



Betreff:

öffentlich

Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs

bezüglich

DS Nr.: 20/SVV/0441

Erstellungsdatum 27.05.2022

Eingang 502:

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

01.06.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss 20/SVV/0441 wurde durch die Stadtverordneten die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs beschlossen.

Der Beschluss konnte weiterhin noch nicht vollständig umgesetzt werden. Gründe für die Verzögerung liegen insbesondere

- in der hohen Belastung aus Sonderaufgaben, die sich seit März 2020 aus der Pandemie und seit März 2022 aus den Folgen des Ukrainekriegs für die Verwaltung ergeben haben;
- so konnte die im Stellenplan für die fachliche Begleitung des Themas zentrale Stelle der Grundsatzsachbearbeitung Soziales Wohnen, jetzt Projektkoordination Soziales Wohnen, erst zum 16.5.2022 besetzt werden;
- im geschäftsbereichsübergreifenden Aufwand zur Organisationsentwicklung des neuen Aufgabengebietes nach § 172 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) mit den erforderlichen Prozessbeschreibungen und Ressourcenermittlungen.

Zum aktuellen Sachstand: Derzeit findet die Vergabe der vertiefenden Untersuchung für das im festgelegte Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs statt. Diese städtebauliche und sozialräumliche Analyse ist erforderlich, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Dazu soll für die Untersuchungsgebiete eine vertiefende Sekundärdatenanalyse sowie eine Primärerhebung in Form einer strukturierten, fragebogenbasierten Haushaltsbefragung durchgeführt werden, um Wirkzusammenhänge zwischen dem Gebäude- und Wohnungsbestand, dem lokalen Wohnungsmarkt, der öffentlichen Infrastruktur und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung darstellen zu können. Daraus können u.a. die gebietsspezifische Widerstandsfähigkeit gegenüber Aufwertungsentwicklungen bzw. das daraus resultierende Verdrängungspotential ermittelt werden.

Anhand der Ergebnisse ist zu erörtern, ob eine Verdrängungsgefahr für die ansässige Wohnbevölkerung besteht und inwieweit sich daraus negative städtebauliche Folgen hinsichtlich der Wohnraumversorgung und bestehender Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet ergeben.

Schließlich ist im Rahmen einer Beurteilung durch den Auftragnehmer zu erläutern, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den rechtssicheren Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in den Untersuchungsgebieten oder Teilen der Untersuchungsgebiete vorliegen. In diesem Zusammenhang sind auch Empfehlungen für die räumliche Abgrenzung dieser Gebiete abzugeben.

Der Auftrag umfasst darüber hinaus – im Falle des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen – die Erstellung einer Begründung zur Satzung zur Beschlussvorlage durch die Stadtverordnetenversammlung. Dies alles ist insbesondere unter Berücksichtigung der einschlägigen fachlichen Diskussion zum Thema der Sozialen Erhaltungssatzung sowie vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung und veränderter Rechtsgrundlagen zu untersuchen.

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung sind durch den Auftragnehmer mindestens zwei Informationsveranstaltungen für die Anwohnerschaft durchzuführen: Eine Veranstaltung spätestens 2 Wochen vor Beginn der Haushaltsbefragung zur Erläuterung von Zweck und Methodik der vertiefenden Untersuchung, eine weitere zur Präsentation der Untersuchungsergebnisse.

Das Ende der Ausschreibungsfrist war zunächst für den 16.5.2022 vorgesehen; auf Grund fehlender Angebote wurde die Frist um 14 Tage verlängert. Der Leistungszeitraum wird unmittelbar nach Auftragserteilung nach derzeitigem Stand spätestens im Juli beginnen und umfasst insgesamt 12 Monate.