



vertraulich

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

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Finanzen und  
Liegenschaften

GZ: (OB) GB 2

Datum: 3. FEB. 2016

**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 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. 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. 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. 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.:

Im Juli 2013 beschloss der Stadtrat den Aktionsplan der Landeshauptstadt zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention. Im Handlungsfeld Wohnen dieses Planes befinden sich auch Maßnahmen zur Unterstützung des Baus und der Verbesserung der Verfügbarkeit und der Vermittlung der Wohnungen.

Gegenwärtig erfolgt die Fortschreibung des Aktionsplans, in dem die Maßnahmen zum Bau und zur Erweiterung des Angebots an Wohnungen für Menschen mit Behinderung weiter qualifiziert werden.

Zu den Maßnahmen zählen unter anderem:

- die Fortschreibung und finanzielle Sicherung des kommunalen Wohnungsanpassungsprogramms (siehe Punkt 2);
- die Prüfung von Möglichkeiten eines städtischen Baukostenzuschusses für die rollstuhlgerechte Errichtung/Anpassung von Wohnungen;
- die Mitarbeit bei der Entwicklung eines neuen Wohnraumfördergesetzes des Freistaates Sachsen;
- die Prüfung von Möglichkeiten zum Neubau behindertengerechter Wohnungen durch die neu zu gründende kommunale Wohnungsgesellschaft;
- die Verbesserung der Vermittlung von behindertengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Die Fortschreibung des Aktionsplans soll bis Ende 2016 erfolgen. Eine entsprechende Stadtratsvorlage wird den zuständigen Gremien zugeleitet.

Zu 2.:

Der Betrag von 130.000 Euro wurde im Doppelhaushalt 2015/16 auf 200.000 Euro jährlich erhöht. Im Jahr 2015 konnten, trotz Laufzeit des Programms von fünf Monaten (Haushaltssperre), 103.000 Euro gebunden und ausgegeben werden.

Zu 3.:

Die Möglichkeiten, im Rahmen städtebaulicher Verträge auf den Bau behindertengerechter Wohnungen hinzuwirken, sind begrenzt. § 11 BauGB regelt die Möglichkeiten des Abschlusses städtebaulicher Verträge. Als Vertragsgegenstand kann nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 „die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere ... die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnungsversorgungsproblemen“ in Betracht kommen. Eine solche Vereinbarung muss den genannten Umständen nach jedoch angemessen sein. Ein solcher Vertrag ist im Zweifel unzulässig, wenn der Vertragspartner auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hatte (Kopplungsverbot). Angemessen ist eine Gegenleistung, wenn sie dem Übermaßverbot, und zwar dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht. Die Gegenleistung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung der Behörde und dem Wert des Vorhabens stehen.

Das Kopplungsverbot besagt, dass durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden darf, was nicht ohnedies schon in einem inneren Zusammenhang steht, und dass hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen.

Im Ergebnis ist ein solcher Vertrag im Einzelfall kritisch zu prüfen, ob er den o. g. Grundsätzen entspricht. Ohne entsprechende Gegenleistung (z. B. Preisnachlass beim Grundstücksverkauf, Zuschüsse) wird eine solche vertragliche Vereinbarung den gesetzlichen Vorgaben unseres Erachtens im Zweifel nicht entsprechen. Der Umsetzung des Beschlusses sind somit deutliche Grenzen gesetzt.

Auf die Problematik beim Abschluss von Sozialvereinbarungen wurde im Rahmen der Beschlusskontrolle A0835/14 „Neue Wohnungspolitik“ bereits ausführlich hingewiesen.

In der bis Dezember 2015 geltenden Sächsischen Bauordnung bestand zum alten- und behindertengerechten Bauen kein Prüfauftrag und somit auch nicht der Auftrag, diese Wohnungen zu erfassen. Aufgrund dieser fehlenden Meldepflichten ist eine qualifizierte Berichterstattung zur Zahl der behindertengerechten Wohnungen in Dresden nicht möglich. Erst wenn die Eigentümer/Verfügungsberechtigten verpflichtet sind, den städtischen Ämtern (z. B. Bauaufsichtsamt, Sozialamt) den Bestand zu melden, wäre eine Erfassung und Fortschreibung des Bestandes möglich. Zur Berichterstattung über die Zahl der neugebauten behindertengerechten Wohnungen wäre eine entsprechende Ergänzung der amtlichen Bautätigkeitsstatistik erforderlich. Am 16. Dezember 2015 wurde die überarbeitete Sächsische Bauordnung vom Landtag beschlossen. Diese setzt sich in den §§ 2, 50 und 67 ergänzend mit dem barrierefreien Bauen auseinander und formuliert für die Bauaufsicht einen Prüfauftrag zum barrierefreien Bauen. Dies könnte nun dazu führen, dass im Bauantragsverfahren über die statistischen Erhebungen der entsprechende Wohnraum erfasst wird. In welcher Form das geschehen wird, ist noch offen. Die Durchführungsbestimmungen und Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der SächsBO sind noch nicht angepasst.

Zu 4.:

Der Wohnbauförderstelle ist es im Jahre 2015 gelungen, einen Investor zu finden, der bereit ist, gemeinsam mit der Lebenshilfe e. V. ein Modellprojekt zum „inkluisiven Wohnen“ umzusetzen. Zum Modellprojekt gehören vier behinderte und vier nicht behinderte Jugendliche, die in einem inklusiven Wohnprojekt zusammenleben werden. Die Wohnung von ca. 200 m<sup>2</sup> wird auf der Schäferstraße 78 im 1. OG barrierefrei und im Grundriss entsprechend den Anforderungen umgebaut. Hierfür werden aus dem Wohnraumanpassungsförderprogramm der Landeshauptstadt Dresden ca. 15.400 Euro zur Verfügung gestellt.

Ein weiteres Projekt wird in Zusammenarbeit mit den „Johannitern e. V.“ vorbereitet. Diese beabsichtigen, über Wohnungsneubau alten- und behindertengerechten Wohnraum zu schaffen. Das Stadtplanungsamt hilft über das Wohnbauflächenmanagement, ein passendes Grundstück für die Baumaßnahme zu finden. Zurzeit laufen Verhandlungen mit in Frage kommenden privaten Grundstückseigentümern und die gleichzeitige Klärung von baurechtlichen Belangen.

Zu 5.:

Die Stadt ist aufgrund der bekannten haushalterischen Vorschriften gehalten, ihre Grundstücke zum Höchstpreis zu veräußern. Gemäß Stadtratsbeschluss A0736/13 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.

Neubaumaßnahmen auf geeigneten Grundstücken mit Einräumung von Belegungsrechten und sozialen Bindungen hinsichtlich der Miethöhe und der Beschaffenheit der Wohnungen sollten im Rahmen einer Woba-Gründung oder durch Konzeptausschreibungen berücksichtigt werden.

Zu 6.:

Mit Stand 1. Januar 2016 verfügt die Landeshauptstadt Dresden über Belegungsrechte in Form eines Benennungsrechtes für 34 alters- und zum Teil rollstuhlgerechte Wohnungen, die mit städtischen Mitteln in Form eines Aufwendungszuschusses (Beschluss Nr. 571-FL-95) gefördert wurden sowie über weitere zwei Barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohnungen im Bestand der VONOVIA (vormals GAGFAH GROUP) befristet für einen Zeitraum von drei Jahren.

Im Rahmen des GAGFAH - Vergleichs (V1550/12) verfügt die Landeshauptstadt über 10.000 belegungsrechtsgebundene Wohnungen mit der Option für eine Laufzeit bis zum Jahr 2036. Die Barrierefreiheit über diesen belegungsgebundenen Bestand ist nicht explizit ausgewiesen. Ein Teil der Wohnungen befindet sich in Gebäuden mit Aufzug.

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

Um genügend preiswerten Wohnraum für sozial bedürftige Menschen mit Behinderung vorhalten zu können, kommen insbesondere folgende in den vorstehenden Punkten bereits dargelegten Maßnahmen zur Anwendung: Aufwendungszuschüsse für Umbaumaßnahmen einzelner Wohnungsnutzer/-innen sowie die Mitarbeit bei der Entwicklung eines neuen Wohnraumförderungsgesetzes durch den Freistaat Sachsen.

nächste Beschlusskontrolle: 31.01.2017

Mit freundlichen Grüßen

  
Hartmut Vorjohann  
Beigeordneter für Finanzen und Liegenschaften

Kenntnisnahme:

  
Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister