

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/061/2013)

Sitzung am: 17.10.2013

Beschluss zu: A0736/13

Gegenstand:

Förderung des Baus von selbstgenutztem Wohneigentum durch Bauherrengemeinschaften


Beschluss:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. im Sinne der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedarfsprognosen, die Schaffung neuen, selbstgenutzten Wohnraums durch Baugemeinschaften stärker als bisher zu unterstützen. Insbesondere soll zu diesem Zweck künftig jährlich eine zwischen Verwaltung und Stadtrat abgestimmte Anzahl von stadt eigenen Grundstücken/Liegenschaften in einem Festpreisverfahren auf Basis des Verkehrswertes ausgeschrieben werden.
2. Zur Erprobung des Modells schlagen das Stadtplanungs- und das Liegenschaftsamt bis zum Januar 2014 dem Stadtrat bis zu fünf konkrete Liegenschaften vor. Mit den Vorschlägen ist zugleich ein Konzept zu den inhaltlichen Zielen und zur formalen Ausgestaltung des Ausschreibungsverfahrens zum Beschluss vorzulegen. Dabei sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:
 - 2.1 Ausschreibungen von Grundstücken/Liegenschaften gemäß Punkt 1 sind in der Regel ein Jahr vor der Ausschreibung öffentlich mit dem Hinweis „auch für Baugemeinschaften geeignet“ anzukündigen.
 - 2.2 Der Zuschlag erfolgt nach dem besten Gesamtkonzept. Insbesondere soziale, ökologische sowie bau- und stadtplanerische Faktoren sollen die Grundlage für diese Entscheidung bilden, aber auch entsprechende Sicherheiten und gruppenbezogene Kriterien. Ein Kriterienkatalog für die Bewertung ist mit dem Konzept vorzulegen.
 - 2.3 Zur Sicherung der Umsetzung sind in den Kaufverträgen Baugebote und Berichtspflichten zu vereinbaren. Werden im ersten Jahr aus finanziellen, planerischen oder sonstigen Gründen keine definierten Projektfortschritte erzielt, kommt das zweitplatzierte Konzept zum Zuge.
 - 2.4 Die Vorhaben sollen vorzugsweise in Gebieten mit besonderem städtebaulichen Entwicklungsbedarf und in integrierten Lagen liegen.

2.5. Die Definition Dresdner Baugemeinschaften erfolgt gemäß der Beschlusskontrolle zum Antrag A0442/11 vom 30. Juli 2012 (siehe Anhang zum Antrag).

Dresden, 23. OKT. 2013



Helma Orosz
Vorsitzende

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/014/2015)

Sitzung am: 06.08.2015

Beschluss zu: A0072/15

Gegenstand:

Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Beschluss:

I. Der Stadtrat erklärt seinen Willen, innerhalb des ersten Halbjahres 2016 eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für Dresden zu gründen, um einen stadteigenen Wohnungsbestand aufzubauen.

II. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. bis 30. November 2015 einen Vorschlag für eine geeignete Rechtsform für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft mit Hilfe eines Variantenvergleichs vorzulegen.

Dabei soll insbesondere geprüft werden:

a) Die Gründung einer neuen Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit den Anteilseignern STESAD GmbH sowie Technische Werke Dresden GmbH (TWD GmbH).

Hierbei sind explizit Vor- und Nachteile für die Landeshauptstadt Dresden zu prüfen, die sich aus einem Minderheitenanteil an der Gesellschaft für die Landeshauptstadt Dresden selbst ergeben.

b) Die Rechtsform der Kommanditgesellschaft wegen der grunderwerbssteuerfreien Einbringung von Grundstücken.

2. als Zweck und Aufgabe der Gesellschaft die einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten verpflichteten Planung, Errichtung, Betreuung und Unterhaltung von neu zu errichtenden, zu erwerbenden und sich bereits im Besitz befindlichen Wohngebäuden vorrangig zu Mietzwecken in der Landeshauptstadt Dresden fest zu schreiben Die rechtsorganisatorische und steuerliche Struktur der Gesellschaft ist so zu wählen, dass eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung und nachhaltige Leistungserbringung durch die Gesellschaft erreicht werden kann. Die neu zu gründende Gesellschaft muss demnach mindestens drei Geschäftsfelder aufweisen:

- Geschäftsfeld 1 Hausbewirtschaftung: Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen

- Geschäftsfeld 2 Wohnimmobilien- und Flächenmanagement: Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/Wohngebäuden und für Wohnungsbau geeigneten Flächen/Wohnbauflächen, Stadtentwicklung
- Geschäftsfeld 3 Stadterneuerung/Wohnungsbaukoordination:
 - a) Projektentwicklung und bauliche Portfolioerweiterung:
Projektentwicklung und Projektabwicklung von Baumaßnahmen, die der Errichtung sowie Sanierung/Inwertsetzung von Wohnraum dienen
 - b) Errichtung von Wohnungen

Ein konkreter Vorschlag der gesellschaftsrechtlichen Struktur muss sowohl Anforderungen der Steuereffizienz gerecht werden, als auch den Erfordernissen des Sächsischen Kommunalrechts sowie des Europarechts entsprechen. Für die Gesellschaft ist ein Vorschlag für ein Geschäftsmodell und ein Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der unter anderem die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmietföhren und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne dauerhaften städtischen Zuschuss auskommen kann.

Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben. In geeigneter Weise und in Abstimmung mit dem Stadtrat ist entsprechend, der durch den Stadtrat zur Kenntnis genommenen und beschlossenen Prüfergebnisse und Erkenntnisse, ein Gesellschaftsvertrag für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu erarbeiten. Im Gesellschaftsvertrag ist die Einsetzung eines Aufsichtsrates festzuschreiben.

3. alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der vorgenannten Beschlusspunkte unverzüglich durchzuführen.

Ziel der Prüfung und des Variantenvergleichs ist es, eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Dresden zu gründen. Die Gründung einer neuen Gesellschaft erfolgt innerhalb des ersten Halbjahres 2016.

4. sich im Vorfeld der Neugründung einen Überblick zu verschaffen über

- alle Grundstücke im Bereich des kommunalen Fiskalvermögens – einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen – entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.
- nicht betriebsnotwendige Grundstücke städtischer Beteiligungsunternehmen – entsprechend ihrer Größe, gegenwärtiger Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan.

und den Stadtrat bis zum 30. November 2015 darüber schriftlich zu informieren.

5. ein Konzept zu erarbeiten, welches Wohngebäude und dazugehörige Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (599 WE – Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14) bzw. ihrer kommunalen Tochterunternehmen befinden (z. B. STESAD GmbH: 63 WE) sowie kommunale Potenzialflächen für den Wohnungsbau in geeigneter Weise auf die neue Gesellschaft als Sachvermögen zu übertragen. In diesem Zusammenhang soll auch eine kritische Prüfung bereits heute bestehender Fremdverwaltungen von Wohneinheiten kommunaler Tochterunternehmen hinsichtlich ihres Zentralisierungspotenzials erfolgen (DVB AG: 53 WE; DREWAG: 19 WE – jeweils Stand 07/2014 siehe Anfrage AF2979/14).

6. sich bei dem Freistaat Sachsen für eine finanzielle Förderung (Nutzung der Wohnungsbauförderung des Bundes – so genannte Kompensationsmittel) für Investitionsvorhaben des Neubaus bedarfsgerechter Mietangebote der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einzusetzen. In diesem Zusammenhang sollen mit dem Freistaat Sachsen unter anderem auch Verhandlungen aufgenommen werden, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke und Wohngebäude des Freistaates zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu veräußern.
7. die Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern der zukünftigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch ein geeignetes Gremium ("Mieter/-innenbeirat") zu sichern.

III. Die Oberbürgermeisterin wird ferner beauftragt,

8. eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanagements (Lotsenfunktion) wie auch einer „Prozessoptimierung Bau-recht“ die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegen-schaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll.

Bei dieser Planung sind auch die Ergebnisse der Untersuchung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Immobilienmanagements In der Landeshauptstadt Dresden einzubeziehen.

9. gemeinsam mit dem Studentenwerk Dresden und dem Freistaat Sachsen eine Arbeitsgruppe für Studentisches Wohnen ins Leben zu rufen mit dem Ziel, die Modernisierung und den Ausbau von Wohnheimplätzen zu unterstützen. Zum anderen sollen, aufgrund des Trends zum Leben in der eigenen Wohnung, privaten Investoren bessere Möglichkeiten gegeben werden, moderne Wohnheimplätze in Einzelapartments zu bauen, die möglichst auf dem Preisniveau eines WG-Zimmers liegen.
10. gemeinsam mit der Staatsregierung und dem Sächsischen Städte- und Gemeindebund ein strategisches Konzept „Regionalkonzept Wohnen“ zu entwickeln, welches den demographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen in der Region Dresden langfristig Rechnung trägt.
11. die Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften fortzuschreiben und ggf. bedarfsabhängig auszuweiten, sowie einen Vorschlag zur Wohnraumförderung für Familien mit mehr als zwei Kindern zu unterbreiten.
12. das Stadtmarketing der Dresden Marketing GmbH mit dem Ziel zu intensivieren, Dresden als wachsende Stadt mit guten Chancen für Wohnbauinvestitionen und als attraktiven Wohnstandort zu vermarkten.

Dresden, 11. AUG. 2015

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/024/2016)

Sitzung am: 12.05.2016

Beschluss zu: A0206/16

Gegenstand:

Wohnungsbau sofort beginnen

Beschluss:

1. Der Stadtrat erklärt seinen Willen, unverzüglich mit dem Bau von bis zu 800 Wohnungen als Bestandteil der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu beginnen. Diese Wohnungen werden für besondere Bedarfsgruppen (überwiegend einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen) errichtet.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unverzüglich die STESAD GmbH mit den Planungen des in Ziffer 1 genannten Zwecks zu betrauen. Aus dieser Aufgabenstellung sind das besondere Raumprogramm und die notwendigen Ausstattungserfordernisse abzuleiten. Der überwiegende Teil der Wohnungen muss den KdU-Anforderungen sowie dem speziellen Raumbedarf der Bedarfsgruppen entsprechen.
3. Die Planungen erfolgen vorzugsweise für die in der Anlage zum Antrag angeführten städtischen Grundstücke.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der STESAD GmbH einen entsprechenden Vertrag über die Gesamtplanungsleistung abzuschließen. Für die Gesamtplanungsleistung ist, soweit diese nicht aus dem Liquiditätsverbund der Landeshauptstadt Dresden gesichert werden kann, dem Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften bis zu seiner nächsten Sitzung ein Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorzulegen.
5. Die Kosten der unter dem Dach der STESAD GmbH erbrachten Leistungen zur Vorbereitung oder gegebenenfalls auch Realisierung des oben genannten Bauprogramms sind durch die neue Wohnungsgesellschaft zu tragen und der STESAD GmbH zu erstatten, soweit keine Vorfinanzierung aus Haushaltsmitteln erfolgt.

6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 30. August 2016, eine entsprechende Vorlage zum Bau und zur Finanzierung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dem Stadtrat sind in Bezug auf Punkt 2 zur Präzisierung von Raumbedarf und Ausstattungskriterien bis zum 30. Juni 2016 Varianten vorzuschlagen.
7. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Verhandlungen über den Kauf weiterer für den Wohnungsbau geeigneter Flächen aufzunehmen, insbesondere auch Flächen der Vonovia SE, um die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass für kommunalen sozialen Wohnungsbau ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen.
8. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich aktiv für die Bereitstellung von Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau einzusetzen und dafür zu sorgen, dass die Wohnungsbaufördermittel für den Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes eingesetzt werden.

Dresden, 17. MAI 2016



Dirk Hilbert
Vorsitzender

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (FL/026/2016)

Sitzung am: 13.06.2016

Beschluss zu: V1175/16

Gegenstand:

Umsetzung des Beschlusspunktes 4 zum Antrag A0206/16 "Wohnungsbau sofort beginnen"

Beschluss:

Die Finanzierung der Planungsleistungen gemäß Punkt 4 des Stadtratsbeschlusses SR/024/16 zu A0206/16 erfolgt aus dem Finanzhaushalt des Geschäftsbereiches Soziales, Gesundheit und Wohnen. Die Deckung erfolgt aus Rückflüssen an den Stadthaushalt aus der Maßnahme „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme E1 Dresden-Nickern“.

Dresden, **14. Juni 2016**



Hartmut Vorjohann
Vorsitzender

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/035/2017)

Sitzung am: 02.03.2017

Beschluss zu: V1441/16

Gegenstand:

Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG

Beschluss:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt:

1. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft Verwaltungs GmbH auf der Grundlage des als Anlage 1 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Das Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.

Der Gesellschaftsvertrag der Verwaltungs-GmbH erhält folgende Fassung:

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 wird als Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abberufung der Mitglieder Geschäftsführung, zu folgen.“

2. Der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrages wird zugestimmt. Die Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 Euro wird durch die Landeshauptstadt Dresden als Bareinlage erbracht.

Der Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft erhält folgende Fassung:

(1) § 2 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Gesellschaft hat die Ziele der Landeshauptstadt Dresden bezüglich der Versorgung am Markt benachteiligter Wohnungssuchender nach einem sozialen Mietekonzept im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen.“

(2) Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben, sofern dies dem Gesellschaftszweck dient.“

(3) § 2 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„Die Belegungsbindung für Wohnungen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, sollen nach Ablauf der Bindungsfristen des Fördergebers fortgeführt werden.“

(4) Nach § 14 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Vertreter der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung sind berechtigt und verpflichtet, Weisungen des Stadtrats, insbesondere zur Bestellung oder Abbestellung der Mitglieder der Geschäftsführung, zu folgen.“

Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

(5) An § 18 Abs. 2 Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine Entnahme von Gewinnanteilen aus der Gesellschaft ist für die Dauer von 10 Jahren ab Gründung ausgeschlossen.“

3. Der Einlage der gemäß Anlage 3 betriebsnotwendigen Grundstücke durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG zum Verkehrswert wird zugestimmt.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage zur zügigen Einlage weiteren Eigenkapitals im Gesamtwert von 42,86 Millionen Euro in Form von Grundstücken und Bareinlagen (siehe auch Haushaltsbeschluss 2017/2018) in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen.

4. Der Einlage der bis zur Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses A0206/16 (Sitzungsnummer: SR/024/2016) - Wohnungsbau sofort beginnen - im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden durch die STESAD GmbH erbrachten Planungsleistungen in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
5. Der Bareinlage von 965.000 Euro als Gründungskapital durch die Landeshauptstadt Dresden in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG wird zugestimmt.

6. Der Betrauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit Aufgaben des Sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage der EU-beihilfenrechtlichen Vorschriften wird zugestimmt.
7. Die Umsetzung der Beschlusspunkte 1 bis 6 steht unter dem Vorbehalt einer endgültigen steuerlichen Beurteilung durch das Finanzamt.
8. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat über die ersten 800 Wohnungen hinaus bis zum 30.06.2017 eine Beschlussvorlage für die Errichtung weiterer 1700 Wohnungen bis zum Jahr 2019 durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG vorzulegen, unter Einbeziehung weiterer Fördermittel und einer weiterhin soliden Eigenkapitalfinanzierung."
9. Dem Stadtrat ist bis zum 30.06.2017 ein Wirtschaftsplan unter Zugrundelegung realistischer Planungs-, Fertigstellungs- und Vermietungszeiträume vorzulegen. An den Einnahmeerwartungen soll sich auch der Aufbau der eigenen Personal- und Verwaltungsstruktur orientieren. Dies schließt auch eine Einschätzung ein, ab welchem Zeitpunkt die externe Ausschreibung für die Besetzung der Geschäftsführerposition rentabel ist. Weiterhin ist darzustellen, wie Leistungen Dritter für die Gesellschaft durch die Bildung einer Organschaft umsatzsteuersondend erbracht werden könnten.
10. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30.06.2017 einen Beschlussvorschlag vorzulegen, wie das in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungsvermögen der Landeshauptstadt Dresden an die Städtische Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG steuerlich und wirtschaftlich optimiert zügig übertragen werden kann.
11. Der Stadtrat bekundet den Willen, dass es umfangreiche Mitbestimmungsrechte der Mieterinnen und Mieter geben soll, unter anderem durch die Gründung eines Mieterbeirates. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 31.12.2017 einen Beschlussvorschlag zur Gründung eines Mieterbeirates vorzulegen.
12. Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung bedarf gemäß § 98 Abs. 1 Satz 6 SächsGemO eines vorherigen Stadtratsbeschlusses.

Anlage 2 wird in § 2 „Gegenstand des Unternehmens" Abs. 2 ergänzt um:

„Der Wohnungsbau soll im Rahmen einer langfristig berechneten Wirtschaftlichkeit den Kriterien sozialen und ökologischen Bauens, einer ressourcenschonenden Versorgung, einer möglichst klimaneutralen Wärme- und Stromversorgung sowie eines begrünten Wohnumfelds mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen genügen."

Dresden, - 7. MRZ. 2017



Dirk Hilbert
Vorsitzender

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister