



Vorlage Nr.: V1162/21  
Datum: 27. April 2022

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	26.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	02.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	18.05.2022	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Finanzen	23.05.2022	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Prohlis	30.05.2022	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.06.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	14.07.2022	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Aufhebung der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“,

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt mit der Anlage 1 die Satzung über die Aufhebung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das Treuhandvermögen (Kapital) des Entwicklungsträgers sowie alle bestehenden entwicklungsgebietsbezogenen Verbindlichkeiten nach Aufhebung der Satzung an die Landeshauptstadt Dresden übertragen werden.
3. Der Stadtrat stimmt der Bereitstellung von Budget aus dem Treuhandvermögen Nickern in Höhe von 219.650 Euro zur Abschlussfinanzierung des Entwicklungsgebietes Nickern gemäß Anlage 6 zu.
4. Der Stadtrat stimmt der Bereitstellung von Budget aus dem Treuhandvermögen Nickern in Höhe von bis zu 848.125 Euro in den Haushalt des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften gemäß Anlage 6 zur Finanzierung von geplanten Vorhaben zu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

251-8-94 vom 1. Dezember 1994  
V0104/19 vom 14. Mai 2020  
V0776/21 vom 22. Juli 2021  
V1368/22 vom 7. Februar 2022

**aufzuhebende Beschlüsse:**

251-8-94 vom 1. Dezember 1994

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:** siehe Anlage 6

**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 (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:

**Klimacheck:**

Kein Klimacheck notwendig

**Begründung:****Beschlusspunkt 1 – Aufhebung der Satzung des Entwicklungsbereiches Dresden E1, Dresden Nickern**

Nach § 169 i. V. m. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklung/Neuordnung durchgeführt ist. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Städtebaufördermittel zur Verfügung standen und die Entwicklungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Entwicklungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereiches entfallen folgende Beschränkungen, die in städtebaulichen Entwicklungsbereichen entsprechend gelten:

1. sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge,
2. besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach § 153 Absatz 1 bis 3 BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung nach § 165 Absatz 4 BauGB begründeten das Erfordernis für die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“. Die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“ wurde am 1. Dezember 1994 vom Stadtrat beschlossen, vom Regierungspräsidium Dresden mit Bescheid vom 13. April 1995 genehmigt und am 11. Mai 1995 im Dresdner Amtsblatt bekanntgemacht (Anlage 2).

Zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen und Umsetzung der Entwicklungsziele beauftragte die Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, die STESAD GmbH als treuhänderische Entwicklungsträgerin nach § 167 BauGB. Als Treuhänderin handelte sie hierbei im eigenen Namen und auf Rechnung der Stadt.

Die Entwicklung und Neuordnung wurde im Zeitraum von 1995 bis 2020 durchgeführt. Ziel war die Umnutzung und Revitalisierung der Militärbrache in ein modernes Wohngebiet unter Beibehaltung der naturräumlichen Potenziale. Dieses Ziel wurde erreicht.

Das zirka 57 ha große Gebiet unterteilt sich bei Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen in 47 Prozent Nettobauland (27 ha), 12 Prozent Erschließungsflächen (7 ha) und 41 Prozent Grünflächen/Kleingärten (23 ha).

Auf dem Bauland wurden insgesamt 878 Wohneinheiten (WE) errichtet:

391 WE im Geschosswohnungsbau (5 ha), davon  
 48 Sozialwohnungen durch die WID – Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG und  
 343 WE durch Bauträger

487 WE individueller Wohnungsbau (22 ha), davon  
 269 WE durch private Bauherren,  
 28 WE durch private Bauherren/Modellvorhaben Selbsthilfeprojekt für Dresdner\*innen,  
 190 WE durch Bauträger.

Die geplante Vermarktung von zwei Baufeldern an Baugemeinschaften (Flurstücke Nr. 744/50, 744/56 bis 59 und anteilige Zufahrten) wurde Ende 2019 erfolglos beendet. Diese Flurstücke werden im dritten Quartal 2021 an die Stadt zur weiteren Verwertung – hier: erneutes Angebot von Bauflächen für Baugemeinschaftsprojekte – übertragen.

Im Übrigen wird zur Darstellung des Sachstandes auf die Anlage 3 (Sachstandsbericht und Fotodokumentation) und die Anlage 4 (Vermarktungsplan Stand 30. Juni 2021) verwiesen.

Die detaillierten Ergebnisse des Entwicklungsverfahrens sind in einer Abschlussbroschüre dokumentiert, welche als Anlage 5 beigelegt ist.

Zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahmen wurde ein Gesamtförderrahmen in Höhe von rund 22,2 Millionen Euro umgesetzt. Die Bestätigung der Fördergebietsabrechnung durch die Bewilligungsstelle erfolgte mit einem abschließenden Prüfbescheid vom 7. Dezember 2018. Nach Prüfung der Abrechnung ergaben sich keine Beanstandungen.

## **Beschlusspunkt 2 – Auflösung des Treuhandvermögens**

Gemäß § 167 Absatz 2 i. V. m. § 160 Baugesetzbuch (BauGB) sowie entsprechend der Vereinbarungen der Treuhänderverträge ist das Treuhandvermögen nach Aufhebung der Entwicklungssatzung Nickern an die Gemeinde zu übertragen. Mit Aufhebung des Entwicklungsgebietes endet regelmäßig die Tätigkeit des als Treuhänder fungierenden Entwicklungsträgers.

Die sich noch im Treuhandbestand befindenden zwei Baufelder „Teilbereich 1“ (Flurstücke Nr. 744/50, 744/56 bis 59 und anteilige Zufahrten) werden nach der Aufhebung der Entwicklungssatzung an die Landeshauptstadt Dresden übertragen.

Aktuell verfügt das Treuhandkonto über einen Bankbestand von rund 1,067 Millionen Euro. Mit der Aufhebung der Entwicklungssatzung wird das Treuhandkonto aufgelöst und das Guthaben der Landeshauptstadt Dresden übertragen.

Ein Teil des ehemaligen Treuhandvermögens ist zwingend zur abschließenden Finanzierung des Entwicklungsgebietes Nickern zu verwenden (siehe Beschlusspunkt 3). Nach Abzug dieser zukünftigen prognostizierten Ausgaben verbleibt ein verfügbares Budget in Höhe von ca. 848.124 Euro.

Beschreibung	Betrag in Euro
Treuhandvermögen	1.067.774
Abschlussfinanzierung Gebiet Nickern	- 219.650
<b>Verbleibendes Treuhandvermögen</b>	<b>848.124</b>

### Beschlusspunkt 3 – Budgetbereitstellung Abschlussfinanzierung Entwicklungsgebiet Nickern

Auch nach der Aufhebung des Entwicklungsgebietes und der Auflösung des Treuhandvermögens bestehen für das ehemalige Treuhandobjekt „Teilbereich 1“ weiterhin vertragliche und gesetzliche Verpflichtungen für die Treuhänderin als Vertragspartnerin bzw. für die Landeshauptstadt Dresden. Um diese finanzieren zu können, ist ein Betrag in Höhe von 219.650 Euro aus dem ehemaligen Treuhandvermögen Nickern dem Haushalt des Amtes für Stadtplanung und Mobilität zur Verfügung zu stellen.

Für die abschließende Abwicklung dieser Verpflichtungen soll die STESAD GmbH als (ehemalige) Treuhänderin bis zum Jahr 2027 als Beauftragte der Landeshauptstadt Dresden tätig sein und damit auch weiterhin als Ansprech- und Vertragspartner zur Verfügung stehen.

a) Ausgaben für Grundstücke des Teilbereiches 1	Betrag ca. in Euro	Zeitraum der Fälligkeit
Laufende Kosten (Mahd, Endstrangspülung Trinkwasser, Grundsteuer)	5.100	2022
Altlastenrisiko	15.000	Bis 2027
Honorar Schlussrechnung Planungsleistungen	60.000	2022
Gewährleistungsverpflichtung für Privatstraßen zur Erschließung der Grundstücke TB 1.1 bis TB 1.3	90.000	Bis 2027
<b>Zwischensumme a:</b>	<b>170.100</b>	
b) Abwicklung Gebiet		
Honorar (ehem.) Treuhänderin	29.550	Bis 2027
Verwahrtgelt Bank für Treuhandkonto	20.000	2022
<b>Zwischensumme b:</b>	<b>49.550</b>	
<b>Geplante Gesamtausgaben</b>	<b>219.650</b>	

### Beschlusspunkt 4 – Budgetbereitstellung für verschiedene Projekte des Geschäftsbereiches 6

Unter Berücksichtigung der Abschlussfinanzierung für das Entwicklungsgebiet Nickern verbleibt ein verfügbares Treuhandvermögen in Höhe von ca. 848.124 Euro. Nach Abstimmungen mit dem Oberbürgermeister (siehe Anlage 8) soll dieses Budget für die folgenden Vorhaben im Geschäftsbereich 6 (Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften) verwendet werden:

Nr.	Beschreibung	Betrag in Euro
1	Bauleitplanung Nr. 3063 – Verlagerung Zollhof auf Washingtonstraße	50.000
2	Parkraumuntersuchung aufgrund von Radverkehrsanlagen	50.000
3	Bahnhof Mitte – öffentliche Toiletten	215.000
4	Fernsehturm – Bauleitplanung	300.000
5	Windmühlenstraße – Schaffung von Baurecht*	bis zu 233.124
	<b>Summe*</b>	<b>848.124</b>

Die Vorhaben werden in Anlage 7 zur Vorlage näher beschrieben.

\*Der exakte Bankbestand des Treuhandvermögens Nickern kann erst zum Zeitpunkt seiner Auflösung abschließend benannt werden. Die in der Vorlage angegebenen Werte beruhen auf Annahmen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die Positionen 1 bis 4 vollständig mit verfügbarem Budget des ehemaligen Treuhandvermögens Nickern bedient werden können. Das Budget zur Position Nummer 5 Windmühlenstraße muss als optional betrachtet werden. Das heißt, dass der hier dargestellte Betrag eventuell geringer ausfällt, in Abhängigkeit des dann mit Beschlussdatum tatsächlich verfügbaren Budgets aus dem Treuhandvermögen Nickern.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“ einschließlich Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 i. d. F. vom 15. März 2022

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigefügt.

Der zum Beschluss stehende Plan im Maßstab 1 : 1.000 liegt im Original während der Sitzung des Ausschusses und des Stadtrates aus.

Anlage 2 Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“, beschlossen am 1. Dezember 1994 und bekanntmacht am 11. Mai 1995

Anlage 3 Sachstandsbericht Entwicklungsmaßnahme Dresden E 1, Dresden-Nickern 1994 – 2020, Fotodokumentation

Anlage 4 Übersichtsplan Gestaltung und Vermarktung Stand 30. Juni 2021

Anlage 5 Abschlussbroschüre

Anlage 6 Finanzielle Auswirkungen

Anlage 7 Projektbeschreibung bzgl. Nutzung des verfügbaren Treuhandvermögens

Anlage 8 Festlegung des Oberbürgermeisters zur Nutzung des verfügbaren Treuhandvermögens  
- nicht öffentlich -