

Programmpapier

Handlungsschwerpunkte zur Optimierung der Verwaltungsarbeit beim (Wohnungs-)Bau

I. Prämissen

Die Leipziger Stadtgestalter verpflichten sich zu einer lösungsorientierten Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung bei der Schaffung von Wohnraum in Leipzig. Sie regen an, lösungsorientiertes Handeln zur allgemeinen Prämissen der Kooperation zwischen Immobilienwirtschaft und Kommune zu erklären und jeden Prozess auf diese Maßgabe zu gestalten und zu prüfen.

Die Stadtgestalter verpflichten sich zudem, die Schaffung von Wohnraum und insbesondere Sozialwohnungen im benötigten Umfang umzusetzen.

Sozialer Wohnungsbau als Teilmenge des Wohnungsbaus kann jedoch nur realisiert werden, wenn Wohnungsbau insgesamt reibungslos umgesetzt werden kann. Hierfür müssen definierte Kriterien von Qualität, Zeit und Kosten durch Projektentwickler / Bauträger und Verwaltung beachtet und eingehalten werden.

Dafür bedarf es vor allem die Lösung folgender Aufgaben:

II. Stufe 1 – Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren – Geordneter Prozess mit Vertrauenschutz

1. Zielgerichtete Verfahrensführung

Problem / Ist-Zustand

- im Vorfeld von Bauvorhaben müssen zahlreiche Abstimmungen getroffen werden – dies wird aktuell (ggf. im Rahmen Bauberatung 1) in Einzelgesprächen mit Fachämtern realisiert – es fehlt eine Koordination, die beteiligten Ämter kommen während des gesamten Genehmigungsprozesses zu unabgestimmten, teilweise widersprüchlichen Positionen

Lösung

1. Überführung der vorbereitenden Bauberatung I in eine standardisierte Antragskonferenz + Aufbau einer Wohnbauleitstelle

- es erfolgt unter Federführung eines Amtes eine zielgerichtete Vorabstimmung mit allen beteiligten Ämtern und TÖBS (insb. KWL, SWL) nach Erfordernis in max. zwei Runden (Erstabstimmung/Problemaufriss – Zweitabstimmung/Konsensfindung)
- eine Antragskonferenz definiert klare Spielregeln für Bauvorhaben und Bauantragseinreichung – die getroffenen Vereinbarungen genießen Vertrauenschutz, im

Prozess werden keine zusätzlichen Forderungen erhoben und/oder zusätzliche, neue Ämterbeteiligungen etabliert

- die Antragskonferenz sollte automatisch ab einer definierten Größenordnung von Projekten (in Wohneinheiten) zum Tragen kommen
- in der Antragskonferenz erfolgt eine klare Abgrenzung zwischen Wünschen der Kommune und rechtlich begründete Forderungen – im Rahmen des Wohnbündnisses könnten sich die Teilnehmer / Stadtgestalter zu Mindeststandards verpflichten
- es erfolgt eine klare Definition, wann die Vollständigkeit der für den Bauantrag einzureichenden Dokumente erreicht ist resp. welche Dokumente dafür eingereicht werden müssen. Die Definition erfolgt auf der Basis der entsprechenden Durchführungsverordnung und entsprechender städtische Satzungen
- die Leitung der Antragskonferenz erfolgt vorerst durch das BOA
- innerhalb Halbjahresfrist wird eine Wohnbauleitstelle innerhalb der Stadtverwaltung etabliert. Sie hat die Aufgabe, die Fachämter dezernatsübergreifend in Folge während gesamten Baugenehmigungsprozess zu monitoren bzw. weisungsberechtigt zu koordinieren.
- die Wohnbauleitstelle sollte baulichen und verwaltungsrechtlichen Sachverstand aufweisen. Sie sollte den klaren Auftrag haben (vom OBM, vom Stadtrat), Wohnbauvorhaben schnellstmöglich in die Umsetzung zu bringen.

2. Überführung der Bauberatungsstufe 2 in eine standardisierte Projektkonferenz

- Zwei Wochen nach Bauantragseinreichung erfolgt ein Regeltermin zwischen Bauordnungsamt / Wohnbauleitstelle sowie den beteiligten Ämtern und dem Bauherrn/Planern bei dem der weitere Fahrplan, Bedenken und Nachforderungen besprochen werden.
- Das Bauordnungsamt / die Wohnbauleitstelle haben dabei auch die Aufgabe, die Fachämter auf die Relevanz und rechtliche Durchsetzungsfähigkeit ihrer Forderungen im Verfahren hinzuweisen, so dass unqualifizierten Stellungnahmen der seitens der beteiligten Ämter vermieden werden.

2. Lösung von Schwerpunktproblemen im Baugenehmigungsprozess

2.1. Brandschutz

Problem / Ist-Zustand

- die Bearbeitungsfristen von Brandschutzkonzepten innerhalb des Brandschutzamtes haben völlig inakzeptable Dimensionen erreicht (bis zu einem Dreivierteljahr), die ein schweres Wohnungsbauhemmnis darstellen
- das Brandschutzamt ist in der Frage des zweiten Rettungsweges zu einer völlig unflexiblen Arbeitsweise übergegangen, die positive Modelle und Handlungsmöglichkeiten (Probeanleitern vor Ort, Grundregeln für Sondersituationen – wie bei Altbauten bewährt, Teilsprenklerung u.ä.) ignoriert. In Folge wird Wohnungsbau in der Stadt, vor allem unter der Prämisse der Innenentwicklung/Verdichtung über weite Strecken unmöglich gemacht.

Lösung

- sofortige Rückkehr zu bewährten, Ermessensspielräume nutzenden Prozessen
- umgehende Kapazitätserweiterung des Brandschutzamtes oder Verlagerung des Prüfprozesses in andere Organisationsstrukturen
- Akzeptanz des Statements durch den Prüfingenieur als ausreichendes Dokument für die Vollständigkeit der Unterlagen zur Bauantragseinreichung und Festlegung dieses Vorgehens als belastbare Regel (in Zusammenarbeit mit den Prüfingenieuren)
- Akzeptanz alternativer baulicher Lösungen zum Sicherheitstreppenhaus (hier: hohe Erstellungs- und Betriebskosten, Rentabilitätsverlust durch Nutzflächenverringerung – widerspricht dem Ziel bezahlbaren Wohnraums)

2.2. Fehlende Richtlinien – Erarbeiten verbindlicher städtebauliche Zielstellungen mit Leitlinien für zentrale Themen

Problem / Ist-Zustand

- in Ermangelung klarer Regeln vor Planungsbeginn kommt es auf verschiedenen Gebieten zu erheblichen Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen.
- dies betrifft vor allem die Bereiche Erschließung (VTA), Regenwasserbehandlung und Nachhaltigkeit / Klimakonzepte im erweiterten Sinne

Lösung

- Erschließung: Vor Planungsbeginn werden klare Regeln aufgestellt, insb. zu Kostenteilung, Terminen und Rückmeldefristen
- die Stadtverwaltung prüft die Wiedervorlage einer neuen Straßenausbauausatzung für den Stadtrat
- Regenwasserbehandlung / -versickerung, Nachhaltigkeit: Wo nötig, werden gemeinsame Arbeitsgruppen von Stadtverwaltung und Stadtgestaltern zur Erstellung von verbindlichen Regeln und praktikablen Definitionen gebildet

2.3 Mitarbeiterkontinuität

Problem / Ist-Zustand

- regelmäßig übernehmen unterschiedliche Mitarbeiter ein- und denselben Prozess, ohne Vorläufe und bereits getroffene Entscheidungen zu kennen. In Folge entstehen Mehrkosten und Zeitverzögerungen

Lösung

- die Fachämtern verpflichten sich zur Absicherung personeller Kontinuität

2.4. Flexibilisierung der Erhaltungssatzung

Problem / Ist-Zustand

- bestehende und geplante Erhaltungssatzungen schränken die Möglichkeiten von Neubau bzw. Verdichtung / Aufstockung u.ä. erheblich ein resp. machen sie unmöglich
- zugesagte flexible Handhabungen bzw. bereits zugesagte Ausnahmeregelungen werden konsequent nicht eingehalten

Lösung

- Erarbeitung gemeinsamer, verbindlicher Auslegungskriterien zwischen ASW und Stadtgestaltern
- gemeinsamer Dialog mit dem Stadtrat zur Vermeidung weiterer Aufstellungsbeschlüsse für Erhaltungssatzungen

III. Stufe 2 – Beschleunigung von Bauleitplanungsverfahren

Problem / Ist-Zustand

- insbesondere bei aktuellen, übergreifenden Aufgabenstellungen liegen keine generellen Konzepte und Anforderungskataloge seitens der Stadtverwaltung vor. Dies führt zu Unsicherheiten, Verzögerungen und Kostensteigerungen im Bauleitplanungsverfahren.
- besondere Relevanz haben übergreifende Konzepte in den Bereichen Quartiersentwicklung, Klimaertüchtigung oder Mobilität

Lösung

- gemeinsame Arbeitsgruppen von Fachämtern und Stadtgestaltern zur Abstimmung handlungsrelevanter Konzepte und Kriterienkataloge,
- Einführung einer ersten Beratungsstufe analog Vorschlag Baugenehmigungsverfahren mit Erfassung der verbindlichen Anforderungsprofile aller Fachämter (insb. bei Themen wie Mobilität und Nachhaltigkeit)
- Abstimmung eines modellhaften Ablaufplanes (i.S. eines Projektplans) mit allen beteiligten Ämtern incl. Festlegung von Verantwortlichkeiten und Terminen
- frühzeitige Einbeziehung der Politik und Umweltverbände (s. u.s. Punkt IV)
- Vertrauenschutz für getroffene Absprachen
- Einrichtung einer Clearingstelle / Wohnbauleitstelle mit stadtplanerischer und verwaltungsrechtlicher Kompetenz zur Lösung strittiger Fragen

IV. Optimierung des Verhältnisses von Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft

Problem / Ist-Zustand

- immer stärker greift der Stadtrat außerhalb der Fachausschüsse und der klassischen Verfahrenswege in Bauleitplanung, Baugenehmigungsprozesse oder Projektumsetzung ein. Anträge, Beschlüsse und Einwirken auf die Verwaltung ist oft frei von Sachkenntnis und eher sachfremden politischen Zielen geschuldet.
- in Folge wird Wohnungsbau verzögert und verteuert, stellen weise unmöglich gemacht

Lösung

- Stärkung der Fachausschüsse als Instrumente zu Kanalisierung des politischen Willens
- Einbeziehung von Branchenvertretern als ständige Mitglieder der Fachausschüsse
- Agreement mit dem Stadtrat zur Vermeidung von Interventionen nach bereits erfolgen, finalen Abstimmungen im Bauleitplanverfahren
- ggf. Einbeziehung von Stadtratsmitgliedern in das Wohnbündnis

V. Vorschlag weitere Teilnehmer

- S&G Development GmbH / Vorstand BFW Mitteldeutschland
- QUARTERBACK Immobilien AG
- AOC Stadtentwickler GmbH
- ...

Kleinere Unternehmen außerhalb Stadtgestalter

- Atrium Bau / BWF

gez. Stadtgestalter Leipzig

KSW GmbH
Baywobau Baubetreuung GmbH
Instone SE
GRK Immobilien GmbH
Hildebrand & Partner GmbH
CG Elementum AG
AOC Die Stadtentwickler GmbH

QUARTERBACK Immobilien AG
S&G Development GmbH
WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG
LEWO AG
BUWOG Bauträger GmbH
IMMOCOM