



**N I E D E R S C H R I F T**

**zum öffentlichen Teil**

**der 10. Sitzung des Wohnbeirates (W/010/2021)**

**am Montag, 19. Juli 2021,**

**16:00 Uhr**

**im Neuen Rathaus, Festsaal,  
Rathausplatz 1, 01067 Dresden**

**Beginn der Sitzung:** 16:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 17:40 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitzende

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Thomas Löser

Peter Krüger

Daniela Walter

Harald Gilke

Tilo Wirtz

Dr. Viola Vogel

Torsten Nitzsche

Michael Schmelich

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Peter Bartels

Martina Pansa

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Manuel Stephan

Stellvertretende Mitglieder

Philipp Junghänel

Vertretung für Herrn Christoph Blödner

**Abwesend:**

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Christoph Blödner

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige - nur für den Teil Wohnbeirat, nicht "Beirat Wohnen"

Katrin Holze

Antje Neelmeijer

Rainer Seifert

**Verwaltung:**

Frau Stepputtis

Herr Müller

Stadtplanungsamt

GB Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen

**Schriftführerin:**

Frau Weber

SG Stadtratsangelegenheiten

# T A G E S O R D N U N G

## öffentlich

Wohnbeirat

- 1** Vergabe von Wohnbauflächen an Dresdner Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen (Einheimischen-Modell) **A0203/21  
beratend**
- 2** Informationen/Sonstiges
- 2.1** Aktueller Sachstand zum Rahmenplan 787, Seidnitz/Tolkewitz
- 2.2** Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Dresden

## nicht öffentlich

Wohnbeirat

- 3** Informationen/Sonstiges

## öffentlich

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 4** Informationen/Sonstiges

## nicht öffentlich

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 5** Informationen/Sonstiges

öffentlich

**Einleitung:**

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste zur 10. Sitzung des Wohnbeirates und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Seitens der Mitglieder erfolgen keine Wortmeldungen zur Tagesordnung.

**Wohnbeirat**

- |          |   |                              |
|----------|---|------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Vergabe von Wohnbauflächen an Dresdner Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen (Einheimischen-Modell)</b> | <b>A0203/21<br/>beratend</b> |
|----------|---|------------------------------|

Der Antrag wird von **Herrn Stadtrat Gilke** eingebracht und erläutert.

**Herr Stephan** hebt hervor, verschiedene Gründe führen dazu, dass die Verwaltung eine Ablehnung zum Antrag empfehle. Die Bevorzugung der einheimischen Bürgerschaft benachteilige Zuzügler und allgemein werde die Freizügigkeit des Umzuges und der Arbeitsplatzsuche eingeschränkt. Es gebe bereits beim Land verschiedene Förderprogramme, die das Wohnen von Familien betreffe. Das Erwerbs- und Entwicklungskonzept sehe vor, dass verschiedene Instrumente zur Nutzung im Eigentum angebracht werden, beispielsweise Erbbaupacht.

Die Menschen würden wegen ihrem Arbeitsplatz nach Dresden ziehen, äußert **Herr Stadtrat Gilke**. Außerdem, wenn Personen im Jahr 2020 nach Dresden zögen, könnten diese auch in ein paar Jahren vom Einheimischen-Modell profitieren.

**Herr Stadtrat Krüger** weist darauf hin, in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg gebe es derartige Modelle bereits. Damit wolle man z. B. Spekulationen entgegenwirken und im ländlichen Raum den Familienzusammenhalt fördern. Ihm erscheinen die Argumente der Verwaltung als nicht schlüssig und auch unvollständig. Wohneigentum sei eine wichtige Säule der Altersvorsorge. Er bittet darum, dass die Stellungnahme noch einmal überarbeitet und den Mitgliedern des Wohnbeirates zur Verfügung gestellt werde.

**Herr Bartels** halte die Argumentation für einseitig. Wer in jungen Jahren baue, hätte im Alter das Problem, dass das Geld für die notwendige Sanierung nicht vorhanden sei. Er sei dafür, dass man sich Wohneigentum schaffe, dies bedürfe aber einer Bundesförderung. Die Bundesförderung hätte aber derzeit die sehr wichtige Aufgabe, den sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Über die Stellungnahme von Herrn Stadtrat Krüger sei **Herr Stadtrat Schmelich** irritiert. Er könne sich nicht vorstellen, dass in Bayern oder Baden-Württemberg die Kriterien „ehrenamtliche Tätigkeit und langjährige Bürger\*innen“ zur Förderung von Wohneigentum enthalten seien. Das seien keine objektiven Kriterien, die es rechtfertigen, öffentlichen Grundstücke zu besonderen Konditionen abzugeben. Die Stadtverwaltung besitze nur unzureichend Grundstücke, die zur Bebauung zur Verfügung stünden und er frage sich, ob man es sich erlauben könne, diese Grundstücke

dann an Eigenheimbauer zu besonderen Konditionen abzugeben. Die Grundstücke, die zur Verfügung stünden, sollten für den sozialen Wohnungsraum genutzt werden, da dies das höchste Maß der Gemeinnützigkeit erfüllen würde.

**Herr Stadtrat Nitzsche** meint, die Einheimischen-Modelle seien nicht unüblich. Bei der ablehnenden Stellungnahme der Verwaltung interessiere ihn, was die Verwaltung zu tun gedenkt, um die niedrige Eigentumsquote zu erhöhen. Wohneigentum sei ein Schutz vor steigenden Mieten und auch eine gewisse Altersvorsorge.

**Herr Stephan** erläutert, die Stadt sei Grundstückseigentümer, diese Grundstücke würden u. a. im Rahmen von Konzeptvergaben günstig an die Selbstnutzer verkauft. Dieser Baustein soll auch im Flächenentwicklungskonzept weitergeführt werden. Über diesen Weg unterstütze die Stadtverwaltung die Schaffung von Wohnraum.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** fügt ergänzend hinzu, die selbstnutzenden Eigentümer von Wohneigentum seien kontinuierlich in Dresden gestiegen. Die privaten Flächenentwickler hätten in den vergangenen Jahren Eigenheimsiedlungen ausgewiesen und entsprechend Eigentum erworben und bebaut. Die Stadtverwaltung sei bemüht, über Bauherrengemeinschaften preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Stellungnahme der Verwaltung werde sie den Mitgliedern zustellen lassen.

Es gibt seitens der Mitglieder keine weiteren Fragen, sodann bittet **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** um Abstimmung zum Antrag.

### Abstimmungsergebnis:

Ablehnung

Ja 2 Nein 5 Enthaltung 2

## **2 Informationen/Sonstiges**

### **2.1 Aktueller Sachstand zum Rahmenplan 787, Seidnitz/Tolkewitz**

**Frau Stepputtis** führt anhand einer Präsentation in das Thema ein.

**Herr Stadtrat Krüger** geht auf die Geschichte des Rahmenplanes ein. Ein kleines Projekt an Wohnungsbau sei von der WiD auf der Kipsdorfer Straße entstanden. Im Gebiet in der Nähe der Marienberger Straße läge der Abriss mittlerweile neun Jahre zurück. Auf diesen Flächen könnten Wohnungen im kleineren und mittleren Segment entstehen. Es würden in erster Linie Wohnungen und Erschließungen auf den Flächen benötigt. Das Tempo, mit dem hier seit dem Jahr 2013 geplant werde, empöre ihn schon. Es werde nur geplant aber es sei noch überhaupt nichts gebaut worden. Er möchte konkret wissen, was in der kommenden Zeit ganz genau auf der großen Fläche und auf der Marienberger Straße geplant sei.

**Frau Stepputtis** antwortet, aktuell gehe es darum, den Bebauungsplan Nr. 3038 in die frühzeitige Beteiligung zu bringen. Mit dem Investor USD würden noch Gespräche geführt. Auf dem Gebiet sollen Eigentumswohnungen entstehen. Sie geht darauf ein, warum die Planung so zeitaufwendig sei. Das Plangebiet sei sehr groß und es sei auch schon einiges passiert. Wenn das Planverfahren abgeschlossen sei, werde sich das Stadtplanungsamt auch dem Stadtumbaugebiet widmen. Allerdings seien die 12 Jahre, die abgewartet werden müssten, noch nicht um. Mit der Vonova hätte man aufgrund einer Anfrage Kontakt aufgenommen. Hierbei ginge es um eine Aufwertung des Wohnungsbestandes der NK Immobilien. Das Anliegen hätte die Stadtverwaltung an die Vonovia weitergegeben.

**Herr Stadtrat Wirtz** bedankt sich für die Vorstellung und auch für die aktuelle Darstellung. Die Erwartungen und Forderungen, die für dieses Gebiet gewollt worden seien, wären aber zu hoch gegriffen gewesen. Es sei enttäuschend, dass das Gebiet in drei Bereiche zerschnitten worden sei. Zwei Baufelder davon hätten eine sehr eigenwillige Grundrissgestaltung und sehr wenig Bezug zu der umgebenden Bebauung. Es bestehe die Gefahr, dass, wenn eine Planung so lange dauere, die Bedingungen (Vorschriften usw.) sich ändern und die Planung der Zeit hinterherlaufe.

Das Rahmenplangebiet wäre sehr groß, gibt **Frau Stepputtis** zu bedenken. Es gebe viele Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen. Ein Rahmenplan bilde nur den Rahmen ab und bei einer schrittweisen Entwicklung könne auf Veränderungen eingegangen werden. Neue Bedarfe könnten durch die Vertiefungsarbeit in den Rahmenplan aufgenommen werden. Die Bebauung lehne sich an die Blockbaubebauung an. Der Entwurf hätte eine positive Bewertung von der Jury erhalten.

**Herr Stadtrat Wirtz** meint, die Anordnung der Blöcke ergebe keinen funktionalen Sinn. Die Aussagefähigkeit einer Jury sei mit Vorsicht zu genießen.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** bittet um Beachtung, dass bei der Diskussion der Bezug zum Wohnbeirat erhalten bleiben müsse.

**Frau Pansa** führt aus, vor 10 Jahren hätte die Vonovia in dem Gebiet ihre Gebäude abgerissen. Vor zwei Jahren hätte die Vonovia im Stadtplanungsamt nachgefragt, wie es weiter gehe mit der Löwenhainer Straße/Reichenauer Weg. Sie möchte wissen, wann sich das Stadtplanungsamt dem Abrissgebiet widme. Die Grundstücke seien voll erschlossen. Des Weiteren möchte sie wissen, ob die Stadtverwaltung bereit wäre, die anliegenden Flurstücke zu tauschen. Die Vonovia könne sich vorstellen, gemeinsam mit der WiD die Fläche zu entwickeln.

**Frau Stepputtis** meint, die Information, dass die Vonovia Grundstücke an dem Standort tauschen wolle, sei ihr neu. Die Erschließung müsse noch einmal überdacht werden und ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

**Frau Pansa** bemerkt, die Vonovia baue Mietwohnungen, keine Eigentumswohnungen.

Die Bebauung sollte auf die vorhandenen Wohnbedürfnisse eingehen, so **Frau Stepputtis**. Sie bittet darum, dass die Vonovia die Grundstücke zuarbeite, die für einen Tausch in Frage kommen.

**Herr Bartels** stellt klar, das Problem, dass die Vorhaben so lange dauern, läge daran, dass die Stadtverwaltung sich intern nicht einig wäre. Die fertig gestellten Bauwerke würden sich überhaupt nicht abheben oder einen nachhaltigen Eindruck hinterlassen. Die Touristen würden durch die neuen Bauwerke nicht animiert, nach Dresden zu kommen.

## 2.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Dresden

Der Tagesordnungspunkt wird von **Herrn Müller** anhand einer Präsentation eingebracht.

**Herr Bartels** wüsche sich bei den Mietsteigerungen einen Vergleich zwischen Genossenschaftswohnungen und den privat vermieteten Wohnungen.

Die Frage nehme **Herr Müller** zur Beantwortung mit.

Welchen Standard enthalten die erwähnten 25 Prozent barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen, die anteilig an jedem Standort, den die WiD baue, entstehe, möchte **Herr Stadtrat Nitzsche** wissen.

**Herr Müller** antwortet, die Wohnungen erfüllen den Standard der DIN.

**Herr Stadtrat Wirtz** fragt, ob der Bedarf an belegungsgebundenem Wohnraum gedeckt werden könne.

Der Bedarf könne derzeit nicht gedeckt werden, antwortet **Herr Müller**. Das Segment müsse so schnell wie möglich ausgebaut werden. Es sei ein Bedarf vor der Einkommensgrenzerhöhung von über 8.000 Wohnungen ermittelt worden. Die Zahl werde aber noch einmal überprüft und werde sich wahrscheinlich erhöhen.

Seitens der Mitglieder werden keine weiteren Fragen angezeigt. Der Tagesordnungspunkt wird von **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufman** für beendet erklärt.

## Beirat Wohnen - Sozialcharta

### 4 Informationen/Sonstiges

**Herr Stadtrat Wirtz** möchte wissen, welche Teile der Sozialcharta noch gültig seien.

**Frau Pansa** antwortet, die Sozialcharta sei im April 2021 ausgelaufen. Es werde aber noch eine Berichterstattung erfolgen. Die Vonovia sei gerade dabei, den Bericht vorzubereiten.

Mit Ausnahme der belegungsrechtsgebundenen Wohnungen, erwähnt **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann**, seien alle Paragraphen der einst verfassten Sozialcharta ausgelaufen.

**Herr Stephan** äußert, die Frage, wie viele Wohnungen konkret mit Revitalis, USD und der Vonovia vereinbart worden seien, könne er jetzt folgendermaßen beantworten:

USD: auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan wären 30 Wohnungen vereinbart.

Revitalis: 32 Wohnungen auf Grund eines Grundstücksübertragungsvertrags seien vertraglich vereinbart und auch schon fertig gestellt.

Mit der Vonovia befände sich die Stadtverwaltung in der Bebauungsplanentwicklung. Ein Vorvertrag über 30 Prozent Anteil Wohnanteil an einem Projekt werde gerade erarbeitet.

**Herr Bartels** fragt nach, wie viele Wohnungen jetzt schon realisiert worden seien.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** antwortet, die Vonovia hätte noch keine Wohnungen fertig gestellt, Mit der USD seien 30 Wohnungen vereinbart, davon seien 15 Wohnungen bereits realisiert worden. Revitalis hätte 32 Wohnungen fertig gestellt. Die Antwort auf die offenen Fragen würden schriftlich ausgereicht.

Seitens der Mitglieder gibt es keine weiteren Anmerkungen. **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** bedankt sich für die Aufmerksamkeit und erklärt die Sitzung für beendet.

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann  
Vorsitzende

Monika Weber  
Schriftführerin

Peter Krüger  
Stadtrat

Torsten Nitzsche  
Stadtrat