

Vorlage Nr.: V0541/20
Datum: 9. September 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	08.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	14.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	29.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.09.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	15.10.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausnahme zur Richtlinie "Kooperatives Baulandmodell Dresden" (V2804/18)

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei den Bebauungsplanverfahren

- Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof - Freiburger Straße/Bauhofstraße,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostvorwerk,
- Bebauungsplan Nr. 3029, Dresden-Neustadt Nr. 43, Ehemaliger Gleisbogen Hansastrasse,
- Bebauungsplan Nr. 3016, Dresden-Mickten Nr. 9, An der Elbaue/ Brockwitzer Straße
- Bebauungsplan Nr. 31, Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 2, Wilhelm-Franke-Straße

durch Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB bzw. Durchführungsverträge nach § 12 BauGB sicherzustellen, dass nur 15 Prozent der Geschossfläche, die für Wohnen vorgesehen ist, als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet wird. Hinzukommen muss in diesem Fall allerdings, dass bis spätestens zum 30. Juni 2022 der Satzungsbeschluss vorliegt und der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

bereits gefasste Beschlüsse:

V2804/18 vom 6. Juni 2019

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:

Folgkosten gem. § 12 SächsKomHVO (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:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß Stadtratsbeschluss V2804/18 vom 6. Juni 2019 zum kooperativen Baulandmodell grundsätzlich durch anschließend zu vereinbarende städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass 30 Prozent der Geschossfläche, die für Wohnen im Plangebiet vorgesehen ist, als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet wird.

Für laufende Bebauungsplanverfahren, d. h. für bereits vorher aufgestellte Bebauungspläne gilt nach Beschlusspunkt 3 dieses Stadtratsbeschlusses vom 6. Juni 2019, insbesondere aus Gründen des Vertrauensschutzes, eine Übergangsregelung dergestalt, dass die Sozialbauquote 15 Prozent beträgt, soweit der begleitende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan bis zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen wird (Übergangsregelung).

Bezug gebend war der Abschluss des städtebaulichen Vertrages, nicht zwingend der Satzungsbeschluss zu den jeweils laufenden Bebauungsplanverfahren. Die Verwaltungsvorgänge Satzungsbeschluss und Abschluss des städtebaulichen Vertrages fallen in gängiger Praxis zusammen, weil der Vertrag immer unter der Bedingung des Zustandekommens des Satzungsbeschlusses steht. Rein formal kann aber ein städtebaulicher Vertrag auch deutlich vor dem Satzungsbeschluss mit den Vertragspartnern abgeschlossen werden.

Die im Beschlussvorschlag genannten Bebauungspläne wurden zeitlich deutlich vor dem Stadtratsbeschluss zum Kooperativen Baulandmodell (6. Juni 2019) aufgestellt. Die Verfahrensläufe haben sich aus diversen Gründen verzögert. Für diese fünf Bebauungspläne sind Tatbestände des Vertrauensschutzes zugunsten der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers diskutierbar. Die Verwaltung beurteilt diese Fragestellung als stadtratsrelevant, weil maßgeblich und nicht in unerheblichem Umfang von der Forderung nach 30 prozentiger Quote für mietpreisgebundenen Wohnraum abgewichen werden soll. Unabhängig von den aufgeführten fünf Bebauungsplänen laufen weitere bereits aufgestellten Planungsverfahren mit Wohnungsbau. Für die nicht ausdrücklich in der Beschlussfassung aufgezählten, weiteren Planverfahren gilt demnach weiterhin die 30-Prozent-Sozialbauquote für nach dem Fristende der Übergangsregelung am 31. Dezember 2020 zu unterzeichnende städtebauliche Verträge.

Die im Beschlusstext aufgeführten Bebauungspläne haben vorwiegend Wohnungsbauentwicklungen zum Ziel. In diesen Fällen haben die Verwaltung und die Bauherren zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Beschlusses zum Kooperativen Baulandmodell die Erwartung gehabt, in den Verfahren eine Bebauungsplanreife zu entwickeln, die einen Vertragsabschluss bis Ende 2020 erreichen lassen. Dann hätte die Übergangsregelung von 15 Prozent gewährt werden können. Gleichwohl hat die Verwaltung in Vorverträgen mit den Investierenden ausnahmslos vereinbart, dass alle Bemühungen zu Erreichung einer Beschlussfähigkeit zum Bebauungsplan letztlich in der Hoheit des Stadtrates stehen. Das Risiko einer Nichtbeschlussfassung ohne Schadensersatzansprüche ist bekannt. Darauf lassen sich die Vorhabenträger ein. Beiderseitig besteht selbstverständlich das Bemühen, zeitgerecht eine entscheidungsreife Vorlage in den jeweiligen Verfahrensschritten und zum Satzungsbeschluss zu erarbeiten.

In den benannten Bebauungsplanverfahren ergeben sich die vertrauensbildenden Handlungen aus den letzten Jahren wie folgt:

Der VB-Plan Nr. 6010 (Ostravorwerk) geht zurück auf einen Einleitungsbeschluss in 2012 (Aufstellungsbeschluss vom 18. April 2012, Beschluss V1503/12). 2018 war eine Planungsreife erreicht, die die Entwurfs offenlage im Jahr 2019 erwarten ließ. Gegen Ende 2018 fand ein Vorhabenträgerwechsel statt. Anzunehmen ist, dass der Verkauf des Projektes auch mit Blick auf die zügige Beendigung des Verfahrens erfolgt. Die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger hatte sich auf 15 Prozent mietpreisgebundenen Wohnungsbau eingestellt, wenngleich auch eine definitive Verlässlichkeit nicht versichert werden konnte. Der Offenlageentwurf zum Bebauungsplan befindet sich im Gremienlauf. Ein Vertragsabschluss ist 2020 nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 3029 (Ehemaliger Gleisbogen HansasträÙe) erging der Aufstellungsbeschluss in 2017 (Aufstellungsbeschluss vom 29. November 2017, Beschluss V1905/17). Der Verfahrensstatus hatte Ende 2018 noch einen frühen Stand. Die Vorbereitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgte über eine verwaltungsseitig abgestimmte Aufgabenstellung zu einem Werkstattverfahren Dezember 2018 - parallel zur Erarbeitung der Vorlage zum Beschluss über das kooperative Baulandmodell. Darin wurde beschrieben, dass 15 Prozent aller Wohnungen als Sozialwohnungen zu konzipieren sind. Die weiteren Planungen und Betrachtungen bauten seitens der Investorin/des Investors auf dieser Festlegung auf. Der Offenlageentwurf zum Bebauungsplan befindet sich im Gremienlauf. Ein Vertragsabschluss ist 2020 nicht zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3016 (An der Elbaue) erhielt seinen Aufstellungsbeschluss ebenfalls in 2017 (Aufstellungsbeschluss vom 23. August 2017, Beschluss V1514/16). Der Verfahrensstatus hatte Ende 2018 noch einen frühen Stand. Die Vorbereitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgte über eine verwaltungsseitig abgestimmte Aufgabenstellung zu einem Werkstattverfahren Mitte 2018. Darin wurde beschrieben, dass 15 Prozent aller Wohnungen als Sozialwohnungen zu konzipieren sind. Die weiteren Planungen und Betrachtungen bauten seitens der Investorin/des Investors auf dieser Festlegung auf. Der Offenlageentwurf zum Bebauungsplan befindet sich im Gremienlauf. Ein Vertragsabschluss ist 2020 nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 3020 ist der Sonderfall zu betrachten, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften für den Bebauungsplan mit dem Offenlagebeschluss V3285/19 vom 5. Dezember 2019 über das Kooperative Baulandmodell eine Quote von 15 Prozent gebilligt hat. Daraus ist nach dem Beschluss aus Sicht der Verwaltung ein Vertrauenstatbestand auf Seiten der Investorin/des Investors entstanden. Die Offenlage hat bereits stattgefunden, der Satzungsbeschluss wird erst frühesten Mitte 2021 erfolgen können, zu dem dann auch der städtebauliche Vertrag geschlossen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 31 wurde ebenfalls am 6. November 2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften V3189/19 gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Hier verweist die Begründung zum Bebauungsplan auf die 15 Prozent-Sozialbauquote gemäß der Übergangsregelung. Daraus ist nach dem Beschluss aus Sicht der Verwaltung ein Vertrauenstatbestand auf Seiten der Investoren entstanden. Die Offenlage hat bereits stattgefunden, der Satzungsbeschluss wird erst frühesten Mitte 2021 erfolgen können, zu dem dann auch der städtebauliche Vertrag geschlossen wird.

Für alle Bebauungspläne lässt sich konstatieren, dass alle Grundstücksgeschäfte und Projektentwicklungen vor dem Beschluss zum kooperativen Baulandmodell erfolgten. In den B-Planverfahren kam es zu Verzögerungen aufgrund der notwendigen Klärung von fachlichen Belangen gegenüber dem anvisierten ursprünglichen Zeitplan, die sich infolge der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie noch vergrößerten. Der Abschluss eines umfassenden städtebaulichen Vertrages wird nach aktueller Einschätzung für die im Beschlussvorschlag genannten Bebauungsplanverfahren nunmehr jedoch nicht mehr bis zum Fristende am 31. Dezember 2020 erfolgen können.

Für die genannten fünf Bebauungsplanverfahren soll gemäß dieser Beschlussvorlage eine 15 Prozent-Sozialbauquote für die Bauherren fixiert werden können. Die Landeshauptstadt verzichtet damit rechnerisch auf bis zu ca. 180 WE mietpreisgebundenem Wohnraum in den Plangebieten. Die Fördermittel des Freistaates stünden für andere Projekte zum mietpreisgebunden

Wohnraum zur Verfügung, würden in der Sache dem Zweck weiterhin dienen. Voraussetzung für die Fortgeltung der 15 Prozent-Sozialbauquote über den 31. Dezember 2020 hinaus ist, dass bis zum 30. Juni 2022 der Satzungsbeschluss vorliegt und der städtebauliche Vertrag abgeschlossen wird.

Vor dem Baulandbeschluss am 6. Juni 2019 wurden etwa zehn weitere Bebauungspläne mit geplanter Wohnnutzung aufgestellt und befinden sich damit ebenso im Anwendungsbereich der Übergangsregelung. Bei der für diese Verfahren nach dem 31. Dezember 2020 weiterhin geltenden 30 Prozent-Sozialbauquote können hier bis zu ca. 450 Sozialwohnungen entstehen.

Anlagenverzeichnis:

-

Dirk Hilbert