



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Dissidenten-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Herrn Lichdi

GZ: (OB) 6 61.4.2

Datum:

Stand der Erarbeitung von Milieuschutzsatzungen
AF3178/23

Sehr geehrter Herr Lichdi,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Am 14.07.2022 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, "für den Sozialbezirk Löbtauer Straße / Ostragehege und den Sozialbezirk Altlöbtau Detailuntersuchungen durchzuführen, mit welchen kleinräumig geprüft wird, ob und in welchen Grenzen die Ausweisung sozialer Erhaltungssatzungen begründet werden sollen.“

Zudem hat der Stadtrat den Oberbürgermeister beauftragt, „die Methode des gesamtstädtischen Screenings mit den Daten für das Jahr 2022 erneut durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.“

1. „Nach welchen Kriterien im Einzelnen führt die Stadtverwaltung diese "Detailuntersuchungen" für die genannten Sozialbezirke durch? (Bitte Kriterien nennen)“

Ziel der Detailuntersuchung ist es, herauszufinden, ob sich die beiden Untersuchungsgebiete Löbtau/Am Weißeritzknick und Friedrichstadt/Altona für den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen eignen. Dafür müssen folgende zentrale Voraussetzungen erfüllt sein:

- In den Gebieten sind passende Infrastruktur- und Wohnungsangebote für die dort lebende Bevölkerung vorhanden.
- Es gibt eine Strukturveränderung der Bevölkerung und diese wird durch bauliche Maßnahmen verursacht.
- Durch die Änderung der Bevölkerungsstruktur werden negative städtebauliche Folgewirkungen ausgelöst.

Um den Nachweis zu erbringen, dass die Untersuchungsgebiete diese Voraussetzungen erfüllen und somit zur Ausweisung von Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

(BauGB) geeignet sind, sollen Aussagen zu insgesamt fünf verschiedenen Merkmalen bzw. Dimensionen getroffen werden. Dies geschieht anhand ausgewählter Indikatoren, die durch die Analyse von Sekundärdaten, im Rahmen einer Ortsbegehung und Kartierung sowie einer Befragung der etwa 5.000 Haushalte in den Untersuchungsgebieten in analoger und digitaler Form untersucht werden. Eine Auflistung der Merkmale und der dazugehörigen Indikatoren können der Anlage entnommen werden.

2. „Welchem Planungsbüro hat die Stadt den Auftrag für die Detailuntersuchungen erteilt?“

Mit der Konzipierung und Durchführung der Detailuntersuchungen wurde die asum GmbH aus Berlin beauftragt. Das Büro für angewandte Stadtforschung und Mieterberatung bearbeitet Themen der Stadterneuerung, Bürgerbeteiligung, Quartiersarbeit und insbesondere der sozialen Stadtentwicklung.

Im Bereich der sozialen Erhaltungssatzungen weist die asum GmbH langjährige Erfahrungen in der wissenschaftlichen Begleitung von Vor- und Detailuntersuchungen sowie in der Beratung von Verwaltungen und Politik auf. In der Vergangenheit bearbeitete die asum GmbH verschiedene (Forschungs-)Projekte im Zusammenhang mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Auftrag der Senatsverwaltungen von Berlin und Hamburg.

3. „Wann ist mit einem Ergebnis zu rechnen?“

Die Haushaltsbefragung ist am 12. Juni 2023 gestartet. Die Fragebögen sollen spätestens bis zum 17. Juli 2023 an die asum GmbH zurückgesendet werden. Parallel dazu führt die asum GmbH die Gebietsbegehung durch und beginnt im Anschluss mit der Auswertung der Erhebungsdaten. Bis Ende September 2023 soll ein Zwischenbericht vorgelegt werden, der nachfolgend auch im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt und diskutiert werden soll. Der Abschlussbericht soll bis Ende Januar 2024 fertiggestellt werden.

4. „Wann soll das Ergebnis des gesamtstädtischen Screenings mit den Daten für das Jahr 2022 dem Stadtrat vorgelegt werden?“

Es ist geplant, den Ergebnisbericht zum 2. Gesamtstädtischen Screening (mit den Daten von 2022) im zweiten Quartal 2024 dem Stadtrat vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Anlage

Anlage

Merkmale zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung	Untersuchte Indikatoren
Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung, Passung von Bevölkerung- und Gebietsstruktur sowie Veränderung in der Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Soziodemografische und sozioökonomische Struktur der Bevölkerung - Passung zwischen Bevölkerung und Wohnungsbestand in Bezug auf Größe, Preis und Ausstattung - Passung zwischen Bevölkerung und Gebiet in Bezug auf Nachbarschaft, Wohndauer, Umzugswünsche, Bewertung des Gebietes und Nutzung sozialer Infrastrukturen
Bestehende Aufwertungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnverhältnisse - Baustruktur, Baualtersklassen und Erhaltungszustand - Ausstattungsniveau der Wohnungen - Energetisches Sanierungspotenzial Zusätzlich: - Mietniveau - Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen - Nachfrage nach Wohnungseigentum
Bestehender Aufwertungsdruck	<ul style="list-style-type: none"> - Bisherige Veränderungen an den Ausstattungen und dem Erhaltungszustand - Umfang der Modernisierungstätigkeit - Umfang von Umwandlungen in Einzeleigentum - Entwicklung des Wohnungsleerstandes - Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten sowie Kaufpreise - Aufwertungstendenzen durch absehbare städtebauliche Entwicklungen und Sanierungsmaßnahmen im Gebiet und Umgebung
Bestehende Verdrängungsgefahr	<ul style="list-style-type: none"> - Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen - Anteil von Haushaltstypen mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt - Mietbelastung - Fluktuation und Wohndauer - Bereits nachvollziehbare Verdrängungstendenzen
Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen	<p>Aussagen zur Entwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - von preiswertem Wohnraum - der Segregation - der Auslastung bestehender Infrastrukturen - nachbarschaftlicher Netzwerke und Bindungen