



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrates  
Thomas Löser

GZ: (OB) 6 61.5.2

Datum: 27. APR. 2022

## Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele in der Hafencity Dresden AF2173/22

Sehr geehrter Herr Löser,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil sie keine einzelne Angelegenheit im Sinne von § 28 Abs. 6 SächsGemO betrifft.

Die Fragen sollen einen ganz allgemeinen Überblick über den weiteren Umgang der Bauverwaltung mit einem Stadtratsbeschluss und eine Bewertung der Beschlussumsetzung hinsichtlich mehrerer Einzelkriterien erbringen. Die hinterfragten Konstellationen erfüllen jedenfalls in der hier gebotenen Gesamtbetrachtung nicht die vom Sächsischen Obergerverwaltungsgericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urteil vom 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „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.“). Zudem muss der Sachverhalt „überschaubar“ sein; SächsOVG, Urteil vom 6. Juli 2021, 4 A 691/20, Rn. 33, 34. Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Bezug der Anfrage zu einem ganz bestimmten Ereignis, Vorfall oder Geschehen erforderlich; vgl. VG Chemnitz, Urteil vom 6. November 2013 (1 K 549/13). Daran fehlt es hier.

Soweit ich ein eigenes Interesse an der Beantwortung der Anfrage habe, beantworte ich diese ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen wie folgt:

„In seiner Sitzung am 23. Juni 2011 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden einen Beschluss zur Entwicklung des B-Plangebietes 375 B unter besonderer Beachtung von Nachhaltigkeitszielen (Beschluss-Nr.: A0163/10 / „Hafencity - Modellprojekt CO2-neutraler Stadtteil“) gefasst: „Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, Planungsvarianten zu erarbeiten, um den bestätigten Masterplan Hafencity im Sinne eines nachhaltigen Modellstadtteiles des 21. Jahrhunderts weiter zu qualifizieren“.

Die Stadtverwaltung beschrieb im Nachgang des Stadtratsbeschlusses die folgenden Handlungsziele bei der weiteren Entwicklung der "Hafencity".

**"Weiterentwicklung und Präzisierung der Ziele des Bebauungsplanes gestützt auf die oben zitierte Beschlusslage und die städtebauliche Entwicklung seit 2010 wird eine Präzisierung der Planungsziele wie folgt vorgenommen:**

**Für alle nachstehend genannten Teilgebiete gilt das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtteiles. Energieeffizienz der Gebäude (z. B. Niedrigenergiehäuser, Passivhausstandard).**

**Die Handlungsziele sollen unter dem übergreifenden Prinzip der Nachhaltigkeit mit den gleichrangigen Zielen der**

- ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit,**
- ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit und**
- sozialen und kulturellen Dimension der Nachhaltigkeit**

**stehen (Beschluss des Stadtrats zur „Hafencity – Modellprojekt CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil“, Beschluss-Nr. A0163/10 der Sitzung vom 23. Juni 2011).**

**Für die entstehenden oder umzubauenden Gebäude soll eine Lebenszyklusbetrachtung mit einer Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung bis zum Rückbau – angestrebt werden."**

**Weite Teile der Hafencity sind nun bereits fertiggestellt. Dazu folgende Fragen:**

- 1. Wie wurden diese Ziele in den städtebaulichen Verträgen sowie in den Erschließungsverträgen gesichert?"**

Zwischen dem Bauherrn, der USD Immobilien GmbH und der Landeshauptstadt Dresden wurde ein Städtebaulicher Vertrag entsprechend § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen, in dem die Nachhaltigkeitsziele insbesondere in den Themen Energieversorgung, Mobilität und Begrünung geregelt wurden.

Der Bauherr wurde verpflichtet, die Wärmeversorgung für das Gebiet über die in der Leipziger Vorstadt und Pieschen neu errichtete Fernwärmetrasse der SachsenNetze GmbH zu realisieren und den Wärmebedarf des Gebietes über das Dresdner Fernwärmenetz zu decken.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde der Bauherr darüber hinaus verpflichtet, auf den Dächern der Gebäude Photovoltaikanlagen unter Nutzung der maximal möglichen Fläche und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Weiterhin wurde geregelt, dass die Gebäude im Standard entsprechend KfW-Effizienzhaus 55 (entspricht Niedrigenergiehausstandard) auszuführen sind.

Auf dem Hotelgrundstück wurden durch den Bauherrn zwei Carsharing-Parkplätze geschaffen.

Bezüglich der Begrünung wurde der Bauherr zur Herstellung aller privaten und öffentlichen Grünflächen, zum Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen und zur Herstellung von extensiv begrünter Dachflächen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes verpflichtet.

- 2. „Mit welchen Maßnahmen und Instrumenten wurde seitens der Verwaltung versucht, das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Modellprojektes umzusetzen?"**

Im Rahmen des EFRE-Förderprojektes setzt die Landeshauptstadt Dresden seit 2017 das „Integrierte Handlungskonzept Dresden-Nordwest“ um. Dieses sieht die komplexe Entwicklung des Stadtgebietes

vor, das wesentliche Teile der Leipziger Vorstadt und von Pieschen umfasst. Mit den errichteten Fernwärmeleitungen wurde die Grundlage für eine energieeffiziente und klimaschonende Wärmeversorgung der Hafencity geschaffen.

Durch die Entwicklung der vormals minder genutzten Fläche wird die Lagegunst des Areals in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums genutzt und damit der planerischen Zielstellung der Innenentwicklung entsprochen. Das Plangebiet in innenstadtnaher Lage mit unmittelbarem Anschluss an den ÖPNV sowie die kurze Distanz zum Neustädter Bahnhof mit Regional- und Fernverkehrsanbindung begünstigt den Verzicht auf motorisierten Individualverkehr. Das Erschließungskonzept des Plangebietes mit Fuß- und Radwegen trägt dazu bei, das angrenzende Stadtquartier autofrei mit der Elbe zu verbinden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ging ein städtebauliches Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung voraus, dass der Bauherr in Kooperation mit der Stadt Dresden durchführte und in dem als städtebauliche Intention die Entwicklung eines städtischen Übergangs zum Landschaftsraum der Elbe und ihrer Ufer formuliert war. Die Konzipierung relativ kompakter Stadtquartiere sowie die Ausrichtung der Gebäude tragen zu einer energieeffizienten Bauweise und damit zu einer nachhaltigen und klimaschonenden Bebauung bei.

**3. „Wie schätzt die Verwaltung die Umsetzung des Stadtratsauftrages in den folgenden Bereichen ein: Energieeffizienz Gebäude, Lebenszyklusbetrachtung Gebäude, Versiegelung des Plangebietes durch Straßen insbesondere vor Arcor Hotel und sog. Kreativzentrum, Wiederverwendung von vor Ort geborgenen Materialien (Pflastersteine, Sandsteine, Abraum)?“**

Die Gebäude werden mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, was dem Niedrigenergiehausstandard entspricht. Durch die auf den Dächern errichteten Photovoltaikanlagen werden solare Energiegewinne erreicht, die zu einer energieeffizienten Nutzung der Gebäude und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen.

Die Oberflächen von Straßen und Wegen werden entsprechend ihrer Funktion und Nutzung unter Berücksichtigung gestalterischer Belange ausgebildet. Wege, die ausschließlich dem Fußverkehr dienen, werden mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster- oder Plattenbelag) hergestellt. Beispielsweise ist der Gehweg im Bereich der Planstraße B (am Kreativzentrum) mit Plattenbelag ausgeführt. Asphaltbeläge werden teilweise (z. B. Planstraße A) mit einem aufgehellten Asphalt hergestellt, was zu einer geringeren Aufheizung der Umgebung führt. Das im Neustädter Hafen ehemals vorhandene Granitgroßpflaster findet Wiederverwendung im Bereich der öffentlich nutzbaren unteren Hafensperrmauer.

Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder Erschließungsanlagen ausgehoben wird, wird entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.

**4. „Welche innovativen Ideen hat der Vorhabenträger zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses A0163/10 beigetragen?“**

Der Bauherr, die USD Immobilien GmbH, hat in Kooperation und Abstimmung mit der Stadt Dresden im Jahr 2016 das städtebauliche „Werkstattverfahren Hafencity“ durchgeführt und finanziert und hat damit zu einem kleinteiligen, stadtteilverträglichen Stadtquartier beigetragen.

Es werden insgesamt 30 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Gebiet errichtet, so dass vom Bauherrn ein Beitrag zur sozialen Ausgewogenheit innerhalb des Gebietes geleistet wird.

Mit der freiwilligen Verpflichtung zum Energiestandard der Gebäude (KfW 55), zur Errichtung von Photovoltaikanlagen und dem Anschluss an das Fernwärmenetz trägt der Bauherr einen wesentlichen Beitrag zu einer energiesparenden und klimaschonenden Bauweise bei.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

**Detlef Sittel**  
Erster Bürgermeister