



Verwaltungsstandpunkt Nr. VII-A-01384-VSP-01

Status: öffentlich

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
**Konkretisierung der Genehmigungskriterien für Gebiete mit Sozialen
Erhaltungssatzungen**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Dienstberatung des Oberbürgermeisters
DB OBM - Vorabstimmung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen
FA Stadtentwicklung und Bau
Ratsversammlung

voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

08.09.2020
08.09.2020
14.10.2020

Bestätigung
Vorberatung
Vorberatung
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 informiert den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau halbjährlich mit einem Sachstandsbericht zum Genehmigungsvollzug von Bauanträgen im Bezug auf die Gebiete der Sozialen Erhaltungssatzungen.

Räumlicher Bezug:

Gebiete der Sozialen Erhaltungssatzungen

Zusammenfassung:

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
 Sonstiges: Antrag

Finanzielle Auswirkungen	<input 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

Im Haushalt wirksam		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,

Folgekosten Einsparungen wirksam		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				

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

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

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

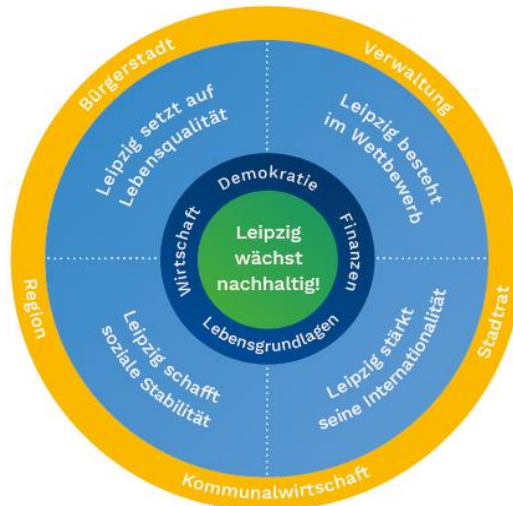
Leipzig schafft soziale

Stabilität:

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

Sonstige Ziele:

- trifft nicht zu



Akteure:

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

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 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

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Der Auftrag zur Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB leitet sich aus dem Wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo) der Stadt Leipzig von 2015 ab (Beschluss der Ratsversammlung Nr. VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015, Seite 23). Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) (VI-DS-04159-NF-01, Beschluss vom 31.05.2018) greift im Fachkonzept Wohnen diesen Auftrag auf.

Die Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen ist ein Baustein zur Umsetzung des INSEK-Ziels „Leipzig schafft soziale Stabilität“ mit dem Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“. In Quartieren mit nachgewiesener besonderer Nachfragedynamik und einem hohen Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes sowie Aufwertungsdruck als auch einem nachgewiesenen Verdrängungspotenzial der im Gebiet ansässigen Bevölkerung soll mit dem Einsatz dieses Instruments die Zusammensetzung der Bevölkerung und damit der Zusammenhang von Wohnraum, Einwohner/-innen und (öffentlicher) Infrastruktur erhalten bleiben.

IV. Sachverhalt

1. Begründung

Ein Beschluss zu Absatz 1 ist rechtswidrig, da es sich bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsentscheidung nach §§ 173, 172 Abs. 4 BauGB in der Regel um eine gebundene Entscheidung handelt. Diese liegt in der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung und unterliegt keiner politischen Willensbildung des Stadtrates.

Ein Beschluss zu Absatz 2 ist entbehrlich und insofern bereits berücksichtigt, da Nutzungsänderungen nach §172 BauGB generell einer Einzelfallprüfung unterliegen. Darüberhinaus stünde auch hier dem Stadtrat kein Entscheidungsrecht zu, wie ein nach BauGB gegebenes Prüfverfahren durchzuführen ist.

Ein Beschluss zu Absatz 3 würde erhebliche personelle Kapazitäten binden, wenn eine halbjährliche Berichterstattung zum Genehmigungsvollzug in diversen Gremien erfolgen müsste und ist so nicht leistbar. **Die Verwaltung unterbreitet daher den Alternativvorschlag**, dass sie unbeschadet des bereits mit der Vorlage VI-DS-08248 festgelegten Verfahrens (die Genehmigungskriterien werden alle 2 Jahre evaluiert und ggf. konkretisiert und der Stadtrat über die Ergebnisse informiert) zusätzlich den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau halbjährlich mit einem Sachstandsbericht zu den Genehmigungsverfahren informiert.

Begründung der Rechtswidrigkeit:

Der Beschluss von Genehmigungskriterien für Gebiete mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde seitens des Oberbürgermeisters unter der Vorlagennummer VI-DS-08248 in der Dienstberatung am 05.05.2020 gefasst. Die rechtliche Prüfung hat ergeben, dass für den benannten Beschluss eine eigene Zuständigkeit des Oberbürgermeisters im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung gemäß § 53 Abs. 2 S. 1 Var. 1 SächsGemO besteht. Eine Beschlusszuständigkeit der Ratsversammlung besteht dann nicht.

Gemäß § 28 Abs. 1, 2 Nr. 4 SächsGemO entscheidet die Ratsversammlung über den Erlass der Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB. Der Katalog der Genehmigungskriterien wird jedoch nicht als Regelungsteil der Erhaltungssatzungen sondern als interne Verwaltungsvorschrift zur Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Versagungsentscheidungen nach §§ 173, 172 Abs. 4 BauGB gefasst. Dies dient der Vereinheitlichung der Verwaltungspraxis, ersetzt jedoch nicht die Prüfung im Einzelfall und stellt insbesondere keine Vorweggenehmigung für bestimmte Vorhaben dar.

Für die zum Vollzug der Satzung erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigungsentscheidung im einzelnen Verwaltungsverfahren ist der Oberbürgermeister gemäß § 53 Abs. 2 S. 1 Var. 1 SächsGemO im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung zuständig (Vinke/ Rehak, in: Quecke/Schmid/u.a., SächsGemO, § 53 Rn. 44).

Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsentscheidung nach §§ 173, 172 Abs. 4 BauGB handelt es sich in der Regel nicht um eine Ermessensentscheidung sondern um eine

gebundene Entscheidung. Daher ist, soweit die Voraussetzungen der Versagung nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB oder des Genehmigungsanspruchs nach § 172 Abs. 4 S. 2, 3 BauGB vorliegen, die entsprechende Entscheidung zu erteilen. Die Auslegung der in diesen Vorschriften enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe ist vollständig verwaltungsgerichtlich überprüfbar (ausdrücklich Seifert/Ferner, in: Kröninger/Aschke/Jeromin, BauGB, § 172 Rn. 19 ff.). Die nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB erforderliche Prognoseentscheidung bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit eines Vorhabens entspricht dabei der Sache nach denselben Anforderungen wie bei Erlass der Satzung jedoch bezogen auf das konkrete Einzelvorhaben (hierzu ausführlich Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 172 Rn. 175 ff.). Sie kann verwaltungsgerichtlich dahingehend kontrolliert werden, ob die der Prognose zugrunde gelegten Maßstäbe methodisch fachgerecht erstellt wurden und ihnen keine willkürlichen Annahmen oder offensichtliche Unwahrscheinlichkeiten zugrunde gelegt wurden (BVerwG, Urteil vom 18.06.1997 - 4 C 2/97). Eine Ermessensentscheidung kommt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lediglich für atypische Einzelfälle in Betracht (z.B. BVerwG, Urteil vom 18.06.1997 - 4 C 2/97).

Der vorgesehene Kriterienkatalog trifft keine ermessensleitenden Vorgaben für atypische Einzelfälle. Er enthält durch die Festlegung eines "Leipziger Standards" wohl vielmehr Auslegungshinweise zu dem unbestimmten Rechtsbegriff des "zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen" gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB und gibt Anhaltspunkte für die nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB erforderliche Prognoseentscheidung. Die Ableitung der Kriterien erfolgte laut Vorlage durch eine fachliche Begutachtung der Wohnstandards in den Satzungsgebieten unter Auswertung der aufgeführten Ermittlungsgrundlagen.

Ein inhaltlicher Gestaltungsspielraum der Gemeinde für diese Entscheidungen besteht daher nicht. Die Grundsätze nach denen der Beschluss ermessensleitender oder ermessensbindender Verwaltungsvorschriften nicht als Geschäfte der laufenden Verwaltung zu betrachten ist und ein Gemeinderatsbeschluss für die Ausübung eines weitreichenden gemeindlichen Gestaltungsermessens erforderlich ist (dazu Vinke/ Rehak, in: Quecke/Schmid/u.a., SächsGemO, § 53 Rn. 45), sind daher vorliegend nicht anzuwenden.

Bei dem Kriterienkatalog handelt es sich eher um eine Zusammenfassung der im Rahmen der fachlichen Begutachtung ermittelten Fachinhalte zur Anwendung der benannten unbestimmten Rechtsbegriffe, die im Rahmen des Vollzuges der Erhaltungssatzungen für die Einzelfallentscheidungen anzuwenden sind. Ihre Vorgabe ist daher Teil der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters für den Vollzug der Satzung und die Entscheidung im Einzelfall im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung.

2. Realisierungs- / Zeithorizont

Zur Umsetzung der Genehmigungspraxis erfolgt halbjährlich ein Sachstandsbericht an den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau.

Anlagen:
entfällt