Hausmitteilung

Dresden.

☐ vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) 6 61.4.2

SPD-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Herrn Stadtrat
Hendrik Stalmann-Fischer

Datum: 28. OKT. 2016

Sanierungsgebiet Pieschen – Grundstücksverkauf
AF1400/16

Sehr geehrter Herr Stalmann-Fischer,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Im Amtsblatt Nr. 35 vom 15.09.2016 wurde ein Grundstück im Sanierungsgebiet Pieschen zum Verkauf (39921 – Konkordienstraße) ausgeschrieben. Der Verkauf soll zum Höchstpreisgebot erfolgen. Nach unseren Informationen ist dies in Sanierungsgebieten nicht zulässig.

1. Darf das Grundstück zum Höchstpreisverfahren ausgeschrieben werden?“

Das Ausschreibungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet Pieschen und im Umlegungsgebiet (Umlegungsverfahren Nr. 14 „Konkordienstr.“). Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden mit Bekanntmachung der Bestandskraft des Umlegungsplanes die Geldleistungen aus der Umlegung fällig. Der Umlegungsplan ist am 20. Juni 2016 unanfechtbar geworden und mit der Bekanntmachung am 12. Juli 2016 in Kraft getreten. Die im Umlegungsverfahren ermittelten und durch die Grundstückseigentümer zu zahlenden Geldleistungen beinhalten den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag, sodass dieser entfällt. Dadurch entfällt auch die Kaufpreisprüfung (nach Sanierungsrecht) und das Grundstück kann zu dem am Markt zu erzielenden Kaufpreis veräußert werden.

2. „Unabhängig der konkreten Grundstücksausschreibung verwaltet der Sanierungsträger treuhänderisch weitere Grundstücke im Sanierungsgebiet. Können diese Grundstücke grundsätzlich zwecks Bebauung im Wohnungsbau der in Entstehung befindlichen Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung gestellt werden?“

In fast allen Fällen sind die vom Sanierungsträger PSG GmbH treuhänderisch verwalteten Grundstücke bereits bebaut. Lediglich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 167 und 168 befinden sich unbebaute Flächen, die für eine Bebauung mit Wohngebäuden in Frage kommen. Die folgenden Grundstücke in diesen B-Plangebieten könnten, sofern die weitere bauliche Entwicklung möglich bzw. gewünscht ist, der künftigen Wohnungsbaugesellschaft zum Zweck des Neubaus von Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

...

Nr.	Adresse	Flurst. Nr.:*	Eigentumsform		
			THV	Kommunal	
1	Konkordienstraße	3014		x	
2	Moritzburger Str.	3025		x	
3	Rosa-Steinhart-Str.	3026		x	
4	Rosa-Steinhart-Str.	3034		x	
5	Rosa-Steinhart-Str.	3050	x		B-Plan 168
6	Hedwig-Langner-Weg	3042	x		
7	Hedwig-Langner-Weg	3043	x		
8	Neudorfer Weg	3028	x		
9	Neudorfer Weg	3029	x		
10	Neudorfer Weg	3030	x		
11	Konkordienstraße	1020		x	B-Plan 167
12	Konkordienstraße	1022		x	
13	Konkordienstraße	1023		x	

THV= Treuhandvermögen im Sanierungsgebiet Pieschen

* Flurstücke entsprechend des abgeschlossenen Neuordnungsverfahrens

Der Ausschuss für Petitionen und Bürgeranliegen des Stadtrates hat eine Petition von Anwohnern zum vollständigen Erhalt des Spielplatzes auf der Konkordienstraße am 3. August 2016 bestätigt. Damit ist die Bebauung der kommunalen Flurstücke Nr. 1020, 1022 und 1023 im B-Plangebiet 167 nicht möglich.

3. „In welcher Größenordnung würden dem Sanierungsgebiet Einnahmeerlöse dadurch entgehen?"

Der Verkauf der Flurstücke im B-Plangebiet 168, welche sich im Treuhandvermögen befinden, stellt einen wesentlichen Finanzbaustein für noch weitere geplante Maßnahmen im Sanierungsgebiet Pieschen dar.

Es wird je nach Entwicklung der Bodenwerte im Gebiet mit Einnahmen zwischen 400.000 und 500.000 Euro aus dem Grundstücksverkauf gerechnet. Bei Ausfall dieser Mittel ist die abschließende Sanierung der Torgauer Str. im dritten Bauabschnitt nicht möglich.

Bei den möglichen Verkaufserlösen handelt es sich um sanierungsbedingte Einnahmen nach Punkt 4.5 der Verwaltungsvorschrift Stadterneuerung, welche nach Punkt 4.1.6 und dem Punkt 1.2 der Nebenbestimmungen-Städtebau zwingend im Fördergebiet wieder eingesetzt werden müssen.

Grundstücke, die mit Städtebaufördermitteln erworben wurden, müssen nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wieder veräußert werden. Das trifft auf die Flurstücke 3050, 3042, 3043, 3028, 3029 und 3030 der Gemarkung Pieschen zu. Verbleiben die Grundstücke bei der Stadt, so müssen spätestens bei Gebietsabrechnung zwingend Rückzahlungen (2/3 des geförderten Kaufpreises) an die SAB erfolgen. Diese Mittel sind derzeit im Haushaltsplan der Stadt nicht eingestellt und umfassen einen Betrag von 229.000 Euro.

4. „Falls kommunaler Wohnungsbau auf allen oder einigen diese Grundstücke möglich ist, bitte ich um eine Einschätzung der Verwaltung zur folgenden Frage: Ist es hinsichtlich der Möglichkeiten zur Einwerbung von Fördermitteln ratsamer die Grundstücke durch die künftige WOBA oder durch den Sanierungsträger selbst entwickeln zu lassen?"

Angesichts der begrenzten Laufzeit des Sanierungsgebiets Pieschen und der damit begrenzten vertraglichen Bindung der PSG GmbH ist es nicht ratsam, die Entwicklung der Grundstücke durch die PSG GmbH durchführen zu lassen.

...

Es kann aber in Erwägung gezogen werden, die Projektentwicklung bis zur Genehmigungsreife eines Bauantrages für sozialen Wohnungsbau durch die PSG GmbH einleiten zu lassen, um über eine Parallelität in der Projektentwicklung von gefördertem Mietwohnungsbau Zeitvorteile zu erhalten. Inwieweit die PSG GmbH die erforderlichen Kapazitäten dafür besitzt, ist nicht geprüft worden.

Sollten die Grundstücke, ungeachtet der aufgezeigten finanziellen Konsequenzen, dem sozialen Wohnungsbau gewidmet werden, wird empfohlen, diesen durch die in Vorbereitung befindliche kommunale Wohnungsbaugesellschaft erstellen zu lassen. Anträge auf Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau stellt der jeweilige Grundstückseigentümer bei der Fördermittelstelle der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Hilbert