



öffentlich

Betreff:

Vorbereitung Soziale Erhaltungssatzung der LHP

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum: 10.08.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
25.08.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofes (DS 20/SVV/0441) bis zum Jahresende 2021 der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorzulegen. Parallel sind die entsprechenden Prozesse und Maßnahmen in der Verwaltung vorzubereiten, damit die Umsetzung der Satzung unmittelbar mit deren Inkrafttreten sichergestellt werden kann.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Mit Beschluss der DS 20/SVV/0441 wurde die Verwaltung beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung im November 2020 einen rechtssicheren Entwurf für die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB für das Gebiet südlich des Hauptbahnhofs vorzulegen. Zur November-Sitzung 2020 beantragte der Oberbürgermeister eine Terminverlängerung bis Mai 2021. Im Mai 2021 teilte die Verwaltung mit, dass die Satzung erst im Juni 2022, also 19 Monaten nach dem ursprünglich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Termin, vorgelegt werden kann.

Es steht zu befürchten, dass die gewünschte Wirkung einer solchen Satzung angesichts des Fortschreitens des Planungsprozesses mit Beschlussfassung frühestens im Juni 2022 nicht mehr greift.

Um eine möglichst hohe Zielorientierung und damit verbundene Wirksamkeit einer Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzung zu erreichen, ist v.a. die Zusammenarbeit mit Quartiersvertretungen und Mieterverbänden für alle Phasen einer Sozialen Erhaltungssatzung wichtig.

Dies umfasst sowohl die Vorbereitung, Aufstellung und Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung, als auch die Bewertung der Wirksamkeit.

Ebenfalls soll verfügbares Erfahrungswissen aus anderen Kommunen mit einer Sozialen Erhaltungssatzung in geeigneter Weise, z.B. im Rahmen einer Amtshilfe eingebunden werden.

Die Rechtssicherheit einer Sozialen Erhaltungssatzung wird wiederholt durch Klagen gerichtlich überprüft, dabei insbesondere die Validität herangezogener Indikatoren sowie die Bewertung der Indikatorwerte. Daher muss die Rechtssicherheit der Sozialen Erhaltungssatzung in Potsdam von Anfang an besonders beachtet bzw. sichergestellt werden. Die Einbindung juristischer Expertise ist daher dringend notwendig.

Der Umgang mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) kann im Vollzug eine Herausforderung darstellen, da es hier einen Konflikt zwischen Aufwertung durch energetische Sanierung, damit einhergehenden Mietsteigerungen und dem Vollzug des sozialen Erhaltungsrechtes gibt. Um hierbei eine korrekte Einschätzung der Lage zu ermöglichen, ist die vertiefende Erarbeitung technischer Kompetenz und das Nutzbarmachen von existierendem Wissen notwendig. Ggf. ist auch hierzu die Einholung von externer Expertise notwendig.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen des Vollzugs der Sozialen Erhaltungssatzung braucht aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Frist von zwei Monaten ein schlankes und effizientes Verfahren innerhalb der Verwaltung sowie die Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln im Haushalt.

Für die Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB und für die Erreichung der Sozialen Erhaltungsziele müssen Genehmigungskriterien als rahmen-setzende Vorgabe für das Verwaltungshandeln festgelegt werden.

Unter Einbeziehung von Wohnungsakteuren sollen Genehmigungskriterien sowie ein transparenter Kriterienkatalog für einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung für das gesamte Stadtgebiet Potsdam erstellt und geprüft werden.

Die Information und Kommunikation zum Thema Soziale Erhaltungssatzung ist sehr wichtig, um die Akzeptanz und das Verständnis für das Instrument zu erhöhen und die Fähigkeiten des Instruments deutlich zu formulieren. Zielgruppen sind die Mieter*innen und deren Sensibilisierung für bauliche Aufwertungsmaßnahmen, die den üblichen Ausstattungsstandard überschreiten sowie die Eigentümer, denen vermittelt werden muss, was die Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung sind und wie diese erreicht werden können.