



## **schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-EF-09812-AW-01**

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Betreff:  
**„Südvorstadt für alle“ bzw. Ratsbeschluss Nr. VII-A-07299-NF-02-ÄA-01**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

28.02.2024

schriftliche  
Beantwortung

### **Sachverhalt**

**Einwohneranfrage-Nr. VII-EF-09812**  
**„Südvorstadt für alle“ bzw. Ratsbeschluss Nr. VII-A-07299-NF-02-ÄA-01**

**Sachverhalt:**

**In der Antwort VII-F-09603-AW-01 zu den Resultaten einer Einwirkung des Oberbürgermeisters teilte die Stadt mit, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Objekte Kochstraße 59-63 und August-Bebel-Straße 81-83 sowie das weitere Vorgehen erneut durch die Verwaltung geprüft werden.**

**Wir fragen hierzu an:**

**1. Wann, also in welcher Leistungs- und Bauphase, und auf welche Weise werden die im Ratsbeschluss Nr. VII-A-07299-NF-02-ÄA-01 vom 18.10.2023 genannten Akteure (LWB, Stadtverwaltung, Netzwerk Leipziger Freiheit, SBB Süd, Wissenschaft) in die Erarbeitung des Umsetzungskonzepts eingebunden?**

Bzgl. einer möglichen Einbindung u.a. der in der Anfrage benannten Akteure liegt dem OBM im Ergebnis der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses VII-A-07299-NF-02 seitens der LWB ein Vorgehensvorschlag für die Objekte Kochstraße 59-63 und August-Bebel-Straße 81-83 vor. Darauf wurden dem Oberbürgermeister seitens der LWB drei Varianten für die Umsetzung des Ratsbeschlusses vorgelegt. Ein Vorgehensvorschlag beinhaltete eine umfängliche Beteiligung bei der Planung für die Objekte Kochstraße 59-63 und August-Bebel-Straße 81-83. Darin hat die LWB allerdings auch darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit diesem Vorgehensvorschlag von erheblichen Verzögerungen der Baumaßnahme und damit verbunden möglicherweise signifikanten Baukostensteigerungen auszugehen ist.

Die Varianten und die kalkulierten Baukosten wurden dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung plausibel erläutert. Auf dieser Grundlage wurde vorgeschlagen, die Sanierung der beiden Objekte gem. der vorliegenden Planung unter Einbeziehung und Prüfung aller zur Verfügung stehenden Wohnungsbaufördermittel, umzusetzen. Damit würde von einer umfänglichen Beteiligung der o.g. Akteure aus wirtschaftlichen Gründen abgesehen werden.

Das Projekt Kochstraße 13-15 wird aufgrund des weit fortgeschrittenen Bearbeitungsstands umgesetzt.

**2. Die DUH (Deutsche Umwelthilfe e.V.) und die TU München (Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen) haben im Januar 2024 erklärt, dass sie die, für das Modellprojekt "Südvorstadt für alle", vorgesehenen Blöcke, in das nationale Forschungsprogramm "BauKlima Kommunal" aufnehmen möchten und mit ihren Ressourcen (Fördersumme insgesamt: 658.857 Euro) in der Umsetzung unterstützen möchten. Die Kooperationsanfrage haben wir an Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Geschäftsführung der LWB sowie Stadtbezirksbeirat Süd kommuniziert (23.01.2024). Mit welchem Ergebnis ist bisher ein Austausch erfolgt?**

Eine erste Sichtung der Kooperationsanfrage ergab, dass die genauen Inhalte und das Erkenntnisinteresse des Forschungsprogramms aus den Unterlagen nicht hervorgehen. Zudem ist anzumerken, dass durch eine Teilnahme an dem Forschungsprojekt keine zusätzlichen Investitionsmittel zur Verfügung stehen. Die o.g. Fördersumme bezieht sich vor allem auf die Deckung der Mehrkosten durch die wissenschaftliche Fachbegleitung.

Soweit sichergestellt ist, dass eine diesbezügliche Kooperation nicht mit Verzögerungen des Baubeginns und Bauablaufs und/oder Erhöhungen von Baukosten verbunden und eine maßvolle interne Ressourcenbindung bei der Begleitung des Projekts nicht überschritten wird, kann sich die LWB eine Prüfung der Kooperationsanfrage vorstellen. Anderenfalls müssen die mit einer Kooperation verbundenen Mehrkosten im Kontext von zeitlichem Bauverzug finanziell über Zuschüsse der Stadt Leipzig ausgeglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch eine diesbezügliche Kooperation zum aktuellen Stand der Planung mit Verzögerungen des Baubeginns und Bauablaufs und personellem Mehraufwand seitens der LWB zu rechnen ist. Dies kann zu steigenden Baukosten führen. Die LWB hat darauf hingewiesen, dass mit einer Kooperation verbundene Mehrkosten im Kontext von zeitlichem Bauverzug finanziell über Zuschüsse der Stadt Leipzig ausgeglichen werden müssten.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, sich nicht an dem Forschungsprojekt zu beteiligen und stattdessen die Sanierung der beiden Objekte gem. der vorliegenden Planung umzusetzen.

**3. Im Vorfeld des Stadtratsbeschlusses und des zugehörigen Verwaltungsstandpunkts zu "Südvorstadt für alle", haben die Beteiligten der Stadt sich für ein Modellprojekt und ein kooperatives Verfahren inkl. externe Expertise, Moderation/Projektplanung und -koordination sowie wissenschaftlicher Begleitung ausgesprochen (vgl. Protokoll zum Workshop am 11.10.2022 im Stadtbüro). Was ist in dieser Hinsicht bislang geschehen? Was wird davon in Folge umgesetzt werden und auf welche Weise, in welcher Leistungs- und Planungsphase?**

Nach dem Verständnis der LWB galt das in 2022 thematisierte Kooperative Verfahren nicht der Sanierung des Objekts Kochstraße 13-15. Unabhängig davon wurde durch die LWB für die Kochstraße 13-15 eine von den Ursprungsplanungen der LWB abweichende sogenannte Minimalvariante zur Sanierung festgelegt. Außerdem wurden die Notwendigkeit und Höhe von Investitionen in Gebäudetechnik, Gebäudesicherheit und Klimaschutz nochmals auf den Prüfstand gestellt.

Da es sich bei den Objekten Kochstraße 59-63 und August-Bebel-Straße 81-83 um faktisch baugleiche Objekte handelt, sind Erkenntnisse hieraus in die Planungen für die beiden letztgenannten Objekte eingeflossen.

Nach den gemeinsamen Terminen der LWB mit der Initiative Süd und weiteren Akteuren Mitte / Ende 2022 befand sich der Antrag VII-A-07299 bis 18.10.2023 im Verfahren. Dessen Ausgang in Form der Beschlussfassung über VII-A-07299-NF-02-ÄÄ-01 musste als Voraussetzung für ein eventuelles koordiniertes Vorgehen zunächst abgewartet werden.

Nach dem Beschluss des Antrags durch die Ratsversammlung im Oktober 2023 wurde über das weitere Vorgehen diskutiert, wie in der Antwort auf Frage 1 dargelegt.

**4. Lokale Medien und Anfragen beziehen sich regelmäßig auf eine Summe für die geplanten Sanierungskosten, deren Kalkulation nicht offen vorliegt. Auf welcher Recherchegrundlage wurde kalkuliert, mit welchen Maßstäben und Zielmarken (sozial, ökologisch, denkmalpflegerisch) und welchen Förderkulissen (EU, international, auch im Zusammenhang mit Beforschung, sonstige)?**

Die Planung von Sanierungsleistungen erfolgt bei der LWB durch entsprechend qualifizierte interne und externe Ingenieur/-innen und Architekt/-innen nach den geltenden Regeln der Technik. Basis der Kalkulation ist insofern keine Recherche, sondern eine Einzelplanung aller relevanten Bauwerksteile gem. DIN 276. Soweit die konkrete Beauftragung der Bauleistungen in der Zukunft liegt, werden ermittelte Baukosten angemessen indiziert.

Soziale, ökologische und denkmalpflegerische Aspekte finden schon allein aus bau-rechtlichen Notwendigkeiten Berücksichtigung. Für alle drei Projekte liegen der LWB Kostenberechnungen vor, welche innerhalb der Leistungsphase 3 HOAI von Architekt/-innen und Fachplaner/-innen erstellt wurden. Im Fokus der konkreten Sanierungsplanung stehen insbesondere statische, bautechnische, gebäudetechnische Aspekte und Obliegenheiten zur dauerhaften Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Wiederum diese unterliegen in ihrer Gesamtheit dem Vorbehalt und zugleich Gebot der Wirtschaftlichkeit der Investition.

Dass die Modernisierungsumlage für die Bestandsmieter/-innen (Anteil ca. 50%), gem. §559 BGB auf max. 2 €/m<sup>2</sup> begrenzt ist, stellt einen wichtigen Aspekt zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens dar. Allerdings ist diese gesetzliche Vorgabe für die LWB auch eine erhebliche wirtschaftliche Hürde, da die notwendigen Mieteinnahmen auf die neu zu vermietenden Wohnungen umgelegt werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist die fortwährende Untersuchung von Möglichkeiten einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel standardisierter Teil der Investitionskalkulationen der LWB. So wird - nach Rücksprache mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung - die Inanspruchnahme von Fördermitteln der Sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen nochmal in der Kostenkalkulation geprüft.

Anlage/n  
Keine