



## Verwaltungsstandpunkt Nr. VI-A-03976-VSP-01

Status: öffentlich

Eingereicht von  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Flächenvorsorge für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	21.08.2017	Bestätigung
Grundstücksverkehrsausschuss	29.08.2017	Vorberatung
FA Stadtentwicklung und Bau	20.09.2017	Anhörung
Ratsversammlung		Beschlussfassung

---

### Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rechtswidrig und/oder                     | <input type="checkbox"/> Nachteilig für die Stadt Leipzig.                        |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung                                | <input type="checkbox"/> Ablehnung  |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Ergänzung                  | <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln zu 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alternativvorschlag zu 2 und 3 | <input type="checkbox"/> Sachstandsbericht  |
- 

### Beschlussvorschlag:

Beschlusspunkt 1: Ablehnung, da Verwaltungshandeln

Beschlusspunkte 2 und 3: Alternativvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der Auswahl geeigneter Flächen für den kostengünstigen Wohnungsneubau darauf zu achten, dass
  - die soziale Durchmischung eines Quartiers unterstützt und eine örtliche Konzentration sozialer Problemlagen vermieden werden,
  - eine Bebauung in angemessener Dichte die Integration ins Quartier ermöglicht,
  - die infrastrukturellen Kosten und Folgekosten möglichst gering sind,
  - die Erreichbarkeit mit dem schienengebundenen ÖPNV gegeben ist.
2. Über den Umfang und die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen wird regelmäßig im Monitoringbericht Wohnen berichtet.

## Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung	
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung	
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung	

<b>Im Haushalt wirksam</b>	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

<b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b>	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			
<b>Beteiligung Personalrat</b>	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja,

## Sachverhalt:

### Zu Beschlusspunkt 1 des Antrags:

Der Beschlusspunkt 1 des Antrags wird abgelehnt, da die planerische Verfügbarbarmachung von Flächen und die Vorbereitung der Veräußerung städtischer Grundstücke nach Konzept bereits Verwaltungshandeln darstellen.

Die Stadtverwaltung kümmert sich auf Grundlage des Baugesetzbuches und des Wohnungspolitischen Konzeptes intensiv um das planerische Verfügbarbarmachen von Wohnbauflächen. Ein großer Teil der Vorhaben wird dabei nach § 34 BauGB genehmigt, aber im Rahmen der verfügbaren Ressourcen werden auch Wohnbauvorhaben durch Bebauungspläne und große Gebietsentwicklungsprozesse vorbereitet.

Ein ausreichendes neues Wohnungsangebot kann sich dämpfend auf die Mietenentwicklung auswirken. Darüber hinaus kann kostengünstigeres Bauen durch weitere Maßnahmen unterstützt werden (z.B. Stellplatzsatzung). Dabei sind jedoch die kommunalen Handlungsspielräume auf Grund bundesrechtlicher Regelungen begrenzt.

Ein alleiniges „planerisches Verfügbarbarmachen“ von Wohnbauflächen im Sinne des Antrages und eine Minimierung der Kosten, die durch die Stadt beeinflussbar sind, führt nicht automatisch dazu, dass kostengünstiger Wohnungsneubau für Schwellenhaushalte entsteht, da sich Kostenvorteile für den Bauherren nicht immer und nicht komplett in günstigeren Kauf- und Mietpreisen niederschlagen. Deshalb sieht die Verwaltung die soziale Wohnungsbauförderung als einen weiteren zentralen Baustein für neue Wohnungen zu günstigeren Mieten. Hierfür sowie für bezahlbares Wohnen werden Konzeptveräußerungen kommunaler Grundstücke vorbereitet.

Der Sachstand im Einzelnen stellt sich wie folgt dar:

#### Planerisches Verfügbarbarmachen von Flächen

Die im § 34 BauGB eröffneten Ermessensspielräume werden schon heute genutzt, um Wohnungsbauvorhaben an geeigneten Standorten zügig realisieren zu können. Es ist davon auszugehen, dass über drei Viertel der Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren an Standorten realisiert, die nach § 34 BauGB beurteilt wurden.

Darüber hinaus wird über Bebauungspläne Planungsrecht für neue Wohnbauvorhaben vorbereitet. Es befinden sich regelmäßig 60 bis 70 B-Pläne im Verfahren (nicht nur für den Wohnungsbau), wobei der Größe und Komplexität der Pläne zunimmt. 2017 wird mit Bebauungsplänen Baurecht im Bereich der ehemaligen Kasernengelände in Möckern (Heeresbäckerei, Werk Motor), in der Katzstraße in Probstheida, auf dem Areal des früheren Krystallpalastes in Zentrum-Ost und im Wiesenblumenweg in Holzhausen geschaffen. Als dritter Baustein wird an den Standorten Hauptbahnhof Westseite, Freiladbahnhof Eutritzscher Straße und Bayerischer Bahnhof die Revitalisierung großer Bahnbrachen als urbane Stadtquartiere vorbereitet.

Zur langfristigen Sicherung eines ausreichenden Wohnbauflächenpotenzials wird außerdem bis 2018 der STEP Wohnbauflächen fortgeschrieben. Hierbei werden Flächen auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin überprüft und in einer gesamtstädtischen Strategie im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme (Art der Bebauung, zeitliche Einordnung u. a.) priorisiert. Abschließend sei in Bezug auf die Begründung des Antrages noch auf die Rolle des FNP hingewiesen. Eine andersweitige FNP-Darstellung steht einer Bebaubarkeit mit Wohnungen nach § 34 BauGB rechtlich nicht entgegen. Andererseits ersetzt die Darstellung als Wohnbaufläche im FNP nicht die Erarbeitung eines B-Planes, wenn eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist

Insofern stellt die planerische Verfügbarbarmachung von Flächen bereits Verwaltungshandeln dar.

#### Nutzung der Wohnungsbauförderung im Freistaat Sachsen

Als Begründung des Antrags wird die Notwendigkeit der Unterstützung von Schwellenhaushalten angegeben, für die es „kreativer Formen kostengünstigen Wohnungsbaus bedarf“. Frei finanziert Wohnungsbau findet aufgrund der Leipziger Marktverhältnisse allerdings auch bei kostensparendem Bauen im hochpreisigen Segment statt. Nur durch soziale Wohnungsbauförderung kann für Schwellenhaushalte bezahlbarer Wohnraum im Wohnungsneubau mit einer Fördermiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> entstehen. Die zur Umsetzung der sozialen Wohnungsbauförderung (Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum) notwendige kommunale Konzeption (VI-DS-03384-NF-01) wurde von der Ratsversammlung am 12.04.2017 beschlossen. Am 18.04.2017 erhielt die Stadt Leipzig den positiven Förderbescheid. Die Unterstützung von Schwellenhaushalten durch soziale Wohnungsbauförderung stellt daher Verwaltungshandeln dar.

#### Veräußerung nach Konzept

Entsprechend der Ratsbeschlüsse „Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“ (VI-DS-1475-NF-002) und „Betroffenen- und Interessenbeteiligung an der Erarbeitung von Sozialkriterien“ (A-00058/14) soll für verschiedene innovative Konzepte (Belegungsrechte mit Mietpreisbindung, Abgabe an Baugruppen, Schaffung bezahlbarer Kleinstwohnungen mit max 40 m<sup>2</sup>), die den sozialen Wohnungsbau fördern, künftig die Konzeptveräußerung angewandt werden, um bevorzugt Erbbaurechte auszugeben. In einer Arbeitsgruppe aus Stadträten und Verwaltung werden die Kriterien und das Verfahren dafür vorbereitet. In einer Veranstaltung am 3. April 2017 wurden mögliche Kriterien öffentlich unter Beteiligung der Interessensgruppen diskutiert.

Darauf aufbauend werden derzeit zwei Vorlagen vorbereitet, die sowohl Veräußerungen nach Konzept in Verbindung mit sozialer Wohnungsbauförderung als auch für Baugruppen beinhalten. Beide Vorlagen unterstützen damit kostengünstigen Wohnungsbau, die Schaffung bezahlbarer Wohnungen und leisten damit einen Beitrag zur Unterstützung von Schwellenhaushalten.

Die Verwaltung stellt in Abstimmung mit der o.g. Arbeitsgruppe geeignete Grundstücke bereit, auf denen sozialer Wohnungsbau möglich ist und wo eine soziale Durchmischung gefördert wird.

Die Unterstützung von Schwellenhaushalten durch Konzeptveräußerungen kommunaler Grundstücke stellt daher Verwaltungshandeln dar.

#### Vermarktung städtischer Grundstücke

Neben der oben angeführten vorgesehenen Veräußerung von Grundstücken nach Konzept wird zum Thema „Vermarktung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau“ auf den Verwaltungsstandpunkt zum im Verfahren befindlichen Antrag „Offene Bebauungspläne umsetzen“ (VI-DS-03581-VSP) verwiesen. Mit dem Alternativvorschlag werden Verfahrensvorschläge zur zügigen Aktivierung städtischer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau für die B-Pläne Nr. 132.1 "Thomas-Müntzer-Siedlung", Nr. 132.2 "Rehbacher Straße", Nr. 9.1 "An der Neubauernsiedlung" und Nr. 327 "Lange Trift/Nordseite" unterbreitet.

### **Zu den Beschlusspunkten 2 und 3 des Antrags:**

#### Kriterien zur Auswahl geeigneter Flächen

Im Antrag werden drei Kriterien benannt, die bei der Auswahl geeigneter Flächen für kostengünstigen Wohnungsbau zu berücksichtigen sind. Diese werden bereits heute grundsätzlich von der Verwaltung berücksichtigt, aber in der Ausführung etwas anders als im Antrag dargestellt gehandhabt. Die Intention des Antragstellers aufgreifend, werden folgende Kriterien vorgeschlagen, die bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnbauflächen berücksichtigt werden:

a) „soziale Durchmischung eines Quartiers unterstützen und örtliche Konzentration sozialer Problemlagen vermeiden“:

Die soziale Durchmischung von Quartieren ist ein wichtiger Baustein im Wohnungspolitischen Konzept (Leitlinie 4). Darauf richtet sich das Handeln der Verwaltung in vielen Bereichen der Stadterneuerung und Planung aus. Auch bei der geplanten Konzeptveräußerung sollen Grundstücke so ausgewählt werden, dass sie die Durchmischung von Stadtteilen unterstützen.

Bei der Entwicklung großer neuer Stadtquartiere wirkt die Stadtverwaltung darauf hin, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu errichten. So wurde beispielsweise im städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Quartiers „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“ vereinbart, dass der Vorhabenträger 30 % der für Wohnen vorgesehenen Bruttogeschossfläche sozialen Wohnungsbau gemäß der geltenden Förderrichtlinie zu errichten (VI-DS-03364 vom 12.04.2017). Damit wird insbesondere bei der Entwicklung größerer Quartiere ein wichtiger Beitrag zur sozialen Mischung geleistet.

Im Antrag wird im Detail vorgeschlagen, dass keine Flächen in Ortsteilen mit einem Anteil von 25 % SGB II-Leistungsempfängern an der Wohnbevölkerung für kostengünstigen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Diese Quote wird seitens der Verwaltung als nicht zielführend erachtet. Geförderter Wohnungsneubau wird bei einer Kostenmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) zu einer Fördermiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) führen, ungeförderter kostengünstiger Wohnungsbau sogar von schätzungsweise mehr als 8 €/m<sup>2</sup>. Dies liegt deutlich über den derzeit geltenden angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (je nach Haushaltsgröße 4,51 – 4,72 €/m<sup>2</sup> (nettokalt)), die für SGB II-Leistungsempfänger als angemessene Miete übernommen werden. Das entstehende Angebot an gefördertem Wohnungsbau richtet sich an Haushalte mit geringem bis mittlerem Erwerbseinkommen (Schwellenhaushalte), die die Fördermiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> aufbringen können und wollen. Insofern führt der Bau von gefördertem Wohnraum nicht zu einer Zunahme von SGB II-Leistungsempfängern in den Quartieren. Daher wird die im Antrag vorgeschlagene Quote von der Verwaltung abgelehnt.

*b) „Integration neuer Wohnbauflächen in angemessener Dichte in das umgebende Quartier“:*

Auch wenn der Schwerpunkt des aktuellen Wohnungsneubaus auf Nachverdichtungsprojekten nach § 34 BauGB liegt, erfordert das Wachstum und die daraus resultierende Wohnungsnachfrage auch die Entwicklung größerer neuer Standorte wie die Kasernengelände in Gohlis/Möckern und die ehemaligen Bahnflächen rund um die Innenstadt. Bei diesen Entwicklungsgebieten ist auf eine entsprechende Nutzungsmischung und gute Integration in das bestehende Umfeld zu achten. Darüber hinaus geht es um eine Mischung von Wohnformen, um das angesprochene Dominieren zu verhindern. Dies umfasst auch die angestrebte Verpflichtung der Vorhabenträger bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere wie z.B. dem Quartier „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, geförderten Wohnungsbau zu errichten, um eine soziale Mischung in diesen Gebieten zu ermöglichen und der Nachfrage nach mittelpreisigem Wohnraum gerecht zu werden.

Insofern entspricht das Verwaltungshandeln der Intention des Antrags.

*c) „Berücksichtigung infrastruktureller Kosten und Folgekosten“:*

Um kostensparendes Bauen zu unterstützen, sind bei der Auswahl von Wohnbauflächen deren Kosten und Folgekosten der Infrastruktur zu berücksichtigen. Flächen sollen so ausgewählt werden, dass Erschließungskosten, die ggf. vom Vorhabenträger auf die späteren Nutzer umgelegt werden, möglichst gering sind. Darüber hinaus sollen auch Infrastrukturfolgekosten, die über die Infrastrukturbetreiber auf die Leipzigerinnen und Leipziger umgelegt werden, Berücksichtigung finden.

*d Erreichbarkeit mit ÖPNV ist gegeben:*

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept wurde beschlossen:

- Im Interesse einer verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung und einer wirtschaftlichen Betreuung des öffentlichen Verkehrsnetzes sind für den Geschosswohnungsbau Flächen zu entwickeln, die sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs befinden (Straßenbahn: 300 Meter, S-Bahn: 500 Meter).

- Die mögliche städtebauliche Dichte steigt in Abhängigkeit zur Erschließungsqualität (Liniendichte/Taktfrequenz).

Dies wird aktuell entsprechend in der Stadtplanung angewandt und soll auch im neuen STEP Wohnbauflächenkonzept ein zentrales Merkmal bei der Auswahl geeigneter Wohnbauflächen bilden.

#### Berichterstattung im Monitoringbericht Wohnen

Über den Umfang und die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen wird regelmäßig im Monitoringbericht Wohnen berichtet.