



vertraulich

Herrn Stadtrat
Hartmut Krien

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

GZ: (GB 6) 65

Datum: 13. FEB. 2019

— **Grundstücke für Wohnbebauung**
mAF0396/19

Sehr geehrter Herr Stadtrat Krien,

Ihre oben genannte Anfrage aus der Stadtratssitzung am 24. Januar 2019 beantwortete ich wie folgt:

— „In der Stadtratssitzung am 24.01.2019 bitte ich Sie um Beantwortung folgender Frage!
Wir sprachen in der letzten Zeit über geeignete Grundstücke für Wohnbebauung. Ich frage heute konkret nach dem Grundstück der ehemaligen Mälzerei Niedersedlitz also jenem Areal das

von der Eisenbahn
von der Reisstraße
von der Straße 17 Juni
und einer Linie in Verlängerung der Stephensonstraße umschlossen wird.

— **1. Wie viel qm hat diese Gelände?“**

Das angesprochene Areal hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Allerdings liegt die -in der Örtlichkeit nicht sichtbare- südöstliche Grenze nicht in der verlängerten Stephensonstraße, sondern auf einem entlang des alten Fabrikgebäudes gedachten Streifen von ca. 5 m Abstand (ca. Mitte des gegenüberliegenden Gebäudes Straße des 17. Juni 24). Ein ca. 25 m breiter Streifen ist dem Gelände weder kataster- noch baumäßig zuzurechnen.

Somit verbleiben ca. 1,9 ha.

2. „Befindet es sich in Hand eines einzigen Besitzers? Gibt es dazu einen Ansprechpartner (also nicht eine in Zypern registrierte Ltd.)“

Das Areal besteht aus insgesamt 4 Flurstücken. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Flurstücke 209/4, 209/6, 209/7 und 209/8 der Gemarkung Dresden-Niedersedlitz, Straße des 17. Juni/Ecke Reisstraße, der ehemaligen Malzfabrik, erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Das Gelände befindet sich in privatem Eigentum; aus datenschutzrechtlichen Gründen kann ich keine weiteren Angaben machen.

3. „Welchen Wert stellt das Grundstück unter Betrachtung der Bodenrichtwerte/üblichen Verkehrswerte dar?“

Das Areal ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Daraus ergibt sich vor dem Hintergrund der im Bereich Niedersedlitz geltenden Bodenrichtwerte von 60 Euro/m² ein Grundstückswert von ca. 1,1 Mio. Euro.

Dieser Wert ist allerdings vor dem Hintergrund der bestehenden massiven Baulichkeiten, die bis auf zwei kleine Schuppen in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Dresden als Kulturdenkmale erfasst sind, wenig belastbar.

In der Kürze der Zeit war eine tiefer gehende Bewertung der Gebäude nicht möglich. Zur Ermittlung der Sachwerte müssten die Objekte auch von innen begutachtet werden. Hierfür bedarf es einer Betretungserlaubnis seitens der Grundstückseigentümer. Auch liegen keine Informationen zu aktuellen Nutzungen vor, sodass auch ein Ertragswert nicht ohne weiteres ermittelt werden kann.

4. „Wie sind die noch vorhandenen Gebäude zu bewerten – könnten sie erhalten werden oder müssten sie komplett abgerissen werden?“

Eine Bewertung der Gebäudesubstanz ist durch Inaugenscheinnahme allein nicht möglich (siehe oben). Die Frage des Komplettrückbaus stellt sich wegen der Ausweisung als Kulturdenkmal nicht. Ein Rückbau ist in solchen Fällen nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich und für die öffentliche Hand regelmäßig keine Option.

5. „Gibt es Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten?“

Allein die Denkmaleigenschaft schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. Konkrete Vorgaben sind nicht bekannt und in der Kürze der Zeit auch nicht zu ermitteln.

Ergänzung des Geschäftsbereiches für Kultur und Tourismus:

Die ehem. Malzfabrik Niedersedlitz -Straße des 17. Juni 21, Flst.-Nr. 209/4, 209/6, 209/7, 209/8- ist als Kulturdenkmal gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfasst.

Es handelt sich um eine monumentale Fabrikanlage der Bauzeit zwischen 1875 und 1895, gelegen zwischen der Straße des 17. Juni und der Eisenbahnstrecke. Die Anlage besteht aus mehreren Gebäudekomplexen unterschiedlicher Bau- und Erweiterungsphasen mit Maschinenstube, Kesselhaus, Lager, diversen Aufbereitungsräumen sowie rückwärtigem Flügel (an der Reisstraße) für Malztennen, Quell- und Ausweichräume usw.; dazu Malzsilo, Putzerei, Kolhlensilo, Darren sowie markante Abluftschornsteine und rückwärtiger Anbau für Gerstenböden, Tenne und Weichhaus. Der Komplex stellt einen der baugeschichtlich, industriegeschichtlich und städtebau-

lich bedeutendsten hiesigen Fabrikbauten um 1900 dar, zudem ist er die letzte authentisch erhaltene Malzfabrik Dresdens. Am Erhalt des Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse.

6. **„Welchen Preis müsste die Stadt als Erwerber realistisch bezahlen – haben Sie Kenntnis (mit Blick auf den Eigentümer) ob das Gelände zunächst zur Bevorratung zu erwerben wäre.“**

Ende 2014 fanden Gespräche im Stadtplanungsamt zur Umnutzung der ehemaligen Mälzerei in einen Wohnstandort mit gewerblichem Anteil statt. Es wurde festgestellt, dass die Schaffung von Baurecht über ein Bebauungsplanverfahren aufgrund der Lage der Grundstücke in einem faktischen Gewerbegebiet und den sich daraus ergebenden Konflikten durch die heranrückende Wohnbebauung an die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie durch die Lage an der unmittelbar angrenzenden Bahnanlage (S-Bahn Richtung Pirna, Fernverkehr Richtung Prag) und den angrenzenden Straßen mit den sich daraus ergebenden hohen Lärmbelastungen kritisch gesehen wird.

Eine Klärung, inwieweit eine städtebauliche Entwicklung des Standortes in Richtung Wohnbebauung mit gewerblichem Anteil vorstellbar wäre, sollte über eine akustische Machbarkeitsstudie herbeigeführt werden. Durch einen Gutachter sollten u. a. die Immissionswerte der näheren Umgebung ermittelt werden.

Diesbezügliche bzw. aktuelle Aktivitäten des Grundstückseigentümers sind mir bis dato nicht bekannt.

Die Verkaufsbereitschaft als auch die preislichen Vorstellungen der Eigentümer wurden nicht abgefragt. Darüber hinaus musste ein Wertgutachten beauftragt werden, das auch die aktuelle Marktlage und die Gebäudesubstanz berücksichtigt. Eine Flächenbevorratung in den engen Grenzen der gemeindlichen Daseinsvorsorge ist denkbar. Allerdings stehen hierfür keine Mittel zur Verfügung.

Zu bedenken sind auch die Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan und die Notwendigkeit des Abgleichs mit den Intentionen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes.

Insoweit ist eine Verfügbarkeit für Zwecke des Wohnungsbaus aktuell und kurzfristig nicht gegeben.

7. **„Welche Investitionssumme veranschlagen Sie über den Kaufpreis hinaus um dort eine Wohnbebauung mit einfacher Ausstattung zu errichten.“**

Auch das bedarf einer vertiefenden Betrachtung der Bausubstanz, der Anforderungen an die Nutzung und der denkmalschützerischen Vorgaben. Wegen dieser Unwägbarkeiten wäre eine Einschätzung höchst unseriös.

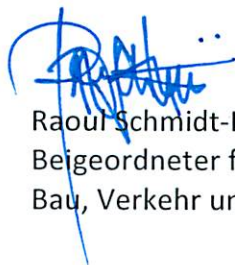
Anmerkung Herr Stadtrat Krien

„Okay, zwei Hinweise. Das Eine ist, nicht der Eigentümer hat sich dort geoutet sondern ein Ansprechpartner, ein Immobilienbüro dort draußen – die scheinen dort der Ansprechpartner zu sein. Wenn Sie in der schriftlichen Beantwortung dann vielleicht noch mal auf das völlig analoge Unternehmen auf der Sportplatzstraße eingehen. Dort scheint es funktioniert zu haben, dass man eine alte Fabrik, die offenbar auch unter dem Denkmalschutz stand, schön für Wohnbebauung umgebaut hat. Das sieht man von der Entfernung und sieht genau aus wie das Fabrikgebäude, aber es sind jetzt Wohnungen drin. Danke.“

Bei dem Vorhaben auf der Sportplatzstraße 1 handelte es sich um das Bauvorhaben "Nutzungsänderung einer Fabrikgebäudes in ein Wohnhaus mit 43 Wohneinheiten,...". Die Grundlage bildete § 34 BauGB, wobei im Gegensatz zum Standort der "ehemaligen Mälzerei" die Eigenart der näheren Umgebung durch Wohnen geprägt war und ist. Die Baugenehmigung wurde am 28. Juni 2013 ausgereicht.

Wie bereits unter Punkt 6 ausgeführt, ist die Eigenart der näheren Umgebung sowie auch die immissionsschutzrechtliche Situation nicht mit der an der Sportplatzstraße 1 vergleichbar. Im Weiteren verweise ich auf die Antwort zu der Anfrage AF0264/15, die auch die Entwicklung der Sportplatzstraße 1 zum Inhalt hatte.

Mit freundlichen Grüßen



Raoul Schmidt-Lamontain
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister