



Vorlage Nr.: V1097/16
Datum: 23.05.2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	nicht öffentlich	beratend
Integrations- und Ausländerbeirat	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Konzeptausschreibung zum Zwecke des Verkaufes des Grundstückes Baufeld 3, Sachsenplatz, Flurstück 19 d, Teil von 1153/5 der Gemarkung Dresden Altstadt II

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Grundstück Baufeld 3, Sachsenplatz/Käthe-Kollwitz-Ufer, Flurstücke 19 d, Teil von 1153/5 der Gemarkung Dresden-Alttadt II im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Festpreis auszuschreiben.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0400/15 (SR/021/2016)

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:

Das kommunale Grundstück soll zwecks Errichtung von Wohngebäuden mit Standards und Maßgaben 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 zum Verkauf 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.

Mit dem Verkauf zum Festpreis ohne Preiswettbewerb auf der Basis der gutachterlichen Ermittlung einer vorhabenbezogenen Nutzung zum genannten Zweck soll auf der Grundlage des Beschlusses zur Vorlage V0400/15 „Wohnentwicklung“ vom 25.02.2016 in Verbindung mit dem Rahmenkonzept Wohnen der Landeshauptstadt Dresden und zur beabsichtigten WOBA-Gründung ein sinnvoller Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Segment des bezahlbaren Mietwohnens geleistet und dabei ein entsprechend verträgliches Kaufpreisvolumen unter Berücksichtigung gerade dieser Nutzung 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 ausdrücklich erwünscht.

1. Eigentumsverhältnisse

Die Landeshauptstadt Dresden ist Eigentümerin des oben genannten Grundstückes von 7.472 m². Das zum Baufeld 3 gehörende Flurstück 1153/4 mit 659 m² ist Privateigentum und muss vom Bieter dazu erworben werden.

2. Grundstücksbeschreibung und städtisches Anliegen/Vorhaben

Das Baufeld 3 ist Bestandteil des Bebauungsplanes 79, Johannstadt-Nord, und dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und unbebaut.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Johannstadt und befindet sich in der Nähe zur Dresdner Altstadt.

Die Infrastruktur stellt sich dergestalt dar, dass sich bereits diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Lebensbedarfes sowie Dienstleistungsbetriebe und gesundheitsaffine Einrichtungen – wie das Uniklinikum – in der Nähe befinden.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über das Käthe-Kollwitz-Ufer und die Florian-Geyer-Straße. Mit den Haltestellen Sachsenplatz und Pfotenhauerstraße ist die Anbindung an die Dresdner Verkehrsbetriebe gewährleistet. Die Innenstadt Dresdens ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 7 Minuten zu erreichen.

Erfordernisse unmittelbarer kommunaler Nutzungen (Kita, Schule) lassen sich vor allem wegen bedarfsferner Lage mit dieser Liegenschaft nicht realisieren. Das Grundstück wurde bereits in der erstellten Grundstücksliste zur Erfüllung des Beschlusses SR/014/2015 zwecks Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit dem Vorbehalt einer durchzuführenden Konzeptausschreibung versehen.

Auch eine selbständige Bebauung für marktübliche Vorhaben ist zwar prinzipiell möglich, sodass eine Verkaufsausschreibung im fiskalischen Interesse grundsätzlich angezeigt wäre. Aufgrund der hier möglichen Umgebungsbebauung im mehrgeschossigen Bereich und durch die mit dem Vorhaben möglich werdende Zurverfügungstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bei dem gegebenen Bedarf an nachhaltig benötigtem und bezahlbarem Wohnraum der in Dresden lebenden Menschen mit und ohne Migrationshintergrund sollen hier vordringlich gesamtstädtische Zielstellungen verwirklicht werden, die den Verzicht auf einen Preiswettbewerb und damit auch auf ein zusätzliches Einnahmepotenzial für dieses Projekt rechtfertigen.

3. Zielgruppe

Die Ausschreibung des Grundstückes richtet sich an private Baugruppen, Investoren, Bauträger oder Wohnungsgenossenschaften/Großvermieter, die über die Leistungsfähigkeit verfügen, die Bebauung unter den unter Ziffer 4 nachfolgend aufgeführten Bedingungen durchzuführen und die Mindestanforderungen zu den dort erwähnten sozialen Kriterien erfüllen können. Das Projekt bedarf aufgrund seiner Komplexität einer fachlichen Führung und Betreuung, sodass die Bewerber/innen sowie die Projektdurchführung unter der Gesamtleitung eines Architekten oder sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters zusammengefasst sein müssen.

4. Vermarktung/Rahmenbedingungen

Ziel der Ausschreibung ist es, das kommunale Grundstück sozial verträglich zu nutzen 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 die Bildung sozialer Brennpunkte von Anfang an bei dem geplanten Bauprojekt zu vermeiden.

Damit kann gleichsam der Weg für weitere Pilotprojekte hinsichtlich der Unterbringung asylsuchender Menschen geebnet und das Image der Landeshauptstadt Dresden im Bereich Migration und Integration gefördert und gestärkt werden.

Es soll als Rahmenbedingung vorgegeben werden, dass für mindesten 30 % der zu errichtenden Wohneinheiten ein Potenzial an städtischen Belegungsrechten auf dem obengenannten Preisniveau vertraglich vereinbart wird. Hierzu sollen die Bieter einen Vorschlag für Belegungsbindungen und für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren unterbreiten. Ferner soll zum restlichen Wohnungsbestand in einem noch vorzugebenden Rahmen ein Vorschlag der Bieter zu einer

Mietpreisobergrenze für den gleichen Zeitraum für mittlere Einkommenshaushalte (sogenannte Schwellenhaushalte) erfolgen.

Außerdem soll die Durchführung der Neubaumaßnahmen in angemessenen Zeiträumen sowie die Schaffung und Erhaltung von nachfragegerechten Wohnungsgrößen und -ausstattungen in den zu schließenden Kaufverträgen verankert werden.

Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Ausschreibung und der Kaufvertragsverhandlungen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und Sozialamt.

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

5. Kaufpreisfindung

Der Verkauf des Grundstückes soll zu dem noch gutachterlich zu ermittelnden Verkehrswert ohne Preiswettbewerb erfolgen. Die vorhabenbezogenen Nutzungen mit den genannten und in einem Kriterienkatalog dezidiert zusammenzufassenden relevanten sozialen Minimalanforderungen an das Vorhaben sollen dabei in der Bewertung berücksichtigt werden.

Als Gegenleistung für den Verzicht auf den Preiswettbewerb und diese Verkehrswernermittlung sollen in dem Vertragswerk die unter Ziffer 4 erwähnten Vertragsbindungen festgeschrieben werden.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan

Dirk Hilbert