

Betreff:

**Sozialer Wohnraum und Bindungstausch im Nördlichen Ringgebiet**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

21.12.2015

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

21.12.2015

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

In der Sozialwissenschaft wird als gesichert angesehen, dass soziale Integration am Besten in einem sozial durchmischten Wohn- und Lebensumfeld stattfinden kann. Insbesondere gesellschaftliche Gruppen, die aus finanziellen Gründen dazu gezwungen sind, sich in in sich geschlossenen Wohn- und Lebensumfeldern aufzuhalten (wirtschaftliche Segregation), profitieren in besonderem Maße von einer guten Durchmischung und einem im kommunalen Lebensumfeld über alle Stadtteile hinweg breit gestreuten Angebot von Wohnraum aller Preissegmente. Insbesondere gilt dies für das Problem der Kinderarmut, bei dem es laut dem Sozialatlas der Stadt Braunschweig die größten Segregationstendenzen gibt.

Es ist daher Ziel einer guten Wohnungspolitik, eine möglichst weitgehende soziale Durchmischung innerhalb einer Kommune anzustreben und zu erreichen, um insbesondere eine wirtschaftlich begründete Entmischung der Bevölkerung damit zu vermeiden und soziale Probleme, die mit starken Segregationstendenzen einhergehen können, zu mildern.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann daher von einer Kommune festgelegt werden, welche Wohneinheiten unmittelbar (Neubauwohnungen) oder mittelbar (Wohnungen aus dem Altbestand im Tausch für eine Neubauwohnung: Bindungstausch) eine Sozialbindung erhalten sollen und damit insbesondere Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen. Dieses Instrument soll den Kommunen die Möglichkeit geben, den Wohnungsmarkt so zu regulieren, dass eine gute soziale Durchmischung in den einzelnen Stadtteilen, auch in Neubaugebieten, erreicht wird. Einer insbesondere in Neubaugebieten wegen der in der Regel höheren Durchschnittsmiete entstehenden sozialen Segregation soll damit entgegen gewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten (sog. "Sozialwohnungen") werden unmittelbar als Neubauwohnung im Baugebiet Nördlicher Ring von den beteiligten Wohnungsunternehmen errichtet und in die Sozialbindung gegeben?
2. Wenn neben der unmittelbaren Sozialbindung von Neubauwohnungen auch das Instrument des sog. "Bindungstausches" Verwendung findet, wie viele Wohneinheiten werden über dieses Instrument jeweils durch die beteiligten Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt?
3. Wenn über das Instrument des Bindungstausches sog. "Sozialwohnungen" im Altbestand generiert werden, wo sollen diese im Stadtgebiet angesiedelt werden und in welcher Größenordnung werden diese Wohneinheiten jeweils in den Stadtteilen verteilt?

Bei der Beantwortung der Fragen 1 und 2 wird jeweils um die Nennung der absoluten Zahlen sowie des Prozentsatzes bezogen auf alle Neubauwohnungen im nördlichen Ringgebiet gebeten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die soziale Durchmischung von Quartieren und die damit verbundene Vermeidung von Gentrifikation und Segregation werden in Braunschweig generell verfolgt.

Insbesondere im westlichen Ringgebiet wurden in den vergangenen Jahren, auch mit Mitteln der Städtebauförderung, die generelle Aufwertung und die soziale Durchmischung der Wohngebiete gefördert und umgesetzt.

Das „Bündnis für Wohnen“ hat diese Inhalte in seinen am 27.11.2015 an den Oberbürgermeister übergebenen Handlungsempfehlungen in den ersten drei Leitlinien besonders hervorgehoben.

Hier heißt es: „In der Stadt Braunschweig

... wird ausreichend preisgünstiger Wohnraum geschaffen

... werden diejenigen, die sich aufgrund individueller Problemlagen nicht oder nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, bei Wohnraumbeschaffung individuell beraten und unterstützt

... werden Quartiere als stabile soziale Systeme etabliert.“

Auch bei der bereits 2013 begonnenen Bauleitplanung des größten städtischen Wohnbauprojektes, dem nördlichen Ringgebiet, wurde als Hauptziel die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum, vorwiegend im Geschosswohnungsbau, formuliert.

Die soziale Durchmischung im Zuge des Neubauvorhabens "Nördliches Ringgebiet" nachhaltig zu stärken, ist Gegenstand der Planung von Stadt und Wohnbaugesellschaften.

Dies vorangeschickt beantwortet die Verwaltung die Fragen zusammengefasst wie folgt:

Bei einem Anteil von rund 20 % der geplanten Neubauwohnungen im 1. Bauabschnitt soll das Instrument "öffentlich geförderter Wohnraum" nach dem Wohnraumförderungsgesetz angewandt werden. Dieses Ziel wurde bereits im Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan HA 135 im Januar 2015 formuliert und bei den Planungen weiterverfolgt.

Bei einem derzeitigen Planungsstand von ca. 500 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt wird, entsprechend der Quote von 20 %, das Ziel 100 geförderte Wohneinheiten zu realisieren von der Stadt zusammen mit den Partnern Nibelungen Wohnbaugesellschaft, Braunschweiger Baugenossenschaft und der Baugenossenschaft Wiederaufbau e. G. verfolgt.

Geplant ist eine breite Palette von Wohnungsgrößen und –typen, die wiederum ein Angebot für verschiedenste Bevölkerungsschichten bietet und eine soziale Durchmischung befördern.

Die Wohnungsbaugesellschaften als Bauherren des Projektes haben sich zu der Frage wie folgt geäußert:

Nibelungen Wohnbaugesellschaft

Zitat:

„Es ist vorgesehen im Zuge des Neubauvorhabens "Nördliches Ringgebiet" die gute soziale Durchmischung im Quartier nachhaltig zu stärken. Hierzu soll mit einem Anteil von rund 20 % der geplanten Neubauwohnungen im 1. Bauabschnitt der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig das Instrument "öffentlich geförderter Wohnraum" nach dem Wohnraumförderungsgesetz dienen. Zum jetzigen Zeitpunkt können keine Angaben einer möglichen unmittelbaren und/oder mittelbaren Belegung im Zuge eines sogenannten Bindungstausches erfolgen.“

Baugenossenschaft Wiederaufbau e.G.

Zitat:

„Derzeit halten wir uns an die Vorgaben des Bebauungsplanes, der von einem Anteil von 20 % zu errichtenden Wohnungen als Sozialwohnungen ausgeht. Wir stellen uns einen Schlüssel von 1:1 bei mittelbarer Belegung in unserem Wohnungsbestand vor.“

Braunschweiger Baugenossenschaft

Zitat:

„Bezogen auf die Ratsanfrage bestätigen wir gern, dass wir planen, gemäß auch den Bestimmungen im Kaufvertrag etc. mit 20 % öffentlicher Förderung im Bereich Nördliches Ringgebiet zu bauen. Da die vorbereitende Phase noch nicht abgeschlossen ist, können wir genaue Wohnungszahlen noch nicht nennen, gehen aber von 20 – 30 geförderten Wohnungen aus.“

Ergänzend ist anzumerken, dass wir selbstverständlich die mittelbare Belegung durch Einstreuung der Wohnungen in unseren Bestand präferieren werden. Anders ist eine wirtschaftliche Durchführung der Bauvorhaben nicht möglich.“

Aus meiner Sicht ist es nachvollziehbar, dass die Wohnungsunternehmen aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen ein besonderes Augenmerk auf die mittelbare Belegung richten. Dies erhöht auch die Möglichkeiten über die Wohnungen mit Sozialbindung hinaus insgesamt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ich würde es sehr begrüßen im nördlichen Ringgebiet, 1. Bauabschnitt, einen Teil des geförderten Wohnraums im Neubau und einen Teil durch mittelbare Belegung im Wohnungsbestand zu verwirklichen. Der jetzige Planungsstand lässt aber noch keine konkreten Aussagen zu.

Bei dem Anteil der Sozialwohnungen, die über die mittelbare Belegung nachgewiesen werden, wird die Verwaltung darauf achten eine soziale Durchmischung der Quartiere zu erhalten und wenn möglich zu verbessern.

Leuer

**Anlage/n:**

keine