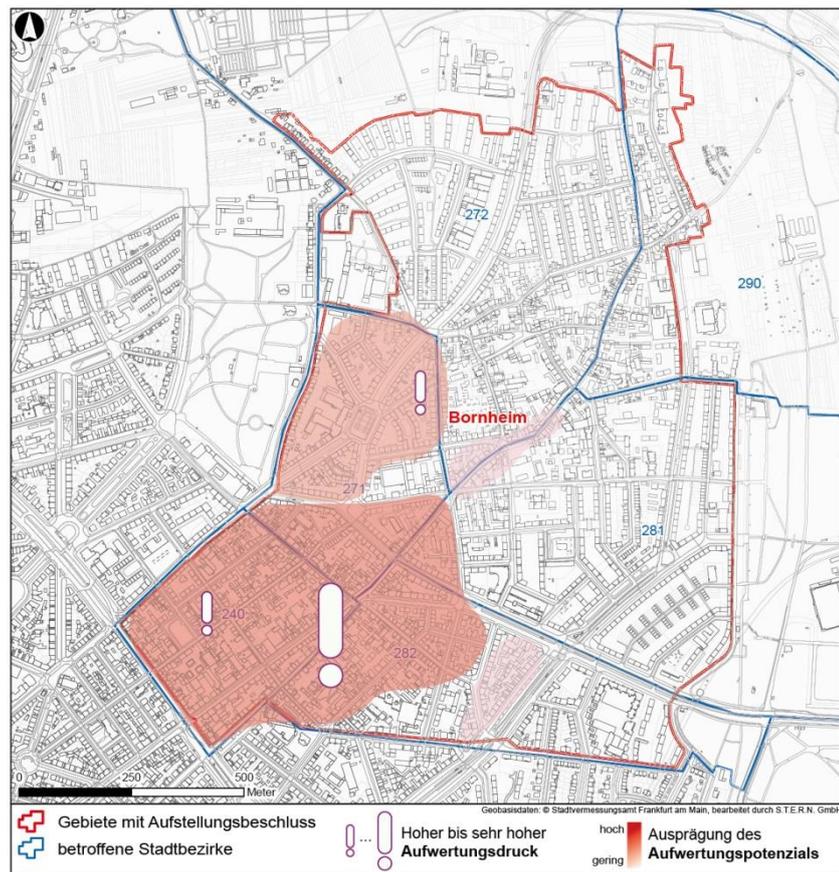


Abb. 13: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Bornheim“

4.2.3 Schlussfolgerungen

Relevante Gebiete

Für Teile des Untersuchungsgebiets „Bornheim“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse und der Vor-Ort-Aufnahme für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gegeben. Dies betrifft den Großteil des Gebiets „Berger Straße“. Die gebietsspezifischen Untersuchungsergebnisse und Anwendungsvoraussetzungen dieses Gebiets werden in Kapitel 5.1 beschrieben.

Teilbereiche ohne Anwendungsvoraussetzung

Für die sonstigen Gebiete des Untersuchungsgebiets „Bornheim“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den vertiefenden Untersuchungen als nicht gegeben zu beurteilen.

Im **Norden** des Untersuchungsgebiets (Großteil des Stadtbezirks 272 und Bereiche des Stadtbezirks 290) befinden sich überwiegend Zeilenbauten der 1970er Jahre sowie im östlichen Randbereich Großwohnsiedlungsstrukturen. Diese Teilräume haben ausweislich der Indikatorenanalyse nur ein geringes Aufwertungspotenzial und einen geringen Aufwertungsdruck.

Im **zentralen und zentral-östlichen Bereich** (südlicher Teil der Stadtbezirke 272 und 290 sowie westlicher Teil des Stadtbezirks 281) konnten im Rahmen der Indikatorenanalyse aufgrund der zum Teil bestehenden Einfamilienhaus- und Siedlungsstrukturen insgesamt nur ein geringes Aufwertungspotenzial und ein sehr geringer Aufwertungsdruck festgestellt werden.

Im **östlichen Bereich** (Östliche Bereiche der Stadtbezirke 281 und 282) sind überwiegend Siedlungen der 1920er Jahre (May-Siedlung Bornheimer Hang) ohne Aufwertungspotenzial oder -druck vorzufinden. Im Südosten befindet sich zudem ein überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägtes Gebiet ohne erhaltungsrechtliche Relevanz.

4.3 Untersuchungsgebiet „Ostend“

„Ostend“ stellt mit einer Größe von etwa 1,42 km² nach „Nordend III“ das zweitgrößte der Untersuchungsgebiete dar. Durch die große Fläche des Zoos ist es jedoch mit rund 27.100 Einwohnern nur das dritteinwohnerstärkste Untersuchungsgebiet.

4.3.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Ostend“ umfasst den nordwestlichen Bereich des Stadtteils Ostend, in dem sich überwiegend oder ausschließlich Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser befinden (vgl. Abb. 14). Gebiete mit einem geringen Wohnanteil und jene, die keine Wohnnutzung aufweisen sind ausgenommen worden. Hierzu zählen der Bereich südlich der Sonnemannstraße (Europäische Zentralbank, EZB), der Ostpark, das Areal beidseits der Hanauer Landstraße im Stadtbezirk 261 und der Osthafen.

Wenngleich sich innerhalb der Abgrenzung auch Bereiche befinden, die nicht durch Wohnnutzungen geprägt sind, wie der Zoo, sollte das Untersuchungsgebiet dennoch zusammenhängend bleiben.

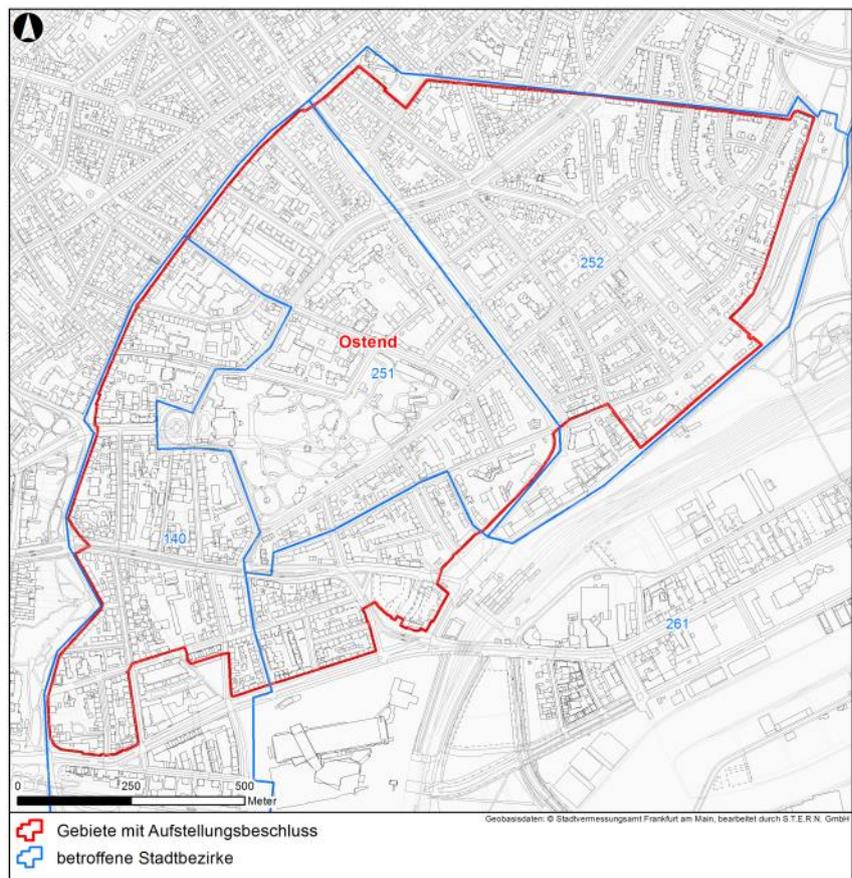


Abb. 14: Untersuchungsgebiet „Ostend“

Basisdaten

Basisdaten¹	Ostend	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	1.600	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	15.000	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	29,6%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	27.100	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	11,8%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Charakteristik

Der Stadtteil Ostend entstand aus der sogenannten östlichen Außenstadt, die sich im 19. Jahrhundert entwickelte. Aufgrund seiner Nähe zum Osthafen und zur Großmarkthalle galt der Stadtteil lange als Arbeiterviertel. Durch die Tertiärisierung und damit einhergehender Neubauentwicklung hat das Gebiet über die letzten Jahrzehnte an Attraktivität gewonnen. Nicht zuletzt durch die stadträumliche Lage unmittelbar zur Innenstadt, zum Zoo und zum Mainufer sowie durch die Eröffnung des EZB-Neubaus 2015 erfolgen im südlichen Teil Ostends verstärkt bauliche Investitionen. Auch die Aufwertung des verbindenden Grüngürtels zwischen Ostpark und Mainufer führt zu einer Attraktivitätssteigerung angrenzender Wohngebiete.

Der Stadtteil Ostend erlebte eine vergleichsweise starke Kriegszerstörung, sodass der Anteil an Altbauwohnungen stark reduziert wurde und geringer ist als in den benachbarten Stadtteilen Nordend und Bornheim. Heute ist der Stadtteil von einer heterogenen Baustruktur geprägt, die neben den gründerzeitlichen Altbauten auch einen hohen Anteil an Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre sowie Neubauten aufweist.

4.3.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die unterschiedlichen Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Ostend ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	27,10%	42,60%	30,70%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung)	12,48	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	55,2%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	46,0%	45,5%	46,7
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	84,0%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	18,8%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Ostend	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	12,48	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	3,8%	4,5%	3,7%

Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	1,7%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	156,5%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	2,8%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-2,0	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Ostend	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	11,4	10,5	12,20
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,1	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	16,0%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	30,6%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	3,1%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	9,0%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰(2013)	19,8‰	14,0‰	12,8‰

Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.639,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	12,8%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
140 Ostend	1,5	2,3	0,3
251 Ostend	0,7	0,5	4,2
252 Ostend	0,2	-1,3	-2,8
261 Osthafen	1,5	2,0	5,5
Untersuchungsgebiet „Ostend“ gesamt¹	1,0	0,9	1,8
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Die Indikatorenanalyse für das Untersuchungsgebiet Ostend weist, bei teilräumlichen Unterschieden, für alle drei Cluster über dem Durchschnitt liegende Ausprägungen auf. Eine Sonderstellung nehmen die im Untersuchungsgebiet liegenden Teilräume des Stadtbezirks 252 Ostend ein, die mit größeren Siedlungsbereichen mit 1- und 2-Familienhäusern einen unterdurchschnittlichen Aufwertungsdruck und bei einer wirtschaftlich günstiger gestellten Bevölkerung auch eine deutlich unterdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung haben.

Vor-Ort-Aufnahme

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt von einer sehr heterogenen Baustruktur geprägt (vgl. Abb. 15). Überwiegend sind Baustrukturen der Nachkriegsjahrzehnte vorzufinden. Im östlichen Bereich befinden sich sowohl Einfamilienhausstrukturen als auch Zeilenbauten. Lediglich

Bereiche rund um die Wittelsbacherallee sind geprägt durch gründerzeitliche Blockrandbebauung und knüpfen damit stärker an die benachbarten Strukturen Nordends und Bornheims an.

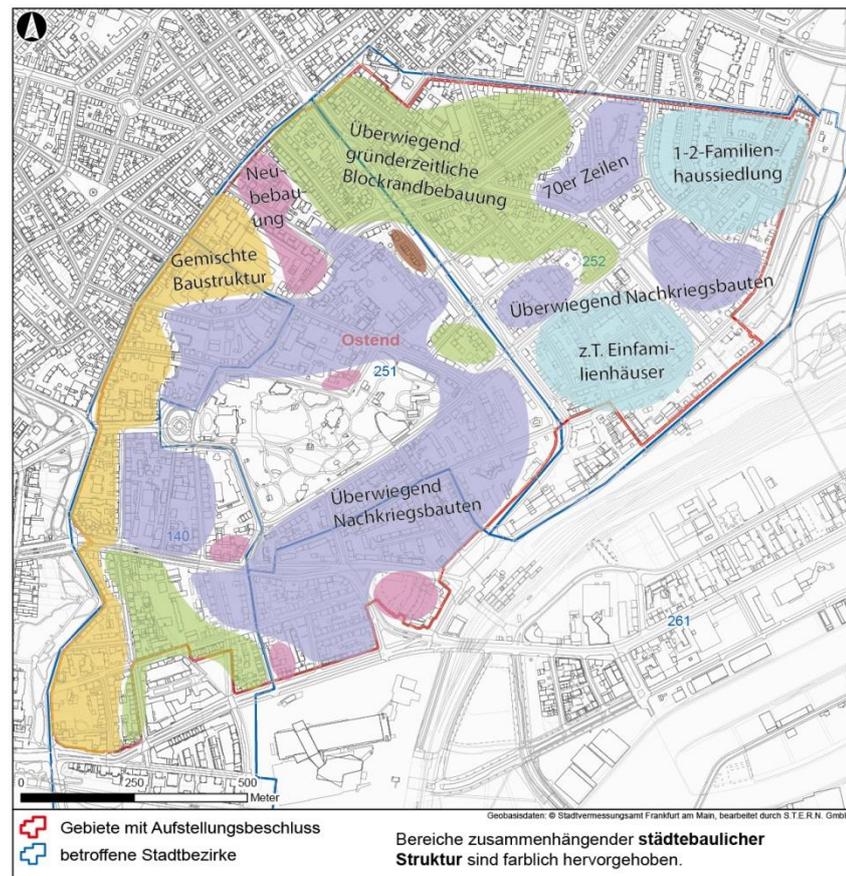


Abb. 15: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städt ebauliche Struktur in „Ostend“

Im letztgenannten nördlichen Bereich sind ein zu Nordend und Bornheim vergleichbares Aufwertungspotenzial und einen vergleichbaren Aufwertungsdruck festgestellt worden. Aufwertungspotenzial kann zudem im baustrukturell heterogenen westlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets wahrgenommen werden.

Der Aufwertungsdruck konzentriert sich aufgrund der beschriebenen Lagegunst und benachbarten Entwicklungen insbesondere auf den Südwesten des Untersuchungsgebiets sowie im nördlichen an Nordend und Bornheim angrenzenden Bereich (vgl. Abb. 17).



Abb. 16: Mieterproteste gegen Aufwertungsprozesse im nördlichen Ostend

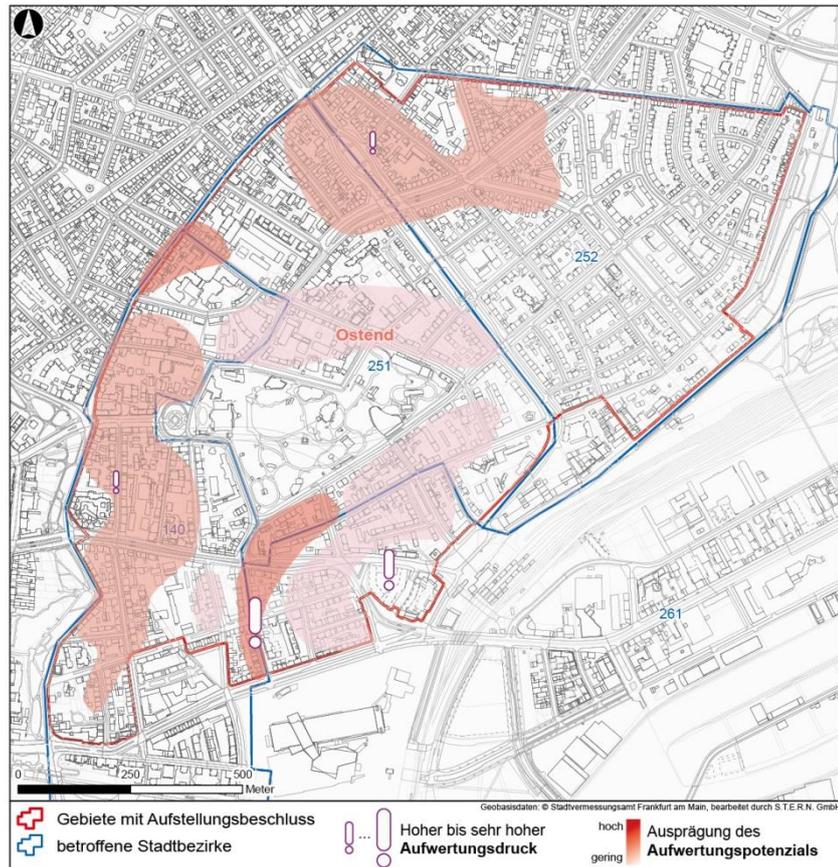


Abb. 17: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Ostend“

4.3.3 Schlussfolgerungen

Relevante Gebiete

Für Teile des Untersuchungsgebiets „Ostend“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse und der Vor-Ort-Aufnahme für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gegeben. Dies betrifft das Gebiet „Westliches Ostend“ sowie einen Teil des Gebiets „Berger Straße“. Die gebietspezifischen Untersuchungsergebnisse und Anwendungsvoraussetzungen dieser Gebiete werden in Kapitel 5 beschrieben.

Teilbereiche ohne Anwendungsvoraussetzung

Für die sonstigen Gebiete des Untersuchungsgebiets „Ostend“ sind die erhaltungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen aufgrund der Ergebnisse der Indikatorenanalyse (geringes Aufwertungspotenzial und sehr geringer Aufwertungsdruck) und der Vor-Ort-Aufnahme nicht gegeben. Die Wohnbebauung besteht zu großen Teilen aus gut instandgehaltenen Siedlungsbeständen, für die ein Aufwertungspotenzial nicht erkennbar ist.

Im **zentralen Bereich** nahe des Frankfurter Zoos überwiegt Bebauung der 1950 bis `70er Jahre (Stadtbezirk 251), für die ein geringes Aufwertungspotential festgestellt wurde.

Im **östlichen Teilgebiet** (Bereiche des Stadtbezirks 252) befinden sich zudem neben sanierten Zeilenbauten aus den 1960/70er Jahren Einfamilienhausstrukturen mit geringem Mietwohnungsanteil in gutem baulichem Zustand ohne erhaltungsrechtliche Relevanz.

4.4 Untersuchungsgebiet „Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus“

Das Untersuchungsgebiet „Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus“ umfasst einen großen Teil der bahnhofsnahe Wohnareale. Auf ca. 0,71 km² leben hier insgesamt etwa 9.600 Einwohner.

4.4.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Bahnhofsviertel zwischen Hauptbahnhof und Taunus- bzw. Gallusanlage, einen daran angrenzenden Teil von Gallus, der sich überwiegend zwischen Mainzer Landstraße und Poststraße erstreckt sowie einen östlichen Teilbereich vom Gutleutviertel zwischen Bahntrasse und dem Mainkai (vgl. Abb. 18).

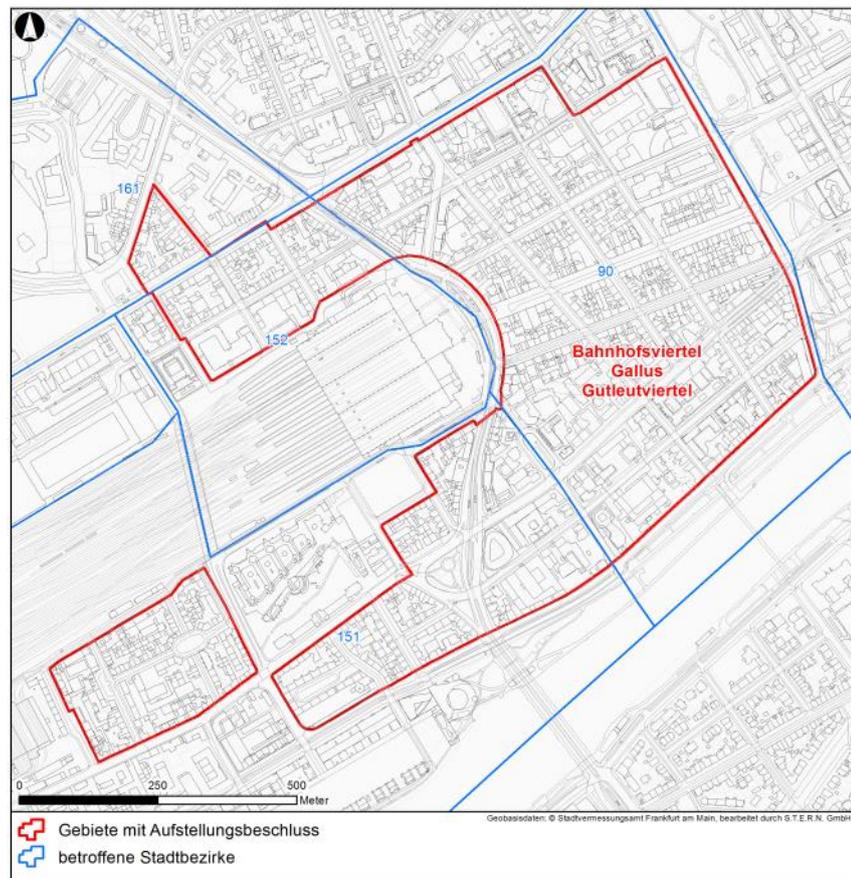


Abb. 18: Untersuchungsgebiet „Bhf.-Viertel/Gutleutviertel/Gallus“



Abb. 19: Das Gutleutviertel direkt südlich der Bahntrasse

Basisdaten

Basisdaten¹	BHF / Gallus / Gutleutviertel¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	420	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	4.600	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	35,9%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	9.600	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	7,9%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Charakteristik

Das Untersuchungsgebiet stellt sowohl bzgl. seiner Nutzungs- als auch seiner städtebaulichen Struktur ein sehr heterogenes Gebiet dar. Das Bahnhofsviertel, das Gutleutviertel und das Gallus sind multikulturell geprägt. Mehr als 60 % der Einwohner haben einen Migrationshintergrund. Die Wohn- und Geschäftsgebäude stammen größtenteils entweder aus der Zeit um 1900 oder aber aus den 1950er und 1960er Jahren. Das Bahnhofsviertel ist seit 2005 Fördergebiet im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Hessen“, während Gallus Ende 2001 in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ aufgenommen wurde.

4.4.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	BHF / Gallus / Gutleutv. ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	45,1%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewer- tung)	12,99	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohnge- bäuden mit 11 oder mehr Woh- nungen am Bestand (2011)	69,0%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privat- wirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	54,3%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohn- zwecken vermietet (auch miet- frei) am Bestand (2011)	87,0%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer- Wohnungen am Bestand (2013)	30,3%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	BHF / Gallus / Gutleutv.	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	12,99	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	7,6%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,1%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	383,5%	159,3%	131,3%

Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	21,6%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	0,2	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	BHF / Gallus / Gutleutv.	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	6,10	10,50	12,20
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	6,0	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	8,2%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	47,3%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	1,7%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	12,9%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	17,4‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.171,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	11,9%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
090 Bahnhofsviertel	5,6	10,2	0,5
151 Gutleutviertel	1,5	4,9	2,7
152 Gallus	4,7	2,5	-0,8
161 Gallus	3,4	10,3	-3,0
Untersuchungsgebiet BHF / Gallus / Gutleutviertel gesamt¹	4,2	6,3	0,5
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Die Indikatorenanalyse für das Untersuchungsgebiet weist bei teileräumlichen Unterschieden für alle drei Cluster über dem Durchschnitt liegende Ausprägungen auf.

Das vergleichsweise hohe Aufwertungspotenzial in dem Untersuchungsgebiet ist insbesondere mit überdurchschnittlichen Anteilen von Altbauten mit Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) begründet. Anzeichen für den starken Aufwertungsdruck auf das im Zentrum der Stadt liegende Untersuchungsgebiet sind insbesondere die hohe Zahl von Verkaufsfällen und Umwandlungen in Wohneigentum sowie ein extrem hohes Wandervolumen der Wohnbevölkerung bei einem starken Bevölkerungszuwachs.

Vor-Ort-Aufnahme

Es handelt es sich bei dem hier betrachteten Untersuchungsgebiet weitgehend um kein klassisches Wohngebiet. So stellt insbesondere das Bahnhofsviertel ein Kerngebiet dar, das im zentralen Bereich zwar durch eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt wird, die Gebäude jedoch zum Großteil gewerblich genutzt werden. Hauptsächlich Büro-, Praxis- und Hotelnutzungen sind hier vertreten; rund um die Ecke Elbe-/Taunusstraße befinden sich einzelne Bordellbetriebe und andere Vergnügungsstätten. Im Süden sind dagegen vermehrt neuere Baustrukturen vorzufinden, die gleichwohl meist gewerblich genutzt werden oder leer stehen. Lediglich vereinzelt, insbesondere entlang der Münchener Straße sowie Weser- bzw. Mainluststraße, stellt Wohnen die überwiegende Nutzung dar.

Der sich im Gallus befindliche Teil des Untersuchungsgebiets ist stark heterogen, sowohl in seiner Bau- als auch Nutzungsstruktur. Neben der gründerzeitlichen Bebauung, die z.T. durch Beherbergungsbetriebe auch gewerblich genutzt wird, befinden sich im Gebiet auch viele Gebäude aus der Nachkriegszeit und neueren Baualters, die gleichfalls z.T. gewerblich genutzt werden.

Der sich im Gutleutviertel befindliche Teil des Untersuchungsgebiets wird hingegen überwiegend durch Wohnnutzung im blockrandbebauten Altbau geprägt. Lediglich im westlichen Randbereich befinden sich einige Siedlungsbauten aus der Nachkriegszeit (vgl. Abb. 20).

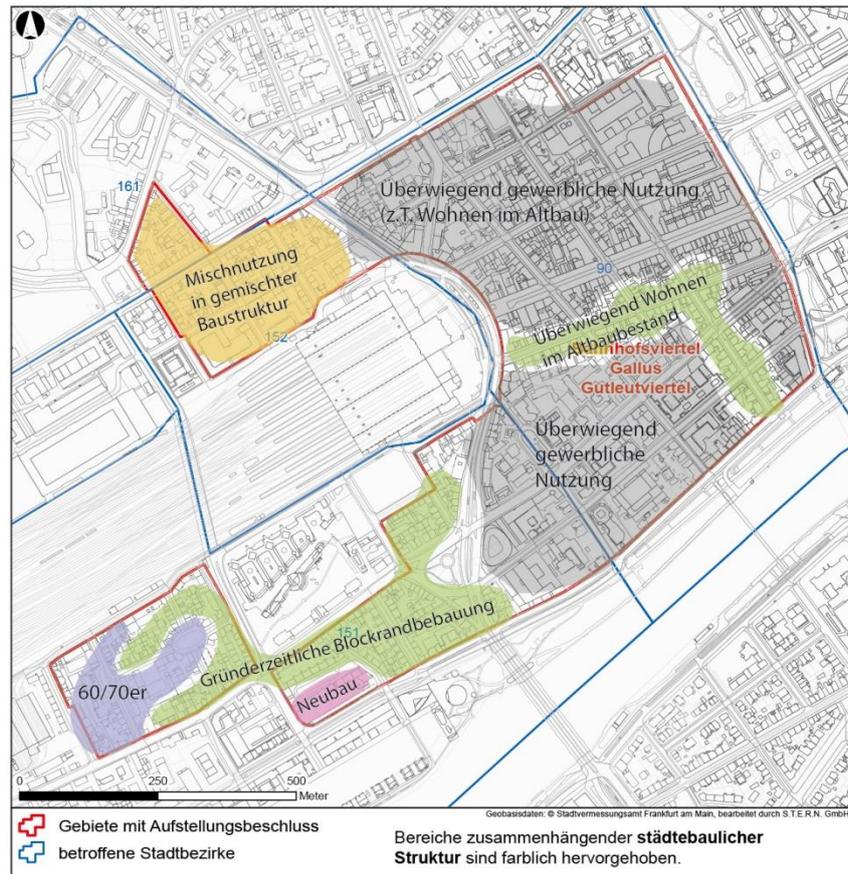


Abb. 20: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“

Aufgrund des z.T. schlechten baulichen Zustands der Altbauten im zentralen Bereich des Bahnhofsviertels kann hier von einem hohen Aufwertungspotenzial gesprochen werden (vgl. Abb. 21). Dieser bezieht sich jedoch nur in geringem Umfang auf Bauten mit Wohnnutzung. Auch im Teilbereich Gallus konnten z.T. in den wenigen wohngenutzten Gebäuden Aufwertungspotenziale festgestellt werden.

Im Unterschied zu den beiden vorgenannten Teilgebieten des Untersuchungsgebiets stellt sich das Gutleutviertel als ein gründerzeitliches Altbauquartier mit überwiegender Wohnnutzung dar. In dem Altbaubestand des ehemaligen Sanierungsgebiets und im südlichen Teilgebiet mit Schwerpunkt im Bereich Gutleutstraße / Esslinger Straße bestehen nach Augenschein noch erhebliche Aufwertungspotenziale. Hier konnten als Folge der neuen Bebauung am Westhafen auch Anzeichen für einen Aufwertungsdruck auf das Gebiet beobachtet werden (Gewerbeansiedlungen, Bauaktivitäten im Bestand etc.).

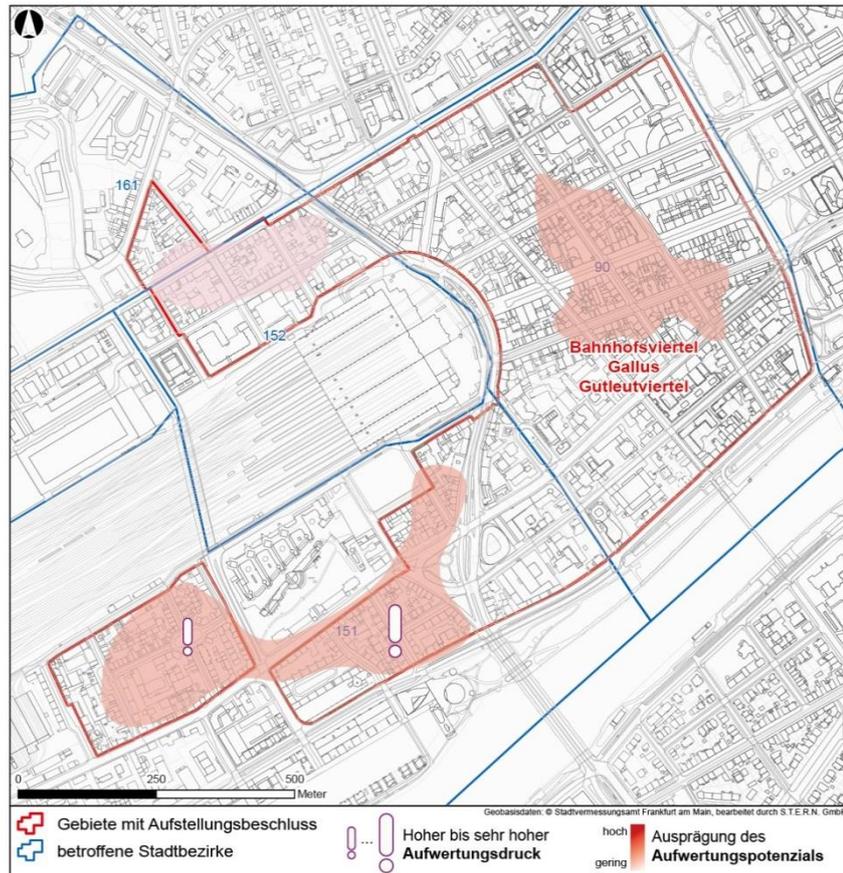


Abb. 21: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus“

4.4.3 Schlussfolgerungen

Relevante Gebiete

Nur für einen Teil des Untersuchungsgebiets „Bahnhofsviertel/ Gutleutviertel/ Gallus“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den Ergebnissen der Untersuchungen für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gegeben. Dies betrifft das Gebiet „Gutleutviertel“. Die gebietsspezifischen Untersuchungsergebnisse und Anwendungsvoraussetzungen dieses Gebiets werden in Kapitel 6.5 beschrieben.

Teilbereiche ohne Anwendungsvoraussetzung

Für die sonstigen Gebiete des Untersuchungsgebiets sind die erhaltungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen nach den vertiefenden Untersuchungen als nicht hinreichend zu beurteilen.

Das **Bahnhofsviertel** (Stadtbezirk 090) ist ein Quartier mit Misch- und in Teilen Kerngebietsnutzung, in dem über das Gebiet verteilte Wohnanteile nur als Residualnutzungen ohne Wohnquartierscharakter bestehen. Eine große Anzahl von ursprünglichen Wohngebäuden werden zweckfremd gewerblich genutzt. Nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse handelt sich bei der Wohnbevölkerung um eine instabile Bevölkerungsstruktur mit hoher Fluktuation und sehr geringem Kinderanteil. Im Hinblick auf die bestehenden Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Situation und die Entwicklungspotenziale wird der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts als ungeeignet bewertet. Aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl und dessen disperser Verteilung können zudem voraussichtliche negative städtebauliche Folgen von Verdrängungsprozessen nicht nachgewiesen werden bzw. sind für die Begründung einer Erhaltungssatzung nicht hinreichend.

Der im Untersuchungsgebiet befindliche Teil des Stadtteils **Gallus** (Stadtbezirke 152 und Teilbereich 161) besteht aus zwei durch die Mainzer Landstraße stadträumlich getrennten Quartieren. Wohnnutzung besteht in dem ansonsten stark gewerblich genutztem Teilgebiet (u.a. viele Beherbergungsbetriebe) lediglich vereinzelt schwerpunktmäßig und ansonsten dispers verteilt. Ein geschlossenes Wohnquartier mit sozialräumlich definierten Abgrenzungen und einer charakteristischem Milieustruktur ist nicht erkennbar. Stadt- oder sozialräumliche Verflechtungen der Wohnblöcke zum Gutleutviertel bestehen nicht. Aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl, die von Aufwertungsprozessen betroffen sein könnte, können zudem negative städtebauliche Folgen von Verdrängungsprozessen kaum zum Tragen kommen bzw. sind für die Begründung einer Erhaltungssatzung nicht hinreichend.

Von der Festlegung des Erhaltungsgebiets ausgenommen wurden des Weiteren der **östlich des Gutleutviertels** liegende Bereich zwischen Baseler Straße und Wiesenhüttenstraße, die überwiegend gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen aufweisen und daher keine erhaltungsrechtliche Relevanz haben.

4.5 Untersuchungsgebiet „Altstadt / Innenstadt“

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Teile der Altstadt sowie der Innenstadt mit dem Fischerfeld- und Allerheiligenviertel. Das Gebiet wird vom Mainufer (vgl. Abb. 22), dem Grünzug Obermainanlage, Friedberger Anlage, Eschenheimer Anlage, der Brönnnerstraße, Stiftstraße, Neue Kräme und der Buchgasse abgrenzt. Auf etwa 0,67 km² leben hier nur etwa 5.000 Einwohner.

4.5.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt / Innenstadt“ umfasst weite Teile der beiden Stadtteile Altstadt und Innenstadt, deren Bebauungsstruktur große Gemeinsamkeiten aufweisen (vgl. Abb. 23). Quartiere mit einem sehr geringen Wohnanteil und Gebiete, die keine Wohnnutzung aufweisen, sind ausgenommen. Hierzu zählen Teile der westlichen Innenstadt, wie unter anderem das Bankenviertel und das zentrale Geschäftsviertel an der Hauptwache sowie das Justizviertel im Osten.



Abb. 22: Der südliche Altstadt-Bereich am Mainufer vor dem Bankenviertel

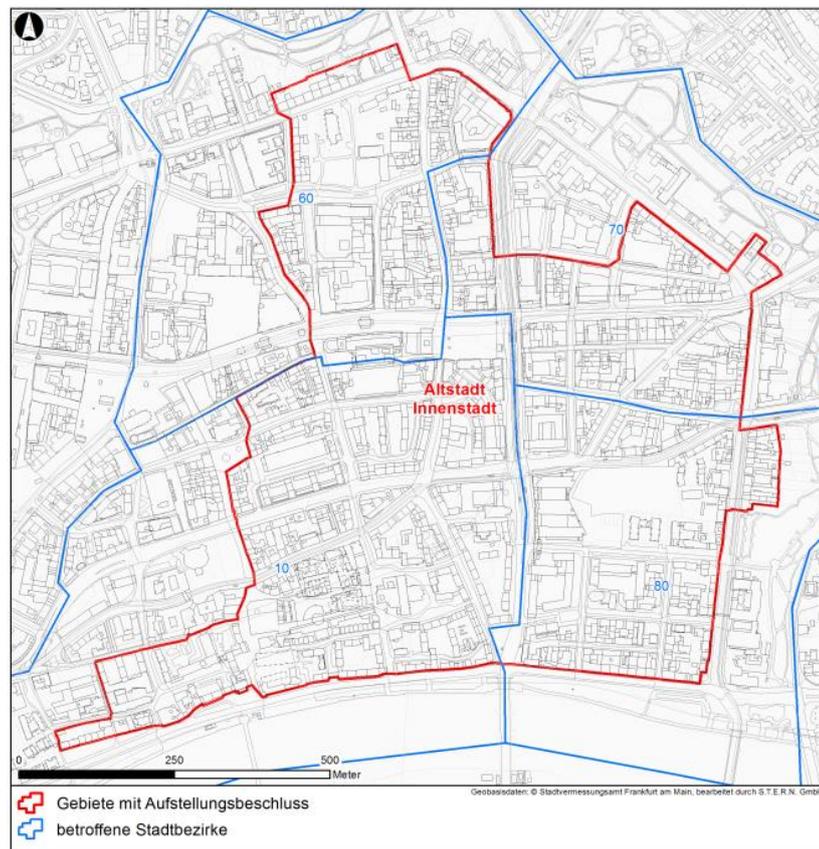


Abb. 23: Untersuchungsgebiet „Altstadt / Innenstadt“

Basisdaten

Basisdaten ¹	Altstadt / Innenst. ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	390	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	4.000	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	19,7%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	5.000	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 J. an Gesamtbevölkerung (2013)	9,5%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Charakteristik

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen baustrukturell inhomogenen Stadtraum mit großen Teilen an gewerblichen und kulturellen Nutzungen. Aufgrund der dispers verteilten Wohnnutzung sind mit Ausnahme kleinerer Bereiche im Fischerfeld- und Allerheiligenviertel keine zusammenhängenden Sozialräume erkennbar. Die Wohnnutzung umfasst auf einer Fläche von ca. 0,67 km² lediglich etwa 4.000 Wohnungen mit 5.000 Einwohnern. Räumlicher Schwerpunkt des Wohnungsbestandes ist die Altstadt mit rund 1.800 Einheiten. Das Untersuchungsgebiet hat insbesondere in der östlichen und

nördlichen Innenstadt mit Blick auf die Zentrumsfunktion städtebaulichen Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf.

4.5.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Altstadt / Innenst. ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	19,3%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung)	12,39	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	63,7%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	58,6%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	93,0%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	36,6%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betr. Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Altstadt / Innen- stadt	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	12,39	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	2,6%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	1,1%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	214,0%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwoh- ner 2006	6,8%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsemp- fänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %- Punkten (antitone Bewertung)	-2,4	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Altstadt / Innen- stadt	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut- schen Einwohner in Jahren (2013)	10,2	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	6,5	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	14,9%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	43,7%	29,6%	27,7%

Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,2%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	13,3%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	18,0‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.292,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	11,9%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
010 Altstadt	-1,4	2,7	0,9
060 Innenstadt	4,2	1,0	-1,2
070 Innenstadt	6,0	3,9	1,8
080 Innenstadt	5,4	-1,1	5,0
Untersuchungsgebiet „Altstadt / Innenstadt“ gesamt¹	3,8	1,4	1,9
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Die Indikatorenanalyse für das Untersuchungsgebiet „Altstadt/Innenstadt“ weist bei teilträumlichen Unterschieden für alle drei Cluster über dem Durchschnitt liegende Ausprägungen auf.

Auf Grundlage der vorstehenden Befunde muss das Gebiet nach den differenziert betrachtet werden: Der Bereich „Altstadt“ verfügt wegen des Zustandes und Ausstattungsstandards des überwiegenden Neubauteils (90 %) nur über ein geringes Aufwertungspotential. Demgegenüber bestehen in Teilen des Altbaubestands in dem Bereich „Innenstadt“ mit Schwerpunkt im südlichen Bereich des Allerheiligenviertels und im östlichen Bereich des Fischerfeldviertels noch Aufwertungspotenziale. Der Gesamtumfang ist mit ca. 25 % des Wohnungsbestandes, entsprechend ca. 500 bis 800 Wohnungen jedoch gering. Darüber hinaus sind im gesamten Gebiet auch im älteren Neubau noch auf Einzelgrundstücken bauliche Aufwertungen möglich, die jedoch insgesamt ebenfalls als relativ gering eingeschätzt werden.

Aufgrund der privilegierten Lage des Gebiets, der starken Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt, dem im Mittel bereits relativ hohen Mietniveau bei Neuvermietung und der sozialstrukturellen Entwicklung der vergangenen Jahre wird in der Pilotstudie für die Teilräume der Stadtbezirke 10, 60 und 70 ein überdurchschnittlicher Aufwertungsdruck (Clusterwerte zwischen 1 und 5) festgestellt.

Die Verdrängungsgefährdung liegt im gesamten Gebiet etwas über dem Durchschnitt. Sämtliche, die sozialstrukturellen Verhältnisse des Gebiets kennzeichnenden Parameter zeigen im Durchschnitt eine transitorische Bevölkerung mit einer eingeschränkten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und einer überdurchschnittlichen sozialen Belastung. Die Wohnbevölkerung hat im Durchschnitt:

- mit 10 Jahren (Gesamtstadt 12 Jahre) nur eine unterdurchschnittliche Wohndauer,
- ein sehr hohes Wanderungsvolumen von 212 % (2007 bis 2013) bezogen auf den Bevölkerungsstand von 2006 (Gesamtstadt 148 %),
- hohe Anteile an Leistungsempfängern (SGB II) unter den 15- bis unter 65-jährigen an den 15- bis unter 65-Jährigen von 26 % (Gesamtstadt 17 %),
- hohe Anteile an Bewohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit von 43 % (Gesamtstadt 28 %) und
- hohe Anteile von Geringverdienern (Haushaltseinkommen unter 1.100 €) von 21 % (Gesamtstadt 13 %).

Aufgrund der unterschiedlichen Gemengelagen der Wohnungsbestände und der korrespondierenden sozialstrukturellen Entwicklungen der Bewohnerschaft in den vergangenen Jahren ergeben sich jedoch deutliche kleinräumliche Unterschiede in der sozialen Zusammensetzung. Entsprechend wird die Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung durch bauliche Aufwertungsprozesse in dem Gebiet „Altstadt / Innenstadt“ in der Indikatorenanalyse der Pilotstudie auch unterschiedlich bewertet. Demnach besteht in dem Stadtbezirk 60 (Innenstadt) mit einem Clusterwert von -1,2 nur eine unterdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung. Für die Stadtbezirke 10 (Altstadt) und 70 (Innenstadt, Allerheiligenviertel) wird eine leicht überdurchschnittliche Verdrängungsgefährdung angenommen (Clusterwerte 0,8 und 1,8). Der Stadtbezirk 80 (Innenstadt, Fischerfeldviertel) hat mit besonders ungünstigen sozialstrukturellen Parametern einen Clusterwert von 5 und damit eine hohe Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung.

Vor-Ort-Aufnahme

Das Untersuchungsgebiet weist, wie dargestellt, inhomogene innerstädtische Kerngebietsnutzungen bzw. kleinteilige Altstadtstrukturen auf und entspricht nicht dem typischen Anwendungsfall des sozialen Erhaltungsrechts. Baustrukturell ist das Gebiet sehr stark von Nachkriegsbebauung (meist aus den 1950/60er Jahren) geprägt, die auch den größten Teil der Wohnnutzung des Gebiets aufnimmt. Bezogen auf die Flächennutzung des Gebiets stellt Wohnen in Konkurrenz zu gewerblichen und kulturellen Nutzungen in dem Kerngebiet nur eine Residualnutzung dar (vgl. Abb. 24). In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets besteht ein der stadträumlichen Lage und Funktion entsprechender städtebaulicher Ordnungs- und Entwicklungsbedarf (vgl. Abb. 25).

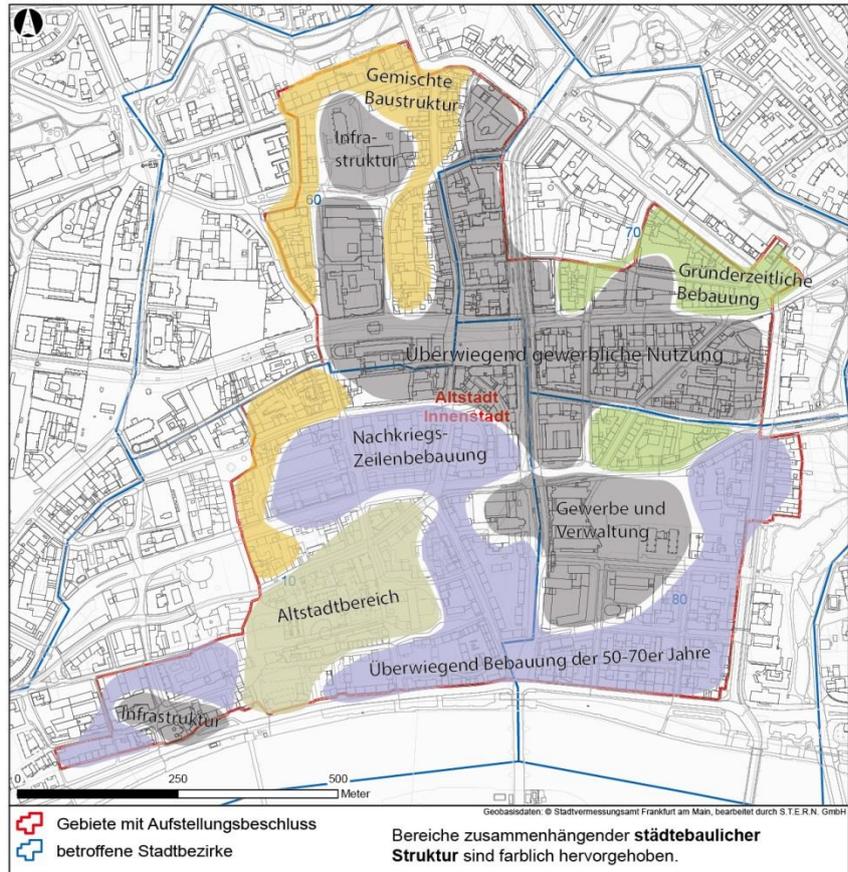


Abb. 24: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Altstadt/ Innenstadt“



Abb. 25: Innerstädtischer Bestand mit Ordnungs- bzw. Entwicklungsbedarf

Lediglich vereinzelt bestehen, mit Schwerpunkt im Fischerfeld- und Allerheiligenviertel Aufwertungspotenziale im Bestand des Untersuchungsgebiets. Entsprechend der herausgehobenen stadträumlichen Lage des Gebiets besteht jedoch auf den Wohnungsbestand insgesamt ein Aufwertungs- und Umnutzungsdruck. Indizien hierfür wurden im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahme besonders im südöstlichen Bereich nahe des Mainufers ausgemacht (Gewerbeansiedlungen, Bauaktivitäten im Bestand).

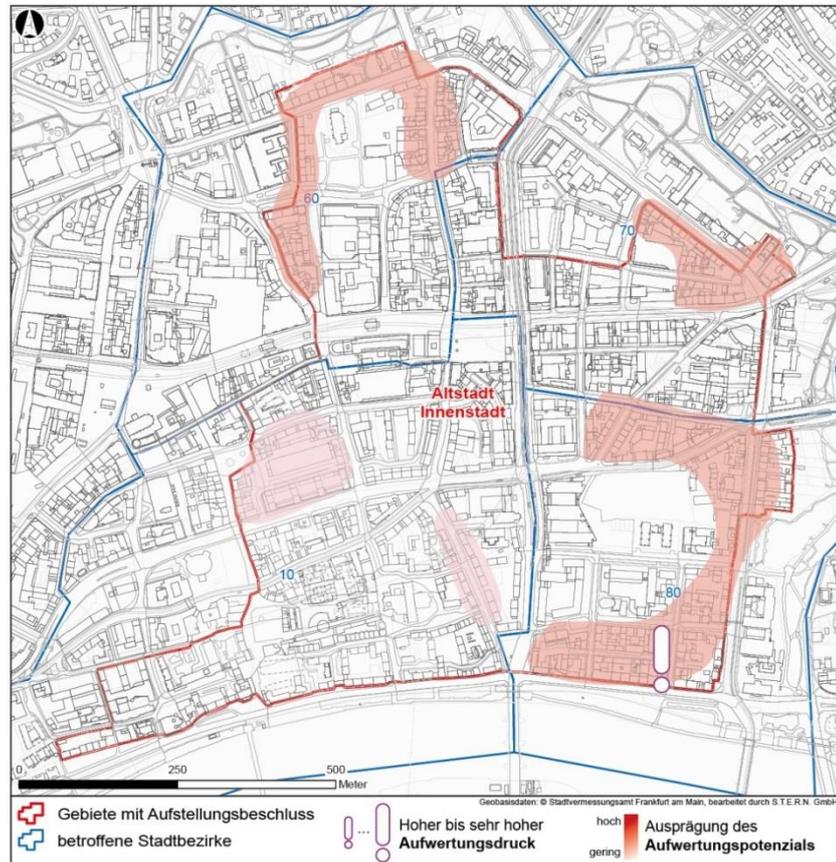


Abb. 26: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Altstadt/ Innenstadt“



Abb. 27: Typische Wohn- und Gewerbestruktur der Innenstadt

Abb. 28: Heterogene Baustrukturen in der Innenstadt

4.5.3 Schlussfolgerungen

Differenziertere Betrachtung des Aufwertungspotenzials

Nach den vorstehenden Befunden kann ein Aufwertungspotenzial in den Teilbereichen der Stadtbezirke 60, 70 und 80 (Innenstadt) angenommen werden. Bauliche Aufwertungen mit der Folge erheblicher Wohnkostensteigerungen müssen insbesondere im Altbau und kleineren Teilen des älteren Neubaus befürchtet werden. Der Gesamtumfang des aufwertungsfähigen Wohnungsbestands bezieht sich jedoch nur auf wenige, im Gebiet verteilte Grundstücke und ist mit einem Gesamtumfang von maximal ca. 25 % des Wohnungsbestandes mit ca. 500 bis 800 Wohnungen sehr gering. Im Teilbereich Altstadt (Stadtbezirk 10) besteht auf Grundlage der vorstehenden Ergebnisse der Pilotstudie und der vertiefenden Untersuchungen nur ein geringes Aufwertungspotenzial.

Negative städtebauliche Folgewirkungen nicht nachzuweisen

Da Wohnen, häufig mit teilgewerblichen Nutzungen kombiniert, in dem Gebiet nur noch als Residualnutzung besteht, ist ein geschlossenes Wohnquartier mit sozialräumlich definierten Abgrenzungen und einer charakteristischem Milieustruktur nicht (mehr) erkennbar. Dem steht bevölkerungsstrukturell auch entgegen, dass offenkundig Teile des Gebiets erste Wohnmöglichkeiten für Neubürger der Stadt Frankfurt am Main bieten. Durch die starke Bevölkerungsfluktuation ist der Anteil der Stammbevölkerung mit längerer Wohndauer sehr gering, so dass sich kein sozialräumlich charakteristisches spezifisches Milieu mit einer Quartiersidentifikation der Bewohner herausbilden konnte. Innerhalb des Gebiets befinden sich im Übrigen nur wenige Einrichtungen und Angebote der öffentlichen Infrastruktur, sodass eine Angewiesenheit der Gebietsbevölkerung auf diese Infrastrukturangebote nicht angenommen werden kann. Städtebauliche Nachteile im Sinne erforderlicher Investitionen in die Anpassung der Infrastruktureinrichtungen oder der Bereitstellung von preiswertem Ersatzwohnraum sind wegen des geringen Umfangs der möglichen Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen nicht begründbar.

Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben

Die Ausweisung des Gebiets oder eines Teilbereichs als soziales Erhaltungsgebiet erfordert den Nachweis der begründeten Annahme städtebaulicher Nachteile bei einem Satzungsverzicht. Dieser Nachweis kann weder für das Gebiet insgesamt noch für Teilbereiche erbracht werden, da nach vorherrschender Fachmeinung städtebauliche Nachteile aus der zu befürchtenden Verdrängung von weniger als 1.000 Haushalten im Verhältnis zu dem Wohnungsbestand der Gesamtstadt nicht begründet können.

Aufgrund der vorstehenden Ergebnisse der Untersuchungen sind die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Altstadt / Innenstadt“ derzeit nicht gegeben. Der Aufstellungsbeschluss ist daher aufzuheben.

4.6 Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“

„Sachsenhausen-Nord“ ist das einzige der sieben Untersuchungsgebiete, das sich auf der südlichen Mainseite befindet. Es besitzt eine Größe von etwa 0,93 km² und eine Bevölkerung von rund 19.400 Einwohnern.

4.6.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ umfasst den nordöstlichen Bereich des Stadtteils Sachsenhausen und erstreckt sich von der Holbeinstraße bis zum Deutschherrenufer bzw. zur Seehofstraße (vgl. Abb. 29).

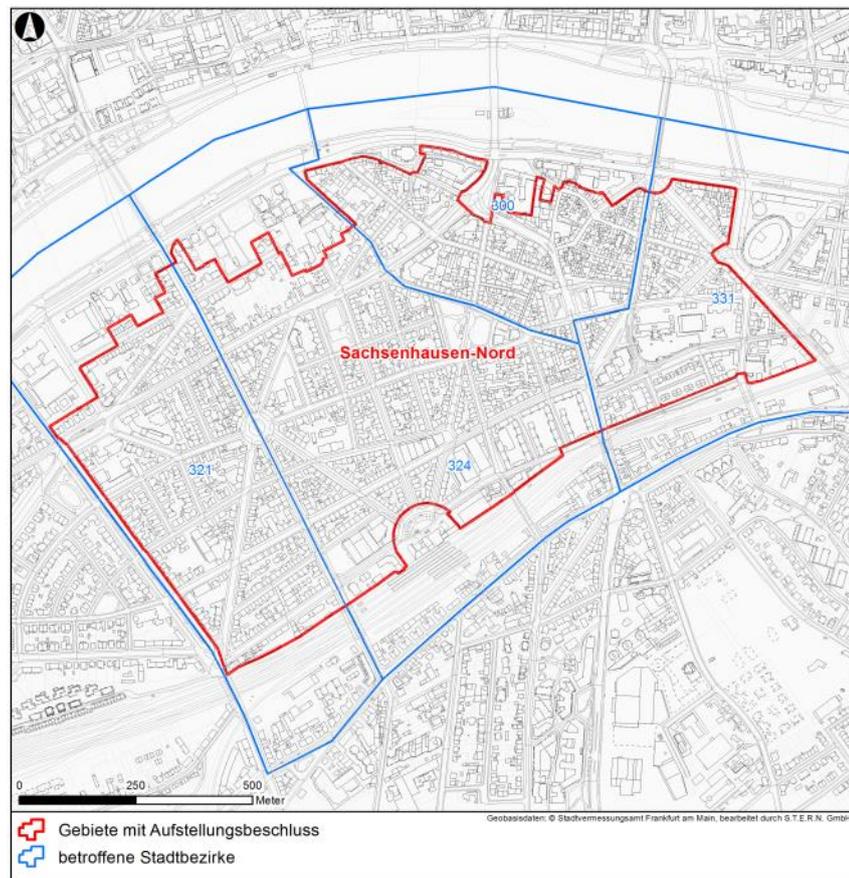


Abb. 29: Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“

Charakteristik

Der Stadtteil Sachsenhausen-Nord gehört bereits seit dem Mittelalter zum Frankfurter Stadtgebiet und lag innerhalb der Stadtbefestigung am südlichen Mainufer. Nach dem Abriss der Befestigungsanlagen im 19. Jahrhundert zogen vermehrt wohlhabende Frankfurter Bürger nach Sachsenhausen und es entstanden entlang des Mains zahlreiche Villen.

Im 2. Weltkrieg wurde Sachsenhausen-Nord – wie auch weite Teile Frankfurts – durch Bombenangriffe stark zerstört. Neben erhaltenen und mehr oder weniger zusammenhängenden gründerzeitlichen Baustrukturen prägen eingestreute Nachkriegsbauten das Gebiet. Insbesondere der östliche Teil von Sachsenhausen-Nord ist sehr stark durch Durchgangsverkehre belastet.

In der Nachkriegszeit wurde Sachsenhausen durch seine zahlreichen Apfelweinschenken bekannt und sowohl für die Frankfurter als auch überregional zu einem beliebten Ausflugsziel. Im alten Ortskern von Sachsenhausen-Nord befinden sich eine große Zahl von Schenken und Amüsierbetrieben. In den letzten Jahren hat dieser Bereich jedoch an Attraktivität verloren und es entstanden im westlichen Sachsenhausen vermehrt z. T. gehobene Gastronomieangebote. Dieser Teil von Sachsenhausen-Nord befindet sich seit mehreren Jahren in einem Aufwertungsprozess und ist als Wohnstandort in Frankfurt stark nachgefragt.

Basisdaten

Basisdaten ¹	Sachsenhausen-Nord ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	1.400	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	10.700	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	32,6%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	19.400	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	12,4%	12,7%	16,0%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

4.6.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die unterschiedlichen Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen-N. ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	59,6%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 – antitone Bewertung)	13,12	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	36,8%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	58,1%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	82,4%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	17,0%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen-N.	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,12	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	5,0%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,9%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	156,8%	159,3%	131,3%

Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	-0,8%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-3,4	-2,7	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen-N.	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	10,9	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,0	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	13,1%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	24,0%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,6%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	4,70%	7,70%	9,50%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	12,3‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 – antitone Bewertung)	4.415,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	10,2%	10,4%	8,5%

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungs- potenzial	Aufwertungs- druck	Verdrän- gungsgefahr
300 Sachsenhausen-Nord	1,7	3,0	0,4
321 Sachsenhausen-Nord	2,2	3,0	-5,1
324 Sachsenhausen-Nord	0,9	2,2	-5,5
331 Sachsenhausen-Nord	1,3	-0,1	-2,3
Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ gesamt¹	1,6	2,2	-3,2
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Die Indikatorenanalyse für das Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ weist bei teilräumlichen Unterschieden für die Cluster Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck über dem Durchschnitt liegende Ausprägungen auf. Unter anderem begründen ein hoher Anteil an kleinen Mietwohnungen im Altbau das Aufwertungspotenzial sowie hohe Umwandlungsquoten, ein hohes Wanderungsvolumen und ein stark überproportionaler Rückgang von Transferempfängern den Aufwertungsdruck.

Die Verdrängungsgefährdung liegt wegen einer im Mittel wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähigen Bevölkerung mit vergleichsweise hohen sozialversicherungspflichtigen Einkommen, unterdurchschnittlichen Anteilen von Ausländern und Alleinerziehenden deutlich unter dem Durchschnitt des Clusterwerts der Stadt gesamt.

Vor-Ort-Aufnahme

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets besteht aus überwiegend gründerzeitlicher Blockrandbebauung mit meist vierstöckigen Häusern (vgl. Abb. 30, 31). Vereinzelt sind Lückenschließungen der Nachkriegsbebauung oder Neubauten zu finden. Im westlichen Teil haben die Wohngebäude dabei oftmals einen prachtvollen, teils villenartigen Charakter. Südlich der Textorstraße bestehen neuere Strukturen. Im östlichen Bereich befindet sich der alte Kern Sachsenhausens, der sich baustrukturell deutlich abgegrenzt mit einem kleinteiligen Altstadtcharakter.

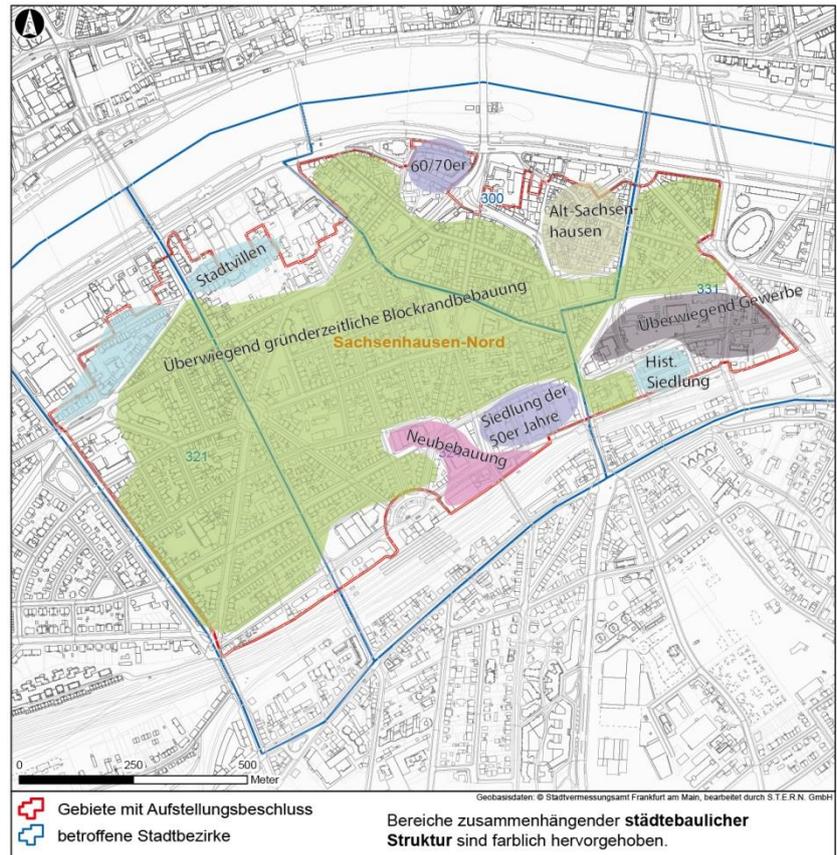


Abb. 30: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Stadtebauliche Struktur in „Sachsenhausen-Nord“



Abb. 31: Die für das Untersuchungsgebiet typische gründerzeitliche Blockrandbebauung, hier in unterschiedlichem baulichen Zustand

Im zentralen gründerzeitlich geprägten Bereich des Untersuchungsgebiets konnte trotz bereits vollzogenen Modernisierungen ein verbleibendes Aufwertungspotenzial festgestellt werden (vgl. Abb. 32). Dieser fällt noch stärker im östlichen Teil, insbesondere im stark durch Durchgangsverkehr belasteten Gebietsteil, auf. Ein hoher Aufwertungsdruck wurde rund um die Wallstraße sowie im östlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets wahrgenommen. Hier wirken sich insbesondere die attraktiven benachbarten Neubautatigkeiten aufwertend aus.

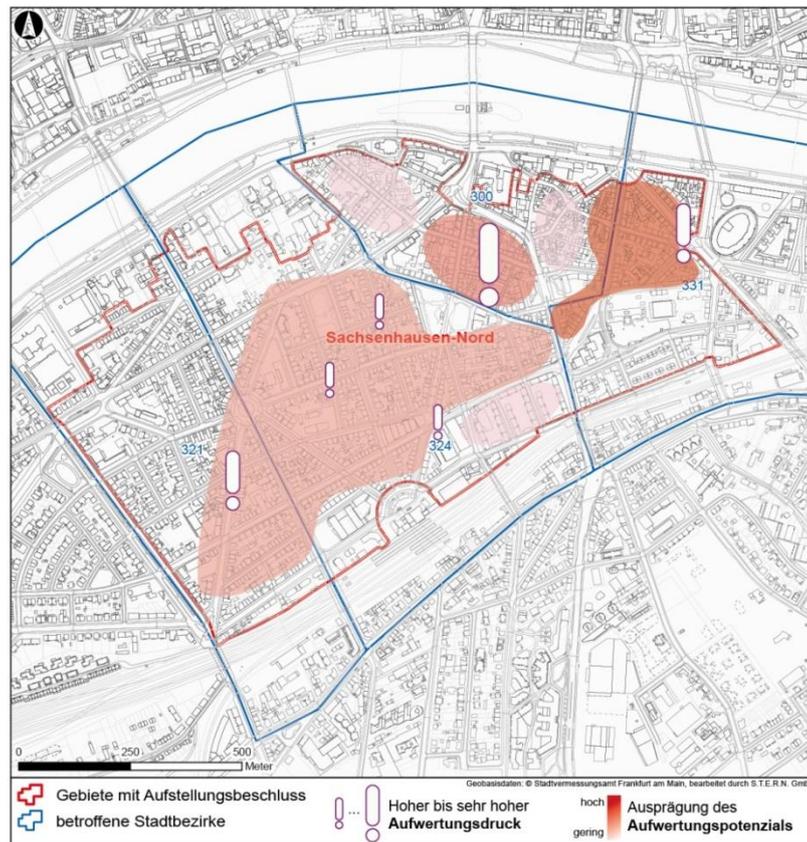


Abb. 32: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Sachsenhausen-Nord“

4.6.3 Schlussfolgerungen

Relevante Gebiete

Für große Teile des Untersuchungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse und der Vor-Ort-Aufnahme für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gegeben. Die gebietsspezifischen Ergebnisse und Anwendungsvoraussetzungen werden dazu in Kapitel 6.6 beschrieben.

Teilbereiche ohne Anwendungsvoraussetzung

Für die sonstigen Gebiete des Untersuchungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“ sind die Anwendungsvoraussetzungen nach den vertiefenden Untersuchungen als nicht hinreichend zu beurteilen.

Im **Nordwesten** des Untersuchungsgebiets (Teilbereiche der Stadtbezirke 321 und 324) konnte aufgrund der besonderen baulichen Struktur mit gründerzeitlichen Stadtvillen und z.T. neueren Townhäusern in sehr gutem baulichem Zustand sowie weitgehend ausgeschöpften Aufwertungsmöglichkeiten des Wohnungsbestands ein insgesamt nur noch sehr geringes Aufwertungspotenzial festgestellt werden. Der hochwertige Wohnungsbestand korrespondiert im Übrigen mit der sehr geringen Verdrängungsgefährdung einer im Durchschnitt wirtschaftlich besonders leistungsfähigen Wohnbevölkerung.

Alt-Sachsenhausen (Bereich im Stadtbezirk 300) stellt baustrukturell einen deutlich abgegrenzten kleinteiligen Bereich z.T. mit altstädtischem Charakter dar, der zahlreiche Fachwerkgebäude und Baudenkmäler aufweist. Das Quartier hat einen niedrigen Mietwohnungsanteil und wird durch Gastronomie und Tourismus geprägt. Im geringfügig vorhandenen Wohnungsbestand sind nur ein unwesentliches Aufwertungspotenzial und ein geringer Aufwertungsdruck feststellbar.

4.7 Untersuchungsgebiet „Westend III“

Mit einer Größe von etwa 0,37 km² und rund 5.700 Einwohnern ist „Westend III“ das kleinste Untersuchungsgebiet.

4.7.1 Gebietsbeschreibung

Untersuchungsgebiet

Das mit Aufstellungsbeschluss festgelegte Gebiet umfasst den östlichen Teilraum des Stadtbezirks 110 sowie den südöstlichen Teilraum des Stadtbezirks 191 (vgl. Abb. 33). Das durch die Eschersheimer Landstraße, die Bremer Straße bzw. den Reuterweg und die Bockenheimer Anlage stadträumlich abgegrenzte Gebiet befindet sich zwar in zwei Stadtteilen (Westend-Süd und -Nord), ist jedoch wohnungsstrukturell weitgehend homogen und stellt einen einheitlichen Sozialraum dar.

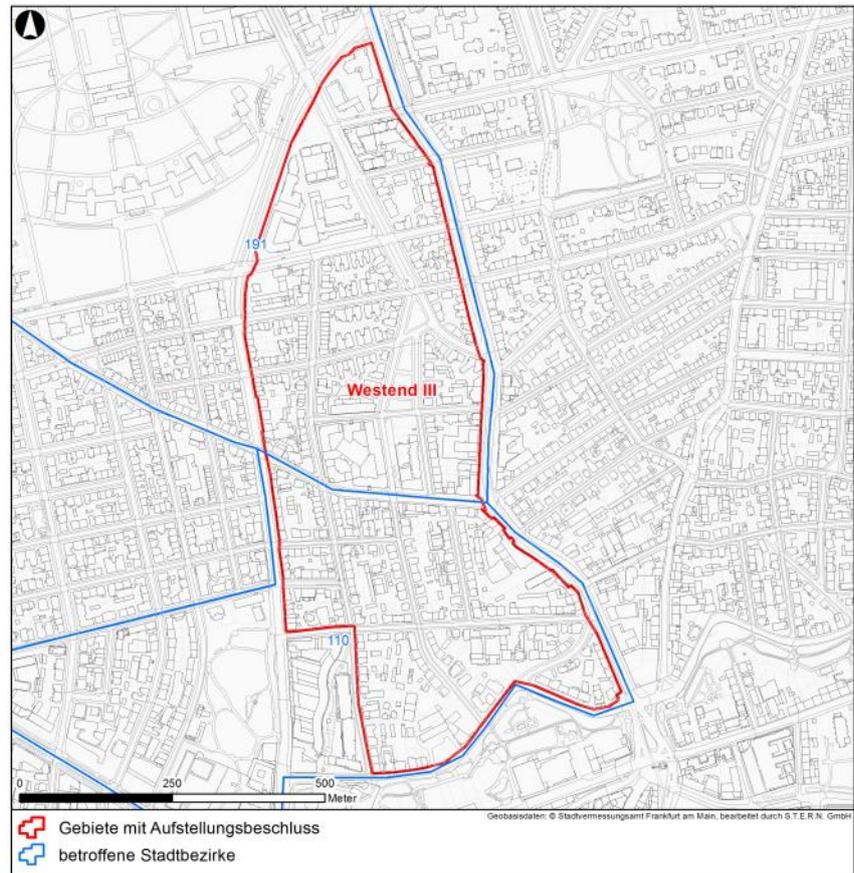


Abb. 33: Untersuchungsgebiet „Westend III“

Charakteristik

Mitte des 19. Jahrhunderts entstand Westend und etablierte sich schnell zum Wohngebiet der wohlhabenden Bevölkerung. Auch heute gilt das Gebiet mit hohen Miet- und Kaufpreisen als Wohnort für gutsituierte Einwohner. Auf der Homepage der Stadt Frankfurt heißt es auch: „Das Westend, zu Fuß der Bankentürme, ist Frankfurts „Single-Hochburg“ und Frankfurts „Geldmaschine“ in einem.“

Im Zuge des „Fünf-Fingerplan“ aus den 1960er Jahren, der eine intensive Neubebauung vorsah, wurden zahlreiche gründerzeitliche Bauten abgerissen bzw. verfielen leerstehend aufgrund von Immobilienspekulationen. Somit ist das Untersuchungsgebiet neben seiner großbürgerlichen Architektur auch durch Nachkriegsbebauung geprägt.

Basisdaten

Basisdaten¹	Westend III¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	470	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	3.300	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	36,7%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	5.700	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	13,0%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

4.7.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Indikatorenanalyse

In den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Indikatorenanalyse bezogen auf die Bewertungscluster „Aufwertungspotenzial“ im Wohnungsbestand, „Aufwertungsdruck“ auf das Wohngebiet und die „Verdrängungsgefährdung“ der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Bereichen „Innere Stadt“ und „Frankfurt am Main“ dargestellt. Um die Ergebnisse einfacher interpretieren zu können, sind die originalen statt die standardisierten Ausprägungen ausgewiesen. Die jeweiligen Werte des Untersuchungsgebiets wurden aus den entsprechenden, nur für die Stadtbezirke erhältlichen Ausprägungen interpoliert.

Die Indikatorenausprägungen sind in der Regel monoton zu interpretieren, d.h. aus einem höheren Wert kann z.B. im Cluster Aufwertungspotenzial auf ein stärkeres Aufwertungspotenzial in dem Gebiet geschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die rot gesetzten Werte, die antiton zu interpretieren sind, d.h. je niedriger die Ausprägung desto höher ist z.B. das Aufwertungspotenzial.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Westend III¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	31,3%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung)	15,10	12,80	11,47

Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	47,4%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	53,6%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	80,4%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	23,2%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Westend III	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	15,10	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	8,2%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	1,9%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	170,5%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	3,7%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-1,6	-2,70	-2,0

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Westend III	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut- schen Einwohner in Jahren (2013)	10,5	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	6,1	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	16,4%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	23,1%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,4%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsiche- rung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	2,1%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminde- rung (SGB XII) ‰ (2013)	9,7‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgel- te der sozialversicherungspflich- tigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	5.024,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älte- ren Bezieher von Grundsiche- rung / SGB XII bei Erwerbsmin- derung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	5,8%	10,4%	8,5%

**Zusammenfassung der
Indikatorenanalyse**

Die zusammenfassende Bewertung der Indikatorenausprägungen der drei Cluster wird in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Stadtbezirke des Untersuchungsgebiets, das Untersuchungsgebiet gesamt und die Vergleichsgebiete (Innere Stadt sowie Stadt gesamt) dargestellt. Dokumentiert sind die standardisierten Ausprägungen, wobei die Werte für Stadt Frankfurt am Main gesamt die Bewertungsreferenz (Ausprägung 0) darstellt. Entsprechend ergeben positive Werte überdurchschnittliche und negative Werte unterdurchschnittliche Ausprägungen im Vergleich zum Referenzgebiet.

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungs- potenzial	Aufwertungs- druck	Verdrän- gungsgefahr
110 Westend-Süd	-0,1	4,3	-5,7
191 Westend-Nord	-0,2	3,1	-7,4
Untersuchungsgebiet „Westend III“ gesamt¹	-0,1	3,6	-6,7
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

Das Untersuchungsgebiet „Westend III“ weist insgesamt ein leicht unter dem Durchschnitt liegendes und damit das geringste Aufwertungspotenzial aller Untersuchungsgebiete, einen deutlich über dem Mittel liegenden Aufwertungsdruck und nur eine sehr niedrige Verdrängungsgefährdung auf.

Die Angebotsmieten von über 15 €/m² (Median, Stand 2013) sind ein Indikator für die besondere Attraktivität des Wohnungsbestands und bieten nur noch wenig Spielraum für weitere rentierliche Modernisierungsaktivitäten. Mit einer Steigerung der Angebotsmieten um mehr als ein Drittel zwischen 2006 und 2013 sind Erhöhungsspielräume bereits weitgehend ausgeschöpft. Über 35 % des Mietwohnungsbestandes wurde bereits umgewandelt. Die Kaufpreise für Wohneigentum in dem Gebiet sind zwischen 2007 und 2013 um ca. 75 % gestiegen. In dem Zeitraum hat ca. 15 % des Eigentumswohnungsbestandes den Eigentümer gewechselt. Der Anteil an Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmer) beträgt in dem Gebiet 20 % (2013), sodass nur noch geringe Aufwertungspotenziale aus Wohnungszusammenlegungen zu erwarten sind.

„Westend III“ stellt sich auf Grundlage der vorstehenden Befunde und den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen insgesamt zwar als ein Gebiet dar, in dem wegen der starken Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt immer noch ein Aufwertungsdruck (Clusterwerte der Pilotstudie 4,3 bzw. 3,0) besteht, in dem in den letzten Jahren die Aufwertungspotenziale im Mietwohnungsbestand jedoch weitgehend ausgeschöpft wurden.

Die Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung durch bauliche Aufwertungsprozesse in dem Gebiet „Westend III“ wurde in der Indikatorenanalyse der Pilotstudie mit Clusterwerten von 5,6 bzw. 7,4 als sehr gering bewertet.

Anhand der Entwicklungsdaten der Indikatorenanalyse können in dem Gebiet sozialstrukturelle Veränderungen nachgewiesen werden, die durch die bauliche Aufwertung und die Umwandlung von Mietwohnungen in den letzten Jahren bewirkt wurden. Entwicklungstendenz der sozialen Segregation ist insbesondere der Austausch wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte gegen Einwohner mit höheren Einkommen. Der Anteil an Erwerbsbevölkerung hat zu- und der Anteil

der Empfänger staatlicher Transferleistungen abgenommen. Bei einem hohen Wanderungsvolumen hat sich die Bevölkerung etwas verjüngt, die durchschnittliche Wohndauer ist deutlich zurückgegangen. Im Ergebnis weist die Bevölkerung des Gebiets im Vergleich zur Gesamtstadt im Durchschnitt einen hohen sozialen Status auf:

- sie verfügt mit ca. 5.100 € (2013 Median) über eine sehr hohes Bruttoarbeitsentgelt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Gesamtstadt 3.579 €), der Einkommenszuwachs betrug seit 2007 ca. 19 %,
- der Anteil Geringverdiener (Haushaltseinkommen unter 1.100 €) liegt bei 10 % (Gesamtstadt 13 %) und ist seit 2007 um 9 %-Punkte zurückgegangen,
- der Anteil an Kindern unter 15, die Existenzsicherungsleistungen beziehen (Kinderarmut) an den Kindern unter 15 insgesamt liegt bei 3 % (Gesamtstadt 20 %),
- der Anteil Bewohnerinnen und Bewohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit liegt bei 23 % (Gesamtstadt 28 %).

Vor-Ort-Aufnahme

Der Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets kann in drei Bereiche gegliedert werden: Im Norden des Gebiets ist ein großbürgerlicher Altbaubestand – häufig mit Stadtvillen und gepflegten Vorgärten – zu finden, der Südosten ist überwiegend mit Wohnhäusern aus den 60er und 70er Jahren und einzelnen Altbauten bebaut und der im Südwesten gelegene Bereich enthält eine stärker heterogene, gemischte Baustruktur mit Neubauten unterschiedlichen Baualters und attraktiven Mietshäusern der Jahrhundertwende (vgl. Abb. 34, 35).

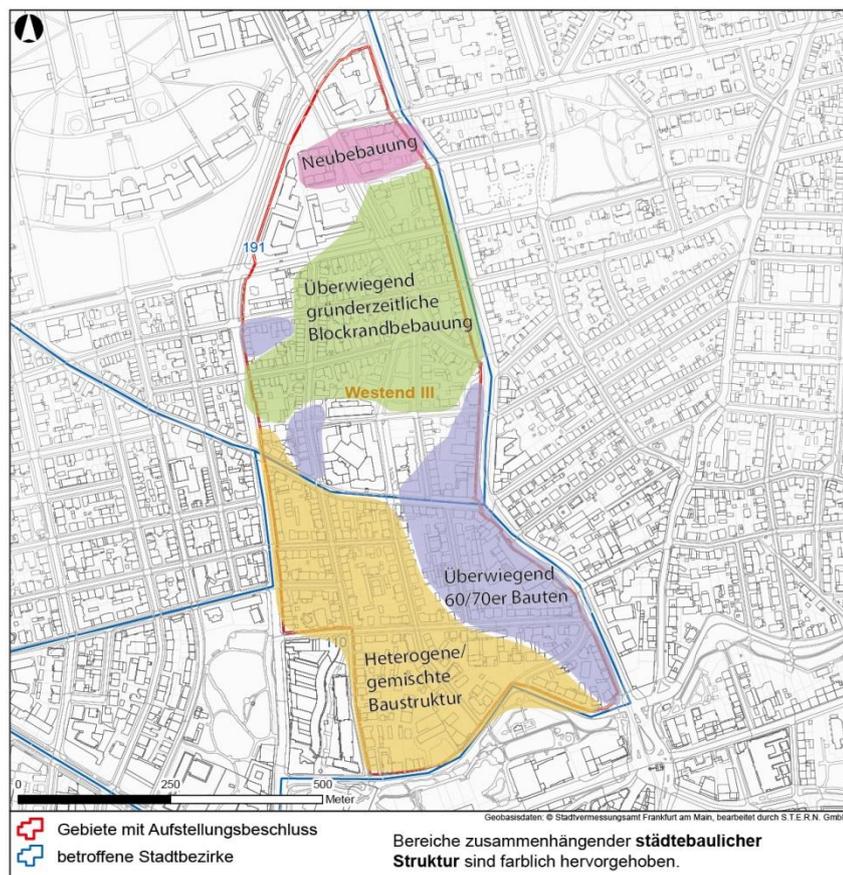


Abb. 34: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Städtebauliche Struktur in „Westend III“



Abb. 35: Heterogene Baustruktur im Westend

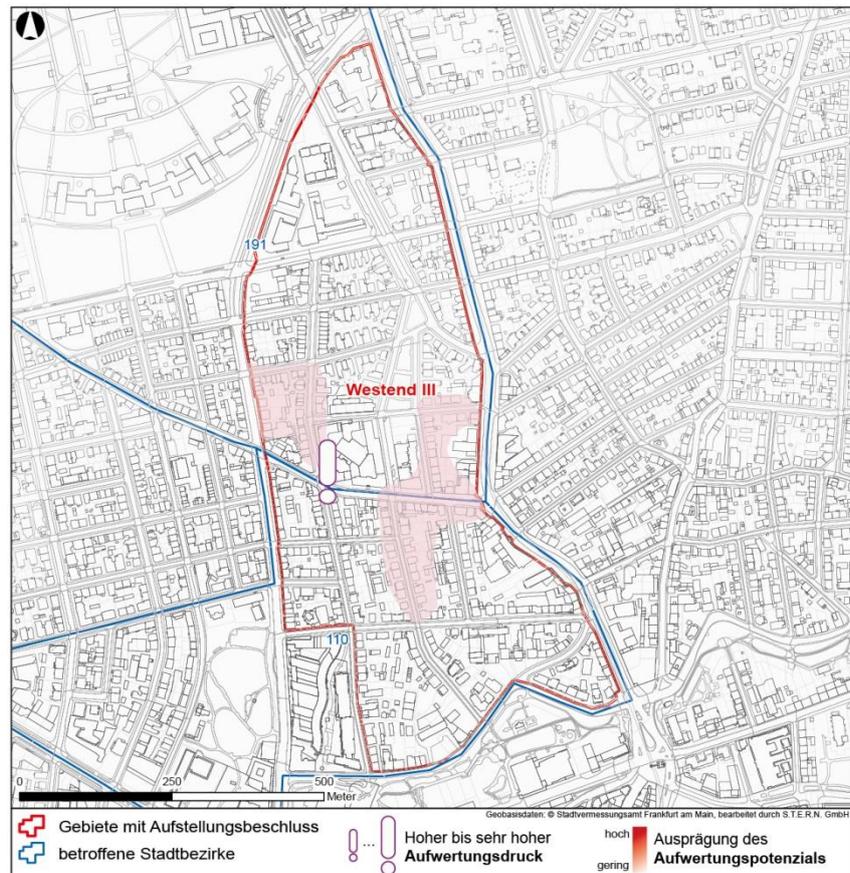


Abb. 36: Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme: Aufwertungspotenzial und -druck in „Westend III“

Der Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets befindet sich überwiegend in einem guten bis sehr guten Unterhaltungszustand. Eine Vielzahl ausgebauter Dachgeschosse und Mansarden sowie Fahrstuhl- und Balkonanbauten zeigen, dass in den letzten Jahren erhebliche bauliche Investitionen auch in die Qualifizierung der Bestände erfolgt sind. Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahme konnten nur sehr wenige Gebäude in dem Gebiet mit Instandhaltungsrückstau ermittelt werden, sodass kaum Aufwertungspotenzial im Gebiet festgestellt wurde. Das lagegünstige innerstädtische Untersuchungsgebiet vermittelt insgesamt den Eindruck eines attraktiven gehobenen Wohnquartiers. Verstärkt wird dieser Eindruck durch einen Gewerbebesatz, der meist auf einen anspruchsvollen Bedarf und ein zahlungskräftiges Klientel

zielt. Die Vor-Ort-Aufnahme zeigte einen weit fortgeschrittenen Status der Aufwertungsprozesse, sodass aufgrund der Attraktivität des Bestandes zwar ein anhaltender Aufwertungsdruck auf das Gebiet besteht, dieser jedoch nur noch in geringem Umfang bauliche Aufwertungsprozesse in dem Wohnungsbestand auslösen kann.



Abb. 37: Balkonbauten und Dachgeschossausbau an Nachkriegsbebauung im Westend



Abb. 38: Hochwertig sanierter Altbau neben Neubau in Westend

4.7.3 Schlussfolgerungen

Geringes Aufwertungspotenzial

Nach den vorstehenden Befunden ist der Wohnungsbestand im Gebiet „Westend III“ durch Umwandlung und bauliche Investitionen der vergangenen Jahre bereits in einem so erheblichen Maß aufgewertet, dass die diesbezüglichen Potenziale weitestgehend ausgeschöpft sind.

Geringe Verdrängungsgefahr, geringe Gefahr nachteiliger städtebaulicher Folgewirkungen

Städtebauliche Nachteile im Sinne von notwendigen Investitionen in die Anpassung von Infrastruktureinrichtungen, der erforderlichen Bereitstellung von Ersatzwohnraum für exmitierte Bevölkerungsteile oder der Verstärkung von Segregationsprozessen in anderen Gebieten der Stadt mit nachfolgenden Investitionszwängen im sozialen Bereich sind aufgrund des geringen Umfangs noch vorhandenen Aufwertungspotenzials nicht zu erwarten. Die sozialstrukturellen Daten der Wohnbevölkerung zeigen im Übrigen ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Mietzahlungsbereitschaft eines großen Teils der Bewohnerschaft mit den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen. Städtebaulich relevante Auswirkungen aufgrund der Verdrängung einer geringen Anzahl von Bewohnern sind nicht zu erwarten und können nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben

Aufgrund der vorstehenden Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen sind die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Westend III“ derzeit nicht gegeben. Der Aufstellungsbeschluss ist daher aufzuheben.

5 Ergebnisse: Satzungsgebiete

Abweichende Satzungsgebiete

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen konnten für Teilräume der in Kapitel 4 dargestellten Untersuchungsgebiete die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt werden. Für die Untersuchungsgebiete „Westend III“ und „Altstadt / Innenstadt“ bestehen, wie dargestellt, keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine erhaltungsrechtliche Ausweisung der Gebiete.

Zum Teil sind im Rahmen der baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme bau- und stadtstrukturelle sowie funktionale Zusammenhänge festgestellt worden, die nicht in Deckung mit den Abgrenzungen der Untersuchungsgebietskulisse gebracht werden können. Aus diesem Grund werden, wie aus der Abb. 39 ersichtlich, z.T. räumlich veränderte Gebietskulissen mit abweichender Bezeichnung vorgeschlagen. Der folgenden Tabelle sind die Bezeichnungen sowie allgemeine Basisdaten der neuen sechs Satzungsgebiete zu entnehmen, die insgesamt mehr als 40.000 Wohnungen mit fast 75.000 Einwohnern der Stadt Frankfurt am Main umfassen.

Basisdaten der Satzungsgebiete

Gebiet	Stadtbezirke	Größe (km ²) ¹	Einwohner (2013) ²	Wohnungen (2011) ²
Berger Straße	230, 240, 251, 252, 271, 282	0,85	18.400	11.500
Nordend Mitte	203, 211, 212, 221, 222	0,92	19.500	11.300
Nordend Süd	120, 130	0,68	12.300	7.500
Westliches Ostend	140	0,29	5.000	2.600
Gutleutviertel	151	0,15	2.500	1.300
Sachsenhausen-Nord	300, 321, 324, 331	0,54	17.000	9.400
gesamt		3,43	74.700	43.600

¹ Eigene Berechnungen

² nach Wohnbebauung- bzw. Flächenanteilen der Stadtbezirke interpoliert; Datenquellen siehe Anhang

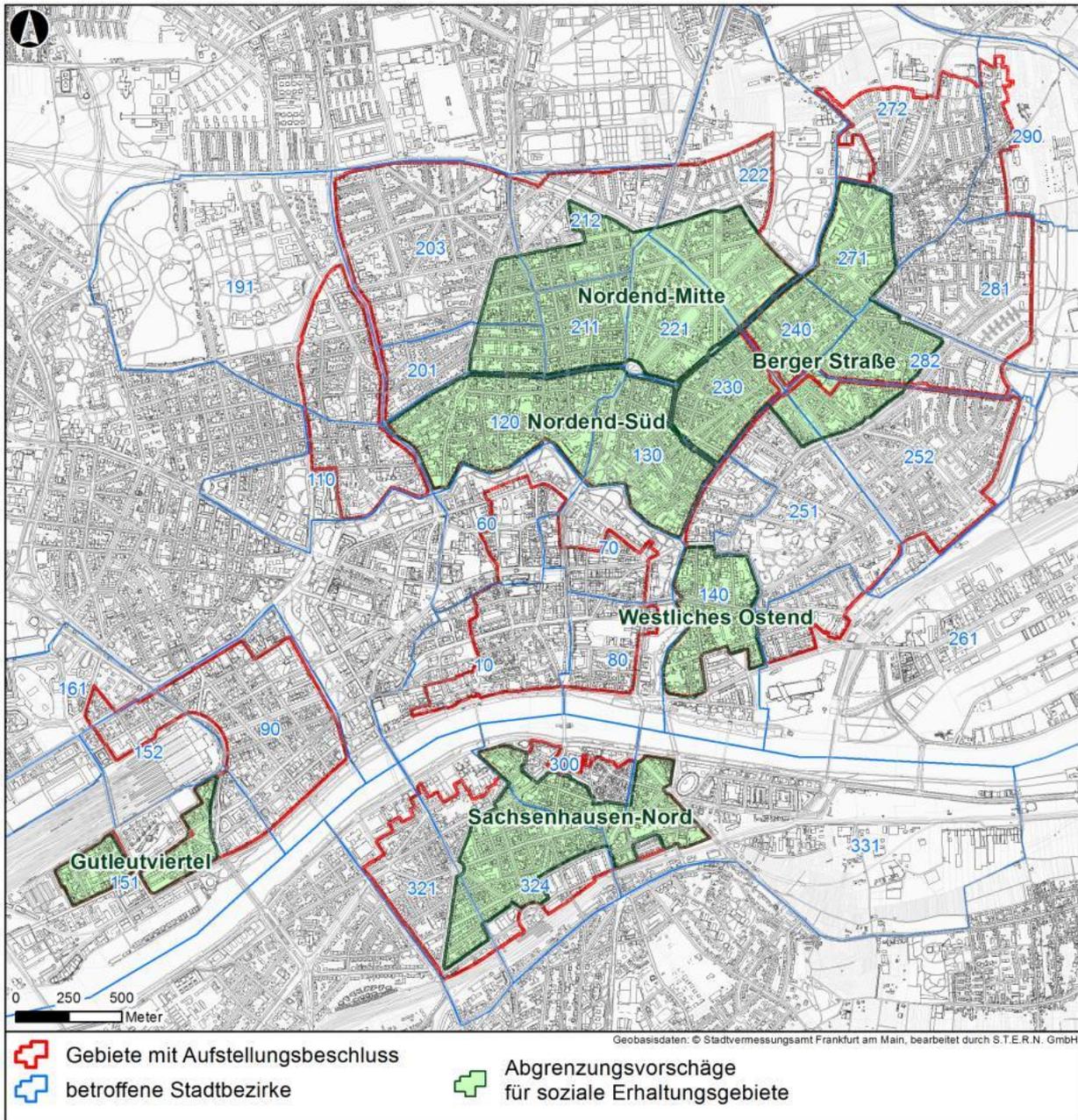


Abb. 39: Abgrenzungsvorschläge für soziale Erhaltungsgebiete

Im Folgenden werden die empfohlenen Satzungsgebiete vorgestellt und ihre Anwendungsvoraussetzungen jeweils im Einzelnen begründet.

5.1 Satzungsgebiet „Berger Straße“

In Teilräumen der stadträumlich entlang der Berger Straße zusammenhängenden Untersuchungsgebiete „Nordend III“, „Bornheim“ und „Ostend“ konnten in den durchgeführten Untersuchungen die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt werden. Es wird daher unter der Bezeichnung „Berger Straße“ empfohlen, für die Stadtbezirke bzw. Teilräume der Stadtbezirke Nordend-Ost (230), Bornheim (240, 271, 282) und Ostend (251, 252) eine Soziale Erhaltungssatzung aufzustellen (vgl. Abb. 40).

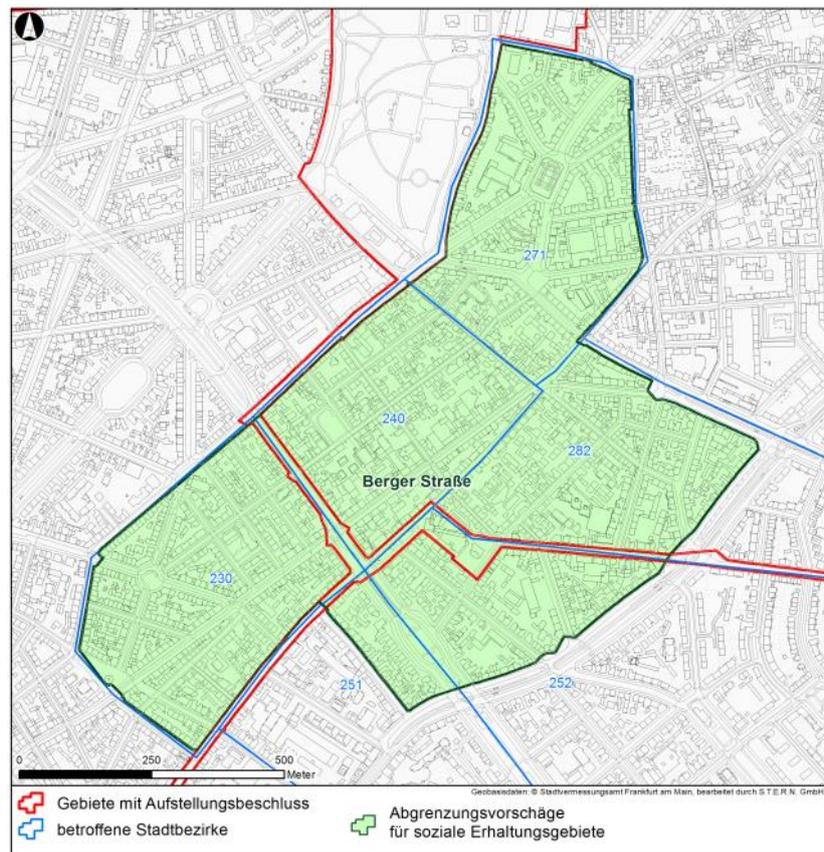


Abb. 40: Satzungsgebiet „Berger Straße“

5.1.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahme konnten für Teilbereiche der Untersuchungsgebiete „Bornheim“, „Nordend III“ und „Ostend“ bau- und stadtstrukturelle sowie funktionale Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Stadtbezirksgrenzen und die Abgrenzung der Untersuchungsgebietskulissen hinausgehen.

Das Satzungsgebiet „Berger Straße“ ist überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt. Die Berger Straße, die sowohl durch Bornheim als auch Nordend verläuft, stellt dabei als Versorgungszentrum ein verbindendes Element dar, das die hier berücksichtigten Wohnbereiche in einen funktionalen Zusammenhang stellt.

Anhaltspunkt für eine sachgerechte Gebietsabgrenzung bei einer Sozialen Erhaltungssatzung sind gemäß Stock (BauGB Kommentar, 2014, § 172 Rn. 64) insbesondere die Massierung von Gebäuden mit Bewohnern, die den Erlass einer solchen Satzung rechtfertigen. Wie fortfolgend dargelegt, konnte im Rahmen der Untersuchungen für das Gebiet eine sich aus einem Aufwertungspotenzial und einem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr für relevante Teile der Gebietsbevölkerung festgestellt werden. Die stärkste Verdrängungsgefahr liegt hierbei auf den Bewohnern des gründerzeitlichen Altbaubestands, der den baustrukturellen Charakter des Gebiets bildet.

Im Einzelnen wird der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebiets im Westen ab Ecke Merianstraße von der Elkenbachstraße, Burgstraße und Comeniusstraße und Weidenbernstraße, im Norden von der Wei-

denbernstraße, im Osten von der Rendeler Straße und Berger Straße, Saalburgstraße und Saalburgallee sowie Wittelsbacherallee, im Südosten von der Wittelsbacherallee, im Süden von der Ingolstädter Straße und Sandweg sowie im Südwesten von der Hegelstraße begrenzt.

Basisdaten

Basisdaten ¹	Berger Straße ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	1.410	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	11.500	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	31,7%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	18.400	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	11,3%	12,7%	16,0%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,85 km² erstreckende Satzungsgebiet „Berger Straße“ umfasst rd. 11.100 Wohnungen mit rd. 17.000 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Die Berger Straße verbindet als längste Einkaufsstraße Frankfurts die Innenstadt mit den Stadtteilen Nordend, Bornheim und Seckbach. Der Großteil des Satzungsgebiets liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bornheim. Angrenzende Bereiche der Stadtteile Nordend und Ostend wurden aufgrund ihres funktionalen, stadtstrukturellen und städtebaulichen Zusammenhangs in die Gebietskulisse integriert.



Abb. 41: Die Berger Straße mit überwiegend gründerzeitlicher Wohnbebauung und wichtiger Versorgungsfunktion

1877 wurde Bornheim von der Stadt Frankfurt eingemeindet und dehnte sich insbesondere im südwestlichen Bereich als dicht bebautes Wohngebiet in der folgenden Gründerzeit schnell aus. Auch heute ist das Gebiet noch überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt, wobei der bauliche Bestand gemischt ist und neben den Gründerzeitbauten auch Lückenschließungen überwiegend aus den 60er und 70er Jahren zu finden sind.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels 2014 der „gehobenen Wohnlage“ zugeordnet. Lediglich ein kleiner Bereich im nördlichen Grenzgebiet östlich des Günthersburgpark ist als „sehr gute Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist der westliche Teilbereich des Gebiets, der sich im Stadtteil Nordend befindet (Stadtbezirk 230), als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Infrastruktur

Im Gebiet befinden sich vier Jugendeinrichtungen (u.a. Jugendhaus Heideplatz, Jugendladen Bornheim), sowie zahlreiche Senioreneinrichtungen. Letztere liegen hauptsächlich im zentral-westlichen /südwestlichen Bereich des Gebiets. Bei den Einrichtungen handelt es sich um Altentagesstätten und kirchliche Angebote für ältere Menschen. Weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet.

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt befinden sich zahlreiche Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen-, Kita- als auch Hortplätze betrifft. Zur Grundschulversorgung gibt es im Süden des Gebiets die Linné-Grundschule sowie darüber hinaus noch drei weitere Grundschulen im direkten Umfeld. Im Norden des Gebiets befindet sich die Louise-von-Rothschild-Oberschule und direkt angrenzend außerhalb des Gebiets die integrierte Gesamtschule Nordend.

Insbesondere in dem im Stadtbezirk Bornheim liegenden Teil des Satzungsgebietes ist die Grünflächenversorgung durch die Nähe zum Günthersburgpark und Ostpark mit einem Versorgungsgrad von 100 % als sehr gut zu bewerten.

Das Angebot an Spielplätzen ist im Satzungsgebiet dagegen nicht ausreichend. Es befinden sich im Gebiet lediglich im westlichen Bereich am Germaniaplatz und am Heideplatz öffentliche Spielplätze. In allen betroffenen Stadtbezirken, insbesondere im östlichen Bereich des Gebiets, wird die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder daher als unterdurchschnittlich bewertet.

Das Satzungsgebiet ist durch die Berger Straße mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. Hier und in den Seitenstraßen sind zahlreiche Fachgeschäfte, Discounter, Handyläden, Boutiquen, Buchhandlungen und ein Bio-Supermarkt zu finden. Besonders im südlichen Bereich der Straße haben sich in den letzten Jahren zunehmend „Szene-Geschäfte“ und Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Nahezu alle Gebietsbewohner der Bornheimer und Ostender Teilbereiche wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

5.1.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Berger Straße“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Berger Straße ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	56,8%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung ²)	12,25	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	39,2%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	55,7%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	85,9%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	16,3%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Mit einem Clusterwert von 2,3 in der Pilotstudie weist das Satzungsgebiet ein deutlich überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial des untersuchten Wohnungsbestandes im Vergleich zu den Referenzgebieten „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0) auf. Besonders ausgeprägt sind die Aufwertungsmöglichkeiten in den Teilbereichen der Stadtbezirke Nordend-Ost (230) sowie Bornheim (240 und 271).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Berger Straße“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil, dem überdurchschnittlichen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen sowie einem überproportionalen Anteil an Mietwohnungen.

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus. Geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Konzentration von Kleingewerbe im Versorgungszentrum Berger Straße und den Nebenstraßen sowie Verkehrsemissionen durch Hauptstraßen im Gebiet. Der repräsentative Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung (57% des Wohnungsbestands) verfügt über einen hohen Wohnwert.

Der Wohnungsbestand insgesamt ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, ist gering. Im nördlichen und östlichen Bereich des Gebiets ist ein um circa 2 €/m² geringeres Mietniveau bei Neuvermietung von Wohnungen als in anderen innenstadtnahen Teilbereichen zu verzeichnen, so dass hier noch deutliche Mietsteigerungspotenziale bestehen.

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (16 % sind derzeit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen) zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Auch in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (43 % des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“, und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet circa 33 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein Umwandlungspotenzial (circa 7.500 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Berger Straße	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	12,25	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	1,6%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,0%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	139,1%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwoh- ner 2006	0,8%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsemp- fänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %- Punkten (antitone Bewertung)	-3,6	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt der Clusterwert „Aufwertungsdruck“ auf den Wohnungsbestand des Satzungsgebiets „Berger Straße“ mit 0,5 noch im Bewertungsbereich „durchschnittlich“, jedoch etwas über dem Vergleichswert Frankfurt am Main insgesamt (0).

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie

- die im Auswertungszeitraum 2011 bis 2013 deutlich erhöhte Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als rechtliche Voraussetzung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- das im Vergleich zu der Stadt insgesamt leicht erhöhte Niveau der Neuvermietungsmieten sowie
- nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme zeigen, dass das Satzungsgebiet „Berger Straße“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote, die im Gebietsdurchschnitt bei etwa 33 %, in Teilbereichen des Gebiets aber bei über 37 %, liegt. Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität

tät des Wohnungsbestandes des Gebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand des Gebiets deutlich.

Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand bedingen in der Regel Interdependenzen mit der Entwicklung des Gebietsgewerbes. Die Berger Straße selbst, aber auch ein Teil der Querstraßen, stellen sich als ein attraktives Ortsteilzentrum mit einem prosperierenden vitalen Gewerbesatz dar. Kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen, die auf junges zahlungskräftiges Publikum zielenden gastronomischen Angebote und „Szeneläden“ sowie die Vollvermietung der Gewerbeflächen sind ein gesicherter Anhalt für einen fortgeschrittenen Aufwertungsprozess, der auch auf das umliegende Wohnquartier ausstrahlt.



Abb. 42: Wohngebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss in Bornheim

Auswirkungen des Aufwertungsprozesses im Wohnungs- und Gewerbebestand des Gebiets auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind neben dem (überproportionalen) Rückgang von Bevölkerungsteilen, die auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind, auch an einer veränderten Wanderungsdynamik im Gebiet abzulesen. Bei dem in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mietniveau ist daher eine sozialstrukturelle Veränderung der Bevölkerung zugunsten einkommensstärkerer Gruppen mit höheren Wohnflächenansprüchen festzustellen.

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist daher davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch der Aufwertungsprozess im Satzungsgebiet „Berger Straße“ zumindest mittelfristig fortsetzen wird.

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Berger Straße	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut- schen Einwohner in Jahren (2013)	10,9	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	9,3	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	22,5%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	22,7%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,7%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsiche- rung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	5,5%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminde- rung (SGB XII) ‰ (2013)	20,0‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgel- te der sozialversicherungspflich- tigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	4.069,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älte- ren Bezieher von Grundsiche- rung / SGB XII bei Erwerbsmin- derung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	14,1%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert „Verdrängungsgefahr“ der Pilotstudie weist für das Satzungsgebiet „Berger Straße“ im Durchschnitt eine etwas geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (Clusterwert -0,4), als für die „Innere Stadt“ (Clusterwert -1,6) und Frankfurt am Main gesamt (Clusterwert 0) auf.

Der sozialstrukturelle und demographische Status der Bevölkerung des Satzungsgebiets „Berger Straße“ entspricht auf der Ebene des Durchschnitts mit nur geringen Abweichungen der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main insgesamt:

- etwas höherer Anteil an nicht-deutscher Stammbevölkerung mit hoher Wohndauer
- etwas geringerer Anteil an Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 Jahren und höher
- geringer Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit
- verminderter Anteil Alleinerziehender
- erhöhter Anteil an Personen, die Grundsicherungsleistungen im Alter in Anspruch nehmen.

Lediglich bezüglich der sozialversicherungspflichtigen Monatsbruttoeinkommen bestehen zwischen dem Satzungsgebiet „Berger Straße“ und der Stadt Frankfurt signifikante Unterschiede: Die Gebietsbewohner verdienen im Median monatlich 4.100 €, die Einwohner von Frankfurt am Main 3.600 €.

Die Bevölkerungsentwicklung des Satzungsgebiets stellt sich als Ergebnis eines bereits seit längerem anhaltenden Aufwertungsprozesses dar. Als Ursachen können die Verteuerung von Wohnraum durch bauliche Aufwertungen, die Preisentwicklung auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt, die Wohnungsknappheit in innerstädtischen Lagen und die Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung angesehen werden.

Die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung geht signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überproportionalen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss eine sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur unterschieden werden. So können teilträumliche Unterschiede der Sozialstruktur festgestellt werden: ungünstigere wirtschaftliche Verhältnisse liegen bei den Bewohnern im Teilbereich des Stadtbezirks Bornheim (282) und – mit besonderer Ausprägung – im Teilbereich des Stadtbezirks Ostend (251) vor. Die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status ist von ausschlaggebender Bedeutung zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 18 % der Haushalte (entsprechend circa 2.000 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Als zweite größere Gruppen sind einer besonderen Verdrängungsgefahr die circa. 11 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (22 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
230 Nordend-Ost	2,3	1,5	-1,0
240 Bornheim	2,9	1,6	-1,0
251 Ostend	0,7	0,5	4,2
252 Ostend	0,2	-1,3	-2,8
271 Bornheim	2,5	-0,5	-2,8
282 Bornheim	1,8	-0,6	4,8
Satzungsgebiet „Berger Straße“ gesamt²	2,3	0,5	-0,4
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt gesamt.

² Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

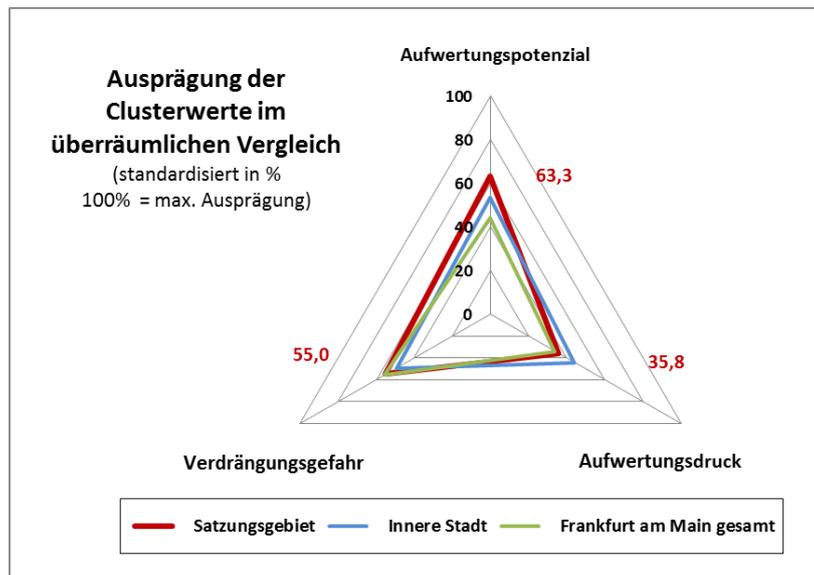


Abb. 43: Vergleich der Clusterwerte: „Berger Straße“

5.1.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass	Voraussetzung für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der derzeitigen Bevölkerungszusammensetzung.
Nachteile zu befürchten	In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Berger Straße“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit beim Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.
Gesamtstädtische Folgen	<p>Der Verlust preiswerten Wohnraums im Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, da sich auf allen Teilmärkten der Stadt das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung aller Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.</p> <p>Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.</p>
Gebietsbezogene Folgen	Das Gebiet ist mit zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule (und drei im direkten Umfeld) und einer Oberschule (und einer direkt angrenzend), vier Jugendeinrichtungen sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Besonders auffällig ist die hohe Anzahl an Senioreneinrichtungen im Gebiet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Inf-

rastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 285 PKW je 1.000 Einwohner² im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots rund um die Berger Straße würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

5.2 Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ wurde für die stadträumlich zusammenhängenden Stadtbezirke bzw. Teilräume der Stadtbezirke Nordend-West (201, 203, 211, 212) und Nordend-Ost (221, 222) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt. Das Satzungsgebiet wird, entsprechend der Lage im Stadtgebiet als „Nordend-Mitte“ bezeichnet (vgl. Abb. 44).

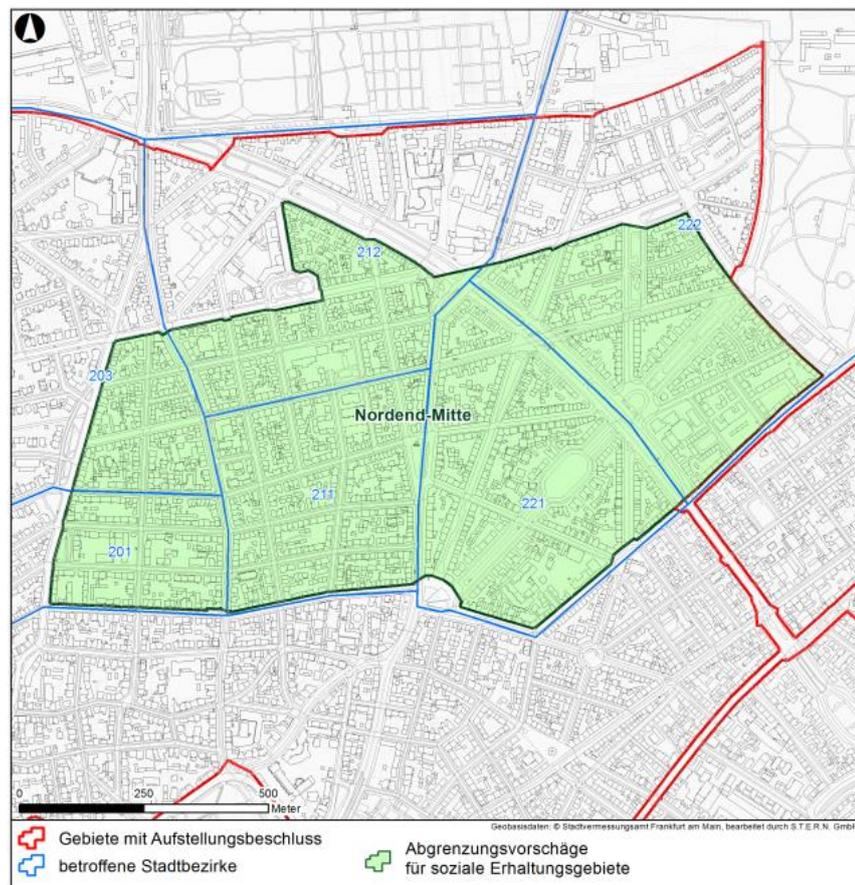


Abb. 44: Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“

² Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Datenquelle siehe Anhang.

5.2.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Für das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ konnten städtebauliche und sozialstrukturelle Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Grenzen der Stadtteile hinausgehen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen und sozialräumlichen Zusammenhänge setzt sich das Satzungsgebiet daher aus Teilbereichen verschiedener Stadtbezirke der beiden Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost zusammen.

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebiets wird im Westen vom Oeder Weg, im Norden von der Holzhausenstraße, Nordendstraße, Brahmstraße, Nibelungenallee und Hallgartenstraße, im Osten von der Hartmann-Ibach-Straße, im Südosten von der Burgstraße sowie im Süden von der Hermannstraße, Koselstraße und Bornheimer Landstraße begrenzt.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,92 km² erstreckende Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ umfasst rd. 11.300 Wohnungen mit etwa 19.500 Einwohnern (Stand 2011 / 2013).

Der Stadtteil Nordend entstand in der Gründerzeit als nördliche Ausdehnung der städtischen Bebauung. Das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ ist ein innerstädtisches, meist mit vier- oder fünfstöckigen Häuserzeilen dicht bebautes Wohnquartier. Es ist geprägt durch eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung (vgl. Abb. 45). Vereinzelt wurden Lückenschließungen durch Neubebauung ab 1945 bis heute vorgenommen.



Abb. 45: Gründerzeitliche Blockrandbebauung in „Nordend-Mitte“

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels 2014 überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich Bereiche entlang der lauten Straßen Nibelungenallee und Rothschildallee sind als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Abgrenzung zum Satzungsgebiet „Nordend-Süd“

Die beiden Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“ und „Nordend-Süd“ grenzen direkt aneinander an. Das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ ist, wie beschrieben, in großen Teilen durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Demgegenüber stellt das Gebiet „Nordend-Süd“ ein städtebaulich heterogenes Quartier dar, in dem neben Alt-

bauten auch viele Bauten der 60er- und 70er-Jahre zu finden sind. In dem Gebiet „Nordend-Mitte“ wurde ein höheres Aufwertungspotenzial und ein signifikant geringerer Aufwertungsdruck als im Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ festgestellt.

Die unterschiedlichen bau- und bevölkerungsstrukturellen Verhältnisse in den beiden Gebieten lassen in den nächsten Jahren auch unterschiedliche Entwicklungsverläufe erwarten. Die gesonderte Festlegung von zwei Erhaltungsgebieten erscheint deshalb sinnvoll.

Basisdaten

Basisdaten ¹	Nordend-Mitte ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	1.550	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	11.300	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	35,0%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	19.500	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	13,3%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Infrastruktur

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt befinden sich viele Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen-, Kita- als auch Hortplätze betrifft. Insbesondere im zentralen Bereich zwischen Glauburg- und Zeißelstraße sowie entlang der Rotlintstraße liegen zahlreiche Kitas. Zur Grundschulversorgung gibt es im Gebiet insgesamt drei Grundschulen: die Schwarzburgschule im Norden sowie die Merianschule und Comeniuschule im Südosten des Satzungsgebiets.

Im Gebiet befinden sich zwei Jugendeinrichtungen (Teeniezentrum Nordend, Treff 38) sowie fünf Senioreneinrichtungen, wovon vier im westlichen Bereich an bzw. nahe der Eckenheimer Landstraße liegen. Es handelt es sich dabei um Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege oder kirchliche Angebote. Weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe besonders östlich des Satzungsgebiets.

Die Grünflächenversorgung im Satzungsgebiet ist mit der Nähe zum Holzhausen-Park und zum Günthersburgpark überwiegend mit einem Versorgungsgrad von 100 % als sehr gut zu bewerten. Lediglich im südlich-südwestlichen Bereich (Stadtbezirk 201 und 211) des Gebiets ist der Versorgungsgrad leicht unterdurchschnittlich. Das Angebot an Spielplätzen im Gebiet ist hingegen differenzierter zu betrachten. Während westlich der Friedberger Landstraße die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder unterdurchschnittlich ist, liegt sie im östlichen Teil über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. Insbesondere entlang der Eckenheimer und der Friedberger Landstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte. In den letzten Jahren haben sich in an einzelnen Standorten, wie etwa rund um den Mathias-Beltz-Platz, zunehmend „Szene“-Geschäfte und -Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Nahezu alle Gebietsbewohner wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

5.2.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend-Mitte ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	62,6%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung) ²	12,98	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	35,4%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	51,0%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	81,5%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	15,4%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Mit einem Clusterwert von 1,1 weist das Gebiet in der Pilotstudie insgesamt ein etwa gleich ausgeprägtes Aufwertungspotenzial des unter-

suchten Wohnungsbestandes wie das Referenzgebiet „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0) auf. Etwas stärker ausgeprägt sind die Aufwertungsmöglichkeiten in den Teilbereichen des Stadtbezirks Nordend-West (211).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil und dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen.

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot Holzhauspark und Günthersburgpark, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Verkehrsemissionen entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraßen Eckenheimer- und Friedberger Landstraße, Nibelungen- und Rothschildallee im beziehungsweise am Rande des Gebiets. Der repräsentative Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung (63 % des Wohnungsbestands) verfügt überwiegend über einen hohen Wohnwert.

Der Wohnungsbestand, der bereits in den 70er Jahren erstmalig aufgewertet wurde, ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, ist gering.



Abb. 46: Ausgebautes Dachgeschoss und Balkonanbau neben Gebäude mit augenscheinlichem Aufwertungspotenzial in „Nordend-Mitte“

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (15 % sind derzeit 1- und 2-Zi.-Wohnungen) zu attraktiven größeren Einheiten,

- den Dachgeschoss-ausbau und die Zusammenlegung der neu-geschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Auch in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (37 % des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Im Ergebnis der bereits stattgefundenen Aufwertungsprozesse sind 35 % der Wohnungen Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei dem anhaltenden Nachfragedruck auf den Wohneigentumsmarkt noch ein bedeutendes Umwandlungspotenzial (circa 7.400 Wohneinheiten), das meist im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend- Mitte	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	12,98	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	-	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,4%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	136,1%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwoh- ner 2006	-0,8%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsemp- fänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %- Punkten (antitone Bewertung)	-3,1	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt der Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Satzungsgebiets „Nordend-Mitte“ mit

einem Clusterwert von 0,5 noch im Bewertungsbereich „durchschnittlich“, jedoch über dem Vergleichswert für Frankfurt am Main (Clusterwert 0,0) insgesamt.

Teilräumliche Schwerpunkte des Aufwertungsdrucks in dem Satzungsgebiet sind insbesondere in dem südlichen, innenstadtnahen Teilbereich (Stadtbezirk 221 Nordend-Ost) zu finden. Hier kann gehäuft auch der für aufgewertete Quartiere typische Gewerbebestand aus anspruchsvoller Gastronomie, Feinkosthandel und „Szene-Läden“ für eine junge, zahlungskräftige Kundschaft beobachtet werden.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie die im Auswertungszeitraum 2011 bis 2013

- deutlich erhöhte Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als rechtliche Voraussetzungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- das im Vergleich zu der Stadt insgesamt erhöhte Niveau der Neuvermietungsflächen sowie
- nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft, unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme zeigen, dass das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote, die im Gebietsdurchschnitt durchschnittlich bei 35 %, in Teilbereichen auch bei bis zu 42 % liegt. Dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen anhält, zeigt die hohe Zahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen 2007 und 2013 von durchschnittlich 2,4 % des Wohnungsbestandes von 2011. Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität des Wohnungsbestandes des Gebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand des Gebiets deutlich.

Auswirkungen des Aufwertungsprozesses im Wohnungs- und Gewerbebestand des Gebiets auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind neben dem überproportionalen Rückgang von Bevölkerungsteilen, die auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind, auch an einer veränderten Wanderungsdynamik im Gebiet abzulesen. Der in der Pilotstudie festgestellte, negative Wanderungssaldo kann in einem Wohngebiet mit gleichbleibendem Wohnungsbestand auf die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs zurückgeführt werden. Bei dem in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mietniveau kann daher auf eine sozialstrukturelle Veränderung der Bevölkerung zugunsten einkommensstärkerer Gruppen mit höheren Wohnflächenansprüchen geschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch der Aufwertungsprozess im Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ zumindest mittelfristig fortsetzen wird.

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend- Mitte	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	11,0	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,8	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	11,6%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	19,5%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	3,3%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	4,4%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	6,6‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	4.325,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	5,7%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert „Verdrängungsgefahr“ der Pilotstudie weist für das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ im Durchschnitt eine deutlich geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (Clusterwert -4,5), als für die Stadt gesamt (0,0) und die Innere Stadt (-1,6). Innerhalb des Gebiets bestehen jedoch regionale Unterschiede: So hat, insbesondere der am Günthersburgpark liegende Teilbereich des Stadtbezirks Nordend-Ost (222) mit einem Clusterwert von -0,6 eine etwas höhere Verdrängungsgefährdung als die anderen Teilgebiete, da hier unter anderem mehr Geringverdiener, nicht-deutsche Personen, Senioren, Alleinerziehende und Empfänger staatlicher Transferleistungen wohnen.

Die soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar von den sozialstrukturellen Auswirkungen des vorstehend dargestellten Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verteuerung der Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung geprägt.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte handelt es sich um

- eine vergleichsweise „junge Bewohnerschaft“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen,
- eine wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohem Einkommen,
- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen Wohndauer und
- mit deutlich unterdurchschnittlichen Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen.

Auch liegt der Anteil an nicht-deutschen Bewohnern und Alleinerziehenden deutlich unter den Durchschnittswerten der Stadt.

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist neben den vorgenannten teilträumlichen Unterschieden insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 15 % der Haushalte (entsprechend circa 1.700 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Als zweite größere Gruppen sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 9 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungs-

nachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (20 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
201 Nordend-West	-0,1	-0,6	-6,7
203 Nordend-West	-1,6	1,4	-6,8
211 Nordend-West	2,1	1,5	-4,0
212 Nordend-West	1,3	-0,3	-4,9
221 Nordend-Ost	1,2	0,8	-5,9
222 Nordend-Ost	0,0	-0,5	-0,6
Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ gesamt²	1,1	0,5	-4,5
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt am Main gesamt.

² Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

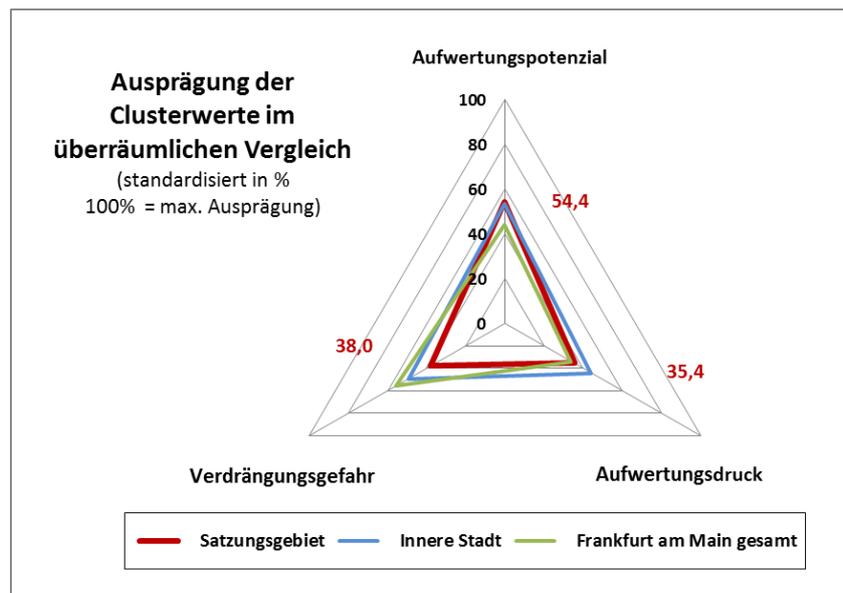


Abb. 47: Vergleich der Clusterwerte: „Nordend-Mitte“

5.2.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass	Voraussetzung für den Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der derzeitigen Wohnbevölkerungszusammensetzung.
Nachteile zu befürchten	In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Nordend-Mitte“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.
Gesamtstädtische Folgen	<p>Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.</p> <p>Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.</p>
Gebietsbezogene Folgen	Das Gebiet ist mit zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, drei Grundschulen, mehreren Jugend- wie auch Senioreneinrichtungen sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 319 PKW je 1.000 Einwohner³ im Satzungsgebiet noch leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im zentralen Bereich Nordends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

5.3 Satzungsgebiet „Nordend-Süd“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ wurde für das Gebiet „Nordend-Süd“, das sich aus den Stadtbezirken Nordend West (120) und Nordend Ost (130) zusammensetzt, das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt. Das Satzungsgebiet wird, entsprechend der Lage im Stadtgebiet als „Nordend-Süd“ bezeichnet (vgl. Abb. 48).

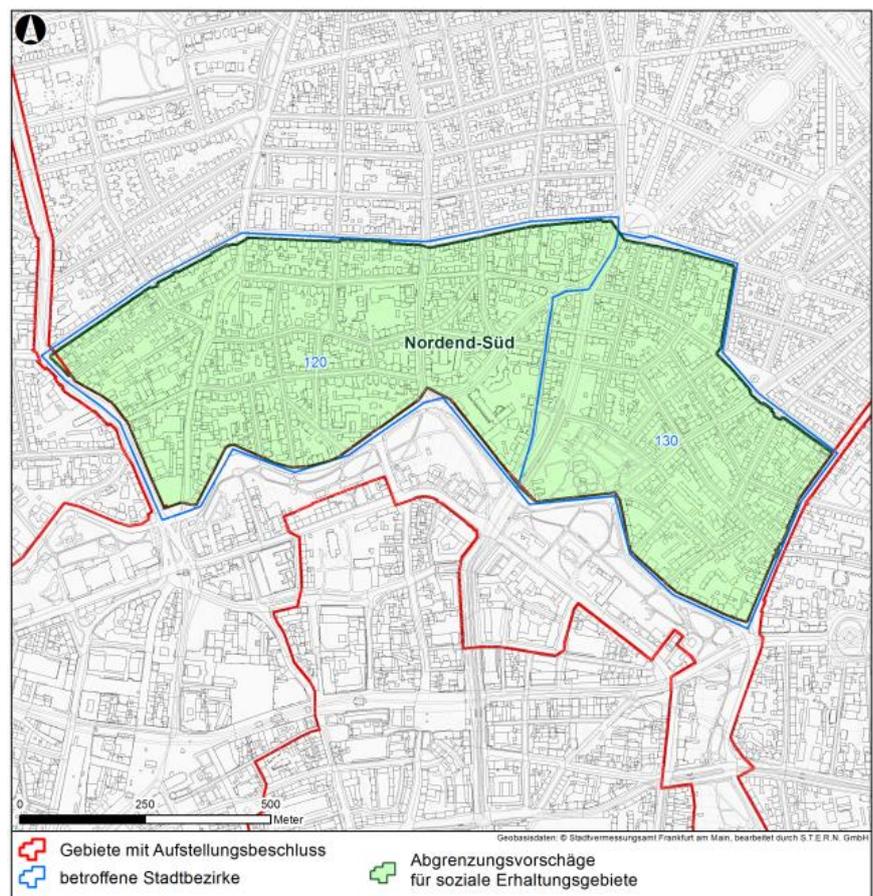


Abb. 48: Satzungsgebiet „Nordend-Süd“

³ Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Datenquelle siehe Anhang.

5.3.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Für das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ konnten städtebauliche und sozialstrukturelle Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Grenzen der Stadtteile hinausgehen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen und sozialräumlichen Zusammenhänge setzt sich das Satzungsgebiet aus dem Stadtbezirk 120 Nordend-West und 130 Nordend-Ost zusammen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht den äußeren Grenzen der Stadtbezirke 120 und 130. Er wird im Westen von der Eschenheimer Landstraße zwischen Fichardstraße und Eschenheimer Anlage, im Norden von der Fichardstraße, Hermannstraße, Koselstraße und Bornheimer Landstraße, im Nordosten von der Elkenbachstraße und Hegelstraße, im Osten vom Sandweg sowie im Süden von der Eschenheimer und Friedberger Anlage begrenzt.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,68 km² erstreckende Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ umfasst rd. 7.500 Wohnungen mit etwa 12.300 Einwohnern (Stand 2011 / 2013).

Der Stadtteil Nordend entstand in der Gründerzeit als nördliche Ausdehnung der städtischen Bebauung als dichtes Wohngebiet mit meist vierstöckigen Häuserzeilen. „Nordend-Süd“ ist auch heute noch ein hoch verdichtetes Wohngebiet, das sich durch seine innerstädtische Lage auszeichnet. Während der nördliche Teil Nordends überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt ist, weist der südliche Teil des Gebiets neben Altbauten auch viele Bauten der 60er- und 70er-Jahre auf (vgl. Abb. 49).



Abb. 49: Gebäude verschiedener Bauphasen in „Nordend-Süd“

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels 2014 überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich Bereiche entlang der lauten Straßen Eschenheimer Landstraße und Oeder Weg sind als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Abgrenzung zum Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“

Die beiden Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“ und „Nordend-Süd“ grenzen direkt aneinander an. Das Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ ist in großen Teilen durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Demgegenüber stellt das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“, wie beschrieben ein städtebaulich heterogenes Quartier dar. In dem Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ wurde ein niedrigeres Aufwertungspotenzial und ein signifikant höherer Aufwertungsdruck als im Satzungsgebiet „Nordend-Mitte“ festgestellt.

Die unterschiedlichen bau- und bevölkerungsstrukturellen Verhältnisse in den beiden Gebieten lassen in den nächsten Jahren auch unterschiedliche Entwicklungsverläufe erwarten. Die gesonderte Festlegung von zwei Erhaltungsgebieten erscheint deshalb sinnvoll.

Basisdaten

Basisdaten¹	Nordend-Süd¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	900	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	7.500	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	40,6%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	12.300	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	10,6%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Infrastruktur

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt, mit Konzentration im zentralen und östlichen Bereich, befinden sich mehrere Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen- als auch Kitaplätze betrifft. Zur Grundschulversorgung gibt es im Gebiet selbst keine Schule, jedoch mehrere Grundschulen im näheren Umfeld. Im Gebiet befinden zwei Privatschulen, eine Berufsschule sowie das Gymnasium „Musterschule“. Jugendfreizeiteinrichtungen sind unmittelbar im Gebiet nicht vorhanden. Zwei kirchliche Einrichtungen im Gebiet bieten Tagesangebote für Senioren. Weitere Senioren- und Jugendprojekte liegen zudem in unmittelbarer Nähe des Satzungsgebiets.

Die Grünflächenversorgung im Satzungsgebiet ist mit dem Bethmannpark sowie der angrenzenden Eschenheimer bzw. Friedberger Anlage mit einem Versorgungsgrad von ca. 97 % als sehr gut zu bewerten und liegt leicht über dem Frankfurter Durchschnitt. Das Spielplatzangebot ist hingegen mit lediglich drei Spielplätzen im Gebiet – auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnitt – unzureichend.

Das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungseinrichtungen sehr gut versorgt. Insbe-

sondere entlang der größeren Straßen befinden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleister. In den letzten Jahren haben sich in einigen Kernbereichen, wie etwa am Oeder Weg oder an der Berger Straße, zunehmend „Szene“-Geschäfte und auch Gastronomie-einrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut bis sehr gut. Alle Gebietsbewohner im westlichen Satzungsgebiet wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV, im östlichen Teil sind es zumindest 94,1 %, was auch noch über dem Durchschnitt aller Stadtteile Frankfurts liegt.

5.3.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend-Süd ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	37,0%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung) ²	13,59	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	48,0%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	50,5%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	81,9%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	23,5%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Mit einem Clusterwert von 0,9 weist das Gebiet in der Pilotstudie insgesamt ein etwa gleich ausgeprägtes Aufwertungspotenzial des untersuchten Wohnungsbestandes wie das Referenzgebiet „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und ein leicht überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0) auf. Die Aufwertungsmöglichkeiten sind in den beiden Stadtbezirken des Gebiets jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Während der Stadtbezirk Nordend West (120) mit einem Clusterwert von 2,1 über ein vergleichsweise starkes Aufwertungspotenzial verfügt, hat der Stadtbezirk Nordend Ost (130) lediglich einen Clusterwert von -0,2, liegt also etwas unter dem Durchschnitt der Stadt insgesamt.

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil, dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen sowie dem hohen Anteil an Kleinwohnungen.

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot entlang der Eschenheimer Anlage sowie dem Von-Bethmann-Park, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Verkehrsemissionen entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraßen Eschersheimer- und Eckenheimer Landstraße sowie der Bockenheimer- und Eschenheimer Anlage. Der Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung (37 % der Wohnungen des Gebiets) verfügt ganz überwiegend über einen hohen Wohnwert.

Der bereits in den 70er Jahren aufgewertete Wohnungsbestand des Gebiets ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich bis gut instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten Jahren erneuert wurden, ist gering.

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen, insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (23 % sind derzeit 1- und 2-Zimmerwohnungen) zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Auch in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (63 % des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil Aufstockung von Wohngebäuden,

- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Im Ergebnis der bereits stattgefundenen Aufwertungsprozesse sind 41 % der Wohnungen Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein Umwandlungspotenzial (ca. 4.500 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend-Süd	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,59	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	18,1%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	3,5%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	146,9%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	1,9%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-2,7	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt mit einem Clusterwert von 5,8 im Vergleich zur „Inneren Stadt“ (2,1) und zur „Stadt Frankfurt am Main gesamt“ (0) ein hoher Aufwertungsdruck auf dem Wohnungsbestand des Gebiets. Die Ausprägung des Clusterwertes ist für die beiden Teilräume Stadtbezirk Nordend West (120) und Nordend Ost (130) mit ca. einen Punkt Differenz nur geringfügig unterschiedlich.

In der Pilotstudie sind im Auswertungszeitraum 2011 bis 2013 die starken Aufwertungsprozesse in dem Gebiet vor allem begründet

- mit dem hohen Niveau der Neuvermietungsmieten,
- der sehr hohen Anzahl von Kauf-/Verkaufsfällen,
- der hohen Anzahl von erteilten Abgeschlossenheitsbescheini-

gungen sowie

- nachfolgenden sozialstrukturellen Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Vor-Ort-Aufnahme zeigen, dass das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote, die im Gebietsdurchschnitt bei 41 % liegt. Dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen anhält, zeigen die hohe Zahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen 2007 und 2013 von durchschnittlich 3,5 % des Wohnungsbestandes von 2011 sowie die sehr hohe Anzahl von Verkaufsfällen im selben Zeitraum. Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität des Wohnungsbestandes des Satzungsgebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand bestätigt.



Abb. 50: Aufwertungsprozesse und deren Kontroversen, sichtbar im Süden Nordends

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch der Aufwertungsprozess im Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ zumindest mittelfristig fortsetzen wird.

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Nordend Süd	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut- schen Einwohner in Jahren (2013)	11,7	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,2	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	14,6%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	22,7%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,3%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsiche- rung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	3,6%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminde- rung (SGB XII) ‰ (2013)	12,5‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgel- te der sozialversicherungspflich- tigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	4.481,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älte- ren Bezieher von Grundsiche- rung / SGB XII bei Erwerbsmin- derung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	8,4%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie weist für das Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ im Durchschnitt eine geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (Clusterwert von -3,5), als für die Stadt gesamt (0) und die Innere Stadt (-1,6).

Innerhalb des Gebiets bestehen jedoch deutliche regionale Unterschiede: So hat der Teilbereich des Stadtbezirks Nordend West (120) mit einem Clusterwert von -6,3 eine deutlich geringere Verdrängungsgefährdung als der Teilbereich des Stadtbezirks Nordend Ost (130) mit -0,7, da hier unter anderem eine ältere Bevölkerung, mehr Empfänger staatlicher Transferleistungen und Einwohner mit geringeren sozialversicherungspflichtigen Einkommen wohnen. Aus den Verlaufsdaten

von 2007 bis 2013 ist jedoch ersichtlich, dass sich die sozialstrukturellen Verhältnisse zunehmend an den Stadtbezirk Nordend West (120) angleichen.

An der sozialen und demographischen Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar, dass die dargestellten Aufwertungsprozesse des Wohnungsbestands bereits zu Segregationsprozessen mit der Folge sozialstruktureller Veränderungen der Bewohnerschaft geführt haben.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte handelt es sich um

- eine vergleichsweise „junge Bewohnerschaft“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen,
- eine wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohem Einkommen und verminderten Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen,
- eine insbesondere im Teilbereich Stadtbezirk Nordend West (130) mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen Wohndauer,
- eine Haushaltsstruktur mit verminderten Anteilen von Haushalten mit Alleinerziehenden sowie
- eine Bevölkerung mit verminderten Anteilen nicht-deutscher Einwohner.

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch eine sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist neben den vorgenannten teilräumlichen Unterschieden insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status von ausschlaggebender Bedeutung zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 14 % der Haushalte (entsprechend circa 1.000 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Darüber hinaus sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die ca. 8 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (23 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
120 Nordend-West	2,1	6,2	-6,3
130 Nordend-Ost	-0,2	5,3	-0,7
Satzungsgebiet „Nordend-Süd“ gesamt²	0,9	5,8	-3,5
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt am Main gesamt.

² Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

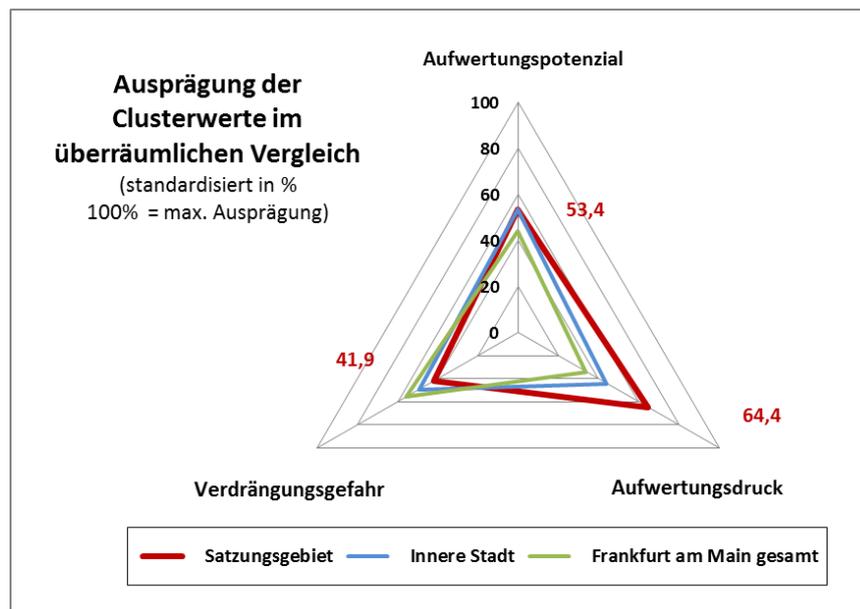


Abb. 51: Vergleich der Clusterwerte: „Nordend-Süd“

5.3.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass	Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.
Nachteile zu befürchten	In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Nordend-Süd“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.
Gesamtstädtische Folgen	<p>Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.</p> <p>Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.</p>
Gebietsbezogene Folgen	Das Gebiet ist mit Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, gebietsnahen Schulen, Senioreneinrichtungen sowie öffentlichen Grünflächen infrastrukturell weitgehend bedarfsgerecht ausgestattet. Das Angebot deckt im Wesentlichen die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderbelastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 295 PKW je 1.000 Einwohner⁴ im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im südlichen Bereich Nordends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

5.4 Satzungsgebiet „Westliches Ostend“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ostend“ wurde für das Gebiet „Westliches Ostend“ in Teilräumen des Stadtbezirks Ostend (140) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt (vgl. Abb. 52).

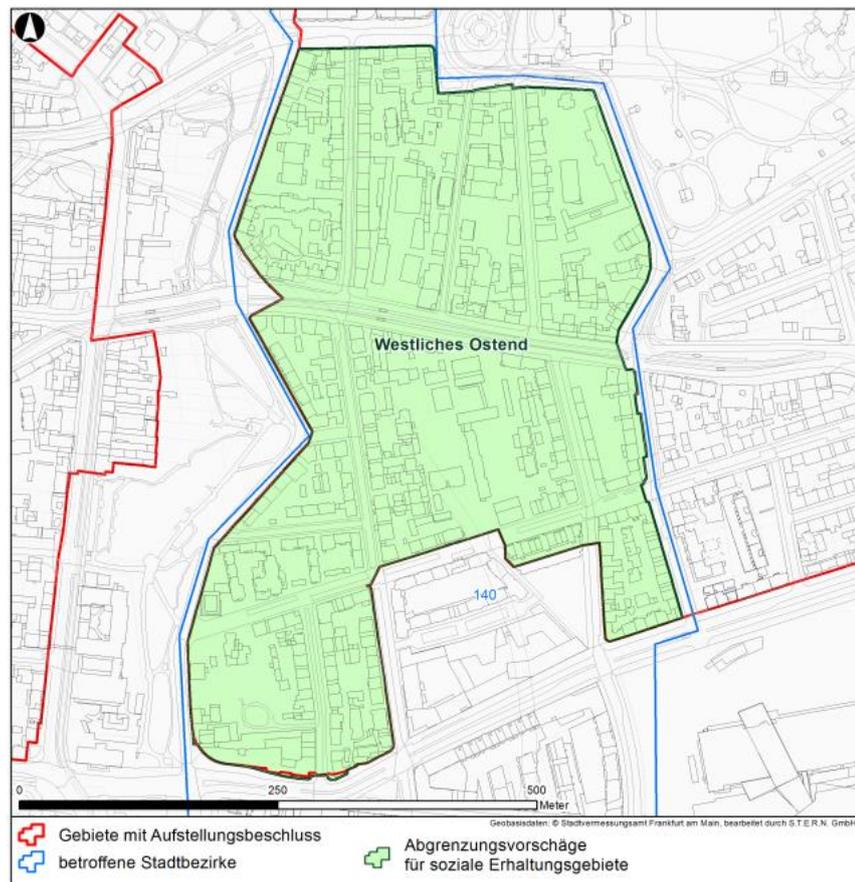


Abb. 52: Satzungsgebiet „Westliches Ostend“

⁴ Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Daten siehe Anhang.

5.4.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Im Zuge der Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ostend“ überprüft und auf einen Teilbereich des Stadtbezirks Ostend (140) beschränkt. Die konkrete Abgrenzung ist der oben eingefügten Karte zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Westen von der Obermainanlage und der Friedberger Anlage, im Norden von der Pflingstweidstraße, dem Alfred-Brehm-Platz und der Bernhard-Grzimek-Allee, im Osten weiter von der Bernhard-Grzimek-Allee, der Zobelstraße und der Windeckstraße sowie im Süden von der Oskar-von-Miller-Straße, Sonnemannstraße, Umlandstraße, Ostendstraße, Paul-Arnsberg-Platz, Rückertstraße und wieder Sonnemannstraße.

Entsprechend der räumlichen Begrenzung des mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Ostend“ untersuchten Gebiets auf den südwestlich gelegenen Bereich wurde das Erhaltungsgebiet „Westliches Ostend“ benannt. Die Bezeichnung des Erhaltungsgebiets bringt die stadträumliche Lage mit dem umliegenden Quartier zum Ausdruck und setzt sich von der Bezeichnung des räumlich übergeordneten Stadtteils bzw. Stadtbezirks „Ostend“ ab.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,29 km² erstreckende Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ umfasst etwa 2.600 Wohnungen mit rund 5.000 Einwohnern (Stand 2011/ 2013). Es liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Ostend zwischen der Obermain- bzw. Friedberger Anlage, dem Zoo und der Sonnenmannstraße und wird von der Hanauer Landstraße durchquert. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Volkshochschule, zur Frankfurt School of Finance & Management und zur Europäischen Zentralbank (EZB).

Der Stadtteil Ostend entstand aus der sogenannten östlichen Außenstadt, die sich im 19. Jahrhundert entwickelte. Aufgrund der Nähe zum Osthafen und zur Großmarkthalle galt der Stadtteil lange als Arbeiterviertel. Durch die Tertiärisierung und damit einhergehende Neubauentwicklungen hat das Gebiet über die letzten Jahrzehnte zunehmend an Attraktivität gewonnen. Nicht zuletzt durch die stadträumliche Lage unmittelbar zur Innenstadt, zum Zoo, zum Mainufer sowie zum 2015 eröffneten Neubau der EZB erfolgen im südlichen Teil Ostends verstärkt bauliche Investitionen. Auch die Aufwertung des verbindenden Grüngürtels zwischen Ostpark und Mainufer führt zu einer Attraktivitätssteigerung angrenzender Wohngebiete.

Der Stadtteil Ostend erlebte eine vergleichsweise starke Kriegszerstörung, sodass der Anteil an Altbauwohnungen geringer ist als in den benachbarten Stadtteilen Nordend und Bornheim. Heute ist der Stadtteil von einer heterogenen Baustruktur geprägt, die neben den gründerzeitlichen Altbauten auch einen hohen Anteil an Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre sowie Neubauten aufweist.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels 2014 nördlich der Hanauer Landstraße der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Südlich der Hanauer Landstraße ist das Gebiet hingegen als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Dem Gebiet wurde im Mietspiegel kein „Zentralitätszuschlag“ zugeordnet.

Basisdaten

Basisdaten¹	Westliches Ostend¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	240	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	2.600	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	32,3%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	5.000	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	12,1%	12,7%	16,0%

¹ Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen s. Anhang.

Infrastruktur

Im Satzungsgebiet sind sechs Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung vorhanden. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Krippen-, Kita- und Hort-Einrichtungen in der näheren Umgebung. Die Schulversorgung im Gebiet erfolgt durch die Uhlandschule (Grundschule), das Heinrich-von-Gagern-Gymnasium sowie eine Abendschule.

Trotz der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Gebiets befinden sich im Quartier zwei Jugendeinrichtungen (Jugendtreffs KidS Ostend und Café Müller) sowie drei Senioreneinrichtungen. Es handelt es sich dabei um Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege und um ein Nachbarschaftszentrum. Zwei weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem unmittelbar angrenzend an das Gebiet.

Die Grünflächenversorgung des Stadtbezirks 140 ist mit der Nähe zur Obermain- bzw. Friedberger Anlage, dem Rechneigrabenweiher und dem Alfred-Behm-Platz mit einem Versorgungsgrad von ca. 97 % als sehr gut zu bewerten. Auch das Angebot an Spielplätzen ist mit vier Spielplätzen gut und liegt damit bei der Anzahl je 100 Kinder über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten nur mäßig versorgt. Einen Einzelhandelsschwerpunkt bildet die Hanauer Landstraße mit einer Reihe von Geschäften. Darüber hinaus bietet die an das Gebiet angrenzende und gut erreichbare Innenstadt ein vielfältiges Einzelhandelssortiment und ein großes gastronomisches Angebot.

In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet einige „Szene“-Geschäfte und -Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist recht gut, liegt aber etwas unter dem städtischen Niveau. 88,9 % aller Gebietsbewohner wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

5.4.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Westliches Ostend ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	20,2%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung ²)	13,01	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	68,2%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	52,1%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	81,2%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	22,3%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Das Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ weist in der Pilotstudie mit einem Clusterwert von 1,5 ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (0).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen, dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen sowie dem großen Anteil an 1- und 2-Zimmer Wohnungen.

Der Wohnungsbestand des Gebiets wird durch die überwiegend in Blockrandbebauung im Raster der ursprünglichen Grundstücksbildung erstellten Nachkriegs- und Neubauten geprägt. Circa 50 % der Woh-

nungen des Gebiets wurden zwischen 1949 und 1979 in der Regel in einfacher Bauweise erstellt. Ein erheblicher Teil dieses Wohnungsbestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich, von einzelnen modernisierten Gebäuden abgesehen, noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung.

Von den nach 1980 gebauten Wohnungen sind nur etwa 8 % des Gesamtbestandes bis 1995 gebaut worden. Nach 1996 hat in dem Gebiet offenkundig eine rege Bautätigkeit eingesetzt, in der weitere 22 % des Wohnungsbestandes erstellt wurden. Die Neubauten der neueren Baujahre haben in der Regel eine anspruchsvollere Architektur, befinden sich in einem guten bis sehr guten baulichen Erhaltungszustand und sind zumeist mit Balkonen versehen.

Wie aus der baulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets nach 1996 ersichtlich ist, war die Aufwertung des Wohnungsbestandes im Wesentlichen von dem Abriss von Wohnbauten aus der Nachkriegszeit und Ersatzbauten in höherwertiger Ausstattung und Qualität in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen geprägt. Diese Entwicklung ist bei einem „Restbestand“ im einfachen Nachkriegsneubau von circa 1.600 Wohneinheiten in dem Gebiet bei den derzeit attraktiven Rahmenbedingungen für bauliche Investitionen nicht abgeschlossen. Hierbei können Aufwertungspotenziale insbesondere ausgeschöpft werden durch:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanschlüssen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Als baulicher Residualbestand in dem Gebiet existiert noch ca. 20 % gründerzeitlicher Altbau, meist in die geschlossene Randbebauung der Nachkriegsbauten eingefügt, zum Teil auch als freistehende attraktive Stadtvillen. Ein erheblicher Teil des Altbaubestandes wurde in den 70er Jahren aufgewertet und ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten (vgl. Abb. 53). Sowohl der Anteil an Altbauten mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, ist gering. Aufwertungspotenziale in diesem Bestand (circa 320 Wohneinheiten) bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Derzeit sind in dem Gebiet ca. 32 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (ca. 1.800 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.



Abb. 53: Neubauentwicklungen neben Altbauten mit z.T. Instandsetzungsbedarf im westlichen Ostend

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Westliches Ostend	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,01	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungsbestand 2007	7,3%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	0,5%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	166,0%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	10,2%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %-Punkten (antitone Bewertung)	-2,7	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Satzungsgebiets „Westliches Ostend“ mit einem Clusterwert von 2,3 ein deutlicher Aufwertungsdruck (Vergleichswerte „Innere Stadt“ 2,1, „Frankfurt am Main gesamt“ 0).

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen,
- die im Auswertungszeitraum 2007 bis 2013 hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen,
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (hohes Wanderungsvolumen und hoher Wanderungssaldo) sowie einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.



Abb. 54: Neubautwicklungen nahe der EZB

Zusätzlich zu dem durch die Gebietsentwicklung selbst entstandenen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand kann aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiet „Westliches Ostend“ auch von einem signifikanten Aufwertungsdruck durch städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Verflechtungsbereich ausgegangen werden. Die gewerbliche Entwicklung insbesondere durch die Ansiedlung der EZB mit einer großen Zahl gut dotierter Arbeitsplätze, die forcierte kulturelle und bauliche Entwicklung in der angrenzenden Innenstadt sowie die Entwicklung des Wohnquartiers an der Oskar-von-Miller- und Horst-Schulmann-Straße stärken in erheblichem Maße auch den Wohnstandort „Westliches Ostend“ und

führen, wie die Entwicklung belegt, zu einem verstärkten Nachfrage-
druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund kann
eine nachhaltige Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in dem
Wohnungsbestand des Gebiets als wohnungswirtschaftlich in beson-
derem Maße risikoarme und gleichzeitig rentierliche Maßnahme er-
wartet werden.

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Westliches Ostend	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut- schen Einwohner in Jahren (2013)	9,3	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,0	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	15,1%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	35,1%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,7%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsiche- rung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	8,4%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminde- rung (SGB XII) ‰ (2013)	17,9‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgel- te der sozialversicherungspflich- tigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.859,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älte- ren Bezieher von Grundsiche- rung / SGB XII bei Erwerbsmin- derung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	11,9%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie weist für das Sat-
zungsgebiet „Westliches Ostend“ mit dem Clusterwert von 0,3 eine
etwas höhere soziale Belastung der Bevölkerung aus, als für die Stadt
gesamt (0) und die Innere Stadt (-1,6).

Die soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar von den sozialstrukturellen Auswirkungen des vorstehend dargestellten Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verteuerung der noch vorhandenen Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung geprägt.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte (Stand 2013) handelt es sich im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main gesamt um

- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen mittleren Wohndauer,
- verminderte Anteile Alleinerziehender und
- unterdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen.

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend verstärkt in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung und die Verminderung von Transferempfängern.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 15 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Darüber hinaus sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die ca. 8 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (28 %). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungs- potenzial	Aufwertungs- druck	Verdrän- gungsgefahr
Satzungsgebiet „Westliches Ostend“	1,5	2,3	0,3
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt am Main gesamt.

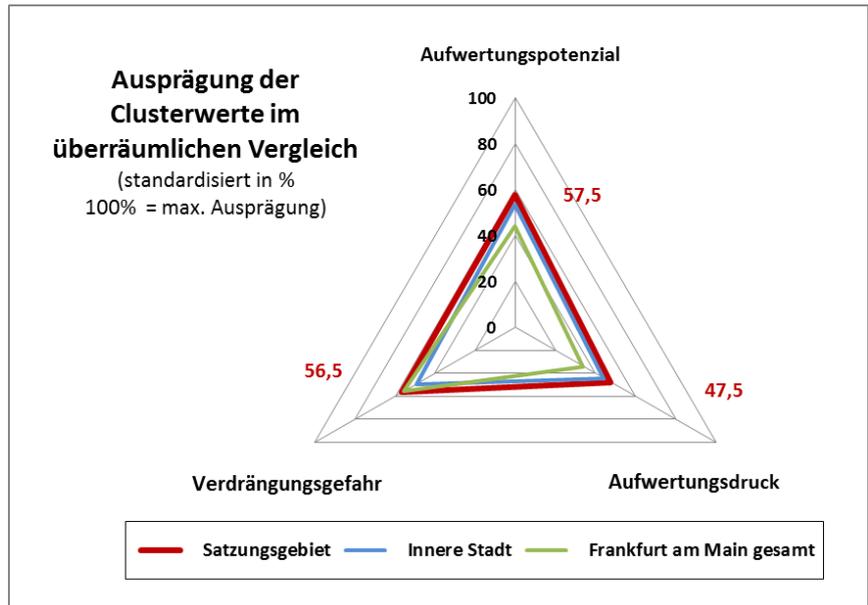


Abb. 55: Vergleich der Clusterwerte: „Westliches Ostend“

5.4.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass

Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Nachteile zu befürchten

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Westliches Ostend“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Gesamtstädtische Folgen

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Gebietsbezogene Folgen

Das Gebiet ist mit Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule und einem Gymnasium, mehreren Jugend- wie auch Senioreneinrichtungen sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 248 PKW je 1.000 Einwohner⁵ im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im südwestlichen Bereich Ostends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

⁵ Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Datenquelle siehe Anhang.

5.5 Satzungsgebiet „Gutleutviertel“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Bahnhofsviertel/Gutleutviertel/Gallus“ wurde für das Gebiet „Gutleutviertel“ in Teilräumen des Stadtbezirks Gutleutviertel (151) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt (vgl. Abb. 56).

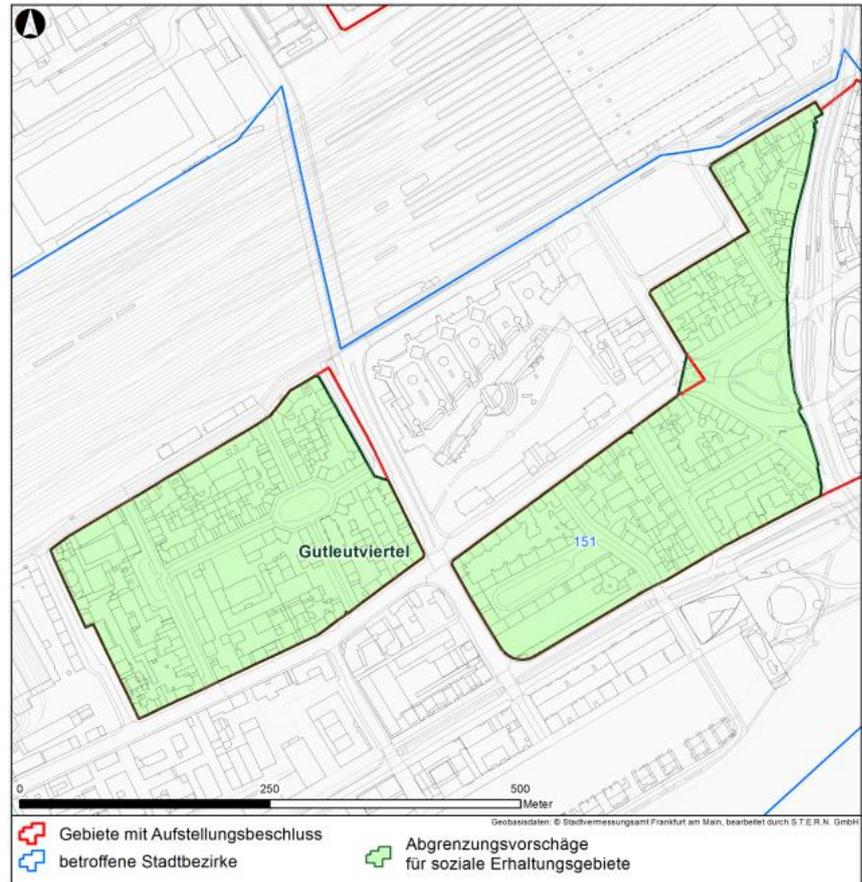


Abb. 56: Satzungsgebiet „Gutleutviertel“

5.5.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Bahnhofsviertel/Gutleutviertel/Gallus“ überprüft und auf einen Teilbereich des Stadtbezirks Gutleutviertel (151) beschränkt. Die konkrete Abgrenzung ist der oben eingefügten Karte zu entnehmen und wird im Folgenden beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus zwei benachbarten Teilbereichen, die durch die Gutleut- bzw. Hafenstraße voneinander getrennt werden. Der westliche Teilbereich wird im Westen von der Heilbronner Straße, im Norden von der Mannheimer Straße, im Osten von der Hafenstraße und im Süden von der Gutleutstraße begrenzt. Der östliche Teilbereich wird im Westen von der Hafenstraße, im Norden von der Gutleutstraße, Stuttgarter Straße, Pforzheimer Straße und der Mannheimer Straße, im Osten von der Baseler Straße sowie im Süden von der Speicherstraße begrenzt.

Basisdaten

Basisdaten¹	Gutleut- viertel¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	120	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	1.300	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	25,0%	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	2.500	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jah- ren an der Gesamtbevölkerung (2013)	10,7%	12,7%	16,0%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,15 km² erstreckende Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ umfasst rd. 1.300 Wohnungen mit rd. 2.500 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es liegt im gleichnamigen Stadtteil zwischen dem Hauptbahnhof bzw. den nach Westen führenden Bahngleisen und dem nördlichen Mainufer.

Die bis ins 19. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzte Fläche „vor den Toren der Stadt“ wurde nach Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen und einer Kaserne Ende des 19. Jahrhundert als Wohngebiet insbesondere für zuziehende Arbeiterfamilien bebaut. In den 1980er und 90er Jahren wurde das Gutleutviertel im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren nach Städtebauförderungsrecht erneuert und im Bundesforschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ gefördert. Ziel der Sanierung war die „Erhaltung und die Fortentwicklung der Wohnnutzung, sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes“. Die größte Baumaßnahme in diesem Rahmen stellte die Bebauung des Rottweiler Platzes dar, wo auf einer früheren großen Parkplatzfläche mehr als 100 Sozialwohnungen, ein Bürgertreff und ein Bürogebäude für städtische Ämter entstanden. Im Vergleich, etwa zum ehemaligen Sanierungsgebiet Bockenheim waren die bereitgestellten Mittel für die Sanierungsmaßnahmen im Gutleutviertel jedoch bedeutend geringer.

Das Gutleutviertel hatte über viele Jahre das Image eines Arbeiterviertels. Durch die Entwicklung des Westhafengeländes unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten am Fluss“ mit Apartmenthäusern und hochwertigem Eigentumswohnungsbau beim „Westhafen Pier“ und „Westhafen Tower“ sowie durch die gewerbliche Entwicklung des Gebiets mit großen Verwaltungsgebäuden (u.a. Behördenzentrum der Stadt Frankfurt am Main, Briefverteilungszentrum der Deutschen Post, Westhafen Tower) befinden sich auch die angrenzenden Bestandsquartiere des Gutleutviertels in einem Wandel und sind einem verstärkten Nachfragedruck des lokalen Wohnungsmarkts ausgesetzt.

Infrastruktur

Die gesamte Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels 2014 der „mittleren, einfachen oder sehr einfachen Wohnlage“ zugeordnet. Das Gebiet ist jedoch als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Im Satzungsgebiet sind keine Schulen und nur eine Einrichtung zur Kindertagesbetreuung vorhanden. Drei weitere Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich jedoch in der näheren Umgebung. Eine Grundschule und eine Förderschule liegen ebenfalls östlich unweit des Satzungsgebiets.

Trotz der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Satzungsgebiets befinden sich im Quartier zwei Jugendeinrichtungen (Schülerhilfe und Jugendzentrum). Zwei Senioreneinrichtungen liegen unmittelbarer angrenzend an das Satzungsgebiet.

Die Grünflächenversorgung des Satzungsgebiets ist mit dem Baseler Platz, dem Rottweiler Platz und der Nähe zum Mainufer als gut zu bewerten. Auch der Versorgungsgrad an Grünflächen im betreffenden Stadtbezirk 151 unterstreicht dies mit einem Wert von 99,3 %. Das Angebot an Spielplätzen ist im genannten Stadtbezirk ebenfalls sehr gut. Die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bereits im relativ kleinen Satzungsgebiet befinden sich drei Spielplätze.

Das Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten gut versorgt. Darüber hinaus bietet das an das Gebiet angrenzende und fußläufig gut erreichbare Bahnhofsviertel ein erweitertes Einzelhandelssortiment. Am Westhafengelände besteht zudem ein größeres Gastronomieangebot. In den letzten Jahren haben sich im Zuge der Entwicklung des Westhafengebiets auch in den benachbarten Quartieren des Gutleutviertels einige „Szene“-Geschäfte und -Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. 99,6 % der Gebietsbewohner des betreffenden Stadtbezirks wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV. Zudem besteht eine fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof der Stadt.

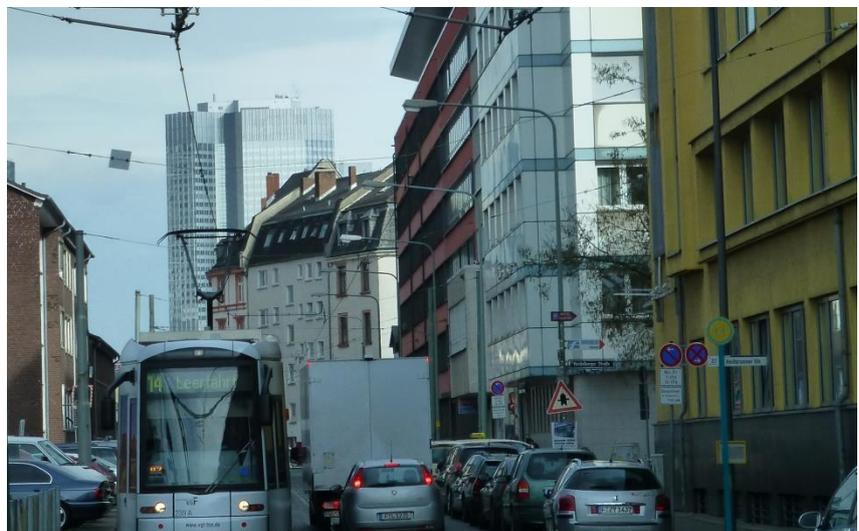


Abb. 57: Norden des Gutleutviertels

5.5.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Gutleutviertel ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	39,7%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung ²)	13,69	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	64,6%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	48,2%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	82,3%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	20,3%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Das Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ weist in der Pilotstudie mit einem Clusterwert von 1,5 ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt damit etwas über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (0).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem überdurchschnittlichen Anteil an Altbauten, dem hohen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen, dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen sowie dem großen Anteil an 1- und 2-Zimmer Wohnungen.

Das Satzungsgebiet ist baustrukturell jeweils zu einem Drittel von gründerzeitlicher Bebauung, Nachkriegsbauten aus der Wiederaufbauphase nach 1949 sowie nach 1989 erstelltem Miet- und Eigentumswohnungsbau geprägt.

Der Instandhaltungszustand der Gebäude insbesondere des Altbaus ist in den östlichen Teilgebieten im Zusammenhang mit den zwischen 1985 bis 1990 durchgeführten öffentlich geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Schnitt etwas besser als in dem westlichen Teilgebiet, wobei sich die Bauförderung der Wohngebäude im Sanierungsgebiet Gutleutviertel im Wesentlichen auf die Erneuerung der Fassaden beschränkt hat.

In dem Altbaubestand, der insgesamt ca. 400 Wohnungen umfasst, bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden erhebliche Aufwertungspotenziale insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Ergänzt wird der Gebäudebestand des Satzungsgebiets durch den älteren Neubau, mit ebenfalls ca. 400 Wohnungen. Hierbei handelt es sich meist um in einfacher, schlichter Bauweise erstellte Miethäuser ohne Fassadengliederung und Balkone. Ein Teil dieses Bestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich häufig noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung.

Die Aufwertungspotenziale in diesem Bestand liegen primär im Abriss der Gebäude und dem Neubau hochwertiger, gut ausgestatteter Wohnungen in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen. Unter Erhalt der Bausubstanz können in diesem, in der Regel besonders preiswerten Mietwohnungsbestand, jedoch auch durch bauliche Aufwertungen erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden durch:

- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhl Anlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet ca. 25 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (ca. 1.000 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Gutleut- viertel	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,69	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	6,9%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	0,3%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	222,7%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwoh- ner 2006	14,0%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsemp- fänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %- Punkten (antitone Bewertung)	-6,7	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Satzungsgebiets „Gutleutviertel“ mit einem Clusterwert von 5,0 ein sehr hoher Aufwertungsdruck (Referenzwerte „Innere Stadt“ 2,1, Frankfurt am Main 0).

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen,
- die im Auswertungszeitraum 2007 bis 2013 hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (hohes Wanderungsvolumen und hoher Wanderungssaldo) und einen stark überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.

Zusätzlich zu dem durch die Gebietsentwicklung selbst entstandenen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand kann aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Gutleutviertel“ auch von einem signifikanten Aufwertungsdruck durch baulich-städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Verflechtungsbereich ausgegangen werden.

Die dargestellte baulich-städtebauliche Entwicklung des benachbarten Westhafengeländes in Verbindung mit der Ansiedlung einer großen Zahl hochwertiger Arbeitsplätze stärken in erheblichem Maße auch den Wohnstandort des Satzungsgebiets „Gutleutviertel“ und führen zu einem verstärkten Nachfragedruck auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund kann zumindest mittelfristig auch eine weitere Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in dem Wohnungsbestand des Gebiets erwartet werden.

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Gutleut- viertel	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren (2013)	7,6	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,2	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	14,5%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	38,6%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,2%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	10,2%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ‰ (2013)	25,9‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	3.492,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	17,9%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie weist für das Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ mit dem Clusterwert von 2,7 eine hohe

soziale Belastung der Bevölkerung aus (Referenzwerte „Innere Stadt“ - 1,6, Frankfurt am Main 0).

Das Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ hat die typischen sozialstrukturellen Merkmale eines „sozialen Brennpunktquartiers“. Auf der Ebene der Durchschnittswerte (Stand 2013) handelt es sich im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main gesamt um

- eine Bevölkerung mit einem hohen Anteil nicht-deutscher Personen,
- überdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen und um
- eine mehr als doppelt so hohe Altersarmutsquote im Gebiet wie in der Gesamtstadt.

Aus der Entwicklung der Ausprägung der sozialstrukturellen Indikatoren seit 2007 kann geschlossen werden, dass der Trend signifikant in Richtung einer Verminderung sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind Veränderungen im Altersaufbau („Verjüngung“ der Bevölkerung durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung) sowie die Verminderung der Anteile ausländischer Bevölkerung, der Alleinerziehenden und der Transferempfänger im erwerbsfähigen Alter.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 23 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Als zweite größere Gruppen sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 10 % (Empfänger SGB II, s.o.) der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (38,6 % im Satzungsgebiet). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungs- potenzial	Aufwertungs- druck	Verdrän- gungsgefahr
Satzungsgebiet „Gutleutviertel“	1,5	5,0	2,7
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt am Main gesamt.

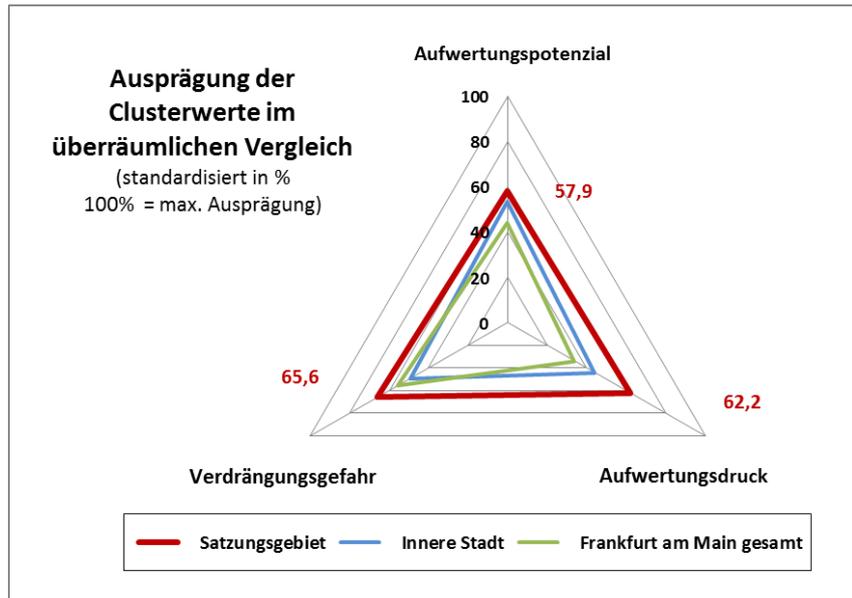


Abb. 58: Vergleich der Clusterwerte: „Gutleutviertel“

5.5.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass

Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Nachteile zu befürchten

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Gutleutviertel“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Gesamtstädtische Folgen

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Gebietsbezogene Folgen

Das Gebiet ist mit im Umfeld liegenden Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule und einer Förderschule, zwei Jugend- wie auch benachbarten Senioreneinrichtungen sowie Spielplätzen und vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 239 PKW je 1.000 Einwohner⁶ im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im bahnhofsnahe Bereich des Gutleutviertels würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

⁶ Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Datenquelle siehe Anhang.

5.6 Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ wurde in Teilräumen der Stadtbezirke Sachsenhausen-Nord (300, 321, 324 und 331) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt (vgl. Abb. 59).

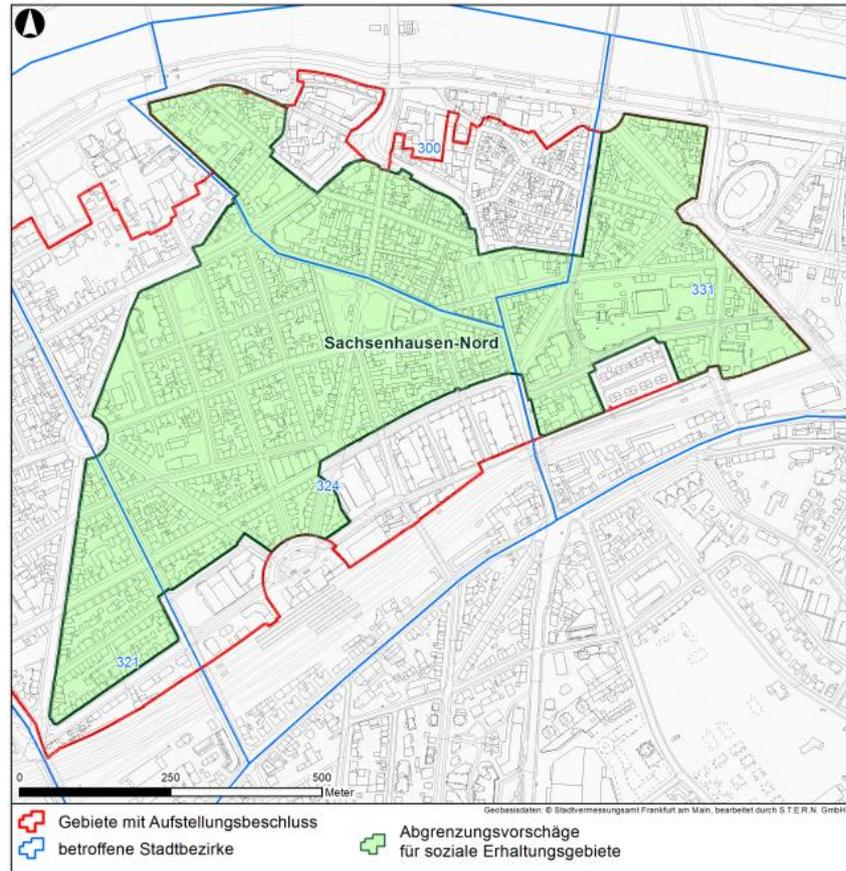


Abb. 59: Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“

5.6.1 Gebietsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“ überprüft und modifiziert. Die konkrete Abgrenzung ist der oben eingefügten Karte zu entnehmen und wird im Folgenden beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen von der Oppenheimer Landstraße, Schweizer Platz, Oppenheimer Landstraße, Gartenstraße, Oppenheimer Straße und Schifferstraße, im Norden vom Schaumainkai, der Färberstraße, Oppenheimer Straße, Schulstraße und Walter-Kolb-Straße, im Nordosten von der Elisabethenstraße, dem neuen Wall, der Dreieichstraße und dem Deutschherrnufer, im Osten vom Wasserweg und der Seehofstraße sowie im Süden von der Hedderichstraße, Schweizer Straße, Kaulbachstraße, Diesterwegstraße, Hedderichstraße bis zur Stadtbücherei, Brückenstraße, Textorstraße, Darmstädter Landstraße, Mühlbruchstraße, Dammstraße, Heisterstraße, Teichstraße, Mühlbruchstraße und der Bahnstrecke nördlich der Offenbacher Landstraße begrenzt.

Basisdaten

Basisdaten¹	Sachsenhausen Nord¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohngebäude bewohnte Gebäude ohne Wohnheime (2011)	1.280	18.092	73.635
Wohnungen Anzahl Wohnungen (2011)	9.400	137.441	342.208
Eigentumsquote Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011)	32,0	31,0%	27,0%
Einwohner Anzahl (2013)	17.000	252.053	693.342
Kinder- und Jugendanteil Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (2013)	12,3%	12,7%	16,0%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von ca. 0,54 km² erstreckende Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ umfasst rd. 9.400 Wohnungen mit rd. 17.000 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es liegt im zentralen Bereich des gleichnamigen Stadtteils zwischen Oppenheimer Landstraße und dem Wasserweg bzw. der Seehofstraße und wird u.a. von der Stegstraße, der Brückenstraße und der Darmstädter Landstraße durchquert. Das Satzungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum südlichen Mainufer und zu Alt-Sachsenhausen.

Der Stadtteil Sachsenhausen-Nord gehört bereits seit dem Mittelalter zum Frankfurter Stadtgebiet und lag innerhalb der Stadtbefestigung am südlichen Mainufer. Nach dem Abriss der Befestigungsanlagen im 19. Jahrhundert zogen vermehrt wohlhabende Bürger nach Sachsenhausen und es entstanden entlang des Mains zahlreiche Villen.

Im 2. Weltkrieg wurde Sachsenhausen-Nord – wie auch weite Teile Frankfurts – durch Bombenangriffe z.T. stark zerstört. Neben erhaltenen und mehr oder weniger zusammenhängenden gründerzeitlichen Baustrukturen prägen heute eingestreute Nachkriegsbauten das Gebiet. Insbesondere der östliche Teil von Sachsenhausen-Nord ist sehr stark durch Durchgangsverkehre belastet.

In der Nachkriegszeit wurde Sachsenhausen-Nord durch seine zahlreichen Apfelweinschenken bekannt und sowohl für die Frankfurter als auch überregional zu einem beliebten Ausflugsziel. Im nicht in das Satzungsgebiet einbezogenen alten Ortskern von Sachsenhausen-Nord befinden sich eine große Zahl von Schenken und Amüsierbetrieben. In den letzten Jahren hat dieser Bereich jedoch an Attraktivität verloren und es entstanden im westlichen Sachsenhausen vermehrt z. T. gehobene Gastronomieangebote. Dieser Teil von Sachsenhausen-Nord befindet sich seit mehreren Jahren in einem Aufwertungsprozess und ist als Wohnstandort in Frankfurt stark nachgefragt.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird entsprechend des Mietspiegels von 2014 überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich der Bereich östlich der Elisabethenstraße bzw. Darmstädter Landstraße ist als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist im Mietspiegel das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und dadurch mit einem „Zentralitätsschlag“ belegt.

Infrastruktur

Im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ und im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung (Krippen-, Kita- und Hort-Plätze) angesiedelt. Die Schulversorgung im Gebiet erfolgt durch die Willemerschule (Grundschule), die Deutschherrenschule (Oberstufe) und eine Förderschule sowie einer weiteren Grundschule, drei Gymnasien und zwei Oberschulen im westlich angrenzenden Verflechtungsbereich des Satzungsgebiets.

Im Satzungsgebiet befinden sich drei Senioreneinrichtungen (Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege bzw. ein Begegnungszentrum). Einige weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe zum Gebiet. Jugendeinrichtungen gibt es im Gebiet selbst nicht, jedoch drei im sehr nahen Umfeld, wie das „Jugendbüro Sachsenhausen“ und ein Jugendtreff.

Die Grünflächenversorgung im Satzungsgebiet ist mit dem Affentorplatz, der Grünfläche am Alten Friedhof, dem Oppenheimer Platz, sowie der Nähe zum Metzlerpark und zum Mainufer mit einem Versorgungsgrad von 100 % in allen betreffenden Stadtbezirken als sehr gut zu bewerten. Das Angebot an öffentlichen Spielplätzen ist hingegen eher unzureichend. Die Anzahl der Spielplätze je 100 Kinder liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichwohl besteht mit dem Spielplatz am „Alten Friedhof“ ein großer und gut ausgestatteter Spielplatz im Gebietszentrum zur Verfügung.

Das gesamte Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ ist mit Einzelhandelsangeboten für den täglichen Bedarf sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet, insbesondere im Bereich der Schweizer Straße, am Adlhochplatz und im Umfeld der Wallstraße eine Vielzahl spezialisierter Einzelhandelsgeschäfte und eine „gehobene Gastronomie“ angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen und auch überörtliche Bedeutung haben.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist als sehr gut zu bewerten. Nahezu 100 % aller Gebietsbewohner der betreffenden Stadtbezirke wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

5.6.2 Ergebnisse der Untersuchungen

Die Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben für das Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben.

Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen Nord ¹	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Altbauten Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Bestand (2011)	61,5%	42,6%	30,7%
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013 - antitone Bewertung ²)	13,14	12,80	11,47
Mehrfamilienhäuser Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Bestand (2011)	35,8%	34,9%	41,7%
Privater Mietwohnungsbestand Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftl. Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Bestand 2011	58,6%	48,5%	46,7%
Mietwohnungen Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) am Bestand (2011)	82,5%	77,2%	83,9%
Kleinwohnungen Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Bestand (2013)	17,0%	18,8%	14,4%

¹ Sämtliche Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert. Datenquellen siehe Anhang.

² Die Indikatorenausprägungen gehen in die Ergebnisbewertung monoton („je mehr desto mehr“) oder antiton („je mehr desto weniger“; rot gesetzt) ein.

Das Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ weist in der Pilotstudie mit einem Clusterwert von 1,5 ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt damit etwas über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (0).

Es bestehen jedoch zwischen den einzelnen im Satzungsgebiet liegenden Stadtbezirksteilen unterschiedlich ausgeprägte Aufwertungspotenziale. Zwar liegen alle Clusterwerte über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt, jedoch sind wegen unterschiedlicher wohnungsstruktureller Verhältnisse (hoher Altbauanteil in privatem Eigentum) die Clusterwerte in den Stadtbezirken Sachsenhausen-Nord 300 (Clusterwert 1,7) und 321 (Clusterwert 2,2) deutlich höher.

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Anteil an Altbauten sowie den überdurchschnittlichen Anteilen an Wohnungen in privater Verfügbarkeit und 1- und 2-Zimmer Wohnungen.

Der bauliche Charakter des Gebiets wird durch die überwiegend in Blockrandbebauung erstellte gründerzeitliche Bebauung geprägt (vgl. Abb. 60). Baustrukturell zerfällt das Satzungsgebiet entlang der Elisabethenstraße in einen östlichen Teil (Teile der Stadtbezirke 300 und 331) und einen westlichen Teil (Teile der Stadtbezirke 321 und 324). Während im östlichen, teils stark verkehrsbelasteten Teilgebiet eher schlichte Altbauten mit etwas höheren Anteilen an Nachkriegsbauten zu finden sind, handelt es sich im westlichen Teil des Satzungsgebiets zum großen Teil um einen attraktiven, hochwertigen Altbaubestand mit reich gegliederten Fassaden zum Teil in Sandstein ausgeführt. Viele Gebäude sind mit Erkern und Balkonen versehen und verfügen meist über gepflegte Vorgärten. In einem Teil der Altbauten wurden die Mansardendächer zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Instandhaltungszustand der Gebäude ist insbesondere im westlichen Teilgebiet, von wenigen Fällen abgesehen, nach Augenschein gepflegt. Der Anteil der Altbauten, die in den letzten Jahren aufwendig saniert wurden, ist jedoch gering. Allerdings signalisieren einzelne Baustelleneinrichtungen und Baugerüste, dass derzeit verstärkt Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Vom Gesamtwohnungsbestand des Satzungsgebiets liegen 59 %, entsprechend ca. 4.200 Einheiten im vor 1948 erstellten Altbau.



Abb. 60: Altbauten im südlichen „Sachsenhausen-Nord“ in unterschiedlichen Instandsetzungszuständen

In dem attraktiven Wohnungsbestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden erhebliche Aufwertungspotenziale insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten sowie
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Ergänzt wird der Gebäudebestand des Satzungsgebiets durch überwiegend in den Altbaubestand eingestreute ältere, zwischen 1949 und 1979 erstellte Neubauten die, bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand, einen Anteil von ca. 28%, entsprechend etwa 1.960 Einheiten, ausmachen. Hierbei handelt es sich meist um in einfacher, schlichter Bauweise erstellte Mietshäuser ohne Fassadengliederung und Balkone. Ein Teil dieses Bestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich, von einzelnen modernisierten Gebäuden abgesehen, noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung.

Die Aufwertungspotenziale in diesem Bestand liegen primär im Abriss der Gebäude und dem Neubau hochwertiger, gut ausgestatteter Wohnungen in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen. Von den 1980 und später erstellten Gebäuden im Satzungsgebiet (ca. 13 % des Wohnungsbestandes, entsprechend etwa 1.000 Wohneinheiten) dürfte, von einzelnen Baulückenschließungen und der Arrondierung neuer Bauflächen abgesehen, der größte Teil als Ersatzbauten abgeräumter Nachkriegsbauten entstanden sein.

Wie an einzelnen im älteren Neubau erstellten Gebäuden ersichtlich ist, können in diesem, in der Regel besonders preiswerten Mietwohnungsbestand, jedoch auch durch bauliche Aufwertungen im Bestand erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden durch:

- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet ca. 32 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (circa 4.800 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen Nord	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Mietniveau Angebotsmieten in €/m ² brutto (Median 2013)	13,14	12,80	11,47
Verkaufsgeschehen Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Wohnungs- bestand 2007	5,1%	4,5%	3,7%
Umwandlungsquoten Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen 2007, 2011-2013 des Bestandes 2011	2,9%	1,9%	1,1%
Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2007	158,2%	159,3%	131,3%
Wanderungssaldo 2007 bis 2013 in % der Einwoh- ner 2006	-1,0%	5,5%	4,9%
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger Rückgang des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsemp- fänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen Einwohnern zwischen 2009 bis 2013 in %- Punkten (antitone Bewertung)	-3,4	-2,7	-2,0

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Satzungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“ mit einem Clusterwert von 2,2 im Vergleich zur Stadt Frankfurt am Main gesamt (0) ein hoher Aufwertungsdruck. Für alle Teilbereiche des Satzungsgebiets (Teilflächen der Stadtbezirke Sachsenhausen-Nord 300, 321, 324 und 331) schwankt die Ausprägung gering um den Clusterwert, bis auf den Stadtbezirk Sachsenhausen-Nord (331). Dieser, am östlichen Rand des Satzungsgebiets liegende Teilbereich verfügt zu großen Teilen über einen einfacher ausgestatteten und gestalteten Altbaubestand mit höheren Anteilen an Neubauten aus der Nachkriegszeit. Hier besteht ein niedrigeres mittleres Mietniveau und deutlich reduzierte Eigentumswohnungskauf- und verkaufs- sowie Umwandlungsaktivitäten.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ liefern in der Pilotstudie

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen,
- die im Auswertungszeitraum 2007 bis 2013 hohe Anzahl ausgestellter Abgeschlossenheitsbescheinigung als Indiz reger Umwandlungsaktivitäten,
- die hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen sowie

- nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (hohes Wandervolumen) sowie einen stark überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung.



Abb. 61: Altbaubestand in „Sachsenhausen-Nord“ mit z.T. größeren Instandsetzungsbedarf

Das Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ hat neben den Qualitäten des Gebiets selbst unter anderem durch die besondere Beschaffenheit des Wohnungsbestands, die homogene städtebauliche Anmutung eines Altbauviertels, das hochwertige, prosperierende Einzelhandels- und Gastronomieangebot, auch durch die Lage am Grünzug des Mainufers mit dem Museumsviertel, der Nähe zur City und zum Bankenviertel einen bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck. Das Gebiet gilt neben dem Westend, Nordend, Ostend und Bockenheim auf dem lokalen Wohnungsmarkt als ein besonders attraktives innerstädtisches Wohnquartier. Bei der gegebenen Lage auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt kann daher davon ausgegangen werden, dass die aufgezeigten Aufwertungsprozesse in dem Satzungsgebiet auch weiter andauern werden.



Abb. 62: Stark nachgefragte Wohnlage rund um die Schwanthalerstraße

Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungs- gefährdung	Ausprägung nach Region ...		
	Sachsen- hausen Nord	Innere Stadt	Frankfurt am Main
Wohndauer Deutsche Mittlere Wohndauer der deut. Einwohner in Jahren (2013)	11,0	10,5	12,2
Wohndauer Ausländer Mittlere Wohndauer der aus- ländischen Staatsangehörigen in Jahren (2013)	8,0	7,3	7,1
Seniorenanteil Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (2013)	13,2%	13,8%	15,7%
Ausländeranteil Anteil Einwohner mit nicht- deutscher Staatsangehörigkeit (2013)	24,1%	29,6%	27,7%
Alleinerziehende Anteil Alleinerziehende (2013)	2,6%	2,9%	3,8%
Empfänger SGB II Anteil Empfänger Grundsiche- rung für Arbeitssuchende (SGB II) (2013)	4,8%	7,7%	9,5%
Empfänger SGB XII Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminde- rung (SGB XII) ‰ (2013)	12,6‰	14,0‰	12,8‰
Einkommen Median der Bruttoarbeitsentgel- te der sozialversicherungspflich- tigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in € (2013 - antitone Bewertung)	4.407,-	3.978,-	3.603,-
Altersarmut Anteil der 65-jährigen und älte- ren Bezieher von Grundsiche- rung / SGB XII bei Erwerbsmin- derung an den 65-Jährigen und Älteren 2013	10,4%	10,4%	8,5%

Der Clusterwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie weist für das Satzungsgebiet „Sachsenhausen Nord“ mit dem Clusterwert von -3,1 eine im Vergleich zu den Referenzgebieten („Innere Stadt“ -1,6, „Frankfurt am Main gesamt“ 0) nur geringe soziale Belastung der Bevölkerung aus. Auch bezüglich der Verdrängungsgefahr sind in dem Gebiet teils räumliche Unterschiede auszumachen.

Die beiden im Osten des Satzungsgebiets liegenden Stadtbezirke "Sachsenhausen-Nord" 300 und 331 haben mit Clusterwerten von -2,3 und 0,4 eine bedeutend höhere Verdrängungsgefahr als der westliche Bereich des Satzungsgebiets („Sachsenhausen-Nord" 321 Clusterwert - 5,1 und „Sachsenhausen-Nord" 324 Clusterwert - 5,5). Die vorstehend

dargestellten Unterschiede in der baulichen Struktur der beiden Teilgebiete des Satzungsgebiets entsprechen auch unterschiedlichen sozialstrukturellen Merkmalen der jeweiligen Bewohner. Während Bewohnerschaft im westlichen Teilgebiet im Durchschnitt als eine wirtschaftlich besonders leistungsfähige Bewohnerschaft mit hohem Einkommen und einem hohen Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern, geringem Ausländeranteil und sehr geringen Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen beschrieben werden kann, weisen die Bewohner des östlichen Teilgebiets im Durchschnitt sozialstrukturelle Merkmale auf, die stärker an der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main insgesamt orientiert sind.

Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefahr belegen für alle Teilbereiche des Satzungsgebiets eine soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die deutlich von den sozialstrukturellen Auswirkungen des bereits seit vielen Jahren laufenden Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlungen und der Verteuerung der noch vorhandenen Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung geprägt sind.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte für das Gebiet insgesamt (Stand 2013) handelt es sich im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main um

- eine „junge Bevölkerung“ mit hohen Anteilen an Personen im erwerbsfähigen Alter und verminderten Seniorenanteilen,
- Personen mit vergleichsweise hohem Einkommen,
- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen mittleren Wohndauer,
- verminderte Anteile nicht-deutscher Bevölkerung,
- verminderte Anteile Alleinerziehender und
- um deutlich unterdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen.

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend verstärkt in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung und die Verminderung von Transferempfängern.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte be-

troffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 13 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Senioreninnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Des Weiteren sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 5 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (25 % im Satzungsgebiet). Nicht zuletzt besteht aber besonders in einem unter so hohen Aufwertungsdruck stehenden Quartier, wie Sachsenhausen-Nord, auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Zusammenfassung der Indikatorenanalyse

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ¹ ...		
	Aufwertungs-potenzial	Aufwertungs-druck	Verdrän-gungsgefahr
300 Sachsenhausen-Nord	1,69	2,99	0,36
321 Sachsenhausen-Nord	2,18	2,98	-5,09
324 Sachsenhausen-Nord	0,94	2,15	-5,50
331 Sachsenhausen-Nord	1,32	-0,14	-2,32
Satzungsgebiet „Sachsenhausen- Nord“ gesamt²	1,5	2,2	-3,1
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Interpretation standardisierte Clusterwerte: 0=Durchschnitt, größer 0=überdurchschnittlich, kleiner 0=unterdurchschnittlich zur Referenz Frankfurt am Main gesamt.

² Ausprägungen des Untersuchungsgebiets sind nach Wohnbebauungs- bzw. Flächenanteilen der betroffenen Stadtbezirke interpoliert.

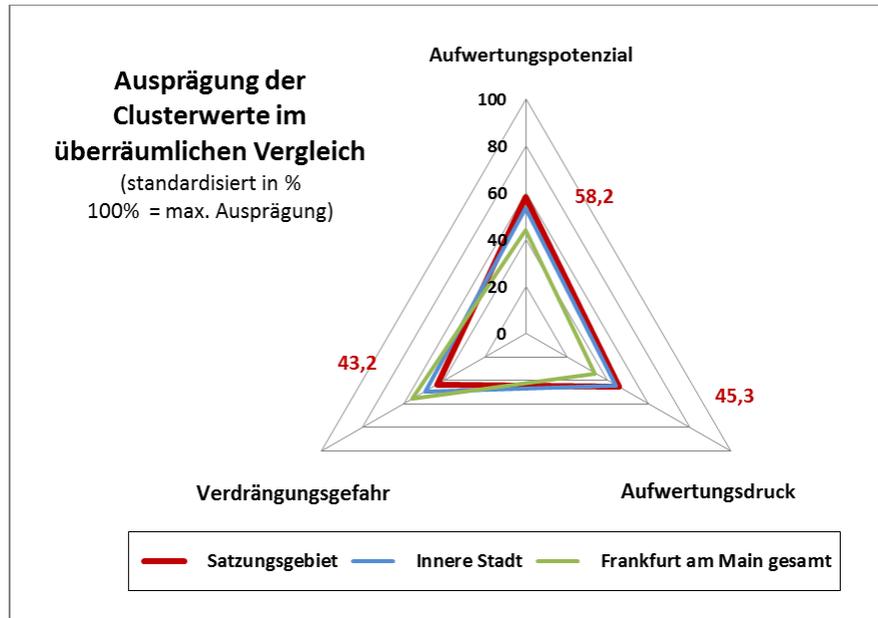


Abb. 63: Vergleich der Clusterwerte: „Sachsenhausen-Nord“

5.6.3 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung zum Erlass

Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Nachteile zu befürchten

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Satzungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Gesamtstädtische Folgen

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch

für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Gebietsbezogene Folgen

Das Gebiet ist mit zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einigen Schulen im Gebiet oder im nahen Umfeld, mehreren Senioreneinrichtungen sowie mit öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus i.d.R. auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 309 PKW je 1.000 Einwohner⁷ im Satzungsgebiet noch leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im zentralen Bereich Sachsenhausen-Nords würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

⁷ Räumlicher Bezug Satzungsgebiet interpoliert. Datenquelle siehe Anhang.

6 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

Anwendungs- voraussetzungen gegeben

Die Untersuchung der sieben Gebiete mit Aufstellungsbeschluss ergab, dass in Teilbereichen dieser Kulissen sowohl die Zusammensetzung der Bevölkerung gefährdet ist als auch negative städtebauliche Folgen, die sich aus einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung ergeben, zu erwarten sind. Damit sind Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass von Sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in diesen Bereichen gegeben.

Handlungserfordernis

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in den in Kapitel 5 empfohlenen Satzungsgebieten ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden.

Ziel der Sozialen Erhaltungssatzungen ist die Erhaltung der gegenwärtigen Bevölkerungszusammensetzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgen. Aus diesem übergeordnetem Ziel leiten sich konkrete Handlungserfordernisse ab:

- Vermeidung der Verdrängung vor Ort lebender Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für die Bewohnerschaft,
- die Vermeidung einer Abweichung von den bisher bestehenden ausgewogenen sozialen Strukturen,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die über den zeitgemäßen Standard / Wohnkomfort hinausgehen,
- die Erhaltung des in den konkreten Gebieten breit gefächerten Mietwohnungsangebots (Wohnungsgröße, Wohnstandards Miethöhe),
- die Erhaltung des Mietwohnungsbestands für die lokale Gebietsbevölkerung
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, für die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung oder den Neubau von Wohnungen zusätzlich tätig werden müsste,
- die Erhaltung der Bewohnerstruktur zur Sicherung der vor Ort befindlichen sozialen Infrastruktur, welche der bedarfsgerechten Nachfrage und Angewiesenheit der Bewohner entspricht,
- die Erhaltung der Bewohnerstruktur zur Sicherung der bestehenden sozialen und nachbarschaftlichen Bindungen und Strukturen im jeweiligen Quartier sowie
- die Verhinderung einer Verdrängung, um die Überforderung lokaler Sozialsysteme an anderer Stelle im Stadtgebiet und notwendige Investition in die dortige Infrastruktur zu vermeiden.

Zur Erreichung dieser Ziele können Soziale Erhaltungssatzungen mit den sich daraus ergebenden Genehmigungsvorbehalten für die Gemeinde sowie die Möglichkeit, in diesen Gebieten das gemeindliche Vorkaufsrecht anzuwenden, einen Beitrag leisten.

Nutzung eines Kriterienkatalogs

Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung der Antragsteller und eines vereinfachten, transparenten Verwaltungsverfahrens wird die Anwendung eines für alle Erhaltungsgebiete einheitlichen Prüfkriterienkata-

logs empfohlen. Dieser sollte aus erhaltungsrechtlicher Sicht die genehmigungs- und nicht genehmigungsfähigen baulichen Maßnahmen festlegen.

Die Genehmigungskriterien leiten sich dabei aus den o.g. Handlungserfordernissen ab. Der Katalog sollte zur Systematisierung des Vollzugsatzungsübergreifend anwendbar sein. Die folgenden Ausformulierungen liegen daher nah an jenen der Begründung für die Erhaltungssatzung Nr. 47 („Bockenheim“).

Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung liegt, ist im Einzelfall daraufhin zu prüfen, ob der Rückbau, die bauliche Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Sozialen Erhaltungssatzung übereinstimmt. Vorhaben im Geltungsbereich Sozialer Erhaltungssatzungen sind grundsätzlich auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung – zum Beispiel von Wohnen in Gewerbe – der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien i.d.R. grundsätzlich zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
- Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m² ist,
- Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m²,
- neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m²,
- Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 Abs. 4 S. 2 BauGB).

Zu genehmigen sind (§ 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und

Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),

- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit bzw. der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m²,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Öffentlichkeitsarbeit

Es wird empfohlen, die Eigentümer und Bewohner über den Satzungsbeschluss, den Satzungsinhalt und die räumliche Abgrenzung des Satzungsgebiets in geeigneter Weise zu informieren.

Beratung der Bewohner

Zur effektiven Umsetzung der Erhaltungssatzungen sollte den Antragstellern und den in den Satzungsgebieten wohnenden Mietern ein spezielles kostenfreies Informations- und Beratungsangebot „Erhaltungsrecht“ zur Verfügung gestellt werden.

Umwandlungsverordnung

Der § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, durch eine aufzustellende Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu schaffen. Fünf Bundesländer (Stand: August 2016) haben bereits Gebrauch von dieser Möglichkeit gemacht, darunter insbesondere auch jene Länder, wie Berlin, Hamburg oder Bayern, wo es eine Vielzahl sozialer Erhaltungsgebiete gibt. Für Hessen hingegen liegt eine derartige Verordnung nicht vor.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt in innerstädtischen Wohngebieten mit hohem Nachfragedruck einen der wesentlichen Faktoren der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung dar. Bereits in Vorbereitung der Umwandlung wird durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen und aufwändige Modernisierung der Wohnungsbestand häufig „marktgängig“ aufgewertet. Aufgrund der für einen Erwerber veränderten Kostensituation für die Immobilie entsteht ein verstärkter Druck auf den Mietertrag. Der Erwerb von Wohnimmobilien ist im Übrigen in vielen Fällen auf eine Eigennutzung mit der Folge von Eigenbedarfskündigung gerichtet.

Da Bestandsmieten statistisch umso niedriger sind, je länger die Mietverhältnisse andauern, ist insbesondere eine sozial schwächere Wohnbevölkerung mit langer Wohndauer einer starken Gefährdung durch ein erhöhtes Umwandlungsgeschehen ausgesetzt. Daher ist bei der aktuellen Wohnungsmarktlage der erhaltungsrechtlich mögliche Schutz vor Umwandlung ein wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele einer Sozialen Erhaltungssatzung.

Die Untersuchungen zeigen, dass in den in Kapitel 5 vorgeschlagenen Satzungsgebieten durchaus ein starker Verdrängungsdruck durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht und gleichzeitig noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial im lokalen Wohnungsbestand vorhanden ist. Insbesondere da die Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen in der Stadt Frankfurt am Main mit fünf Jahren vergleichsweise gering ist (Hessische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung; vgl. Berlin: zehn Jahre) werden Initiativen zum Erlass einer Umwandlungsverordnung durch das Land Hessen dringend empfohlen.

Vorkaufsrecht

Wie in Kapitel 2 beschrieben steht den Gemeinden gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Erwerb von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Das Vorkaufsrecht bzw. Auflagen im Zusammenhang mit Abwendungsvereinbarungen stellen damit zur Vermeidung spekulativer Grundstücksverwertungen mit nachteiligen Folgen für den Mietwohnungsbestand ein weiteres wichtiges Instrument zur Umsetzung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzungen dar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass derzeit noch kein erhaltungsrechtliches Umwandlungsverbot besteht, wird die Anwendung des Vorkaufsrechts in einem geregelten Verwaltungsverfahren empfohlen. Hinsichtlich der fiskalischen Hemmnisse bei der Umsetzung eines erhaltungsrechtlichen Vorkaufsrechts wird auch empfohlen, gemäß § 27a BauGB die Ausübung zugunsten Dritter, insbesondere städtischer Wohnungsbaugesellschaften, zu prüfen.

Weiteres Überprüfungserfordernis

Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB sind nach rechtlicher Bestimmung ohne eine zeitliche Befristung. In der kommunalen Anwendungspraxis wird in Übereinstimmung mit der Kommentierung zu § 172 Abs. 1 Nr. S. 1 2 BauGB (vgl. Battis/Krautzberger/Lohr: BauGB; 11. Auflage) jedoch von einer „immanenten Befristung“ ausgegangen, da die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Satzungs voraussetzungen durch demografische, sozialstrukturelle und wohnungspolitische Entwicklungen einem Wandel unterlegen ist. Es ergibt sich daher die zwingende rechtliche Notwendigkeit, die Voraussetzungen, die zum Beschluss der Erhaltungssatzung geführt haben, turnusmäßig zu überprüfen. Für die hier geplanten Satzungsgebiete wird eine Überprüfung nach fünf Jahren empfohlen. Je nach Fortschreibung der Sekundärdaten (insbesondere der wohnungsbezogenen Daten) sind dabei gegebenenfalls Primärdatenerhebungen in Form von Haushaltsbefragungen erforderlich.

7 Anhang

Datenquellen der Untersuchung

Daten Kurzbezeichnung	Beschreibung und Dimension	Quelle / Register	Datenstand
Größe	Gesamtfläche in km ²	eigene planimetrische Ermittlungen (GIS)	2016
Gebäude- und Wohnungsdaten			
Wohnungen	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011	2011
Wohngebäude	Anzahl bewohnte Gebäude ohne Wohnheime	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011	2011
Eigentumsquote	Anteil Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Altbauten	Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 am Gesamtwohnungsbestand in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Mehrfamilienhäuser	Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Privater Mietwohnungsbestand	Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftlichen Unternehmen (ohne Eigentumswohnungen) am Gesamtwohnungsbestand in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Mietwohnungen	Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Kleinwohnungen	Anteil 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Zensus 2011 / eigene Berechnungen	2011
Wohnungswirtschaftliche Daten			
Mietniveau	Median der Brutto-Angebotsmieten in €/m ²	empirica, Preisdatenbank	2013
Verkaufsgeschehen	Anteil Verkaufsfälle zwischen 2007 und 2013 am Gesamtwohnungsbestand von 2007 in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2007 / 2013
Umwandlungsquoten	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Zeitraum 2007, 2011-2013 des Gesamtwohnungsbestands von 2011 in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2007, 2011-2013

Daten Kurzbezeichnung	Beschreibung und Dimension	Quelle / Register	Datenstand
Bevölkerungsdaten			
Einwohner	Anzahl der am Hauptwohnsitz melderechtlich registrierten Personen	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister	31.12.2013
Kinder- und Jugendanteil	Anteil Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	31.12.2013
Seniorenanteil	Anteil Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr an allen Einwohnern in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2013
Ausländeranteil	Anteil Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit an allen Einwohnern in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2013
Alleinerziehende	Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden mit Kind(ern) unter 18 Jahren an allen Haushalten in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2013
Wohndauer Deutsche	Median der der Wohndauer der deutschen Einwohner in Jahren	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2013
Wohndauer Ausländer	Median der Wohndauer der ausländischen Staatsangehörigen in Jahren	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2013
Wanderungsvolumen	Anteil der zu- und weggezogenen Einwohner im Zeitraum 2007 bis 2013 an den Einwohnern 2007 in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2007 – 2013
Wanderungssaldo	Anteil des Saldos aus Zu- und Wegzug der Einwohner 2007 bis 2013 in % der Einwohner 2006	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Melderegister / eigene Berechnungen	2006 – 2013
Einkommen	Median der Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) in €	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / BfA	2013
Empfänger SGB II	Anteil der Empfänger Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) an allen Einwohnern in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2013
Empfänger SGB XII	Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) an allen Einwohnern in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2013
Altersarmut	Anteil der 65-jährigen und älteren Bezieher von Grundsicherung / SGB XII bei Erwerbsminderung an den 65-jährigen und älteren Einwohnern in %	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2013
Rückgang erwachsener Leistungsempfänger	Differenz der Anteile der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen Einwohnern zwischen 2009 und 2013 in %-Punkten	Bürgeramt, Statistik und Wahlen / eigene Berechnungen	2009, 2013

