

Betreff:

**Änderungsantrag zum TOP "Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt"**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

28.10.2019

Beratungsfolge:

		Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

**Beschlussvorschlag:**

1. Zukünftig verfolgt die Stadt Braunschweig die Strategie, die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Wohnbereich zu erhöhen. Dazu entwickelt die Verwaltung gemeinsam mit der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH geeignete Strategien zur Weiterentwicklung beider Gesellschaften, z. B. über ein stärkeres Engagement beider Gesellschaften in der Projektentwicklung.

2. Grundsätzlich sollen bebaubare Grundstücksflächen von der Stadt oder der GGB oder der Nibelungen erworben und selbst entwickelt werden. Hierzu soll zukünftig auf das bereits im „Handlungskonzept Bezahlbares Wohnen“ verankerte Instrument der Konzeptvergabe zurückgegriffen werden, das der Stadt die Möglichkeit gibt, Grundstücke zunächst selbst zu entwickeln und dann unter Berücksichtigung planungsrechtlich festzusetzender Vorgaben weiter zu veräußern.

3. Die Verwaltung wirkt darauf hin, dass zukünftig insbesondere mit privaten Investoren klare Realisierungszeiträume für geplanten Wohnungsbau in den städtebaulichen Verträgen festgeschrieben werden sollen.

4. Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, wie im westlichen Ringgebiet eine abschnittsweise Festschreibung eines Milieuschutzes für bestimmte Straßenzüge, bei denen mögliche Mietsteigerungen aufgrund der besonderen Sozialstruktur der Mieterschaft zu Verdrängungsmechanismen führen würden, realisiert werden kann.

**Sachverhalt:**

1. Um die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt weiter zu erhöhen, ist eine Stärkung der beiden Gesellschaften GGB und Nibelungen der richtige Weg. Dieses ist allerdings nicht damit getan, den im Rahmen der mit der Stadt Braunschweig und der SBBG vereinbarten Dividendenausschüttung der SBBG zufließenden Anteil der Gewinne der Nibelungen Wohnbau zu belassen. Vielmehr soll über die Erschließung neuer Geschäfts- und Tätigkeitsfelder eine langfristige Perspektive zur Generierung neuer Einnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Bereits jetzt ist die Nibelungen im nördlichen Ringgebiet auch als Projektentwicklerin tätig. Über die Ausgestaltung der Rahmenbedingungen im Kontext der Projektentwicklung (weniger Aufgaben z. B. im Bereich der Erschließungstätigkeit) ergibt sich hier die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen für die Gesellschaft zu generieren, die dann

wiederum dem sozialen Wohnungsbau zugute kommen. Die Entwicklung eines ähnlichen Modells ist auch für die GGB denkbar.

2. Anstatt ausschließlich an einem Höchstpreisgebot orientiert sich die Vergabeentscheidung im Rahmen der Konzeptvergabe an im Vorfeld bezüglich Inhalt und Gewichtung definierten Kriterien, z. B. städtebauliche Einbindung, Mobilitätskonzepte, energetische Standards, architektonische Qualität, Berücksichtigung der Bedarfe der künftigen Nutzer und Anwohner oder Gestaltung lebendiger Nachbarschaften. Mit der Konzeptvergabe hat die Kommune die Möglichkeit, hauptsächlich den Haushalten, die nur schwer eine Wohnung finden, Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dieses Instrument ist im Handlungskonzept Bezahlbares Wohnen bereits vorgesehen, wird aber von der Verwaltung bis jetzt noch nicht ausreichend angewendet.

3. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass vereinzelt Bauprojekte von Privatinvestoren mit immenser Zeitverzögerung begonnen werden. Um hier eine den aktuellen Marktgegebenheiten angemessene Realisierungsperspektive entwickeln zu können, ist die Vereinbarung von Realisierungszeiträumen in den städtebaulichen Verträgen mit privaten Investoren ratsam.

4. Eine Milieuschutzsatzung kann für ein Gebiet mit jeder Art von Wohnbevölkerung erlassen werden, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Ziel der Satzung ist es, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Diese städtebauliche Zielsetzung ist das entscheidende inhaltliche Kriterium für die Abgrenzung des Gebiets einer Erhaltungssatzung, die auch straßenzugsweise angewendet werden kann und sich nicht zwingend immer auf ein ganzes Quartier beziehen muss.

Gez. Nicole Palm

**Anlagen:** Keine