



## **schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-10319-AW-01**

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Stammbaum:  
VII-F-10319 Juliane Nagel  
VII-F-10319-AW-01 Dezernat  
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Verstöße gegen Vorgaben der Sozialen Erhaltungssatzungen, Stand der Verfahren und Sanktionen**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

22.05.2024

schriftliche  
Beantwortung

### **Sachverhalt**

**Frage 1) Wie ist der Stand der oben genannten Verfahren (bitte angeben welches Erhaltungsgebiet, konkreter Verstoß und ggf. Höhe des Bußgeldes)?**

Der Stand zu den im Rahmen der Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-09148-AW-01 genannten Verfahren lautet wie folgt:

- a.) Aktuelle Verfahrensstände zu den o.g. ungenehmigten baulichen Änderungen in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung:
1. Soziale Erhaltungssatzung Am Lene-Voigt-Park, ungenehmigte bauliche Änderung einer Wohnung: Es wurde seitens des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege (ABD) mit Bescheid vom 24.04.2024 eine Rückbauverfügung erlassen. Diese ist bis Ende Oktober umzusetzen.
  2. Soziale Erhaltungssatzung Lindenau, ungenehmigte bauliche Änderung einer Wohnung: Dieser Vorgang befindet sich weiterhin in der fachlichen Prüfung.
  3. Soziale Erhaltungssatzung Alt-Lindenau, ungenehmigte bauliche Änderung am Gebäude: Anhörungsverfahren läuft noch (Fristverlängerung auf Äußerung zum Sachverhalt auf den 17.05.2024).
  4. Soziale Erhaltungssatzung Connewitz, ungenehmigte bauliche Änderung in zwei Wohnungen: Anhörungsverfahren läuft derzeit noch. Bis Mitte Mai ist ein Nachweis zum Rückbau zu erbringen, danach werden bauordnungsbehördliche Maßnahmen erforderlich.
  5. Soziale Erhaltungssatzung Eisenbahnstraße, ungenehmigte bauliche Änderung einer Wohnung: Dieser Vorgang befindet sich weiterhin in der fachlichen Prüfung.
- b.) Hinsichtlich der Verfahren, welche nicht genehmigte Nutzungsänderungen von Wohnungen zum Inhalt hatten, wird auf die Antwort zur Frage 4 verwiesen.

**Frage 2) Wurde das Ordnungswidrigkeitsverfahren in Bezug auf United Capital inzwischen zum Ende geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?**

Zwischenzeitlich wurde zu einem Vorhaben im Satzungsgebiet Am Lene-Voigt-Park das Ordnungswidrigkeitsverfahren abgeschlossen. Weitere Angaben können mit Blick auf die Wahrung der Persönlichkeitsrechte, aus verfahrensrechtlichen Gründen und den hiermit verbundenen datenschutzrechtlichen Belangen nicht getroffen werden.

**Frage 3) Wie weit ist das Verfahren in Bezug auf die in der Stockartstraße 24 vorgenommen Grundrissänderungen in zwei Wohnungen?**

Die Anhörung des Eigentümers durch das ABD hat stattgefunden. Der Eigentümer wurde im Folgenden aufgefordert, bis spätestens Mitte Mai 2024 konkrete Maßnahmen einzuleiten und durchzuführen, damit das öffentliche Recht (den Anforderungen gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) und Sozialer Erhaltungssatzung entsprechend) eingehalten bzw. wiederhergestellt wird. Sollte dem nicht nachgekommen werden, werden zur Durchsetzung der Forderungen gemäß § 58 und 80 SächsBO konkrete bauordnungsrechtliche Anordnungen durch das ABD geprüft und erlassen.

**Frage 4) Wurden seit Oktober 2023 weitere Verfahren wegen Verstöße gegen erhaltungs- oder baurechtliche Vorgaben in den Sozialen Erhaltungsgebieten verhängt (bitte angeben welches Erhaltungsgebiet, konkreter Verstoß und ggf. Höhe des Bußgeldes)?**

Es wurden keine Hinweise zu ungenehmigten baulichen Änderungen an weiteren Objekten, die über die unter Antwort zur Frage 1. hinausgehende Objekte hinausgehen, verzeichnet.

Aktuell wurden allerdings an einem bekannten Objekt im Satzungsgebiet Am Lene-Voigt-Park, wo gegen eine ungenehmigte bauliche Änderung an einer Wohnung ein Ordnungswidrigkeitsverfahren abgeschlossen ist, im Zuge eines baugenehmigungspflichtigen und erhaltungsrechtlich zulässigen Antrages zum Balkonanbau, bei der erhaltungsrechtlichen Mieterinnenanhörung weitere (über den Bauantrag hinausgehende, zum Teil aber mietrechtlich relevante) Hinweise seitens der Mieterschaft aufgeführt. Diese wurden erhaltungsrechtlich geprüft und für konform bewertet.

Seit Aug./Sept. 2023 (und der Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-09148-AW-01) haben aber stadtweit die Hinweise aus der Mieterschaft, die ggf. eine nicht genehmigte Nutzungsänderung von Wohnungen zum Inhalt haben, im Wesentlichen hin zu Ferienwohnungen deutlich zugenommen. Diese werden im ABD geprüft, ob bereits eine genehmigte Nutzungsänderung vorliegt.

Zudem haben die baugenehmigungspflichtigen Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum hin zur Ferienwohnung stadtweit stark zugenommen. Dies hängt sicher zusammen mit dem Bekanntwerden des Erlasses des Zweckentfremdungsverbotes landesseitig im August 2023 und dem Beschluss der Rechtsversammlung im Februar 2024. Seitdem sind im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege 70 Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnen hin zu gewerblichem Ferienwohnen genehmigt worden.

Liegt diese Wohnung allerdings in einem Gebiet mit Sozialer Erhaltungssatzung, so wird aufgrund der Prognose der Verdrängungsgefahr nach § 172 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch diesem Antrag erhaltungsrechtlich im Baugenehmigungsverfahren i.d.R. nicht zugestimmt. Dies erfolgte in einem baugenehmigungspflichtigen Antrag im Satzungsgebiet Eisenbahnstraße. Hier erließ das ABD einen Versagungsbescheid. Aktuell sind zwei weitere baugenehmigungspflichtige Anträge einer Nutzungsänderung hin zu Ferienwohnungen im Satzungsgebiet Lindenau im Baugenehmigungsverfahren.

In den Gebieten mit Aufstellungsbeschluss wurden bisher fünf baugenehmigungspflichtige Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnen hin zu Ferienwohnungen erhaltungsrechtlich zurückgestellt (2 in Gohlis-Süd, 2 in Schönefeld-Abtnaundorf und 1 in der Südvorstadt).

**Frage 5) In welcher Phase befindet sich die Evaluierung der bestehenden**

## **Erhaltungssatzungen und der Genehmigungskriterien?**

Zu den Beschlüssen der bestehenden ersten sechs Sozialen Erhaltungssatzungen Mitte 2020 wurde festgehalten, dass die Anwendungsvoraussetzungen alle fünf Jahre zu evaluieren und dem Stadtrat die Ergebnisse vorzulegen sind, d.h. in 2025. Methodisch erfordert dies (der Praxis der bundesdeutschen Anwenderstädte folgend) eine Fortschreibung der Detailuntersuchung. Die Verwaltung bereitet aktuell eine Ausschreibung zur Satzungsevaluierung, gemeint ist die Überprüfung, ob nach wie vor Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial in diesen Arealen vorliegen, für September 2024 vor. Start der neuerlichen Detailuntersuchungen samt Haushaltsbefragungen für die sechs Sozialen Erhaltungssatzungen ist für Oktober 2024 vorgesehen.

Die 2. Evaluierung der Genehmigungskriterien für Gebiete mit Sozialer Erhaltungssatzung ist, dem Beschluss der Dienstberatung des Oberbürgermeisters zur 1. Evaluierung vom Juli 2022 folgend, alle zwei Jahre erneut vorzulegen. Der aktualisierte Katalog an Genehmigungskriterien liegt im Entwurf vor und wurde im März/April 2024 mit den Leipziger Wohnungsmarktakteuren, u.a. des Bündnisses für bezahlbares Wohnen, und der Politik im zeitweilig beratenden Ausschuss Wohnen vorabgestimmt. Die eingegangenen Hinweise wurden erhaltungsrechtlich bewertet und als Synopse der Vorlage beigefügt. Mitte Mai wird die Vorlage zunächst in das Mitzeichnungsverfahren der Verwaltung und voraussichtlich im Juli zuständigkeitshalber in die Dienstberatung des Oberbürgermeisters erneut zur Beschlussfassung eingebracht.

Anlage/n  
Keine