

Vorlage Nr.: V1913/17
Datum: 12. September 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Grundsatzbeschluss über die Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten an Vorhaben in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ("Kooperative Baulandentwicklung Dresden")

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen Grundsatzbeschluss zur Einführung der „Kooperativen Baulandentwicklung Dresden“ vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die „Kooperative Baulandentwicklung Dresden“ soll die angemessene und transparente Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und an Anlagen der Infrastruktur sicherstellen.

bereits gefasste Beschlüsse:

A0835/14 vom 26. Februar 2015
V0400/15 vom 25. Februar 2016

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

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:

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:

Dresden als wachsende Stadt verzeichnet einen steigenden Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dieser wird wesentlich durch die Zunahme der Bevölkerungen in neu entstehenden Wohngebieten verursacht. Nach dem Verursacherprinzip sollen nunmehr auch diejenigen an der Herstellung der Einrichtungen beteiligt werden, die die Baugebiete entwickeln und von der Schaffung von Baurecht profitieren.

Den Gemeinden ist in § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit gegeben, mit Privaten städtebauliche Verträge unterschiedlichen Inhaltes für Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung abzuschließen. Die dort in Absatz 1 aufgezeigten Regelungsmöglichkeiten sind nicht abschließend.

Städtebauliche Verträge stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Sie dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben. Sie ergänzen somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts und zählen neben den verbindlichen Bauleitplanungen zum unverzichtbaren Kernbestand städtebaulicher Instrumente der Kommunen. Die Verträge sind vor allem dann von Bedeutung, wenn die von den Vertragsparteien für notwendig erachteten Regelungen mit dem Mittel des Bebauungsplanes allein nicht getroffen werden können. So können Verträge die Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergänzen, um die Modalitäten der Nutzung zu konkretisieren. In Anbetracht der in vielen Kommunen geringen finanziellen Spielräume sind solche Verträge häufig eine essentielle Voraussetzung dafür, dass überhaupt eine Entwicklung stattfinden kann. Dem gleichen Ziel dient es, wenn der Vertragspartner sich verpflichtet, die der Gemeinde entstehenden Kosten und Aufwendungen zu ersetzen, soweit diese Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind.

Seit 1990 wendet die Landeshauptstadt Dresden bereits das Instrument des städtebaulichen Vertrages für Bebauungspläne und des Durchführungsvertrages für vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungsplan) an. Einen Grundsatzbeschluss gibt es aber bisher noch nicht. Dieser ist notwendig, um die für solche Verträge geltenden Grundsätze der Angemessenheit, städtebaulichen Rechtfertigung, des Kopplungsverbotes und der Gleichbehandlung/Transparenz auch wirklich bei jedem Anwendungsfall gewährleisten zu können.

Die bisher durch die Stadt vertraglich vereinbarten Leistungen betreffen insbesondere die vollständige Kostentragung für:

- Planungen zur Erstellung des Bebauungsplanes, Gutachten, Wettbewerbe
- stadttechnische und verkehrliche Erschließung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Errichtung Grün- und Spielflächen
- Grundstücksübertragungen.

Für die in letzter Zeit verstärkt aufgetretene Diskussion zur Einführung einer festen Quote für geförderten sozialen Wohnungsbau mit Belegungsbindung und das Tragen von Folgekosten für die aus den Bebauungsplänen resultierenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur fehlen bisher ausreichende Grundlagen, um dies in den städtebaulichen Verträgen vereinbaren zu können. Im Rahmen der Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses sind diese Fachgrundlagen durch die dafür verantwortlichen Organisationseinheiten zu schaffen. Das Stadtplanungsamt übernimmt die ämterübergreifende Koordinierung.

Notwenige Fachkonzepte als Voraussetzung für einen erweiterten Grundsatzbeschluss werden u. a. das „Wohnkonzept“ sowie der „Fachplan Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege“ und die „Schulnetzplanung“ der Landeshauptstadt sein.

Ausgehend von dem ermittelten künftigen Bedarf, hervorgerufen durch Wohnungsbau in Bebauungsplänen, ist eine Entscheidung zu treffen, für welche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Folgekostenregelungen in den städtebaulichen Verträgen vorgeschlagen werden sollen. Nach dem Beispiel anderer Städte ist das möglich für

- Kinderkrippe (für Kinder unter 3 Jahren)
- Kindergarten (3 bis unter 6 Jahre)
- Hort (schulbegleitend, 6 bis unter 12 Jahre)
- Grundschule.

Eine Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten für die soziale Infrastruktur ist allerdings nur dann möglich, wenn der ermittelte Bedarf nicht oder nur teilweise über vorhandene Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes gedeckt werden kann.

Aus den Erfahrungen anderer Städte geht hervor, dass die Vorbereitung von Grundsatzbeschlüssen für weitere spezielle Inhalte der städtebaulichen Verträge einen längeren Zeitraum für zu erstellende und zu beschließende Fachkonzepte und Kennzahlen sowie die ämterübergreifende Zusammenarbeit erfordert. Zur Sicherung einer späteren einheitlichen Anwendung durch die Verwaltung sollte ergänzend zu einem Grundsatzbeschluss außerdem später noch eine Arbeitsrichtlinie erarbeitet (Bsp. Köln Umsetzungsanweisung) und klare Zuständigkeiten für den Vollzug festgelegt werden (in anderen Städten z. B. als referatsübergreifende Arbeitsgruppe, Lenkungsgruppe, fachübergreifende Projektgruppe bezeichnet).

Untersucht wird auch, ob man nach dem Beispiel vieler Städte die Aufstellung eines Bebauungsplanes davon abhängig macht, dass sich die Planungsbegünstigten vor Einleitung des Verfahrens zur Anerkennung der in einem Grundsatzbeschluss enthaltenen Bindungen verpflichten (sog. Grundzustimmungserklärung, Rahmenvereinbarung zur Kostenbeteiligung, Entwicklungs- oder Zielerreichungsvereinbarung). Damit soll erreicht werden, dass vorzugsweise nur solche Bebauungspläne durch die Verwaltung bearbeitet werden, für die eine große Umsetzungsgarantie zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele besteht, die Stadt finanziell entlastet wird und ihre städtebaulichen Ziele damit durchsetzen kann.

Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen, Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Eine Genderrelevanz ist mit dem formulierten Untersuchungsauftrag gegeben. Die konkrete Umsetzung erfolgt jedoch im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen.

Anlagenverzeichnis:

-

Dirk Hilbert

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/007/2015)

Sitzung am: 26.02.2015

Beschluss zu: A0835/14

Gegenstand:

Neue Wohnungspolitik in einer wachsenden Stadt

Beschluss:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. bei jeglichen Vorhaben- und Erschließungsplänen mit dem Ziel der Realisierung von Wohnnutzung mit Investoren im Rahmen von Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB auf konsensualer Basis zu vereinbaren, Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfes von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu leisten.
2. sich beim Freistaat Sachsen dafür einzusetzen, die gegebene Sondersituation Dresdens zu nutzen, um mit Hilfe des Auflegens geeigneter Modellprojekte im Mietwohnungssektor insbesondere für junge Familien sowie ältere und körperlich beeinträchtigte Menschen das Thema „Generationengerechtes und barrierefreies Wohnen“ in Dresden stärker öffentlich zu lenken und finanziell zu unterstützen.
3. sich stärker als bisher an private und institutionelle Investoren zu wenden und diese mit dem Ziel zu unterstützen, gemeinsam Investitionen im Mietwohnbereich – sowohl im Bestand als auch im Neubau – auf den Weg zu bringen und zu tätigen.

Dresden, 02. MRZ. 2015



Helma Orosz
Vorsitzende

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/021/2016)

Sitzung am: 25.02.2016

Beschluss zu: V0400/15

Gegenstand:

Wohnentwicklung in Dresden

Beschluss:

1. Der Wohnungsmarktbericht 2014 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Prognoseansätze für die künftige Wohnentwicklung im Rahmenkonzept Wohnen (Anlage, Punkt 2) werden zur Kenntnis genommen. Die Prognose wird entsprechend der aktuellen Flüchtlingssituation aktualisiert und daraus konkrete Konsequenzen für die mittelfristige (2020) sowie langfristige (2030) kommunale Wohnungspolitik abgeleitet. Der so erweiterte und überarbeitete Prognoseansatz sowie entsprechende Maßnahmenansätze sind dem Stadtrat bis 31. März 2016 vorzulegen.
3. Die wohnungspolitischen Ziele des Rahmenkonzeptes Wohnen (Anlage 2, Punkt 3) werden entsprechend neuer Beschlusslagen (A0072/15), Dezernatszuständigkeiten (V0326/15) und Prognoseansätze überarbeitet und stärker an im Rahmen der KdU ermittelte Wohnwünsche der Dresdener Bevölkerung angelehnt und damit in ihrer Zielsetzung aktualisiert und geschärft:

Die mit dem Antrag A0072/15 (Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft) in Zusammenhang stehenden wohnungspolitischen Zielsetzungen werden integraler Bestandteil des aktualisierten Rahmenkonzeptes Wohnen.

Jegliche, den Zielen des Antrages A0072/15 sowie (V2735/14, Förderung des Baus von selbst genutztem Wohnraum durch Bauherrengemeinschaften) zuwiderlaufende Maßnahmen sind nicht Teil des Wohnkonzeptes (z. B. Aussetzen von Konzeptvergaben, Zusammenführen des kommunalen Wohnungsbestandes in der Stesad GmbH, Gründung eines revolvierenden Grundstücksfonds).

Zusätzlich sind Bedarfslagen älterer und einkommensschwächerer Haushalte und daraus abgeleitete mögliche zielgruppenorientierte Lösungsansätze (wie z. B. der Erhalt oder der Ankauf von Belegungsrechten, die Ausweisung von sozialen Erhaltungssatzungen,

die Formulierung von Sozialbauverpflichtung) konkreter und (verwaltungs-) handlungsorientierter auszuarbeiten.

4. Der Maßnahmenplan ist entsprechend der Vorgaben des Beschlusspunktes 3 zu überarbeiten und anzupassen.

Dabei sollen Maßnahmen nicht nur nach bereits vorhandenen (Anlage 2, 4.1.) und möglichen neuen Maßnahmen (Anlage 2, 4.2.), sondern einzelne Maßnahmen nach Prioritäten, nach wohnungspolitischen Zielgruppen sowie nach zeitlichen Implementierungsvorstellungen (kurz-, mittel-, langfristig) geordnet werden.

Ansatzpunkte sind auf ihre Aktualität und Beschlusskonformität zu überprüfen (4.2.3; 4.2.4; 4.3.2; 4.3.4; 4.3.5) zu überprüfen und ggf. zu streichen.

Entsprechend der gegebenen demographischen und Mieterstruktur der Dresdener Wohnbevölkerung ist ein Konzept einer Wohnberatungsstelle für ältere und behinderte Menschen analog dem Leipziger Modell im Jahr 2016 zu erarbeiten und entsprechende haushälterische Mittel im Haushalt 2017/2018 einzuplanen.

5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Freistaat Sachsen die Auflegung eines Programmes für Mietwohnungsbau zu vereinbaren und in diesem Zusammenhang ihren aktuellen Ansatz für Dresdener Kostenmieten herzuleiten sowie (Anlage 2, Punkt 4.2.3) die Wohnungsbauförderstelle auszubauen (Anlage 2, Punkt 4.3.6).
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, über den entsprechend aktualisierten Maßnahmenplan (Anlage 2) hinaus weitere Maßnahmeansätze zu prüfen, die im Rahmen von Subjektforderung bestimmte Nachfragergruppen bei der Wohnraumversorgung unterstützen sollen (z B. kommunales Wohngeld). Ergebnisse dazu sind dem Stadtrat bis zum 30. Juni 2016 vorzulegen.

Dresden, ~~1~~-2. MRZ. 2016



Dirk Hilbert
Vorsitzender