

Vorlage Nr.: V1496/22  
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 Altstadt	01.06.2022	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:**

Baumaßnahme: Ersatzneubau Stadtteilhaus Johannstadt am Standort Pfeifferhannsstraße, 01307 Dresden

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Baumaßnahme Ersatzneubau Stadtteilhaus Johannstadt am Standort Pfeifferhannsstraße mit Finanzmitteln in Höhe von 8.816.000 Euro durchzuführen.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 8.816.000 Euro werden bestätigt und sind auf dem Projekt HI.6520039 gemäß Anlage 2 bereits berücksichtigt.
3. Der Stadtrat beschließt, dass die Mieter (Verein, Freie Träger etc.) einen Mietpreis von 3,50 Euro/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 15 Jahren ab Fertigstellung des Stadtteilhauses Johannstadt zu entrichten haben.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V1845/17 vom 23. November 2017

**aufzuhebende Beschlüsse:****Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:** siehe Anlage 2**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: HI.6520039

Kostenart: 78510000

Investitionszeitraum/-jahr: 2019 – 2025

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt: THH\_GB6  
10.100.11.1.6.02

Bereit.v.Raum-u.Flächenress.f.städt.Ein.

Kostenart: 34110009

Mietsubventionen

43180129

Miete subventioniert nzw

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich: 177.473,00 Euro

Laufender Aufwand/jährlich: 177.473,00 Euro

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element: HI.6520039, 70.610017.705

Kostenart: 78510000, 68110000

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Klimacheck (vgl. Anlage 3):****Klimacheck Treibhausgasemissionen**

Keine THG-Relevanz	Erhebliche Verschlechterung	Geringfügige Verschlechterung	Neutral	Geringfügige Verbesserung	Erhebliche Verbesserung
/	--	-	0	+	++

Hinweise zum Ergebnis „Klimacheck THG“	Optimierungspotenzial „THG“
Es erfolgt ein Neuanschluss Fernwärme BGF=2.637 m <sup>2</sup>	siehe Anlage 3

**Klimacheck Stadtklima**

Vorprüfung: Es ist von einem stadt-/mikroklimatischen Einfluss auszugehen.

Vorgesehene Maßnahmen:

- Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung und Gebäudehöhe,
- Extensive Begrünung >70 Prozent der geplanten Gebäude,
- Optimieren der Baumaterialien um Aufheizen des Stadtraumes zu reduzieren,
- Gezielte Verschattung von Aufenthaltsbereichen,
- Rückhalt (mind. 80 Prozent) des anfallenden Niederschlagswassers.

Ergebnis: Es ist von einer wirkungsvollen Minderung des Eingriffes auszugehen.

**Begründung:****Grundlagen, Rahmenbedingungen**

Das Fördergebiet „Nördliche Johannstadt“ wurde im Jahr 2014 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit dem Förderprogramm soll die „Nördliche Johannstadt“ stabilisiert und aufgewertet werden.

Das Grundstück an der Pfeifferhannsstraße mit den Flurstücknummern 1163 und 1164 Gemarkung Altstadt II liegt im Kerngebiet des Fördergebietes. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Gegenwärtig wird ein Grundstück als Grünfläche und ein Teil des anderen Grundstückes als Parkplatz genutzt. Auf diesen Grundstücken soll das Stadtteilhaus Johannstadt errichtet werden.

**Begründung der Notwendigkeit zur Durchführung der Baumaßnahmen**

Das Bauvorhaben ist eine Schlüsselmaßnahme für die Entwicklung des Fördergebietes „Nördliche Johannstadt“. Es dient der langfristigen Sicherung der soziokulturellen Einrichtungen, wie u. a. Johannstädter Kulturtreff, Ausländerrat, Kindertreff JoJo.

Das derzeit genutzte Gebäude auf der Elisenstraße 35 wurde in den 1970er Jahren als Kindertageseinrichtung errichtet. Das Raum- und Funktionsprogramm entspricht nicht mehr den Anforderungen und dem Bedarf der Nutzer. Dieses Objekt hat für die Nutzung als Stadtteilhaus

Johannstadt zahlreiche funktionale und technische Defizite. Die Möglichkeit der Sanierung des Gebäudes wurde geprüft. Eine Sanierung des Gebäudes Elisenstraße 35 ist unwirtschaftlich. Deshalb ist ein Ersatzneubau erforderlich.

Mit der Errichtung eines neuen Gebäudes wird die soziale Infrastruktur aufgewertet und es werden die Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen zur Soziokultur sowie zur Förderung des sozialen Zusammenlebens aller Bevölkerungsgruppen im Gebiet unterstützt.

#### Beschreibung der Baumaßnahmen (vgl. Anlage 1)

Als Baufeld sind das Flurstück 1163, auf dem sich auf einer Teilfläche ein Parkplatz befindet und ein Teil vom Flurstück 1164 vorgesehen. Der Parkplatz muss in diesem Zusammenhang als öffentlicher Platz entwidmet und abgebrochen werden. Als bauvorbereitende Maßnahme werden die sich im Baufeld befindlichen Bäume gefällt.

Das neu zu errichtende Gebäude orientiert sich, unter der Berücksichtigung der Abstandsflächen sowohl im Norden als auch im Süden, an der Geometrie des Grundstückes. Dadurch entsteht eine dynamische Gesamtform, die sich in einen, zur Pfeifferhannsstraße hin, zweigeschossigen Baukörper und einen leicht versetzten eingeschossigen hinteren Baukörper unterteilt. Der östliche Abschluss des Gebäudes nimmt die Flucht des neu entstandenen Einkaufsmarktes Aldi auf und bildet damit einen sich in die Tiefe entwickelnden Vorplatz. Der Haupteingang befindet sich auf der südlichen Seite an der neuen Blumenstraße und wird durch einen Einschnitt in das Gebäude unterstrichen. Neben dem Haupteingang ist eine Außenfreitreppe, über die die Nutzer den erweiterten Freibereich auf der Dachterrasse des hinteren Baukörpers erreichen können. Als großzügige Sitzgelegenheit wird die Freitreppe das Erscheinungsbild des Hauses prägen und gleichzeitig das Angebot an öffentlich nutzbaren Freiflächen erweitern.

#### Baubeschreibung

Grundlage des Entwurfs ist das Raum- und Funktionsprogramm, welches der Aufgabenstellung für die Planung zu Grunde gelegt wurde. Für die künftigen Mieter Kulturtreff Johannstadt e. V., Kindertreff JoJo des Kinderschutzbundes, Ausländerrat und Stadtteilverein Johannstadt e. V. wurden Zonen geschaffen, in denen die den Mietern zugeordneten Räume konzentriert sind.

Das Projekt wurde als ein Pilotprojekt mit der BIM-Methode geplant. Dieses ist auch in den weiteren Leistungsphasen der Planung bis zum as-built Modell vorgesehen.

Die Räume des Kindertreffs JoJo liegen im Erdgeschoss (EG), um eine gute Verbindung zur Freianlage zu haben. Der Kulturtreff nutzt zukünftig sowohl Räume im EG als auch im Obergeschoss (OG).

Der Ausländerrat und das Quartiersmanagement nutzen die Räumlichkeiten im OG.

Im EG befinden sich drei Veranstaltungsräume, wobei zwei dieser Räume sich zu einem großen Veranstaltungsraum für maximal 199 Personen verbinden lassen.

Des Weiteren ist ein Café/Restaurant im EG mit Küche vorgesehen, welches extern durch einen gemeinwohlorientierten Betreiber geführt werden soll. Eine entsprechende Ausschreibung wird in 2022 durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Quartiersmanagement Nördliche Johannstadt erfolgen.

Die Küchenanlage (KG 470) ist durch den Betreiber zu erbringen, es werden nur die technisch

erforderlichen Anschlüsse zur Verfügung gestellt.

Technikräume, Toiletten und Räume, die für den Betrieb des Hauses notwendig sind, wurden hauptsächlich innenliegend angeordnet.

Im Stadtteilhaus wird ein von außen zugängliches öffentliches WC (unisex und behindertengerecht) integriert, welches unabhängig von den Öffnungszeiten des Hauses genutzt werden kann.

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei gebaut, das Obergeschoss ist mit einem Aufzug zu erreichen.

Auf Grund des vorgefundenen Baugrundes ist eine Bohrpfehlgründung erforderlich. Die tragenden Wände sind aus Stahlbeton konzipiert. Die Fassade wurde bewusst robust gestaltet. Sie besteht aus einer hinterlüfteten Schicht aus Vormauersteinen. Dies entspricht auch der Zustimmung der Gestaltungskommission Dresden.

Das Dach des zweigeschossigen Gebäudeteiles wird extensiv begrünt und außerdem ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Planung der Photovoltaikanlage erfolgt bis Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) innerhalb der Gesamtplanung zum Neubau. Die bauliche Umsetzung soll im Ergebnis durch die SachsenEnergie AG innerhalb der Realisierung des Neubaus vorgenommen werden.

Die Dachterrasse über dem eingeschossigen Teil wird bepflanzt sowie mit Sitzmöglichkeiten, einer Pergola und einer Bühne versehen.

Gegenüber dem Vorplatz befinden sich sieben PKW-Stellplätze und ein barrierefreier Stellplatz.

Im Gelände des Stadtteilhauses sind überdachte Fahrradstellplätze geplant. Außerdem befinden sich weitere Fahrradstellplätze am Zugang zur Freianlage und gegenüber dem Vorplatz. Das Gelände um das Stadtteilhaus wird eingezäunt.

In der Freianlage sind Sitzmöglichkeiten und eine Tischtennisanlage vorgesehen. Eine Rasenfläche wird angelegt und für die Pflanzung von Bäumen wird die maximale Fläche ausgenutzt. Außerdem werden ein Gartenhaus und ein Raku-Brennplatz gebaut. Auch Hochbeete sind vorgesehen.

Die weitere Gestaltung der Freianlage wird individuell durch die Mieter erfolgen.

Die komplette Mediierschließung wird neu hergestellt, so auch die Anbindung an das Glasfasernetz der Landeshauptstadt Dresden.

Der zukünftige Objektstandort wurde dem Projekt „Stadtnetz 500+“ angezeigt.

Die Beheizung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Die Räume werden mit Heizkörpern ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral elektrisch.

Die Lüftungsanlage muss für die Nutzung des großen Veranstaltungsraumes, der Küche und für die innenliegenden Räume ausgelegt werden. Deshalb ist ein Aufstellen der Lüftungsgeräte auf dem Dach notwendig.

Die Elektroanlage folgt dem aktuell erforderlichen Stand der Technik sowie den Nutzerforderungen. Das Gebäude erhält eine Einbruchmeldeanlage (EMA) und eine Blitzschutzanlage. Auch die Datentechnik wird nach der „Montagevorschrift für Telekommunikations- und Datennetze in Gebäuden“ (Version 09/2020) installiert.

Der Stadtbezirksbeirat Altstadt beschloss in der Sitzung am 13. Oktober 2021, aus seinem Budget 11.231,00 Euro für die Erstellung einer Bedarfsplanung zur Ausstattung des Stadtteilhauses Johannstadt zur Verfügung zu stellen (V-Alt00074/21). Damit konnten im Rahmen der Mieterbeteiligung die Ausstattungsbedarfe für die einzelnen Räume ermittelt werden und die Ergebnisse in die Fachplanung einfließen.

Die Kosten für die Erstausrüstung der Räume müssen von den Mietern übernommen werden. Diese Leistungen gehören zur Kostengruppe 600 der DIN 276 und sind nicht förderfähig.

#### Einziehung Parkplatz Pfeifferhannstraße

Voraussetzung für den Neubau des Stadtteilhauses ist die Einziehung des öffentlich gewidmeten Parkplatzes Pfeifferhannstraße. Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung hat am 18. Juni 2021 den Antrag auf Einziehung des Parkplatzes beim Straßen- und Tiefbauamt gestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Das Einziehungsverfahren befindet sich in der Umsetzung.

#### Einbeziehung der interessierten Bürgerschaft

Aufgrund der Corona-Pandemie präsentierten das Amt für Stadtplanung und Mobilität am 26. Februar 2021 in einem digitalen Bürgerdialog den aktuellen Planungsstand zum Neubau des Stadtteilhauses Johannstadt und stellte sich den Fragen von interessierten Dresdnerinnen und Dresdnern. Neben Vertretern der Landeshauptstadt erläuterten Vertreter vom Planungsbüro AKL Architektenkooperation und dem Johannstädter Kulturtreff das Bauvorhaben und die künftige Nutzung des Neubaus.

Der Bürgerdialog stieß auf großes Interesse. Zahlreiche Hinweise und Fragen, u. a. zu den Themen Standortwahl und Parken, wurden diskutiert. Etwa 100 Fragen und Anregungen zum Stadtteilhaus Johannstadt sind per Telefon, Mail und über den Live-Chat eingegangen. Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft wurden beantwortet und sind neben der Dokumentation der Veranstaltung auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden unter [www.dresden.de/stadtteilhaus](http://www.dresden.de/stadtteilhaus) veröffentlicht.

Im Weiteren wurden durch das beauftragte Quartiersmanagement im Zeitraum vom 8. bis 31. Juli 2021 Ideen und Anregungen zur Planung in Form einer Bürgerbefragung gesucht. Es beteiligten sich 182 Menschen an der Befragung. Eine Vielzahl von Ideen und Hinweisen wurde in die Planung aufgenommen. Der Ergebnisbericht zur Bürgerbefragung ist ebenfalls unter [www.dresden.de/stadtteilhaus](http://www.dresden.de/stadtteilhaus) öffentlich einsehbar.

Im Ergebnis des Beteiligungsprozesses wird festgestellt, dass der Neubau des Stadtteilhauses mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der Entwurf der Architekten mit der äußeren Gestaltung des Gebäudes, der großen Freitreppe, Dachterrasse und Dachbegrünung als überwiegend positiv bewertet wurde.

Vor allem von den unmittelbaren Anwohnern wurde häufig der durch den Neubau wegfallende Parkplatz kritisch bewertet. Entsprechend wurden Untersuchungen angestellt, inwiefern Ersatzstellplätze im Umfeld geschaffen werden können. Demnach können teilweise Ersatzstellplätze in der neuen Blumenstraße und durch Nutzung des Parkdecks ALDI-Neubau Pfothenhauerstraße ermöglicht werden. 39 weitere Pkw-Stellplätze, davon ein Behindertenstellplatz werden mit der Herstellung der ehemaligen Stephaniestraße geschaffen und mit der Sanierung des Straßenstumpfes Pfeifferhannsstraße (südlich der Pfothenhauerstraße) werden 41 Pkw-Stellplätze, davon drei Behindertenstellplätze zur Verfügung gestellt.

Um die Möglichkeit zu prüfen, ob zusätzlich auf privaten Grundstücken Pkw-Stellplätze geschaffen werden können, laufen Gespräche mit der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt.

#### Wiederherstellung und Gestaltung der ehemaligen Blumenstraße (Punkt 6 der Beschlussempfehlung des Ortsbeirates Altstadt aus der Sitzung 17. Oktober 2017)

Die Möglichkeiten zur Gestaltung der Blumenstraße wurden in den letzten Jahren ausführlich und unter Beachtung aller wichtigen Rahmenbedingungen (ruhender Verkehr, Verkehrssicherheit, Stadtgestaltung, fließender Verkehr, funktionelle Verbindung zum Stadtteilhaus Johannstadt, ...) in mehreren Planungsvarianten geprüft und abgestimmt. Der Stadtbezirksbeirat Altstadt wurde mehrfach in den Prozess der Bestimmung der Vorzugsvariante einbezogen.

In seiner Sitzung am 28. September 2021 hat der Stadtbezirksbeirat Altstadt den Vorschlag (Vorschlag Nr.: VorR-Alt00018/21) zur Lebenswerten Blumenstraße bestätigt und den Oberbürgermeister beauftragt, die im Zuge des Neubaus des Stadtteilhauses Johannstadt geplante Wiederherstellung der Blumenstraße zwischen Bundschuh- und Pfeifferhannsstraße dreigeteilt umzusetzen (vgl. Anlage 5: Lageplan).

Mit der dreigeteilten Variante wird durch die unterbrochene Verkehrsführung ein hoher Grad an Verkehrsberuhigung in dem wiederherzustellenden Straßenraum erreicht. Die erforderliche Erschließung des neuen Stadtteilhauses und des Grundstückes Pfothenhauerstraße 5 ist mit den zwei Abschnitten „Sackgasse“ gesichert. Der mittlere Bereich ist ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Der Geh- und Radweg wird mit Barriereelementen versehen, sodass ein Durchgangsverkehr nicht möglich und auch ein Parksuchverkehr verhindert wird. Mit Baumbepflanzungen sowie Ausstattung und Gestaltungselementen wird ein durch hohe Qualität gestalteter Freiraum geschaffen, der mit dem Neubau des Stadtteilhauses und der anliegenden öffentlichen Grünfläche harmonisiert. Mit dem niveaugleichen Ausbau der Verkehrsflächen wird der Barrierefreiheit Rechnung getragen und ein hohes Maß an Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erreicht. Die städtebauliche und funktionale Aufwertung und Schaffung eines wohnnahen Zentrums zum identitätsstiftenden Mittelpunkt des Zusammenlebens für die Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, sozialer und kultureller Herkunft des Stadtteils im Kontext mit dem neu gestalteten Bönischplatz wird maßgeblich unterstützt.

Die Bearbeitungsgrenze zwischen neuer Blumenstraße und der Baumaßnahme Stadtteilhaus Johannstadt ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

In Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt soll die bauliche Umsetzung der Blumenstraße erst beginnen, wenn die Bauarbeiten Neubau Stadtteilhaus weitgehend abgeschlossen sind. Die Realisierung der Blumenstraße wird voraussichtlich von 09/2025 bis 05/2026 erfolgen. Die Verlängerung des Durchführungszeitraumes für das Fördergebiet wurde mit dem Fortsetzungsantrag 2022 bei der SAB beantragt.

### Einbeziehung von Kunst am Bau

Im weiteren Planungsprozess werden zu diesem Thema die Abstimmungen mit den Mietern erfolgen. Der Gedanke ist, Fassadenornamente des jetzigen Standortes (Elisenstraße 35) im Gebäudeinneren zu verwenden und Gestaltungselemente (Mosaikfiguren) aus dem Garten in die Freianlagen des neuen Stadteilhauses zu integrieren.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Projektes durch den Johannstädter Kulturtreff e. V.

### Miethöhe

Das Stadteilhaus wird mit dem Zweck der Nutzung als soziokulturelle Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne des § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet.

Mit Beschlusspunkt 3 beschließt der Stadtrat, die kommunale Liegenschaft zu 3,50 Euro pro qm Kaltmiete an Mieter, die diesem Nutzungszweck entsprechende Angebote unterbreiten, zu vermieten. Für die Landeshauptstadt Dresden existiert kein Gewerbemietenspiegel. Bei der Ermittlung des marktüblichen Mietzinses für Gewerbeobjekte wird zur Orientierung auf den Bericht des Immobilienverbandes Deutschland für die Stadt Dresden zurückgegriffen. Büromieten für Objekte mit mittlerem Nutzwert werden darin mit 9,50 Euro pro qm Nettokaltmiete ausgewiesen. Die Landeshauptstadt Dresden vermietet mehrere eigene Objekte mit vergleichbaren soziokulturellen Nutzungsangeboten zu den geplanten im neuen Stadteilhaus zu Nettokaltmieten zwischen 2,56 Euro (Kreative Werkstatt Pieschen) und 3,53 Euro (Putjatinhaus) pro qm, den Johannstädter Kulturtreff zu 3,50 Euro pro qm.

Mit dem unter Beschlusspunkt 3 angesetzten Mietzins wird das Objekt im Sinne des § 90 SächsGemO Abs. 1, Satz 3 i. V. m. Abs. 2 im Ausnahmefall im besonderen öffentlichen Interesse abweichend von Satz 2 unterhalb des vollen Werts zur Nutzung an Dritte überlassen.

Das besondere öffentliche Interesse im Sinne des § 90 SächsGemO Abs. 1, Satz 4 i. V. m. Abs. 2 begründet sich aus dem Bedarf der sozialen und soziokulturellen Betreuung der Bewohnerschaft im benachteiligten Gebiet Nördliche Johannstadt, der mittels gezielter Angebote im Stadteilhaus gedeckt werden soll. Dieser Bedarf wurde im Grobkonzept von 2014 und im Integrierten Entwicklungskonzept (Feinkonzept) für das Fördergebiet Nördliche Johannstadt von 2017 dargestellt und vom Stadtrat bestätigt. Gleichzeitig wurden entsprechende Ziele und Maßnahmen beschlossen, um die Benachteiligung im Gebiet abzubauen.

Mieter im Stadteilhaus Johannstadt werden im Sinne dieser Gebietsentwicklungsziele Träger sein, die die soziale Betreuung der Bewohnerschaft gewährleisten. Sie haben die Aufgabe, mit vielfältigen sozialen und soziokulturellen Angeboten einen wesentlichen Beitrag für die Stadtteilarbeit zu leisten, das interkulturelle Zusammenleben zu unterstützen und die gleichberechtigte Teilhabe aller Bewohner am gesellschaftlichen Leben zu sichern. Damit tragen ihre Angebote zur Verbesserung der Lebensbedingungen und Aufwertung in der Nördlichen Johannstadt und folglich zur Abmilderung der sozialen und wirtschaftlichen Benachteiligung des Gebietes bei.

Träger, die diese Leistungen erbringen, sind in der Regel nicht gewinnorientierte Organisationen, die mit ihrer Tätigkeit keinem marktwirtschaftlichen Wettbewerb unterliegen. Um ihre Leistungen in der notwendigen Qualität und Quantität erbringen zu können, werden sie regelmäßig durch institutionelle Förderung bzw. Projektförderungen der Landeshauptstadt Dresden finanziert.



Die Überlassung der Räumlichkeiten im Stadtteilhaus Johannstadt zu einem vergünstigten Mietzins von 3,50 Euro pro qm innerhalb der Zweckbindungsfrist von 15 Jahren entspricht einer solchen institutionellen Förderung der künftigen Mieter und ist im Sinne der vom Stadtrat beschlossenen Gebietsentwicklungsziele gerechtfertigt. Die Höhe der institutionellen Förderung bemisst sich aus der Differenz der vergünstigten zur marktüblichen Miete und beläuft sich bei einer vermietbaren Nutzfläche von 2.464,90 qm auf monatlich 14.789,40 Euro. Es ist sicherzustellen, dass eine Doppelförderung der Miete aus anderen Fachförderprogrammen ausgeschlossen wird.

Die mietpreisvergünstigte Bereitstellung der Liegenschaft soll für den Zeitraum einer Frist von 15 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Dieser Zeitraum ergibt sich aus der Förderrichtlinie der Städtebauförderung, RL StBauE vom 14. August 2018 in der Fassung vom 27. September 2019, auf deren Grundlage der Neubau realisiert wird. Die Förderung ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, u. a. gibt sie gemäß Abschnitt A, Ziffer 4.9 a) für Maßnahmen an Gebäuden eine Zweckbindungsfrist von 15 Jahren vor, innerhalb derer der Nutzungszweck des Gebäudes als soziokulturelle Gemeinbedarfseinrichtung gemäß den Gebietsentwicklungszielen zu gewährleisten ist.

#### Ermittlung der Gesamtkosten/Stand der Planung

Die Kostenermittlung erfolgte folgendermaßen:

Mit Hilfe der BIM-Methode wurden konkrete Mengen und Massen ermittelt. Diese wurden mit aktuellen Preisen aus Sirados live und Erfahrungswerten von laufenden Baumaßnahmen des Planungsbüros untersetzt.

Aus der abgeschlossenen Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 der HOAI) für das Gebäude ergab das eine Kostenberechnung mit folgendem Ergebnis (Stand Dezember 2021):

Zusammenfassung:	Kosten (brutto)	Einheit
KG 100 Grundstück		
KG 200 Herrichten und Erschließen	148.363	Euro
KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion	4.562.018	Euro
KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen	1.706.305	Euro
KG 500 Außenanlagen	546.900	Euro
KG 600 Ausstattung, Kunstwerke	0	Euro
KG 700 Nebenkosten	1.597.336	Euro
gesamt lt. Kostenberechnung 09.12.2021	8.560.922	Euro
zzgl. Anpassung Baupreisindex (gerundet)	254.693	Euro
<b>Summe:</b>	<b>8.815.615</b>	<b>Euro</b>
<b>Summe (gerundet):</b>	<b>8.816.000</b>	<b>Euro</b>

#### Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzmittel stehen in den Haushaltsjahren bis 2025 auf dem Projekt HI.6520039 mit dem Sachkonto 7851 0000 (Hochbaumaßnahmen) zur Verfügung (siehe Anlage 2).

Das Bauvorhaben wird im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung gefördert. Die Finanzierung erfolgt über Finanzhilfen des Freistaats Sachsen und des Bundes in den Städtebauförderpro-

grammen Soziale Stadt und Sozialer Zusammenhalt zzgl. des erforderlichen städtischen Komplementäranteils (jeweils ein Drittel). Der Förderrahmen (3/3) kann gemäß der geltenden RL StBauE vom 14. August 2018 in der Fassung vom 27. September 2019 bis zu 100 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen, ist jedoch beschränkt auf die Höhe der unrentierlichen Kosten, die unter Berücksichtigung der mit dem Objekt erwirtschafteten Erträge ermittelt werden. Rentierliche und nicht zuwendungsfähige Kosten trägt die Stadt. Mit der Richtlinie des SMI vom 6. September 2019 zur Änderung der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung (RL StBauE) vom 14. August 2018 ist die Zustimmungspflicht für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nach Ziffer 7.3.6 i. V. m. 4.4.2 b) RL StBauE entfallen. Mit Schreiben vom 11. November 2019 teilt die SAB auf Anfrage des Amtes für Stadtplanung und Mobilität mit, dass eine grundsätzliche Förderfähigkeit des Ersatzneubaus Stadtteilhaus anhand der bisherigen Abstimmungen unter Einhaltung der förderrechtlichen Voraussetzungen als gegeben gewertet wird. Weitere Abstimmungen mit der SAB hinsichtlich des Förderrahmens sind mit Vorstellung der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der Kostenberechnung und dem festgelegten Mietzins vorgesehen.

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt im Rahmen einer Gebietsförderung. Für das Fördergebiet „Nördliche Johannstadt“ wurden aktuell ausreichend Fördermittel für die Jahre 2022 bis 2025 bewilligt, um das Vorhaben Stadtteilhaus Johannstadt finanzieren zu können.

Mit dem Zuwendungsbescheid für das Fördergebiet „Nördliche Johannstadt“ vom 8. Oktober 2021 wurde die beantragte Verlängerung des Bewilligungs- und des Durchführungszeitraumes bis zum 31. Dezember 2025 bestätigt.

Die zur Komplementärfinanzierung notwendigen städtischen Eigenmittel stehen ebenfalls in ausreichender Höhe im Haushalt des Amtes für Stadtplanung und Mobilität zur Verfügung.

Der jeweils aktuelle Stand zum Neubauvorhaben wird der SAB auch im jährlichen Gebietsförderantrag dargestellt.

Die Gesamtfinanzierung ist in Anlage 2 dargestellt.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1	Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansicht
Anlage 2.1	Finanzierungsplan des Vorhabens "Ersatzneubau Stadtteilhaus Johannstadt"
Anlage 2.2	Darstellung der Haushaltsplanansätze und Veränderungen
Anlage 3	Klimacheck
Anlage 4	Terminplan
Anlage 5	Lageplan Blumenstraße