

Vorlage Nr.: V1882/22
Datum: 30. November 2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	29.11.2022	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	05.12.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	11.01.2023	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Pieschen	07.02.2023	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	08.03.2023	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	23.03.2023	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Aufhebung der Satzung für das Sanierungsgebiet Dresden S 2 Dresden-Pieschen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit der Anlage 1 die Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes Dresden S2 Dresden-Pieschen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- 494-26-91 vom 27. Juni 1991
- V 594-15-2000 vom 15. Juni 2000
- V0961/16 vom 29. September 2016

aufzuhebende Beschlüsse:

- 494-26-91 vom 27. Juni 1991
- V 594-15-2000 vom 15. Juni 2000
- V0961/16 vom 29. September 2016

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis: Keine

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:

Nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Städtebau- oder anderweitig einsetzbare Fördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes entfallen folgende Beschränkungen:

1. die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für Vorhaben und Rechtsvorgänge,
2. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 153, 156 und 156a BauGB.

Die Sanierungsvermerke in Abteilung 2 der Grundbuchblätter der jeweils betroffenen Flurstücke werden nach Aufhebung der Sanierungssatzung auf Antrag der Landeshauptstadt Dresden durch das zuständige Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden gelöscht.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung in den Jahren 1990 bis 1991 begründeten die Notwendigkeit für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden-Pieschen“ im Jahr 1991. Mit Beginn des Sanierungsverfahrens wurde die PSG mbH Dresden Pieschen als Sanierungsträger für die Mitwirkung an der Entwicklung des Sanierungsgebietes vertraglich gebunden sowie ab 1993 als treuhänderischer Sanierungsträger nach § 160 BauGB verpflichtet. Der Treuhändervertrag läuft mit Aufhebung der Sanierungssatzung aus.

Die städtebauliche Sanierungszielsetzung, die im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen erläutert und im Erneuerungskonzept von 1993 bzw. in den Fortschreibungen des Erneuerungskonzeptes von 1997, 2000 und 2003 planerisch festgehalten wurde, hatte die Schwerpunkte im Erhalt/der Wiederherstellung der historischen Bausubstanz unter Beachtung des Denkmalschutzes und die Beseitigung städtebaulicher und funktioneller Missstände.

Ein weiteres wichtiges Sanierungsziel war die Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet durch den grundhaften Ausbau und die Neugestaltung der vorhandenen Straßenräume, die Einordnung von Straßenbegleitgrün sowie die Schaffung von Parkflächen für den ruhenden Verkehr. Es sollten fehlende Spielplätze errichtet, vorhandene erneuert, Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Das Sanierungsverfahren wurde im Zeitraum von 1991 bis 2022 durchgeführt. Dabei erfolgte die Finanzierung zum einen aus bewilligten Städtebaufördermitteln in Höhe von rund 55,6 Millionen Euro (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Landeshauptstadt Dresden). Zum anderen konnten weitere 2,1 Millionen Euro aus sanierungsbedingten Einnahmen (vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge) im Gebiet eingesetzt werden. Die zusätzlichen privaten und öffentlichen Investitionen lagen bei etwa 350 Millionen Euro.

Das historische Ortsbild und die vorhandene Gebäudesubstanz konnten durch den umfangreichen Einsatz von Städtebaufördermitteln weitestgehend erhalten und aufgewertet werden. 105 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden wurden mit Städtebaufördermitteln bezuschusst. Durch die Förderung des Rückbaus von 92 nicht mehr benötigten Gebäuden vorwiegend in Innenhöfen konnte die Wohnqualität auf den Grundstücken deutlich verbessert werden. Es erfolgte sowohl die Förderung von Baumaßnahmen auf Grundstücken im Treuhandvermögen, als auch privater Vorhaben. Über das Mietwohnungsbauprogramm der Sächsischen Aufbaubank (SAB) und frei finanzierte instandgesetzte, modernisierte und neu errichtete Wohngebäude ergänzen das vorhandene Ortsbild.

Mit dem Umbau zweier Hinterhäuser zur Kindertagesstätte „Himmelsblau“ auf der Leisniger Straße 70 und der Erweiterung der Kindertagesstätte „Leuchtturm“ Oschatzer Straße 40, dem Umbau der alten Feuerwache zur Stadtteilbibliothek hinter dem Stadtbezirksamt Pieschen, der schrittweisen Entwicklung der „Kreativen Werkstatt“ Bürgerstraße 50 zum Soziokulturellen Zentrum inklusive der öffentlichen Freifläche „Galvanohof“, der Schaffung von Spielplätzen, der grundhaften Teilerneuerung des Straßennetzes sowie weiterer wichtiger Maßnahmen, konnten die Ziele und Zwecke der Sanierung hinsichtlich der Erneuerung der kulturellen, sozialen und stadttechnischen Infrastruktur weitestgehend umgesetzt werden.

Durch die Neugestaltung der Straßen verbesserte sich die Verkehrssituation. Gleichzeitig wurde damit die Lärmbelastung für einen großen Teil der Bewohner des Stadtteils deutlich verringert.

Mit Mitteln der Städtebauförderung und anderer Förderprogramme, die u. a. im Rahmen der Erneuerung des Straßenbahnnetzes und des Ausbaus des Fernwärmenetzes genutzt wurden, konnten fast alle Straßenbauvorhaben im Sanierungsgebiet finanziert werden. Einzig die Markusstraße und Abschnitte der Osterbergstraße blieben aus finanziellen Gründen unberücksichtigt.

Mit der Planung und Entwicklung der „Markuspassage“ (Hans-Fromm-Straße) und der „Pieschener Melodien“ (Rosa-Steinhart-Straße) inmitten bereits vorhandener historischer Bausubstanz gelang die Schaffung neuer und vor allem bei jungen Familien beliebter Wohnstandorte mit großzügigen Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen.

Neu- bzw. umgebaute Kindertagesstätten und die Ertüchtigung und Erweiterung der vorhandenen Schulen und Außenanlagen dieser, wie die der 26. Grundschule „am Markusplatz“, dem Förderzentrum „A. S. Makarenko“ (Leisniger Straße) und deren Außenstelle am Moritzburger Platz sowie der Gemeinschaftsschule Robert-Matzke-Straße, wurden ebenso mit Städtebaufördermitteln bezuschusst und ergänzen das familienfreundliche Angebot im Sanierungsgebiet.

Initiiert durch die im Gebiet wirkenden Akteurinnen und Akteure und auf Grund des desolaten Zustandes erfolgte die Aufnahme des Areals des Sachsenbades mit der Erweiterung des Satzungsgebietes im Jahr 2000 in das Sanierungsgebiet. Vor allem nicht genügend zur Verfügung stehende Mittel verhinderten das Ziel der Ertüchtigung des Bades, sodass es letztendlich mit Beschluss des Stadtrates im Jahr 2021 an einen privaten Investor veräußert wurde. Da dieser eine andere Nutzung des denkmalgeschützten Bades plant, beauftragte der Stadtrat die Verwaltung gleichzeitig, ein Finanzierungs- und Realisierungskonzept für einen zeitnahen Neubau einer Sportschwimmhalle in dessen Nachbarschaft zu erarbeiten.

Im Jahr 2000 wurde mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes auch der Bereich des Pieschner Hafens in das Gebiet aufgenommen. Wichtig für den gesamten Stadtteil war der Neubau der Molenbrücke, die heute die Leipziger Straße mit der Mole verbindet und somit einen durchgängigen Rad- und Fußweg entlang der Elbe ermöglichte. Außerdem entstand aus den vorhandenen Gebäuden der Leipziger Straße 89/91 mit Hilfe von Städtebaufördermitteln ein Mehrgenerationenhaus, welches im Erdgeschoß durch die ansässigen Wassersportvereine genutzt wird.

Das Sanierungsverfahren wurde im „klassischen“ Verfahren durchgeführt, d. h. ein Sanierungsvermerk wurde in den Grundbuchblättern der betroffenen Grundstücke eingetragen und es sind Ausgleichsbeträge (AGB) für die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch die Landeshauptstadt Dresden zu erheben.

Spätestens mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind die durchgeführten Maßnahmen gegenüber der Bewilligungsbehörde abzurechnen. Daraus können sich Rückforderungen von Fördermitteln ergeben. Ein notwendiges Budget wurde bereits im Haushalt eingeordnet.

Weitere Ergebnisse des Sanierungsverfahrens sind in dem Sachstandsbericht in Anlage 2 dokumentiert. Eine entsprechende Broschüre zum Thema wird den Unterlagen der Beschlussvorlage als Anlage 6 beigelegt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Satzung zur Aufhebung der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S 2 Dresden-Pieschen“, in der Fassung vom 15. September 2022. Der Lageplan in der Fassung vom 15. September 2022 im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beigelegt. Der Plan im Maßstab 1:1000 liegt im Original während der Sitzungen der einzubeziehenden Gremien und des Stadtrates aus.

Anlage 2: Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen von 1991 bis 2021

- Anlage 3: Sanierungssatzung Dresden-Pieschen, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 9. Dezember 1991
- Anlage 4: Satzung der Landeshauptstadt Dresden zur Änderung der Sanierungssatzung „Dresden-Pieschen“ infolge der Gebietserweiterung zum Sanierungsgebiet „Dresden-Pieschen (Sanierungsgebiet S 2)“, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 7. Dezember 2000
- Anlage 5: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S 2 Dresden-Pieschen“, öffentlich bekannt gemacht am 8. Dezember 2016 und rückwirkend in Kraft getreten am 9. Dezember 1991 und 7. Dezember 2000
- Anlage 6: Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen – Ein Stadtteil im Wandel“

Dirk Hilbert