

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH

Kleine Jägerstraße 3 10117 Berlin

Offener Brief an

Die Bundesministerin der Verteidigung,
Die Fraktionsvorsitzenden im Dresdner Stadtrat,
den Ortsvorsteher Dresdner Neustadt,
die Mitglieder des Ortsbeirates Dresdner
Neustadt,
alle Bürgermeister der Stadt Dresden und
alle Amtsleiter der Stadt Dresden,
die Vorsitzenden der Sozialverbände,
den Behindertenverband,
den Ministerpräsidenten von Sachsen,
den Innenminister von Sachsen u. a.

Sitz

TEWAC

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kleine Jägerstraße 3
10117 Berlin

Büro Dresden

Freiberger Straße 39 (2.OG)
01069 Dresden

Tel.

030-44 31 23 5-0

Fax

030-44 31 23 5-29

www.tewac.de

info@jaegerpark-dresden.de

Geschäftsführer

Oberingenieur

Kay Tews

Dipl. Ing. für Bauwesen

IBAN

DE08 1005 0000 6604 0642 96

SWIFT-BIC

BELADEBEXXX

IBAN

DE62 1005 0000 0190 1926 58

SWIFT-BIC

BELADEBEXXX

Berlin, 26.07.2019

Unser Vorhaben: JÄGERPARK

Errichtung von 1.300 barrierefreien Wohnungen, davon ca. 200 mietpreisgebunden, aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 und des Bebauungsplanes Nr. 392 in der Nachbarschaft zur Offiziersschule des Heeres (OSH) in der „Graf-Stauffenberg-Kaserne“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, als Vorhabensträger, kommen nicht länger umhin, Ihnen heute den Projektverlauf seit 2015 zu unserem Neubauvorhaben, in der Dresdner Neustadt - dem „Jägerpark“- vorzustellen, wo auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 bis zu 650 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen, davon 100 Wohnungen mietpreisgebunden.

Bei aller Wertschätzung für die betroffenen Ämter der Landeshauptstadt Dresden, deren Mitarbeiter und Entscheidungsträger, ist der zeitliche Ablauf / Verlauf des begleitenden Verwaltungshandelns für ein Projekt mit dem Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und einer Investitionssumme von ca. 250.000.000 € so nicht länger wirtschaftlich darstellbar.

So kommt jedwedem Verwaltungsverfahren notwendig eine dienende Funktion zu, nämlich die der Sicherung der Durchsetzung materiellen Rechts zur Verwirklichung der vom Staat und seinen Untergliederungen verfolgten legitimen Gemeinwohlbelange einerseits und zur Verwirklichung der von den Bürgern und Unternehmen (auch) dieses Staates verfolgten legitimen Individualinteressen, die in günstigen Fällen gleiche Ziele verfolgen, so etwa im vorliegenden Fall, wo wir als private Investoren sich bereit erklärt haben, kommunal dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und einen angemessenen Teil davon sogar mietpreisgebunden im Rahmen eines eng vorgegebenen Rahmens zu errichten.

Diese Verfolgung gemeinsamer Ziele durch die Landeshauptstadt Dresden und unserer Unternehmung droht jedoch zu scheitern, wo Verwaltungshandeln vermeintlich oder tatsächlich zum Selbstzweck wird, in dem erklärten Bestreben, jedwedes Risiko einer verwaltungsrechtlichen Angreifbarkeit der Entscheidung für den Bau der **dringend benötigten Wohnungen** ausschließen zu wollen mit Blick auf die von der Bundeswehr bzw. dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) geäußerten Bedenken als einer von vielen Trägern öffentlicher Belange.

Wir, als Teil einer Unternehmensgruppe, die sich seit 1993 in den neuen Ländern im städtischen Wohnungsbau engagiert, jedenfalls haben eine solche im Wortsinne verfahrenere Situation, wie in der Neustadt von Dresden, in 26 Jahren noch nicht erlebt. Bürokratie und Regelungswut der staatlichen Behörden nehmen jedweder Art von Initiative und Erneuerung den notwendigen Raum für deren Entwicklung und Entfaltung.

So sind wir im Jahr 2015 mit einem regenerativen Gesamtentwurf mit autarker Eigenenergieerzeugung auf dem Vorhabengelände „gestartet“; heute, im Jahr 2019, ist davon kaum noch etwas übrig bzw. umsetzbar. Lediglich Fernwärme von der DREWAG und ein paar wenige Ansätze sind möglicherweise noch machbar, da die bisherigen Auflagen zum Umwelt und Naturschutz und die dutzenden von Gutachten keine finanziellen Möglichkeiten zur Umsetzung dieser ökologisch sinnvollen Ziele mehr lassen.

Auch sonst darf es aber nicht verwundern, wenn uns bei einem Projektvorlauf von nunmehr bereits 5 Jahren mit noch nicht absehbarem Ende als wirtschaftlich vernünftig agierendes mittelständisches Unternehmen die Lust am Bauen allmählich schwindet, mag das in den beteiligten Ämtern auch niemanden scheinbar interessieren. Ein solches Desinteresse haben wir noch nicht erlebt.

Um Ihnen eine kurze Übersicht zu geben, erlauben wir uns Ihnen den folgenden tatsächlichen Ablauf zur Kenntnis zu geben und bitten Sie, uns in unserem Vorhaben weiter zu unterstützen:

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Planes	06/2015
Abgabe einer positiven Stellungnahme der Bundeswehr (BAIUDBw) als Träger öffentlicher Belange	06/2015
Rücknahme der Zusage der Bundeswehr (BAIUDBw)	02/2016
Aufstellungsbeschluss durch die LHS Dresden: (V1004/16)	05/2016
Abschluss des Werkstattverfahrens durch die LHS Dresden:	11/2016
Bearbeitung/Prüfung Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes bis	12/2017
Fertigstellung des B-Plan-Entwurfes durch Vorhabenträger und Einreichung beim Stadtplanungsamt Dresden	05/2018

Bitte an die Stadträte und den Oberbürgermeister der LHS Dresden um Ämterumlauf bzw. Offenlage zwecks Beschlussvorbereitung	04/2019
Vorlage des nunmehr 8. Gutachtens zum „Schießlärm unter Gefechtsbedingungen i. A. der LHS DD“	29. KW 2019
Voraussichtlicher Offenlagebeschluss der LHS DD	4.Q/2019
möglicher Satzungsbeschluss zum VBB-Nr. 6024	4.Q/2020

Alle Fraktionen sowie der Stadtrat, der Oberbürgermeister und die großen Teile der Verwaltung begrüßen weiter mit Stand 07/19 unseren vorgelegten und lang diskutierten Ansatz zum geplanten Bauvorhaben „Jägerpark“. Auch in Dresden herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt – insbesondere bei mietpreisgebundenen Wohnungen - und es ist eine kommunale Herausforderung, diesem mit zügigem Bauen zu begegnen. Die Anfragen aus der Bevölkerung zu unserem Projekt reißen nicht ab. Derzeit haben 300 registrierte Familien und Einzel Interessenten für unser Projekt allein über unsere Web Seite. Die Anfragen in der Neustadt sind enorm. Wir haben ein seit über 25 Jahren stillgelegtes Kasernenareal der Roten Armee auf 10 ha in absolut ruhiger Wohnlage urbanisiert, sämtliche Auflagen mit der Verwaltung einvernehmlich geregelt und direkt am Rande der Dresdner Heide ein besonders ruhiges Wohnquartier konzipiert. Sämtliche Details sind auf der Projektseite unter www.jaegerpark-dresden.de nachzulesen.

Einer unserer Nachbarn ist nun die Offizierschule des Heeres (OSH) in der „Graf-Stauffenberg-Kaserne“. Diese reine Bildungseinrichtung der Bundeswehr (Lehrgangsteilnehmer mit ca. 3-monatiger theoretischer Ausbildung in Fremdsprachen, Taktik und Robotik u.a.m.) hat in den 90-iger Jahren selbst eigene Liegenschaften konvergiert. So entstand in einem der ehemaligen Bundeswehr-Gebäude ein Kindergarten für ca. 400 Kindern, weiter entstanden in unmittelbarer Nachbarschaft zur OSH 3 Schulen sowie allein in der Marienallee 10-12 ein Wohnungsneubauprojekt, alles mit Zustimmung nicht nur der zuständigen Stellen bei der Landeshauptstadt Dresden, sondern auch der Bundeswehr.

Das Stadtplanungsamt hat daher richtigerweise den umliegenden Nutzungen (Wohnen, Schulen, Kindergarten) der OSH einen Schutzstatus hinsichtlich einer vermeintlichen „Lärmimmission“ durch die OSH zugeordnet. Bis heute waren auch keinerlei Störungen des Miteinanders der Nachbarn und ihrer unterschiedlichen Nutzungen festzustellen und die Vereinbarkeit von Wohnen, Schule und Kindergarten und militärischer Aus – und Weiterbildung zur Erfüllung des verteidigungspolitischen Auftrags ist seit Jahrzehnten am Standort uneingeschränkt gegeben.

Seit 05/2018 wird unser Projekt und das benachbarte Plangebiet B- 392 jedoch durch unterschiedlichste Annahmen der Bundeswehr für die Ausbildung ihrer Offizierschüler in der Kommunikation auf unterschiedlichen Ebenen mit der Verwaltung (u. a. Stadtplanungsamt/Umweltamt/ politische Amtsträger) wegen der „Lärmschutzproblematik“ der OSH erheblich in Verzug gebracht bzw. wird versucht, die Planung an – und aufzuhalten.

Diese Annahmen werden dabei durch unterschiedlichste „Sprachrohre“ artikuliert für die Bundeswehr gegenüber öffentlich bestellten Sachverständigen, dem Umweltamt und selbst Mitgliedern des Haushaltsausschusses des deutschen Bundestages. Sie widersprechen sich dabei und unterliegen keiner inhaltlichen Abstimmung, sondern dienen erkennbar einzig dem Zweck, zur Verunsicherung auf Seiten der Planungsbehörden der Landeshauptstadt Dresden beizutragen.

So sollen gem. BAIUDBw zukünftige und rein hypothetische Nutzungsaktivitäten der OSH berücksichtigt werden, so allen Ernstes die Nutzung eines noch gar nicht vorhandenen 2. Sportplatzes für 16 Stunden am Tag, der tägliche Einsatz von Übungshandgranaten und Manövermunition, weiter die bei der An- und Abreise der Offiziersschüler von deren Rollkoffern ausgehenden Emissionen und nicht zuletzt der „Grillplatz“ auf dem Gelände zur OSH, dessen Existenz mit Blick auf die Nähe zur Dresdner Heide ohnehin fragwürdig erscheint, dessen Erhalt jedoch die Bundeswehr beim Heranrücken eines (weiteren) Wohngebietes als gefährdet ansieht und mit ihm die Befähigung zur Erfüllung des ihr vom Grundgesetz zugewiesenen verteidigungspolitischen Auftrages.

Dass Kinder und Jugendliche sich schon heute (fast) täglich an der Grundstücksgrenze zur OSH aufhalten, spielen und ihre Freizeit verbringen, kümmert die Bundeswehr dabei genauso wenig wie die insgesamt 8 Wohnungsstandorte, die es bereits um die OSH herum gibt.

Auch weiß die Bundeswehr im Allgemeinen und das BAIUDBw im Besonderen ganz genau, dass ein 25 Meter breiter Korridor / Abstand von ihrer Grundstücksgrenze und ein 30 Meter breiter Korridor / Abstand von der Dresdner Heide zwingend eingehalten werden muss und in diesem Abstand keine Gefechtsmunition und auch keine Übungsmunition zum Einsatz gebracht werden darf, was konkret nichts anderes bedeutet, als dass diese Art der Lärmemissionen direkt auf dem Rasen des Sportplatzes oder auf dem Antreppplatz hinter dem Kindergarten und vor den Hörsälen stattfinden müssten.

Die Landeshauptstadt Dresden und ihre Ämter sind naturgemäß von solchen Argumenten irritiert, jedoch soll dringend im Auftrag des Oberbürgermeisters, Herrn Dirk Hilpert (FDP), ein Konsens gefunden werden. Auch wir waren bis heute daran interessiert. So hat der Oberbürgermeister nunmehr die Offenlage und den Ämterumlauf zum Plangebiet VBB-Nr. 6024 gegenüber seinen Amtsleitern angeregt. Es wird aber eben noch die Auswertung des erneuten Schallgutachtens (7 wurden schon durch uns in Auftrag gegeben, diese passten aber wohl nicht) erwartet, welches seit nunmehr wenigen Tagen der Stadtverwaltung vorliegt. Diese 8 Gutachten hätte aber schon am 30.04.2019 vorliegen sollen und so gehen Monat für Monat ins Land und es scheint niemanden zu interessieren außer die nachfragenden Familien und uns.

Bislang wurden durch uns zahlreiche Gespräche mit allen Beteiligten geführt und letztendlich liegt die Planungshoheit bei den gewählten Stadträten der Landeshauptstadt Dresden, welche die finalen Entscheidungen für ihre Bürger zu treffen hat und treffen wird. Allein, wenn die Verwaltung – aus welchen Gründen auch immer – den von den Bürgern gewählten Vertretungen nichts vorlegt, kann es auch keine Entscheidung durch eine nunmehr seit Mai 2018 mögliche Offenlage, einer Abwägung oder über einen Satzungsbeschluss geben.

Der ursprüngliche Gedanke des vorhabenbezogenen B-Planes – **die zügige Schaffung des Bauplanungsrechtes auf Kosten des Investors** – wird völlig ad absurdum geführt, da hier Jahr um Jahr ein Schallschutzgutachten durch ein weiteres ersetzt wird, bis es der Bundeswehr dann wohl passt und die eigenen Interessen der OSH (z. B. einen 2. Grillplatz und / oder ein 2. Sportplatz zu errichten) gegenüber der Landeshauptstadt Dresden durchgesetzt werden können.

Mittlerweile gibt es, und hier wiederholen wir uns, 8 Gutachten zu dem oben geschilderten „Phantomlärm“. Fest steht hiernach allein, dass, wenn die Bundeswehr die sich widersprechenden Maßnahmen auf dem Gelände der OSH tatsächlich durchführt, ein Lehrbetrieb in der OSH wegen des von ihr selbst verursachten Lärmes nicht oder kaum durchführbar ist, und fest steht auch, dass die OSH im Stadtgebiet von Dresden keine Übungen mit schwerem Gerät oder eine militärische Ausbildungsstätte für Kampfeinheiten durchführen kann noch zukünftig durchführen wird.

Die OSH ist und bleibt denkwürdig eine Lehr- und Bildungseinrichtung mit „*Campus und Hochschulcharakter*“.

Durch die vorweg beschriebenen rein hypothetischen Wünsche und Interessenslagen der Bundeswehr werden jedoch seit nunmehr 2016 unsere Planungen blockiert und dringend benötigter Wohnraum – insbesondere auch mietpreisgebundener Wohnraum – kann nicht geschaffen werden, wobei alle Verantwortungsträger wissen, dass es sich bei unserem Projekt am „Jägerpark“ um eines der modernsten und gleichzeitig ruhigsten Wohngebiete der Stadt handeln könnte, dessen baldiger Umsetzung die allein spekulativen Ansätze und Bedenken der Bundeswehr nicht entgegenstehen können und dürfen.

Im Gegenteil, bei einer öffentlichen Diskussion über dieses Thema müssten die Verantwortlichen gerade in der heutigen politischen Situation in Sachsen ein ebenso massives wie berechtigtes Unverständnis aus breiten Kreisen der Bevölkerung besorgen.

Zu den (bauplanungsrechtlichen) Fragen von Gemengelage und zur rechtlichen Einschätzung in diesem Zusammenhang verweisen wir auf das erstellte Rechtsgutachten vom 13.11.2015 und seine Ergänzung vom 29.03.2019 (siehe Dokumente unter www.jaegerpark-dresden.de), die unser Vorhaben nachhaltig rechtlich absichern und unterstützen. Ein Normenkontrollverfahren der Bundeswehr hat hiernach keine realistische Aussicht auf Erfolg. Ein Einlenken der Bundeswehr und eine gemeinsame Gestaltung des Wohngebietes unter Berücksichtigung aller berechtigten Interessen wären daher wünschenswert.

Aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit befürchten wir jedoch, dass durch starre Haltung und zur Durchsetzung eigener Interessenslagen die Bundeswehr erneut eine monatelange Verzögerung und Verschleppung der Bauleitplanung verursachen wird und somit zu vertreten hat.

Dabei handelt es sich hier (zusammen mit dem B-Plan Nr. 392) um das größte Neubauvorhaben der Landeshauptstadt Dresden und nach unserer Kenntnis des Landes Sachsen mit mehr als ca. 1.300 Wohnungen, davon ca. 200 mietpreisgebundene Wohnungen.

Die Gesamtinvestition für beide Wohngebiete wird auf ca. 450 Mio. € geschätzt, die ja thematisch und räumlich eng miteinander verbunden sind.

Nur für den Zeitraum von 06/15 - 04/19 = 46 Monate haben allein wir ca. 5 Mio. Euro in das Planungsrecht für den VBB-Nr. 6024 investiert. Bis zu einem Satzungsbeschluss und einer Baugenehmigung, was derzeit nicht absehbar ist, werden im günstigsten Falle ca. 60 Monate = 5 Jahre vergehen. Die Errichtung der Wohnanlage wird dann noch einmal ca. 36 Monaten = 3 Jahren in Anspruch nehmen. Will man also wirklich der Wohnungsnot Herr werden, dann ist jetzt keine Zeit mehr für Absichtserklärungen und vermeintliche Aufklärung längst feststehender und festgestellter Sachverhalte; vielmehr bedarf es auch des aktiven Tuns, mit der Bauleitungsplanung- und Baugenehmigung bei der Landeshauptstadt Dresden, so sollen die Wohnungen im Jahr 2022 an Bürger der Stadt Dresden übergeben werden können.

Unser Anliegen ist daher, dass sich das BAIUDBw wieder auf seine Zusage vom 23.06.2015 besinnt und hier den Weg für beide Plangebiete als Träger öffentlicher Belange freigibt, wie es sich ja auch im Rahmen seiner Entscheidung vom 23.06.2015 bereits entschieden hatte. Was damals bestand haben konnte, kann doch nicht wegen einem Grill und Sportplatz über Jahre in Zweifel gezogen werden.

Notwendige Schieß- und Gefechtsausbildungen zum Zwecke der Landesverteidigung sollten auf den dafür ausgewiesenen Übungsplätzen in Sachsen ohne weitere Probleme möglich sein.

Dafür angeblich ein Hochschulgelände mit Lehrbetrieb im Stadtgebiet der Dresdner Neustadt nutzen zu wollen, ist und bleibt unverständlich und missachtet den Schutzstatus der schon heute dort ansässigen Bürger, Kinder und Jugendlichen.

Für Fragen stehen wir in der Sache immer gern und ergebnisorientiert zur Verfügung!

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Kleine Jägerstraße 3
030-200736510
tews@tewac.de
10117 Berlin

OI Dipl.-Ing. Kay Tews
Geschäftsführer

Anlagen: Lageplan, Schreiben BAIUDBw vom 23.07.2015