

Datum: 04. MAI 2015

An alle
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Beschlusskontrolle zu A0839/14 (Sitzungsnummer: SR/005/2014)
Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

1. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum März 2014 Maßnahmenvorschläge zu unterbreiten, wie der Bau und die Verfügbarkeit von behindertengerechten Wohnungen in Dresden gesteigert werden kann.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, die städtischen Mittel für das Wohnungsanpassungsprogramm zu verdoppeln. Die dafür jährlich zusätzlich erforderlichen 150.000 Euro können aus den Mitteln des GAGFAH-Vergleichs genommen werden.
3. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, im Rahmen von Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bei städtebaulichen Verträgen zu privaten Wohnungsbauvorhaben auf den Bau behindertengerechter Wohnungen hinzuwirken. Dem Behindertenbeirat und dem Bauausschuss ist jeweils zum Ende eines Jahres über das Ergebnis der Bemühungen und über die Zahl der neu gebauten behindertengerechten Wohnungen zu berichten.
4. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, noch im Jahr 2014 mindestens ein städtisch gefördertes Vorhaben zum Bau von behindertengerechten und bezahlbaren Wohnungen auf den Weg zu bringen und dazu eine Vorlage in den Stadtrat einzubringen.
5. Zur Erfüllung von Punkt 3 wird die Oberbürgermeisterin ermächtigt, ein oder mehrere geeignete stadteigene Grundstücke, auf denen mehrgeschossige Wohngebäude mit mindestens vier Wohnungen errichtet werden können, unter dem Verkehrswert an Wohnungsbaugenossenschaften, private Investoren oder an die STESAD zu verkaufen. Ziel ist die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum, deren Mietzins unter dem frei finanzierten Wohnungen liegt. Weiteres Ziel ist, dass in jedem Gebäude eine DIN-gerechte Wohnung für Behinderte errichtet wird, deren Mietzins auf Dauer vom Sozialamt oder dem Job-Center übernommen werden kann. Entsprechende Belegungsrechte sind zu sichern. Dem Stadtrat ist bis zum April 2014 mitzuteilen, über wie viele Grundstücke, die für diesen Zweck geeignet sind, die Stadt verfügt.
6. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, darzulegen, auf wie viele behindertengerechte Wohnungen die Stadt über Belegungsrechte zugreifen kann, wie sich der Bedarf entwickeln wird und was die Stadt tut, um genügend barrierefreien Wohnraum für sozial Bedürftige vorhalten zu können.

Zu 1.

Mit Bezug auf das Datum der Beschlussfassung (12.12.2014) gehen wir davon aus, dass die Frist zur Unterbreitung der Vorschläge der März 2015 ist. Gleiches gilt für die Daten in den Beschlusspunkten 4 und 5.

Im Juli 2013 beschloss der Stadtrat den Aktionsplan der Landeshauptstadt Dresden zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention. Im Handlungsfeld Wohnen beinhaltet dieser Plan auch Maßnahmen zur Unterstützung des Baus und der Verbesserung der Verfügbarkeit und der

Vermittlung der Wohnungen. Gegenwärtig erfolgt im GB 6 die Evaluierung. Der Aktionsplan wird fortgeschrieben und die beschlossenen Maßnahmen werden konkretisiert.

Zu 2.

Die Fortschreibung und finanzielle Sicherung des Wohnungsanpassungsprogrammes ist im Handlungsfeld 3 - Wohnen - des Aktionsplanes zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskommission verankert.

Mit der städtischen Richtlinie zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen wurden zuletzt ca. 60 Anpassungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 130.000 Euro gefördert. Dabei handelt es sich um Baukostenzuschüsse für erforderlich werdende Umbaumaßnahmen von Bestandswohnungen, die deren Nutzern einen längeren Verbleib in der Wohnung ermöglichen. Aufgrund des begrenzten Mittelvolumens konnte nur ein Teil der Anträge genehmigt werden.

Der vorgenannte Betrag von 130.000 Euro wurde im Doppelhaushalt 2015/16 auf 200.000 Euro erhöht.

Ein Zugriff auf Mittel des Gagfah-Vergleiches ist nicht möglich, da diese in voller Höhe als Einnahmen im Haushaltsplan 2013/14 sowie in der Finanzplanung 2015 bis 2017 im Produktbereich Allgemeine Finanzwirtschaft veranschlagt sind und deshalb als Deckung nicht zur Verfügung stehen. Die jährlich zu zahlenden Mittel werden im Haushalt wie allgemeine Deckungsmittel behandelt, und zwar auch der Teil der Gelder, der für Projekte in der Nähe von Gagfah-Wohnbeständen verwendet werden soll. Insofern ist der städtische Haushalt ein integriertes Konzept zur Verwendung aller vorhandenen Haushaltsmittel und bedarf keiner Spezifizierung auf einen besonderen Teilabschnitt allgemeiner Deckungsmittel, hier der Gagfah-Gelder.

Zu 3.

Im Rahmen der Kommunalstatistik, der städtischen Berichtserstattungen, in Studien, auf Informationsveranstaltungen, in konzeptionellen Unterlagen zur Stadtentwicklung und in Gesprächen und Beratungen mit Investoren und Bauherren wird auf den wachsenden Bedarf barrierefreien Wohnraums hingewiesen. Ein Zwang, solchen zu schaffen, kann jedoch mangels Ermächtigungsgrundlage im Planungs- und Baugenehmigungsverfahren nicht ausgeübt werden. Angestrebt werden aber entsprechende vertragliche Regelungen.

Gegenwärtig ist daher die finanzielle Förderung das wirkungsvollste Lenkungsinstrument.

Eine Berichterstattung zur Zahl der behindertengerechten Wohnungen ist nur möglich, wenn die Eigentümer/Verfügungsberechtigten entsprechende Informationen übergeben. Für den Erhalt gesicherter und vollständiger Informationen wäre eine entsprechende Ergänzung der amtlichen Baustatistik erforderlich.

Zu 4.

Der Sanierungsträger Pieschen beabsichtigt im Jahre 2015 das in seinem Treuhandvermögen stehende Grundstück Leisniger Straße 55 an Bewerber zu veräußern, die auch alten- und behindertengerechtes Wohnen berücksichtigen.

Da für Neubauten kein Förderprogramm des Landes und/oder der Stadt zur Verfügung steht, ist eine direkte Förderung des Neubaus nicht möglich. Im Rahmen der Auswahl der Bieter für städtische Grundstücke ist allenfalls eine indirekte Förderung möglich, wenn im Ergebnis der Ausschreibung eine solche Auswahlmöglichkeit im Rahmen der für die Veräußerung bestehenden Vorschriften (SächsGemO, VwV kommunale Grundstücksveräußerung) besteht. Aber auch dafür bedarf es Investoren/Bauherren, die im Kontext der durch bindende Vorschriften hervorgerufenen Baukosten (z. B. Energieeffizienz) bereit sind, behindertengerechte und zugleich mietpreisgünstige Wohnungen herzustellen.

Derzeit wird geprüft, ob insbesondere den städtischen Wohnungsgenossenschaften Einzelgrundstücke zum Festpreis (Verkehrswert) angeboten werden können. Sofern das der Fall ist, sollen

mit einer solchen im Wesentlichen wettbewerbsfreien Vergabe vertragliche Regelungen verbunden werden, die es insbesondere dem A 50 besser ermöglichen, die von ihm zu betreuenden Personengruppen unterzubringen. Derzeit laufen die inhaltlichen und rechtlichen Abstimmungen zwischen A 23, A 50 und A 30 zur Vorbereitung dieser Gespräche.

Zu 5.

Die Stadt ist aufgrund der bekannten haushalterischen Vorschriften gehalten, ihre Grundstücke zum Höchstpreis zu veräußern. Gemäß Stadtratsbeschluss 736 vom 17.10.2013 soll davon abweichend bereits an Baugemeinschaften zum Festpreis in Höhe des Verkehrswertes verkauft werden. Inwieweit dies durch die Landesdirektion als Aufsichtsbehörde genehmigt wird, bleibt abzuwarten.

Auch für Wohnungsgenossenschaften wird dies in Bezug auf einzelne Grundstücke derzeit geprüft (siehe vorstehende Ziffer 4, letzter Absatz). Ziel ist es, den Genossenschaften für Einzelgrundstücke unter weitgehendem Verzicht auf den Wettbewerb Neubaumaßnahmen auf für sie interessanten Grundstücken zu ermöglichen und im Gegenzug Belegungsrechte, Bindungen hinsichtlich der Miethöhe und der Beschaffenheit der Wohnungen zu erhalten. Die Verhandlungen dazu haben noch nicht begonnen, in der Verwaltung laufen die inhaltlichen Vorbereitungen.

Zu 6.

Die Stadt verfügt aktuell über Belegungsrechte in Form eines Benennungsrechts für 53 alters- und zum Teil rollstuhlgerechte Wohnungen, die mit städtischen Fördermitteln in Form eines Aufwendungszuschusses (FL0571/95 - siehe vorstehende Ziffer 2) gefördert wurden. Darüber hinaus existieren 10.000 Belegungswohnungen. Im Rahmen des Gagfah-Vergleiches (V1550/12) war sowohl deren Anzahl erhöht als auch deren Laufzeit bis 2036 verlängert worden. Die Barrierefreiheit wurde dabei nicht explizit ausgewiesen, jedoch befindet sich ein Teil der Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug.

Der Bedarf an barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen dürfte aufgrund der demografischen Entwicklung weiter steigen.

Über die in den vorstehenden Punkten bereits dargelegten Maßnahmen hinaus (Aufwendungszuschüsse für Umbaumaßnahmen einzelner Wohnungsnutzer, Verhandlungen zur Schaffung mietpreisgünstiger behinderten- und altersgerechter Wohnungen im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Rahmen des Zulässigen) können derzeit nicht zur Anwendung kommen.

Mit freundlichen Grüßen


Hartmut Vorjohann
Beigeordneter für Finanzen und Liegenschaften

Kenntnisnahme:


Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister