

# Positionspapier

## Panel 2 - Dresden ist sozial – Stadtraum für alle

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. (...)“<sup>1</sup>

Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten.

Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat (...)“<sup>1</sup>

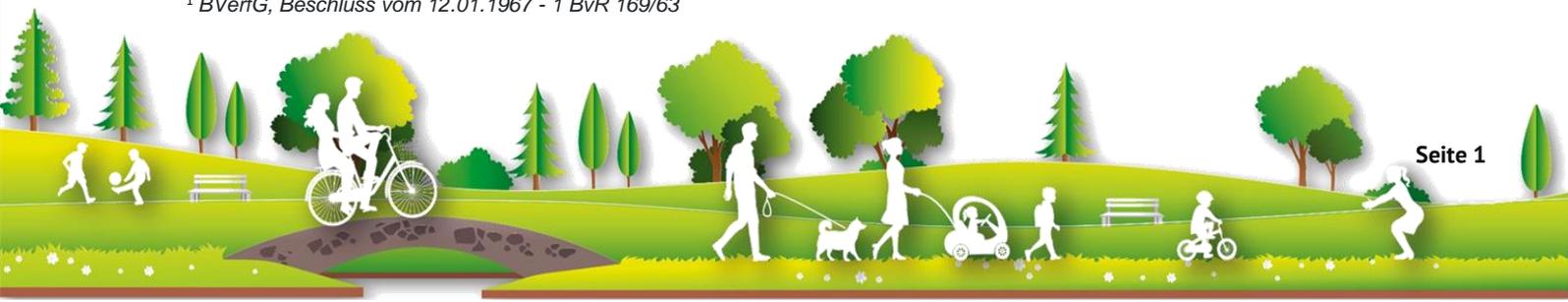
### Problemlage

**Mehr Raum für Soziales: Wie bekommen wir Flächen für Kitas, bezahlbaren Wohnraum, soziale Orte und Grünflächen?**

Die **Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge ist eine zentrale Aufgabe von Kommunen**. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist eine Voraussetzung zur Erfüllung der vielfältigen kommunalen Aufgaben wie der Bereitstellung von neuem Wohnraum, Gewerbeflächen, Naherholung, Gesundheitsversorgung und sozialer Infrastruktur. Für den Bau von Schulen, Kitas, Wohnungen, Stadtteilhäusern, Spielplätzen, Sportplätzen, die Anlage von Grünflächen und Parks braucht es geeignete Grundstücke. So fehlt es in den Dresdner Stadtvierteln Johannstadt und Pieschen an Schulstandorten für kommunale und freie Schulen, in der Neustadt an einer Schwimmhalle und in Dresden-Klotzsche an einer Skateranlage.

Doch Boden ist begrenzt. Die Ansprüche und Begehrlichkeiten an diese knappe Ressource wachsen: Die steigende **Nachfrage nach Wohnraum** in den Städten und nach Boden als Wertanlage sind nur zwei Faktoren, die zur Verknappung und zu steigenden Bodenpreisen beitragen. In den letzten Jahren ist die **Bodenpolitik** deshalb zu einem Schlüsselthema der integrierten Stadtentwicklung geworden.

<sup>1</sup> BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63



Bodenpolitik hat unmittelbar Auswirkung auf den **Bau von Wohnungen** und die Mietensituation in Städten. Vor allem in Städten mit stark steigenden Mieten, in denen Mietwohnungen in großer Zahl in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, findet eine zunehmende Verdrängung von Haushalten mit niedrigen oder auch mittleren Einkommen statt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, braucht es neben einem Bündel an **mietenpolitischen Maßnahmen** wie einer Mietpreisbremse oder Milieuschutzsatzungen vor allem den Neubau von Sozialwohnungen. Diese werden in Dresden durch unsere stadteigene Gesellschaft WID errichtet, deren größtes Problem momentan jedoch der **Mangel an verfügbaren Grundstücken** darstellt.

Entscheidend ist dabei, dass Grundstücke in allen Stadtvierteln, auch den sogenannten "gutbetuchten", der Stadt bereitgestellt werden, um eine Zentralisierung von Sozialwohnungen in einigen wenigen Stadtvierteln zu verhindern. Dabei geht es auch darum, als Stadt eine soziale Entmischung bzw. Segregation zu verhindern und dazu beizutragen, dass beispielsweise **Wohnen in der Innenstadt bezahlbar bleibt**.

Segregation, also die räumliche Absonderung einer Bevölkerungsgruppe nach Merkmalen wie sozialer Schicht, ethnisch-kulturellem Hintergrund oder Lebensstil, ist Realität und Normalität in vielen Großstädten. Die Stadtteile in Dresden sind unterschiedlich gewachsen und geprägt. Wenn Personen ähnlichen Lebensstils und ähnlicher Milieus - beispielsweise Künstler\*innen, junge Familien oder Migrant\*innen - ein Wohngebiet einem anderen vorziehen und dort in großer Zahl als Mieter und Eigentümer wohnen, ist dies kein Problem. Im Gegenteil, es können sich Netzwerke und Unterstützungsstrukturen bilden. Doch wenn sich Segregation verbindet mit einer deutlichen Ungleichverteilung von Lebenschancen, dann kann dies zu Ausgrenzung, **sozialen Brennpunkten** und Konflikten führen. Diese unfreiwillige Form der Segregation ist dann kein Ergebnis einer Wohnortwahl, sondern von Zwängen, beispielsweise des Wohnungsmarktes.

In einer wachsenden Stadt mit zunehmender Verdichtung, wächst vor allem bei jungen Menschen der **Wunsch nach Freiräumen**. Es braucht mehr konsumfreie Orte, an denen sich junge Leute treffen können, die sie mitgestalten können. Brachflächen bieten hier Potenzial, ebenso wie mobile Angebote, z.B. Skateanlagen oder Mountainbike-Parcours, die den Standort wechseln.



## Was muss sich ändern?

Dresden braucht dauerhaft Instrumente, um eine aktive Bodenpolitik zu gestalten. Grundstücke für Grünflächen und Klimaschutz, Klimawandelanpassung, öffentliche Räume, Kitas und Schulen, für bezahlbares Wohnen und Gewerbeflächen müssen langfristig bereitgestellt werden. Die **Bodenfrage ist damit zugleich eine soziale Frage**.

**Wir müssen Dresden zu einer sozialen Stadt entwickeln.** Dafür brauchen wir u.a. mehr **Flächen für sozialen Wohnungsbau und Grundstücke für die städtische Wohnungsgesellschaft WID**. Ziel ist es, Wohnraum für alle Generationen und verschiedene Bedürfnisse zu schaffen, für Geringverdiener\*innen, Alleinerziehende, Single-Haushalte, Zugewanderte oder auf Barrierefreiheit angewiesene Menschen wie z.B. Senior\*innen.

Im Zuge der Corona-Pandemie sehen wir es umso mehr als eine Aufgabe der Kommunalpolitik an, **öffentliche Räume wieder zu beleben und neue Freiräume zu ermöglichen**. Es geht darum, Anlaufstellen für eine aktive Nachbarschaft und ein lebendiges Quartier zu fördern, beispielsweise durch **Kultur- und Nachbarschaftszentren**.

Und dabei sollten auch **Konflikte in der Stadtentwicklung** betrachtet werden, wie die Sicherung einer am Gemeinwohl orientierten nachhaltigen Nutzungs- und Sozialstruktur im Siedlungsbestand, Flächen mit spezifischen Nutzungen, öffentlicher Einrichtungen sowie in öffentlicher Trägerschaft liegende öffentliche Sachen, also etwa Schulen, Einrichtungen für Kinderbetreuung, für Angebote an bestimmte Bevölkerungsgruppen (Senior\*innen, Jugendliche), Sport- und Spielplätze, öffentliche Grünanlagen, Straßen, Plätze und vieles mehr.

Wir müssen eine **gemeinwohlorientierte „Bodenpolitik“ in Dresden voranbringen**. In vielen Kommunen, aber auch in der Bundespolitik insgesamt wird über eine neue Bodenpolitik nachgedacht. Wie könnte diese aussehen? Gemeinwohl und Nachhaltigkeit müssen wieder die Leitlinien einer aktiven Liegenschaftspolitik sein. Die Städte müssen das vorhandene rechtliche Instrumentarium konsequent nutzen, gerade wenn das – grundsätzlich vorzuziehende – kooperative Vorgehen zu keinen befriedigenden Ergebnissen führt.



Für Wohnungsbau ungeeignete Grundstücke sollen nicht primär verkauft werden, sondern in **Erbbaupacht** im Vermögen der Stadt verbleiben. Die Stadt Dresden muss in die Lage versetzt werden, kommunale Grundstücke mittels zügiger bauordnungsrechtlicher Verfahren zu nutzen und auf dem privaten Grundstücksmarkt zusätzlich Grundstücke zu erwerben.

Das **Vorkaufsrecht der Kommunen** muss gestärkt und ein **Budget für Ankäufe** dauerhaft im städtischen Haushalt eingeplant werden. Auch **revolvierende Bodenfonds**, bei denen die Kommune zwischenfinanziert, sind ein weiteres wichtiges Instrument.

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke müssen die **besten Konzepte** zum Zuge kommen und nicht nach Höchstgebotsprinzip entschieden werden. Dies wirkt preisdämpfend und entspricht den Zielen des Gemeinwohls.

## Lösungsvorschläge

Dresden braucht ein strategisches Flächenmanagement, welches langfristig die Möglichkeit für Flächenbereitstellung der kommunalen Daseinsvorsorge gewährleistet. Dieses strategische Ziel braucht eine finanzielle Untersetzung durch die Stadt und eine politische Unterstützung durch den Stadtrat. Beispiele:

- Entwicklung des Areals am Alten Leipziger Bahnhof – Auf dem Gelände des ehemaligen Leipziger Bahnhofes wird mittels eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens ein neuer Stadtteil geplant und gebaut. Dabei sollen Nutzungen des Wohnens, der Kreativwirtschaft und Freiraumnutzung miteinander verbunden werden. Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist eine Möglichkeit, einen Ausgleich auch zwischen verschiedenen sozialen Interessen herzustellen.
- Der Skatepark an der Lingnerallee ist ein gutes Beispiel, wie auf öffentlichem Grund und unter Bewirtschaftung durch die Stadt ein pulsierender Raum für Sport und Freizeit geschaffen werden kann, der durch Streetwork-Angebote ergänzt wird. Dresden braucht mehr solcher Orte.



- Das zu DDR-Zeiten entstandene Plattenbaugebiet im Stadtteil Prohlis wurde in den vergangenen Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung über das Bundesprogramm Soziale Stadt umfassend aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität auf zentralen Plätzen wurde erhöht, Kitas, Schulen, Jugendhäuser wurden saniert oder neu gebaut, Wohnraum wurde erneuert, und neue Freiflächen wurden durch punktuellen Rückbau von Hochhäusern geschaffen. Die Stadt fördert die soziale Integration u.a. durch Quartiersmanagement und seit einigen Jahren durch Straßensozialarbeit für Erwachsene mit Suchtproblemen an Brennpunkten in Dresden.
- Aktuell läuft ein umfassendes Bürger\*innenbeteiligungsverfahren zum Geberbach. Kern des Projekts „Blaues Band Geberbach“ ist die Renaturierung des Prohliser Landgrabens. Es soll eine grüne Verbindung von Dresden-Prohlis bis zur Elbe entstehen - ein attraktiver Naherholungsraum für die Menschen und ein Lebensraum für Tiere in der Stadt.
- Anlage Promenadenring: Der grüne Innenstadtring dient der Vernetzung von Grünräumen (großkronigen Bäumen) und der Schaffung von Freizeitflächen, auf denen verschiedene Milieus zusammenkommen.

## Best-Practice-Beispiel: Bremen

Der Stadtstadt Bremen hat sich im letzten Jahr auf den Weg gemacht, mit Flächen sparsamer umzugehen und ein aktives Flächenmanagement einzuführen. Senatorin Mike Schaefer wird uns das neue Bremer Modell vorstellen.

