

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/356/2024/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	29.10.2024				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	21.11.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	28.11.2024				
Stadtrat	öffentlich	11.12.2024				

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" – Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel

Beschluss:

- Der Stadtrat stimmt gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) dem Antrag der DAGID 2024 S.à.r.l. (siehe Anlage 3) zum Wechsel des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" zu. Die DAGID 2024 S.à.r.l. wird als neue Vorhabenträgerin bestätigt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 12 Abs. 5 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/175/2018/III-61 Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" / Einleitung und Aufstellungsbeschluss BV/061/2021/III-61 Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" / Billigungs- und Auslegungsbeschluss BV/020/2022/III-61 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" – Abwägungsbeschluss
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02, S 03, S 05, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll dem Antrag zum Wechsel des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" zugestimmt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit der BV/175/2018/III-61 wurde für das im beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für die Bebauung des Grundstücks des ehemaligen Kristallpalastes mit einem Wohn- und Geschäftshaus für verschiedene Wohnformen und ergänzende Nutzungen geschaffen werden.

2021 fanden die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Am 27. April 2022 hat der Stadtrat den Abwägungsbeschluss gefasst und Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße", die die künftige Gestaltung des Innenhofes betreffen, beschlossen. Diese Änderungen betreffend wurden 2022 eine beschränkte öffentliche Auslegung und Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen durchgeführt.

Bis dahin war die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin. Sie hat 2022 den Grundbesitz mit dem ehemaligen Kristallpalast an die DAGID 2024 S.à.r.l. aus Luxemburg veräußert. Mit Schreiben vom 25.04.2024 (siehe Anlage 3) beantragte die neue Grundstückseigentümerin den Vorhabenträgerwechsel.

Die DAGID 2024 S.à.r.l. ist eine Objektgesellschaft speziell für den Standort Dessau-Roßlau und gehört zum Projekt- und Immobilienbestand der Schweizer Pensionskasse für medizinische Berufe (PAT BVG). Die PAT BVG hält in der Schweiz Liegenschaften hauptsächlich in den Sektoren Wohnen und Wohnen mit Gewerbe.

Ein wichtiges Teilportfolio bilden deren Immobilien in Deutschland, wo die PAT BVG insbesondere in Gesundheitsliegenschaften investiert. Hier bedient sich die PAT BVG eigener projektbezogener Objektgesellschaften, die das jeweilige Immobilienvorhaben für die Pensionskasse realisieren.

Die ehemalige Grundstückseigentümerin, die Wohnresidenz "Kristallpalast" Dessau GmbH ist eine Objektgesellschaft der HP&P-Gruppe, zu der auch die HP&P Generalmanagement GmbH aus Gießen gehört. Die HP&P Generalmanagement GmbH wurde von der DAGID 2024 S.à.r.l. beauftragt, das Vorhaben vor Ort vollständig umzusetzen. Für die Bauantragstellung und Genehmigungsplanung liegt eine Bevollmächtigung der HP&P Generalmanagement GmbH durch die DAGID 2024 S.à.r.l. vom 10.07.2024 vor.

Die gegenwärtige Eigentümerin, die DAGID 2024 S.à.r.l., beabsichtigt, das dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße" in der Fassung vom 05.02.2021 entsprechende und durch den Beschluss mit der Nr. BV/020/2022/III-61 der Sitzung des Stadtrates vom 27.04.2022 modifizierte Vorhaben, im Wesentlichen bestehend aus einem Gebäudeensemble im Sinne eines Mehrgenerationenwohnhauses mit diesbezüglichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Büronutzungen, umzusetzen (siehe Anlage 4). Zur Umsetzung bedient sie sich der von ihr bereits beauftragten der HP&P Generalmanagement GmbH.

Die DAGID 2024 S.à.r.l wird die im Entwurf des Durchführungsvertrages vom 24.02.2021 geregelten vertraglichen wesentlichen Verpflichtungen und die damit verfolgten Ziele und Zwecke übernehmen. Außerdem verpflichtet sie sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist.

Die Bonität der künftigen Vorhabenträgerin wurde geprüft. Es gibt keine erkennbaren Gründe, die objektiv gegen einen Vorhabenträgerwechsel sprechen könnten.

Entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde.

- Anlage 2** Übersichtsplan Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 66 "Wohn- und Geschäftshaus an der Zerbster Straße"
- Anlage 3** Antrag auf Vorhabenträgerwechsel
- Anlage 4** Vollmacht im verwaltungsrechtlichen Verfahren