

# Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Soziales und Gesundheit 50.2	Drucksache 15157/12	Datum 15. Mrz. 2012
---	------------------------	------------------------

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
StBezRat 221 Weststadt	18.04.2012	X					
Sozialausschuss	24.05.2012	X					
Verwaltungsausschuss	12.06.2012		X				
<b>Rat</b>	19.06.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 221  <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR 111  <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
---	---	---	--

Überschrift, Beschlussvorschlag

### Verlängerung der Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk 221 Weststadt

„Im Stadtbezirk 221 Weststadt wird die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen auf der Grundlage des § 11 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2016 verlängert.“

## 1. Ausgangslage

Bereits seit dem 1. Januar 2002 sind die öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt auf der Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt im Wege der Gebietsfreistellung von Belegungsbindungen freigestellt. Aufgrunddessen können dort seither die öffentlich geförderten Wohnungen auch an Haushalte vermietet werden, die nicht Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheines ("B-Schein") sind. Die Gebietsfreistellung dient so der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtbezirk Weststadt.

Die Gebietsfreistellung wurde zuletzt in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 19. Dezember 2006 (DS 10712/06) für den Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2011 verlängert. Da diese Maßnahme am Jahresende 2011 ausgelaufen ist, ist nunmehr über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Ursprünglich sollte bereits Ende 2011 ein entsprechender Beschluss herbeigeführt werden. Da Entscheidungen über Gebietsfreistellungen der Zustimmung des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (MS) bedürfen, hatte die Verwaltung das MS bereits frühzeitig um Zustimmung gebeten. Das MS hat sich erst Ende November 2011 dazu geäußert und dann zunächst einigen Klärungsbedarf angemeldet. Im Februar 2012 konnten die offenen Fragen in einem gemeinsamen Gespräch der Verwaltung mit dem MS und den beteiligten Wohnungsunternehmen geklärt werden, so dass das MS seine Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme nun in Aussicht gestellt hat.

## 2. Rechtsgrundlagen

Am 1. Januar 2010 trat das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) in Kraft und ersetzte das bis dahin gültige Wohnraumförderungsgesetz des Bundes. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Gebietsfreistellung decken sich mit den früheren Regelungen. So ist die Gebietsfreistellung gemäß § 11 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3, 3. Alternative, NWoFG auch jetzt für den Fall zugelassen, dass sie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 NWoFG ist von der "verfügungsberechtigten Person" (das ist in der Regel der Vermieter) ein angemessener Ausgleich für die Freistellung zu leisten, indem Belegungs- und Mietbindungen für Ersatzwohnungen eingeräumt werden oder ein Geldausgleich oder ein sonstiger angemessener Ausgleich geleistet wird.

## 3. Entwicklung in den letzten Jahren und gegenwärtige Situation in der Weststadt

Seit Anfang des Jahres 2007 ist in der Weststadt ein lebendiger Stadtteilentwicklungsprozess in Gang gekommen, der von der Wohnungswirtschaft und der Stadt Braunschweig unter Einbeziehung weiterer lokaler Akteure gemeinsam getragen wird, und der mit zunehmender Dynamik im Stadtteil und damit auch in den dortigen öffentlich geförderten Wohnanlagen wirksam wird.

Im ersten Freistellungszeitraum (2002 bis 2006) ging es schwerpunktmäßig darum, mit einer Gebietsfreistellung aller öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil den seinerzeit erkennbaren Segregationstendenzen entgegenzuwirken und zugleich damit ein starkes kommunales Signal für veränderte und zu verändernde Rahmenbedingungen im Stadtteil zu setzen, mit dem Ziel, daran Kooperationsprozesse anknüpfen zu können.

Dies ist gelungen. Der zweite Freistellungszeitraum (2007 bis 2011) war geprägt von einem Auf- und Ausbau der stadtteilbezogenen Kooperation. Ein gemeinsames Projektteam von Wohnungswirtschaft und Stadt Braunschweig entwickelte ein Integriertes Handlungskonzept für den Bereich Ilmweg/Saalestraße, das später unter Einbeziehung weiterer Akteure räumlich und

konzeptionell weiter entwickelt wurde zum Integrierten Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept Braunschweig "Nördliche Weststadt".

Diese konzeptionellen Arbeiten waren Ausgangspunkt dafür, dass mittlerweile drei Nachbarschaftstreffpunkte in der Weststadt bestehen, deren Finanzierung durch einen Kooperationsvertrag zwischen der Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG, der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Stadt Braunschweig verbindlich vereinbart ist. Der von den Kooperationspartnern gemeinsam getragene gemeinnützige Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. betreibt die Nachbarschaftstreffpunkte und nimmt zugleich vielfältige Aufgaben innerhalb des Stadtteilentwicklungsprozesses wahr.

Darüber hinaus wurde auf Antrag der Stadt Braunschweig der Bereich Ilmweg in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen. In diesem Quartier sind Maßnahmen mit einem Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 3,8 Mio. Euro vorgesehen. Eine Reihe von Maßnahmen wurde bereits umgesetzt.

Die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt ist somit einerseits Grundlage und zugleich auch flankierende Maßnahme des erforderlichen umfassenden Stadtteilentwicklungsprozesses; sie ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts. Denn ohne eine möglichst weitgehende Flexibilisierung in der Belegung der Wohnungen in der Weststadt wird der Stadtteilentwicklungsprozess in der Weststadt keinen nachhaltigen Erfolg bringen können.

Die Wohnungsunternehmen mit öffentlich geförderten Wohnungsbeständen in der Weststadt berichteten in einer aktuellen Befragung durchweg von einer stabilisierenden Wirkung der Gebietsfreistellung und sprachen sich einhellig für eine Verlängerung dieser Maßnahme aus.

Der Stadtbezirk Weststadt liegt in der Zusammenschau der Sozialindikatoren, die Hinweise auf mögliche soziale Problemlagen geben können ("Bezug von Leistungen nach dem SGB II" und "Haushalte mit Migrationshintergrund") weiterhin an der Spitze des Stadtgebietes. Dies zeigt, dass die Gebietsfreistellung weiterhin erforderlich ist.

#### **4. Praktische Umsetzung der Gebietsfreistellung und Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Die Gebietsfreistellung ist gemäß § 11 Abs. 1 NWoFG zu befristen. Aufgrund der geltenden Wohnraumförderbestimmungen soll die Freistellungsdauer grundsätzlich fünf Jahre nicht überschreiten. Deshalb soll die Gebietsfreistellung wie bisher auch wieder für einen Zeitraum von fünf Jahren erfolgen. Die Maßnahme soll rückwirkend zum 1. Januar 2012 beginnen.

Die Umsetzung erfolgt durch Verwaltungsakte (Bescheide) gegenüber den Verfügungsberechtigten der öffentlich geförderten Wohnungen, also den Wohnungsunternehmen. Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, den "angemessenen Ausgleich" – wie auch bereits im vergangenen Freistellungszeitraum – jeweils mit den Verfügungsberechtigten im Rahmen von Begleitverträgen zu den städtischen Freistellungsbescheiden zu vereinbaren.

Wie bereits unter Ziff. 1. angesprochen, ist für die Gebietsfreistellung aufgrund der geltenden Wohnraumförderbestimmungen die Zustimmung des MS erforderlich. Das MS hat der Stadt Braunschweig aufgezeigt, was für die Erlangung der Zustimmung erforderlich ist, insbesondere welche grundsätzlichen Erwartungen es an die Regelungen über den angemessenen Ausgleich hat. Dies wird die Verwaltung nun in Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen ausgestalten. Diese Gespräche laufen zurzeit. Es ist nach alledem davon auszugehen, dass das Ministerium die Zustimmung erteilen wird.

Abgesehen von den in geringem Umfange zu erhebenden Verwaltungsgebühren wird die Gebietsfreistellung keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt haben.

## 5. Entwicklung der Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtgebiet

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt und in der Stadt Braunschweig insgesamt wird sich in den kommenden zehn Jahren nach den gegenwärtig vorliegenden Informationen wie folgt entwickeln:

Öffentlich geförderte Wohnungen und Eigenheime			
(Voraussichtliche) Anzahl am	<b>Stadtbezirk Weststadt</b>	Übrige Stadtbezirke	Stadt Braunschweig insgesamt
<b>1. Januar 2012:</b>	<b>1.847</b>	783	2.630
<b>1. Januar 2017:</b>	<b>1.799</b>	707	2.506
<b>1. Januar 2022:</b>	<b>1.737</b>	686	2.423

I. V.

Markurth