



Vorlage Nr.: V0179/09
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge			
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	15.09.2009	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Neustadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Sanierungsgebiet Äußere Neustadt - 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Erneuerungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt (Anlage 1) und beauftragt die Oberbürgermeisterin, die weitere Entwicklung des Stadtteils auf dieser Grundlage zu unterstützen.
2. Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Fördergebietes entsprechend dem Erneuerungskonzept.
3. Der Stadtrat beschließt die Vorbereitung zur Aufhebung der Sanierungssatzung in Teilbereichen der Äußeren Neustadt entsprechend dem Vorschlag (Anlage 2)
4. Der Stadtrat beauftragt die Oberbürgermeisterin, den Einsatz eines Stadtteilmanagers für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt prüfen zu lassen.

bereits gefasste Beschlüsse:

493-26-91, 0272-10-95, V17-2-1999, V0567-SR14-05

aufzuhebende Beschlüsse:

-

Finanzielle Auswirkungen:

	Keine Mehrkosten
* HH-Stelle/Finanzposition:	6150.940.1012 Städtebauförderung ÄN
* einmalige Kosten bzw. Ausgaben:	
* laufende Kosten bzw. Ausgaben:	s. Anlage 1 Grobkostenschätzung
* zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:	Kassenmittel (2/3) entsprechend den jährlichen Anträgen der LHD und Bescheide der SAB aus dem Bund-Länder-Programm
* jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:	

Begründung:**Notwendigkeit der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes/Ergebnisse der Stadterneuerung zwischen 1990 und 2007 (vgl. Punkt 1.3 der Anlage 1)**

Die Äußere Neustadt wurde als erstes Sanierungsgebiet der Stadt Dresden im Jahr 1991 förmlich festgelegt. Vor allem der weitgehende Verfall der Wohngebäude und das Fehlen von Einrichtungen des Gemeinbedarfs begründeten diesen Schritt. Im sogenannten Erneuerungskonzept werden seitdem die Ziele und Maßnahmen des Sanierungsverfahrens beschrieben. Es wurde 1994 durch den Stadtrat beschlossen und 1999 fortgeschrieben.

Im Jahr 2005 wurde festgestellt, dass das Erneuerungskonzept in seiner Fassung aus dem Jahr 1999 entsprechend der erreichten Sanierungsergebnisse und der noch zu bearbeitenden Entwicklungsschwerpunkte zu überarbeiten ist.

Der Prozess der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes sollte nach mehrjähriger intensiver Diskussion mit Bürgern, Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden zum Abschluss gebracht werden.

Zukünftig werden Städtebaufördermittel (Schreiben v. 29. Mai 2009 des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) degressiv zur Verfügung gestellt werden. Als Zeitpunkt letzter Neubewilligungen gilt das Jahr 2012. Demnach stehen bis zum Jahr 2016 Städtebaufördermittel zur Finanzierung von Erneuerungsaufgaben zur Verfügung. Der Forderung des Freistaates wegen der sinkenden Fördermittelangebote die Fördergebietenkonzeptionen zu überarbeiten, kommt die vorliegende Überarbeitung des Erneuerungskonzeptes bereits nach.

Die Fortschreibung wird im Einzelnen begründet mit:

- die Mehrheit der im Erneuerungskonzept beschriebenen Ziele erfordern nicht nur den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Das Konzept enthält vor allem Aussagen, welche die Ziele der Verwaltung im Rahmen ihrer vielfältigen Steuerungsaufgaben beschreiben.

Dies betrifft zum Beispiel die Bewahrung der soziokulturellen Eigenheiten des Stadtteils, die Gestaltung öffentlicher Räume, den Erhalt denkmalwerter Bausubstanz und die Regelung des Stadtteilverkehrs.

- den bisherigen Erfolgen bei der Sanierung der Wohngebäude und der damit verbundenen Neuausrichtung in den Schwerpunkten der Stadterneuerung, auf die Förderung der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen und der Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen,
- dem tendenziell sinkenden Angebot an Städtebaufördermitteln zur Umsetzung der Erneuerungsziele, das voraussichtlich nicht mehr die Umsetzung aller noch 1999 bis zum Ende des Sanierungsverfahrens vorgesehenen Maßnahmen ermöglicht,
- der Prioritätenverschiebung bei der Eigenmittelbereitstellung im Rahmen der Stadterneuerung zu Gunsten anderer Fördergebiete der Stadt,
- der notwendigen, stärkeren Ausrichtung der Erneuerung auf ökologische Belange,
- der notwendigen Anpassung der Erneuerungsziele an die Entwicklung des Stadtteils hinsichtlich seiner Bevölkerungs- und Nutzungsdichte im Zusammenhang mit ökologischen Faktoren der Stadtentwicklung.

Folgende Ergebnisse wurden seit 1990 im Rahmen der Stadterneuerung erreicht:

- Die Mehrzahl der meist denkmalgeschützten Wohngebäude wurde seit 1990 durch die Investitionen privater Grundstückseigentümer und durch Fördermitteleinsatz (34 Mio. Euro für Gebäudesicherung und Modernisierung) vor dem Verfall bewahrt. Damit konnte das Erscheinungsbild des durch seine eindrucksvolle Gründerzeitarchitektur geprägten Stadtteils erhalten werden.
- Erhebliche finanzielle Mittel wurden zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur investiert. Wichtige Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurden geschaffen bzw. reaktiviert (z. B. Nordbad, Heinrich-Schütz-Konservatorium, Stadtteilhaus, Panama, mehrere Spielplätze).
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde seit 1998 mit vielen Erfolgen begonnen (z. B. Talstraße, Sebnitzer Straße, Görlitzer Straße, Kamenzer Straße, Schönfelder Straße).
- Die Entwicklung des Stadtteils vollzog sich bisher, im Vergleich zu den Aktivitäten in anderen Stadtteilen, mit einer breiten Beteiligung der Bewohner.
- Mit dem Einsatz der Städtebauförderung wurde ein erheblicher Impuls für private Investitionen ausgelöst. Die bisher eingesetzten 68 Mio. Euro Städtebaufördermittel waren die Grundlage für private Folgeinvestitionen in Höhe von bis zu 500 Mio. €.
- Die grundsätzlich positive Entwicklung des Stadtteils äußert sich u. a. im fast vollständigen Abbau des Wohnungsleerstandes, der seit 1990 um 6000 Bewohner gestiegenen Bevölkerungszahl und der großen Popularität des Gebietes als Wohnviertel mit einer außergewöhnlichen kulturellen und gastronomischen Vielfalt.
- Durch den Abbruch von Nebengebäuden und die Entsiegelung von Innenhöfen auf einer Fläche von 17.718 m² wurde die ökologische Situation des Gebietes positiv beeinflusst.

In der Anlage 1 (Punkt 3.1 Kosten – und Finanzierungsübersicht) werden alle geplanten Maßnahmen und deren Kosten dargestellt. In Abhängigkeit vom Umfang der Zuwendungen

des Bundes und des Freistaates Sachsen werden die Prioritäten der im Einzelnen vorgesehenen Maßnahmen jährlich aktualisiert.

Zu den wichtigsten Grundlagen des fortgeschriebenen Konzeptes zählen:

- die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt zwischen 2005 und 2008 zur Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes,
- viele Hinweise von Bewohnern und Gewerbetreibenden zur Fortsetzung des Sanierungsverfahrens,
- die Hinweise aus dem Ortsbeirat Neustadt,
- die Vorschläge aus den Fraktionen des Dresdner Stadtrates,
- das Erneuerungskonzept in der Fassung von 1999, einschließlich der in diesem Zusammenhang bis zum Ende des Sanierungsverfahrens durchzuführenden Maßnahmen, der verkehrliche Rahmenplan für das Stadtgebiet,
- der Haushaltsplan und Fördermittelzuweisungen der SAB für die kommenden Jahre, soweit derzeit voraussehbar.

Sollte die Förderung der Stadtteilentwicklung nicht mit den Mitteln der Stadterneuerung fortgesetzt werden und die Sanierungssatzung für das gesamte Fördergebiet aufgehoben werden, ist davon auszugehen, dass wesentliche Vorhaben zur Aufwertung und Sanierung des öffentlichen Raumes (z. B. Scheuneumfeld, Alaunstraße, Martin-Luther-Platz, Alaunplatzweiterung,...) nicht mehr oder erst viele Jahre später ohne Fördermittel umgesetzt werden können. Ebenso entfele die über das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs gegebene und auch angewandte Möglichkeit zur Einflussnahme der Stadt auf das Wechselverhältnis von gewerblicher Nutzung von Erdgeschosszonen für die Gastronomie und der Wohnqualität in vielen Quartieren des Stadtteils.

Erweiterung des Sanierungsgebietes

Die Äußere Neustadt besitzt im Vergleich mit den anderen Stadtteilen die höchste bauliche Dichte und auch die höchste Bevölkerungsdichte. Bereits seit 1990 wurde erfolgreich eine Strategie zur Entsiegelung und Begrünung von Wohninnenhöfen verfolgt und durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln unterstützt. Zusätzlich wurden Grundstücke erworben um neue öffentliche Spielplätze und Grünflächen zu schaffen. Mit diesen Maßnahmen wurde die Qualität des Wohnumfeldes maßgeblich verbessert.

Angesichts des bisherigen Sanierungsfortschrittes in den Grundstücken, der voraussichtlich verfügbaren Städtebaufördermittel, der begrenzten Anzahl geeigneter Grundstücke und nicht zuletzt angesichts der Baurechte privater Grundstückseigentümer wird eingeschätzt, dass in den verbleibenden Baulücken oder in den Wohninnenhöfen der Bedarf an zusätzlichen Grün- und Freiflächen nicht mehr abgedeckt werden kann.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um ehemals militärisch genutzte Flächen des Alaunplatzes kann dazu beitragen dieses Defizit auszugleichen. Mit der Erweiterung soll zusätzlich eine Möglichkeit für eine Entflechtung von teilweise gegensätzlichen Nutzungsansprüchen (Ruhens, Bolzens, Spielen) der Nutzer des Platzes angeboten werden. Angesichts der überdurchschnittlich hohen Nutzung des Platzes in den wärmeren Jahreszeiten kann mit dieser Maßnahme der Wohnwert für viele Bewohner des Stadtteils deutlich verbessert werden.

In den bisher im Rahmen der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes durchgeführten Beteiligungsverfahren (u. a. Bürgerwerkstatt) wünschten viele Bürger die Entwicklung des Alaunplatzes in diesem Sinne.

Die Einbeziehung des Alaunplatzes in das Sanierungsgebiet entspricht ebenso den im „Planungsleitbild Innenstadt 2007“ fixierten Zielen der Stadtentwicklung. Demnach sollen die Grünflächen des Alaunparks aufgewertet, erweitert und über attraktive Wegeverbindungen mit dem nördlich anschließenden Landschaftsraum Dresdner Heide vernetzt werden, um gegenüber der dichten gründerzeitlichen Bebauung der Äußeren Neustadt mehr Naherholungs- und Freizeitangebote für die Bewohner zu schaffen.

Außerdem stellt der Alaunplatz die Brücke zwischen der Äußeren Neustadt und der in Entwicklung befindlichen Oberen Neustadt (Wohnen am Alaunpark – Obere Neustadt) dar. Der Alaunplatz als Bindeglied soll aufgewertet werden, damit eine städtebaulich und funktional attraktive Anbindung der Oberen Neustadt an das urbane Gründerzeitgebiet langfristig gewährleistet wird.

Der Fördermittelbedarf (Förderrahmen) zur Durchführung des Sanierungsverfahrens wurde bei einer Laufzeit bis 2016 auf ca. 89 Mio. Euro eingeschätzt. Davon wurden seit 1991 ca. 66 Mio. Euro umgesetzt. An diesem Fördervolumen beteiligt sich die Stadt mit einem Drittel. Die weiteren Drittel werden durch den Freistaat Sachsen und den Bund beigesteuert. Die vorgeschlagene Erweiterung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der zukünftigen Maßnahmen sind mit dem bestehenden Förderrahmen abgedeckt.

Vorbereitung zur Aufhebung der Sanierungssatzung in Teilbereichen

Die Aufhebung der Sanierungssatzung in Teilbereichen ist nach § 162 Baugesetzbuch (BauGB) möglich und sinnvoll, wenn die wesentlichen Sanierungsziele erreicht wurden. Gleichzeitig ist die Aufhebung von Teilflächen notwendig um seitens der Landesdirektion Dresden die Zustimmung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes (vgl. Punkt 2 der Beschlussvorlage) zu erhalten. Folgende grundsätzliche Ziele für die Quartiersentwicklung werden durch die Stadtverwaltung als erreicht eingeschätzt:

Quartier 23 (Alaunstr./Böhmische Str./Rothenburger Str./Bautzner Str.)

- Erhalt und Sanierung der denkmalwerten Altbauten/öffentliche Förderung
- Neuordnung und Entwicklung des Quartiers mit einem Anteil Neubau
- Erschließung des Blockinnenbereiches
- Gestaltung des öffentlichen Raumes

Quartiere 26 bis 32 (Quartiere südlich der Bautzner Straße)

- Erhalt und Sanierung der denkmalwerten Altbauten/öffentliche Förderung
- Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung im Block 31
- Sanierung des Heinrich-Schütz-Konservatoriums im Block 26 und Unterstützung bei der Sanierung des Theaters „Kleines Haus“
- Gestaltung des öffentlichen Raumes z. B. Straßen, Grünbereiche
- Blockinnenquerungen

Ausführliche Informationen zum Verfahrensstand werden im Rahmen einer gesonderten Beschlussvorlage für den Stadtrat vorgelegt. Mit der bestehenden Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB kann auch zukünftig Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung der betreffenden Quartiere Einfluss genommen werden.

Stadtteilmanager

Die Entwicklung des Stadtteils war seit 1990 von teilweise sehr kontrovers geführten Auseinandersetzungen und Diskussionen geprägt. Die unterschiedlichen Auffassungen beziehen sich auf viele Themen der Stadtentwicklung. Der Dissens zu Fragen der sozialen, städtebaulichen, wirtschaftlichen, kulturellen Entwicklung des Stadtteils ist verbreitet, wird teilweise öffentlich ausgetragen und ist über den Stadtteil hinaus bekannt. Gegenwärtig besteht neben der vorrangig projektbezogenen Beteiligung durch die Stadtverwaltung nur der Ortsbeirat Neustadt als institutionelle, lokale Beteiligungsmöglichkeit. Dieser ist nicht in der Lage die vielfältigen Konflikte des Stadtteils umfassend zu bearbeiten, in dem gemeinsam mit den Betroffenen machbare Lösungsansätze erarbeitet werden.

Die Aufgabe des Stadtteilmanagers soll darin bestehen Konflikte im Stadtteil frühzeitig zu erkennen und in einem Moderationsprozess Lösungswege mit den Interessengruppen des Stadtteils zu erarbeiten. Er soll möglichst auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens im Stadtteil tätig werden. Der Einsatz eines Stadtteilmanagers wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt zur Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes von den beteiligten Bürgern gewünscht.

Da die Finanzierung des Stadtteilmanagers über Städtebaufördermittel nicht zulässig ist, müssen andere Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Erneuerungskonzept Äußere Neustadt – 2. Fortschreibung
- Anlage 2 Vorbereitung Aufhebung Sanierungssatzung (Plan)

Helma Orosz