Anlage 4 zu VII-DS-06892 „Erste Evaluierung und Konkretisierung der Genehmigungskriterien für Gebiete mit Sozialer Erhaltungssatzung in der Stadt Leipzig“

Genehmigungskriterien des Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandards

für Gebiete in der Stadt Leipzig mit Sozialer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches

Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, in deren Geltungsbereich die angestammte Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Bevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein ganz konkretes Vorhaben allein geeignet ist die Erhaltungsziele zu verändern, sondern insbesondere, ob es aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen. Zu beachten ist, dass sich die Sozialen Erhaltungssatzungen auf bauliche Veränderungen beziehen und kein Instrument des individuellen Mieterschutzes sind. Sie gelten sowohl für bewohnte Wohneinheiten (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) als auch auf Leerwohnungen – unabhängig von der Eigentumsform.

In Gebieten der Stadt Leipzig mit Sozialen Erhaltungssatzungen unterliegen bauliche Maßnahmen einer gesonderten Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und § 173 BauGB, auch wenn sie baurechtlich verfahrensfrei beziehungsweise genehmigungsfrei gestellt sind. Ist die betreffende Maßnahme baugenehmigungsbedürftig, wird die Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, sofern die für das Soziale Erhaltungsrecht zuständige Stelle, das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS), gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege (ABD), zustimmt. Bei Vorhaben, die gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) verfahrensfrei oder genehmigungsfrei gestellt sind, ist die satzungsrechtliche Zustimmung gemäß § 172 BauGB in einem isolierten gebührenpflichtigen Verfahren beim AWS der Stadt Leipzig zu beantragen. Hierzu hat das AWS eigene Antragsformulare bereitgestellt.

Das AWS prüft jeden Antrag auf die Einhaltung des Standards von Wohnungen in der Stadt Leipzig. Dazu sind von den Antragstellerinnen und Antragstellern z.B. Fotodokumentationen, Baubeschreibungen und Angaben über die Kosten abzugeben. Anhand der Bestandsbaupläne und der geplanten Baumaßnahmen wird jeder Einzelfall geprüft. Der allgemein übliche Standard von Wohnungen in der Stadt Leipzig ist gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung nicht überschritten sind.

Die genehmigungsbedürftigen Vorhaben im Erhaltungsgebiet sind:

- der Rückbau einer baulichen Anlage (dies umfasst auch den Teilabbruch),
- die Änderung baulicher Anlagen (dies umfasst auch die Modernisierung bzw. Instandsetzung mit Gebrauchswertverbesserung; nicht aber die Instandhaltung im Sinne Pflege, Wartung, Inspektion, gleichwertige Reparatur oder Austausch),
- sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Nicht wertverbessernde Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Austausch defekter Bauteile durch gleichwertige neue) sind grundsätzlich erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei.

Einen Rechtsanspruch haben Eigentümerinnen und Eigentümer auf die Genehmigung von Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dienen oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Stadt Leipzig legt für ihre Genehmigungspraxis in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung im Rahmen des Leipziger Standards folgende Genehmigungskriterien fest, die eine jeweilige Einzelfallprüfung nicht ersetzen, aber als Orientierung dienen:

1. **Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich <u>eine</u> Genehmigung erteilt:**
   a. Ersteinbau einer Sammelheizung (inkl. Warmwasserversorgung)
   b. Ersteinbau beziehungsweise Ergänzung eines vorhandenen Bades in ein Bad mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen:
      - ein WC, ein Einzelwaschbecken,
      - eine Einbaubadewanne oder eine Dusche,
      - Wand- und Bodenverfliesung.

      Erforderliche Grundrissänderungen sind dabei auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.
   c. Grundausstattungen mit Sanitärinstallationen (Trinkwasser, Abwasser), sowie Elektroinstallationen gemäß Standardausstattung nach RAL RG 678 1*.
   d. Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG für bestehende Gebäude und Anlagen in der bei der Antragsstellung geltenden Fassung.

      Darunter fallen derzeit z.B.:
      - die Erneuerung bestehender Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster,
      - die Erneuerung der bestehenden Heizungsanlage,
      - die Dämmung der obersten Geschossdecke (bei nicht ausgebautem Dachgeschoss),
      - die Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilleitungen

      (jeweils mit Nachweis der Erforderlichkeit und Ausführung, z.B. Gutachten, Fachunternehmererklärung).

      Ertüchtigungen, die über den Mindestanforderungen des GEG liegen, können gesondert bewertet werden, wenn für geförderte Maßnahmen ein Nachweis der Förderung erbracht wird oder die Senkung des Energiebedarfes und die dadurch eintretende Heizkostenersparnis nachgewiesen wird.
   e. Anbau eines handelsüblichen Erstbalkons als Bauteil mit ca. 4,5m² Grundfläche mit einer Zugangstür, die genehmigungsfähige Grundfläche ergibt sich aus dem Gebäudetyp, den baulichen Gegebenheiten und der Größe der dazugehörigen Wohnung bzw. anderen gesetzlichen Regelungen.
   f. Einbau eines Zweit-WC in Wohnungen, die mindestens 4 Zimmer haben (separate Küchen werden nicht als Zimmer gezählt), wenn die Zimmeranzahl erhalten bleibt.

g. Errichtung (Neubau) von Gebäuden (zu prüfen ist ein erforderlicher Rückbau auf dem Grundstück, z.B. zur Baufreimachung).

h. Schaffung zusätzlichen Wohnraums, z.B. durch Dachgeschossausbau, wenn dadurch bestehender Wohnraum (z.B. in der darunterliegenden Etage) nicht verändert wird.

i. Neuerrichtung von Wohnungen als Aufstockung auf bestehende Gebäude, wenn bestehender Wohnraum (z.B. in der darunterliegenden Etage) nicht verändert wird.

j. Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum.

k. Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeeinheiten in andere Gewerbenutzung.

l. Einbau von Schallschutzfenstern mit dem Nachweis der Erforderlichkeit mittels Schallschutzgutachten oder nach Lärmkartierung.

m. Nutzungsänderungen von einzelnem Wohnraum zur Berufsausübung für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, wenn die Wohnnutzung überwiegend erhalten bleibt.

2. **Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich <u>keine</u> Genehmigung erteilt:**

a. Abbruch von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

b. Nicht erforderliche Grundrissänderungen (bauliche Eingriffe in funktionierende Wohngrundrisse), z.B.

- Schaffung besonders großzügiger Wohngrundrisse
- Auflösung separater Küchen
- Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder Wohnfläche
- Abtrennung / Neubau von Abstellräumen (betrifft nicht ehemalige Außen-WC).

c. Änderungen Fenster/Türen an der Fassade, wenn anschließend eine energetische Sanierung erforderlich wird.

d. Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung (z.B. sehr hochwertiger Bodenbelag, wie Parkett (Vollholz/Stäbchen), Designbelag, Fußbodenheizung, Klimaanlage, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, „Smart-Home“, Kaminofen, bodentiefe Fenster, Sauna) - Diese Aufzählung ist nicht abschließend und dient der Orientierung.

e. Schaffung zur Wohnung gehörender Stellplätze, die nur im Zusammenhang mit der Wohnung vermietet werden.

f. Anbau von Zweitbalkonen.

g. Änderung Wohnungsschlüssel im Gebäude (Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen) vollständig funktionierender bzw. funktionsfähig herstellbarer Wohnungen.

h. Nachträglicher Einbau einer Dachterrasse/-loggia in bestehenden Wohnraum.

i. Gewerbliche Überlassung von Wohnraum (z.B. Ferienwohnungsvermietung).

j. Nutzungsänderungen von Wohnungen zur ausschließlichen Berufsausübung für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

k. Nutzungsänderung Wohnraum in Gewerbe, mögliche Ausnahme: Nutzungsänderung von leerstehendem Wohnraum in Erdgeschosslage in Gewerbe sowie einzelnem Wohnraum in kulturelle oder soziale Nutzung, wenn damit die Stadtteilentwicklung gemäß städtischer Ziele oder die Wiederbelebung in Magistralen erfolgen kann.

3. **Für folgende Maßnahmen <u>kann</u> erhaltungsrechtlich eine Genehmigung nach zusätzlicher Prüfung erteilt werden:**

   a. Einbau bzw. Anbau von Aufzügen beziehungsweise Fassadengleitern (im Rahmen bauordnungsrechtlicher Forderungen), nach Prüfung der Kosten und üblicherweise, wenn kein Eingriff in bestehende Wohngrundrisse erfolgt sowie mit stufenfreier Erreichbarkeit.