



Verwaltungsstandpunkt-Nr. VII-A-07299-VSP-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VII-A-07299 Stadtbezirksbeirat Süd
VII-A-07299-VSP-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Südvorstadt für alle - Konzepte für preiswertes und klimaangepasstes Wohnen sowie zum Erhalt diverser Sozialstruktur in der Südvorstadt

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
SBB Süd	28.06.2023	Vorberatung
FA Stadtentwicklung und Bau		Vorberatung
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt	12.06.2023	2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		Vorberatung
Ratsversammlung		Beschlussfassung

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

Rechtswidrig und/oder

Nachteilig für die Stadt Leipzig.

Zustimmung

Ablehnung

Zustimmung mit Ergänzung

Sachverhalt bereits berücksichtigt

Alternativvorschlag

Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf die Geschäftsführung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) dahingehend einzuwirken, dass bei der Sanierung der Wohngebäude Kochstraße 13-15, Kochstraße 59-63 und August-Bebel-Straße 81-83 behutsame, klima- und sozialgerechte Ansätze berücksichtigt werden. Dies soll Themen wie bezahlbares Wohnen, Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten und Denkmal- und Klimaschutz, unter Beteiligung der Bewohnerschaft, beinhalten.

Räumlicher Bezug

Drei Objekte im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Südvorstadt

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges: Antrag

Zum Antrag hat die Verwaltung einen Workshop mit 32 Teilnehmer/-innen (Vertreter/-innen aus Verwaltung, LWB, Kommunalpolitik, Mieterschaft, Mieter/-inneninitiativen und Fachplaner/-innen) durchgeführt. Zudem fand am 14.09.2022 ein Ortstermin mit Begehung der Objekte und am 22.09.2022 ein Beteiligungsworkshop mit der Mieterschaft statt.

Gegenstand sind drei Wohngebäude der LWB in der Südvorstadt, die zu ca. 50% leer stehen. Bei der Sanierung der Objekte sollen Belange des bezahlbaren Wohnens, der Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten sowie des Denkmal- und des Klimaschutzes, unter Berücksichtigung der Belange der Bewohnerschaft, berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

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

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	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				

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/>	keine / Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	erneuerbar	<input type="checkbox"/>	fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer			<input type="checkbox"/>	nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/>	ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)				

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____

liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____

wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Der Verwaltungsstandpunkt ist das Ergebnis eines Diskussionsprozesses innerhalb der Verwaltung und mit Akteuren.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Die Vorlage bezieht sich auf die INSEK-Ziele „Leipzig schafft soziale Stabilität“ und den Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“. Es unterstützt die Umsetzung des Projektes „Bezahlbar wohnen – Schaffen und Erhalten“ des Arbeitsprogramms des Oberbürgermeisters und des Wohnungspolitischen Konzepts – Fortschreibung 2015. Aktuell ist die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts 2023 in Vorbereitung.

Zudem trägt die Maßnahme zu einer vorsorgenden Klima- und Energiestrategie bei. Die Steigerung der Energieeffizienz sowie der Umbau der Strom- und Wärmeversorgung der drei Wohngebäude kann einen Beitrag zum Erreichen des städtischen Ziels der Klimaneutralität bis 2040, gem. Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig (EKSP), leisten.

IV. Sachverhalt

1. Begründung Kreuz auf dem Deckblatt

Gegenstand des Antrags VII-A-07299 sind drei Wohngebäude der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in der Kochstraße 13-15, der Kochstraße 59-63 und der August-Bebel-Straße 81-83 im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Südvorstadt. Von den insgesamt 105 Wohneinheiten stehen etwa 50% leer, da im Zuge der Sanierungsvorbereitungen seit mehreren Jahren keine Neuvermietungen mehr erfolgt sind. Im Juli 2022 wurden die drei Objekte (Baujahr 1955) unter Denkmalschutz gestellt. Ziel ist die Sanierung der drei Gebäude durch die Eigentümerin, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) und die Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten. Im Rahmen der Sanierung soll eine sozial- und klimagerechte Entwicklung der Gebäude, unter Berücksichtigung des bezahlbaren Wohnens, der Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten sowie des Denkmal- und des Klimaschutzes sowie der Belange der Bewohnerschaft eingeleitet werden.

Die drei Objekte werden aufgrund ihrer sehr niedrigen Energieeffizienzklasse und der besonders schwachen energetischen Bilanz der Gruppe der sog. "Worst Performing Buildings" zugeordnet. Zudem weisen sie aktuell einen erheblichen Sanierungsrückstand auf und werden bis heute mit Kohleöfen beheizt. Bei einer energetischen Sanierung sowie dem Umbau der Strom- und Wärmeversorgung besteht daher ein besonders hohes Potenzial der CO₂-Einsparung. Daher wird die Klimawirkung mit erheblicher Relevanz eingeschätzt.

Grundlage für die Erarbeitung des Verwaltungsstandpunktes war ein Workshop, den das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) und das Netzwerk Leipziger Freiheit (NLF) am 11.10.2022 im Stadtbüro mit 32 Teilnehmer/-innen (Vertreter/-innen aus Verwaltung, LWB, Kommunalpolitik, Mieterschaft, Mieter/-inneninitiativen und Fachplaner/-innen) durchführte. Zudem fand am 14.09.2022 ein Ortstermin mit Begehung der Objekte und am 22.09.2022 ein Beteiligungsworkshop mit der Mieterschaft statt. Weiterhin wurden Stellungnahmen des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege (denkmalpflegerische Zielstellung) und der LWB (Wirtschaftlichkeit) berücksichtigt.

Daraus ergeben sich folgende Eckpunkte, die bei einer Sanierung berücksichtigt werden sollen:

- Die Planung für die Sanierung des Objektes Kochstraße 13-15 ist bereits weit fortgeschritten. Eine grundlegende Anpassung des vorliegenden Konzepts würde hohe Mehrkosten und zeitliche Verzögerungen verursachen. Daher sollen lediglich Möglichkeiten einer Anpassung der Planung, unter Berücksichtigung des bezahlbaren Wohnens, der Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten und des Klimaschutzes sowie die Belange der Bewohnerschaft geprüft werden. Für die Objekte Kochstraße 59-63 und August-

Bebel-Straße 81-83 ist der Planungsprozess noch in einem früheren Stadium. Daher soll die Berücksichtigung der o.g. Aspekte im Rahmen der Planung geprüft werden.

- Der Erhalt preisgünstiger Mietpreiskonditionen für die Bestandsmieter/-innen ist durch das Mietrecht gewährleistet. Die zulässige Modernisierungsumlage beträgt max. 2 € pro m², so dass die Mieten der aktuellen Bewohnerschaft auch nach der Modernisierung im Bereich der Kosten der Unterkunft liegen werden. Es ist zu prüfen, ob bei der Sanierung Fördermittel der Fachförderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW) des Freistaats Sachsen, die 2023 für Leipzig in Kraft treten soll, in Anspruch genommen werden können. Diese zielt, im Gegensatz zur bisherigen Förderkulisse, auf die Sanierung bewohnter Bestände ab.
- Bei der Reaktivierung leerstehender Wohnungen ist die (anteilige) Inanspruchnahme von Fördermitteln der Fachförderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaats Sachsen (FRL gMW) zu prüfen. Damit lägen auch diese Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft. Die Förderbedingungen werden von der LWB allerdings als nicht auskömmlich angesehen, um die Sanierungsmaßnahmen unter den aktuellen Rahmenbedingungen kostendeckend umzusetzen.
- Eine Übertragung des im Antrag vorgeschlagenen Kooperationsmodells, analog zum Objekt Teichstraße 19, ist nicht möglich, da die Ausgangssituation aufgrund der erforderlichen grundhaften Sanierung der Wohngebäude nicht vergleichbar ist. Nichtsdestotrotz sollen Modelle der Eigentümer-Nutzer/-innen Kooperation geprüft werden.
- Die Wohnraumversorgung von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten in den Beständen ist zu prüfen.
- Die Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten durch Grundrissänderungen ist zu prüfen.
- Bei der Sanierung der Objekte sollen Belange des Energie- und Klimaschutzes (z.B. hohe Energieeffizienz, ökologische Baustoffe, klimaneutrale Energieversorgung oder Maßnahmen der Klimaanpassung) eine zentrale Rolle spielen. Bei der Sanierung soll modellhaft aufgezeigt werden, wie Belange des Denkmal- und des Klimaschutzes miteinander in Einklang gebracht werden können (z.B. Fassadendämmung oder Photovoltaikanlage auf dem Dach).
- Der Umfang der Grün- und Freiflächen soll weitgehend erhalten bleiben.

Eigentümerin - und damit verantwortlich für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen - ist die LWB. Die Stadt Leipzig kann die kommunale Tochtergesellschaft bei der Realisierung der Vorhaben durch Beratung sowie die Bereitstellung von Fördermitteln des Freistaats Sachsen und aus dem kommunalen Haushalt (z.B. Mittel zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts) unterstützen.

Die größte Herausforderung bei der Realisierung des Sanierungsvorhabens, unter Berücksichtigung der beschriebenen Eckpunkte, liegt in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Auch wenn die Investitionskosten und damit die zur Refinanzierung erforderlichen Miethöhen noch nicht im Detail feststehen, ist aufgrund der aktuellen Situation hoher Bau- und Energiekosten sowie steigender Bankzinsen von einem hohen Investitionsvolumen auszugehen. Zudem ist mit der Zuschreibung der Denkmalschutzeigenschaften zu den Objekten mit erheblichen Mehrkosten für die Einhaltung der Denkmalschutzaufgaben zu rechnen, während Maßnahmen der energetischen Sanierung sowie die Inanspruchnahme entsprechender Fördermittel (z.B. KfW-Förderung für effiziente Gebäude) limitiert werden. Um unter den aktuellen Rahmenbedingungen alle Zielstellungen des Antrags umsetzen zu können, sind Finanzierungsmöglichkeiten, die über die verfügbaren Finanz- und Fördermittel hinausgehen, zu erschließen.

2. Realisierungs- / Zeithorizont (entfällt bei Ablehnung des Antrags)

Der detaillierte Zeitplan für die Sanierungsmaßnahmen ist mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH abzustimmen.

Anlage/n
Keine