



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

SPD-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Stefan Engel

GZ: (OB) 6 65.7

Datum: 18. NOV. 2021

Bundesgrundstücke für die WiD
AF1825/21

Sehr geehrter Herr Engel,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„In meiner Anfrage AF0591/21 habe ich mich danach erkundigt, welche Bundesgrundstücke in Dresden zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau zur Verfügung stünden. In der Antwort heißt es, dass drei der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) angebotenen neun Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau infrage kämen und dass diese in Zusammenarbeit zwischen Landeshauptstadt Dresden, Wohnen in Dresden (WiD) und STESAD GmbH im Hinblick auf ihre Bebaubarkeit geprüft werden.“

1. **Um welche Grundstücke handelt es sich hierbei genau?“**

Es handelt sich um folgende Grundstücke:

- Gemarkung Friedrichstadt, Flurstücke 358/n und 320 a, Altonaer Straße/Behringstraße
- Gemarkung Niedersedlitz, Flurstück 668, Windmühlenstraße
- Gemarkung Dobritz, Flurstück 51/5, Georg-Marwitz-Straße

2. **„Welche Erwägungen haben zum Ausschluss der übrigen sechs Grundstücke geführt?“**

Es lagen folgende Ausschlussgründe vor:

- Grundstücksgröße zu klein (Begründung: Baugrundstücke für die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG müssen eine Mindestgröße/ Mindestanzahl möglicher Wohneinheiten aufweisen, um eine wirtschaftliche Umsetzung/Unterhaltung zu ermöglichen.)
- Eigenbedarf der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) (Begründung: Während des Prüfverfahrens teilte die BImA mit, das Grundstück selbst nutzen zu wollen.)
- Lage des Grundstücks in fiktivem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung [Begründung: (klassisches) Wohnen in fiktivem Gewerbegebiet unzulässig.]

- Grundstück mit sehr hohem Raumwiderstand (Begründung: u. a. wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig, Beschränkungen der Bebaubarkeit durch Belange des Gehölzschutzes, Lage im Denkmalschutzgebiet/Erhaltungssatzung, Belange Lärmschutz.)
- Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch [Begründung: langwieriges Planungsverfahren mit unbestimmbarem Ausgang erwartet, im Verhältnis zu wenige Wohneinheiten in Aussicht, in Kombination mit weiteren Widerständen wurden die Standorte verworfen (u. a. FNP-Änderungsverfahren notwendig).]

3. „Zu welchem Ergebnis ist die oben erwähnte Prüfung gekommen? Welche Bebauungspotenziale gibt es auf den jeweiligen Grundstücken?“

Alle drei Grundstücke eignen sich für eine Bebauung mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WiD.

Die Grundstücke verfügen über folgende Bebauungspotenziale:

- Gemarkung Friedrichstadt, Flurstücke 358/n und 320a, Altonaer Straße/Behringstraße
Potenzial: Mit Nutzung der benachbarten kommunalen Grundstücke ergibt sich ein Bebauungspotenzial von in etwa 30 Wohneinheiten.
- Gemarkung Niedersedlitz, Flurstück 668, Windmühlenstraße
Potenzial: Das Bebauungspotenzial kann gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden. Es gibt ein größeres kommunales Grundstück, welches an das Grundstück der BlmA anschließt. Aktuell wird für das Areal „Windmühlenstraße“ ein Rahmenplan vorbereitet. Im Anschluss ist die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne notwendig.
- Gemarkung Dobritz, Flurstück 51/5, Georg-Marwitz-Straße
Potenzial: Nach ersten Überlegungen besteht mit benachbarten kommunalen Flurstücken ein Bebauungspotenzial von in etwa 24 Wohneinheiten. Um Baurecht zu schaffen, wird gegenwärtig für den Bereich eine Ergänzungssatzung vorbereitet.

Hinweis: Die Bebauungspotenziale variieren je nach Haushalts- und Wohnungsgröße/-mix.

4. „Von welchem Kaufpreis geht die Landeshauptstadt pro Grundstück aus?“

Der Kaufpreis wird auf der Grundlage des noch zu ermittelnden Verkehrswertes festgelegt. Die BlmA behält sich vor, die künftig planungsrechtlich zulässige Nutzung zur Grundlage der Verkehrswertermittlung zu machen. Sofern zum Zeitpunkt des Erwerbs die Verbilligungsrichtlinie der BIMA gilt, werden die dort vorgesehenen Abzüge vom Verkehrswert (derzeit 25.000 Euro je geschaffene Wohneinheit) vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister