



Vorlage Nr.: V1845/17
Datum: 29. August 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften		nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Altstadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Entwicklungs- und Nutzungskonzept des Stadtteilhauses Johannstadt im Rahmen des Fördergebietes Dresden Nördliche Johannstadt

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Standort für den Neubau des Stadtteilhauses Johannstadt als Ersatz für das abzubrechende Gebäude Elisenstraße 35 (Johannstädter Kulturtreff) entsprechend der Anlage 1.
2. Der Stadtrat bestätigt das Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Stadtteilhaus Johannstadt entsprechend Anlage 2.

3. Der Stadtrat nimmt das Finanzierungsmodell (Anlage 3) zur Kenntnis und bestätigt den Einsatz von Städtebaufördermitteln und Eigenmitteln.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die weitere planerische Vorbereitung des Projektes mit hoher Priorität und in enger Abstimmung mit den künftigen Nutzern zu betreiben.
5. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Planung des Hochbauprojektes „Stadtteilhaus Johannstadt“ bis zur Leistungsphase 3 HOAI. Das Ergebnis der Planung ist dem Stadtrat als Baubeschluss zur Entscheidung vorzulegen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V3065/14 vom 16. Oktober 2014
V1532/17 vom 1. Juni 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

HI.6520039, 70.610017.705, 70.611017.740

Kostenart:

78510000, 78180000, 68110000

Investitionszeitraum/-jahr:

2016 bis 2020

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Jahr	Einzahlung	Auszahlung
2017	- 403.350	935.000
2018	- 1.603.350	2.194.900
2019	- 1.864.700	1.447.950
2020	- 486.450	550.000

Die dargestellten Einzahlungen beziehen sich auf das gesamte Fördergebiet.

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

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

10.100.11.1.6.06, 10.100.11.1.6.02

42110000 – 42112000: 62.674,20 Euro
42410000 – 42413100: 17.910,76 Euro
47113000 : 83.333,33 Euro

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

10.100.51.1.0.33

Kostenart:

42911240, 31410000

Einmaliger Ertrag/Jahr:

22.570,73 Euro/2016

Einmaliger Aufwand/Jahr:

33.856,10 Euro/2016

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

HI.6520039 – SSPJ_Nebau Kulturtreff Jo-
hannstadt
70.610017.705 – Soziale Stadt Johannstadt,
zweckgeb. Zuwendung Dritten
70.611017.740 – Soziale Stadt Johannstadt,
Zuwendung an Dritte

10.100.11.1.6.06 – Hochbaumaßnahmen
 10.100.11.1.6.02 – Bereit. v. Raum-u. Flächenress. f. städt. Ein.
 10.100.51.1.0.33 – Soziale Stadt, Johannstadt Nord

Kostenart: 78510000 – Auszahlung für Hochbaumaßnahmen
 78180000 – Investitionszuweisung an übrige Bereiche
 68110000 – Investitionszuwendungen, Beihilfen vom Land
 421110000 – Unterhalt der baulichen Grundstücke und Anlagen
 42410000 – Bewirtschaftung des unbeweglichen Anlagevermögens
 47113000 – AfA auf bebaute Grundstücke, Gebäude, Rechte
 42911240 – Planungsleistungen Stadterneuerung
 31410000 – Zuweisung lfd. Zwecke Land

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Verankerung des Projektes in städtischen Entwicklungskonzepten

Der Stadtteil Nördliche Johannstadt wurde im Jahr 2014 in das Förderprogramm der Stadterneuerung Soziale Stadt aufgenommen. Die Aufnahme in das Förderprogramm erfolgte, weil in diesem Bereich der Johannstadt überdurchschnittlich viele Menschen staatliche Hilfen für ihren Lebensunterhalt beziehen, ebenso überdurchschnittlich viele Arbeitslose und Menschen mit Migrationshintergrund wohnen. Die soziale und technische Infrastruktur des Gebietes weist zudem gegenüber anderen Stadtteilen deutliche Entwicklungsdefizite auf.

Für das 32 Hektar große Gebiet liegt ein mit Beschluss des Dresdner Stadtrates vom 1. Juni 2017 bestätigtes Feinkonzept zur künftigen Entwicklung des Stadtteiles vor. Es umfasst eine Analyse der städtebaulichen Situation und basiert auf einer detaillierten Untersuchung der soziostrukturellen Besonderheiten des Gebietes. Weiterhin beinhaltet es die Feststellung des Zustandes der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine Einschätzung zur Qualität und Quantität des ruhenden und fließenden Verkehrs. Eine Stärken- und Schwächen-Analyse, die thematischen Fachkonzepte der Stadtverwaltung sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden bildeten die Grundlage für die Ableitung von Einzelmaßnahmen und von Handlungsstrategien zur Stadtteilentwicklung. Im Feinkonzept wird die Entwicklung eines neuen Standort-

tes für das Stadtteilhaus Johannstadt als Schlüsselprojekt beschrieben (vgl. Anlage 4).

Begründung der Standortwahl und weitere Entscheidungsgrundlagen

- Das Gebäude Elisenstraße 35, in dem sich derzeit der Kulturtreff Johannstadt befindet, ist auf Grund seines schlechten baulichen Zustandes und der im Gebäude verwendeten Baustoffe (u. a. Asbest) unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sanierungsfähig (vgl. Anlage 5).
- Das Raum- und Flächenangebot des Gebäudes Elisenstraße 35 entspricht nicht den aktuellen und langfristigen Anforderungen an das geplante Stadtteilhaus. Der Bedarf an Flächen ist größer als die derzeit im Gebäude Elisenstraße 35 zur Verfügung stehenden Flächen. Ebenso können die Nutzeransprüche in den verfügbaren Flächen nicht ausreichend befriedigt werden.
- Der Neubau eines Stadtteilhauses einschließlich der Entwicklung der umgebenden Freiflächen ermöglicht die Erreichung mehrerer Ziele des Grobkonzeptes und stellt gemeinsam mit der Revitalisierung der angrenzenden privaten Flächen das wichtigste Schlüsselprojekt für das Fördergebiet dar.
- Der Standort Pfeifferhansstraße wurde nach Prüfung von Alternativstandorten als der geeignetste Standort ermittelt. Die Ergebnisse der Standortsuche sind in Anlage 6 zusammengefasst.
- Das für den Ersatzneubau vorgesehene Grundstück (vgl. Anlage 1) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Der überwiegende Teil des Grundstücks wird derzeit als öffentlich gewidmeter Parkplatz bzw. als öffentliche Grünfläche genutzt. Die vorgeschlagene Entwicklung ermöglicht eine an den Bedarfen des Stadtteils angepasste und wirtschaftliche Nutzung des kommunalen Grundstücks.
- Zur Erschließung des zu entwickelnden Bereichs werden die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 79 beachtet, welcher die Erschließung des Innenbereichs durch einen öffentlich gewidmeten Verkehrsraum vorsieht (vgl. Anlage 7).
- Es bestehen enge Kontakte zu den Grundstückseigentümern der angrenzenden Flächen. Insbesondere mit den Eigentümern der südlich angrenzenden Flurstücke soll die weitere Planung des Projektes abgestimmt werden.

Standort ermöglicht optimales Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Um das Entwicklungs- und Nutzungskonzept zu erstellen, wurden im Rahmen einer Studie die Ansprüche der aktuellen und zukünftigen Nutzer an Flächen im geplanten Gebäude und zu den angrenzenden Freiflächen ermittelt (vgl. Anlage 2). Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die wichtigsten gegenwärtigen Nutzer des Kulturtreffs Elisenstraße und die künftigen Nutzer des Stadtteilhauses¹

¹ Da das neue Gebäude sowohl Nutzer im Bereich der Stadtteilkultur beheimatet als auch Nutzer, die im weiteren Sinne soziale und Bürgerarbeit leisten, soll das neue Gebäude künftig nicht nach dem Hauptnutzer „Johannstädter Kulturtreff“ sondern „Stadtteilhaus Johannstadt,“ benannt werden.

aktuelle und künftige Nutzer Johannstädter Kulturtreff Elisenstraße 35
Johannstädter Kulturtreff e.V.
Quartiersmanagement Johannstadt
Ausländerrat Dresden e.V./Büro Johannstadt mit vielfältigen Angeboten und Kursen
Kindertreff JOJO des Deutschen Kinderschutzbundes Ortsverband Dresden

Die verschiedenen Nutzer bieten weiteren Initiativen die Möglichkeit zur zeitlich befristeten Nutzung von Räumen und Flächen. Dazu gehören z. B. der Interkulturelle Frauentreff und das Café Halva.

Das neu zu bauende Gebäude soll neben den an die Hauptnutzer fest vermieteten Räumen Flächen bieten, die flexibel von Anwohnern und Akteuren für Veranstaltungen, Kurse und Treffen genutzt werden können. Mit der geplanten Vergrößerung der Nutzfläche im neuen Gebäude soll die Qualität der Angebote verbessert und weiterentwickelt werden können. Durch die Mehrfachnutzung von Räumen und Flächen soll die wirtschaftliche Ausnutzung der verfügbaren Flächen ermöglicht werden.

Die vorgeschlagene Aufteilung der Flächen im geplanten Gebäude sowie der Freiflächen basiert auf intensiven Abstimmungen mit den künftigen Mietern (siehe Anlage 8) und den Ämtern der Stadtverwaltung. Im Ergebnis der Analyse sämtlicher Flächenbedarfe zur Standortentwicklung wurde das Entwicklungs- und Nutzungskonzept (vgl. Anlage 2) für das geplante Stadtteilhaus erarbeitet.

Wichtigstes Ergebnis dieses Konzeptes sind die geplante Flächenaufteilung des zu entwickelnden Standortes in mögliche Bauflächen, Flächen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr sowie öffentliche und dem Stadtteilhaus zuzuordnende Grün- und Freiflächen. Die vorgesehene, grundsätzliche Flächennutzung für den zu entwickelnden Bereich zeigt die Grafik in der Anlage 2.

Aus den vorhandenen Flächenbedarfen wurde die städtebaulich und funktionell günstigste Verteilung künftiger Nutzungsflächen abgeleitet. Dabei wurden auch der Bestand und der Bedarf an öffentlich nutzbaren Pkw-Stellplätzen ermittelt und soweit möglich berücksichtigt. Auf Grundlage der Vorgaben zur künftigen Nutzung der Flächen soll die Planung des Standortes fortgesetzt werden.

Entwicklung des Stellplatzangebotes im engeren Umfeld

Die Grafik in Anlage 9 zeigt die künftige Entwicklung des Angebotes an Pkw-Stellplätzen im engeren Umfeld des geplanten Stadtteilhauses. Im Entwicklungsbereich (Baufeld Stadtteilhaus/rot markierte Fläche) sollen Stellplätze angeordnet werden, die nach Sächsischer Bauordnung im Zuge des Neubaus nachzuweisen sind. Öffentliche Stellplätze sind im angrenzenden Bereich (Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan mit Stellplätzen/gelb markierte Fläche; vgl. Anlage 2) geplant. Die im privaten Baufeld und im Baufeld Stadtteilhaus künftig nachzuweisenden Pkw-Stellplätze werden innerhalb dieser Flächen durch die Grundstückseigentümer eingeordnet.

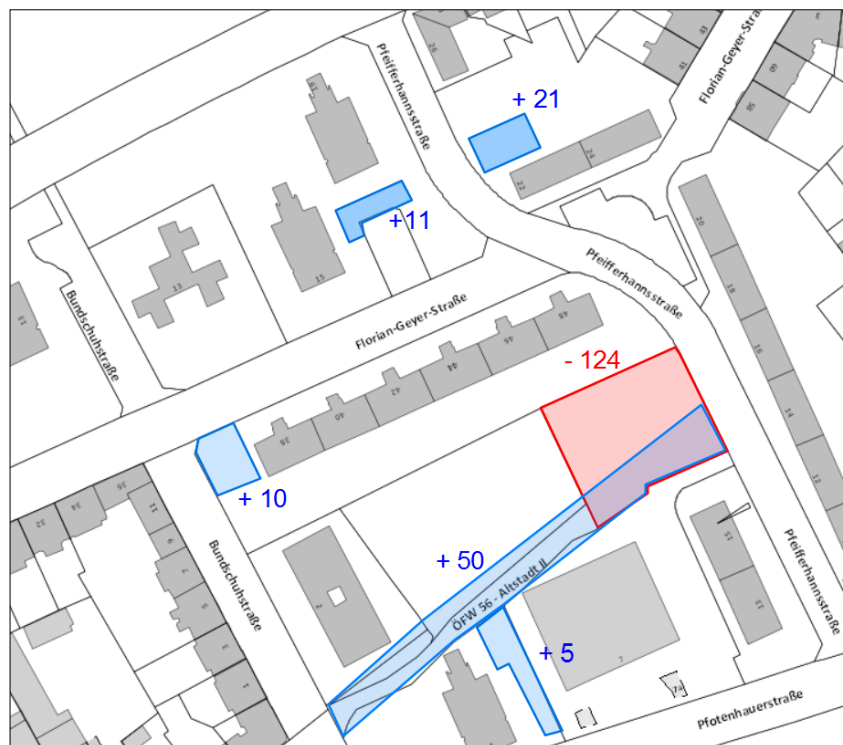
Der im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung von der Stadt geplante Bau von Pkw-Stellplätzen und die durch die Grundstückseigentümer Vonovia und WGJ geplanten, zusätzlichen Pkw-Stellplätze gleichen den Verlust an Pkw-Stellplätzen durch die erforderliche Aufgabe

des öffentlich gewidmeten Parkplatzes schrittweise aber nicht vollständig aus. Es verbleibt nach Herstellung neuer Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum ein rechnerisches Defizit von 27 Stellplätzen.

Die geplanten Vorhaben wurden in die Stellplatzbilanz (vgl. Anlage 9) eingearbeitet.

Die folgende Grafik zeigt die als Ersatz im engeren Umfeld geplanten Pkw-Stellplätze. Die Anlage der zusätzlichen privaten Stellplatzanlagen ist in den nächsten drei Jahren bis 2020 zu erwarten.

Die Aufgabe der öffentlichen Stellplätze (124) ist für 2019 vorgesehen, die Fertigstellung des Baus (Gebäude und Straßenraum) für 2021.



kurz- und mittelfristige Entwicklung des Angebotes an Pkw-Stellplätzen im engeren Umfeld des Stadtteilhauses (vgl. Anlage 9)

Weiteres Verfahren und Finanzierung

Nach der Bestätigung des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung wird der Planungsprozess in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern der südlich angrenzenden Flurstücke und in Abstimmung mit den künftigen Nutzern des Stadtteilhauses auf der Grundlage des Flächen- und Nutzungskonzeptes fortgesetzt. Um ein städtebaulich optimales Ergebnis zu erzielen, soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Für die Durchführung des Vorhabens wurde beim Fördermittelgeber eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes des Fördergebietes um zwei Jahre beantragt. Die Laufzeit des Gebietes würde im Falle einer Bestätigung der Verlängerung im Jahr 2022 enden. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Vorhaben durchgeführt und abgerechnet worden sein.

Die Finanzierung des Projektes aus Fördermitteln des Programmes „Soziale Stadt“ sowie Eigenmitteln der Landeshauptstadt Dresden entsprechend Anlage 3 ist grundsätzlich sichergestellt. Vollständige Sicherheit über die Förderung des Projektes besteht jedoch erst nach Vorlage einer „förderrechtlichen Bestätigung“ des Projektes, die nach Abschluss der Planungsphase 3 nach HOAI von der Stadtverwaltung beim Fördermittelgeber beantragt wird.

Die finanzielle Darstellung in der Vorlage Seite 3 entspricht dem derzeitigen Haushaltsplan. Darin wird deutlich, dass die Maßnahme im Fördergebiet eingeplant ist und ausreichend Eigenmittel im Haushalt für dieses Projekt vorhanden sind.

Im Zuge der zeitlichen Verschiebung der Maßnahme (Abschluss 2021) wird eine Anpassung der Haushaltsplanansätze notwendig. Diese Anpassung wird mit der nächsten Haushaltsplanung in 2018 vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Planung weiter vorangeschritten und es liegen exakte Finanzbedarfe vor. Für die Fortschreibung der Planung stehen in diesem Jahr und im Jahr 2018 ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Lageplan mit Standortvarianten
Anlage 2	Entwicklungs- und Nutzungskonzept (Auszüge)
Anlage 3	Finanzierungskonzept (Neubau und Freiflächen)
Anlage 4	Grobkonzept für die Gebietsentwicklung (Auszüge)
Anlage 5	Stellungnahme des Hochbauamtes zum Gebäude Elisenstraße 35
Anlage 6	Standortuntersuchung der STESAD GmbH (Auszüge)
Anlage 7	Bebauungsplan Nr. 79 (Ausschnitt)
Anlage 8	Abstimmungsnachweis
Anlage 9	Pkw-Stellplätze/Stellplatzbilanz

Dirk Hilbert