



vertraulich

SPD-Fraktion
Im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Vincent Drews

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) 6 61.2

Datum: - 4. AUG. 2020

Wohnbaupotentiale in Dresden AF0702/20

Sehr geehrter Herr Drews,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung der Fragen 2 bis 5 besteht.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Obergericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt. Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„in der Antwort zur Anfrage AF0589/20 meines Fraktionskollegen Herrn Engel treffen Sie die Aussage, dass für die nächsten zehn Jahre ein Wohnbaupotential für die Errichtung von 28.000 Wohnungen in Dresden besteht. Das Wohnbaupotential in einer wachsenden Stadt mit steigenden Mieten ist von entscheidender Bedeutung. Nur mit ausreichend und bezahlbarem Wohnraum kann die Attraktivität und Prosperität Dresdens zukünftig erhalten werden. Daher bitte ich dazu um Beantwortung folgender Fragen:“

1. Wie kommt die Zahl von 28.000 Wohnungen als Wohnbaupotential in Dresden für die nächsten zehn Jahre zu Stande?“

Die ermittelten Wohnbaupotentiale ergeben sich aus einer Bestandsaufnahme der großen Wohnbauflächen (in der Regel Gebiete mit einem Bebauungsplan), Baulücken und Brachen sowie den Potenzialen durch Nachverdichtungen (zum Beispiel Bebauung in zweiter Reihe oder bei Grundstücksteilung).

Wohnbauflächenpotenziale in Zahl der Wohnungen (WE) für den Wohnungsbau bis 2030 nach EZFH/IW und MFH in der Landeshauptstadt Dresden (Stand Januar 2020)

		WE EZFH/IW	WE in MFH	WE Gesamt
1	Größere Standorte nach Wohnbauflächenkataster	2.250	18.800	21.050
2	Baulücken/Brachen nach Baulandkataster nach Baulandkataster/Brachendatenbank	1.700	2.400	4.100
3	weitere Potenziale auf nichtregistrierten Flächen z. B. Standorte mit Verdichtungspotenzialen, Nutzungsänderungen	2.650		2.650
4	Wohnbaupotenziale auf Neubauf Flächen (ohne Leerstandsreserve)	6.600	21.200	27.800

Erläuterungen zur Tabelle

EZFH ... Ein- und Zweifamilienhäuser; IW ... Individueller Wohnungsbau (andere Formen der Eigenheime)

MFH ... Mehrfamilienhäuser

Zeile 1 Daten nach Wohnbauflächenkataster des Stadtplanungsamtes

Zeile 2 für EZFH/IW nach Baulandkataster/Brachendatenbank des Stadtplanungsamtes Potenzial für 2.800 Wohnungen, für die mit einer Mobilisierungsquote von 60 Prozent gerechnet wird

für MFH berechnen sich die Wohnbaupotenziale in Abhängigkeit des Gebietsstatus nach Flächennutzungsplan

Zeile 3 Schätzung des Stadtplanungsamtes: 40 Prozent der gesamten Flächenpotenziale in diesem Segment (d. h. 40 Prozent von Zeile 4); denn nach Untersuchungen des Stadtplanungsamtes wurden in den letzten Jahren im Mittel 36 Prozent der Neubauten von Eigenheimen auf nichtregistrierten Flächen errichtet

**2. „Wo sieht die Stadtverwaltung das Potential für neue Wohnungen in der Stadt?
(Bitte nach Stadtbezirken bzw. Ortschaften aufschlüsseln)“**

Die räumliche Differenzierung der Wohnbaupotenziale ist nur für die Standorte des Wohnbauflächenkatasters sowie des Baulandkatasters möglich. Die Wohnbaupotenziale verteilen sich wie folgt:

Potenziale für Wohnungen laut Wohnbauflächenkataster

Stand 20. Juli 2020

Stadtbezirke	nach Wohnbauflächenkataster			nach Baulandkataster und Brachendatenbank		
	WE in MFH	WE in EFH	WE in IW	WE in MFH	WE in EFH	WE in IW
Altstadt	6.359	68	70	151	0	82
Neustadt	3.704	23	0	147	61	147
Pieschen	3.180	71	65	457	100	110
Klotzsche/ nördliche Ortschaften	198	383	0	63	410	57
Loschwitz/ OS Schönfeld-Weißig	80	222	0	5	469	32
Blasewitz	995	51	6	427	71	47
Leuben	186	44	0	259	114	32
Prohlis	1.251	583	37	133	305	82
Plauen	858	49	10	264	133	84
Cotta/ westliche Ortschaften	1.605	409	0	435	431	43
Dresden gesamt	18.416	1.903	188	2.341	2.094	716

3. „Wie hoch sind dabei die Potentiale auf städtischen Flächen?“

Die im Wohnbauflächenkataster erfassten Wohnbaupotentiale befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum. Ein sehr kleiner Anteil der Flächen (für den Bau von ca. 50 WE) ist im Eigentum städtischer Gesellschaften und soll an die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) übertragen werden (siehe Antwort zu Frage 5).

4. „Was ist von städtischer Seite notwendig, um das Potential in den nächsten zehn Jahren tatsächlich zu realisieren?“

Die in Dresden vollzogene Bautätigkeit der letzten fünf Jahre zeigt, dass der Wohnungsneubau mit jährlich rund 2.300 Wohnungen sogar leicht über dem Niveau des jährlichen Wohnungsneubaubedarfs liegt. Die bestehenden Wohnbaupotentiale werden daher aktuell in ausreichendem Maß aktiviert und bebaut.

Um diese Mobilisierung in den nächsten Jahren beizubehalten, sind vor allem folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- Schaffung von Baurechten im Wege von Bebauungsplanverfahren
- kooperative Abstimmung der städtebaulichen Verträge mit Investoren/Vorhabenträgern für das Kooperative Baulandmodell
- Untersuchung von städtischen Liegenschaften auf ihre Eignung für den Wohnungsbau (siehe Antwort zu Frage 5)
- Aufstellung der mit dem Beschluss des Flächennutzungsplanes (V2877/19) am 6. Juni 2019 beauftragten Ortsentwicklungskonzepte (zum Stand siehe Antwort zur Anfrage AF0357/20). Mit den Ortsentwicklungskonzepten wird insbesondere das Ziel der dauerhaften Sicherung einer aus den örtlichen Bedarfen abgeleiteten, maßvollen Entwicklung vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussektor verfolgt.

5. „Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung das Wohnbaupotential für die WiD in den nächsten zehn Jahren ein?“

Da für die nächsten zehn Jahre noch nicht absehbar ist, welche Potentiale über diese Wege erschlossen werden können, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine grobe Schätzung der Potentiale für die WiD möglich.

- 388 Wohnungen hat die WiD bereits in ihrem Wohnungsbestand in Vermietung; zu diesen Wohnungen zählen die eingelegten Bestandswohnungen (Eigentum der LH Dresden, Treuhandvermögen) und die Wohnungen in dem ersten fertig gestellten Bauvorhaben auf der Ulmenstraße;
- 117 weitere Bestandswohnungen aus dem Eigentum der LH Dresden sollen 2020 an die WiD übertragen werden;
- für den Bau von weiteren 940 Wohnungen bestehen weitgehend gesicherte Wohnbaupotentiale auf Flächen, die von der LH Dresden auf die WiD übertragen wurden bzw. noch werden und
- weitere Flächen mit einem Wohnbaupotenzial für insgesamt 440 Wohnungen befinden sich zurzeit in der vertieften Prüfung.

Würden alle oben genannten Potentiale genutzt, könnte die WiD in den nächsten fünf bis sechs Jahren mit den bisher bekannten Projekten einen Bestand von knapp 1.900 Wohnungen aufbauen.

Für die Erschließung von Wohnbauflächen für die WiD werden auch weiterhin unterschiedliche Strategien verfolgt. Dazu zählen vor allem:

- Überprüfung kommunaler Grundstücke auf die Bebaubarkeit und Übertragung an die WiD,
- Übertragung von Grundstücken kommunaler Unternehmen (u. a. DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH) an die WiD,
- Ankauf von Grundstücken bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA),
- Ankauf bzw. Grundstückstausch mit dem Freistaat Sachsen,
- Ankauf von Grundstücken privater Anbieter,
- Ankauf von Grundstücken oder fertig gestellten Wohnbauprojekten privater Anbieter im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells und
- Ankauf durch die Ausübung von Vorkaufsrechten.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister