



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-10462-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VII-F-10462 Juliane Nagel
VII-F-10462-AW-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
**Ungenehmigte Ferienwohnungsumnutzungen in sozialen
Erhaltungsgebieten im Leipziger Westen**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

mündliche/schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt Antwort

1) Sind der Verwaltung Hinweise in dieser Dimension für die o.g. Gebiete bekannt?

Ja, der Verwaltung wurden seitens der Bewohnerschaft Hinweise zu ca. 170 zu prüfenden Umnutzungen von Miet- in Ferienwohnungen, mit Lage in der Sozialen Erhaltungsgebieten Leutzsch, Alt-Lindenau, Lindenau und Plagwitz/Kleinzschocher, gemeldet.

Zudem haben die baugenehmigungspflichtigen Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum hin zur Ferienwohnung stadtwweit stark zugenommen. Dies hängt wahrscheinlich zusammen mit dem Bekanntwerden des Erlasses des Zweckentfremdungsverbotes landesseitig im August 2023 und dem Beschluss der Rechtsverordnung im Februar 2024.

2) Wie viele Mitarbeitende gehen den Hinweisen nach bzw. stehen den zuständigen Ämtern dafür zur Verfügung?

Baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen sind Teil des Regelgeschäfts des Amts für Bauordnung und Denkmalpflege (ABD). Eine Quantifizierung der für diese Aufgabe notwendigen Mitarbeitenden ist kaum möglich.

Die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage von Wohnen hin zu gewerblichen Ferienwohnungen bedarf gemäß Sächsischer Bauordnung einer Baugenehmigung. In diesem Kontext werden die Hinweise von Bürger/-innen als Anzeigen von baurechtswidrigen Zuständen verstanden und von Amts wegen geprüft. Das ABD prüft zunächst, ob bereits eine genehmigte Nutzungsänderung vorliegt. Liegt diese nicht vor, erfolgt eine Anhörung der Eigentümer/innen.

3) Gibt es bereits Ergebnisse der Prüfungen?

Teilweise lagen zu den benannten Objekten bereits Anzeigen vor. Eine detaillierte Rückmeldung zum Vorgang bzw. zu den benannten Ferienwohnungen ist nicht möglich, da dies nur an die Verfahrensbeteiligten im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes möglich sowie aus datenschutzrechtlichen Gründen dies nicht gestattet ist.

4) Welche Konsequenzen hat die nicht genehmigte Umnutzung von Miet- in Ferienwohnungen? Wie viele Bußgelder und Rück-Umwandlungen wurden in allen Erhaltungsgebieten bereits angeordnet?

Eine Nutzungsänderung von Miet- in Ferienwohnungen kann bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sein. 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. Rück-Umwandlungen wurden bisher nicht angeordnet.

Ungenehmigte Umnutzungen von Miet- zu Ferienwohnungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Sie stellen i. d. R. einen Verstoß gegen die Sächsische Bauordnung dar. Im Jahr 2023 wurden der Zentralen Bußgeldbehörde 25 Ordnungswidrigkeiten hinsichtlich baurechtlicher Verstöße angezeigt. Hierin auch enthalten waren u. a. Verstöße gegen das Sächsische Denkmalschutzgesetz, das Wohnraumförderungsgesetz und gegen die Erhaltungssatzungen. Eine genaue Auswertung hinsichtlich der im Einzelfall festgesetzten Geldbuße oder den Erhaltungsgebieten erfolgt nicht. Im Jahr 2024 wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt bereits 16 Verstöße baurechtlicher Art angezeigt.

Nach erfolgter Umnutzung und baurechtlicher Genehmigung hat der gewerbliche Vermieter der Ferienwohnung eine Gewerbeanzeige nach § 38 Gewerbeordnung mit der Prüfung der Zuverlässigkeit (GZR/BZR) anzuzeigen. Sollte dies nicht geschehen bzw. anderweitige Versagungsgründe vorliegen, werden durch die Gewerbebehörde entsprechende Verfahren angestrebt.

Anlage/n

Keine