



schriftliche Antwort zur Anfrage Nr. VI-F-03766-AW-01

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium

Termin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

08.02.2017

mündliche/schriftliche Beantwortung

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Seniorenwohnanlage Amalie

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Sachverhalt:

- 1. Waren in letzter Zeit auf Betreiben der Landesdirektion Gespräche zwischen Landesdirektion, dem Betreiber und der Stadt Leipzig zu diesem Thema geplant?**
- 2. Ist es richtig, dass die Vertreter der Stadt Leipzig einem solchen Termin trotz Zusage fern geblieben sind? Wenn ja, welche Gründe werden angeführt?**

Für den 25. Januar hatte die Landesdirektion auf Referatsebene zu einem Gespräch eingeladen. Diesem gingen dann mehrere Telefonate voraus mit dem Ergebnis, dass ein Gespräch zum aktuellen Zeitpunkt in dieser Konstellation nicht zielführend sei. Dies ist u.a. auch darin begründet, dass derzeit ein von dritter Seite gegen den Eigentümer des Gebäudes angestregtes Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Leipzig anhängig ist. (Der Betreiber ist nicht der Eigentümer des Gebäudes und auch nicht der Bauantragsteller.) Leider ist es jedoch zu einem Missverständnis gekommen; die Stadt ging davon aus, dass der Termin im Ergebnis der Telefonate zunächst abgesagt sei.

3. Welche Rechtsauffassung vertritt die Landesdirektion?

Am 02.02.2017 hat ein weiteres Abstimmungsgespräch mit Frau Staude, Vizepräsidentin der Landesdirektion Sachsen, stattgefunden.

Am 06.02.2017 hat die Landesdirektion dann schriftlich mitgeteilt:

"Da es sich um ein noch laufendes Widerspruchsverfahren handelt, verbietet es sich grundsätzlich, dem Abschluss unseres Entscheidungsprozesses vorzugreifen. Aus diesem Grund kann zum jetzigen Zeitpunkt unsere Rechtsauffassung nicht nach Außen gegeben werden.

Wir sind jedoch bemüht, das Verfahren - sollten sich keine neuen Sachverhalte ergeben - bis Mitte März abzuschließen."

Deshalb kann ich Ihnen zum jetzigen Zeitpunkt Ihre Frage zur Rechtsauffassung der Landesdirektion nicht beantworten.

4. Wer trägt die politische und finanzielle Verantwortung bei einer gerichtlichen Niederlage der Stadt Leipzig?

Es ist Aufgabe der Stadtverwaltung, in ihrem Zuständigkeitsbereich die geltenden Gesetze und Verordnungen unter Abwägung aller im Einzelfall zu berücksichtigenden Aspekte korrekt anzuwenden. Dies hat die Stadtverwaltung nach ihrer Auffassung auch in diesem Fall getan, sie wird dabei von zwei gerichtlichen Entscheidungen im Eilverfahren gestützt und der Stadtrat hat diese Position ebenso mehrheitlich in zwei Entscheidungen geteilt.

Unbeschadet dessen kann jeder, der durch einen Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt wird, die Rechtmäßigkeit durch Widerspruch und verwaltungsgerichtliche Klage überprüfen lassen. Im Augenblick befindet sich das Verfahren im Stadium der Widerspruchsprüfung, eine gerichtliche Klärung steht erst nach einer evt. Zurückweisung des Widerspruchs an, soweit der Widerspruchsführer Klage erhebt.

5. Welche „das Gewerbe einschränkenden Schutzansprüche“, ergeben sich Ihrer Auffassung nach durch eine Seniorenwohnanlage in einem Mischgebiet?

Die Seniorenwohnanlage befindet sich nicht in einem Mischgebiet, sondern im Gebiet des Bebauungsplans Nr.170 "Schongauerstraße", der ein Sondergebiet "Beherbergungsgewerbe und Sport" gemäß § 11 BauNVO ausweist. Anlässlich des Antrages VI-A-02378 von Stadtrat Jens Lehmann und Stadträtin Carola Lange wurde der Sachverhalt im März 2016 ausführlich dargelegt. Dauerhaftes Wohnen ist nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung in der vorliegenden Gebietskategorie nicht zulässig und sowohl durch die Beschlüsse des Stadtrates über den B-Plan als auch von der allgemeinen Rechtslage weder gewollt noch zulässig.

6. Sie werfen dem Betreiber in einem mir vorliegendem Brief vor, sich nicht an die Vereinbarung zu halten, nur noch als Boardingnutzung neu zu vermieten. Boardingnutzung ist laut Definition aber nicht, wie von Ihnen beschrieben, ausschließlich „beruflich bedingtes, kurzzeitiges Wohnen“. Es steht also allen Personengruppen offen. Vollzieht die Stadt Leipzig hier nicht Altersdiskriminierung, indem sie in einem öffentlich zugänglichen Schreiben allen „älteren“ Bewohnern dieses Recht abspricht?

Eine Boardinghausnutzung ist nicht altersabhängig und wird auch von der Stadtverwaltung nicht so interpretiert. Sie unterscheidet sich vom dauerhaften Wohnen vielmehr durch ihren vorübergehenden, i.d.R. nur einige Monate umfassenden Charakter. In der Praxis wird sie daher vor allem aus beruflichen Gründen für einen solchen vorübergehenden Zeitraum des Wohnens entfernt vom Hauptwohnsitz genutzt. Liegen dagegen – zwar zeitlich begrenzte – Mietverträge mit Personen im Rentenalter vor, die auch mit ihrem Hauptwohnsitz dort gemeldet sind, ist die Annahme sehr naheliegend, dass es sich hier genau nicht um eine vorübergehende Boardinghausnutzung, sondern um dauerhaftes Wohnen handeln könnte, zumal, wenn Personen nach Ablauf der erstmaligen Mietzeit weiterhin dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Dies würde der von der Stadt mit dem Eigentümer und dem Betreiber geschlossenen Vereinbarung eklatant zuwiderlaufen. Bekanntlich hatte sich die Stadt darin verpflichtet, auf die gerichtlich bestätigte sofortige Vollziehung der Nutzungsuntersagung mindestens bis zu einer erstinstanzlichen Entscheidung in einem Hauptsacheverfahren zu verzichten, soweit Eigentümer und Betreiber a) keine Neuvermietungen außerhalb der zulässigen Boardinghausnutzung vornehmen und b) sich konkret um einen Ersatzstandort bemühen.

Ein möglicher Ersatzstandort wurde der Stadtverwaltung bisher nicht angezeigt und die Melderegisterauszüge legen wie dargestellt zudem nahe, dass der Eigentümer / Betreiber seit letztem Jahr weitere (der Stadtverwaltung derzeit bekannt: 10 Mietparteien!) ältere Bürgerinnen und Bürger in die gleiche Situation gebracht hat, wie die zuvor dort bereits wohnenden Menschen.

Die Stadtverwaltung hat daher den Eigentümer / Betreiber in dem von Ihnen genannten Schreiben aufgefordert zu erklären und nachzuweisen, inwieweit die angesprochenen neuen Mietverträge mit Senioren mit Hauptwohnsitz in der Amalie einer Boardinghausnutzung entsprechen sollen. Der für den 20. Januar 2017 gesetzte Antworttermin ist bis zum heutigen Tage ohne Reaktion verstrichen.

7. Da es sich laut o.g. Brief in der herausgegebenen Broschüre nicht um eine Werbung, sondern um eine offizielle Information der Stadt Leipzig handelt, frage ich Sie, warum die Bürger wissentlich, trotz gegenteiliger Rechtsauffassung und anschließender Nutzungsuntersagung, Ihrerseits falsch informiert wurden?

Auch dieser Sachverhalt wurde in der Vergangenheit mehrfach und ausführlich erläutert. Keineswegs wurde in dem Brief von einer „offiziellen“ Information der Stadt in Bezug auf die Broschüre geschrieben, vielmehr zum wiederholten Male deutlich gemacht, dass es sich eben genau nicht darum, um kein „offizielles Siegel“ und in diesem Sinne nicht um Werbung für die in der Broschüre aufgeführten Einrichtungen gehandelt hat. Das Sozialamt hatte lediglich als Service für ältere Bürger und deren Angehörige die von den Betreibern der Einrichtungen gelieferten Informationen zusammengestellt und in Form einer Broschüre veröffentlicht. Es war dabei nicht Aufgabe des Sozialamtes, sämtliche für eine solche Nutzung notwendigen Voraussetzungen und Genehmigungen zu eruieren, abzufordern und bei anderen Behörden überprüfen zu lassen – die Broschüre war ein Informationsangebot und kein verdecktes flächendeckendes Prüfverfahren für die Einrichtungen. Es wurde auch bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es Aufgabe des jeweiligen Eigentümers / Betreibers ist, die für eine von ihm beabsichtigte oder betriebene Nutzung notwendigen Genehmigungen einzuholen und einzuhalten. Die Broschüre wurde zudem letztmalig 2013 aktualisiert und damit vor der Nutzungsuntersagung (März 2014).