

# Stadt Braunschweig

TOP
Datum 22.05.2013

Der Oberbürgermeister  
FB Stadtplanung und Umweltschutz  
61.13-S

Drucksache  
16102/13

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 310 Westliches Ringgebiet Planungs- und Umweltausschuss	04.06.2013	X					
Verwaltungsausschuss	12.06.2013	X					
	18.06.2013		X				
<b>Rat</b>	24.06.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen 0200, 0500	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 310	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

### „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“

#### Modernisierung und Umbau der Gebäude Jahnstraße 16, 16 a und 17

- „1. Dem Einsatz von Städtebaufördermitteln als Zuschuss an die Braunschweiger Baugenossenschaft in Höhe von max. 700.000 € zur Modernisierung der Wohngebäude Jahnstraße 16, 16 a und 17 wird zugestimmt. Die Haushaltsmittel werden aus dem Projekt 4S.610009 „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ zur Verfügung gestellt.
2. Die Umgestaltung des Straßenraums Jahnstraße wird mit hoher Priorität weiterverfolgt.“

## Vorspann

Die **Jahnstraße** liegt weitgehend isoliert im Süden des Sanierungsgebietes „Westliches Ringgebiet“ und ist umgeben von Gemengelagen, öffentlichen Grün- und Freiflächen, Kleingärten und der Bundesautobahn 391. Die Jahnstraße und die nördlich benachbarte Hugo-Luther-Straße bilden einen städtebaulich und baugestalterisch zusammenhängenden Straßenzug, der sich durch seine Geschlossenheit und harmonische Gestaltung auszeichnet. Die Häuser in der Jahnstraße wurden um 1910 für die Arbeiter in den damals im Umfeld vorhandenen Fabriken und Manufakturen errichtet und gehören zu den ersten genossenschaftlichen Wohnungen der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG). An dem langfristigen Erhalt der Jahnstraße als eine frühe genossenschaftliche „Wohnanlage aus einem Guss“ besteht daher aus städtebaulicher und kulturgeschichtlicher Sicht ein hohes Interesse.

Die Straße ist seit Jahren wegen ihrer relativ isolierten Lage im Stadtgebiet und vor allem der Nähe zur Autobahn A 391 von erhöhtem Leerstand betroffen. Als Konsequenz hat die BBG als Eigentümerin bereits seit einigen Jahren eine Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste (HBK) vereinbart: Den Studenten werden neben günstigem Wohnraum auch zu geringen Mietpreisen Räume für Ateliers zur Verfügung gestellt. Die HBK hat ein sehr hohes Interesse an der Erweiterung dieser Zusammenarbeit und an der zusätzlichen Anmietung von Wohn- und Atelierräumen für Stipendiaten. Im Gebäude Jahnstraße 8 a stellt die BBG der Galerie des Kunstvereins Jahnstraße e. V., Jahnstr. 24, und der Künstlergruppe Neunraumkunst Ausstellungsräume<sup>1</sup> mietzinsfrei zur Verfügung.

Drei viergeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser (**Jahnstraße 16, 16 a und 17**), die aufgrund der Ausstattung und des Erhaltungszustandes dringend einer Sanierung bedürfen, stehen derzeit leer. Neben der städtebaulichen Bedeutung als Abschluss des Ensembles bilden die Gebäude den aktiven Lärmschutz für die dahinter liegenden Gebäude in der Jahnstraße und Hugo-Luther-Straße.

Die Sanierung der Gebäude wäre der entscheidende Impuls, um die besondere Qualität des Zusammenlebens sehr unterschiedlicher Gruppen in der Jahnstraße zu erhalten und damit nachhaltig die Bausubstanz zu sichern. Die BBG steht in Kontakt mit der Lebenshilfe, um einzelne Wohnungen für betreutes Wohnen zu reservieren.

## Gebäudesanierung Jahnstraße 16, 16 a und 17

Wegen des schlechten baulichen Zustandes vieler, auch konstruktiver Bauteile, muss von deren umfassender Erneuerung und Ertüchtigung ausgegangen werden. Insgesamt handelt es sich bei der Durchführung der Baumaßnahme um eine werterhöhende Maßnahme, da die Gebäude ganzheitlich saniert werden (Gewerke: Fenster, Heizung, Sanitär, Elektro, Dämmungsmaßnahmen Dach und Fassade).

Ein Abbruch bzw. Teilabbruch der Gebäude ist nach heutigen Erkenntnissen über den Bauzustand nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Die Gebäudeansichten sollen weitgehend erhalten werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme soll bereits in 2013 begonnen werden. Als Fertigstellungstermin wird der Herbst 2014 angestrebt.

---

<sup>1</sup> [http://www.my-comtreff.de/index.php?page=/Seiten/NeunRaumKunst\\_5#](http://www.my-comtreff.de/index.php?page=/Seiten/NeunRaumKunst_5#)  
<http://www.my-comtreff.de/>  
<http://kunstvereinjahnstrasse.wordpress.com/verein/>

Die geschätzten Gesamtkosten für die Maßnahme betragen ca. 2,85 Mio. €, davon sind ca. 2,56 Mio. € förderfähig. Der Zuschuss aus investiven Städtebauförderungsmitteln für das Vorhaben beträgt 27 % der jeweils nachgewiesenen förderungsfähigen Kosten, aber höchstens 700.000 €.

Zur Durchführung des Projektes wird ein Modernisierungsvertrag zwischen der Eigentümerin BBG und der Stadt Braunschweig abgeschlossen. Darin werden zum Einen die Planung, Kosten und Durchführung der Modernisierungsmaßnahme sowie die Begrenzung der Mietpreise und zum Anderen die Finanzierung und Förderung geregelt. Es handelt sich um eine gegenseitige Verpflichtung.

Gemäß Maßnahmenprogramm 2013/2014 vom 22. November 2012, aktualisiert am 23. April 2013 (siehe Anlage 1 der Mitteilung DS 13011/13, SBR 310 am 04. Juni und PLUA am 12. Juni), sollen für die Modernisierung der Gebäude in 2014 230.000 € und 2016 470.000 € zur Verfügung gestellt werden. Die Mittel stehen in 2014 aus der angekündigten Mittelzuweisung im Programmjahr 2013 und aus Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen in 2016 zur Verfügung. Eine Verpflichtungsermächtigung für 2016 ist in ausreichender Höhe im Investitionsprogramm veranschlagt.

Die BBG beabsichtigt, die Ausgleichsbeträge für alle ihre Grundstücke im Sanierungsgebiet im Zuge dieser Sanierung abzulösen. Die Ausgleichsbeträge belaufen sich nach einer überschläglichen Ermittlung auf Grundlage der vorliegenden Richtwertkarten auf 470.000 €, so dass die Finanzierung im Jahr 2016 auch tatsächlich gesichert ist.

Weitere Maßnahmen an den Gebäuden im Umfeld wird die BBG in eigener Regie veranlassen. Ziel ist das günstige Mietniveau zu erhalten; daher sind keine aufwändigen Grundsanierungen an den anderen bewohnten Gebäuden vorgesehen.

## **Finanzierung**

Durch den Abschluss des Modernisierungsvertrages verpflichtet sich die Stadt, einen Investitionszuschuss in Höhe von max. 700.000 Euro zu leisten.

Die Auszahlung erfolgt in Raten in Abhängigkeit vom Baufortschritt und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. Da die Jahresraten für die Bewilligung aus 2013 noch nicht bekannt sind, wird mit der BBG vereinbart werden, dass die Auszahlung der 1. Rate in der Höhe von 230.000 Euro frühestens in 2014 erfolgt, sofern entsprechende Fördermittel aus dem Programmjahr 2013 abgerufen werden können. Der Zahlungstermin der 2. und 3. Rate in der Höhe von insgesamt 470.000 Euro wird in 2016 vereinbart.

Die Finanzierung soll im Jahre 2014 durch die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln (Bund / Land: 2/3-Anteil; Stadt BS: 1/3-Anteil) erfolgen. Für das Jahr 2016 ist geplant, wie bereits unter dem Punkt "Gebäudesanierung" dargestellt, dass die BBG die Ausgleichsbeträge für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet ablöst und die Finanzierung der Restraten "Gebäudesanierung Jahnstraße" hierüber abgewickelt wird. Im Haushalt 2013 / Investitionsprogramm 2012-2016 sind entsprechende Mittel für das Jahr 2014 und für das Jahr 2016 eingeplant.

Das Eingehen der Verpflichtung in 2013 erfolgt entsprechend des im Teilhaushalt aufgenommenen Bewirtschaftungshinweises bzw. auf Grundlage eingeplanter Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2014 und 2016.

## **Straßenraum Jahnstraße**

Die Umgestaltung der öffentlichen Räume und Freiflächen soll zur Verbesserung der Gesamtsituation in der Jahnstraße vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Mittel mit hoher Priorität weiterverfolgt werden. Die Neugestaltung soll möglichst kostengünstig und am Bestand orientiert erfolgen. Für die Umgestaltung der Jahnstraße incl. Platzgestaltung und Begrünungsmaßnahmen wurden Kosten in der Höhe von 650.000 € ermittelt. Sobald die Mittelverfügbarkeit durch weitere Einnahmen gegeben ist, wird die Maßnahme in die Gremien eingebracht werden.

Gemäß § 58 Absatz 1 Nr. 14 NkomVG i.V.m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beschließt der Rat über Rechtsgeschäfte, wenn der Vermögenswert 300.000 € übersteigt.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ansichten Jahnstraße 16, 16 a und 17

I. V.

gez.

Leuer