

Stadt Braunschweig

Stellungnahme der Verwaltung

	<i>Fachbereich/Referat</i> Fachbereich 61	<i>Nummer</i> 8362/11
zur Anfrage Nr. 1595/11 d. Frau/Herrn/Fraktion DIE LINKE. vom 29. Nov. 2011	Datum 06.12.2011	
	Genehmigung	
Überschrift Evaluation Soziale Stadt	Dezernenten Dez. III	
Verteiler Rat	Sitzungstermin 13. Dez. 2011	

Anfrage:

Mit Bekanntmachung vom 6. August 2001 ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet im Programmteil Soziale Stadt Braunschweig vom 19. Juni 2001 in Kraft getreten.

In § 1 wird der Zweck der Satzung beschrieben. Es heißt dort: „Zur Behebung städtebaulicher Missstände innerstädtischer Altbauquartiere und zur Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in benachteiligten Stadtquartieren wird das in § 2 näher bezeichnete Sanierungsgebiet förmlich als Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet – Programmteil Soziale Stadt – im Sinne des Baugesetzbuches festgelegt.“

In diesem Sinne hat es in den letzten 10 Jahren eine Vielzahl von Baumaßnahmen gegeben, durch die der Stadtteil aufgewertet wurde. Neben der positiven Verbesserung des Wohnumfeldes hat dadurch aber auch die Gefahr der Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft zugenommen. Diese Gefahr wurde insbesondere durch Bau und Planung der Stadtvillen an der Hohetorbrücke und dem ehem. Buchler-Gelände sowie anderer hochpreisiger Eigentumswohnungen möglicherweise noch verstärkt.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:

1. Wie viele Neubauten von Stadtvillen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind im Sanierungsgebiet seit 2001 entstanden?
2. Wie ist das durchschnittliche Preisniveau dieser Neubauten im Vergleich zu anderen Stadtteilen?
3. Welche Mittel werden von der Stadtverwaltung angewandt, um einer möglichen Gentrifizierung im Sanierungsgebiet entgegen zu wirken?

Antwort der Verwaltung:

Da der Verwaltung aufgrund der vielen unterschiedlichen Akteure keine belastbaren Daten vorliegen, ist die Beantwortung der Fragen nur als Einschätzung möglich und erhebt keinen abschließenden Anspruch auf Vollständigkeit.

Dies vorausgestellt, beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu 1. Seit dem Sanierungsbeginn in 2001 wurden, nach grober Recherche folgende Neubauten realisiert:

Als sog. Stadtvillen sind im Bereich des Projektes „Buchlers Garten“ Nord 4 Stadtvillen mit 28 Wohneinheiten (WE) in der Bauphase und im selben Projekt im mittleren Bereich 1 Stadtvilla sowie 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 50 WE in der Projektierung.

Mehrfamilienhäuser wurden in der Broitzemer Straße (28 WE – nach Abbruch) errichtet. Weitere Bauten werden in der Kreuzstraße 89 (9 WE– nach Abbruch) und „An der Schölke“ (ca. 8 WE) projektiert.

Eigentumswohnungen wurden nicht als selbstständige Bauten neu errichtet. In der Kalandstraße 3 wurde das AWO Wohnheim zu 14 WE umgebaut. Im Madamenweg 130 steht der Umbau des Hochbunkers zu ca. 45 WE (in Projektierung) an.

Zwei größere, vormals durch Wohnungsgesellschaften bewirtschaftete Häuserzeilen /-blöcke wurden im Bereich der Luisenstraße, Ecke Cyriaksring privatisiert. Hier wurden rund 200 WE veräußert.

An Einfamilienhäusern (auch als Doppelhaus oder Reihenhäuser) wurden im Bereich Pflingstraße, Gabelsbergerstraße und Altfeldstraße insgesamt 10 WE realisiert.

In der Projektierung befinden sich die Maßnahmen „An der Schölke“ (43 WE), Blumenstraße 6-8 (9 WE), Blumenstraße West (20-25 WE) und Pippelweg 74 (ca. 10 WE), mithin ein Volumen von ca. 85 WE.

Zu 2. Das durchschnittliche Preisniveau der Neubauten / Umbauten und der Veräußerungen muss im Rahmen der Sanierung geprüft werden. In diesem Zuge wird für jedes Veräußerungsgeschäft eine Kaufpreisprüfung erstellt. Diese richtet sich nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. dem Immobilienmarktbericht. Da relativ viele WE in 2010 und 2011 veräußert wurden, ist aus Sicht der Verwaltung erst der neue Grundstücksmarktbericht (Erscheinungstermin im ersten Halbjahr 2012) zur endgültigen Beantwortung der Frage abzuwarten.

Zu 3. Die Stadt richtet sich bei Modernisierungsverträgen immer nach dem Mietspiegel und vereinbart mit den Vertragspartnern die Einhaltung dieser Mietpreise. Zudem werden bei Förderungen und Abschreibungen keine sog. „Luxusmodernisierungen“ gefördert. Die Gefahr einer Gentrifizierung (Verdrängung sozialschwacher Gruppen) des Stadtteiles „Westliches Ringgebiet“ ist aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben, da der Stadtteil immer noch eine sehr heterogene soziale Durchmischung der Bevölkerung aufweist. Eine Evaluierung der Sanierungsmaßnahme ist vom Fördergeber vorgeschrieben und wird zum Ende des Sanierungsverfahrens erfolgen.

Es gilt das gesprochene Wort.

I. V.

Sommer