

Vorlage Nr.: V1096/16  
Datum: 24. Mai 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Integrations- und Ausländerbeirat	öffentlich	beratend
Ortsbeirat Cotta	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Konzeptausschreibung zum Zwecke des Abschlusses von Erbbaurechtsverträgen für die Grundstücke Mohorner Str. , Flurstück 213 i, 670 m<sup>2</sup> und Braunsdorfer Str., Flurstücke 71/1 und 71 a, 1.666 m<sup>2</sup> jeweils der Gemarkung Löbtau

### **Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Grundstücke Mohorner Str., Flurstück 213 i, 670 m<sup>2</sup> und Braunsdorfer Str., Flurstücke 71/1 und 71 a, 1.665 m<sup>2</sup> jeweils der Gemarkung Löbtau im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Zwecke des Abschlusses von Erbbaurechtsverträgen zu einem festen Erbbauzins zu vergeben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:** keine

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:** keine

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

Ziel der Ausschreibung ist es, die beiden kommunalen Grundstücke einer sozial verträglichen Nutzung zuzuführen sowie den Wohnungsmarkt auch für sozial schwächere Personengruppen mit und ohne Migrationshintergrund breiter zu öffnen und den Integrationsprozess zu beschleunigen, diesen nachhaltig und sinnvoll zu unterstützen und bei den Bauprojekten die Bildung sozialer Brennpunkte von Anfang an zu vermeiden. Damit soll gleichsam der Weg für weitere Pilotprojekte hinsichtlich der Unterbringung anerkannter Flüchtlinge geebnet und das Image der Landeshauptstadt Dresden im Bereich Migration und Integration gefördert und gestärkt werden.

Die kommunalen Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, sollen zwecks Errichtung eines Wohngebäudes mit Mietpreisen möglichst unter der jeweils gültigen Richtlinie der Angemessenheitsgrenzen der Landeshauptstadt Dresden nach SGB II und SGB XII mit einem Wohnanteil von mindestens 30 % für einkommensschwache Haushalte für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zur Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben werden. Zu den restlichen Wohneinheiten sollen die Bieter in ihrem Gebot einen Vorschlag zur Mietpreisobergrenze für Haushalte mit mittleren Einkommen unterbreiten.

Besonderes Augenmerk bei der Konzeptausschreibung liegt auf der möglichen Kompatibilität des Zusammenlebens in Form der Integration der künftigen Bewohner/innen mit und ohne Migrationshintergrund im Hinblick auf die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen zur Freizeitgestaltung, zu Bildungsangeboten und für Kultur- und Kreativaustausche im Sinne eines interkulturellen Wohnprojektes. Es soll ein innovatives Modellprojekt im Sinne eines inklusiven Konzeptes entwickelt werden, das auf der Basis einer professionellen Organisation Gewähr bietet, einen Prozess der Partizipation mit den künftigen Bewohner/innen zu übernehmen.

Die Integration soll sich dabei als Besonderheit über das Wohnen hinaus auf ein Projekt gesellschaftlicher Werkstatt erstrecken, das z. B. über Werkräume, künstlerisch kulturellen Begegnungsstätten, Bildungsträger, Gastronomie verfügt und im Sinne eines stadtgebietsübergreifenden Projektes verstanden wird. Im Rahmen dieses Modellprojektes sollen die künftigen Nutzer/innen bzw. ggfs. deren Interessenvertreter (z. B. Mieterverein, Ausländerrat) unter fachkundiger Leitung, Anleitung und Kontrolle durch den Erbbaurechtsnehmer auf freiwilliger Basis durch körperliche und geistige Mitwirkung am Planungsprozess, Gebäudeausbau und dem späteren Betrieb der Gemeinschaftsräume beteiligt werden. Von den Teilnehmern an der Ausschreibung wird ein nachhaltiges Konzept erwartet werden, das Art und Umfang solcher Beteiligungen, deren rechtliche Gestaltung einschließlich Haftung sowie deren Vergütung (ggfs. durch Verrechnung mit künftigen Mieten) beinhaltet und in den Erbbaurechtsvertrag Eingang findet. Ebenso soll im Erbbaurechtsvertrag eine angemessene Bauzeit sowie die Schaffung und Erhaltung nachgefragter und angemessener Wohnungsgrößen verankert werden.

Mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zum festgelegten Erbbauzins ohne Preiswettbewerb auf der Basis der gutachterlichen Ermittlung einer vorhabenbezogenen Bebauung und Nutzung zum genannten Zweck soll auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes Wohnen der Landeshauptstadt Dresden parallel zur beabsichtigten WOBA-Gründung ein gleichzeitiger Beitrag zur Integration und zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Segment des bezahlbaren Miet-

wohnens geleistet werden. Dies soll durch ein entsprechend verträgliches und angemessenes Erbbauzinsniveau erreicht werden.

Dabei ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln auf der Grundlage von bestehenden oder noch zu verabschiedenden Förderprogrammen der EU, des Bundes oder des Freistaates Sachsen, insbesondere für Modellprojekte, ausdrücklich erwünscht.

Kommunale Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, insb. Schulen und Kitas, werden aufgrund ihres höheren Flächenbedarfes und wegen der in der Umgebung ohnehin ausreichend vorhandenen Kapazitäten auf beiden Grundstücken nicht realisiert werden.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken vermiete Garagen bzw. Garagenstellplätze. Der Bebauung der Liegenschaften entsprechend des baurechtlich gegebenen Potenzials soll gegenüber dieser Nutzung in dieser Stelle künftig Vorrang gegeben werden. Die Pflicht zur Bereitstellung notwendiger Stellplätze wird entsprechend der baurechtlichen Gesetzeslage in die Hände der Wohnungseigentümer in der Umgebung zurückgelegt.

Eine selbständige Bebauung für marktübliche Vorhaben ist zwar prinzipiell möglich, sodass eine Verkaufsausschreibung im fiskalischen Interesse grundsätzlich angezeigt wäre. Aufgrund der hier möglichen mehrgeschossigen Bebauung unterschiedlicher Grundfläche, die mit dem Vorhaben möglich werdende Zurverfügungstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bei dem gegebenem Bedarf an nachhaltig benötigtem und bezahlbarem Wohnraum der in Dresden lebenden Menschen mit und ohne Migrationshintergrund und die Ausrichtung auf eine gemeinschaftliche, integrative Entwicklung, Erstellung und Nutzung des Bauwerkes sollen hier vordringlich gesamtstädtische Zielstellungen verwirklicht werden, die den Verzicht auf einen Preiswettbewerb und damit auch auf ein zusätzliches Einnahmepotenzial für dieses Projekt rechtfertigen.

Gelingt es nicht, mit einem Anbieter das beschriebene Projekt zu vereinbaren, wird über die weitere Verwertung der Grundstücke gesondert zu entscheiden sein.

Die Ausschreibung der Grundstücke soll sich an private Baugruppen, Investoren, Bauträger oder Wohnungsgenossenschaften/Großvermieter richten, die über die Leistungsfähigkeit verfügen, die Bebauung unter den genannten und in der Ausschreibung gemeinsam mit Stadtplanungsamt und Sozialamt noch zu präzisierenden Bedingungen durchzuführen und die die vorgegebenen Mindestanforderungen zu den sozialen Kriterien erfüllen können. Das Projekt bedarf aufgrund seiner Komplexität einer fachlichen Führung und Betreuung, sodass die künftigen Bewohner/Nutzer bzw. ggf. deren Interessenvertreter sowie die Projektdurchführung unter der Gesamtleitung eines Architekten oder sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters zusammengefasst sein müssen.

Erbbauzinsfindung:

Der Erbbauzins für das Grundstück soll auf der Basis des noch gutachterlich zu ermittelnden Verkehrswertes festgesetzt werden. Die vorhabenbezogenen Nutzungen mit den genannten und in einem Kriterienkatalog dezidiert zusammenfassenden relevanten sozialen Minimalanforderungen an das Vorhaben sollen dabei in der Bewertung berücksichtigt werden.

Als Gegenleistung für den Verzicht auf den Preiswettbewerb und dieses vorhabenbezogene Verfahren zur Verkehrswertermittlung soll in dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag eine Festschreibung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes für mindestens 15 Jahre erfolgen.

Die Ergebnisse werden in der zur gegebenen Zeit zu fertigenden grundstücksbezogenen Vorlage den politischen Gremien vorgestellt.

**Anlagenverzeichnis:**

Lagepläne

Dirk Hilbert