



Antrag Nr.: A0735/13
Datum: 26.04.2013

A N T R A G SPD-Fraktion

Gegenstand:

Kommunale Liegenschaften für den Wohnungsbau mobilisieren -
Baulandentwicklungskonzept erarbeiten - Wohnbaupotenziale am Olga Körner-Heim nutzen

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt;

1. den Liegenschafts- und Hochbaubericht 2009 fortzuschreiben und 2014 vorzulegen. Dabei soll ein besonderer Fokus auf die Verfügbarkeit und Vermarktung bislang nicht oder untergenutzter Flächen für den Wohnungsbau gelegt werden.
2. Bei der STESAD ein Baulandentwicklungskonzept in Auftrag zu geben. Ziel des Konzeptes soll es sein, für den Wohnungsneubau besonders relevante Flächenpotenziale zu identifizieren sowie Vorschläge zur Mobilisierung und beschleunigten Bereitstellung von Bauland zu entwickeln.
3. Gemeinsam mit der Cultus gGmbH die Entwicklung des städtischen Baufeldes am „Olga-Körner-Heim“ voranzutreiben. An diesem Fall soll auch modellhaft geprüft werden, inwieweit die Stadt gegebenenfalls durch die STESAD die Entwicklungsträgerschaft übernehmen kann.
4. die Transparenz und Vermarktung der verfügbaren Flächenpotenziale in städtischer Hand weiter auszubauen. Ein Ziel sollte dabei sein, dass nicht nur die aktuell ausgeschriebenen, sondern alle prinzipiell zum Verkauf stehenden Flächen im Internet abrufbar sind (z. B. im Themenstadtplan). Zu prüfen ist auch, ob aktuelle und geplante kommunale Immobilien-Vergaben im Rahmen der jährlich stattfindenden Vergabekonferenz präsentiert werden können.
5. Die Ergebnisse der Prüfungen sind mit relevanten Akteuren des regionalen Wohnungsmarktes zu erörtern und in einem (Zwischen-)Bericht dem Finanzausschuss und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau bis November 2013 vorzulegen.

Beratungsfolge

Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Prohlis		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		öffentlich	beschließend

Begründung:

Gemäß dem letzten Liegenschafts- und Hochbaubericht aus dem Jahr 2009 gehören der Stadt über 18.000 Flurstücke mit einer Fläche von über 5.000 ha (16 % der Stadtfläche). Nur ein sehr kleiner Teil davon ist aber kurzfristig für neue Projekte verfügbar, wie gerade die Suche nach geeigneten Grundstücken für Schul- und Kitabauten gezeigt hat. Infolge des Bevölkerungswachstums steigt die Nachfrage nach Grundstücken weiter an. Die Mobilisierung und Vermarktung nicht mehr genutzter kommunaler Immobilien gewinnt vor diesem Hintergrund zunehmend an Bedeutung. Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung preiswerten Wohnraums in Dresden.

Zu 1) Der letzte Liegenschafts- und Hochbaubericht stammt aus dem Jahr 2009. Die Fortschreibung böte die Möglichkeit, das Angebot an entwickelbaren städtischen Flächen und Immobilien im Überblick sowie die Arbeit des Liegenschaftsamtes transparent für die Öffentlichkeit darzustellen.

Zu 2) Stadtweit führt die verstärkte Nachfrage nach Wohn- und Gewerberäumen zur Schließung von Baulücken. Das ist auch eine Chance, bislang nicht vermarktete städtischen Liegenschaften zu entwickeln und zwar auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Ziele. Für die Gewerbeflächen hat die Stadt ein Entwicklungskonzept, auf deren Grundlage dann auch einzelne Standorte entwickelt werden. Für die Schaffung von Wohnungen auf städtischen Flächen fehlt aber ein entsprechendes Konzept. Ein solches Baulandentwicklungskonzept könnte einen wichtigen Beitrag leisten, preiswerten Wohnraum in integrierten Lagen zu sichern, Arbeitsplätze zu schaffen und Brachflächen zu beseitigen. Die Verkaufspolitik kommunaler Grundstücke sollte dabei auf die Ziele der Stadtentwicklung ausgerichtet sein (Leitbild Innenstadt, Innen- vor Außenentwicklung, INSEK, etc.).

Zu 3) 2005 wurde der weitläufige Gebäudekomplex des Seniorenwohnheims Olga Körner mit Hilfe von Städtebaufördermitteln in Höhe von rund 870.000 Euro umgestaltet. Ein neues modernes Wohnheim wurde errichtet, ein Altbau abgerissen. So entstand auch ein 2,5 ha großes Bau- und Baugebiet für den Wohnungsbau, für den 2008 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Laut Liegenschaftsbericht 2009 sieht die Stadt hier eine besondere Chance, kommunale und individuelle Interessen im Bereich des Wohnungsbaus an einem großflächigen, innenstadtnahen Standort mustergültig miteinander zu verbinden. Die Umsetzung scheiterte wohl unter anderem daran, dass es noch keine komplette Erschließung gibt. Hier könnte die STESAD als Entwicklungsträger beauftragt werden oder zumindest Wege für die Entwicklung aufzeigen.

Zu 4) Die Vermarktung der städtischen Flächen im Internet hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert, gleichwohl gibt es nach wie vor Verbesserungspotenzial. Unter www.dresden.de sind nur die aktuell ausgeschriebenen Flächen zu finden. Am 26.04.2013 stand dort unter „Immobilienangebote“ für die Kategorie Baugrundstücke und für alle anderen Kategorien der Satz „Zur Zeit liegen uns keine Angebote vor“. Aus einer Anfrage

geht aber hervor, dass zum Stand 31. März 18 Grundstücke zum Verkauf standen (AF2124/13, siehe Anhang). Hier kann die Transparenz erhöht werden. Auch das gute und umfangreiche Angebot des Themenstadtplans schließt diese Lücke nicht. Laut Flächennutzungsplan verfügt Dresden über große Flächenpotenziale auch im innerstädtischen Bereich. Viele davon sind jedoch nicht kurzfristig verfügbar. Und nicht alle für den Markt verfügbaren sind leicht zu finden. Sucht man im Themenstadtplan in der Kategorie „Wohnungsbau - kurzfristig“ werden für das gesamte Gebiet des Orsamtes Altstadt fünf Standorte angezeigt, wovon die meisten aber schon angelaufen sind, im Ortsamtsgebiet Pieschen gibt es gar keinen Treffer (Stand, 26.04.2013).

Das große und steigende Interesse an städtischen Angeboten, das sich etwa auf Messen zeigt, unterstreicht wie wichtig es ist, aktiv und regelmäßig die eigenen Angebote zu vermarkten. Die Vergabekonferenz hat sich als Plattform für die Information über die geplanten städtischen Vergaben etabliert und findet eine gute Resonanz. Dieses Forum könnte auch für die Vermarktung kommunaler Liegenschaften genutzt werden.

Dr. Peter Lames

Anlagenverzeichnis:

AF 2124/13 Immobilien in Dresden