



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

zum öffentlichen Teil

der 18. Sitzung des Wohnbeirates (W/018/2022)

am Montag, 21. November 2022,

16:00 Uhr

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

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitz

Stephan Kühn

Anwesenheit bis 17:35 Uhr

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Daniela Walter

Thomas Löser

Peter Krüger

Tilo Wirtz

Torsten Nitzsche

Dr. Viola Vogel

Philipp Junghähnel

Michael Schmelich

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Peter Bartels

Sebastian Krüger

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Manuel Stephan

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

Katrin Holze

Antje Neelmeijer

Anwesenheit bis 17:40 Uhr

Abwesend:

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

Rainer Seifert

Verwaltung:

Herr Dr. Glatter

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 "Vorstellung Dresdner Wohnungsmarktentwicklung - Jahresbericht"
- 2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2035+" -
2. Fortschreibung 2022 **V1796/22**
beratend

nicht öffentlich

- 3 Informationen/Sonstiges

öffentlich

Einleitung:

Herr Kühn begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste zur 18. Sitzung des Wohnbeirates und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Wohnbeirat

1 "Vorstellung Dresdner Wohnungsmarktentwicklung - Jahresbericht"

Herr Dr. Glatter stellt anhand einer Präsentation den Dresdner Wohnungsmarkt 2021/2022 vor.

Herr Stadtrat Schmelich bedankt sich dafür, dass die Anregungen aus dem Wohnbeirat, die bei der letzten Vorstellung des Berichtes erfolgt seien, mit in die heutigen Ausführungen aufgenommen worden wären. Neben dem Bestand von 10.000 Wohnungen gebe es einen Bedarf von weiteren 10.000 Wohnungen mit einer Belegungsbindung. Aus der Entwicklung oder den Bedarfen könne er diese Zahl aber nicht erkennen. Er bitte, insbesondere vor dem Hintergrund der Nachfrage, um nähere Erläuterung dazu.

Wenn man ein größeres Grundstück besitze, könne dies doch ohne weiteres geteilt werden und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden so **Herr Stadtrat Nietzsche**. Er möchte wissen, warum es keine nicht registrierten Flächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser gebe.

Herr Bartels berichtet, dass im Ortschaftsrat Mobschatz u. a. über den Wohnungsbau in den Außenbezirken gesprochen worden sei. Die Ortschaft Mobschatz bemühe sich schon seit Jahren darum, dass Baugenehmigungen erteilt werden, da ein hoher Bedarf nach Wohnungen bestehen würde. In der Ortschaft Mobschatz gebe es einen großen Arbeitgeber und es sollte doch die Möglichkeit geschaffen werden, dass diese Beschäftigten auch im näheren Umfeld wohnen können. Der große Arbeitgeber hätte eine Betriebserweiterung genehmigt bekommen, aber für Wohnungsbau wären keine Baugenehmigungen erteilt worden. Um Verkehrsprobleme zu lösen, würden Wohnstätten im Umfeld der Arbeitsstätte benötigt.

Herr Stadtrat Löser möchte wissen, wer der Anbieter der erwähnten 1.700 Wohnungen im Segment Ferien sei. Leipzig sei in einer ähnlichen Situation wie Dresden, wachse aber trotzdem weiter an. Dazu interessiere ihn, warum, obwohl die gesellschaftlichen Grundlagen die gleichen seien wie in Dresden, Leipzig trotzdem noch ein Anwachsen der Bevölkerung verzeichnen könne. Viele Familien gingen ins Umland, da keine Flächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Dazu möchte er wissen, ob Aussagen getroffen werden können, ob diese Menschen auch bereit wären, in eine Reihenhaussiedlung zu ziehen, wo man erheblich Fläche und Baukosten einsparen könne.

Herr Dr. Glatter erläutert, die Bedarfszahl von 10.000 Haushalten seien errechnet worden aus den Wohnberechtigungseinkommengrenzen (WBS) und der Mietbelastung. Es könne aus der Anzahl der Wohnberechtigungsscheinanträge gesehen werden, dass pro Jahr ca. 2.000 Haushalte dazu kommen, die Wohnbedarf hätten.

Es könne leider kein Zeitvergleich durchgeführt werden, da kein Zahlenmaterial vorläge. Ein Vergleich könne erst in der Zukunft erfolgen, wenn neue Berechnungen erfolgen. Die nicht registrierten Flächen würden deshalb nur bei Eigenheimen auftreten, weil es sich um Nachverdichtungspotenzial in den Beständen der Eigenheime handle. Es handle sich um Eigenheime, die auf einem sehr großen Grundstück stehen sowie um Grundlagendaten für die Neuerstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ortsentwicklungskonzepte. In der Zahl sei schon eine Mobilisierungsquote enthalten. Diese Potenziale gebe es nicht bei den Mehrfamilienhäusern, da diese Flächen in dem Bereich als Brache registriert werden. In der Ortschaft Mobschatz gehe es um das Thema „Werkwohnungen“, dazu gebe es auch einen Beschluss des Stadtrates. Ca. 1.000 Wohnungen in Dresden würden langfristig auch als Ferienwohnungen genutzt. Ein großer Anbieter sei beispielweise limehome auf der Wallstraße. Leipzig hätte insgesamt ein deutlich stärkeres Wachstum der Einwohnerschaft aber auch dort gehe das Wachstum zurück. Das insgesamt größere Wachstum könne u. a. vor allem der zentralen Lage und der stärkeren Nähe zu Berlin zugeschrieben werden. Es sei von der Stadt Dresden eine Studie in Auftrag gegeben worden, in der u. a. gefragt worden sei, was die Motive für die Abwanderung ins Umland seien und ob auch Umlandwanderer in Dresden gehalten werden können. Dabei handle es sich aber um eine qualitative Studie, wo sozusagen Einstellungen ermittelt worden seien, aber keine Größenordnungen. Es wäre aber eine relevante Größe an Haushalten, die in das Umland gezogen seien, weil diese in der Stadt keinen geeigneten Wohnraum gefunden hätten.

Das Interesse an Reihenhäusern im Umland sei sehr groß, bemerkt **Frau Stadträtin Walter**. Sie hätte es schon mehrfach gehört, dass Wohnraum für junge Familien in Dresden fehle. Sie wünsche sich eine Übersicht, wie viele Bauanträge in den letzten fünf Jahren gerade für Eigenheimstandorte oder kleinteiliges Bauen nicht genehmigt worden seien. Die Erfahrung hätte sie schon mehrfach gemacht, dass das Bauen in der zweiten Reihe oder Teilung eines Grundstückes nicht genehmigt worden sei. Es sei wichtig, dass geeigneter Wohnraum zur Verfügung stehe. Z. B. werden bei der Feuerwehr Nachwuchskräfte benötigt und für diese sei es wichtig, auch in der Ortschaft zu wohnen, damit diese im Ernstfall schnell vor Ort seien.

Herr Bürgermeister Kühn führt aus, der Beschluss für die Werkwohnungen läge schon im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften vor. Der Beschluss mache keine räumliche Eingrenzung. Im Bereich der Reihenhäuser gebe es jetzt wieder eine größere Nachfrage. Im Flächennutzungsplan seien Ortsentwicklungskonzepte vereinbart worden und daran werde auch schon gearbeitet. Die regionalen Bauträger, die im Bereich Reihenhäuser oder kleinteiliges Bauen tätig seien, wären überschaubar.

Es sei widersinnig, dass am Standort Rossendorf die Wirtschaft und Forschung konzentriert sei, aber durch die Entwicklung des Flächennutzungsplanes die Dörfer völlig abgeschnitten wären, merkt **Herr Stadtrat Wirtz** an. Ein Bauantrag, der gestellt werde, sollte eigentlich nicht abgelehnt werden. Ein Bauantrag sollte eigentlich auf einer soliden Basis gestellt werden.

Herr Bürgermeister Kühn erläutert, er lasse sich monatlich die Bauanträge übermitteln. Die meisten Eigenheime entstünden über § 34 SächsBauG und eine Ablehnung eines Bauantrages könnten nur Einzelfälle sein.

Seitens der Mitglieder werden keine weiteren Fragen angezeigt.

**2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2035+" -
2. Fortschreibung 2022**

**V1796/22
beratend**

Die Vorlage wird durch **Herrn Dr. Glatter** eingebracht und erläutert.

Die Sitzungsleitung übernimmt **Herr Stadtrat Schmelich**, da Herr Bürgermeister Kühn zu einem Termin müsse.

Er hätte sich die Vorlage durchgelesen, bemerkt **Herr Stadtrat Wirtz**. Es komme die Frage auf, ob die Gefahr eines gewaltigen grün Gentrifizierung- und Aufwertungsdruckes gesehen werde.

Herr Dr. Glatter führt aus, aktuell sehe er diesen Trend nicht. Allerdings könnte sich dies perspektivisch so entwickeln, dass dies auch in Dresden sichtbar werde. Ansatzweise sei dies erkennbar in den Gebieten, die eine Detailuntersuchung für soziale Erhaltungssatzung erfahren. Dieses Gebiet hätte in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Wohnumfeldmaßnahme im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) erfahren. Es sei z. B. die Oederaner Straße komplett saniert worden. Eine Welle an energetischer Sanierung, die zu Verdrängungsprozessen führe, werde aber noch nicht wahrgenommen. Dazu fehlten noch die entsprechenden Förderprogramme. Er hoffe, dass durch das Instrument des Monitorings für Verdachtsgebiete für soziale Erhaltungssatzung, das im kommenden Jahr neu angesetzt werden soll, den Blick auf solche Gebiete werfe, wo verstärkt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und als Folge Veränderungen in der Sozialstruktur eintreten.

Es sei allgemein so, dass eine Begrünung von Straßen für die Stadt sehr aufwendig sei, erläutert **Herr Stadtrat Wirtz**. Er sehe bei der energetischen Sanierung beispielweise auch einen gewissen Druck aus Sanierungsverpflichtungen, die auf der Ebene der EU beschlossen werden können. Auch die Parkgebühren seien ein Instrument.

Herr Dr. Glatter erläutert, momentan gebe es nur das Screening als Monitoring. Es sei zu überlegen, ob in der kommunalen Bürgerumfrage ein Sensor eingebaut werde, um dies stärker zu erfassen. Ansonsten müsse die Verwaltung die Entwicklungen aufmerksam verfolgen und betrachten. Durch die soziale Erhaltungssatzung könnten energetische Sanierungen auch eingeschränkt werden.

Seitens der Mitglieder werden keine weiteren Fragen angezeigt. **Herr Stadtrat Schmelich** bittet um Abstimmung zur Vorlage.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 5

Von Seiten der Mitglieder werden keine weiteren Fragen angezeigt, sodann bedankt sich **Herr Stadtrat Schmelich** für die Aufmerksamkeit und erklärt die Sitzung für beendet.

Stephan Kühn
Vorsitzender

Michael Schmelich
Vorsitzender

Monika Weber
Schriftführerin

Daniela Walter
Stadträtin

Tilo Wirtz
Stadtrat