



Informationsvorlage-Nr. VII-Ifo-08549

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Dritter Bericht zur Umsetzung des Genehmigungsgeschäfts in den Leipziger Sozialen Erhaltungssatzungsgebieten (Berichtszeitraum Juli 2020 bis Dezember 2022)

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Information zur Kenntnis
FA Stadtentwicklung und Bau		Information zur Kenntnis
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		Information zur Kenntnis
FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt		Information zur Kenntnis
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales		Information zur Kenntnis
SBB Ost		Information zur Kenntnis
SBB Südost		Information zur Kenntnis
SBB Süd		Information zur Kenntnis
SBB Südwest		Information zur Kenntnis
SBB Alt-West		Information zur Kenntnis
SBB Nord		Information zur Kenntnis
Ratsversammlung	13.12.2023	Information zur Kenntnis

Beschlussvorschlag

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Räumlicher Bezug

Soziale Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB): Alt-Lindenau, Lindenau, Connewitz, Eisenbahnstraße, Am Lene-Voigt-Park Eutritzsch, Plagwitz/Kleinzschocher und Leutzsch.

Zusammenfassung

Dieser Sachstandsbericht berichtet zum Stand der Prüfung und erhaltungsrechtlichen Genehmigung / Versagung von Genehmigungsanträgen zu Vorhaben des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit Lage in den acht Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung in Leipzig nach § 172 und § 173 BauGB. Der Bericht umfasst den Zeitraum von Juli 2020 bis Dezember 2022.

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften

Stadtratsbeschluss Nr. VI-DS-01384 vom 11.11.2020

Verwaltungshandeln

Sonstiges:
entfällt

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input 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 type="checkbox"/>	<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 type="checkbox"/>	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input 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

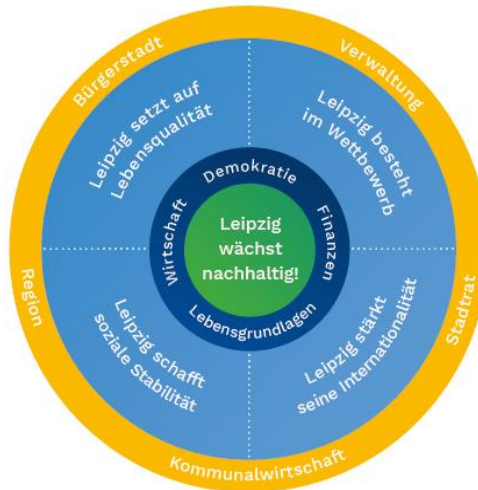
Leipzig schafft soziale Stabilität

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

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu



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

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

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

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

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

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht relevant.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht relevant.

III. Strategische Ziele

Der Erlass und die Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen sind 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 am Wohnungsmarkt 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. Anlass

Anlass dieses Sachstandsberichts zur Umsetzung des Genehmigungsgeschäfts in den Leipziger Sozialen Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 173 BauGB ist der Stadtratsbeschluss vom 11.11.2020 zu VII-DS-01384, dass der Stadtrat und die relevanten Stadtbezirksbeiräte halbjährlich über den Umsetzungsstand der Prüfung und Zustimmung / Versagung von Anträgen zu informieren ist.

Der 2. Sachstandsbericht zum Umsetzungszeitraum bis Dezember 2021 wurde am 13.10.2022 zur Information in die Ratsversammlung eingebracht (vgl. VII-Ifo-06543). Dieser 3. Sachstandsbericht dient u.a. zur Vorbereitung der für Anfang 2024 anstehenden Evaluierung der Genehmigungskriterien des Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandards. Um die Datenbasis zu vergrößern und somit die Aussagekraft der benannten Zahlen zu erhöhen, wurden die zwei Halbjahresberichtszeiträume 2022 in diesem Sachstandsbericht zusammengeführt.

2. Ausführliche Darstellung der Information

Zielstellung einer Sozialen Erhaltungssatzungen ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Es geht bei einer Sozialen Erhaltungssatzung darum, in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen die Umgebung zu sichern und dadurch die Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschten Veränderungen, insbesondere vor Verdrängungsprozessen zu schützen (vgl. Battis / Krautzberger / Löhr, Kommentar zum BauGB § 172, Randnummer 11).

Vorhandener Wohnraum in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung darf nicht in einer Weise verändert werden, dass er für die im Gebiet ansässigen Bevölkerungsgruppen nicht mehr geeignet ist. Aus diesen Gründen bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung oder
- die Nutzungsänderung

baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige Vorhaben, als auch für baurechtlich verfahrensfrei beziehungsweise genehmigungsfrei gestellte Vorhaben.

Einen Rechtsanspruch haben Eigentümer/-innen auf die Genehmigung von Vorhaben in Sozialen Erhaltungsgebieten, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB dienen. Eine Anpassung an den üblichen Wohnstandard darf Eigentümer/-innen nicht verweigert werden.

Die Prüfung der baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt nach § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB als sog. aufgedrängtes Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren. Das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) wird vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege (ABD) gemäß der Dienstanweisung Baugenehmigungsverfahren (Beschluss des Oberbürgermeisters Nr. VII-DA-06784 vom 08.03.2022 (1. Änderung der DA 05/2019)) bei den Vorhaben mit Lage in den Sozialen Erhaltungsgebieten beteiligt und zur erhaltungsrechtlichen Prüfung und Stellungnahme aufgefordert.

Die Prüfung der verfahrensfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben erfolgt nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB in einem separaten, gebührenpflichtigen Verfahren über das AWS. Die Zustimmung oder Versagung bei erhaltungsrechtlich relevanten Vorhaben ist in der Regel eine gebundene Entscheidung. So regelt bspw. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB, dass ein Vorhaben immer genehmigt werden muss, welches zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter

Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Wird bei einem Vorhaben eine Verdrängungsgefahr prognostiziert, so ist dem Vorhaben aufgrund § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB gebunden zu versagen, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

In dem als Anlage 1 beigefügten Sachstandsbericht wird über den Stand der Genehmigungspraxis zur Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzungen in Leipzig informiert. Insbesondere werden in dem Bericht die bisher geprüften Genehmigungsanträge in der Umsetzungszeit von Juli 2020 bis Dezember 2022 beschrieben und nach ihren Prüfergebnissen Zustimmung / Versagung nach Fallgruppen aufgelistet sowie nach weiteren Merkmalen (u.a. beantragte Maßnahmenarten, betroffene Wohneinheiten oder räumlicher Verortung) anonymisiert ausgewertet.

Grundaussagen des Sachstandsberichtes enthalten neben einer Darstellung des Prüfprozesses und der rechtlichen Rahmenbedingungen die Dimension der Anträge zur erhaltungsrechtlichen Prüfung in den ersten drei Umsetzungsjahren 2020, 2021 und 2022. Ergebnis des Berichtes ist eine systemische Erfassung und Darstellung der eingegangenen und geprüften Anträge in Form eines Monitorings. Diese Dokumentation des Prozesses soll die Umsetzung der Satzungen transparent kommunizieren.

Insgesamt gingen im Berichtszeitraum (Juli 2020 bis Dezember 2022) 402 Anträge mit Lage in einem der 8 Sozialen Erhaltungsgebiete zur erhaltungsrechtlichen Prüfung ein.

- Davon waren 345 baugenehmigungspflichtige Vorhaben und 57 genehmigungsfreigestellte oder verfahrensfreie Vorhaben (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.1).
- Stand Ende Dezember 2022 gab es für 317 Vorhaben ein Prüfergebnis mit erhaltungsrechtlicher Genehmigung/Zustimmung (bei 293 Vorhaben), Versagung/keine Zustimmung (bei 22 Vorhaben) oder Teilgenehmigung/Teilversagung (2 Vorhaben) (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.1).
- Bei 103 Vorhaben haben im Prüfverfahren Erörterungen mit den Antragstellenden stattgefunden, wodurch Versagungspunkte ausgeräumt und erhaltungsrechtlich genehmigungsfähige Planungen nachgereicht werden konnten (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.5).
- Bei 22 Vorhaben wurden auch nach Erörterung mit den Vorhabenträgern keine genehmigungsfähigen Anträge eingereicht, weshalb diese gebunden versagt werden mussten bzw. eine negative Beantwortung in Bauvorbescheiden erhielten (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.6).
- Von den 317 geprüften Anträgen beinhalten 163 Anträge Maßnahmen in bzw. an 1.089 bestehenden Wohneinheiten (917 Wohneinheiten mit Zustimmung / 160 Wohneinheiten mit Versagung, 12 Wohneinheiten mit Teilgenehmigung/Teilversagung) (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.3.)
- Die häufigsten erhaltungsrechtlich zugestimmten/genehmigten baulichen Änderungen von Wohnungen betreffen Balkonanbauten in Verbindung mit Änderung von je einem Fenster zu einer Balkontür (ca. 90 Anträge, ca. 600 Wohnungen),
- Bei 37 der zugestimmten baulichen Änderungen handelt es sich um Komplett-sanierungen von 341 Wohneinheiten), die in der Regel umfassende Modernisierungsmaßnahmen oder die Wiedernutzbarmachung unbewohnbarer Wohnungen und Wohnhäuser zum Ziel haben.
- 44 zugestimmte bauliche Änderungen zu 387 Wohneinheiten beinhalteten Maßnahmen zur energetischen Sanierung, die in der Regel die Anpassungen des Wohnhauses an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes beinhalten.

- 35 zugestimmte bauliche Änderungen für 129 Wohneinheiten beinhalten notwendige bzw. genehmigungsfähige Grundrissänderungen (z.B. Ersteinbau von Bädern).
- Von 68 Anträgen zu Neubauvorhaben mit insgesamt 900 neuen Wohneinheiten, die auf erhaltungsrechtliche Belange geprüft wurden, mündeten 44 Anträge in Baugenehmigungen durch das ABD, wodurch perspektivisch in den Satzungsgebieten ca. 570 Wohneinheiten entstehen können (vgl. Kapitel 4.4.1 und 4.7).
- 123 Anträge erhielten eine erhaltungsrechtliche Zustimmung zu Nutzungsänderungen. Von diesen beinhalten 47 Anträge Dachgeschoss-Neuausbauten und 31 Anträge mit Nutzungsänderungen von Gewerbe hin zu Wohnen, wodurch insgesamt rund 167 neuen Wohneinheiten durch Nutzungsänderungen entstehen könnten (vgl. Anlage 1, Kapitel 3.4). In einer tatsächlichen Baugenehmigung durch das ABD mündeten davon 54 dieser Anträge, wodurch 95 neue Wohneinheiten entstehen können und in 5 Bauvorbescheiden wurden 14 neue Wohneinheiten durch mögliche Nutzungsänderungen in Aussicht gestellt (vgl. Kapitel 4.7).

Anlage/n

1 Anlage 1 zu VII-DS-08549 21-08-23 (öffentlich)