

# **Positions- und Grundlagenpapier „Für eine neue Zusammenarbeit“**

Arbeitskreis „Stadtgestalter Dresden“

# Stadtgestalter Dresden

## 1. Präambel

Miteinander statt gegeneinander: Angesichts der Entwicklungen der letzten zehn bis 15 Jahre stellt dieses Positions- und Grundlagenpapier den Versuch dar, Kommunikation und Kooperation zwischen all jenen zu verbessern, die in Dresden Stadt- und Wohnraumentwicklung verantworten. Im Wesentlichen richtet sich das Papier an Akteure in Verwaltung, Politik sowie die Branche selbst.

Dabei sind die Vorschläge und Anregungen grundsätzlich von dem Verständnis eines **konstruktiven Miteinanders** getragen. Erklärtes Ziel ist es, die Gemeinsamkeiten aller Beteiligten zu betonen und unterschiedliche Auffassungen zu diskutieren und – wo möglich - konstruktiv aufzulösen. Die Autoren machen zudem konkrete Vorschläge „für eine neue Zusammenarbeit“ – im Sinne der Stadt Dresden und der Menschen, die hier zu Hause sind.

## 2. Selbstverständnis

Wir „Stadtgestalter Dresden“ sind die Gruppe der Immobilienexperten jener Dresdner Wohnungsbauunternehmen, die sich im **besonderen Maße** für ihre Stadt **Dresden engagieren**. Gemeinsam fühlen wir uns unserer Heimat **Dresden** und den Menschen, die hier leben, **verpflichtet**. Allein im Jahr 2019 hat die Gruppe dieser Unternehmen, die sich als die „Stadtgestalter“ zusammengefunden haben, in Projekte im Stadtgebiet Dresden 300 Millionen Euro investiert und dabei etwa 1.100 Wohnungen geschaffen.

Darüber hinaus **leisten wir** mit unseren Unternehmen einen **großen gesellschaftlichen Beitrag**: Wir zahlen Gewerbesteuer an die Landeshauptstadt, unsere Mitarbeiter wohnen und leben in der Region und tragen so zum Wohlstand von Dresden und Umgebung bei. Dazu kommt, dass die Bauvorhaben der „Stadtgestalter Dresden“ mit Dresdner bzw. regionalen Unternehmen umgesetzt werden. Als Arbeitgeber und Ausbildungsunternehmen leisten wir einen wertvollen Beitrag für die Heimat. Außerdem verstehen sich alle Geschäftsführer und ihre Unternehmen als Teil einer Stadtgesellschaft und unterstützen viele soziale, kulturelle und sportliche Projekte.

Als „Stadtgestalter“ verstehen wir uns als **Mitgestalter** von Dresden – wir **bekennen** uns zu einem **sozial ausgerichteten Wohnungsbau**, verbunden mit dem Willen, **bezahlbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten** in Dresden **dauerhaft und nachhaltig** zu ermöglichen. Wir sind offen für Innovationen und nachhaltiges Bauen. Ob Neubauten, Modernisierungen oder denkmalgeschützte Projekte: Unsere fertiggestellten Wohnhäuser leisten schon heute einen signifikanten Beitrag zu Nachhaltigkeit und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Dresden. Die Projekte der „Stadtgestalter Dresden“ stehen auch für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum für die Dresdner.

## 3. Ausgangssituation: Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dresden

Aus Sicht der "Stadtgestalter Dresden" befindet sich die Zusammenarbeit zwischen den Genehmigungsbehörden und der Dresdner Immobilienbranche, Investoren und Projektentwicklern an einem Punkt, der sich durchaus verbessern lässt.

Trotz zaghafter Versuche ist es zu wenig gelungen, ein gemeinsames Verständnis für die Zusammenarbeit von Behörden und Vorhabensträgern zu entwickeln. Im Laufe der letzten Dekade und durch diverse Umbrüche an der Verwaltungsspitze ist die Kooperation auf Augenhöhe immer mehr erodiert, was zu suboptimalen und für die beteiligten Akteure nicht immer nachvollziehbaren Entscheidungen führte.

*Dresden, 3. August 2021*

# Stadtgestalter Dresden

Zudem sind verwaltungsinterne Entscheidungen, z.B. aufgrund unterschiedlicher Verantwortlichkeiten sowie unbekannter Prozesse nicht immer nachvollziehbar. Damit verbunden ist die Erfahrung von Branchenvertretern, dass final besprochene Lösungen, Ansätze und Kompromisse nach einiger Zeit obsolet sind – gleich ob sie in Protokollen festgehalten werden oder es sich um mündliche Absprachen handelt.

Ganz unabhängig von der völlig normalen, sich ändernden politischen Prioritätensetzung (z.B. im Ergebnis von Kommunalwahlen) führt das Agieren der Stadtverwaltung im Bereich Immobilien immer wieder zu Verunsicherung. In Kombination mit der Tatsache, dass manche Entscheidung in den beteiligten Ämtern nicht immer nachvollziehbar scheinen ist bei vielen Akteuren der Branche der Eindruck entstanden, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter würden - sicher in positiver Absicht nach bestem Wissen und Gewissen entscheiden – und weniger auf Basis geltender Gesetze, Verordnungen und Regularien. Auch Erfahrungen, die sich in der Vergangenheit als sog. "gute Praxis" gezeigt haben kommen immer weniger zum Einsatz.

Unsere Mitglieder sowie andere, erfahrene und erfolgreiche Vorhabensträger berichten wiederholt, dass z. B. seitens der Stadtplanung immer wieder neue Forderungen aufgemacht werden, die nicht Bestand der vorherigen Beratung waren – und zum Teil nicht in deren Kompetenzbereich fallen. Parallel dazu ist zu beobachten, dass sich die Kompetenzen der unterschiedlichen Ebenen im Geschäftsbereich 6 verändert haben, ohne dass dies gegenüber der (Fach-) Öffentlichkeit transparent und nachvollziehbar ist. Akteure in dem Bereich sowie unsere Mitglieder berichten immer wieder, dass ihnen nicht klar ist, ob bzw. Über welche Kompetenzen ein Sachberater z.B. im Stadtplanungsamt verfügt. Infolgedessen ist unklar, ob bzw. welche Entscheidungen gefällt werden dürfen – und welche nicht. In den letzten Jahren ist eine Zentralisierung der Kompetenzen zu beobachten, die im Gegensatz zu dem Verständnis einer serviceorientierten und effizienten Verwaltung steht (so ist zumindest Oberbürgermeister Dirk Hilbert immer wieder zu hören). Zudem steht eine solche Zentralisierung zu dem der von Bürgermeister Stephan Kühn nach wie vor angestrebten stärkeren Bürgerbeteiligung ("Planungskultur mit guter Bürgerbeteiligung")<sup>1</sup> diametral entgegen.

Zudem erschweren die Bearbeitungsdauer von Anträgen, die Fristen bis zur Erstellung einer Baugenehmigung usw. eine effiziente und allein qualitätsvolle Entwicklung von Immobilienprojekten.

**Zusammenarbeit ist keine Einbahnstraße:** Im Rahmen mehrerer kritischer Selbstreflexionen durch die Stadtgestalter ist zudem klar geworden, dass es seitens der Branche ebenfalls Optimierungs- und Verbesserungsbedarf gibt; diese Erkenntnis möchten die Autorinnen und Autoren des Positions- und Grundlagenpapiers „Für eine neue Zusammenarbeit“ überhaupt nicht verschweigen. Im Gegenteil: Die oben beschriebene Ausgangssituation hat die Stadtgestalter Dresden dazu veranlasst, auch die eigene Arbeitsweise kritisch zu überprüfen und konstruktive Vorschläge zu erarbeiten, die auch die Branche mit in die Pflicht nimmt.

## 4. Zwischenfazit

Als erstes Fazit ist aus Sicht der Autoren zu attestieren, dass es einer zunehmend engeren Abstimmung bzw. gegenseitigem Austausch bedarf, um die gegenseitige Perspektiveneinnahme zu verbessern. Es gibt eine Fülle an Optimierungspotenzial und Verbesserungsmöglichkeiten. **Und auch die Stadtgestalter Dresden bzw. dessen Mitgliedsunternehmen sind sich bewusst, dass auch sie ihren Beitrag leisten müssen.**

---

<sup>1</sup> Siehe z.B. hier: <https://www.dresden.de/de/rathaus/politik/beigeordnete/gb6.php>, abgerufen: 22. Juni 2021, 16:30

Dresden, 3. August 2021

# Stadtgestalter Dresden

## 5. Grundsätzliches: Ziele und Anliegen der Branche

Ergänzend zu dem oben beschriebenen Selbstverständnis gibt es weitere grundlegende Anmerkungen:

- Die Stadtgestalter Dresden bewegen sich im Rahmen der freiheitlich demokratischen Grundordnung. Dazu gehören der Föderalismus und das Subsidiaritätsprinzip sowie das Verständnis einer pluralistischen Gesellschaft.
- Gleichzeitig achten sie das Grundgesetz, die Verfassung des Freistaates Sachsen und weitere relevante Gesetze.
- Manche der Stadtgestalter sind Träger freier Berufe und fühlen sich ihren berufsständischen Ordnungen besonders verpflichtet.
- Viele der Mitglieder haben die politische Wende 1989 persönlich miterlebt und verstehen sich nicht nur als Unternehmer, sondern als aktiver Part der sozialen Marktwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland.
- Die Grundlage für die Umsetzung von Immobilienprojekten in Dresden sind neben Gesetzen das gegenseitige Vertrauen sowie das **Wirtschaftlichkeitsprinzip** als ein Baustein der sozialen Marktwirtschaft.

## 6. Vorschläge und Anregungen – ein Überblick



Im Folgenden finden sich die Vorschläge und Anregungen näher ausgeführt.

## 7. Vorschlag 1: Verlässlichkeit und Vertrauen

### Ausgangslage:

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass feste Absprachen mit beteiligten Ämtern später nur noch zum Teil gelten oder keine Gültigkeit mehr haben. Entgegen getroffener Absprachen gelten zu einem späteren Zeitpunkt nur noch bedingt oder werden vollständig nivelliert.

*Dresden, 3. August 2021*

# Stadtgestalter Dresden

## Beispiele:

Aktuelle Entscheidungsprozesse im SPA haben sich in den letzten Jahren unter den jeweiligen Beigeordneten verändert und dies ohne gegenüber der Branche vermittelt worden zu sein. Derzeit besteht zum Beispiel der Informationsbedarf, ob die unter BM R. Schmidt-Lamontain erfahrenen Abläufe weiterhin Bestand haben.

## Lösungsvorschläge:

- Die Stadtgestalter regen eine Stärkung der Fachbereiche bzw. -abteilungen im SPA an.
- Damit verbunden ist der Wunsch, dass Rollenverständnis der Verwaltung gegenüber Projektentwicklern und Investoren zu erfahren.
- Protokoll: Die unmittelbare Erstellung eines Protokolls sorgt für Transparenz. Auf beidseitigen Wunsch und dem Einverständnis von Vorhabensträger und/oder dem beteiligten Amt erfolgt die Erstellung eines verbindlichen Protokolls. Neben dem Signum der Teilnehmer werden Festlegungen sowie offene oder aktuell nicht festlegbare Punkte und Regelungen aufgenommen und geregelt in welchem Zeitraum und mit welchen Beteiligten diese offenen Punkte geklärt werden sollen.
- Vertrauen und Verständnis: Wie bereits erwähnt - Kooperation ist keine Einbahnstraße. Die Stadtgestalter laden die Mitarbeiter der verschiedenen Arbeitsebenen im Geschäftsbereich zu einem fachlichen Austausch ein. Neben dem Austausch von Wissen geht es um die Verbesserung des gegenseitigen Verständnisses. Dies bedeutet auch, dass die Branche die Auffassung der Fachverwaltung zur Kenntnis nimmt und versteht.

## 8. Vorschlag 2: Rechtmäßigkeit von Forderungen

### Vorbemerkung:

Eigentlich sind die Anforderungen des Baurechtes klar formuliert und in der Landesbauordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zu Bauordnung geregelt.

### Ausgangslage:

Unabhängig davon, dass die einzelnen Sachbearbeiter auf den Bauordnungsämtern unterschiedliche Schwerpunkte setzen, werden insbesondere z.B. zur neuen Stellplatzsatzung sowie Abfallsatzung Anforderungen formuliert, die sich in den baurechtlichen Festlegungen nicht begründen.

### Beispiele:

Bei Vorhabensträgern ergehen Ablehnungsandrohungen, da...

- ...die Querung der Garagenfahrbahn mit dem Fahrrad bei Familienwohnungen grundsätzlich nicht sicher sei,
- ...Rampenneigungen von 14-15 Prozent für den Fahrradfahrer nicht zumutbar seien. Nur: Die das Objekt erschließende öffentliche Straße weist in Teilbereichen selbst solche Neigungen auf.
- ...Fahrradstellplätze in der „hintersten Ecke der Tiefgarage keinen sicheren Ort darstellen und mit Verweis auf Frauenparkplätze Fahrradstellplätze in der Nähe des Ausgangs anzuordnen sind.
- ...mindestens 50 Prozent der Fahrradstellplätze rampenfrei verfügbar auszuweisen seien und überdacht sein müssten.
- ...Kinderwagenabstellflächen zwingend den jeweiligen Hauszugängen zuzuordnen seien, verschlossen werden könnten und nachzuweisen sei, dass Verschmutzungen wirksam unterbunden würden.

Dresden, 3. August 2021

# Stadtgestalter Dresden

- ...keine Festlegung für ein Fahrradabstellsystem im Bauantrag erfolgt, obwohl der erforderlichen Anzahl der Fahrradstellplätze entsprochen wird
- ...Müllsammelbehälter in der Tiefgarage in gesonderten durchlüfteten Räumen geplant wurden und der Transport selbst aus nur halbgeschossig vertieften Garagen mittels Transportfahrzeug eine unzumutbare Belastung (für wen?) darstelle.

Oft wird in diesen Fällen zur Begründung der Rechtmäßigkeit der Forderungen hilfsweise auf bundesweite Studien und Leitfäden verwiesen, da die Landesbauordnung keine Regelung ausweist. Nur: Studien und Leitfäden erfüllen kaum rechtliche Bindungswirkung.

## Weitere Beispiele:

- Bei Ausweisung von Carsharing-Plätze werden an Stelle sonstiger KFZ-Stellplätzen die Anforderungen an die Verträge mit den Betreibern regelmäßig „verschärft“:  
Es gilt nicht mehr die Ausweisung der Flächen und der Mietvertrag mit dem Betreiber als ausreichend, sondern es ist die zwingende ggf. aktuell nicht bedarfsgerechte Zurverfügungstellung des Fahrzeuges durch den Betreiber zu vereinbaren, obwohl sich diese Struktur noch in der Entwicklung befindet.
- Forderungen nach Satteldächern oder Fassadenaufteilungen durch das Stadtplanungsamt erfolgen ohne planungsrechtliche Grundlage.
- Festlegung einer „prägenden, näheren Umgebung“ als Bewertungsgrundlage nach §34 mit Auslassen unmittelbar benachbarter Bebauungen erfolgt ebenfalls ohne rechtliche Grundlage

## Lösungsvorschläge:

Hinweise sind stets willkommen, Forderungen ohne rechtliche Grundlage sollten allgemein unterlassen werden. Dass eine Grundlage fehlt dokumentiert sich auch darin, dass teilweise die in der Ablehnungsandrohung benannten Punkte sich in der Ablehnung des Bauantrages nicht mehr finden. Eine Rückkehr zu der jahrzehntelang geübten Praxis der Kommunikation ist sehr erstrebenswert.

## 9. Vorschlag 3: Für mehr Effizienz – Auflagen statt Voraussetzungen

### Ausgangssituation:

- Derzeit entstehen für Vorhabensträger im Bauantragsverfahren hohe, aufwändige sowie kosten- und zeitintensive Aufwendungen.
- Durch die Verwaltung in Dresden werden unnötige Anforderungen an den Bauantrag gestellt. Es werden Unterlagen abgefordert, die im Ablehnungsfall und auch im Fall der Plananpassung zu unnötigen und belastenden Kosten führen.

### Beispiele:

- Beispiel 1: Die Vorlage des geprüften Brandschutznachweises wird als zwingende Bedingung vor Erteilung der Vollständigkeitsbescheinigung angesehen. Eine Bearbeitung kann jedoch erst nach vollständiger Genehmigungsplanung erfolgen und ist dann von den langen Bearbeitungszeiten des Prüfers abhängig.
- Beispiel 2: Vorlage von Nachweisen bei Sicherungsmaßnahmen wie Baugrubenverbau oder Sicherung von anliegenden Kanälen und sonstigen Versorgungsanlagen.

*Dresden, 3. August 2021*

# Stadtgestalter Dresden

- Beispiel 3: Vorlage von Carsharingverträgen: Die Stellplatzsatzung ermöglicht neben der Anbindung an den ÖPNV auch einen Abminderungsfaktor bei Anschluss an ein Carsharing. Die Vorlage eines solchen Carsharingvertrages ist bei Bauantragstellung jedoch nicht zwingend, sofern in der vertraglichen Regelung mit Dritten noch Klärungsbedarf besteht, der Betreiber noch nicht feststeht oder gar die Genehmigung des Bauantrages nicht sicher ist.
- Beispiel 4: Baulast- und Dienstbarkeitsregelungen zum Zeitpunkt des Bauantrages ohne die Sicherheit einer Genehmigung.
- Beispiel 5: Vorlage eines Farb- und Materialkonzeptes: Dieses wird mit keiner Baugenehmigung bestätigt, sondern grundsätzlich mit einer separaten Abstimmung gefordert. Hier sollte im Verfahren zwischen öffentlichen Vorhaben mit aufwendigen Bemusterungen ganzer Fassadenteile und einzelnen privaten Vorhaben in der Priorität unterschieden werden.
- Beispiel 6: Benennung der Deponie für überschüssige Erdmassen mit Bauantragstellung. Für eine Baumaßnahme in Meißen fordert das Umweltamt bei Antragstellung eines Neubaus die Benennung der Deponie der Erdstoffentsorgung. Dies geschieht zu einem Zeitpunkt, zu dem weder eine Baugenehmigung vorliegt, noch eine Ausschreibung und Vergabe der Leistungen erfolgte.
- Beispiel 7: Ausführung von Balkon-Sichtschutzwänden: Bei einer Präsentation eines Projektes in Vorbereitung des Bauantrages wird vom Planungsamt die Ausführung der Sichtschutzwände bis maximal auf die Geländerhöhe gefordert, da es sonst nicht möglich sei, sich über die Balkone hinaus zu unterhalten.

## Lösungsvorschläge:

- Wir schlagen vor genehmigungsrelevante Sachverhalte als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen, z.B. als Bedingung der Vorlage vor Baubeginn oder zur Nutzungsaufnahme.
- Je nach Sachverhalt lassen sich so unnötige Kostenaufwendungen in der Baugenehmigungsphase vermeiden.
- Damit werden Ablehnungsgründe umgangen und verringert bei Antragsablehnung und im Zuge der Erstellung von Tekturen unnötige Kosten in der Genehmigungsphase.

## 10. Vorschlag 4: Leichter und rascher Projektstart

### Ausgangssituation:

Projekte können in Dresden einfacher und schneller starten.

### Beispiel:

Zum Teil liegt dies daran, dass es manchmal keine konkreten Vorstellungen über die Entwicklung eines Areals gibt. In anderen Fällen existiert eine veraltete Idee, u.a. auf Basis nicht abgeschlossener B-Pläne, Werkstattverfahren oder Rahmenplänen aus den letzten 20 Jahren. Dies wiederum beeinflusst den Start von Projekten.

*Dresden, 3. August 2021*

# Stadtgestalter Dresden

## Lösungsvorschläge:

Es folgen Vorschläge für Veränderungen, die auch zu Verbesserungen führen werden, hier auf Basis positiver Erfahrungen von Mitgliedern des Arbeitskreises "Stadtgestalter Dresden".

- **Themenpläne aufstellen:** Mit Blick über die eigenen Grundstücksgrenzen ist es denkbar, eigene Projektvorstellungen sowie städtebauliche Ziele und Perspektiven des SPA im Dialogverfahren mit Hilfe von Themenplänen festzulegen. So lassen sich z.B. Baufluchten, Sichtachsen oder Grünzüge einarbeiten. Zudem ist es so möglich, die vorhandenen Erkenntnisse aus dem Verkehrsrahmenplan oder Stadtklimaplan der LHS DD einzuarbeiten. Mit dem Themenplan gibt es für alle eine belastbare Ausgangsbasis um Lösungsansätze abzuwägen und im Projektfortschritt voranzukommen.
- **Expertise einholen:** Auf Basis von bei der LHD vorliegenden Rahmendaten könnten man Themen zum Stadtklima und Stadtökologie für das betr. Grundstück spezifizieren lassen und die hierzu getroffenen Aussagen in den Themenplan einpflegen. So ließe sich auch bei anderen Themen verfahren.
- **Lösungen für Städtebau:** Mit den verdichteten Erkenntnissen des Themenplanes ließe sich ein Büro für Städtebau mit der Ausarbeitung von z. B. zehn städtebaulichen Lösungsvorschlägen beauftragen. Gemeinsam mit dem SPA könnte man festlegen, dass z. B. drei Vorzugsvarianten ausgewählt werden. Zudem ließen sich auf diesem Weg weitere Themen und Probleme lösen.

## 11. Vorschlag 5: Vorteile digitaler Technologien nutzen

### Ausgangssituation:

Ämterübergreifende Sitzungen werden immer seltener – Corona, Homeoffice, Urlaub sowie hohe Arbeitsbelastung bei allen Beteiligten machen dies schwieriger, Treffen sind oft nur mit langem Vorlauf zu organisieren. Termine mit Schlüsselämtern für Projekte sind nur schwer zu bekommen.

### Beispiel:

Termine wie z.B. mit Brandschutzbehörden nur mit langem Vorlauf möglich.

### Lösungsvorschläge

- Hier könnte man leicht die Vorteile digitaler Technologien nutzen. So ließen sich die Vorteile von Online-Präsenzterminen nutzen, auch aufgrund der nunmehr höheren Akzeptanz von z.B. Videokonferenzen sowie Erfahrungen Corona digitaler Termine nutzen
- Videokonferenzen bieten sich für Absprachen mit den Fachämtern, aber auch bei ämterübergreifenden Terminen an.
- Dadurch können auch Ämtermitarbeiter, die im Homeoffice sind, teilnehmen – und die Terminfindung erfolgt leichter und schneller.
- Wichtig: Auch für Termine mit Brandschutzbehörden eignen sich aufgrund der hohen Taktzahl der Brandschutzgutachter etc. eher Online-Termine.

Dresden, 3. August 2021