

Vorlage Nr.: V1348/21
Datum: 2. Februar 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	01.02.2022	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	07.02.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.03.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Cotta	10.03.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Neustadt	14.03.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Altstadt	16.03.2022	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Pieschen	05.04.2022	öffentlich	beratend
Wohnbeirat	03.05.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	17.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	18.05.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	23.06.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ergebnisse der gesamtstädtischen Voruntersuchung (Screening) zum Erfordernis von Detailuntersuchungen für die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden nimmt das Ergebnis des Screenings gemäß der Anlage zur Kenntnis.

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die zwei in der Voruntersuchung festgestellten Verdachtsgebiete, den Sozialbezirk Löbtauer Straße/Ostragehege und den Sozialbezirk Alt-löbtau, Detailuntersuchungen durchzuführen, mit denen kleinräumig geprüft wird, ob und in welchen räumlichen Grenzen die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen begründet werden sollten.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Methode des gesamtstädtischen Screenings mit den Daten für das Jahr 2022 erneut durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2695/18 vom 6. Juni 2019

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

THH GB 6

10.100.51.1.0.01 Stadtplanung/Stadtentwicklung

42911240

20.000 Euro 2022/30.000 Euro 2023

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

2022: 20.000 Euro

10.100.51.1.0.01

42911240

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Die benötigten Finanzmittel für 2023 sind mit der Haushaltsplanung 2023/2024 einzuordnen.

Klimacheck:

Für diese Vorlage nicht erforderlich.

Begründung:**Prüfauftrag zum Erfordernis sozialer Erhaltungssatzungen in Dresden**

In dem am 6. Juni 2019 beschlossenen Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden (V2695/18) hat der Dresdner Stadtrat den Oberbürgermeister damit beauftragt, das Erfordernis für die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen in Dresden zu prüfen. Zur Umsetzung des Prüfauftrages hat die Arbeitsgruppe Wohnen, die in der Stadtverwaltung die Arbeiten zum Themenfeld Wohnen und die Umsetzung des Wohnkonzeptes koordiniert, im Oktober 2019 das Stadtplanungsamt beauftragt.

Der Vorlage ist die Anlage „Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen. Methoden und Ergebnisse für die Stadt Dresden“ beigefügt. Die Anlage enthält eine umfassende Darstellung über das methodische Vorgehen und die Ergebnisse des sogenannten Grob-Screenings, mit dem in einem ersten Schritt Verdachtsgebiete für daran anschließende Untersuchungen selektiert werden können. Die nachfolgenden Ausführungen fassen die Ergebnisse der Anlage zusammen.

Soziale Erhaltungssatzungen

Soziale Erhaltungssatzungen, die häufig auch als Milieuschutzsatzung bezeichnet werden, sind ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch (BauGB). In Paragraph 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wird geregelt, dass Gemeinden zum Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung soziale Erhaltungssatzungen erlassen können. Da es sich um ein baurechtliches Instrument handelt, muss der Schutz der lokalen Wohnbevölkerung städtebaulich begründet werden. Es geht daher nicht allein darum, ein bestimmtes Milieu zu schützen, sondern negative städtebauliche Folgewirkungen zu vermeiden, die sich aufgrund der Veränderungen der lokalen Wohnbevölkerung in einem Quartier ergeben könnten. Zu den städtebaulich nachteiligen Folgewirkungen zählen unter anderem der Verlust preiswerter Wohnungen durch Modernisierungen, sodass diese an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Ersatzwohnungen neu geschaffen werden müssen und die Minderauslastung lokaler Infrastruktur, die sich durch einen weitgehenden Austausch der Bevölkerung ergibt, und in der Folge in einem anderen Stadtgebiet neu geschaffen werden muss.

Prüfverfahren und Ergebnisse

Da das Instrument der sozialen Erhaltungssatzungen in Dresden bisher noch nicht angewendet wird, wurden in einem ersten Schritt Erfahrungen anderer Städte zum Prüfverfahren und zum Einsatz des Instrumentes gesammelt und ausgewertet. Von besonderem Wert waren dabei die Erfahrungen der Stadt München, in der das Instrument seit Mitte der 1980er Jahre angewendet wird. Sehr wertvoll waren auch die aus Leipzig recherchierten Erkenntnisse, da dort 2017 mit der Umsetzung eines Prüfverfahrens begonnen und im Juli 2020 erstmals sechs Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung ausgewiesen wurden.

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses zum Wohnkonzept sowie auf Basis der Erfahrungen der anderen Städte wurde im Februar 2020 die Entscheidung getroffen, dass die Stadtverwaltung ein gesamtstädtisches Screening als ersten Schritt zur Identifizierung von Verdachtsgebieten durchführt. In der Folge wurde ein Konzept für das Screening entwickelt und ab Juni 2020 die dafür erforderlichen Daten bei den Ämtern der Stadtverwaltung abgefragt. Nach Übernahme der Daten wurden diese aufbereitet und im September 2020 mit der Datenauswertung begonnen.

Als räumlicher Bezug wurden die 124 Sozialbezirke des Sozialmonitorings der Landeshauptstadt Dresden ausgewählt. In Anlehnung an die Screening-Verfahren anderer Städte (insbesondere München und Leipzig) wurden für die Untersuchung vier inhaltlich relevante Dimensionen gebildet:

- das Aufwertungspotenzial, mit dem die Potenziale für eine bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertung gemessen werden,
- das Verdrängungspotenzial, mit dem die Größenordnung verdrängungsrelevanter Bevölkerungsgruppen erfasst wird,
- der Aufwertungsdruck, der bereits laufende bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertungsprozesse erfasst sowie
- der Verdrängungsdruck, mit dem bereits laufende Verdrängungsprozesse von Bevölkerungsgruppen erkannt werden sollen.

Für 27 Sozialbezirke kann angenommen werden, dass es in diesen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu Verdrängungsprozessen von Miethaushalten kommen kann, sodass das Grobscreening auf 97 Sozialbezirke beschränkt wurde.

In die Datenauswertung gingen insgesamt 18 Variablen ein: vier Variablen zur Messung des Aufwertungspotenzials, fünf Variablen zur Messung des Verdrängungspotenzials, sieben Variablen zur Messung des Aufwertungsdrucks und zwei Variablen zur Messung des Verdrängungsdrucks. Variablen, die den aktuellen Status erfassen, beziehen sich auf das Jahr 2018. Variablen, die eine Veränderung über einen Zeitraum erheben, beziehen sich in der Regel auf die Spanne von 2014 bis 2018.

Die Datenanalyse erfolgte über eine Indexbildung, bei der die Originalwerte standardisiert, skaliert und für jede Dimension zusammengefasst werden, sodass sich Indexwerte mit einer Spanne von 0 für keine Relevanz bis 2 für die höchste Relevanz ergeben.

Das Screening kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Keiner der 97 betrachteten Sozialbezirke weist sowohl ein hohes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial als auch einen hohen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auf.
2. Für die Sozialbezirke Altlobtau und Löbtauer Straße/Ostragehege besteht ein hoher Aufwertungs- und Verdrängungsdruck, wohingegen die Potenziale für die bauliche Aufwertung und Verdrängung nur leicht überdurchschnittlich sind. Die überdurchschnittlich hohe Aufwertungs- und Verdrängungsdruck weist auf laufende städtebauliche und sozialstrukturelle Veränderungsprozesse hin, sodass für diese Sozialbezirke Detailuntersuchungen zur Vorbereitung sozialer Erhaltungssatzungen empfohlen werden.

3. Die Sozialbezirke Innere Altstadt, Innere Neustadt (Hoyerswerdaer Straße) und Pieschen-Nord (Riesaer Straße) zeigen Indizien für einen erhöhten Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auf. Ein Erfordernis für vertiefende Untersuchungen in diesen Gebieten begründet sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Die Entwicklung der Indikatoren sollte beobachtet werden, um frühzeitig Handlungsbedarf für vertiefende Untersuchungen zu erkennen.

Die Sozialbezirke bis auf Pieschen-Nord (Riesaer Straße) weisen aktuell eine hohe Bautätigkeit im Bestand und im Neubau auf, was auf ein hohes Investoreninteresse hinweist. Für die Innere Altstadt erklärt sich dieser Investorendruck aus der zentralen Lage. Die anderen drei Sozialbezirke sind Quartiere mit überwiegender Bebauung aus der Gründerzeit und größeren Freiflächen mit Potenzial für bauliche Nachverdichtungen.

Zusammenfassend wird das Screening-Modell und dessen Ergebnis so interpretiert, dass es nur sehr bedingt geeignet ist, bereits länger laufende Prozesse der Gentrifizierung zu erkennen, aber ein sehr guter Anzeiger für aktuelle Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken ist.

Interfraktioneller Antrag A0231/21 der Fraktionen DISSIDENTEN und SDP: Ermittlung der Zulässigkeit und Notwendigkeit von Milieuschutzsatzungen in Dresden

Der eingereichte Antrag A0231/21 verfolgte die Ziele,

- den Aufstellungsbeschluss von sozialen Erhaltungssatzungen bereits zu Beginn des Verfahrens zu erlassen,
- den Aufstellungsbeschluss für eine weit größere Gebietskulisse zu erlassen,
- zugleich vertiefende Untersuchung für acht Stadtteile zu beauftragen und
- bei Bestätigung des Erfordernisses konkrete Satzungen zu erarbeiten und den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Antrag ist abzulehnen. Dies begründet sich im Wesentlichen darin, dass die Stadtverwaltung bereits mit Beschluss des Wohnkonzeptes im Juni 2019 vom Stadtrat einen Prüfauftrag erhielt. Das Ergebnis der Prüfung mündete in die gegenständliche Vorlage, die daran anschließende Detailuntersuchungen für zwei konkrete Verdachtsgebiete vorschlägt. Der Antrag greift in dieses Verfahren ein, weil er nochmals eine Analyse fordert. Im Antrag fehlen grundlegende Voraussetzungen, um den geforderten Aufstellungsbeschluss sachlich hinreichend zu rechtfertigen. Dazu zählen ein konkreter Raumzuschnitt für die Gebietskulisse sowie eine ausreichende Begründung anhand empirischer Daten. Die Umsetzung des Prüfverfahrens sollte sich an praxiserprobten Verfahren orientieren.

Finanzielle Auswirkungen

Für die zu beauftragenden Detailuntersuchungen in den zwei Verdachtsgebieten, der Sozialbezirk Löbtauer Straße/Ostragehege und der Sozialbezirk Altlöbtau, wird ein Finanzbedarf von insgesamt etwa 50.000 Euro geschätzt. In 2022 stehen im Ergebnishaushalt des Amtes für Stadtplanung und Mobilität 20.000 Euro zur Verfügung. Die benötigten Finanzmittel für 2023 in Höhe von 30.000 Euro sind mit der Haushaltsplanung 2023/2024 einzuordnen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen. Methoden und Ergebnisse für die Stadt Dresden

Dirk Hilbert