

Betreff:

Flüchtlingsunterkünfte für 100 Personen (Typ A)
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

05.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)
Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.02.2016
09.02.2016

Status

Ö
Ö

Beschluss:

„Dem o.a. Investitionsvorhaben wird gemäß den vorliegenden Plänen zugestimmt. Die Kosten für die Errichtung von drei Wohnkuben an drei Standorten werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 02.02.2016 auf insgesamt 9.304.800 € einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement festgestellt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit.a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 NkomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2015 dem dezentralen Standortkonzept zugestimmt (Vorlage 15-01259-02). An den Standorten sollen jeweils zweigeschossige Wohnkuben für ca. 100, 80 bzw. 50 Flüchtlinge entstehen.

Die ersten Wohnkuben für jeweils max. 100 Personen (Modultyp A) sollen an den drei Standorten **Bienrode/Im Großen Moore, Meverode/Glogaustraße und Gartenstadt/Elzweg bzw. Alte Frankfurter Straße** schnellstmöglich errichtet und das Vergabeverfahren umgehend initiiert werden.

Die Verwaltung hat in Anlehnung an das so genannte Bremer Modell ein Raumprogramm in modularer Bauweise für jeweils zwei, vier und sechs Personen entwickelt. Diese Wohnmodule (1, 2 und 3) sollen auf den einzelnen Grundstücken abhängig vom Grundstückszuschnitt planerisch sinnvoll zusammengeführt werden. Jeweils in Abhängigkeit von der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Standortes werden Gemeinschaftsräume eingeplant.

3. Wohnkubus und Raumprogramm

3.1 Wohnkubus

Der Wohnkubus berücksichtigt in seiner baukörperlichen Anordnung in Hofform die erforderliche Privatsphäre der zukünftigen Bewohner einerseits und den Wunsch nach Offenheit, Transparenz und sozialer Kontrolle, sowie dem Austausch mit der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft andererseits.

3.2 Raumprogramm

Nach dem aktuellen Stand der Planung stehen in den einzelnen Wohnmodulen jedem Flüchtling ca. 10 m² Nutzfläche (Wohnfläche) zur Verfügung. Hinzu kommen die baulich integrierten Gemeinschaftsflächen von ca. 170 m². Diese sind, ebenso wie die Betreuungs- Technik- und Funktionsflächen, im Erdgeschoss angeordnet. Die einzelnen Wohnmodule (1,2 und 3) haben jeweils eigene räumlich kompakte Sanitärzellen sowie eine Kochzeile. Die Wohnmodule werden mit einfachen, robusten Materialien wie Linoleumböden und gestrichenen Wand- und Deckenflächen ausgestattet; Bad und Küche erhalten eine Grundausstattung.

4. Erläuterungen zur Planung und Konstruktion

Die Wohnmodule orientieren sich um einen gemeinsamen atriumförmigen Innenhof, der über den Hauptzugang erschlossen wird. Die Flächen im Obergeschoss werden über einen umlaufenden überdachten Laubengang erschlossen. Konstruktiv werden die einzelnen Module zur Optimierung der Tragkonstruktion und der Versorgungsleitungen typengleich zweigeschossig aufeinandergestellt. Die äußere durchlaufende Fassadenhülle verbindet als vorgehängte hinterlüftete Holz-Lattenfassade die beiden Geschosse gestalterisch zu einer Einheit. Die einfache Bauweise, die Reduktion auf wenige Materialien, die Minimierung von Erschließungsflächen (mittiger Sanitätskern in den Wohnmodulen) und die Möglichkeit der seriellen Vorfertigung stellen die Grundlage für eine Erstellung der Wohn-Einheiten unter sehr engen Kosten- und Terminvorgaben dar. Geländer und Treppen im Atriumhof werden als verzinkte Stahlkonstruktionen ausgebildet. Der im Atriumhof umlaufende Laubengang ist - bis auf die Bereiche Haupteingang und Treppenanschlüsse - stützenfrei und mit einer umlaufenden Überdachung konzipiert. Die Fugen zwischen den Wohnmodulen ergeben sich aus den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes und den maximalen Fluchtweglängen. Dabei wird zwischen den Breiten des Eingangsbereichs deutlich größer als die übrigen Fugen differenziert.

4.1 Außenanlagen

Um an den jeweiligen Standorten die versiegelten Flächen und die Eingriffe in den Bestand möglichst gering zu halten, wird die Zuwegung über einen geschwungenen Erschließungsweg in „freier Form“ vorgehalten. PKW-Einstellplätze für Personal (max. 3) sowie die Müllcontainer werden auf einer separaten befestigten Erschließungsinsel untergebracht. Es sind 30 Fahrradstellplätze nahe dem fußläufigen Erschließungsweg vorgesehen, die ggf. bei Bedarf ergänzt und in die Außenanlage harmonisch integriert werden können. Der Innenhof der pavillonartigen Wohnanlage soll als natürliche Wiesen- und Aktionsfläche erhalten bleiben.

4.2 Brandschutzkonzept

Gemäß Brandschutz werden die Wohnkuben als „Sonderbau“ der Gebäudeklasse 3 eingestuft. Da die Wohnkuben stets die äußeren Abmessungen von 40 m x 40 m unterschreiten, sind keine inneren Brandwände erforderlich. Die Gebäude bilden jeweils einen abgeschlossenen Brandabschnitt aus. Zur Optimierung der Erschließung und der Fluchtwege befinden sich die Laubengänge und die Treppenerschließungen im Freien.

5. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Es ist geplant, den Zugang zum Erdgeschoss weitestgehend barrierefrei zu gestalten.

6. Techniken für Regenerative Energien

Die Gebäude sind aufgrund ihrer nachhaltigen Bauweise und langfristigen Nutzung nach dem Standard der ENEC 2016 ausgelegt.

7. Kosten

In der Beschlussfassung für den Rat am 21. Dezember 2015 wurde von einer Annahme von ca. 25.000 €/pro Flüchtlingsplatz ausgegangen. Für eine belastbare Kostenschätzung ist jedoch eine detaillierte Prüfung erforderlich. Diese ist zwischenzeitlich erfolgt und berücksichtigt u.a. auch die Ergebnisse folgender Maßnahmen und Überlegungen:

- Plausibilitätsprüfung der Kosten beim „Bremer Modell“
- Austausch mit anderen Städten zu Bauweise und Kosten
- Entwicklung eines spezifischen Braunschweiger Modells in Abstimmung mit der Sozialverwaltung (u. a. Vorhalten von Gemeinschaftsflächen in den Unterkünften als nutzerspezifischen Betreuungsansatz)
- detaillierte Untersuchung der einzelnen Standorte
- Anhaltswerte BKI 2015 für Wohnheime/Internat, einfacher Standard mit niedrigstem Planungs- und Kostenkennwert

Standortbezogen können sich darüber hinaus Unwägbarkeiten ergeben, die u. a. mit der Herrichtung und Erschließung der Grundstücke, dem Verlauf des Vergabeverfahrens sowie des generellen weiteren Verlaufs des Gesamtprojekts zusammenhängen. Die Kosten pro Flüchtlingsplatz können deshalb auch standortbezogen variieren und sind nur bedingt vorhersehbar.

Für die drei Standorte ergeben sich danach folgende Kosten:

1. Kosten für die Errichtung (KG 200-700, ohne KG 540)

Melverode, Glogastr.	2.950.200 €
Bienrode, Im Großen Moore	2.878.100 €
Gartenstadt, Alte Frankfurter Str.	2.873.300 €
Zwischensumme	8.701.600 €

Die Konkretisierung der Planung hat darüber hinaus nicht vorhersehbare Kosten für die Ertüchtigung der Baugrundstücke ergeben:

2. Kosten für die Herrichtung der Grundstücke (KG 540)

Melverode, Glogastr.	180.000 €
Bienrode, Im Großen Moore	208.000 €
Gartenstadt, Alte Frankfurter Str.	215.200 €
Zwischensumme	603.200 €

Gesamtkosten 9.304.800 €

Damit liegen die Kosten je Platz für die Wohnmodule im Rahmen von BKI, aber auch im Vergleich zu anderen Städten (Hannover).

Aufgrund erhöhter Nachfragen am Markt ist im Moment mit Marktschwankungen von ca. 25 % zu rechnen. Ein Zuschlag für diese Marktschwankungen und eine 5 % Risikovorsorge für Unvorhergesehenes sind nicht einkalkuliert.

Im Sinne einer Nachhaltigkeit sind bereits jetzt Kosten für Auflagen nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Brandschutzanforderungen für eine allgemeine spätere Wohnnutzung berücksichtigt.

Bei einer Unterbringung von 3 x 100 Personen ergeben sich Kosten von rd. 31 T € je Flüchtlingsplatz (ohne Kosten der öffentlichen Erschließung). Sofern die Baumaßnahme mit diesen Kosten umgesetzt werden kann, ergeben sich bei einer derzeit angenommenen Nutzungsdauer von 25 - 30 Jahren Unterbringungskosten von ca. 1.000 bis 1.240 € pro Flüchtling und Jahr.

Öffentliche Erschließung (Hausanschlussleitungen, Verkehrsflächen)

Bei den Standorten Bienrode, Gartenstadt und Melverode ergeben sich höhere Kosten, die zum einen aus der erforderlichen Länge der Anschlussleitung und zum anderen aus der Verlegung von vorhandenen Leitungen/Kabeln resultieren. Die Kosten für die öffentliche Erschließung der Grundstücke erfolgt deshalb separat in einer Höhe von 190.900 €.

8. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsentwurf der Stadt sind derzeit für die Erstellung von Plätzen für 1.000 Flüchtlinge insgesamt nach einer groben Schätzung aus Dezember 2015 25 Mio. € vorgesehen, deren Ansätze im Rahmen der Planung weiter zu konkretisieren sind. Damit sich der Beginn der Baumaßnahmen nicht durch das späte Inkrafttreten des Haushaltsplans 2016 verzögert, hat der Rat am 21. Dezember 2015 eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Umfang von 9,25 Mio. € für das Haushaltsjahr 2015 sowie eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 14.335.000 € beschlossen. Die außerplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 9,25 Mio. € werden auf den Finanzrahmen von 25 Mio. € angerechnet.

Die Maßnahmen der öffentlichen Erschließung, die vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr umzusetzen sind, werden ebenfalls durch die eingeplanten Haushaltsmittel für Flüchtlingsunterkünfte finanziert.

9. Bauzeit

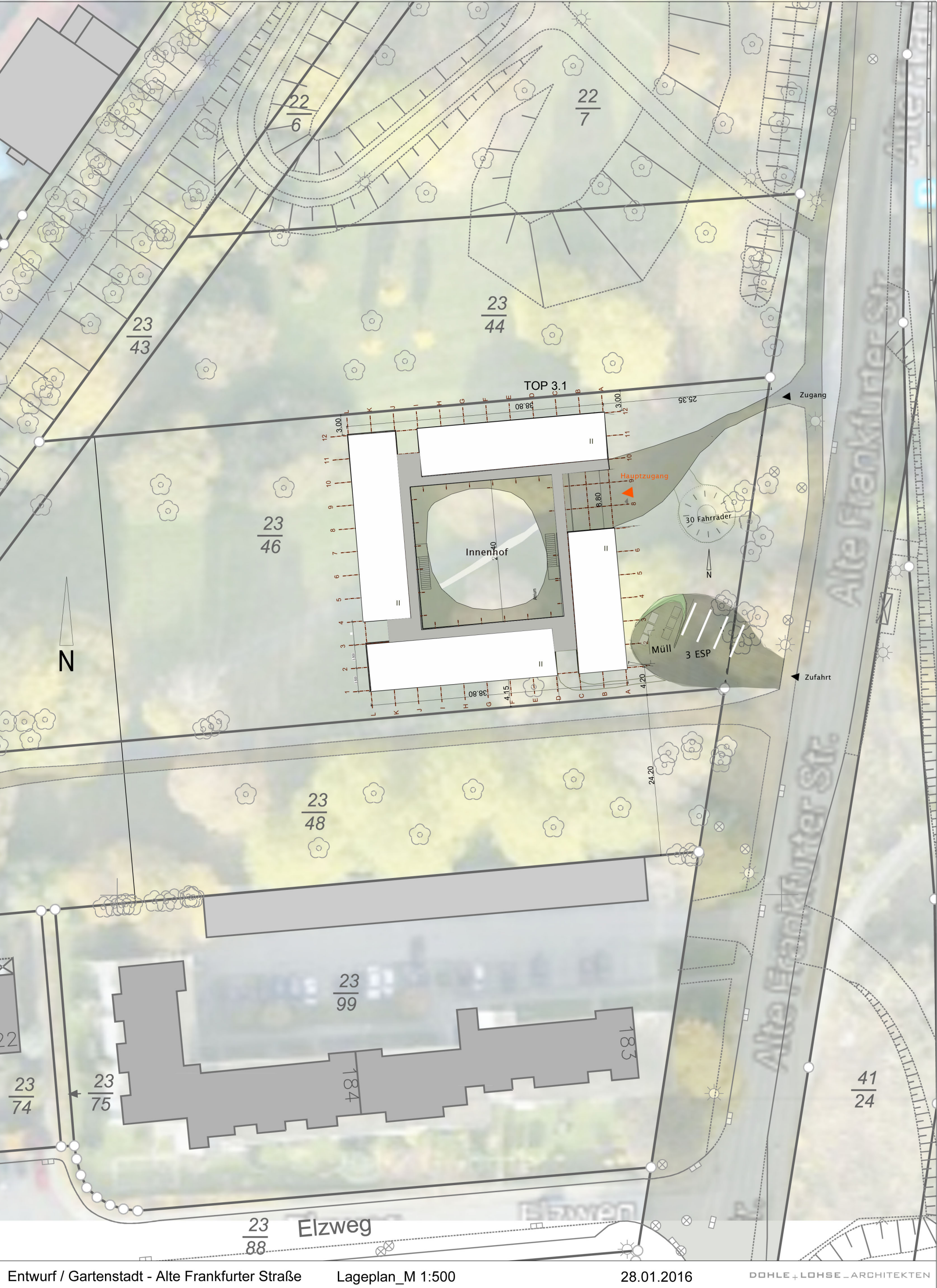
Nach Beschlussfassung wird umgehend das Vergabeverfahren in die Wege geleitet. Erst das Ergebnis dieses Verfahrens wird belastbare Aussagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der ersten Wohnkuben zulassen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit der Markt über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die einzelnen Projekte entsprechend zeitnah umsetzen zu können.

Leuer

Anlagen:

Lagepläne mit Wohnkuben, Kostenschätzungen für die Standorte Melverode Glogastr., Bienrode Im Großen Moore, Gartenstadt Alte Frankfurter Str., Modelltyp A mit Wohnmodulen 1, 2 und 3 (für zwei, vier bzw. sechs Personen)





Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Öffentliche Erschließung: Gartenstadt, Meverode und Bierode

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	145.500	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	-	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	-	
500 Außenanlagen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	36.400	181.900
Unvorhergesehenes ca. 5 % auf KGR 200 - 700		9.000
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		190.900
Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.	-

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteige- rungsrate	bisherige Kosten €	2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						
2015 vorauss. Index						
2016 vorauss. Index						
2017 vorauss. Index						
2018 vorauss. Index						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am 02.02.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.1 Fra

I. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften

Öffentliche Erschließung: Gartenstadt, Melverode und Bierode

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
100 100	Grundstück Grundstück	-	
	Summe 100 Grundstück		-
200 220 220 220	Herrichten und Erschließen Öffentliche Erschließung Gartenstadt Öffentliche Erschließung Melverode Öffentliche Erschließung Bierode	 128.000 2.000 15.500	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		145.500
700 730	Baunebenkosten Architekten- u. Ingenieurleistungen	 36.400	
	Summe 700 Baunebenkosten		36.400
	Unvorhergesehenes rd. 5 % auf KGR 200 - 700		9.000
	Gesamtkosten		190.900

Aufgestellt: Braunschweig, den 02.02.2016

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

65.1 Fra

I. A.

gez.

Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Milverode, Glogastr.

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.451.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	573.100	
500 Außenanlagen	253.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	238.600	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	564.500	3.130.200
Summe		3.130.200

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	238.600
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.891.600

Aufgestellt am 02.02.2016

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.1 Fra

I. A.
 gez.
 Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Milverode, Glogastr.

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	26.000	
320	Gründung	207.000	
330	Außenwände	506.700	
340	Innenwände	187.000	
350	Decken	281.300	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	50.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.451.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	117.200	
420	Wärmeversorgungsanlagen	146.400	
430	Lufttechnische Anlagen	17.300	
440	Starkstromanlagen	190.200	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	101.200	
470	Nutzerspezifische Anlagen	800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		573.100
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	42.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, etc.	177.000	
	Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	3.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	17.700	
570	Pflanz- und Saatflächen	13.300	
	Summe 500 Außenanlagen		253.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	238.600	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		238.600
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	564.500	
	Summe 700 Baunebenkosten		564.500
	Summe		3.130.200

Aufgestellt: Braunschweig, den 02.02.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.1 Fra

I. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Bienrode, Im Großen Moore

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.454.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	591.200	
500 Außenanlagen	281.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke	238.600	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	470.800	3.086.100
Summe		3.086.100

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	238.600
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.847.500

Aufgestellt am 02.02.2016

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.1 Fra

I. A.
 gez.
 Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Bienrode, Im Großen Moore

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	26.000	
320	Gründung	206.500	
330	Außenwände	506.700	
340	Innenwände	187.000	
350	Decken	281.300	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	54.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.454.500
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	117.200	
420	Wärmeversorgungsanlagen	164.500	
430	Lufttechnische Anlagen	17.300	
440	Starkstromanlagen	190.200	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	101.200	
470	Nutzerspezifische Anlagen	800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		591.200
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	42.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		
	Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, etc.	206.000	
	Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	2.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	17.700	
570	Pflanz- und Saatflächen	13.300	
	Summe 500 Außenanlagen		281.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	238.600	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		238.600
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	470.800	
	Summe 700 Baunebenkosten		470.800
	Summe		3.086.100

Aufgestellt: Braunschweig, den 02.02.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.1 FraI. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Gartenstadt, Alte Frankfurter Str.

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.475.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	603.800	
500 Außenanlagen	288.200	
600 Ausstattung und Kunstwerke	238.600	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	432.900	3.088.500
Summe		3.088.500

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	238.600
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.849.900

Aufgestellt am 02.02.2016

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.1 Fra

I. A.
 gez.
 Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Gartenstadt, Alte Frankfurter Str.

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	27.000	
320	Gründung	207.500	
330	Außenwände	508.500	
340	Innenwände	192.500	
350	Decken	292.000	
360	Dächer	193.000	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	54.500	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.475.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	121.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	166.000	
430	Lufttechnische Anlagen	18.500	
440	Starkstromanlagen	192.000	
450	Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen	105.500	
470	Nutzerspezifische Anlagen	800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		603.800
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	42.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, Umverlegung von Starkstrom- und LWL-Leitung, etc.	210.200	
	Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	5.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	17.700	
570	Pflanz- und Saatflächen	13.300	
	Summe 500 Außenanlagen		288.200
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	238.600	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		238.600
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	432.900	
	Summe 700 Baunebenkosten		432.900
	Gesamtkosten		3.088.500

Aufgestellt: Braunschweig, den 02.02.2016

Stadt Braunschweig

FB Hochbau und Gebäudemanagement

65.1 Fra

I. A.

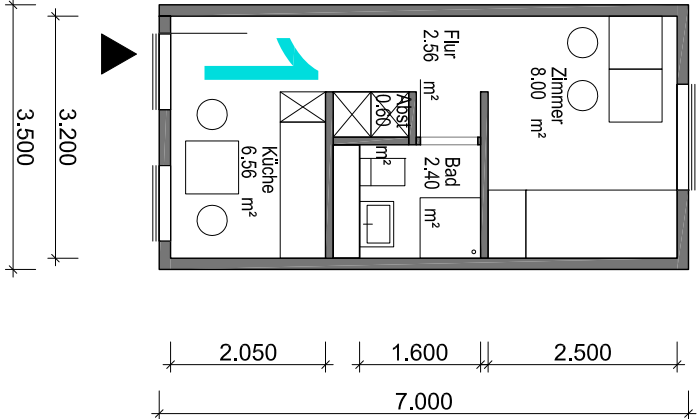
gez.

Springhorn

Doppelzimmer_2 Personen

Modul A 1: 1er Modul_2 Pers
NGF: 20,00 qm

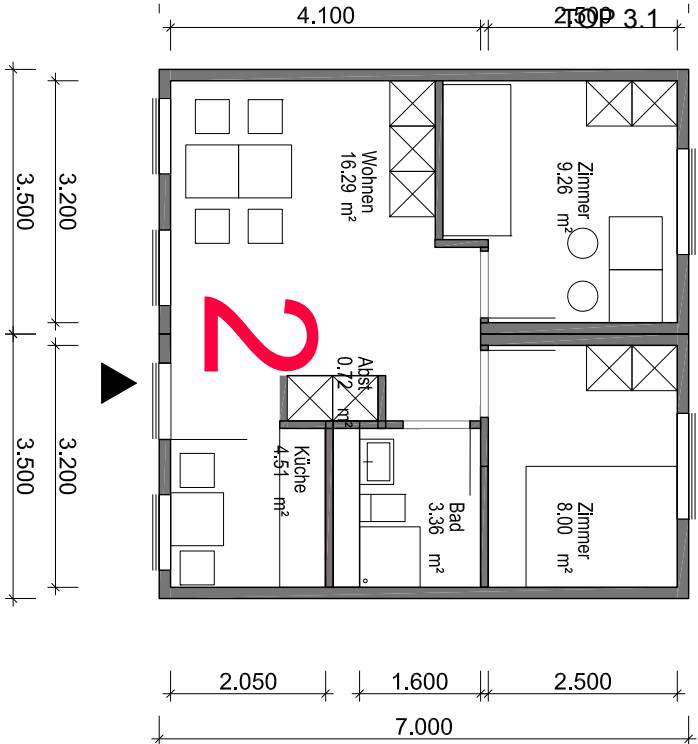
Zimmer: 8,00 qm
Küche: 6,56 qm
Bad: 2,40 qm
Abst.: 0,60 qm
Flur: 2,44 qm



Familie/ Gruppe_4 Personen

Modul A 2: 2er Modul_4 Pers
NGF: 42, 14 qm

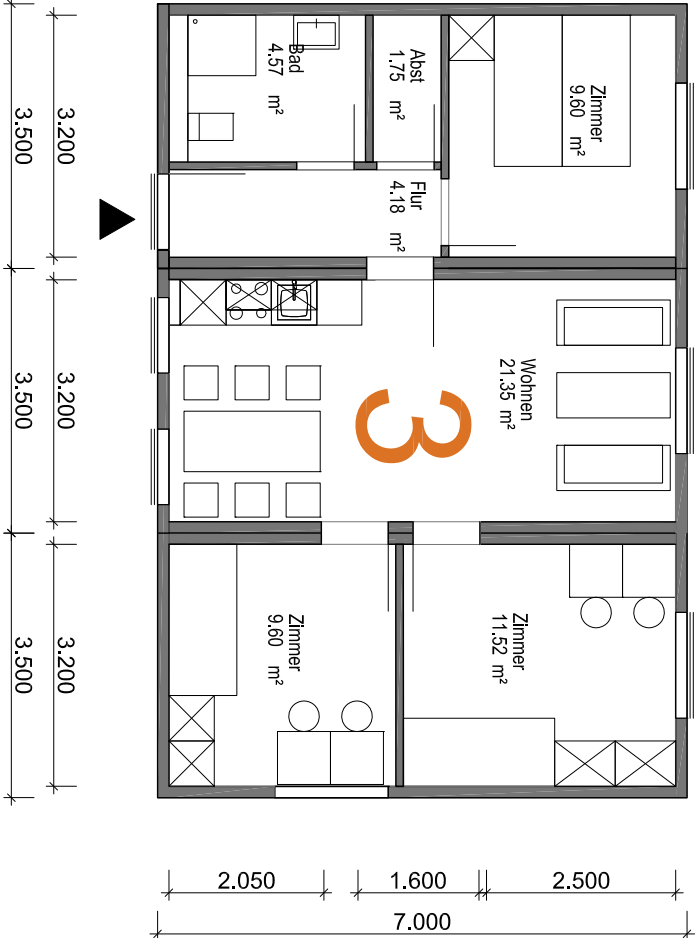
Zimmer 1: 9,26 qm
Zimmer 2: 8,00 qm
Wohnen: 16,29 qm
Küche: 4,51 qm
Bad: 3,36 qm
Abst.: 0,72 qm



Wohngruppe_6 Personen

Modul A 4: 3. er Modul_6 Pers
NGF: 62,57 qm

Zimmer 1: 9,60 qm
Zimmer 2: 11,52 qm
Zimmer 3: 9,60 qm
Wohnen/Küche: 21,35 qm
Flur: 4,18 qm
Bad : 4,57 qm , Abst.: 1,75 qm



Wohnmodule M 1:100

Wohn_Bausteine Braunschweiger Modell

25.01.2016

DOHLE + LOHSE - ARCHITEKTEN

Betreff:

Haushalt 2016 / Investitionsprogramm 2015 - 2019

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

01.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.02.2016

Status

Ö

Beschluss:

1. Über die Anträge der Fraktionen des Rates und der Stadtbezirksräte (Anlagen 1.0 bis 1.2) und über die Ansatzveränderungen der Verwaltung (Anlagen 2.1 und 2.2) wird abgestimmt wie in den Anlagen vermerkt. Die Anlagen samt Einzelabstimmungsergebnissen sind Bestandteile des Beschlusses.
2. Dem Entwurf des Haushaltsplans 2016 einschließlich der unentgeltlichen Zuwendungen im Zuständigkeitsbereich des Fachbereiches Soziales und Gesundheit – wie in der dem Rat der Stadt am 28.12.2015 übersandten geänderten Zuschussliste aufgeführt- (Anlage 3) und dem Entwurf des Investitionsprogramms 2015 -2019 wird unter Berücksichtigung der Einzelabstimmungsergebnisse zu den Anträgen der Fraktionen des Rates und der Stadtbezirksräte (Anlagen 1.0 bis 1.2) und den Ansatzveränderungen der Verwaltung (Anlagen 2.1 und 2.2) zugestimmt.

Sachverhalt:

In den Anlagen 1 (1.0-1.2) sind die den Zuständigkeitsbereich des Fachbereiches Soziales und Gesundheit betreffenden Anfragen/Anregungen und finanzunwirksamen Anträge (1.0), die Anträge zum Ergebnishaushalt 2016 (1.1) der Fraktionen des Rates und der Stadtbezirksräte sowie ein Fraktionsantrag zum Finanzhaushalt einschließlich Investitionsprogramm 2015-2019 - die Ansätze für Schönheitsreparaturen sämtlicher Teilhaushalte betreffend – (1.2) aufgelistet. Die Anlagen 2.1 und 2.2 beinhalten die Ansatzveränderungen der Verwaltung.

Als Anlage 3 ist ein Auszug aus der dem Rat der Stadt am 28.12.2015 übersandten geänderten Zuschussliste beigefügt, aus dem die unentgeltlichen Zuwendungen im Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Soziales und Gesundheit hervorgehen.

Für das Haushaltsjahr 2015 sind für das Dezernat V Haushaltsreste von 5,86 Mio. € gebildet worden. Bis Ende 2019 ist geplant, die Haushaltsreste für das Dezernat V bis auf einen Stand von 2,92 Mio. € abzubauen. Der von der Verwaltung vorgelegte Haushaltsplanentwurf 2016, der den Haushaltsresteabbau bis Ende 2019 für das Investitionsmanagement auf 24,3 Mio. € beziffert, beinhaltet diese Planung. In der Anlage 4 zu dieser Vorlage sind die Haushaltsreste des Dezernates Ende 2019 auf die zugehörigen Fachbereiche aufgeschlüsselt.

Hinweis:

Die Anträge der Fraktionen/Stadtbezirksräte haben Änderungen der Produkterträge und -aufwendungen zur Folge. Aus technischen Gründen sind die Auswirkungen erst nach der

Beschlussfassung durch den Rat darstellbar. Die endgültigen Produkt-Planbeträge können daher erst im Enddruck des Haushaltsplanes 2016 abgebildet werden.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Anlagen 1.0 bis 1.2

Anlagen 2.1 bis 2.2

Anlage 3

Anlage 4

Haushaltslesung 2016 - Anfragen/Anregungen und finanzunwirksame Anträge der Fraktionen und der Stadtbezirksräte

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Antragsteller Ausschuss	
Teilhaushalt FB 50 - Soziales und Gesundheit				
Anfragen/Anregungen				
11	1.31.3517.10	Zuschuss Tagestreff IGLU	BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	In den letzten Jahren wurden an die DWB für den Tagestreff IGLU konstante Zuschüsse in Höhe von jeweils 75.500 € aus den Mitteln des Fachbereiches 50 – Soziales und Gesundheit gezahlt. Das bedeutet, dass der Tagestreff IGLU bislang nicht von der vom Rat beschlossenen Dynamisierung der Zuschüsse in diesem Bereich profitiert. Zum Haushalt 2016 hat die DWB einen Antrag auf Erhöhung der Zuschüsse gestellt, der aus unserer Sicht finanziell im Rahmen der für andere Zuschussempfänger geltenden Dynamisierung liegt. Vor diesem Hintergrund fragen wir: 1. Aus welchem Grund wurde die DWB bei den Zuschüssen zum Tagestreff IGLU bislang aus der Dynamisierung ausgeschlossen? 2. Gibt es formale, rechtliche oder vertragliche Gründe, die gegen eine Aufnahme des Tagestreff IGLU in die Dynamisierung sprechen? 3. Plant die Verwaltung, den Tagestreff IGLU in Zukunft ebenfalls bei Dynamisierung zu berücksichtigen?
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - keine Beschlussfassung erforderlich; Antwort siehe Mitteilungen				
finanzunwirksame Anträge				
33	alle		Piraten	Kennzahlenangabe mit 3 Ist-Werten diese vorhanden sind. Beschlussvorschlag: Die Angabe von Kennzahlen wird ab dem Haushalt 2017 mit drei Ist-Werten erfolgen -- sofern Begründung: Anderenfalls lassen sich Trends nicht sinnvoll erkennen.
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dafür: Enthaltungen:

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Anträge der Fraktionen und der Stadtbezirksräte

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz-bezeichnung Produktbezeichnung	Antragsteller Ausschuss	Planansatz 2016 in €		Veränderungen in €						Dauer	Art des Ertrages/Aufwands (Sachkonto)/Anmerkungen
				bisher	neu	2016	2016	2017	2017	2018	2018		
				Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen		

Teilhaushalt Ref 0120 - Stadtentwicklung und Statistik

15		Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		795.000									
----	--	---	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

043	1.51.5114.03	Europaangelegenheiten	DIE LINKE.	Keine Beteiligung an "eHealth.Metropolregion"		Keine Beteiligung an "eHealth.Metropolregion"						dauerh.	427110 Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen
				Da dieses Projekt keine Vorteile für die Stadt Braunschweig und den öffentlichen Gesundheitsbereich in Braunschweig erkennen lässt, sollte darauf verzichtet werden. Außerdem beteiligt sich innerhalb der Metropolregion, mit Ausnahme der Stadt Göttingen, keine andere Gebietskörperschaft an diesem zweifelhafte Projekt.									
						-	65.000	-	65.000	-	65.000		65.000

Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:

Teilhaushalt FB 20 - Finanzen

		Diverse											
--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

049	1.57.5731.08	Sonstige wirtschaftliche Unternehmen	BIBS	Braunschweiger Mobilität ausweiten		Braunschweiger Mobilität ausweiten						dauerh.	431510 Zuschuss an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sonderrechnungen
				Die Benutzung des BS Mobilitäts soll künftig ganztägig möglich sein und nicht erst ab 9 Uhr.									

Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:

Teilhaushalt FB 50 - Soziales und Gesundheit

18		Transferaufwendungen		121.068.900									
----	--	----------------------	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

SBR	1.31.3151.40	Altenhilfeplanung	SBR 321	Forum Alter werden im Stadtbezirk		Forum Alter werden im Stadtbezirk						dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
				Die Verwaltung wird gebeten, die notwendigen Haushaltsmittel zur Begleitung des Forums "Älter werden im Stadtbezirk Leinhardt-Watenbüttel" weiterhin in die Haushalte der Folgejahre einzustellen.									

Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Anträge der Fraktionen und der Stadtbezirksräte

Haushaltslesung 2016

Ausschuss für Soziales und Gesundheit am 08.02.2016

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Antragsteller Ausschuss	Planansatz 2016 in €				Veränderungen in €								Dauer	Art des Ertrages/Aufwands (Sachkonto)/Anmerkungen
				bisher	neu	Erträge	Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen		
085	1.31.3517.10	Förderung der freien Wohlfahrtspflege	BIBS	Mütterzentrum e.V. - Netzwerk Gemeinsam Wohnen Das Mütterzentrum hat für das Netzwerk Gemeinsam Wohnen städtische Förderung beantragt, damit die Vernetzungsarbeit ausgebaut werden kann. Gemeinschaftliches Wohnen kann Vereinsamung und den damit verbundenen psychischen Störungen entgegen wirken. Die Arbeit des Netzwerkes ist damit vorrangig Sozialarbeit, die für den Einzelnen Prävention und soziale und stabile Nachbarschaft bietet. Mittelfristig leisten Wohnprojekte einen Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels und damit zur Integration aller und behinderter Menschen.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dafür:													
086				Erhöhter Zuschuss für das Mütterzentrum Das Mütterzentrum verfolgt das Konzept, vielen Menschen mit ganz unterschiedlichen Beeinträchtigungen und aus diversen Altersschichten und Kulturen einen Platz in ihrem Haus einzuräumen. Da es keine öffentlich geförderte Beschäftigung für Langzeitarbeitslose und wenig geeignete Maßnahmen vom Jobcenter gibt, realisiert das Mütterzentrum dies über Bundesfreiwillige und Wiedereingliederungsmaßnahmen für Schwerbehinderte. Dabei fallen jedoch Kosten an. Um in diesem Rahmen einer schwerbehinderten Frau eine Anstellung zu ermöglichen, soll der städtische Zuschuss deshalb erhöht werden.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dagegen:													
087				Mütterzentrum Anhebung Zuschuss Mütterzentrum.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dafür:													
088				Förderverein Westliches Ringgebiet Nord e.V. - Stadteilladen Neustadt Der Förderverein leistet seit zwölf Jahren ehrenamtlich wertvolle Arbeit und ist für viele Stadteilbewohner ein kompetenter Ansprechpartner vor Ort. Er betreibt mit Unterstützung der Stadt Braunschweig (Mietzuschuss) ehrenamtlich den Stadteilladen am Neustadt 16 a als erste Anlaufstelle. Dort bietet er u. a. Hausaufgabenhilfe an, gibt Hilfestellung bei Arbeitslosigkeit, organisiert Ferienangebote für Kinder und den Ringleisitionmarkt. Damit das Angebot weiterhin bestehen kann, muss es verstetigt werden.												einmalig	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dagegen:													
089				Stadteil-Laden Neustadt Seit zwölf Jahren leistet der Stadteil-Laden des Fördervereins Westliches Ringgebiet mit seinen Angeboten ehrenamtlich wertvolle Arbeit und ist für viele Stadteilbewohner ein kompetenter Ansprechpartner vor Ort. Da auch dieses Jahr das Nordwestliche Ringgebiet/Eichthal nicht in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen wurde, ist es dringend notwendig, verschiedene Akteure zu vernetzen. Dafür ist eine verstärkte Außendarstellung nötig, die durch die erhöhte städtische Förderung finanziert werden soll.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dafür:													
090				Zuschuss Stadteilladen Neustadt In den Haushaltsplan 2016 wird für den Verein "Westliches Ringgebiet NORD e. V. - Stadteilladen Neustadt" (Produkt 1.31.3517.10) ein Zuschuss von 8.000 € statt 5.500 € eingestellt.												einmalig	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dagegen:													
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis				dafür:													

TOP 4.

*) Der Antrag enthält keinen Betrag. Ein Betrag konnte noch nicht ermittelt werden.

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Anträge der Fraktionen und der Stadtbezirksräte

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Antragsteller Ausschuss	Planansatz 2016 in €		Veränderungen in €								Dauer	Art des Ertrages/Aufwands (Sachkonto)/Anmerkungen
				bisher	neu	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019		
096	1.41.4140.50	Gesundheitsförderung	SPD											einmalig	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:															
097	1.41.4140.50	Gesundheitsförderung	BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN											dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:															
098	1.41.4140.50	Gesundheitsförderung	BIBS											dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:															
099	1.41.4140.50	Gesundheitsförderung	BIBS											dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:															

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Anträge der Fraktionen und der Stadtbezirke

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Antragsteller Ausschuss	Planansatz 2016 in €		Veränderungen in €						Dauer	Art des Ertrages/Aufwands (Sachkonto)/Anmerkungen				
				bisher	neu	2016		2017		2018				2019			
						Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen				
Gesamtstättisch																	
Diverse																	
121	Diverse		BUNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	Weiterführung der Dynamisierung im Sozial-, Kultur-, und Jugendhilfebereich Anders als von der Verwaltung vorgeschlagen (Ansatzveränderungen 86, 108 und 123 in der Anlage 1 zum Ergebnishaushalt), wird die Dynamisierung der Zuschüsse für die Fachbereiche 41 – Kultur, 50 – Soziales und Gesundheit und 51 – Kinder, Jugend und Familie nicht ausgesetzt sondern wie vom Rat beschlossen auch in den Folgejahren weitergeführt. Die dafür notwendig Mittel in Höhe von ca. 180.000 € im Jahr 2016 werden weiterhin in den Haushaltsplan eingestellt. Die Haushaltsansätze für die Folgejahre werden entsprechend angepasst. Die freien Träger, die mit diesen städtischen Zuschüssen unterstützt werden, leisten in der Stadt Braunschweig in den unterschiedlichen Bereichen wichtige Arbeit. Das Personal, das bei diesen Trägern beschäftigt ist, hat das gleiche Recht auf Tarifierhöhungen wie alle anderen Arbeitnehmer auch. Einige Träger erfüllen sogar städtische Pflichtaufgaben, die im direkten Auftrag der Stadt Braunschweig übernommen wurden. Angesichts der großen Bedeutung der Arbeit, die in diesem Bereich geleistet wird, auf der einen und der im Vergleich relativ geringen Einsparpotenziale auf der anderen Seite ist eine Weiterführung der Dynamisierung zwingend geboten.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
122	Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:	Diverse	BIBS				+ 158.700		+ 341.700		+ 433.200		+ 433.200				
				dagegen:													
				Enthaltungen:													
				Keine Kürzungen bei den sozialen und kulturellen Verbänden und Einrichtungen Die so genannte "Dynamisierung" im Bereich der Kontinuitätsförderung wird nicht ausgesetzt, sondern wie vom Rat für den Haushalt 2015 beschlossen weiter fortgesetzt. Die erforderlichen Mittel werden in den Haushalt 2016 eingestellt.												dauerh.	431810 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis - dafür:							+ 158.700		+ 341.700		+ 433.200		+ 433.200				
				dagegen:													
				Enthaltungen:													

TOP 4.

) Der Antrag enthält keinen Betrag. Ein Betrag konnte noch nicht ermittelt werden.

Haushaltslesung 2016 - Anträge der Fraktionen und Stadtbezirksräte zum Finanzhaushalt (inkl. IP 2015 - 2019)

Lfd. Nr.	Position / Projekt-Nr.	Projektdefinition	Ausschuss	Gesamt-kosten in €	Plan und Ist Vorjahre in €	2016 in €	2017 in €	2018 in €	2019 in €	Restbedarf ab 2020 in €	Bemerkungen
Gesamtstädtisch - teilhaushaltübergreifend											
sonstige Projekte											
17	Summe der Auszahlungen aus laufender			-1.600.000		-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	0	
137	diverse		Piratenpartei								
			bisher	10.269.100	7.167.300	786.300	768.300	772.900	774.300		Reduzierung der Haushaltsmittel für Schönheitsreparaturen stadtwweit auf etwa 50% (jährliche Kürzung 400.000 €)
			neu	8.669.100	7.167.300	386.300	368.300	372.900	374.300		<u>Anmerkung der Verwaltung:</u> Im Rahmen der Ansatzveränderungen ist der Ansatz dieser Projekte bereits um jährlich 10 % gekürzt worden.
			Veränderung	-1.600.000		-400.000	-400.000	-400.000	-400.000	0	
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:											

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Ausschuss	Planaussatz 2016 in €				Veränderungen in €								Dauer	Art des Ertrages/Aufwands	
				bisher	neu	Erträge	Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019			
2		Zuwendungen und allgemeine Umlagen		19.290.000	18.219.600	-	70.400	0	50.000	0	50.000	0	50.000	0	50.000	0		
105	1.31.3121.10	Leistungen für Unterkunft und Heizung		Mindertrag SGB II Kosten der Unterkunft/ Heizung - Mindererträge aufgrund von Fallzahlrückgang (ohne Betrachtung der Flüchtlingsthematik) auf 11.300 (Korrespondierender Minderaufwand siehe Nr. 112)													dauerrh.	319110 Leistungsabt. für Unietk.+Heiz. Arbeitssuchende
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
106	1.31.3128.10	Leistungen für Unterkunft und Heizung		Mehrtrag SGB II Kosten der Unterkunft/ Heizung - Anpassung der BuT-Leistungen (Korrespondierender Mehraufwand siehe lfd. Nr. 115)													dauerrh.	319110 Leistungsabt. für Unietk.+Heiz. Arbeitssuchende
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
7		Kostenerstattungen und Kostenumlagen			92.612.100	92.613.500	201.400	0	227.700	0	227.700	0	227.700	0	227.700	0		
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
107	1.31.3130.10	Leist. n. d. Asylbewerberleistungsgesetz		Ertragsverbesserung AsylbLG/ Aufnahme-gesetz für die im Jahresdurchschnitt 2014 in Braunschweig lebenden Flüchtlinge durch Anhebung der Pauschale													dauerrh.	348110 Erstaltung v. Land
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
18		Transferaufwendungen			113.514.500	113.450.400	0	64.100	0	87.400	0	121.900	0	121.900	0	121.900		
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
108	Diverse			Haushaltskonsolidierung - Einsparung bei den Aufwandsbudgets Die Zuschussdynamisierung wird in den Jahren 2016 und 2017 ausgesetzt. Für das Jahr 2018 ist eine anteilige Dynamisierung der Zuschüsse in halber Höhe vorgesehen (34.500 €). Ab 2019 kommt die Zuschussdynamisierung wieder in voller Höhe zur Anwendung (69.000 €).													dauerrh.	431910 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
109	1.31.3130.10	Leist. n. d. Asylbewerberleistungsgesetz		Aufwandsveränderung AsylbLG Aufnahme-gesetz für die im Jahresdurchschnitt 2014 in Braunschweig lebenden Flüchtlinge													dauerrh.	433940 Sonstige soziale Leistungen AG
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		
110	1.31.3517.10	Förderung der freien Wohnlämpflege		Haushaltskonsolidierung - Einsparung bei den Aufwandsbudgets Überhang Zuschussdynamisierung 2014 und 2015													einmalig	431910 Zuschuss an übrige Bereiche
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: dagegen: Enthaltungen:																		

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Ansatzveränderungen der Verwaltung (inklusive Konsolidierungsbeiträge)

[illegible]

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Ansatzveränderungen der Verwaltung (inklusive Konsolidierungsbeiträge)

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Ausschuss	Planansatz 2016 in €		Veränderungen in €								Dauer	Art des Ertrages/Aufwands	
				bisher	neu	2016		2017		2018		2019				
Alle Teilhaushalte																
	Diverse				0	0	0	0	564.500	0	-	1.120.000	0	-	1.693.500	
160	Diverse			Haushaltskonsolidierung - Einsparung bei den Aufwandsbudgets Rücknahme der pauschalen Steigerung der Aufwandsbudgets in den Folgejahren (564.500 € p. a.)										dauerh.	diverse Sachkonten	
									- 564.500			- 1.120.000		-	1.693.500	
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür: Enthaltungen:																

Haushaltslesung 2016 - Ergebnishaushalt - Ansatzveränderungen der Verwaltung - Flüchtlinge

Nr.	Teilhaushalt Zeile Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Ausschuss	Planansatz 2016 in €		Veränderungen in €						Dauer	Art des Ertrages/Aufwands	
				bisher	neu	2016		2017		2018				2019
Teilhaushalt FB 50 - Soziales und Gesundheit														
	2	Zuwendungen und allgemeine Umlagen		18.290.000	18.290.000	0	0	2.022.000	0	4.235.000	0	6.231.000	0	
1	1.31.3121.10	Leistungen für Unterkunft und Heizung						2.022.000	+	4.235.000	+	6.231.000		3 Jahre
Mehrertrag SGB II - Kosten der Unterkunft/Heizung aufgrund der Flüchtlingsthematik - korrespondierender Anstieg mit den Aufwendungen (s. auch lfd. Nr. 9) Arbeitssuchende														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
5		Öffentlich-rechtliche Erträge		1.788.200	2.259.200	471.000	0	471.000	0	471.000	0	471.000	0	
dagegen:														
Enthalten:														
2	1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst				471.000	+	471.000	+	471.000	+	471.000		dauerh.
Ertragsenthöhung im Zusammenhang mit der steigenden Zahl an Asylbewerberuntersuchungen (Mehraufwendungen siehe lfd. Nr. 5 bis 7)														
331110 Verwaltungsgebühren														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
3	1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst												
Mehrertrag für 6 neu zu schaffende Stellen für Asylbewerberuntersuchungen (s. auch lfd. Nr. 12)														
Enthalten:														
						286.000	+	286.000	+	286.000	+	286.000		dauerh.
331110 Verwaltungsgebühren														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
7		Kostenersatzungen und Kostenumlagen		92.612.100	97.362.100	4.750.000	0	10.000.000	0	10.000.000	0	10.000.000	0	
Enthalten:														
Landeserstattung für die Aufnahme von ca. 1.000 Asylbewerbern; tatsächliche Erstattungen erfolgen mit 2-jähriger Verzögerung; Einplanung gem. Landesvorgabe im Jahr der Aufnahme; Es ist eine Erstattung auf der Grundlage des Mittelwertes der Asylbewerberzahl am Ende des Jahres der Aufnahme und des Vorjahres zu erwarten, für 2016 daher nur für 500 Asylbewerber. Den Erstattungen stehen erwartete Aufwendungen von jährlich 15 Mio. € (2016 11,25 Mio. €) gegenüber (siehe lfd. Nr. 8 und 11).														
4	1.31.3130.10	Leist. n. d. Asylbewerberleistungsgesetz												dauerh.
348110 Erstattung v. Land														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
13		Aufwendungen für aktives Personal		18.267.343	18.390.343	0	+	123.000	0	123.000	0	123.000	0	
Enthalten:														
401910 Beschäftigungsentgelte														
5	1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst								123.000	+	123.000	+	dauerh.
Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der steigenden Zahl an Asylbewerberuntersuchungen (Mehrerträge siehe lfd. Nr. 2)														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
15		Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		1.077.200	1.425.200	0	+	348.000	0	348.000	0	348.000	0	
Enthalten:														
424190 Sonst. Bewirtschaftungskosten														
6	1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst								8.000	+	8.000	+	dauerh.
Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der steigenden Zahl an Asylbewerberuntersuchungen (Mehrerträge siehe lfd. Nr. 2)														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
7	1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst												dauerh.
Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der steigenden Zahl an Asylbewerberuntersuchungen (Mehrerträge siehe lfd. Nr. 2)														
Enthalten:														
427135 medizinischer Sachbedarf														
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:														
Enthalten:														
340.000														

TOP 4.

Nr.	Teilhaushalt Produkt-Nr.	Haushaltsansatz- bezeichnung Produktbezeichnung	Ausschuss	Planaussatz 2016 in €				Veränderungen in €						Dauer	Art des Ertrages/Aufwands					
				bisher		neu		2016		2017		2018				2019				
				Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen	Erträge	Aufwendungen							
18	Transferaufwendungen			113.514.500	122.961.000	0	9.446.500	0	12.599.300	0	12.599.300	0	12.599.300	0	12.599.300					
8	1.31.3130.10	Leist. n. d. Asylbewerberleis gesetz					+	9.446.500		+	12.599.300		+	12.599.300		dauerh.	433940 Sonstige soziale Leistungen AG			
Aufnahme und Betreuung von ca. 1.000 Asylbewerbern in Erstaufnahmeeinrichtungen bzw. großen Wohneinheiten; Für 2016 werden Kosten für durchschnittlich 750 Asylbewerber zugrunde gelegt, da Zuweisungen verstärkt am Jahresanfang erwartet werden. Es wird von einem jährlichen Aufwand von 15.000 € je Flüchtling ausgegangen, insgesamt von 15 Mio. € (2016 11,25 Mio. €). Der Betrag setzt sich zusammen aus dieser Position und den erhöhten Personalaufwendungen (siehe lfd. Nr. 11). Zu den im Jahr der Flüchtlingsaufnahme einzuplanenden Landeserstattungen siehe lfd. Nr. 4																				
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:																				
19	Sonstige ordentliche Aufwendungen			64.606.400	64.806.400	0	200.000	0	7.017.000	0	14.871.000	0	21.902.000	0	21.902.000					
Enthalten:																				
9	1.31.3121.10	Leistungen für Unterkunft und Heizung								+	6.717.000		+	14.071.000		+	20.702.000	dauerh.	446110 Leistungsbet. f. Unterkr.-Heiz. Arbeitsst.	
Mehrbelastung SGB II - Kosten der Unterkunft/Heizung - Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufgrund der Flüchtlingsthemaalk; Der Bund beteiligt sich an den Kosten der Unterkunft mit 30,1 % (s. auch lfd. Nr. 1).																				
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:																				
10	1.31.3129.10	Vorw. d. Grundsich. f. Arbeitsuchende					+	200.000		+	300.000		+	800.000		+	1.200.000	dauerh.	445810 Erstattung an übrige Bereiche	
Mehrbelastung Kommunaler Finanzierungsanteil Jobcenter - Anpassung der Erstattung aufgrund der Flüchtlingsthemaalk																				
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:																				
diverse						0	2.089.500	0	2.686.700	0	2.686.700	0	2.686.700	0	2.686.700					
Enthalten:																				
11	diverse, insbesondere 1.31.3130.10	Leist. n. d. Asylbewerberleis gesetz					+	1.803.500		+	2.400.700		+	2.400.700		+	2.400.700	diverse Sachkonten		
Mehrbedarfe Personalaufwand Stellenschaffungen für neu zu schaffende Stellen für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen (s. auch lfd. Nr. 8)																				
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:																				
12	diverse, insbesondere 1.41.4140.10	Arbeitsärztlicher Dienst					+	286.000		+	286.000		+	286.000		+	286.000	diverse Sachkonten		
Mehrbedarfe Personalaufwand Mehraufwand für 6 neu zu schaffende Stellen für Asylbewerberuntersuchungen (s. auch lfd. Nr. 3)																				
Enthalten:																				
Ausschuss für Soziales und Gesundheit 08.02.2016 - Abstimmungsergebnis dafür:																				
Gesamt	(+) mehr(-) weniger			+	5.507.000	+	12.207.000	+	12.779.000	+	22.774.000	+	14.992.000	+	30.626.000	+	16.988.000	+	37.659.000	
(+) Entlastung/(-) Belastung																				

Teilhh./ Fachber./ Referat	Produkt	Empfänger, Bestimmung	Rechnung 2014 - € -	Haushalt 2015 - € -	TOP 4 Haushalt 2016 - € -
50	1.31.3151.20	Begegnungsstätte "In den Rosenäckern"	166.450,00	174.200	174.200
50	1.31.3151.20	Nachbarschaftshilfe "In den Rosenäckern"	46.283,00	48.600	48.600
50	1.31.3151.20	Seniorenkreise	36.176,94	44.500	44.500
50	1.31.3151.20	Lange Aktiv Bleiben (LAB)	14.200,00	14.200	14.200
50	1.31.3151.20	Begegnungsstätte Am Wasserturm	51.200,00	51.200	51.200
50	1.31.3151.20	Gerontopsych. Weiterbildg.	1.500,00	1.500	1.500
50	1.31.3151.20	Begegnungsstätten Böcklerstr./ Ottenroder Str. -Personalkosten-	38.300,00	40.500	40.500
50	1.31.3151.20	Begegnungsstätte Bebelhof	4.724,00	7.500	7.500
50	1.31.3151.20	Pflegende Angehörige/Wohngr.	136.400,00	143.200	143.200
50	1.31.3151.20	Seniorenrat	5.300,00	5.300	5.300
50	1.31.3151.20	Freizeit- und Hobbygruppen für Senioren	2.800,00	5.500	5.500
50	1.31.3151.20	Nachbarschaftshilfe	540.000,00	545.000	545.000

Teilhh./ Fachber./ Referat	Produkt	Empfänger, Bestimmung	Rechnung 2014 - € -	Haushalt 2015 - € -	TOP-Haushalt 2016 - € -
50	1.31.3151.20	Integrationsgarten für Senioren	17.500,00	17.500	17.500
50	1.31.3151.20	AntiRost e.V.	5.000,00	5.000	5.000
50	1.31.3151.20	ambet Grasplatz	0,00	32.600	32.600
50	1.31.3152.30	Sozialstationen	125.900,00	125.900	125.900
50	1.31.3153.10	Behindertenbeirat	12.600,00	12.800	12.800
50	1.31.3153.10	Allgemeiner Gehörlosenverein	6.700,00	6.900	6.900
50	1.31.3153.10	Begegnungsstätte der Diakonie	5.900,00	6.100	6.100
50	1.31.3153.10	Verein für psychomotorische Entwicklungsförderung	4.600,00	4.800	4.800
50	1.31.3153.10	Rheuma-Liga	0,00	2.600	2.600
50	1.31.3153.10	auris - Stadt- und Regionalverband	15.600,00	16.100	16.100
50	1.31.3153.10	Ev.- luth. Kirchenverband	9.900,00	10.200	10.200
50	1.31.3153.10	Evangelische Stiftung Neuerkerode, FED (Familienentlastender Dienst)	2.300,00	2.400	2.400
50	1.31.3153.10	KöKi - Verein z. Förd. körperbehinderter Kinder	24.800,00	25.600	25.600
50	1.31.3153.10	Maßnahmen für Behinderte (Lebenshilfe/DMSG-Kontakt- gruppe)	1.300,00	1.400	1.400
50	1.31.3156.10	PACE	194.299,01	125.000	0
50	1.31.3156.10	AWO-Fahrradstation	34.476,29	50.000	51.000
50	1.31.3156.10	Schubica Plus	16.500,00	0	0
50	1.31.3157.10	Frauenhaus	177.700,00	183.000	183.000
50	1.31.3157.10	Frauenberatungsstelle	129.900,00	133.900	133.900
50	1.31.3157.10	Frauen- und Mädchenberatung	121.600,00	125.400	125.400
50	1.31.3430.10	Institut f. pers. Hilfen	43.500,00	43.500	47.300
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtsverbände - Arbeiterwohlfahrt	60.300,00	62.300	62.300
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtsverbände - Caritasverband	60.300,00	62.300	62.300

Teilhh./ Fachber./ Referat	Produkt	Empfänger, Bestimmung	Rechnung 2014 - € -	Haushalt 2015 - € -	TOP 4 Haushalt 2016 - € -
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtsverbände - Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband	60.300,00	62.300	62.300
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtsverbände - Diakonisches Werk	29.400,00	30.400	30.400
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtsverbände - DRK	30.900,00	31.900	31.900
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtseinrichtungen - KIBIS- Selbsthilfegruppenförderung	3.400,00	3.500	3.500
50	1.31.3517.10	Wohlfahrtseinrichtungen - KIBIS- Kontaktstelle	16.400,00	17.000	17.000
50	1.31.3517.10	Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten - Tagestreff IGLU	71.896,00	75.500	75.500
50	1.31.3517.10	Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten - Stadtteilladen Madamenweg	42.300,00	43.600	43.600
50	1.31.3517.10	Diakonietreff Madamenhof	46.300,00	47.600	47.600
50	1.31.3517.10	Förderverein Westliches Ringgebiet Nord e. V. - Stadtteilladen Neustadtring	5.200,00	5.400	5.400
50	1.31.3517.10	Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten - Treuhandskontenführung	12.000,00	12.000	12.000
50	1.31.3517.10	Cura e. V.	15.400,00	15.800	15.800
50	1.31.3517.10	DRK-Schuldnerberatung	200.780,00	206.780	206.780
50	1.31.3517.10	DRK-Wohnberatung	56.300,00	58.000	58.000
50	1.31.3517.10	Bahnhofsmission	15.620,00	16.120	16.120
50	1.31.3517.10	Pro Siegfried	3.500,00	3.600	3.600
50	1.31.3517.10	Mütterzentrum e. V./ Mehrgenerationenhaus Braunschweig e. V.	87.400,00	90.000	90.000
50	1.31.3517.10	Verbraucherzentrale	135.000,00	135.000	135.000
50	1.31.3517.10	Beratungsstelle für mobile Beschäftigte Braunschweig	0,00	20.000	20.000
50	1.41.4120.10	Einrichtungen für Suchtkranke	12.200,00	57.700	12.700
		davon Guttempler	5.200,00	5.400	5.400
		davon Freundeskreis	2.300,00	2.400	2.400

Teilhh./ Fachber./ Referat	Produkt	Empfänger, Bestimmung	Rechnung 2014 - € -	Haushalt 2015 - € -	TOP 4 Haushalt 2016 - € -
		davon Lukas-Werk	4.700,00	49.900	4.900
50	1.41.4140.50	Blinden- und Sehbehindertenverband	1.000,00	1.100	1.100
50	1.41.4120.10	Drogenberatungsstelle	285.900,00	295.100	295.100
50	1.41.4120.10	Psychosoziale Hilfen	6.800,00	6.900	6.900
50	1.41.4140.50	Dt. Multiple Sklerose- Gesellschaft	6.300,00	6.600	6.600
50	1.41.4140.50	Aids-Hilfe e. V.	74.900,00	82.300	82.300
50	1.41.4140.50	Pro Familia	96.600,00	99.700	99.700
50	1.41.4140.50	Pro Familia Projekt Teens plus Babies	10.000,00	10.000	0
50	1.41.4140.50	Verein für sexuelle Emanzipation e. V.	18.900,00	19.300	19.300
50	1.41.4120.10	Der Weg e. V.	200.900,00	206.800	206.800
50	1.41.4140.50	SOLWODI Nds. e. V.	6.200,00	6.400	0
50	1.41.4140.50	Krebsnachsorge e. V.	117.500,00	121.300	121.300

4FSF Anlage
4

Haushaltsreste des Investitionsmanagements bis 2019 (Haushaltsplanentwurf 2016)

Org.-Einheit	Haushaltsreste Anfang 2015 - in Mio. €-	Haushaltsreste Ende 2019 (Planung) - in Mio. €-
Dezernat I	0,08	0,00
Politische Gremien	0,00	0,00
Verwaltungsführung	0,00	0,00
FB Zentrale Steuerung	0,07	0,00
Gleichstellungsreferat	0,00	0,00
Dezernat II	2,08	0,63
Ref. Stadtentwicklung und Statistik	0,00	0,00
Ref. Rechnungsprüfungsamt	0,00	0,00
Personalvertretung	0,00	0,00
Fachbereich Zentrale Dienste	0,32	0,30
Fachbereich Bürgerservice, Öffentliche Sicherheit	0,05	0,01
Fachbereich Feuerwehr	1,72	0,33
Dezernat III	40,54	17,80
Baureferat	0,08	0,03
Referat Stadtbild und Denkmalpflege	0,00	0,03
Referat Bauordnung	0,01	0,01
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	4,28	2,73
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	17,12	6,00
Fachbereich Tiefbau und Verkehr	19,06	9,00
Dezernat IV	0,26	0,24
Fachbereich Kultur	0,26	0,24
Dezernat V	5,86	2,92
Fachbereich Schule	4,33	2,50
Sozialreferat	0,00	0,00
Fachbereich Soziales und Gesundheit	0,15	0,02
Fachbereich Kinder, Jugend und Familie	1,38	0,40
Dezernat VI	0,64	0,00
Stabsstelle Wirtschaftsdezernat	0,64	0,00
Dezernat VII	7,39	2,72
Fachbereich Finanzen	3,44	1,31
Fachbereich Stadtgrün und Sport	3,95	1,41
Haushaltsreste des Investitionsmanagements	56,85	24,31

Dezernat V /FB 50
(Abt. 50.3/Stelle 50.34)

28.01.2016

**Beantwortung der Anfrage/Anregung zum Haushalt 2016 Nr. A 011 der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen**

Text:

In den letzten Jahren wurden an die DWB für den Tagestreff IGLU konstante Zuschüsse in Höhe von jeweils 75.500 € aus den Mitteln des Fachbereiches 50 – Soziales und Gesundheit gezahlt. Das bedeutet, dass der Tagestreff IGLU bislang nicht von der vom Rat beschlossenen Dynamisierung der Zuschüsse in diesem Bereich profitiert.

Zum Haushalt 2016 hat die DWB einen Antrag auf Erhöhung der Zuschüsse gestellt, der aus unserer Sicht finanziell im Rahmen der für andere Zuschussempfänger geltenden Dynamisierung liegt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Aus welchem Grund wurde die DWB bei den Zuschüssen zum Tagestreff IGLU bislang aus der Dynamisierung ausgeschlossen?
2. Gibt es formale, rechtliche oder vertragliche Gründe, die gegen eine Aufnahme des Tagestreff IGLU in die Dynamisierung sprechen?
3. Plant die Verwaltung, den Tagestreff IGLU in Zukunft ebenfalls bei Dynamisierung zu berücksichtigen?

Begründung:

(optional, wenn nicht zu lang)

Antwort:

Die Zuschüsse für den Tagestreff IGLU werden aufgrund einer Vereinbarung aus dem Jahr 2008 gezahlt. Die Vereinbarung wurde zwischen der Stiftung Wohnen und Beraten, dem Land Niedersachsen und der Stadt Braunschweig geschlossen. Eine Dynamisierung ist in der Vereinbarung nicht vorgesehen. Unter Punkt 6 der Vereinbarung wurde die Finanzierung mit einem festen Budget festgelegt. Eine Dynamisierung ist daher ausgeschlossen.

Die Laufzeit der Vereinbarung wurde unter Punkt 7 auf 3 Jahre festgelegt und das sich die Laufzeit um jeweils ein Jahr automatisch verlängert soweit keine Kündigung erfolgt. Die Kündigung ist mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Laufzeit möglich.

Dr. Hanke

Betreff:

Braunschweiger Bürgerhaushalt

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

01.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.02.2016

Status

Ö

Beschluss:

Über die dem Ausschuss für Soziales und Gesundheit vorzulegenden Bürgerhaushalts-Vorschläge wird abgestimmt wie in der Anlage vermerkt. Die Anlage samt Einzelabstimmungsergebnissen ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Wie im vergangenen Jahr werden auch in die diesjährigen Haushaltsberatungen die 75 am besten bewerteten Vorschläge aus dem Bürgerhaushaltsverfahren einbezogen. Sie werden wie Fraktionsanträge und Ansatzveränderungen der Verwaltung auch in den Fachausschüssen beraten. Die Anlage enthält die dem Ausschuss für Soziales und Gesundheit im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016 vorzulegenden Bürgerhaushalts-Vorschläge.

Hinweis:

Im Rahmen des Bürgerhaushalts wurde die Internetplattform www.bs-mitgestalten.de eingerichtet. Auf dieser Plattform sind sämtliche eingereichten Vorschläge zum Bürgerhaushalt, die dazugehörigen Bewertungen und Kommentare sowie durch die fachlich zuständigen Organisationseinheiten abgegebene Stellungnahmen einsehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beratungsergebnisse zu den einzelnen Vorschlägen auf der Plattform veröffentlicht werden.

Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Braunschweig hat eine Stellungnahme zu den 75 am besten bewerteten Vorschlägen abgegeben. Diese ist zu Ihrer Kenntnis beigelegt.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Bürgerhaushalt-Vorschläge FB 50
Stellungnahme Gleichstellungsbeauftragte

Bürgerhaushalt 2015 zum Haushaltsplan 2016

Top 75-Vorschläge



Bürgerhaushalt in 2015 zum Haushaltsplan 2016 Top 75-Vorschläge

Platz: 12: Begegnungszentren für alle Stadtteile schaffen						
Vorschlags-Nr.: 2332	Bewertung: 0,775	Wirkung: Ausgabe	Geschätzte Kosten: 45.000 €	Entsch.-Zust.: Braunschweig (gesamt)		
Begegnungszentren spielen in vielen Teilen Braunschweigs bereits eine hervorragende Rolle für - den Zusammenhalt der Bevölkerung (Förderung des Dialogs zwischen den Bewohnern aus verschiedenen Generationen und mit unterschiedlicher Herkunft); - das Angebot kultureller Veranstaltungen vor Ort und somit die gesellschaftliche Teilhabe; - gut zugängliche Beratungsangebote der Stadtteilbewohner sowie - die Stabilisierung der Gesundheit und für die Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Umso wichtiger erscheint es, dass möglichst alle Menschen in Braunschweig in den Genuss einer solchen örtlichen Einrichtung kommen. (1) Hier wird vorgeschlagen, nach einer im Jahr 2015 durch Politik und Verwaltung aufzustellenden Prioritätenliste mittelfristig die verbliebenen Stadtteile auch mit einer Begegnungsstätte zu versorgen. (2) Der dringendste Bedarf scheint im Stadtteil Heidberg zu liegen, in dem es vielerlei Aktivitäten von Vereinen und Organisationen gibt, die jedoch unter einem unzulänglichen Raumangebot leiden. Der Heidberg weist innerhalb Braunschweigs den höchsten Altersdurchschnitt der Stadtteilbewohner auf. In diesem Stadtteil leben prozentual mehr Einwohner mit Migrationshintergrund als im Braunschweiger Durchschnitt. Für 2016 wird ein Finanzbedarf von etwa 45 000 Euro gesehen.						
Stellungnahme der Verwaltung						
Org.-Einheit(en): FB 10, FB 41, FB 50, FB 51						
Begegnungsstätten bestehen in Braunschweig in sehr unterschiedlicher Form. Angefangen von den 12 Dorfgemeinschaftshäusern, in denen Räumlichkeiten verschiedenen Nutzern aus der örtlichen Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden, über Seniorenbegegnungsstätten bis hin zu Familienzentren und sozio-kulturellen Einrichtungen wie dem Kulturpunkt West. Dementsprechend unterschiedlich sind die Konzepte und damit die Möglichkeiten, dass sich Bewohner aus verschiedenen Generationen und mit unterschiedlicher Herkunft dort offen begegnen können. Im Grundsatz wird das Vorhandensein von Stätten der Begegnung in den jeweiligen Stadtteilen von der Stadt begrüßt. Dies setzt jedoch nicht automatisch die Einrichtung neuer Begegnungsstätten voraus. Inwieweit in einzelnen Stadtteilen inklusive und für alle Bevölkerungsgruppen offene Begegnungsstätten notwendig sind, sollte sich an den Bedarfen vor Ort orientieren (z.B. Familienzentren) und als Fragestellung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) bedacht werden, sofern nicht eine frühere Entscheidung angezeigt ist. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der finanzielle Bedarf erst dann abschätzbar wäre, wenn ein genaues Konzept für das jeweilige Zentrum vorliegt.						
Finanzielle Wirkung	2016	2017	2018	2019	2020ff.	Summe
Einmalige Kosten						
Laufende Kosten					XXXX	

Gremienlauf	Anmerkungen	Ja	Nein	Enth.	Ergebnis
Ausschuss für Soziales und Gesundheit					
Finanz- und Personalausschuss					
Verwaltungsausschuss					
Rat					

Platz: 46: Das gemeinsame Wohnen im Alter fördern							
Vorschlags-Nr.: 2354	Bewertung: 0,624	Wirkung: Investition	Geschätzte Kosten:	Entsch.-Zust.: Braunschweig (gesamt)			
Eine Alternative zum Altenheim schaffen. Gruppe von Menschen, die sich kennen, ziehen in ein Wohnhaus. Jeder mit einer eigenen Wohnung, aber mit Gemeinschaftsraum und der Maßgabe sich gegenseitig zu helfen, zu unterstützen und aufeinander zu achten.							
Stellungnahme der Verwaltung							
Org.-Einheit(en): FB 50, FB 61							
Der Vorschlag ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, neue Wohnformen sind sinnvoll und förderwürdig. Gemeinsames Wohnen im Alter ist ein gesellschaftlicher Trend, der auch bereits im Rahmen der Altenhilfeplanung eine Rolle spielt. Ein Großteil der älteren Menschen stellt sich das Wohnen im Alter in einer „normalen“ Wohnung, der umgebauten jetzigen Wohnung, einer Wohnung mit Dienstleistungen oder mit im Haus der Kinder vor. Aber auch Seniorenresidenzen, Altenwohnheime oder Alten-Wohngemeinschaften werden als Möglichkeiten in Betracht gezogen. Die eigenständige Organisation von gemeinsamem Wohnen im Alter wird seitens der Verwaltung begrüßt. Menschen mit dem gleichen Interesse haben bereits in Braunschweig das Netzwerk 'Gemeinsam Wohnen Braunschweig' im Mütterzentrum Braunschweig e.V. /MehrGenerationenHaus gegründet, um Interessen auszutauschen und Informationen zu gewinnen. Inzwischen gibt es eine Vielzahl an Gruppen innerhalb dieses Netzwerkes, die sich mit konkreten Objekten, wie z.B. der Suche nach Grundstücken und Immobilien beschäftigen - d.h., es geht mittlerweile um die konkrete Umsetzung von Vorhaben. Für die Wohnform „Mehrgenerationen-Wohnen“ hat die Stadtplanung in der Vergangenheit bereits Angebote in einzelnen Projektgruppen unterbreitet. Dies kann ggf. auch in neuen Planungsbereichen geschehen. Zur weiteren Unterstützung kann die Verwaltung mit der seit einigen Jahren eigens für diesen Zweck bestehenden Projektdatei „Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig“ helfend beraten, nicht aber selbst die Bereitstellung entsprechender Immobilien oder entsprechendes Planungsrecht an jedem angefragten Standort realisieren.							
Finanzielle Wirkung		2016	2017	2018	2019	2020ff.	Summe
Einmalige Kosten							
Laufende Kosten						XXXX	
Gremienlauf		Anmerkungen	Ja	Nein	Enth.	Ergebnis	
Ausschuss für Soziales und Gesundheit							
Finanz- und Personalausschuss							
Verwaltungsausschuss							
Rat							

Platz: 60: Das Sozialamt soll einmal in der Woche nachmittags geöffnet sein							
Vorschlags-Nr.:	Bewertung:	Wirkung:	Geschätzte Kosten:	Entsch.-Zust.: Braunschweig (gesamt)			
2890	0,587	kostenneutral					
Ich bin seit 2013 ehrenamtlicher Vorsitzende im AGV 1886 Braunschweig e.V.. Ich und meine Familie sind hörgeschädigt. Wenn ich zum Sozialamt einen Antrag oder Formulare für meinen Verein oder meine Familie stellen oder abgeben muss oder wenn ich etwas fragen bzw. wissen will, muss ich dorthin fahren. Oft bin ich umsonst nachmittags zum Sozialamt gefahren. Das Sozialamt öffnet nur dreimal in der Woche von 9 Uhr bis 12.30 Uhr. Ich bin ganztags beschäftigt (8.00 Uhr bis 16.00 Uhr) und habe im Betrieb sehr viel tun. Ich kann nicht immer für den Verein meine Arbeitszeit und mein Urlaubstage opfern. Das Sozialamt müsste auf berufstätige Bürger Rücksicht nehmen und einmal in der Woche nachmittags von 15 Uhr bis 18 Uhr öffnen.							
Stellungnahme der Verwaltung							
Org.-Einheit(en): FB 50							
Aus Sicht des Fachbereiches Soziales und Gesundheit haben sich die derzeitigen Öffnungszeiten - montags, mittwochs und freitags von 9:00 Uhr bis 12:30 Uhr auch für Bürger mit erstmaligen Anliegen ohne vorherige Anmeldung über eine offene Sprechzeit der Auskunft- und Beratungsstelle (Infothek) sowie die zusätzliche Öffnungszeit für den Bereich Wohngeld montags von 15:00 Uhr – 18:00 Uhr und die nachfolgend beschriebenen zeitlich nahezu unbegrenzten Möglichkeiten zur individuellen –auch sehr kurzfristig möglichen- Terminvereinbarung sehr gut bewährt. Für weitere Anliegen zum Wohnen sowie für laufende Fälle der sozialen Sicherung und Hilfen für Menschen mit Behinderungen haben alle Bürger und auch ihre Betreuer, Angehörigen etc. bereits jetzt die Möglichkeit der individuellen Terminvereinbarung. Dabei werden Wünsche und Notwendigkeiten (z. B. Arbeitszeiten) nahezu ohne zeitliche Beschränkungen der Wochentage oder Uhrzeiten berücksichtigt. In Absprache mit den jeweiligen Sachbearbeitern sind sowohl Termine am (späten) Nachmittag, als auch Termine ganz früh morgens möglich. Die Terminabsprache ist kurzfristig jederzeit per Telefon oder auch Email möglich. Die komplette Öffnung aller Abteilungen des Hauses an einem Nachmittag in der Woche wäre ohne gleichzeitige Einschränkungen der derzeitigen Terminvereinbarungsmöglichkeiten nicht möglich und somit voraussichtlich nicht im allgemeinen Bürgerinteresse.							
Finanzielle Wirkung		2016	2017	2018	2019	2020ff.	Summe
Einmalige Kosten							
Laufende Kosten						XXXX	

Gremienlauf	Anmerkungen	Ja	Nein	Enth.	Ergebnis
Ausschuss für Soziales und Gesundheit					
Finanz- und Personalausschuss					
Verwaltungsausschuss					
Rat					

Referat 0150

12.08.2015

Frau Hugo

Tel.: 2100

Referat 0200

Fachbereich 20

Bürgerhaushalt 2015 – die 75 bestbewerteten Vorschläge

Der Umsetzung der Vorschläge steht im Hinblick auf die Gleichberechtigung von Frauen und Männern nichts im Wege. Einige Vorschläge sind sogar besonders zu begrüßen, da sie bestehende Nachteile für Frauen abbauen können.

1. Mobilität

Frauen sind anders mobil als Männer, weil sie im Schnitt über weniger finanzielle Mittel verfügen, seltener ein Auto zur Verfügung haben (vor allem betrifft das ältere Frauen) und häufiger Familienaufgaben wahrnehmen (und dann unter Umständen mit Kinderwagen unterwegs sind). Auch stellen sie die Mehrheit der älteren Menschen, welche unter Umständen mobilitätseingeschränkt sind. So sind sie eher zu Fuß unterwegs, mit Bus und Bahn oder dem Fahrrad. Auch meiden Frauen, besonders ältere Frauen, dunkle, schlecht beleuchtete Wege, das heißt die soziale Sicherheit ist für sie besonders wichtig.

Vor diesem Hintergrund sind Anregungen zu unterstützen, die mehr Sitzgelegenheiten in der Stadt ansprechen (Vorschläge 14, 22, 29 und 55). Dies ist auch Thema bei den Vorschlägen zum Fernbusbahnhof (Nr. 4, 6 und 8), in denen darüber hinaus Überdachung, WC und Kiosk angesprochen werden. Letzterer würde auch die soziale Sicherheit erhöhen.

Der Aspekt der sozialen Sicherheit ist auch in dem Vorschlag 48 zu helleren Unterführungen angesprochen, ein wichtiges Anliegen.

Mehr Sicherheit an Ampeln für Menschen, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, sprechen die Vorschläge 30, 39, 59 und 69 an. Hier ist zu bedenken, dass ältere Menschen, eventuell auch mit Rollator oder Mütter und Väter in Begleitung von Kindern auf eigenem Fahrrad nicht so schnell sind. Gerade sie sind darauf angewiesen.

Ausreichende und sichere Fahrradstände sparen längere Wege mit Einkäufen oder gemeinsam mit Kindern zur nächsten Abstellmöglichkeit und sind deshalb ebenfalls zu begrüßen (Anregungen 25 und 74).

2. Gestaltung des öffentlichen Raumes

Frauen und Männer, die Familienaufgaben wahrnehmen freuen sich über gute, sichere, saubere Spielplätze. Die Vorschläge 23 und 70 sprechen deren Reinigung und Pflege an.

Saubere und möglichst kostenfreie öffentliche Toiletten in ausreichender Zahl waren bereits Thema bei den Bürgerhaushalt-Vorschlägen 2014. Sie sind für Frauen, Männer und Kinder wichtig, stehen aber für Frauen und damit auch für sie begleitende Kinder seltener zu Verfü-

gung. Vorschlag 56 regt die Verbesserung dieser Situation in den Parkanlagen an, Vorschlag 6 für den Fernbusbahnhof.

3. Leben im Stadtteil

Frauen und Männern mit jüngeren Kindern, Kinder selbst und ältere Menschen finden ihren Lebensmittelpunkt im Stadtteil, in dem sie wohnen. Angebote verschiedenster Art (Kultur, Begegnung, Beratung, Betreuung) an einem zentralen Ort in der Nähe unterstützen sie in ihrem Alltag und ermöglichen ein gutes, gesundes Leben. Dafür eignen sich sehr gut Begegnungsstätten in den Stadtteilen, unter Umständen verbunden mit Kinderbetreuung oder Seniorenzentren. Den Vorschlag 12 unterstütze ich deshalb ebenfalls.

Für das Wohnen im Alter können Projekte des gemeinsamen Wohnens ein Mehr an Begegnung und Unterstützung bieten. Dafür gibt es in Braunschweig bereits Initiativen. Ein geeignetes Grundstück und/oder eine Immobilie zu finden ist ebenso wie die Finanzierung (vor allem bei Einbezug auch einkommensschwächerer zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner) und Trägerschaft aber nicht leicht. Vorschlag 46 spricht das Thema gemeinsames Wohnen an. Eine Förderung der Idee ist zu begrüßen.

Gez.

M. Hugo

Betreff:

Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Konzept

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

01.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.02.2016
10.02.2016

Status

Ö
Ö

Sachverhalt:

Ausgangslage in Braunschweig und Sachstand

Bundesweit lässt sich der Trend erkennen, dass insbesondere in Großstädten mehr und mehr Menschen eine gemeinschaftlich organisierte Wohnform anstreben, was angesichts der stattfindenden demographischen Veränderungen (immer kleiner werdende Haushalte, weniger Familien, mehr alleinstehende ältere Menschen) nachvollziehbar ist.

Für die Bürgerinnen und Bürger geht es nicht nur darum eine Wohnung zu finden, sondern häufig um eine Kooperation zur Sicherung wechselseitiger informeller Hilfen zwischen den Mitgliedern einer Wohngruppe. Dadurch werden perspektivisch die von der Allgemeinheit getragenen Systeme für Betreuungs- und Pflegeleistungen entlastet.

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Braunschweig im Rahmen der Daseinsvorsorge ist, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und somit Sorge zu tragen, dass auch diese Wohnform in Braunschweig ermöglicht wird. Das Bündnis für Wohnen sieht ebenfalls die Notwendigkeit, diese Bauform auch in Braunschweig zu verwirklichen.

Die Stadt Braunschweig hatte bereits in den Jahren 2009 und 2010 Veranstaltungen zu diesem Thema organisiert. Zielrichtung war, eine Anlauf- und Beratungsstelle aufzubauen, um Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens in Braunschweig zu moderieren bzw. zu realisieren. Dies ist gelungen. 2010 hat sich das Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig auf private Initiative hin gegründet, das die genannten Aufgaben übernommen hat.

Konzept

Bislang wurden trotz zahlreicher Interessenbekundungen nur wenige einschlägige Projekte verwirklicht. Das liegt in vielen Fällen am erhöhten (Zeit)Aufwand einer Baugruppe gegenüber einem Einzelbauherren, eine gemeinsam getragene Planung für ein Objekt zu entwickeln bzw. eine Investitionsentscheidung zu treffen. Ist die Baugruppe soweit, hat das Baugrundstück auf dem engen Wohnungsmarkt in Braunschweig in der Regel schon einen anderen Käufer gefunden.

Das genannte Netzwerk hat in der Vergangenheit mehrfach und nachdrücklich Verwaltung und Politik gebeten, das Netzwerk bei seiner Aufgabe finanziell und personell zu unterstützen.

Die Verwaltung hat zu den aufgeworfenen Fragestellungen ein Konzept entwickelt, das

weder finanzielle noch personelle Kapazitäten der Stadt über Gebühr in Anspruch nimmt. Folgendes Konzept wird vorgeschlagen:

- Die Verwaltung legt eine Projektdatei vor, aus der die zukünftigen Bauprojekte hervorgehen, die sich für das gemeinschaftliche Wohnen eignen. Ziel: frühzeitige Information für Baugruppen (siehe Anlage).
- Bei geeigneten Baugebieten in städtischer Hand (mit Anteilen von mehrgeschossigem Wohnungsbau) wird ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren für Baugruppen durchgeführt.
- Pro städtischem Baugebiet wird einer Baugruppe ein geeignetes Grundstück für ein Jahr an die Hand gegeben (Ankaufsoption) zur Entwicklung eines tragfähigen Planungs- und Realisierungskonzeptes.
- Legt die Gruppe ein derartiges Konzept vor, kommt die Ankaufsoption zum Tragen (Verkehrswert).

Darüber hinausgehende Leistungen der Stadt wie die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke oder die Moderation der Baugruppen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung während der Planungs- und Realisierungsphase, sind nicht Bestandteil dieses Konzeptes. Vielmehr ist jeder gehalten, sich selbst um die Organisation seines Wohnwunsches zu kümmern – bis auf diejenige, die aufgrund individueller Problemlagen besondere Hilfe benötigen.

Das beschriebene Konzept soll drei Jahre lang probeweise durchgeführt und dann evaluiert werden. Anhand der gemachten Erfahrungen soll das Konzept gegebenenfalls angepasst werden.

Leuer

Anlage:

Anlage 1: Gemeinschaftliches Wohnen, Projekte in Braunschweig

Gemeinschaftliches Wohnen Projekte in Braunschweig



Übersicht besonders geeignete Wohngebiete

1. Taubenstraße
2. Im Holzmoor
3. Feldstraße
4. Klinikum Holwede - Neubau
5. Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude
6. Alsterplatz
7. Blumenstraße
8. Heinrich-der-Löwe-Kaserne
9. Stöckheim Süd
10. Trakehnenstraße-Ost

Impressum

Herausgeber:

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung
61.5 Abteilung Vorbereitende Bauleitplanung, Standortplanung

Bearbeitung und Redaktion

Dipl.-Ing. Georg Dirks

Technische Bearbeitung:

Brigitte Bitschkus
Yvonne Wegner

Druck:

Grafik-Service-Center der Stadt Braunschweig

November 2015

Inhalt**Seite****Zusammenfassung**

1	Anlass.....	1
2	Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Sachstand.....	5
2.1	Netzwerk Gemeinschaftliches Wohnen.....	5
2.2	Bisherige Projekt und Projekte in konkreter Vorbereitung.....	6
3	Geplante Projekte.....	8
1.	Taubenstraße.....	8
2.	Im Holzmoor.....	10
3.	Feldstraße.....	12
4.	Klinikum Holwede – Neubau.....	14
5.	Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude.....	14
6.	Alsterplatz.....	16
7.	Blumenstraße.....	17
8.	Heinrich-der-Löwe-Kaserne.....	18
9.	Stöckheim-Süd.....	20
10.	Trakehnenstraße-Ost.....	21
4	Konzept der Stadt Braunschweig zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens.....	23

1. Anlass

Motive Bauherren
Einheitliche Gestaltung
Kostenvorteile
Soziales Netzwerk
Hilfsbedürftigkeit

Der Wunsch, mit einer Gemeinschaft zu bauen und zu wohnen, lässt sich auf unterschiedliche Motivationen zurückführen: Geht es dem einen um eine einheitliche hochwertige Gestaltung seines direkten Umfeldes, stehen für den anderen Kostenaspekte im Vordergrund, da durch Verzicht auf einen Bauträger oftmals erhebliche Kostenvorteile erzielt werden können. Nicht zuletzt gibt es zunehmend Menschen, die mangels eigener familiärer Netzwerke das Bauen und Wohnen zusammen mit einer Gruppe dem anonymen Wohnen vorziehen oder das Wohnen in der Gemeinschaft aufgrund fortgeschrittenen Alters und zu erwartender Hilfsbedürftigkeit anstreben.

Definition des gemeinschaftlichen Wohnens

Eine trennscharfe allgemeingültige Definition des Phänomens „Gemeinschaftliches Wohnen“ gibt es nicht. Gemeinschaftliches Wohnen grenzt sich zum einen vom traditionellen Wohnen durch die Tatsache ab, dass unter einem Dach Menschen wohnen, die nicht durch familiäre oder partnerschaftliche Beziehungen miteinander verbunden sind, sondern auf der Basis gegenseitiger Solidarität..

Zum anderen geht es nicht nur darum, eine Wohnung zu finden, sondern häufig um eine Kooperation zur Sicherung wechselseitiger informeller Hilfen zwischen den Mitgliedern einer Gruppe. Derartige Projekte lassen sich in der Regel im mehrgeschossigen Wohnungsbau verwirklichen. Die Bauform „Einfamilienhaus“ lässt dagegen kaum Raum für gemeinschaftliches Wohnen nach der obigen Definition.

Situation/Interessenlage Stadt Braunschweig

Im Rahmen der Daseinsvorsorge für seine Bürger ist die Stadt Braunschweig gehalten, den vielfältigen und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und soweit möglich die dafür notwendigen planungsrechtlichen und liegenschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen. Neben dieser Verpflichtung hat die Stadt aber auch ein aktives Eigeninteresse daran, Bauherrngruppen zu unterstützen. In Anbetracht der weiterhin stattfindenden Alterung der Stadtgesellschaft und schwächer werdender familiärer Strukturen wird es zukünftig für die Allgemeinheit immer schwerer werden, für alle notwendigen Betreuungs- und Pflegeleistungen aufzukommen. Je mehr durch gemeinschaftliche Wohnformen neue Netzwerke entstehen, desto mehr werden staatliche Systeme entlastet und Quartiere und Nachbarschaften sozial stabilisiert.

Rollenverteilung**Rolle Bauherren**

Bei alledem muss aber die generelle Rollenverteilung klar bleiben: egal wie die individuellen Wohnbedürfnisse aussehen, ist jeder gehalten, sich selbst um die Organisation seines Wohnwunsches zu kümmern. Ausgenommen davon sind nur die, die aufgrund individueller Problemlagen besondere Hilfe benötigen. Die informelle und formelle Organisation einer Gruppe, die gemeinschaftlich wohnen möchte, muss grundsätzlich von dieser Gruppe selbst bewältigt werden. Dazu gehört auch beispielsweise die Übernahme von Kosten für Moderation und architektonischer Planung.

Rolle Beratende Institutionen

Beratend zur Seite stehen verschiedenen Organisationen wie das örtliche *Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig*, das *Niedersachsenbüro Wohnen im Alter* und das bundesweit agierende *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*.

Rolle Stadt

Die Rolle der Stadt Braunschweig ist, planungsrechtlich Wohnbauland zu schaffen und soweit das die finanziellen Möglichkeiten zulassen, auch Grundstücke den Interessengruppen zum Marktpreis anzubieten.

Bündnis für Wohnen 2015

Im Jahr 2015 haben sich die Akteure des Wohnungsmarktes, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, Politik und Verwaltung der Stadt Braunschweig zum Bündnis für Wohnen zusammengeschlossen. Das Bündnis für Wohnen befürwortet ausdrücklich die Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens und das Instrument der sog. Konzeptvergabe von Grundstücken, das im Zusammenhang „Gemeinschaftliches Wohnen“ zum Tragen kommen soll.

Anliegen dieser Arbeit: Aufbau einer Projektdat

Die personelle und finanzielle Situation der Stadt Braunschweig erlaubt es nicht, die Ressourcen für die zeitaufwändige Moderation von Baugemeinschaften von der Bildung der Gruppe bis hin zum Kaufvertrag bzw. Bauauftrag bereitzustellen. Unterstützen kann die Stadt aber bei der Suche nach geeigneten Projekten bzw. bei der Schaffung organisatorischer Strukturen. Dies soll im Rahmen dieser Arbeit geleistet werden.

Wo kann gemeinschaftliches Wohnen realisiert werden?

Die in dieser Schrift entworfene Projektdat richtet sich an diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt anstreben. Es werden beispielhaft an besonders geeigneten größeren Planungsvorhaben die Möglichkeiten aufgezeigt, gemeinschaftliches Wohnen zu realisieren. Prinzipiell sind aber auch andere, kleinere Baugebiete bzw. auch Baulücken für diesen Zweck geeignet. In diesem Zusammenhang wird

auf das Baulandkataster der Stadt Braunschweig im Internet verwiesen.

http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/stadtplanung/Baulandkataster_Braunschweig.html

Ziel ist, Angebote vorzuhalten, die dem zeitlichen Erwartungshorizont der Bauherren entsprechen (Realisierung in wenigen Jahren).

Grenzen des städtischen Engagements

Die Stadt Braunschweig fördert in den durch Bauleitplanung neu geschaffenen Baugebieten nach den in dieser Schrift fixierten Regularien das gemeinschaftliche Wohnen. Sie kann und wird aber nicht für eine Bauherrngruppe im Sinne von Maklertätigkeit stadtweit auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück gehen. Dies widerspräche dem Gleichheitsgrundsatz, jedem Bauwilligen gleiche Chancen einzuräumen, und wäre im Übrigen auch personell nicht zu leisten.

Aktuelle Informationen zu den Baugebieten im Internetauftritt der Stadt

Das Planungs- und Baugeschehen ist sehr dynamisch. Der Aufwand diese Broschüre immer auf dem laufenden Stand zu halten, wäre zu groß und damit nicht angemessen. Vielmehr wird in diesem Zusammenhang auf die Internetseite der Stadt Braunschweig verwiesen, die unter folgenden Link

http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/wohnbaugebiete/index_307512.html

jeweils aktuelle Informationen zu Baugebieten und deren Planungsständen, Ansprechpartnern usw. bereitstellt.

Zum grundsätzlichen Verständnis der Bauleitplanung

ergebnisoffene Planverfahren – keine verlässlichen zeitlichen Prognosen möglich

Um für jedermann gültiges Baurecht für einen Bereich zu schaffen, ist der Stadt gesetzlich vorgeschrieben, ein Planverfahren durchzuführen. Dieses Planverfahren, in dessen Verlauf andere Behörden, Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit haben, ihre Vorstellungen einzubringen, ist im Grundsatz ergebnisoffen. Praktische Konsequenz daraus ist, dass es keine sicheren Prognosen geben kann, wann das Verfahren beendet und mit dem Bau der Häuser und Wohnungen begonnen werden kann. Bis zum Ende der Planung können auch die Planinhalte sich ändern, so dass die in dieser Schrift abgebildeten Planentwürfe als vorläufig und nicht rechtsverbindlich zu werten sind.

Nutzungsbeispiele, das heißt Entwürfe für die einzelnen Baugebiete, können erst dann veröffentlicht werden, wenn sie den politischen Gremien bekannt sind.

Informationen zu den einzelnen Planungen

Im folgenden Text werden die einzelnen Projekte vorgestellt und grundlegende Informationen zu

- Lage
- Naherholung
- Verkehrlicher Anbindung
- Infrastruktur
- den Grundzügen der Planung
- den Eigentumsverhältnissen
- Realisierungszeiträumen und Kapazitäten der Baugebiete
- Entwürfe (soweit vorhanden)/Lagepläne und Luftbilder

gegeben.

2. Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Sachstand

Moderierte Auftaktveranstaltung Gemeinschaftliches Wohnen 23.09.2009

Die Stadt Braunschweig hatte 2009 die Initiative ergriffen, um das Themenfeld „Gemeinschaftliches Wohnen“ in Braunschweig auf den Weg zu bringen. Am 23. Sep. 2009 fand eine moderierte Auftaktveranstaltung – organisiert durch das Seniorenbüro der Stadt BS – statt, an der Politiker, Wohnungsunternehmen, Verwaltungsmitarbeiter, weitere institutionelle Vertreter sowie interessierte Bürger zahlreich teilnahmen. Fazit: großes Interesse an dem Thema.

2. Konferenz Gemeinschaftliches Wohnen 19.03.2010

Am 19. März 2010 fand die 2. Konferenz in Braunschweig als Open Space-Veranstaltung konzipiert statt, organisiert vom Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ und der Stadt Braunschweig.

Fazit

- Interesse an Beratung
- Wunsch, dass Stadt und Wohnungsunternehmen aktiv helfen
- Wunsch nach einer Projektbörse



2.1 Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig

Seit 2010 ist das auf ehrenamtlicher Basis arbeitende *Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig* in Braunschweig tätig. Es versteht sich als Anlaufstelle für Interessierte, die hier in Eigeninitiative mit Gleichgesinnten Kontakte aufnehmen können. Folgende Aufgaben nimmt das Netzwerk insbesondere wahr:

- Projektbörse
- Beratung zu Finanzierungsfragen und Rechtsformen
- Supervision
- Gruppenbildung
- Organisation von Weiterbildungsseminaren
- Öffentlichkeitsarbeit
- Verknüpfung der Akteure, z.B. Stadt und Wohnungswirtschaft
- Akquisition von geeigneten Grundstücken/Objekten

Aufgaben des Netzwerkes

Das Netzwerk organisiert monatliche Treffen.

3. Konferenz Gemeinschaftliches Wohnen 19.03.2011

**Mehrere
Bauherrengruppen
suchen derzeit konkret
nach Möglichkeiten.**

**Kein
Alleinvertretungsanspruch
des Netzwerkes**

Am 29. Jan. 2011 veranstaltete das Netzwerk die 3. Konferenz zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen. Hier stellte die Stadt Braunschweig potenzielle Baugebiete, die sich für derartige Projekte eignen, vor bzw. konnten Mitglieder bereits realisierter Wohngruppenprojekte von ihren Erfahrungen berichten.

Inzwischen hat das Netzwerk nach eigener Angabe ca. 250 Mitglieder. Es gibt 9 Gruppen mit durchschnittlich 20 Personen, die ganz konkret nach geeigneten Gebäuden und Grundstücken suchen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Netzwerk keinen alleinigen Vertretungsanspruch für die Belange des gemeinschaftlichen Wohnens in Braunschweig für sich in Anspruch nehmen kann. Jeder einzelne und jede einzelne, auch unabhängig vom Netzwerk sich bildende Bauherrengruppe soll mit den gleichen Informationen versorgt und die gleichen Chancen haben, an ein geeignetes städtische Grundstück zu gelangen.

2.2 Bisherige Projekte und Projekte in konkreter Vorbereitung

Leonhards Garten



Ab dem Jahr 2009 wurde in Braunschweig das Bundesmodellprojekt *St. Leonhards Garten* realisiert. Anliegen dieses Projektes war eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie ein dialogorientiertes qualitätsvolles Beteiligungsverfahren. Die Stadt Braunschweig organisierte den Zusammenschluss von privaten Bauherren zu mehreren Bauherrengruppen, die dann bei der Grundstücksvergabe bevorzugt wurden.

Bislang wurden in Braunschweig einige wenige Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sowohl auf privater Basis (Beispiel Maschstraße) als auch mit Unterstützung von Wohnungsunternehmen (Ilmweg) realisiert. Teils auf Vermittlung der Stadt, teils auf Initiative des Netzwerkes sind verschiedene in Braunschweig ansässige Wohnungsunternehmen in Kontakt mit dem Netzwerk getreten. Aus dieser Kooperation sind folgende Projekte entstanden, die in konkreter Vorbereitung sich befinden:

Projekte in konkreter Vorbereitung

- Westliches Ringgebiet – Kalandstraße (BBG)
- Nördliches Ringgebiet – Taubenstraße (NiWo)
- Weststadt – Alsterplatz (NiWo)

Es handelt sich um Investorenprojekte zur Miete.

Blumenstraße



Die Stadt Braunschweig hat im Westlichen Ringgebiet für den Bereich *Blumenstraße* einen Bebauungsplan aufgestellt. Ziel war, im dortigen EFRE-Fördergebiet innovative Wohnformen zu ermöglichen. Da zum Zeitpunkt der Veräußerung des städtischen Grundstückes keine Bauherrengruppe am Ankauf interessiert war, hat die Stadt das betreffende Grundstück an einen Investor verkauft und vertraglich mit diesem vereinbart, dass hier ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden soll. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Investor beinhaltet eine Bereithaltung des Grundstückes für einen Zeitraum von zwei Jahre. Im ersten Anlauf konnte allerdings zwischen diesem Investor und der Bauherrengruppe kein Einvernehmen erzielt werden. Die Stadt steht derzeit mit einer neuen Interessengruppe in Verhandlungen.

3. Geplante Projekte

Die nachfolgenden Ausführungen zu den geplanten Projekten geben den derzeitigen Planungsstand wieder. Die genannten Zielsetzungen zu geplanten Infrastrukturen (z.B. Grünflächen, Schulen, Kitas, Fußwegen, Stadtbahnen) müssen im Verlauf der weiteren Planung innerhalb der Verwaltung weiter abgestimmt werden, Entscheidungen zur Realisierung herbeigeführt und entsprechende Finanzmittel in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

3.1 Taubenstraße



Lage in der Stadt

Der Bereich liegt in sehr attraktiver Lage zur Innenstadt (1 bis 2 Km Luftlinie) und in direkter Nachbarschaft zur Technischen Universität Braunschweig.

Naherholung

Mit der Realisierung des Nordparks mit integriertem Ringgleisweg sowie verschiedenen kleineren öffentlichen Grünbereichen im Nahbereich der Wohngebäude soll ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Verkehrliche Anbindung

Das Stadtbahnausbaukonzept sieht zukünftig eine hochwertige Stadtbahnanbindung für das Nördliche Ringgebiet vor. Für die sogenannte Campusbahn ist im planerischen Konzept eine geeignete Trasse orientiert am Verlauf des ehemaligen Ringgleises freigelassen worden. Derzeit wird die Wirtschaftlichkeit der vielversprechendsten Stadtbahnausbautrecken berechnet. Auf dieser Grundlage wird dann vom Rat zu entscheiden sein, wann mit der Ausbau der Stadtbahn begonnen werden soll.

Campusbahn

Neue Stadtstraße

In den nächsten Jahren soll die verkehrliche Erschließung des Nördlichen Ringgebietes durch den Neubau einer Stadtstraße zwischen dem Bienroder Weg und der Hamburger Straße deutlich verbessert werden. Das Planverfahren hierzu wurde bereits begonnen.

Infrastruktur

Auf dem Gelände der ehemaligen Braunschweiger Zeitung wird in Kürze das vorhandene Nahversorgungszentrum entscheidend vergrößert und das Angebot ausgeweitet werden.

Mit dem Ausbau der Isoldeschule bzw. ggf. einem Schulneubau im Gebiet sowie einer neuen Kita im Plangebiet wird die soziale Infrastruktur im Nördlichen Ringgebiet den kommenden höheren Einwohnerzahlen angepasst und damit das Angebot verbessert werden.

Planung/zeitliche Perspektive

Seit 23. Juni 2015 hat der Bebauungsplan für den ersten Teilabschnitt Rechtskraft erlangt, der den Bau von 530 Wohnungen ermöglicht.

Das Baugebiet Taubenstraße ist Teil des derzeit größten Wohnbauprojektes der Innenentwicklung. Es werden moderne Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes entstehen.

Stadt der kurzen Wege

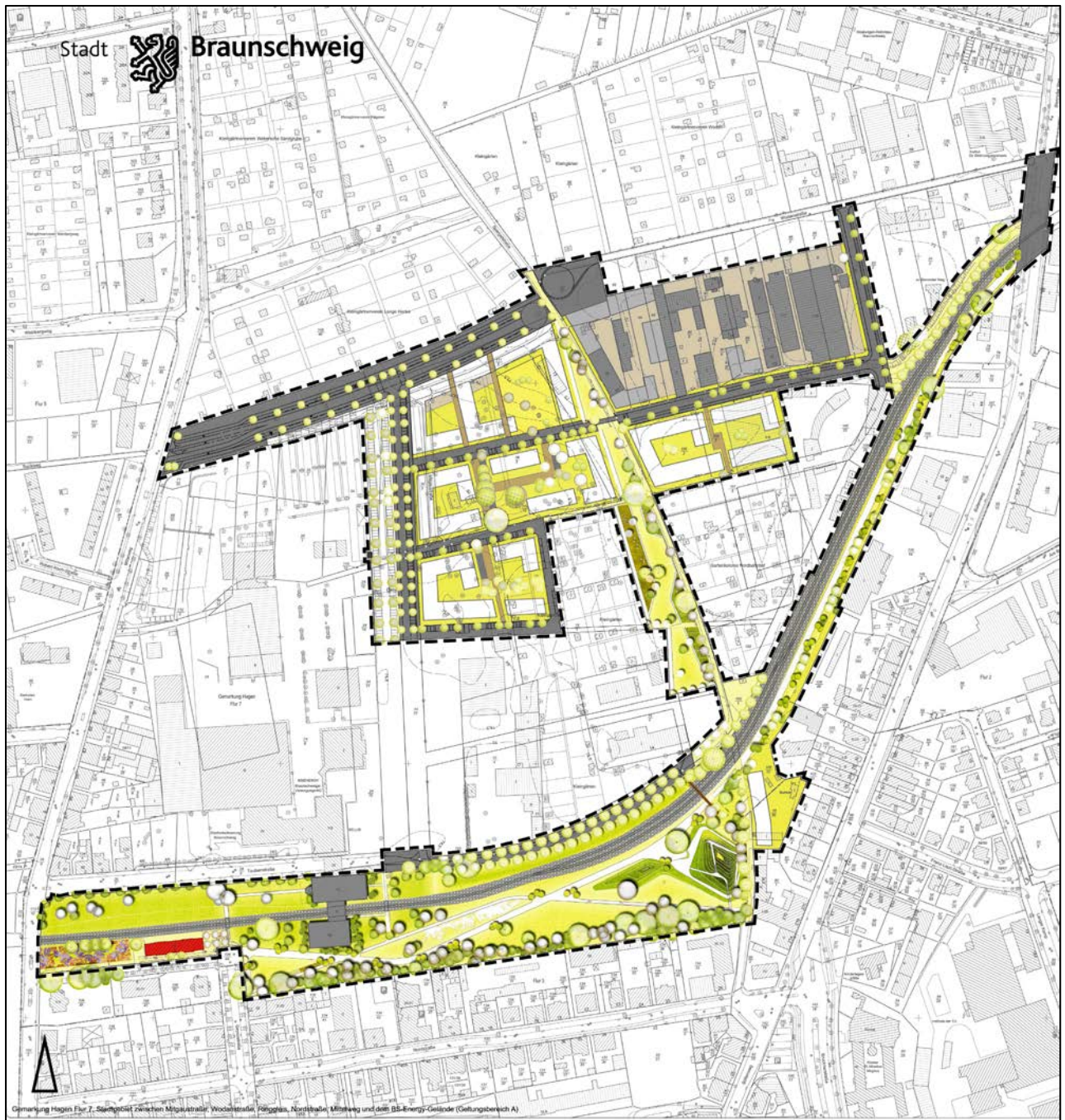
Explizites Ziel ist, einen Stadtteil der kurzen Wege zu realisieren. Das Nördliche Ringgebiet ist geprägt durch eine Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote), die in der Summe ein Leben ermöglichen, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein.

Realisierung durch drei große Braunschweiger Wohnungsunternehmen

Die Wohnungen werden im Wesentlichen von den drei großen Braunschweiger Baugesellschaften Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Baugenossenschaft Wiederaufbau eG und Braunschweiger Baugenossenschaft eG erstellt werden. Das „Nördliche Ringgebiet“ soll im Wesentlichen aus mehrgeschossigen Wohnungen sowie gereihten Stadthäusern bestehen. Das klassische freistehende Einfamilienhaus ist nicht vorgesehen. Neben Eigentumswohnungen sollen auch preisgünstige Mietwohnungen entstehen.

Ab dem Jahr 2016 sollen die ersten Wohnungen bzw. Häuser entstehen.

Gesamtkapazität Baugebiet: 530 Wohnungen



Nutzungsbeispiel für den ersten Bauabschnitt, nicht rechtsverbindlich



3.2 Im Holzmoor



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich der historischen Stadtmitte in dem Ortsteil Querum. Auf Kleingarten- bzw. Grabelandgelände soll ein Wohngebiet entstehen. Das Baugebiet ist ein weiteres Projekt der Innenentwicklung in Braunschweig und profitiert in vielerlei Hinsicht von vorhandenen (Infra)strukturen.

Naherholung

Das potentielle Baugebiet ist über die Auenbereiche der Wabe und der Mittelriede sehr gut an die attraktivste Naherholungslandschaft der Stadt Braunschweig (Riddagshäuser Teiche/Buchhorst) angebunden. Nördlich des Baugebietes soll eine Freiraumachse freigehalten und dort eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Hierdurch bleiben die Ortsteile besser ablesbar, bleibt Platz, um später eine Stadtbahntrasse hier zu verwirklichen, und wird eine Leitbahn für Frischluft belassen.

Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Buslinie 413, 433 und 443 an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Letztgenannte Linie könnte bis in das potentielle Baugebiet hinein verlängert werden. Nach aktuellem Stadtbahnausbaukonzept ist es vorrangiges Ziel, die Campusbahn zu realisieren, die direkt nördlich dieses Baugebietes verlaufen würde und zu einer sehr guten Erschließungsqualität führen würde. Zurzeit wird die Wirtschaftlichkeit dieses Projektes geprüft.

Das Baugebiet soll über die Straße „Am Holzmoor“ an die Bevenroder Straße angebunden werden.

Infrastruktur

Querum verfügt über gute soziale Infrastrukturen: Nebst dem Schulzentrum Querum (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) gibt es mehrere Kitas; eine weitere Kita soll im Zuge der Umsetzung dieses Baugebietes entstehen. Querum verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten am Westfalenplatz und im Verlauf der Bevenroder Straße, die alle in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sind

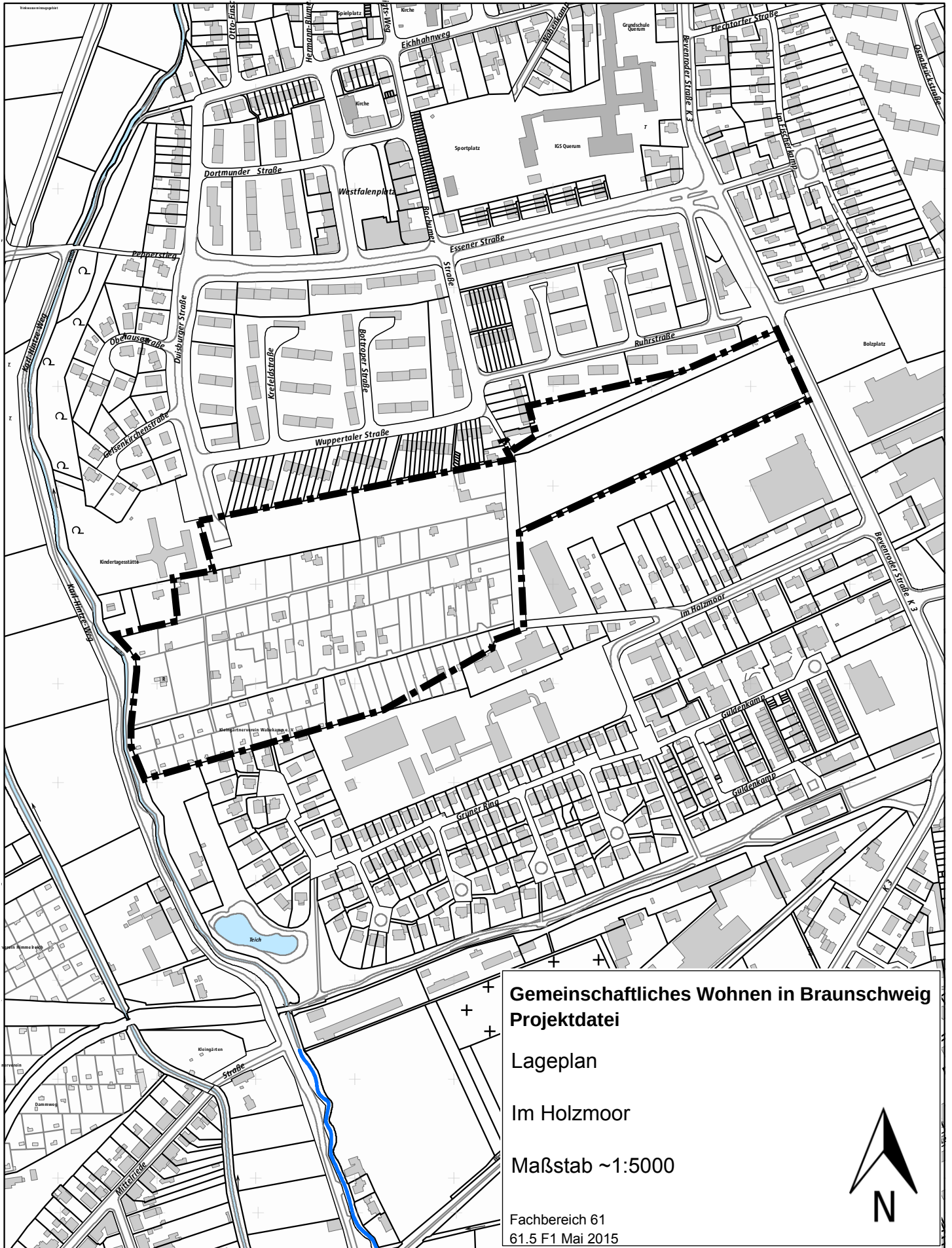
Planung/zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Frühjahr 2014 offiziell begonnen. Vorgesehen ist eine urban geprägte Bebauung. Es sollen 320 Wohnungen, überwiegend im mehrgeschossigen Wohnungsbau entstehen. Inzwischen wurde ein Rahmenplan für dieses Vorhaben abgeschlossen. Dieser wurde im Bezirksrat öffentlich vorgestellt.

Das Baugebiet wird durch private Investoren entwickelt werden.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab 2017 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 320 Wohnungen





**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Im Holzmoor

Maßstab ~1:5000

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.3 Feldstraße



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 2 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich bebauten Westlichen Ringgebiet. Auf bisher zu Sportzwecken genutzten Flächen soll hier ein weiteres Projekt der Innenentwicklung realisiert werden.

Naherholung

Das potentielle Baugebiet soll direkt an das Ringgleis angeschlossen werden. Unmittelbar östlich und westlich des Baugebietes grenzen Grünflächen an. Westlich des Gebietes bzw. der Autobahn 391 bietet der Westpark - zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen - eine Vielzahl von Naherholungsmöglichkeiten.

Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Buslinie 418 (Madamenweg) bzw. die Ringbuslinien 19 und 29 im Verlauf des Wilhelminischen Ringes (Entfernung 500 bis 800 m) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Infrastruktur

Im Westlichen Ringgebiet und der nahegelegenen Innenstadt finden sich zahlreiche soziale Infrastrukturen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Madamenweg, Weißes Ross).

Planung/zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Frühjahr 2014 offiziell begonnen. Es sollen 170 Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie 20 Einfamilienhäuser entstehen.

Um eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wurde 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Flächen befinden sich fast vollständig in städtischem Eigentum. Noch liegt kein politisch legitimer Planentwurf vor.

**Mit dem Bau von Wohnungen kann voraussichtlich
ab Ende 2017 begonnen werden.**

Gesamtkapazität Baugebiet: ca. 500 Wohnungen

1. Preis Städtebaulicher Wettbewerb





3.4 Klinikum Holwedestraße –

3.5 Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude

Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich weniger als 1 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich geprägten Westlichen Ringgebiet. Damit können alle Infrastrukturangebote der Innenstadt bequem zu Fuß wahrgenommen werden. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 2,5 km Luftlinie.



Naherholung

Hervorzuheben ist die ruhige und idyllische Lage des Grundstückes an der Okerumflut. Die Nachnutzung dieser Klinik bietet eine der wenigen Chancen, in der Innenstadt in attraktiver Lage neue Wohnnutzung zu realisieren. Geplant ist ein durchgängiger öffentlicher Fußweg direkt der Oker, der über das grüne Band des Wallrings in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zum Bürgerpark führt. Von dort aus gelangt man nach Süden über den Südsee nahtlos in die freie Landschaft der Okerau.

Verkehrliche Anbindung

Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 392, Celler Straße) liegt wenige Fahrminuten bzw. ca. 2 km entfernt.

Im Umkreis von 400 bis 600 m befinden sich 4 Bushaltestellen mit Verbindungen zur Innenstadt und weiteren Zielen. Aufgrund des vergleichsweise weiten Fußweges zu den jeweiligen Haltestellen ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nur als durchschnittlich zu bewerten.

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung wird durch den Versorgungsbereich Celler Straße/Weißes Ross sichergestellt. Kitas, Schulen und sonstige Infrastruktureinrichtungen befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung im nahen Westlichen Ringgebiet.

Planung/ Zeitliche Perspektive

Das Gelände des Klinikums kann voraussichtlich erst ab 2021 einer Nachnutzung zugeführt werden. Das hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Zeitraum das städtische Klinikum ihr Zwei-Standorte-Konzept umsetzen kann.

Zur Neuordnung des Geländes ist ein Bauleitplanverfahren notwendig.



Projekt 4: Neubau

Prinzipiell sind alle Teilbereiche für die geplante Neubebauung für das gemeinschaftliche Wohnen geeignet.



Auf den ca. 40.000 m² Bruttogeschossfläche lassen sich ca. 150 Wohnungen realisieren. Geplanter Baubeginn: voraussichtlich ab 2021

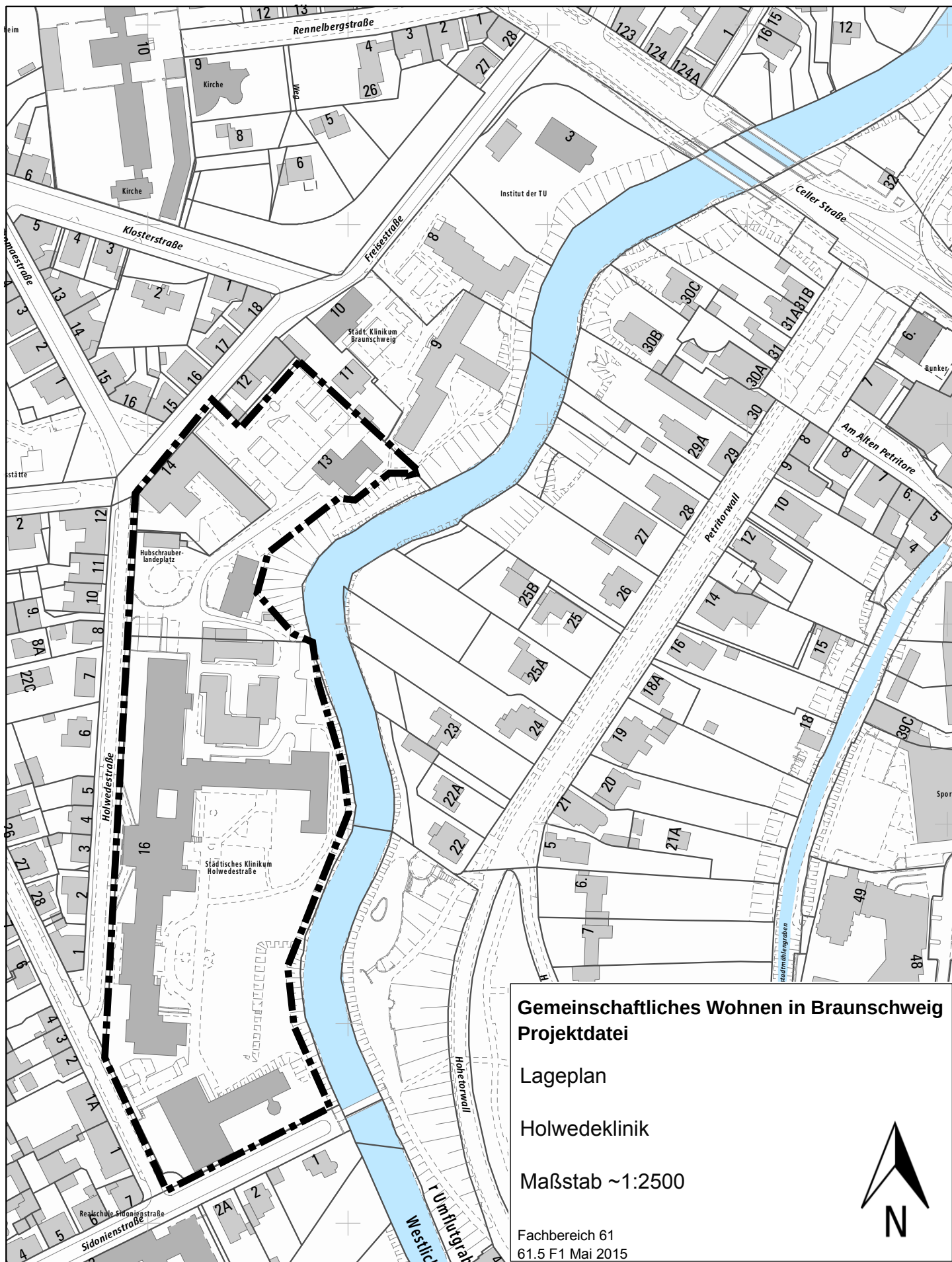
Projekt 5: Umnutzung des ehemaligen Klinikumbäudes

Das drei- bis viergeschossige Klinikumsgebäude mit den östlich vorgelagerten parkartigen Grünflächen eignet sich insbesondere für Bauherren, die nicht nur gemeinschaftlich bauen, sondern auch wohnen wollen. So bietet sich eine gemeinschaftliche Nutzung der Grünfläche geradezu an.



Auf den ca. 7.000 m² Bruttogeschossfläche lassen sich ca. 35 Wohnungen realisieren. Geplanter Baubeginn: voraussichtlich 2021







3.6 Alsterplatz



Lage in der Stadt

Der Bereich der alten Wilhelm-Bracke-Schule, auf der das neue Baugebiet entstehen soll, liegt zentral in der Weststadt gelegen. Die Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km Luftlinie.

Naherholung

Der Westpark mit seinen umfänglichen und vielfältigen Freizeitangeboten ist fußläufig auf kurzem Weg zu erreichen.

Verkehrliche Anbindung

Der Standort ist sowohl an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr sehr gut angebunden. Die Stadtbahnlinien 3 und 5 sind gut erreichbar, ebenso wie die A 391 über die breit dimensionierte und leistungsfähige Elbestraße.

Infrastruktur

Im zentralen Bereich der Weststadt findet sich ein sehr breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen und Ärzten wie es sonst nur selten in Braunschweig vergleichbar zu finden ist.

Planung/ zeitliche Perspektive

Ende 2013 bis Anfang 2014 wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel ist hier, in Anbetracht der hoch erschlossenen Lage 220 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. Ein größerer Teil der Wohnungen wird von der NiWo als Mietwohnungen realisiert, ein kleinerer als Eigentumswohnungen. Es sind auch kleinere seniorengerechte Wohnungen vorgesehen sowie auch gemeinschaftliches Wohnen von der NiWo als Investor angedacht.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab 2016 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 220 Wohnungen



Nutzungsbeispiel Alsterplatz, nicht rechtsverbindlich





3.7 Blumenstraße-Süd



Abbildung 6: Blick von Süden auf den Bereich Blumenstraße

Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 1,7 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich geprägten Westlichen Ringgebiet. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 2,3 km Luftlinie.

Naherholung

In 10 Minuten erreicht man den etwa 1 km entfernten Bürgerpark. Von dort aus gelangt man nach Süden über den Südsee ohne Barrieren in die freie Landschaft der Okeraue.

Verkehrliche Anbindung



Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 391, Weststadt) liegt wenige Fahrminuten bzw. ca. 1,4 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Helenenstraße“ liegt ca. 400 m entfernt. Von dort aus erreicht man mit der Linie M 19 in einer knappen Viertelstunde den Braunschweiger Hauptbahnhof.

Das als Radweg ausgebaute Ringgleis führt keine 200 m weit entfernt an dem Baugebiet vorbei. Auf dem Ringgleis lassen sich mit dem Rad viele Ziele in Braunschweig komfortabel und weitgehend getrennt vom Autoverkehr erreichen.

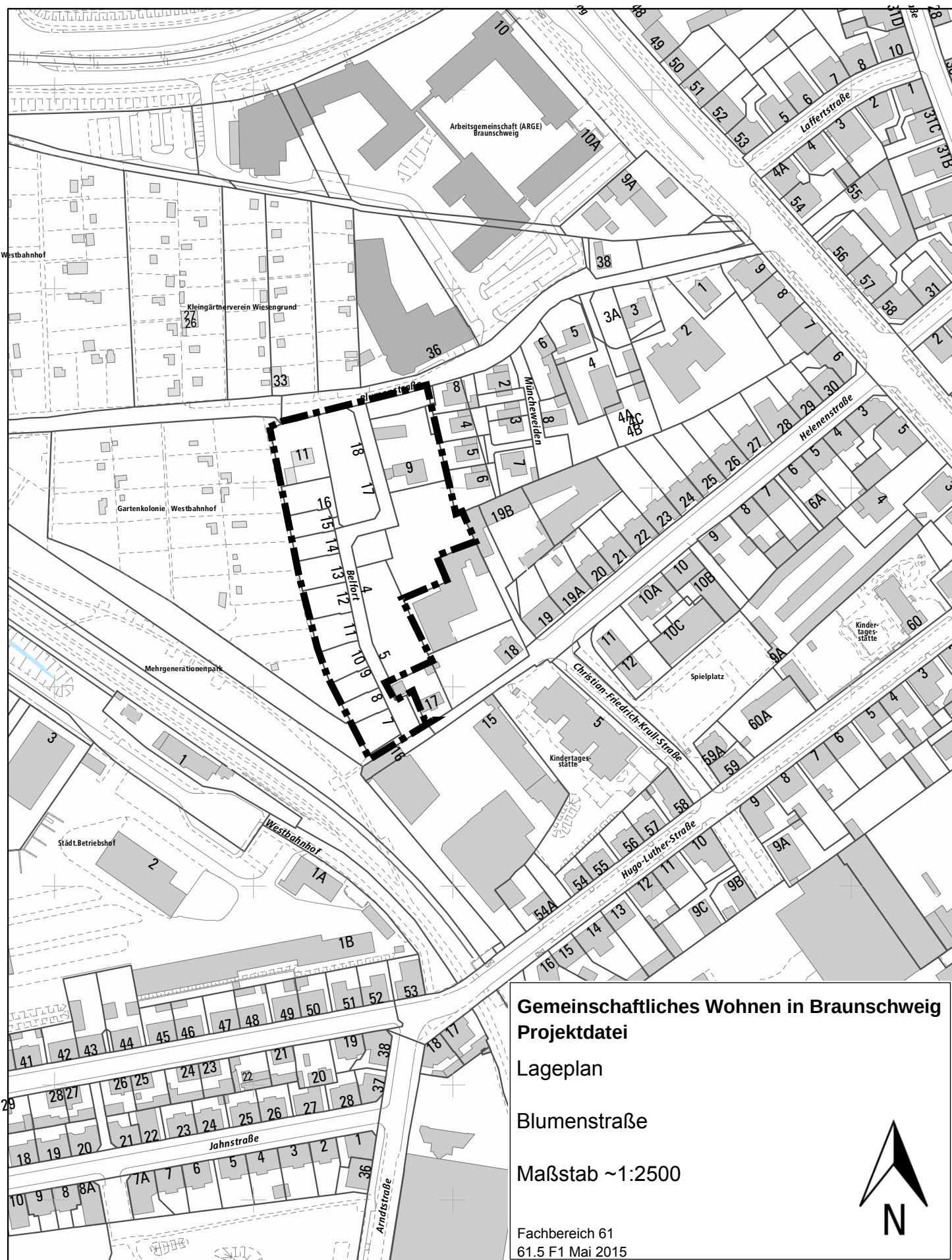
Die infrastrukturelle Versorgung wird durch den Versorgungsbereich am Frankfurter Platz sichergestellt (Entfernung ca. 600 m). Zwei Kitas und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur

Planung/zeitliche Perspektive

Nachdem im ersten Anlauf keine Einigung zwischen Investor und einer Bauherrengemeinschaft hergestellt werden konnte, wird angestrebt, mit einer anderen Bauherrengruppe das Projekt durchzuführen.

Gesamtkapazität Baugebiet: 20 Wohnungen





3.8 Heinrich-der-Löwe-Kaserne



Lage in der Stadt

Das Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne, auf der ein gemischtes Nachnutzungskonzept realisiert werden soll, befindet sich etwa 4 km vom historischen Stadtzentrum entfernt.

Naherholung

Südlich vom potentiellen Baugebiet gelangt man über die freie Feldflur zum Mascheroder Holz bzw. nach Osten zur Wabe-/Mittelriedenaue und von dort in die freie Landschaft.

Verkehrliche Anbindung

Am Rande des Baugebietes ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt unmittelbar westlich des Standortes (Anschlussstelle BS- Rautheim der A 39)

Infrastruktur

Im Zuge der Entwicklung dieses Baugebietes soll im Gebiet eine eigene Nahversorgung etabliert werden (Güter des täglichen Bedarfes und verschiedene Dienstleistungen).

Planung/ zeitliche Perspektive

Im Februar 2015 wurden durch politischen Beschluss die bisherigen Planungsziele geändert. Der Schwerpunkt liegt nun nicht mehr auf verkehrs- und flächenintensiven Logistik und Einzelhandelsnutzungen. Stattdessen stehen die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen und die Herausbildung eines attraktiven Gewerbestandortes in Sichtweite zur Autobahn im Mittelpunkt des Vorschlages.

**Planung/ zeitliche
Perspektive**

Den größten Teil des Areals nimmt ein gemischtes Wohnquartier ein, das sich südlich des Gewerbestandes bis zur Braunschweiger Straße erstrecken soll.

Mit dieser Planung wird strukturell ein Beitrag zu einer besseren Nutzungsmischung geleistet.

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Noch liegt kein politisch legitimierter Planentwurf vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab ca. 2017 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 400 Wohnungen



Nutzungsbeispiel, nicht rechtsverbindlich



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Maßstab ~1:5000

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.9 Stöckheim-Süd



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 7 km südlich der historischen Stadtmitte am südlichen Stadtrand.

Naherholung

Direkt südlich des Baugebietes fängt die freie Landschaft an. Geprägt ist der Bereich von der nahen Okeraue. Die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel (u.a. Stöckheimer und Niederdahlumer Forst) sind fußläufig gut zu erreichen.

Verkehrliche Anbindung

Ausschlaggebender Grund, in einer vergleichbar weit außerhalb der Kernstadt liegenden Fläche Wohnbaugebiet zu entwickeln, ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Wendeschleife der Stadtbahnlinie 1 grenzt unmittelbar an das potentielle Baugebiet an.

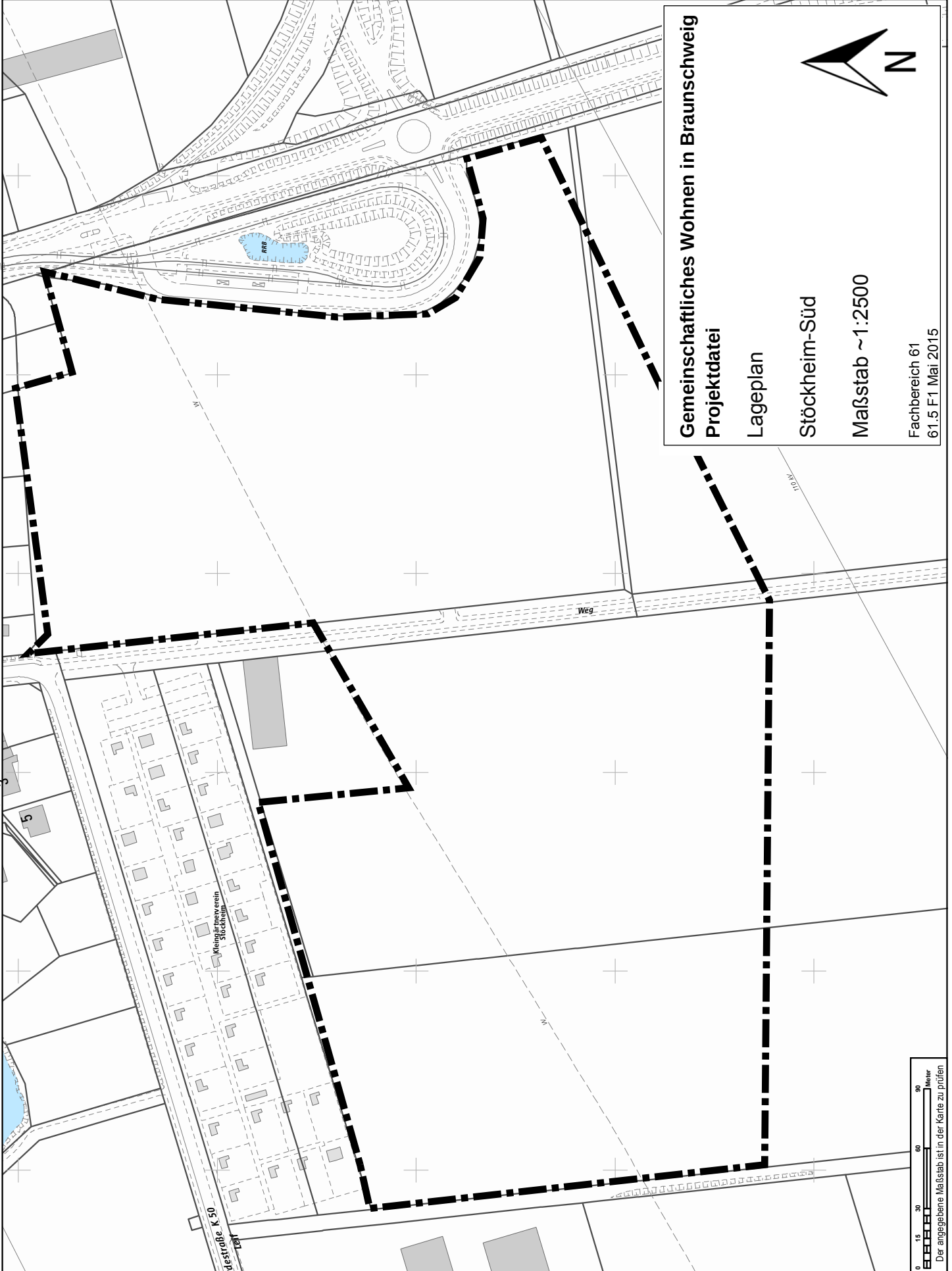
Infrastruktur

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, wie z.B. das attraktive Einkaufszentrum am Stöckheimer Markt. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Planung/ zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan am 14.10. 2014 offiziell begonnen. Der städtischen Grundstücksgesellschaft liegt ein notariell beglaubigtes Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab Mitte 2017 begonnen werden.



Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei
Lageplan
Stöckheim-Süd
Maßstab ~1:2500
Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015

0 15 30 60 90
Meter
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen.



3.10 Trakehnenstraße-Ost



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 5 km südlich der historischen Stadtmitte.

Naherholung

Die Okeraue bzw. der attraktive Naherholungsbereich Südsee ist fußläufig gut zu erreichen, ebenso wie die freie Feldflur im Osten und die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel.

Verkehrliche Anbindung

Die Stadtbahnlinie 1 grenzt unmittelbar an das potentielle Baugebiet an. Somit ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist ebenfalls sehr gut. Die Anschlussstelle BS-Stöckheim der A 395 liegt wenige Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, wie z.B. das attraktive Einkaufszentrum am Stöckheimer Markt. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Planung/ zeitliche Perspektive

Bereits seit 2008 gibt es Überlegungen, Teile der Flächen östlich der Trakehnenstraße für eine Wohnbebauung zu erschließen. Am 1. Dezember 2009 wurde politisch der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Das Baugebiet gliedert sich harmonisch an die vorhandene Wohnbebauung Stöckheims an.

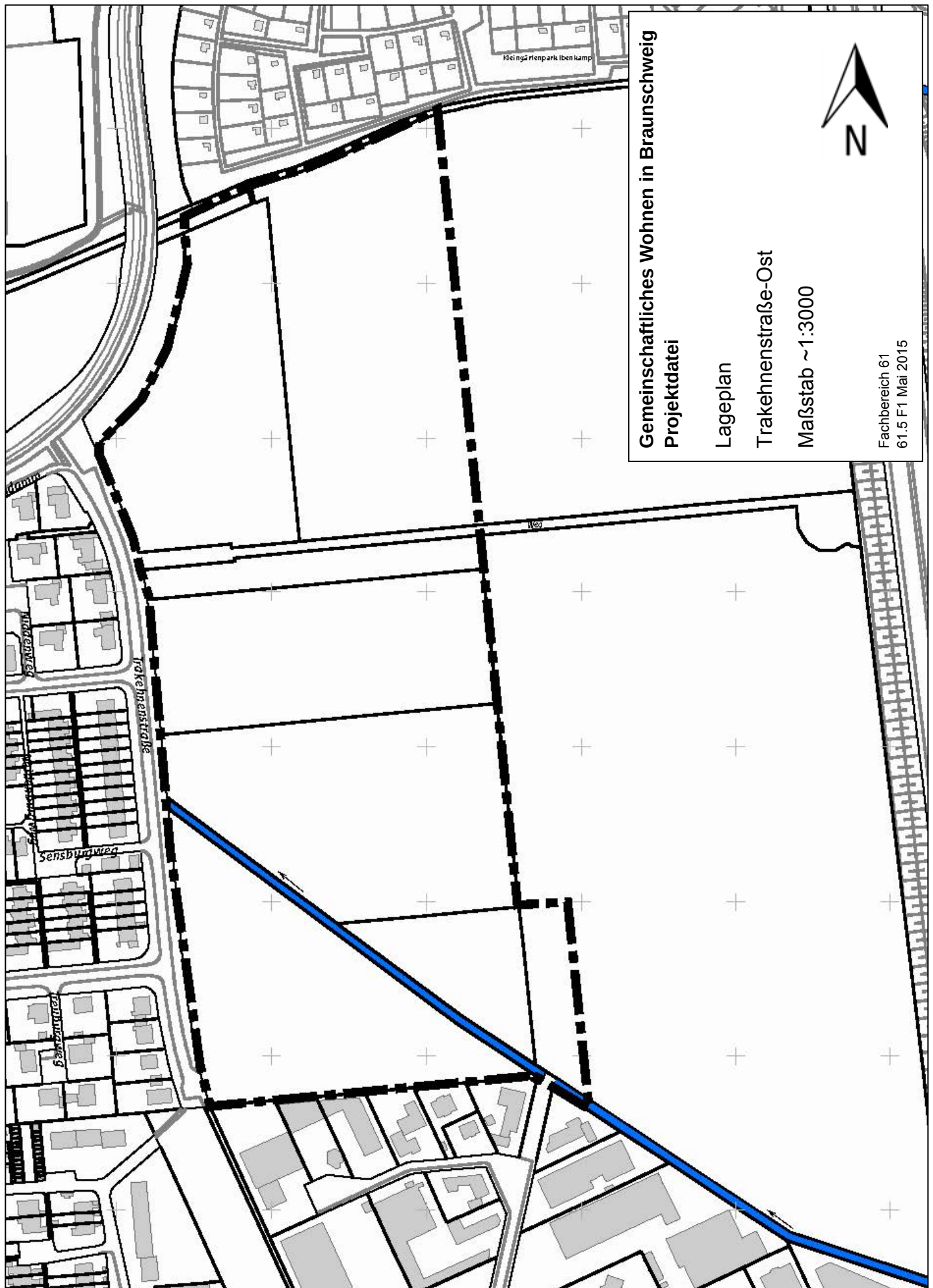
**Planung/ zeitliche
Perspektive**

Es ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen. Schwerpunktmäßig sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden, ergänzt durch einzelne Reihenhäuser und zwei oder drei Bereiche mit kleinen Mehrfamilienhäusern.

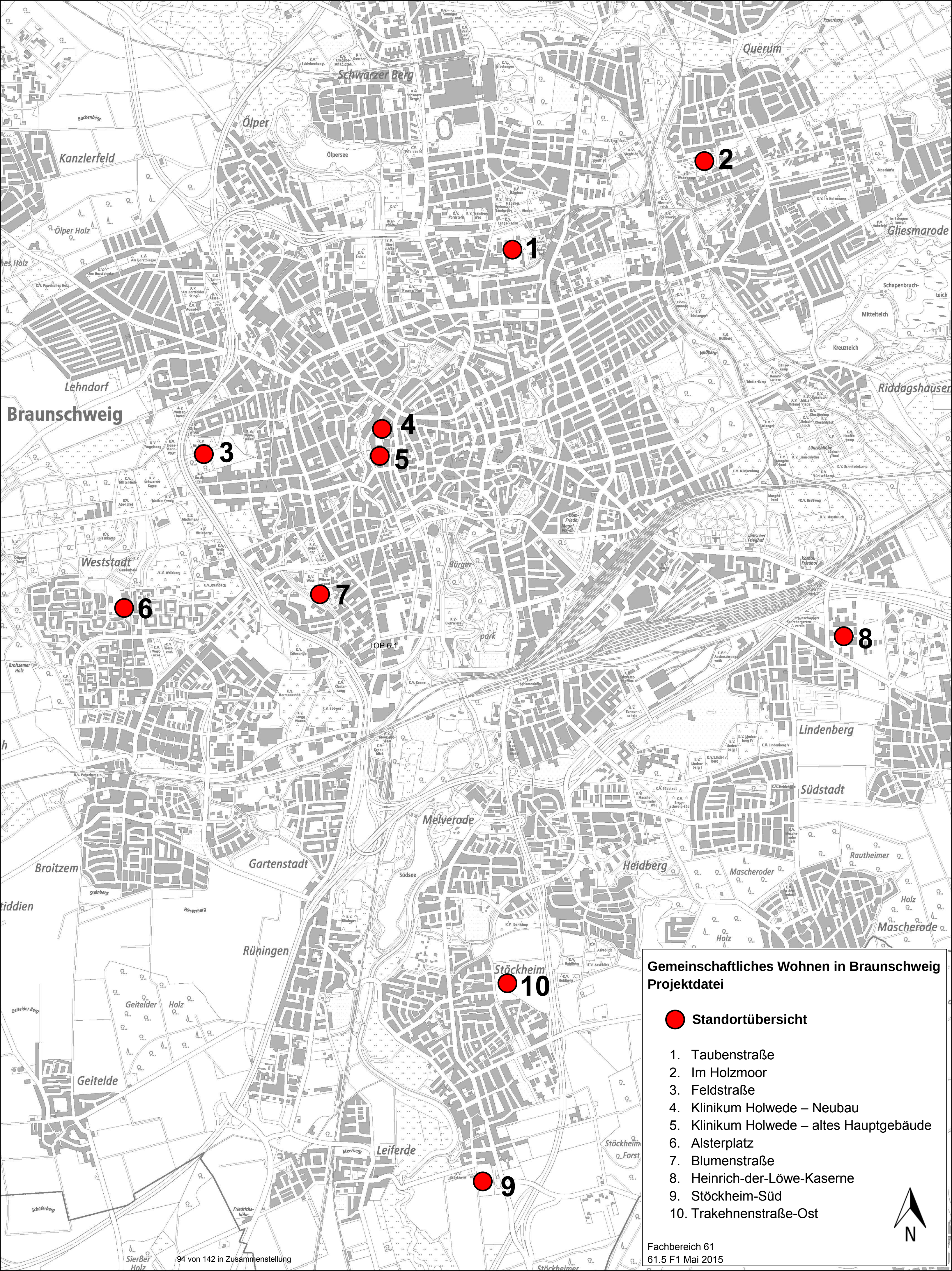
Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch eine private Erschließungsgesellschaft. Noch liegt kein politisch legitimer Planentwurf vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab ca. 2018 begonnen werden.

**40 Wohnungen mehrgeschossiger Wohnungsbau,
120 Einfamilienhäuser**







**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

 Standortübersicht

- 1. Taubenstraße
- 2. Im Holzmoor
- 3. Feldstraße
- 4. Klinikum Holwede – Neubau
- 5. Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude
- 6. Alsterplatz
- 7. Blumenstraße
- 8. Heinrich-der-Löwe-Kaserne
- 9. Stöckheim-Süd
- 10. Trakehnenstraße-Ost



4. Konzept der Stadt Braunschweig zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens

Allgemeine Realisierungsaspekte

Die Stadt Braunschweig stellt in dieser Broschüre neun zumeist in Planung befindliche Baugebiete vor, bei denen gemeinschaftliches Bauen realisiert werden könnte. Bei fünf von diesen Baugebieten verfügt der Konzern Stadt Braunschweig über Grundstückseigentum und kann somit auf privatrechtlicher Vertragsbasis das gemeinschaftliche Wohnen umsetzen.

Durch welchen Eigentümer ein Baugebiet realisiert werden soll, kann mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht rechtlich vorgeschrieben werden. Die Stadt Braunschweig kann aber den Verkauf ihrer Baugrundstücke privatrechtlich an die Bedingung knüpfen, dass gemeinschaftliches Wohnen realisiert wird.

Baugebiete Dritter

Bei den Baugebieten, die durch Dritte realisiert werden, wird die Stadt Braunschweig darauf hinwirken, dass Teile des Baugebietes Bauherrengruppen zur Verfügung gestellt werden.

Selbständig realisierbare Bauabschnitte, Marktpreise

Es sollten möglichst selbständig realisierbare Bauabschnitte für diesen Zweck planerisch vorgehalten bzw. vertraglich vereinbart werden. Die Eigentümer der betreffenden Flächen, auch die Stadt Braunschweig als Eigentümer, sollen wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden als bei einem Verkauf an einen anderen Käufer.

Frühzeitige Information über potentielle Projekte

Die hier vorgelegte Broschüre hat die wichtige Funktion, möglichst frühzeitig auf angelaufene Projekte hinzuweisen. Die Braunschweiger Verwaltung wird diese Broschüre auf der Internetseite der Stadt Braunschweig veröffentlichen. Ziel ist, zu einem frühen Zeitpunkt den Bauherrengruppen Zeit zu geben, eine Meinungsbildung zu einzelnen Projekten herbeizuführen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein Investor aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen in der Regel nicht gewillt ist, ein Projekt zeitlich aufzuschieben, nur weil der Meinungsbildungsprozess einer Bauherrengruppe noch nicht abgeschlossen ist.

Eigeninitiative der Bauherrengemeinschaften

Die Bauherrengemeinschaften sind aufgefordert, ihr Interesse an einzelnen Baugebieten unter Angabe ihrer Bebauungsvorstellungen frühzeitig – also noch in der Planungsphase – zu artikulieren.

Bei städtischen Liegenschaften wird ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren durchgeführt. Wichtig erscheint, dass dieses Verfahren zu einem frühen Zeitpunkt, nämlich zu Beginn der Vermarktung des Baugebietes erfolgt. Folgende Voraussetzungen müssen aus Sicht der Stadt erfüllt sein, um als Bauherrengruppe an diesem Verfahren teilzunehmen:

- **Nachweis der Gründung einer juristischen Person des Zivilrechtes** (z.B. Verein, Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

Erst, wenn die Gemeinschaft sich nach innen und nach außen verbindliche Regeln gegeben hat, kann die Stadt Braunschweig mit ihr Rechtsgeschäfte abschließen.

- **Darlegung der eigenen Vortellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen**
Wie soll sich u.a. das gemeinschaftliche Wohnen baulich ausdrücken (z.B. durch Gemeinschaftsräume)?
- **Konzept zur Regelung der Nachfolge**
Die Gemeinschaft sollte darlegen, wie die Nachhaltigkeit des Projektes gewährleistet werden kann. Welche Regularien sollen für einen Bewohnerwechsel gelten?
- **Darlegung eines Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes in den Grundzügen**

Im Falle mehrerer Bewerbungen für ein städtisches Baugebiet wird bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen per Los über die Vergabe entschieden.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens wird der betreffenden Bauherrengemeinschaft eine Ankaufoption für das entsprechende Grundstück eingeräumt mit der Maßgabe, innerhalb eines Jahres eine Planung sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Realisierungs- bzw. ein von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept ggf. gemeinsam mit einem Architekten und einem wirtschaftlichem Baubetreuer/ Moderator zu entwickeln. Dadurch entsteht in der Regel kein Zeitverlust, was die Realisierung eines Baugebietes anbetrifft, da in dieser Zeit parallel die technische Erschließung des Baugebietes ausgeschrieben und im Anschluss durchgeführt wird.

Planungsphase organisieren

In der Planungsphase empfiehlt es sich in der Regel, dass ein Architekt und ein Moderator die Planungsphase begleitet und jeder Bauherr der Gruppe dafür einen finanziellen Betrag zur Verfügung stellt, der ausreicht, die Arbeit des Architekten und des Moderators in der Planungsphase zu honorieren (Größenordnung: ca. 3.000 bis 5.000 €).

Voraussetzungen zum Wirksamwerden der Ankaufsoption

Legt die Bauherrengruppe binnen einen Jahres neben einer Baugenehmigung ein tragfähiges Konzept zur Realisierung des Projektes vor, kommt die Ankaufoption zum Tragen.

Realisierungsphase vertraglich regeln

Danach können in unterschiedlichen Rechtsformen (Eigentum nach Wohnungseigentums-gesetz, Mietverträge, Gründung einer Genossenschaft) Rechtsverhältnisse zur Umsetzung des Projektes begründet werden.

3- jährige Probephase

Die Stadt Braunschweig wird das beschriebene Verfahren probeweise in den nächsten 3 Jahren für die städtischen Baugebiete durchführen. Je Baugebiet soll ein Projekt des Gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden. Danach wird auf der Grundlage der gemachten Erfahrungen zu entscheiden sein, wie weiter mit dem Thema verfahren werden soll.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Akteure im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Braunschweig aufgeführt.

Akteure

- Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig
- Bauherrengruppen
- Stadt Braunschweig - Liegenschaft
- Stadt Braunschweig -Stadtplanung
- Stadt Braunschweig -Seniorenbüro
- Wohnungsunternehmen
- Architekten
- Moderatoren

Betreff:

**Einführung von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und
Kündigungssperrfrist in Braunschweig durch das Land
Niedersachsen**

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

22.01.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.02.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Anlage wird Ihnen die Vorlage 16-01403 nachträglich zur Kenntnis gegeben.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Vorlage 16-01403

Betreff:

Einführung von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperrfrist in Braunschweig durch das Land Niedersachsen

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

13.01.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.01.2016

26.01.2016

02.02.2016

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

Dem geplanten Erlass einer mietrechtlichen Verordnung durch das Land Niedersachsen werden keine Einwände entgegengebracht.

Damit wird für das Gebiet der Stadt Braunschweig für die Dauer von fünf Jahren die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung eingeführt.

Sachverhalt:

Rechtslage

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ zur Anwendung kommen (Erläuterung dieser rechtlichen Instrumente siehe Anlage 2). Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

Derartige Gebiete liegen nach der Definition des Gesetzgebers vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zur Konkretisierung dieser besonderen Gefährdungslage enthält das Gesetz weitere Kriterien, die jedoch nicht abschließend sind (z. B. Mietsteigerung/Mietbelastung deutlich über Bundesdurchschnitt, geringer Leerstand bei großer Nachfrage).

Planungsstand in Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat mit Schreiben vom 9. Dezember 2015 angekündigt, zusätzlich zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die oben genannten mietrechtlichen Verordnungen für die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ in Niedersachsen zu erlassen.

In seiner Begründung bezieht sich das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung dabei auf die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ (Anlage 1) der NBank.

In dieser Analyse werden niedersachsenweit Gebiete identifiziert, in denen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Die Einführungen der Verordnungen bedarf keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsaktes und führt nach Darstellung des Landes zu keinem behördlichen Mehraufwand der Kommunalverwaltung. Es werden keine neuen Prüf- oder Handlungspflichten eingeführt. Weder müssen Vermieter oder Mieter die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen, noch müssen die Gemeinden Miethöhe oder die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen. Die Verordnungen begründen lediglich eine rechtliche Stärkung der Mieter.

Der Niedersächsische Städtetag fordert, dass das Land die „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ nur nach eingehender Beteiligung der betroffenen Kommunen und nicht gegen deren Willen festlegt.

Überprüfung der Wohnungsmarktsituation durch das Land Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat zum einen eine Selbsteinschätzung der Kommunen bzgl. der Wohnungsmarktlage erfragt. Zum anderen hat das Land durch die NBank die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ erstellen lassen (Anlage 1). Es wird u.a. festgestellt, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Somit bestehen für Braunschweig die Voraussetzungen für das Erlassen der unter „Rechtslage“ beschriebenen Verordnungen.

Neben Braunschweig kommt die NBank zu dem Schluss, dass auch in weiteren 11 niedersächsischen Städten sowie den Inselgemeinden die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungsraum nicht ausreichend ist.

Position der Stadt Braunschweig

Im „Bündnis für Wohnen Braunschweig“ wurde das Thema „Mietpreisbremse“ bereits kontrovers diskutiert. Der Mieterverein Braunschweig schlug vor, dass die Stadt Braunschweig das Land auffordern solle, die Einführung einer Mietpreisbremse für Braunschweig vorrangig zu prüfen.

Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften und Vertreter von „Haus & Grund“ hingegen hielten die Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig für unnötig und zusätzlich erschwerende Bürokratie.

Bei der Abstimmung zu den Handlungsempfehlungen des „Bündnis für Wohnen“ gab es ein Votum von 15 zu 17 Stimmen dagegen, das Land zur besonderen Prüfung für Braunschweig aufzufordern.

Die Instrumente „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ wurden im Bündnis für Wohnen nicht diskutiert.

Es bestünde für die Stadt Braunschweig die Möglichkeit, in der Stellungnahme gegenüber dem Land Niedersachsen den Wunsch zu äußern, von der vorgesehenen Verordnung ausgenommen zu werden. Es müsste dabei argumentativ begründet werden, warum in Braunschweig die Wohnungsmarktsituation anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten. Zudem müsste aufgezeigt werden, welche besonderen alternativen Maßnahmen die Stadt ergreift, um sicherzustellen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessert.

Trotz der bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung z. B. durch das Wohnraumversorgungskonzept, die Vielzahl der mittlerweile beschlossenen Bauleitpläne für Wohnungsbau und der eingeleiteten Planungen sind keine derart außergewöhnlichen Umstände erkennbar, die eine solche Sondersituation begründen ließen.

Angekündigtes Vorgehen des Landes

In seinem Schreiben vom 9. Dezember 2015 hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mitgeteilt, dass seitens des Landes geplant ist, alle drei unter „Rechtslage“ beschriebenen Instrumente in einer Rechtsverordnung zusammen zu fassen und in Kraft zu setzen. Die Dauer der Verordnung soll fünf Jahre betragen. Die Stadt Braunschweig wurde zur Stellungnahme zu diesem Verfahrensvorschlag mit Frist bis zum 6. März 2016 aufgefordert.

Vorgeschlagene Inhalte der Stellungnahme

Eine Begründung, warum die Wohnungsmarktlage in Braunschweig grundlegend anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten, gibt es aktuell nicht. Auch die denkbare Argumentation mit alternativen Maßnahmen wie dem Wohnraumversorgungskonzept ändert daran nichts, da auch in anderen Städten vergleichbare Maßnahmen ergriffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einführung der vom Land angekündigten Verordnungen zu akzeptieren. Der Entwurf der Stellungnahme ist als Anlage 3 beigelegt.

Auswirkungen und Nutzen der Verordnungen sind derzeit noch nicht abschätzbar und sollten im Weiteren beobachtet werden.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Analyse NBank
- Anlage 2: Erläuterung der rechtlichen Instrumente
- Anlage 3: Entwurf der Stellungnahme der Stadt Braunschweig
- Anlage 4: Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 09.12.2015

Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen



WOHNUNGSMARKT

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Impressum

Auftraggeber — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS), Dr. Stephan Walter

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12-16 — 30177 Hannover

Bearbeitung/Text — Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Veröffentlichung — November 2015

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen

Inhalt

4 — VORÜBERLEGUNGEN

4 — Anlass und Untersuchungsziel

6 — Methodisches Vorgehen

7 — ANALYSE

7 — Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

12 — Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

14 — Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

20 — Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

22 — ERGEBNISZUSAMMENFÜHRUNG UND AUSWAHL

22 — Auswahlregeln

23 — Identifikation und Fazit

26 — ERGEBNIS DER KOMMUNALBEFRAGUNG

26 — Ausgewählte Antworten der Kommunen

29 — Fragebogen

Vorüberlegungen

Anlass und Untersuchungsziel

Mietpreisbremse

Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen differenzieren sich immer weiter aus. Während in den ländlichen Regionen oft mehr als genug Wohnungen und Häuser zur Verfügung stehen, wird Wohnraum in den urbanen Räumen in den letzten Jahren deutlich knapper. Die großen Städte wirken mit ihren Arbeitsplätzen und Universitäten wie Magneten auf Arbeitssuchende und auf (junge) Menschen in der Aus- und Weiterbildungsphase. Darüberhinaus vermeiden Familienhaushalte zunehmend längere Wege zwischen Arbeits- und Wohnort.

Die wieder zunehmende Attraktivität der Städte traf bis 2010 auf eine nur geringe Angebotsausweitung. In der Folge stiegen die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den verdichteten Räumen deutlich. Erst die Baugenehmigungen 2014 und 2015 zeigen, dass das inzwischen erreichte relativ hohe Preisniveau in Verbindung mit historisch niedrigen Hypothekenzinsen die ökonomischen Anreize für stärkere Neubauaktivitäten liefert.

In der Zwischenzeit hat der Gesetzgeber auf die steigenden Mieten reagiert und den Ländern in dem am 01.06.2015 in Kraft getretenen § 556d Abs. 2 BGB die Möglichkeit gegeben, Gebiete durch Rechtsverordnung auszuweisen, in denen Vermieter die Mieten bei Wiedervermietung maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % anheben dürfen. In diesen Gebieten muss die

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- zu angemessenen Bedingungen
- besonders gefährdet sein.

Der Gesetzgeber sieht dies als erfüllt an, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Bevölkerung wächst, ohne dass entsprechend neuer Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Trotz dieser Konkretisierung müssen weitere Vorüberlegungen angestellt werden. Die Versorgung mit Mietwohnungen ist zunächst einmal dann ausreichend, wenn Mietwohnungen in ausreichender Zahl für den Bevölkerungsteil zur Verfügung steht, der Wohneigentum aus finanziellen oder anderen Gründen ablehnt. Das Mietwohnungsangebot muss zudem angemessen sein, d.h. Mietwohnungen müssen zu einer dem Haushaltseinkommen angemessenen Miete und in angemessener Qualität zur Verfügung stehen. Da sich die Qualität in der

Regel im Mietpreis widerspiegelt, kann auf die Verfügbarkeit zu einem angemessenen Preis abgestellt werden.

Die Feststellung einer gefährdeten Versorgung setzt voraus, dass die zuvor beschriebene ausreichende oder genormte Versorgung messbar gemacht wurde. In einem weiteren Schritt ist festzulegen, ab welchen Normabweichungen von einer besonderen Gefährdung auszugehen ist.

Zu diesen Fragen gibt es keine in der Wohnungsmarktforschung allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse. Die vorliegende Analyse fußt daher auf einem Modell, dass den Rahmenbedingungen einer gerichtsfesten Untersuchung bestmöglich gerecht wird.

Weitere Untersuchungsziele

Obige Definition angespannter Wohnungsmärkte wird ebenfalls genutzt, um Gebiete abzugrenzen, in denen Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen (verringerte Kappungsgrenze nach §558 Abs. 3 BGB).

Schließlich möchte die Landesregierung die Frist verlängern, die vorgibt, nach welcher Zeit Erwerber einer Mietwohnung dem bisherigen Mieter wegen Eigenbedarf frühestens kündigen dürfen. Nach § 573c BGB gilt eine Frist von drei Jahren. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist eine Verlängerung auf zehn Jahre möglich (Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB).

Da die Einführung einer Mietpreisbremse die stärksten Kriterien zur Abgrenzung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verlangt, können diese Gebiete auch zur Einführung der weiteren Verordnungen genutzt werden.

Methodisches Vorgehen

Was wird untersucht?

In Niedersachsen gibt es nur einige wenige große Mietwohnungsmärkte. Sechs Städte haben mehr als 100.000 Einwohner, weitere neun Städte mehr als 50.000 Einwohner. Um jedoch angespannte Wohnungsmärkte in vermeintlich zu kleinen Kommunen nicht zu übersehen, fließen in die Analyse Informationen aus allen 416 Städte und Gemeinden ein. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird die Ebene der Einheits- und Samtgemeinden betrachtet.

Auf der Grundlage der im Gesetz genannten Bedingungen werden Indikatoren ausgewählt, die in geeigneter Kombination ein Gesamtbild für jede Kommune ergeben, nach dem diese Kommune den Tatbestand eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt oder nicht.

Die Wohnungsmärkte auf den Nordseeinseln unterliegen besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Sie sind gesondert zu betrachten.

Welcher Zeitraum wird untersucht?

Die Analyse angespannter Wohnungsmärkte bezieht sich auf mehrere Zeitpunkte bzw. eine zeitliche Entwicklung. Nur der Längsschnitt erlaubt eine Ablei-

tung, ob sich die Marktlage in naher Zukunft verschärfen oder entspannen wird. Zudem sind u. a. steigende Mieten nachzuweisen.

Die Erfahrungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung haben gezeigt, dass eine jährliche Aktualisierung der Daten für aussagefähige Analysen ausreicht. Der aktuellste verfügbare Datenstand ist das Jahresende 2014 (31.12.2014).

Das Zeitintervall der Analyse beträgt vier Jahre (2010-2014). Bei der Verwendung von Einwohner- und Wohnungszahlen wurden die Jahre 2011 und 2014 verglichen. Damit sind „Datensprünge“ durch den Zensus 2011 ausgeschlossen. Für den genannten Zeitraum kann angenommen werden, dass er die aktuellste Entwicklung abbildet und sich die Indikatorwerte im Wesentlichen jeweils in eine Richtung entwickelten, d. h. Anstieg und Rückgang neutralisierten sich nicht. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der Betrachtungszeitraum lang genug ist, um Zufallseinflüsse und damit falsche Schlussfolgerungen zu minimieren.

Wann ist ein Wohnungsmarkt angespannt?

Als Vergleichswert hat das Land Niedersachsen den Landesdurchschnitt festgesetzt. In der vorliegenden Analyse ist die Wohnungsmarktlage in einer Kommune immer dann angespannt, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt. Dieser Indikatorwert wird als Schwellenwert bezeichnet.

Analyse

Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Aussage

Die Preisentwicklung spiegelt grundsätzlich die Veränderung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage wieder. Verschiebungen von Mietwohnungsangebot und -nachfrage bilden die Wohnungsmieten ab. Dabei können höhere Marktmieten sowohl eine quantitative Verengung des Marktes aus Nachfrager-sicht als auch höhere Angebotsqualitäten bei gleichen Quantitäten, oder beides gleichzeitig anzeigen.

Operationalisierung

Verwendung finden daher drei Teilindikatoren: die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote in einer Gemeinde im Jahr 2014, der Abstand dieser Angebotsmiete zur mittleren Vergleichs- bzw. Bestandsmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2014 und die Veränderung dieses Abstands von 2010 bis 2014.

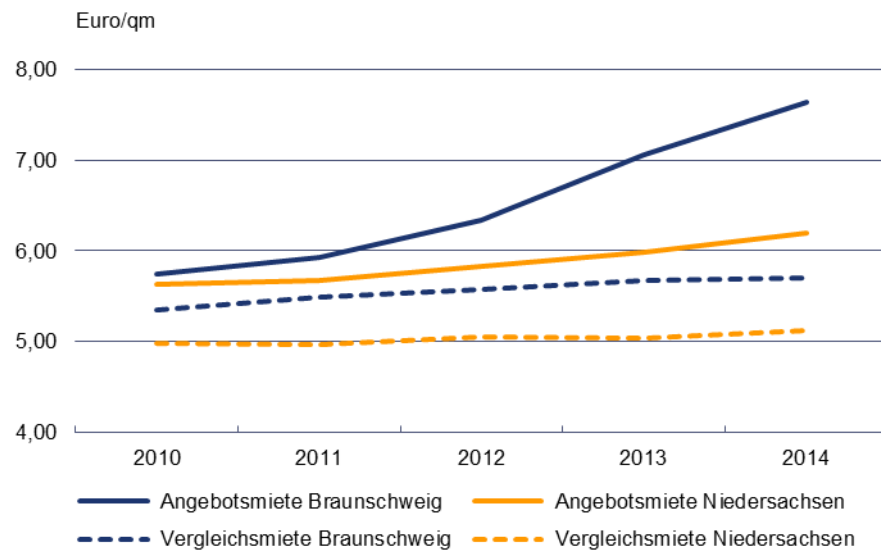
Da amtliche Mietpreisinformationen lediglich alle vier Jahre im Rahmen einer Mikrozensus-Zusatzerhebung für elf niedersächsische Regionen vorliegen, wurden die bereits der NBank vorliegenden Angebotsmieten vom Hamburger Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) genutzt bzw. ergänzende F+B-Datenpakete (Vergleichsmieten) eingekauft.

Die Angebotsmieten basieren im Wesentlichen auf Auswertungen und Bereinigungen (z. B. Doubletten) der Internet-Immobilienportale und von Zeitungsinseraten. Damit stellt der Datensatz keine repräsentative oder gar Voll-Erhebung dar. Insbesondere mietgebundene Wohnungen werden häufig über eigene Anbieterportale vermarktet. Auch werden Wohnungen nicht erfasst, die informell bzw. privat neu vergeben werden. Allerdings treffen diese Unzulänglichkeiten in ähnlicher Weise für alle Märkte ähnlicher Größe und für jeden Beobachtungszeitpunkt zu, so dass sie die Ergebnisse kaum verzerren.

Bei den F+B-Vergleichsmieten handelt es sich um von F+B erhobene Daten aus den jeweils aktuellen Mietspiegeln, die für einen Referenzwohnungstyp für bis zu acht Baualtersklassen ausgewertet werden. Im Rahmen des jährlich erscheinenden F+B-Mietspiegelindex werden die Daten auf einen einheitlichen Stichtag normiert und ein Durchschnittswert je Gemeinde ermittelt. Auf Basis aller in Deutschland vorhandenen Mietspiegel hat F+B ein Modell entwickelt, das auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewendet wird.

Die Angebotsnettokaltmiete betrug 2014 in Niedersachsen durchschnittlich 6,20 Euro/qm. Dieser Wert überstieg die durchschnittliche Bestandsmiete um 21,1 %. Dieser Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmiete hat sich von 2010 bis 2014 um acht Prozentpunkte von 13 auf 21 % erhöht. Damit betragen die jeweils um zehn Prozent höheren Schwellenwerte 6,82 Euro/qm, 23,2 % und 8,8 Prozentpunkte.

Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 in Braunschweig
(Abb. 1)

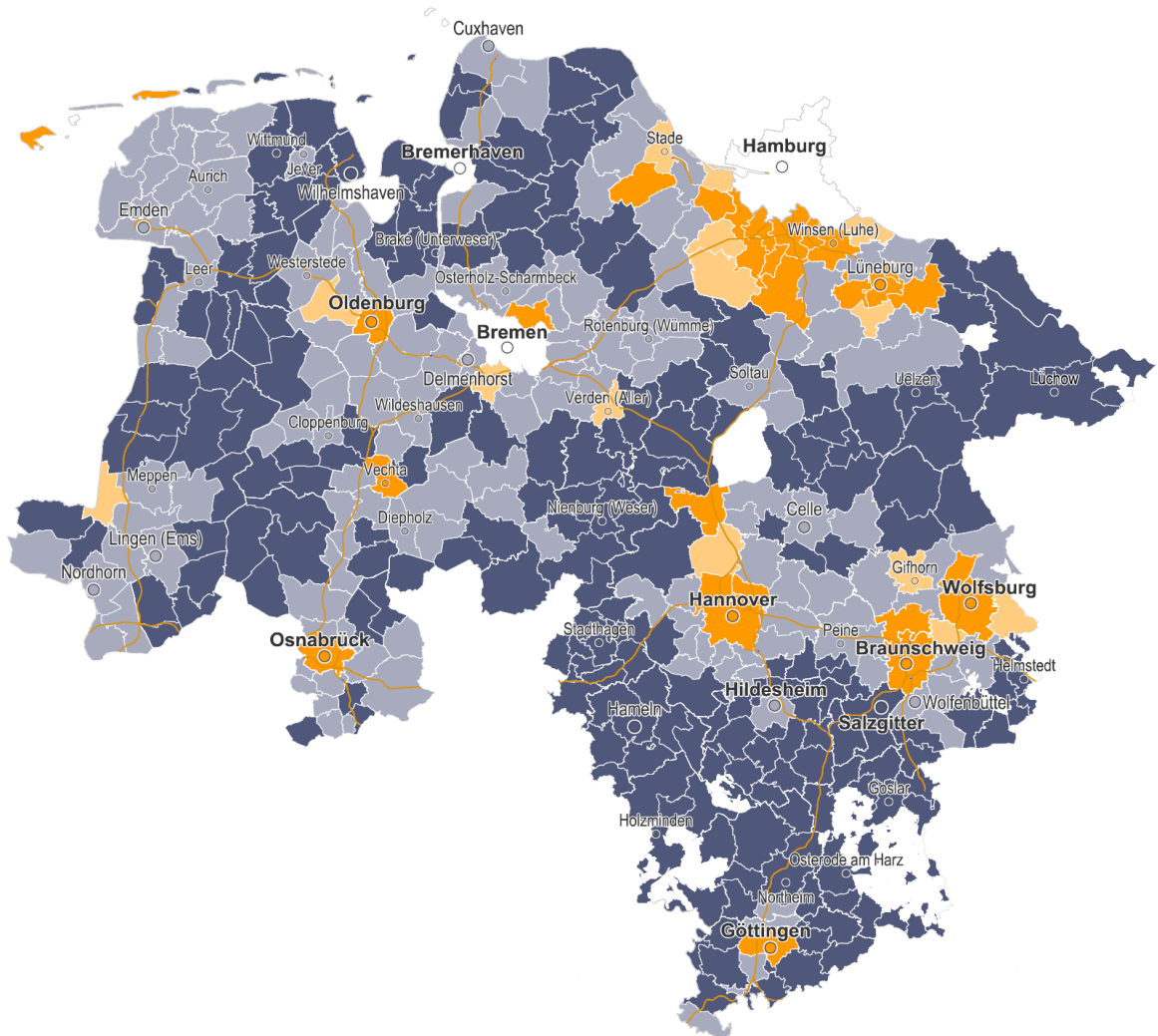


Datenbasis: F+B

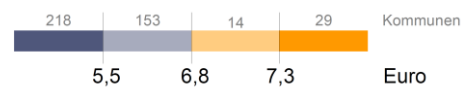
In Städten, in denen diese Schwellenwerte überschritten werden, ist der Wohnungsmarkt angespannt. Z. B. lagen die Wiedervermietungs- bzw. Angebotsmieten in Braunschweig 2014 mit 7,60 Euro/qm um mehr als zehn Prozent (23 %) über dem Landesdurchschnitt (6,20 Euro/qm) und noch deutlicher über der Bestandsmiete in Braunschweig (5,70 Euro/qm). Während sich der Abstand zwischen Angebots- und Bestandsmiete sich in Niedersachsen von 13 % in 2010 auf 21 % in 2014 um acht Prozentpunkte erhöht hat, lag in Braunschweig der Anstieg mit 27 Prozentpunkten deutlich über dem Schwellenwert in Höhe von 8,8 Prozentpunkten. Die Einzelwerte für die drei Teilindikatoren für alle Städte und Gemeinden zeigen die drei folgenden Karten.

Die Angebots- bzw. Wiedervermietungsmieten wie auch ihr Abstand zu den Vergleichs- bzw. Bestandsmieten sind in den großen Städten und den verstärkten Regionen am höchsten (Abb. 2 und 3). Auch hat sich in diesen Gebieten der Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten am stärksten vergrößert (Abb. 4). Letzteres gilt auch für einige ländliche Regionen – allerdings bei niedrigerem Mietniveau.

Wiedervermietungsmieten 2014 (Abb. 2)



Wiedervermietungsmiete 2014

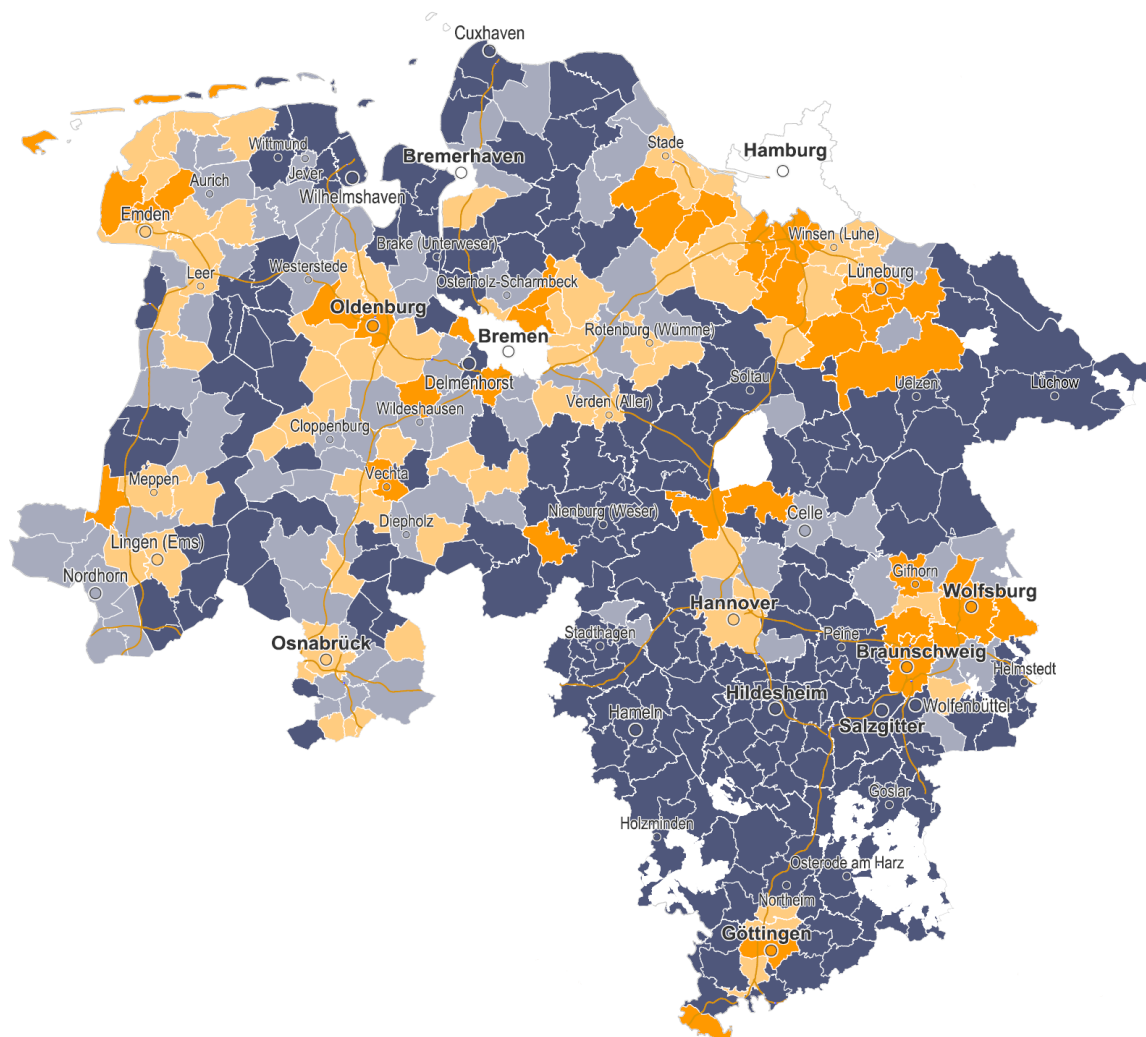


Niedersachsen: 6,2

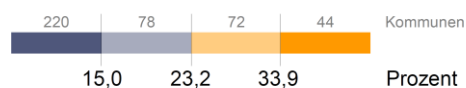
gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2014 (Abb. 3)



Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2014



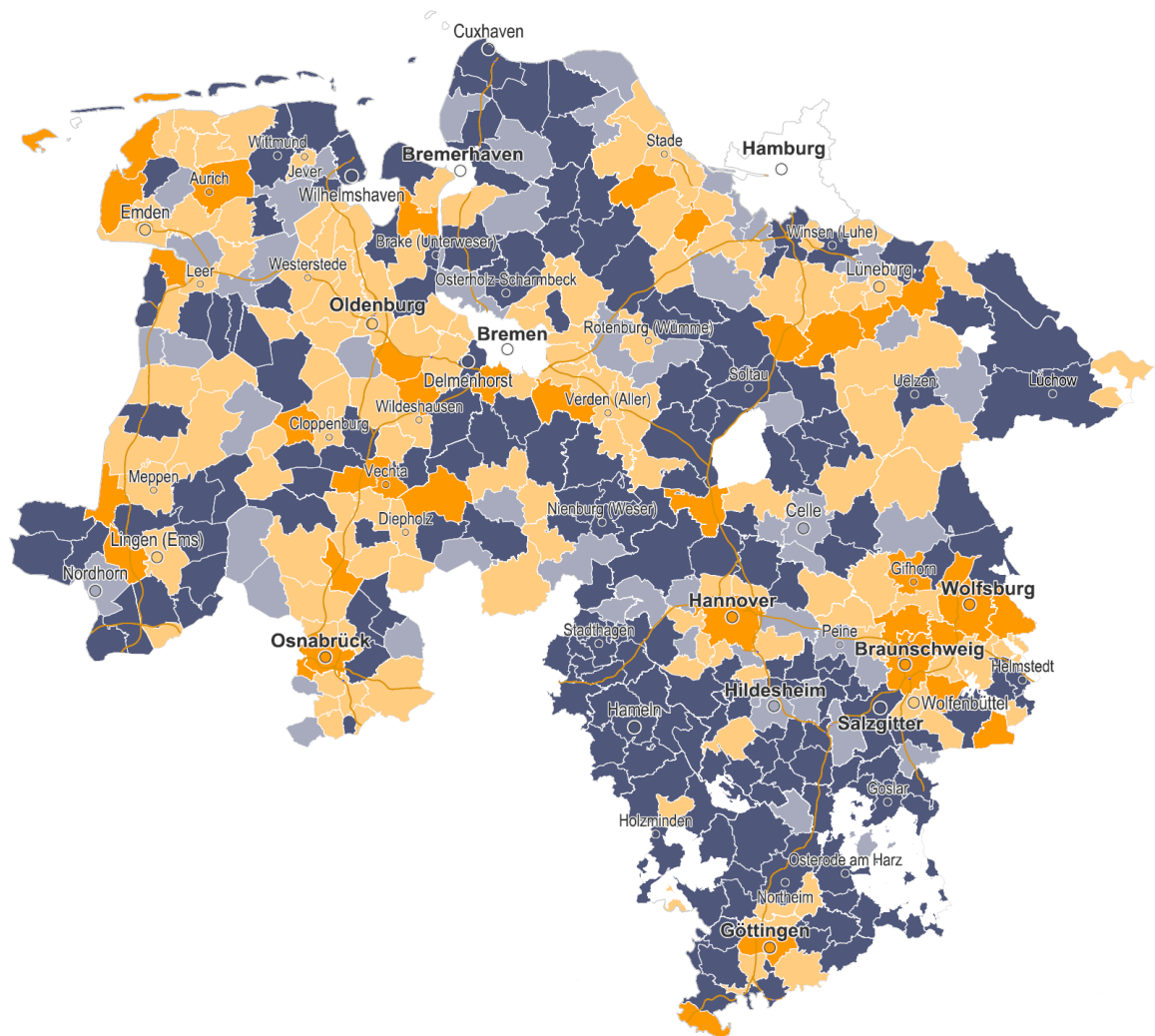
Niedersachsen: 21,1

☐ gemeindefreie Gebiete

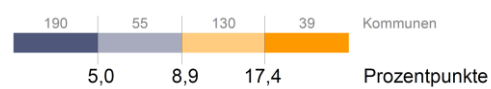
Datenbasis: F+B

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 (Abb. 4)



Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014



Niedersachsen: 8,0

☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

Aussage

Die Mietbelastung der Haushalte wird definiert als Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, den der Haushalt für die Miete aufwendet. Eine überdurchschnittliche Belastung ist entweder auf eine überdurchschnittliche Miete oder unterdurchschnittliche Einkommen oder beides zugleich zurückzuführen.

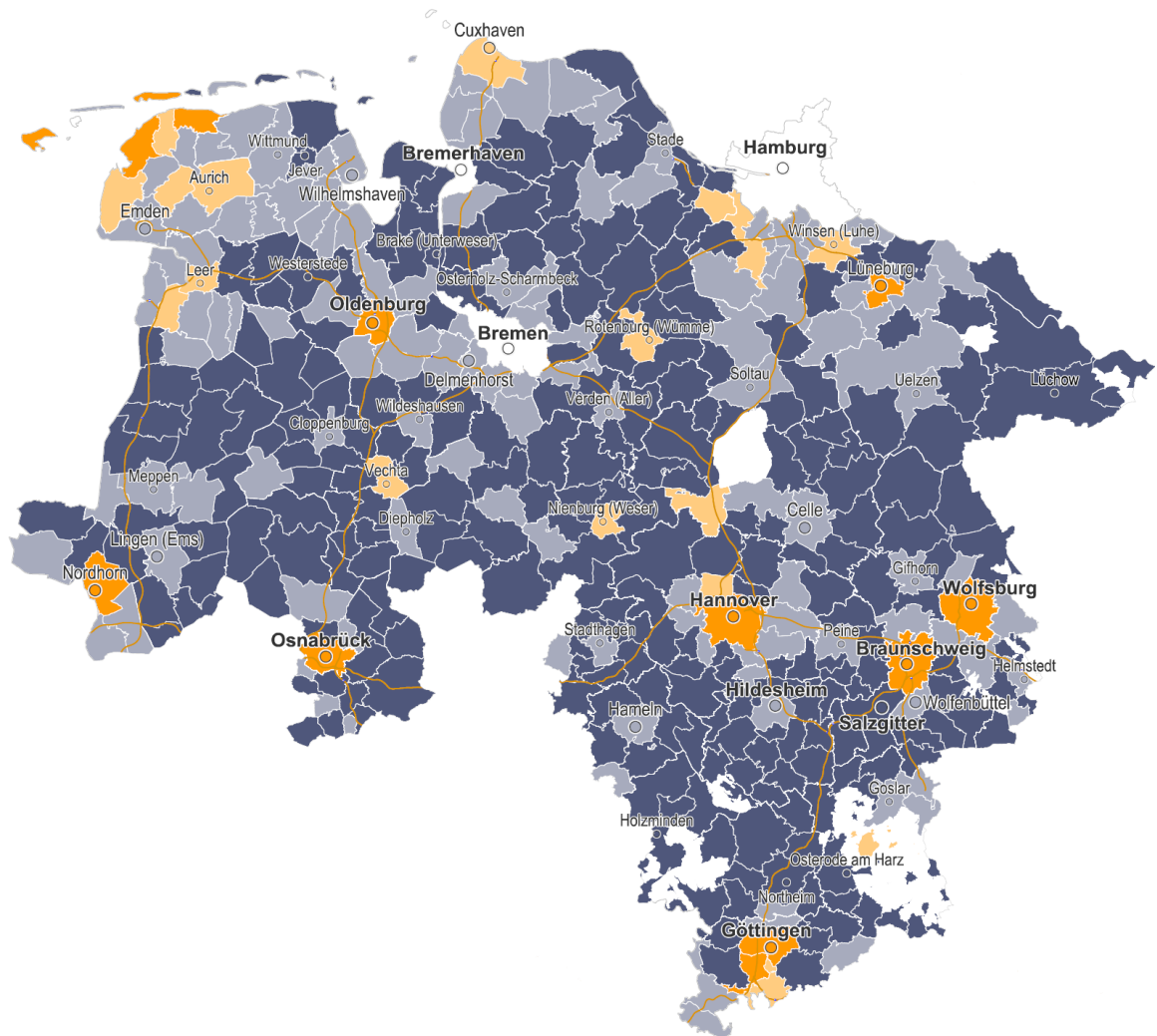
Operationalisierung

Wenn die Entwicklung des Haushaltseinkommens nicht mit der Mietentwicklung Schritt halten kann, steigt die Mietbelastung. Eine Anpassung des Wohnkonsums kann nur durch einen Umzug in eine andere „freie“ Wohnung vorgenommen werden. Betrachtet werden daher die F+B-Angebotsmieten (siehe Kapitel 2). Für die Errechnung der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr wird die Quadratmetermiete auf eine Referenzwohnung à 70 Quadratmeter angewendet und das Ergebnis mit 12 (Monaten) multipliziert. Das Jahres-Haushaltseinkommen wird durch die GfK-Kaufkraft und die in der NBank-Haushaltsprognose 2035 generierten Haushaltsdaten abgebildet.

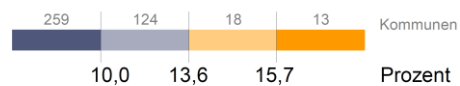
Die Mietbelastungsquote errechnet sich aus der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr dividiert durch das Jahres-Haushaltseinkommen. Für Niedersachsen ergibt sich für 2014: Eine 70 Quadratmeterwohnung kostet im Monat 70 qm mal 6,20 Euro gleich 434 Euro nettokalt und in zwölf Monaten 5.208 Euro. Bei einer Jahres-Haushaltskaufkraft in Höhe von rund 42.000 Euro errechnet sich eine durchschnittliche Mietbelastungsquote in Höhe von 12,4 %. Der um zehn Prozent erhöhte Schwellenwert beträgt 13,6 %.

Abbildung 5 zeigt für die meisten ländlichen Regionen mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten eine geringe Mietbelastungsquote (blau eingefärbte Gebiete). Überdurchschnittlich hoch ist der Kaufkraftanteil, der für die Miete aufgewendet werden muss, in den großen Zentren und in der nordwestlichen Küstenregion (orange).

Mietbelastungsquote 2014 (Abb. 5)



Mietbelastungsquote 2014



Niedersachsen: 12,4

☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B, GfK GeoMarketing, NBank Haushaltsprognose 2013 - 2013
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Aussage

Eine steigende Wohnungsnachfrage entsteht z. B. dadurch, dass attraktive Wohnstandorte mehr Zuzug als Fortzug verbuchen. Dazu kommen Haushaltsneubildungen z. B. durch Auszug aus dem elterlichen Haushalt. Diese neue Nachfrage entfaltet sich meist schnell, während die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau von Bauwilligen aufwendig geplant und von Kommunen verwaltet wird und damit langwierig ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage verschiebt sich. Als Kriterien für Anspannung werden daher die Veränderung des Wohnungsbestands und die Veränderung der Einwohnerzahl in der jüngeren Vergangenheit betrachtet.

Ein zweites Teilkriterium ist das Maß, in welchem das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen (als Hauptplattform für vermietete Wohneinheiten) den kurzfristigen Bedarf unter status-quo-Bedingungen bis zum Jahr 2020 deckt. Eine Deckungslücke aufgrund zu geringer Neubauaktivitäten führt zu weiterer Marktanspannung.

Drittens ist für die Versorgung aller Schichten der Bevölkerung mit Mietwohnraum von Bedeutung, wie viele preiswerte Angebote tatsächlich am Markt zur Verfügung stehen und ob sich dieser Angebotsteil durch Neubau auch in diesem Preissegment erhöht oder verringert.

Operationalisierung

Wohnungsmarktrelevant ist die Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. ohne Menschen, die in Heimen o. ä. wohnen, dafür aber mit Menschen, die einen Zweitwohnsitz haben. Dieser Teil der Bevölkerung wird im Rahmen der NBank-Haushaltsprognose 2035 generiert. Der Wohnungsbestand ist entsprechend um die Wohnungen in Wohnheimen zu reduzieren.

Betrachtet werden jeweils die Jahre 2011 bis 2014. In diesem Zeitraum hat sich in Niedersachsen die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 0,475 auf 0,482 um 1,5 % erhöht. Der um zehn Prozent geringere Schwellenwert beträgt 1,3 %. Das heißt, alle Städte und Gemeinden, in denen sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 2011 bis 2014 verringert oder um weniger als 1,3 % erhöht hat, erfüllen das erste Teilkriterium für eine „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“.

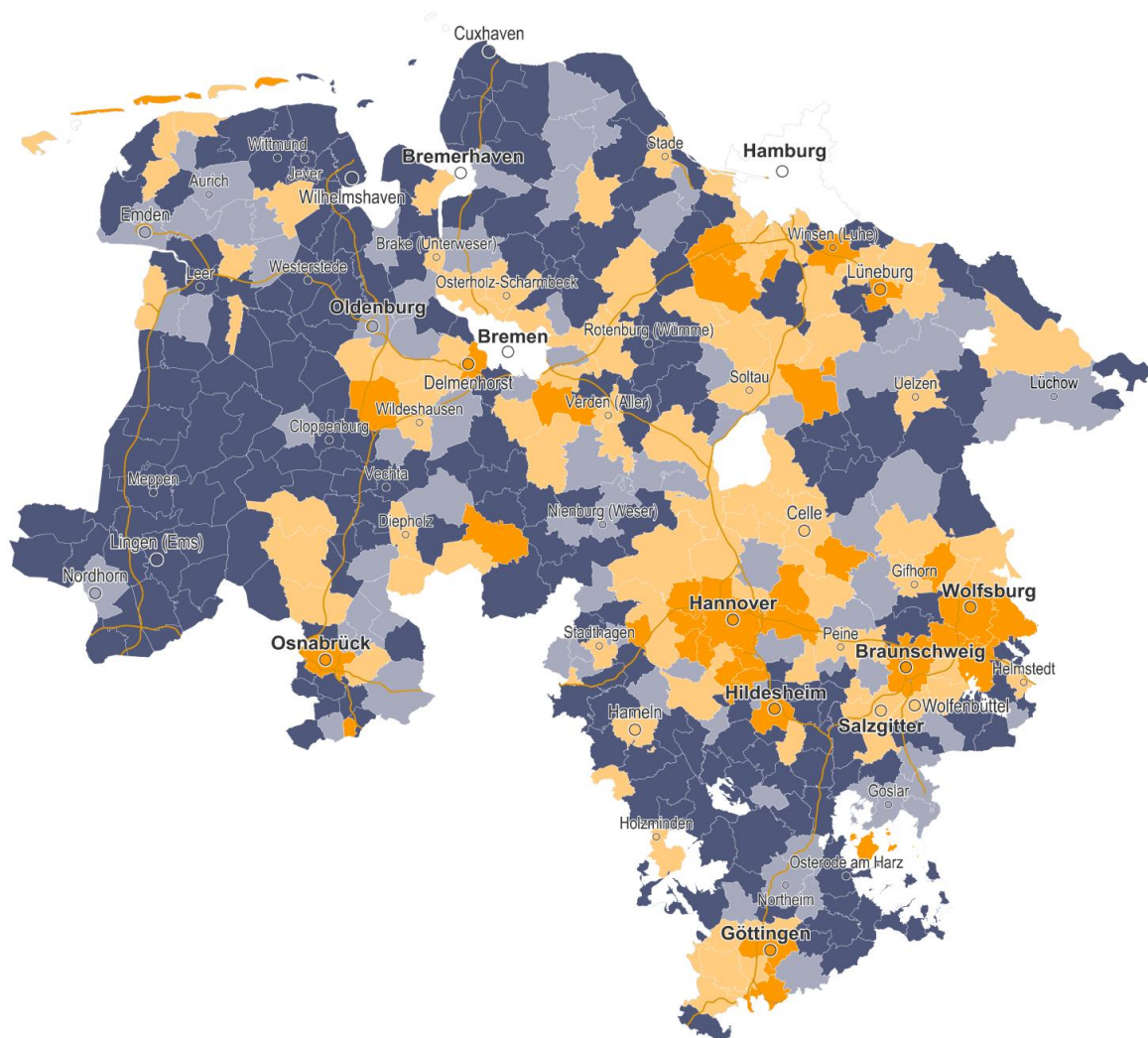
Das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen zeigen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern. Betrachtet wird der Mittelwert der Jahre 2011 bis 2013. Der Neubaubedarf 2020 ergibt sich aus der NBank-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2035. Im Landesdurchschnitt entsteht bei Fortsetzung der aktuellen Neubauaktivitäten bis 2020 eine Deckungslücke in Höhe von 226 Wohnungen. Der um zehn Prozent höhere Schwellenwert beträgt 248 Wohnungen.

Das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen misst der Anteil am Gesamtangebot derjenigen Angebotsfälle, die eine Nettokaltmiete unterhalb der lokal geltenden Kosten der Unterkunft aufweisen. Betrachtet werden der Wert

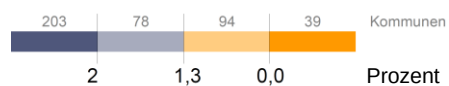
im Jahr 2014 und seine Entwicklung seit 2010. In Niedersachsen waren 2014 13 % aller Mietwohnungsangebote in diesem Sinn preisgünstig. Das sind 2,4 Prozentpunkte weniger als noch in 2010. Die jeweils um zehn Prozent verringerten Schwellenwerte betragen 11,9 % und -2,7 Prozentpunkte.

In Osnabrück hat sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner um 1,7 % verringert. Die relativ geringe Neubautätigkeit führt unter status-quo-Bedingungen zu einer Deckungslücke in 2020 in Höhe von fast 1.700 Geschosswohnungen. Nur elf Prozent der Mietangebote liegen unter den Kosten der Unterkunft und die Zahl dieser günstigen Angebote ist seit 2010 überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Diese Indikatorwerte sprechen für das Vorhandensein eines angespannten Mietwohnungsmarkts in Osnabrück. Die Abbildungen 6 bis 9 zeigen die jeweiligen Konstellationen für die niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014 (Abb. 6)



Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014



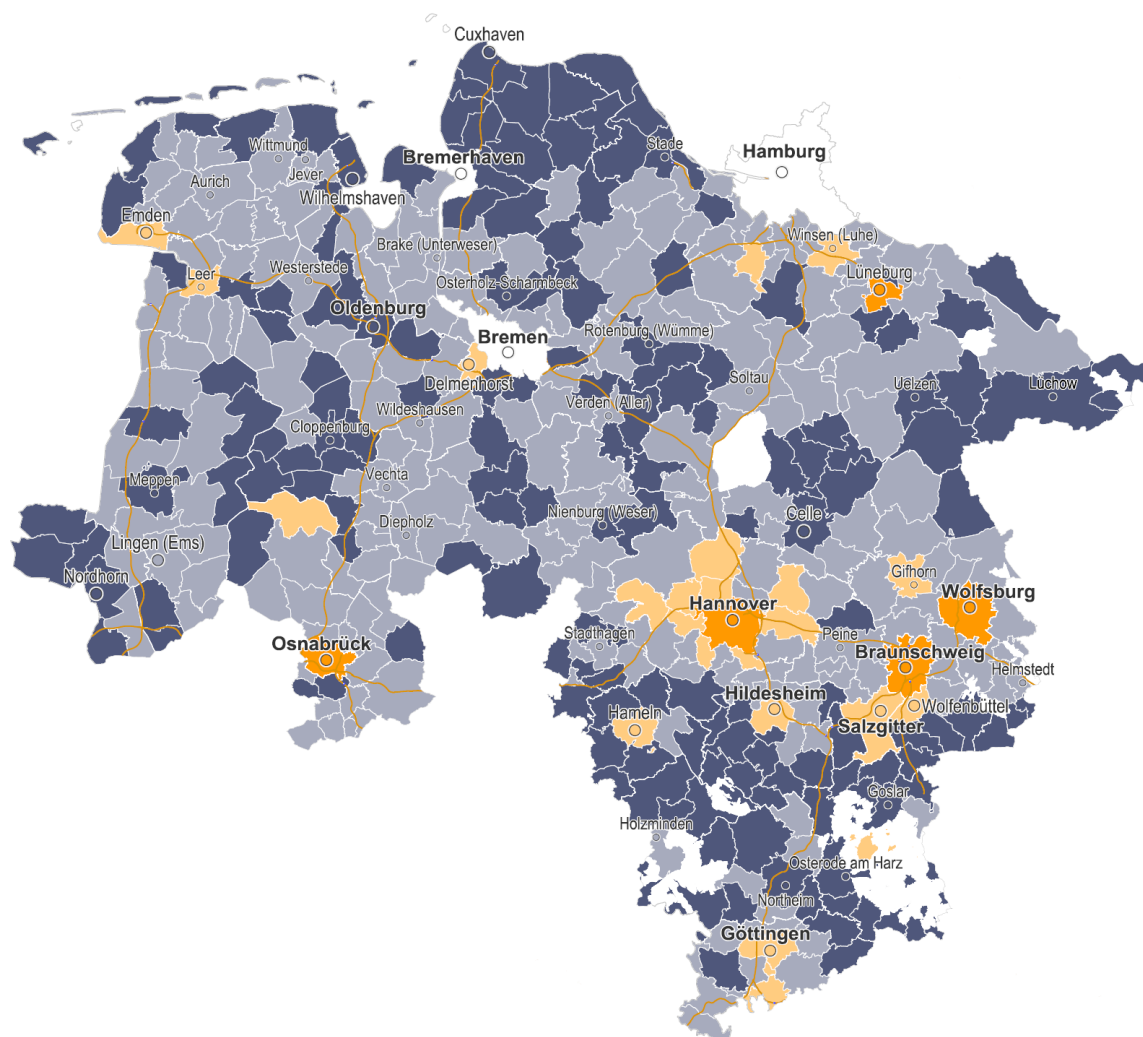
Niedersachsen: 1,5 %

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit (Abb. 7)



Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit

Überdeckung: Werte >0

Deckungslücke: Werte < 0

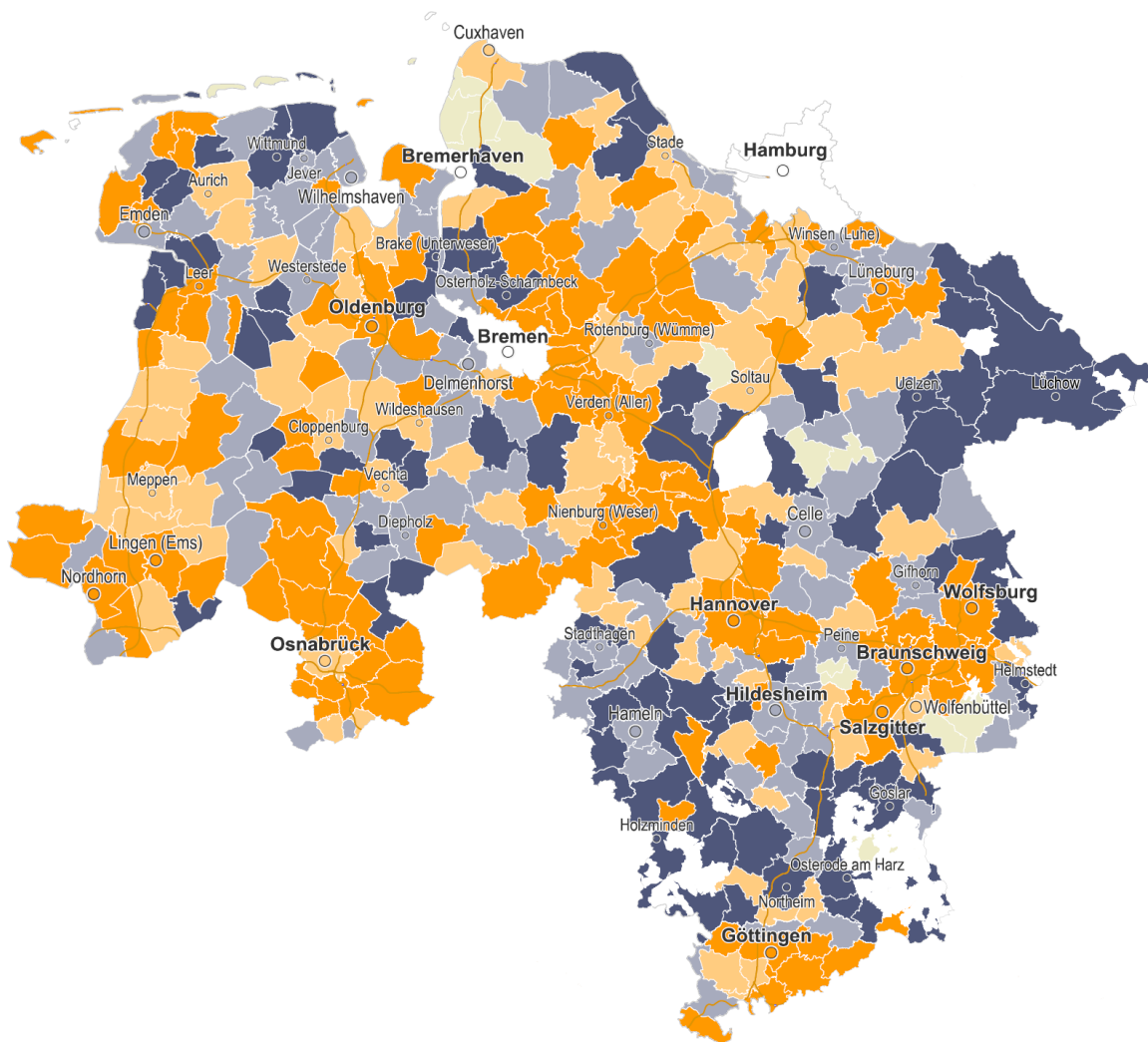


Niedersachsen: -226

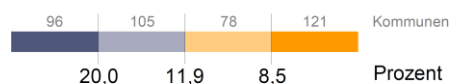
☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, NBank Wohnungsneubaubedarfsprognose 2013 - 2035
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014 (Abb. 8)



Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014



Niedersachsen: 13,1

gemeindefreie Gebiete	ohne Daten
-----------------------	------------

Datenbasis: F+B, Bundesagentur für Arbeit (BA)
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014 (Abb. 9)

Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Aussage

Angespannte Wohnungsmärkte sind von geringen Leerständen und einem hohen Wohnungsnachfrageüberhang gekennzeichnet. Von einem ausgeglichenen Markt ist die Rede, wenn die Nachfrage befriedigt werden kann und ein kleiner Teil des Wohnungsangebots für Umzüge zur Verfügung steht. Dieser Leerstand ist die sogenannte Fluktuationsreserve. In der Regel werden Werte zwischen zwei und drei Prozent als ausreichend angesehen, damit der Markt ohne Friktionen funktioniert. Sinkt die Fluktuationsreserve unter diesen Wert, kann von einem angespannten Markt ausgegangen werden.

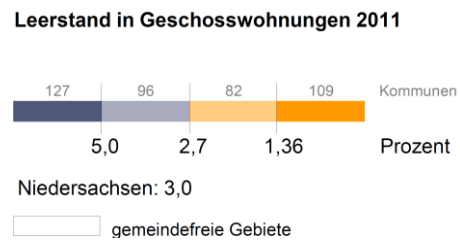
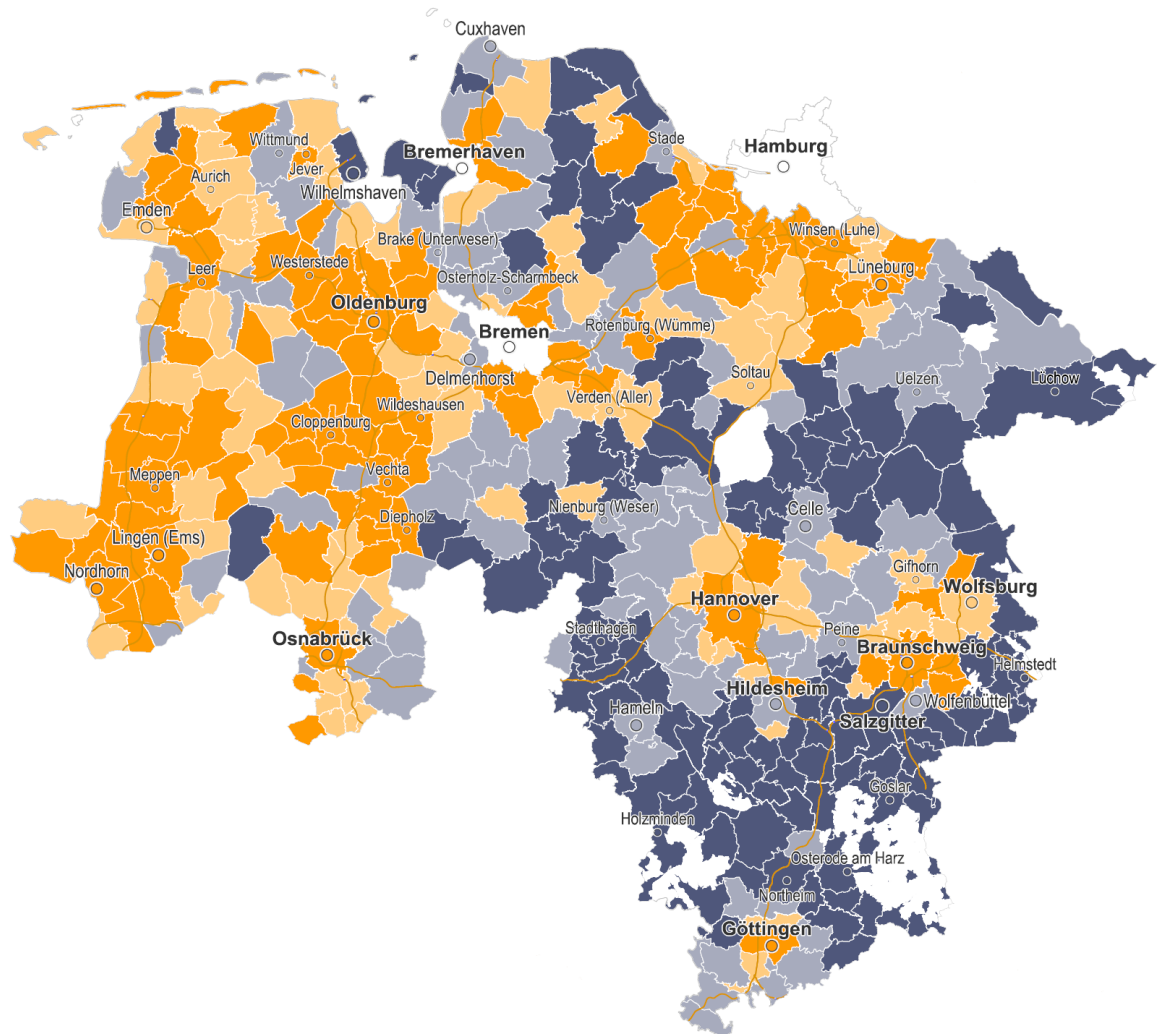
Ein geringer Leerstand geht in der Regel mit einer „großen Nachfrage“, genauer einem großen Nachfrageüberhang einher. Ausdruck dessen sind wiederum hohe bzw. steigende Mietpreise.

Operationalisierung

Die aktuellsten Leerstandsquoten für alle Städte und Gemeinden liefert der Zensus 2011. Er erlaubt darüber hinaus eine Differenzierung zwischen Leerstand in Ein- und Zweifamilienhauswohnungen und in Mehrfamilienhauswohnungen. Allerdings haben sich gerade im Zeitraum zwischen 2011 und 2014 die Märkte in den Ballungsräumen mit einem hohen Mietwohnungsanteil angespannt. Nach Angaben der Wohnungsmarktbeobachtung Hannover ist der marktaktive Leerstand in der Landeshauptstadt von drei Prozent in 2011 auf gut eineinhalb Prozent in 2014 gesunken. Von ähnlichen Entwicklungen berichten Wohnungsmarktbeobachter in anderen großen Städten des Landes. Die aktuelle Quote mit einem konstanten Abschlag auf Basis der Zensuszahlen abzuschätzen, würde allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit zu Verzerrungen führen. Betrachtet wird daher der Zensus-Leerstand in Mehrfamilienhauswohnungen vermindert um zwei Prozentpunkte, um die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Da die meisten betrachteten Wohnungen in großen Städten mit eher stabiler oder wachsender Bevölkerung stehen, ist im Vergleich zu 2011 aktuell eher von niedrigeren als von höheren Leerständen auszugehen. Die Tatsache, dass der Zensus nicht nach dem Grund und der Dauer des Leerstands differenziert und damit die Quote einen strukturellen Teil des Leerstands beinhaltet, trifft mit großer Wahrscheinlichkeit auf alle Kommunen zu. Sie kann vernachlässigt werden, wenn der Landesdurchschnitt als Auswahlkriterium dient.

Der Geschosswohnungsleerstand (leer stehende Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen) betrug 2011 im Landesdurchschnitt 5,0 %. Unter Abzug der Fluktuationsreserve und weiterer zehn Prozent ergibt sich ein Schwellenwert in Höhe von 2,7 %. Abbildung 10 zeigt, welche Städte und Gemeinden geringere Werte aufweisen. Gerade in diesen Kommunen werden Wohnungen oft zu überdurchschnittlichen Mieten angeboten (Abb. 2), so dass hier von einer starken Nachfrage auszugehen ist.

Leerstand in Geschosswohnungen 2011 (Abb. 10)



Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Ergebniszusammenführung und Auswahl

Auswahlregeln

In der Analyse wurden die vier Kriterien

- überdurchschnittlich stark steigende Mieten,
- überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte,
- unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung, und
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage

betrachtet. Um diejenigen Städte und Gemeinden zu identifizieren, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind im Zusammenhang mit den Analyseergebnissen Auswahlregeln festzulegen. Die stärkste Auswahlregel verlangt, dass alle vier Kriterien erfüllt sein müssen. Denkbar ist auch eine Auswahl, wenn eine Mindestanzahl von Kriterien erfüllt ist oder wenn bestimmte wichtige Kriterien erfüllt sein müssen und andere optional sind.

Zur Beurteilung, welche der Kriterien für eine Auswahl einzeln bzw. gemeinsam erfüllt sein müssen, wurden mögliche Korrelationen zwischen allen

Korrelation zwischen den Kriterien (Abb. 11)

	Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %	Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.	Mietbelastung 2014 > 13,6 %	Bedarfs- deckung 2013-2020 < -248 WE	Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %	Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %	Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65 Pkte.	Leerstand - 2 % 2011 < 2,7 %
Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	1,000	0,848	0,333	0,572	0,046	0,064	0,136	0,065	0,247
Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %		1,000	0,416	0,499	0,007	0,025	0,136	0,072	0,251
Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.			1,000	0,167	0,027	0,003	0,115	0,159	0,017
Mietbelastung 2014 > 13,6 %				1,000	0,110	0,003	0,072	0,013	0,102
Bedarfsdeckung < -248 WE					1,000	0,030	0,004	0,003	0,005
Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %						1,000	0,051	0,003	0,022
Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %							1,000	0,273	0,073
Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65								1,000	0,042
Leerstand minus 2 % 2011 < 2,7 %									1,000

Datenbasis: eigene Berechnungen

Teilkriterien geprüft. Das Teilkriterium „Angebotsmiete 2014“ weist mit dem Teilkriterium „Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,85 und mit dem Kriterium „Mietbelastung 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,57 auf.

Die Mietsteigerung bzw. die Vergrößerung des Abstands von Angebots- und Vergleichsmieten ist das wesentliche Kriterium für die Anspannung von Mietwohnungsmärkten. Ein Zusammenhang zur Mietbelastung ist nicht erkennbar. Der Korrelationskoeffizient beträgt 0,17. Die Höhe der aktuellen Angebotsmieten ist ein Indikator zur Einschätzung der Marktlage, den die meisten Marktakteure sehr gut einordnen können. Daher wurde dieses Teilkriterium trotz erhöhter Korrelation zur „Mietbelastung 2014“ in der Analyse belassen.

Damit ist statistisch kein enger Zusammenhang der vier untersuchten Kriterien feststellbar. Jedoch ist das Analyseziel eine möglichst sichere Einschätzung, ob der Wohnungsmarkt in einer Kommune so angespannt ist, dass eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum besonders gefährdet ist. Daher sollten alle vier Kriterien, wenigstens jedoch drei Kriterien erfüllt sein, um als Geltungsgebiet für die Mietpreisbremse ausgewählt zu werden.

Identifikation und Fazit

Identifikation

Auf der Grundlage der vier Kriterien respektive der neun Teilkriterien wurden anhand der oben genannten Auswahlregel zwölf Städte als Gebiete identifiziert,

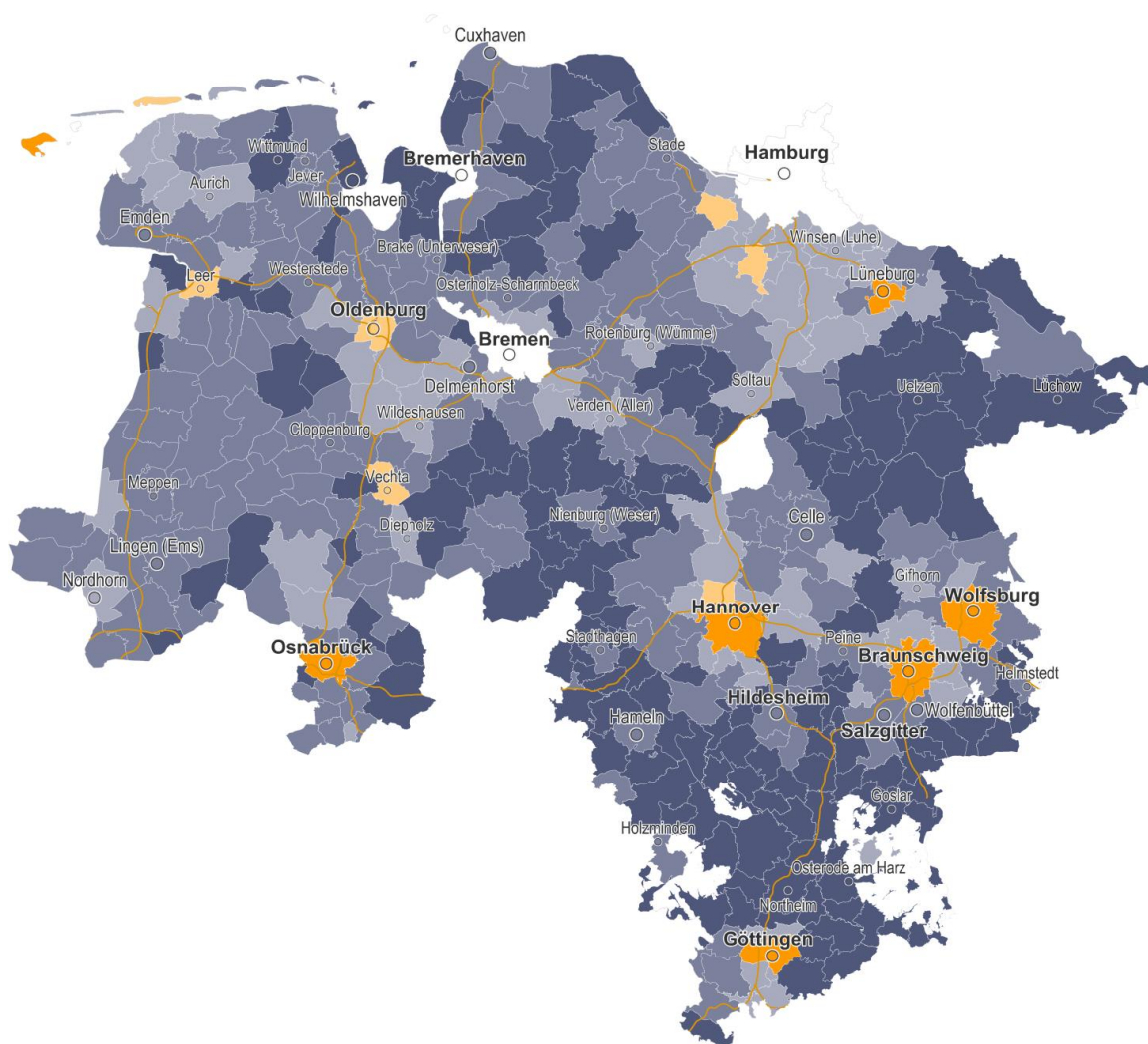
Städte und Gemeinde, die mindestens 3 von 4 Kriterien erfüllen (Abb. 12)

Gemeinde-kennziffer	Ort	Anzahl erfüllter Kriterien
03101000	Braunschweig, Stadt	4
03103000	Wolfsburg, Stadt	4
03152012	Göttingen, Stadt	4
03241001	Hannover, Landeshauptstadt	4
03241010	Langenhagen, Stadt	3
03353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	3
03355022	Lüneburg, Hansestadt	4
03359010	Buxtehude, Hansestadt	3
03403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	3
03404000	Osnabrück, Stadt	4
03457013	Leer (Ostfriesland), Stadt	3
03460009	Vechta, Stadt	3

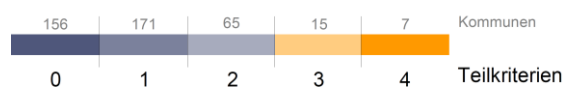
Datenbasis: eigene Berechnungen

in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet ist (Abb. 12 und 13).

Identifizierte Städte und Gemeinden (Abb. 13)



Anzahl erfüllter Teilkriterien



gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: eigene Darstellung
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die niedersächsischen Inselgemeinden stellen eine Sondersituation dar. Aufgrund der geringen Marktgröße greifen die üblichen Marktanalysen zu kurz. Folgende Überlegungen skizzieren die Situation auf den Inseln:

Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (z. B. ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.

Bauland ist noch knapper als in den Großstädten. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Städte zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.

Aufgrund der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung.

Wir schlagen daher vor, unabhängig von der Ausprägung der analysierten Indikatoren alle Inseln in die Verordnung(en) aufzunehmen.

Fazit

Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Daten und der aktuell vorliegenden Erkenntnisse in der Wohnungsmarktforschung wurden vier Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte in allen niedersächsischen Kommunen überprüft. Darüber hinaus hatten alle Kommunen Gelegenheit, zum Thema mietbegrenzende Verordnungen Stellung zu nehmen (S. 26-28). Im Ergebnis wurden zwölf Städte identifiziert. Zusätzlich wurden alle Inseln als Verordnungsgebiet vorgeschlagen.

Die Wahrnehmung der kommunalen Akteure bzw. die Ergebnisse der Kommunalbefragung spiegeln im Wesentlichen die Datenlage wieder. Allerdings ist die Messlatte für die Einführung mietbegrenzender Verordnungen durch die öffentliche Hand in der vorliegenden Untersuchung bewusst hoch angesetzt worden. Im Ergebnis werden Eingriffe in den Markt auf das notwendige Minimum beschränkt.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Ausgewählte Antworten der Kommunen

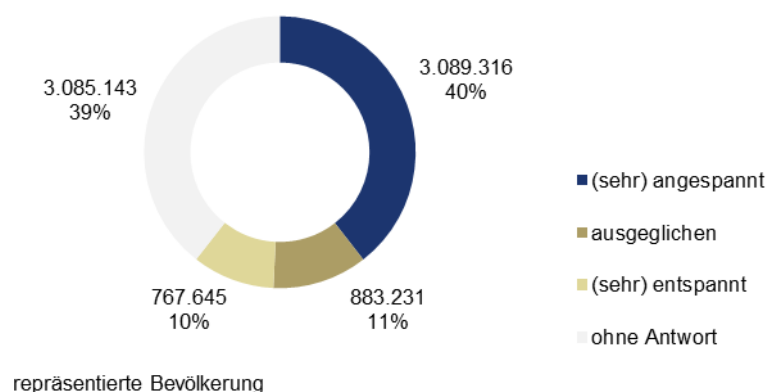
Im Rahmen der Untersuchungen wurden alle 416 niedersächsischen Städte und Gemeinden zum Themenkomplex „angespannter Wohnungsmarkt“ im allgemeinen und speziell im Hinblick auf die Versorgungssituation im preisgünstigen Marktsegment befragt.

An der Umfrage haben sich 214 Städte und Gemeinden beteiligt. Sie repräsentieren 4,75 Millionen und damit 60 % aller Einwohner Niedersachsens. In Kommunen mit je einem Fünftel aller niedersächsischen Einwohner ist die Wohnungsmarktlage aktuell angespannt oder sehr angespannt. Insgesamt leben in diesen Kommunen also 40 % oder gut drei Millionen Einwohner. Rund 1,65 Millionen Einwohner leben in Gemeinden mit ausgeglichenen oder (sehr) entspannten Wohnungsmärkten (Abb. 14).

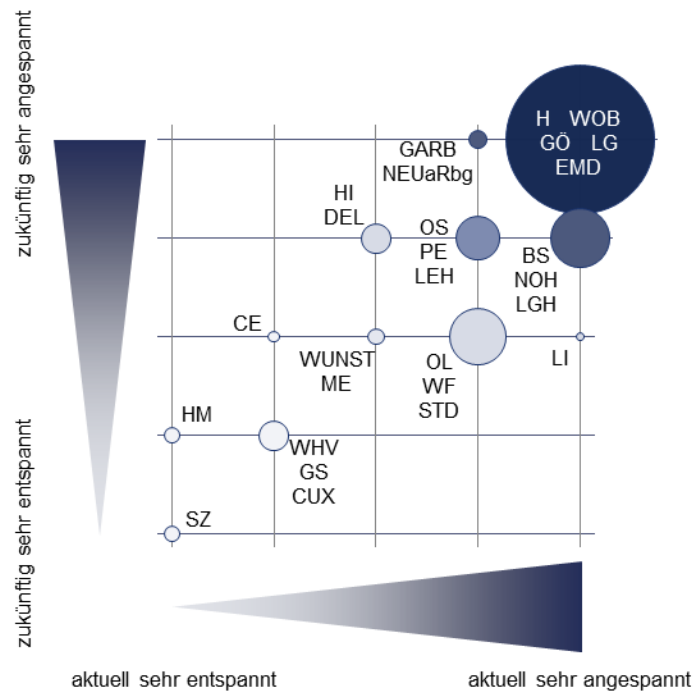
Der Blick auf die großen Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern (Abb. 15) zeigt, dass die wachsenden Städte eher eine angespannte Marktlage konstatierten (17 von 27 Städten), während die schrumpfenden Städte eher eine entspannte Lage beobachten (6/27). Dabei sehen viele Städte die zukünftige Situation ohne Veränderungen (14/27). Teilweise schätzen große und kleine Städte die Marktlage als gleichermaßen angespannt ein (Hannover und Emden oder Osnabrück und Lehrte).

Aber auch viele der kleineren Kommunen und Inseln (Abb. 16) bezeichnen ihren Wohnungsmarkt als angespannt (79 von 181 Kommunen). Regionale Muster sind mit Ausnahme von Südniedersachsen nicht erkennbar. Zwei Drittel aller Städte mit weniger als 40.000 Einwohner sehen keine Marktveränderungen in den nächsten 5 Jahren (Anspannung: 21/181, Entspannung: 39/181).

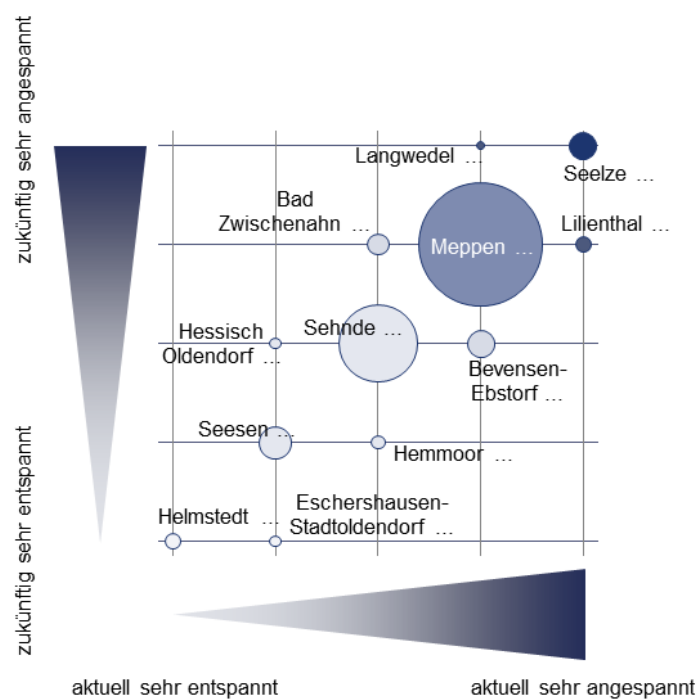
Aktuelle Marktlage (Abb. 14)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den großen Städten (Abb. 15)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den kleineren Kommunen (Abb. 16)



Damit zeigt die Kommunalbefragung weit mehr Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt als die Datenanalyse. Immerhin 25 Städte halten eine Mietpreisbremse in ihrer Kommune für erforderlich, die meisten davon wünschen sich auch die Absenkung der Kappungsgrenze. Dabei sind alle der durch die Datenanalyse identifizierten Städte.

Die Tatsache, dass mehr Kommunen mietbegrenzende Verordnungen vor Ort für erforderlich halten als die Datenanalyse zeigt, ist leicht zu begründen. Auch in den nicht identifizierten Kommunen sind dennoch einige der Teilkriterien, die in der Datenanalyse zu einem Gesamtbild verdichtet wurden, so ausgeprägt, dass die Befragten vor Ort z. B. allein aus einer niedrigen Leerstandsquote bzw. aus einem geringen Wohnungsangebot eine angespannte oder sehr angespannte Marktlage ableiten.

**Fragebogen zur
Vorbereitung einer „Mietbegrenzungsverordnung“
nach § 556d ff. BGB und einer Kappungsgrenzen-
verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB**



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Kommune: _____	
Ansprechpartner: _____	
1	Wohnungsmarktlage
1.1	Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in ihrer Kommune ein? ☐ sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %) ☐ angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot) ☐ entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)
1.2	Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in ihrer Kommune ein? ☐ sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %) ☐ angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot) ☐ entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %) ☐ sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)
1.3	Gibt es in Ihrer Kommune einen Mietspiegel? ☐ ja ☐ nein ☐ bei Ja: Gilt der Mietspiegel einer anderen Kommune? Welcher Kommune?: _____
2	Leerstand im Mietwohnungsbestand (zukünftig)
	Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in ihrer Kommune in fünf Jahren ein? ☐ bis 3 % ☐ 3 % bis 7 % ☐ 7 % bis 11 % ☐ mehr als 11 %
3	Wiedervermietung
3.1	Hat es in Ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014) bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von mehr als 15 % (vgl. Kappungsgrenzenverordnung) innerhalb von fünf Jahren gegeben? ☐ ja ☐ nein ☐ keine Aussage möglich
3.2	Sehen Sie in ihrer Kommune in den nächsten fünf Jahren die Gefahr, dass Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und dass damit ggf. die Mieten um über 10 % (vgl. § 556d Nr. 1) das Niveau der durchschnittlichen Vergleichsmiete in ihrer Kommune übersteigen? ☐ ja, sehr häufig ☐ ja, eher selten ☐ nein, gar nicht

[illegible]



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

NBank
Wir fördern Niedersachsen

6	Anteil fertiggestellter preisgünstiger (Miet-)Wohnungen
	Wie hoch ist in Ihrer Kommune der Anteil der fertiggestellten preisgünstigen* (Miet-)Wohnungen an allen fertiggestellten (Miet-)Wohnungen in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014)? ☐ sehr gering ☐ gering ☐ hoch ☐ sehr hoch *Unteres Mietpreisdrittel
7	Überlassung von Sozialwohnungen
7.1	Gibt es in ihrer Kommune Wohnungsnachfrager mit einem Wohnberechtigten-Schein (sogenannte B-Schein-Inhaber)? ☐ keine ☐ sehr wenige ☐ wenige ☐ viele ☐ sehr viele
7.2	Wie hat sich die Zahl der B-Schein-Inhaber seit 2010 in Ihrer Kommune entwickelt? ☐ deutlich gestiegen ☐ gestiegen ☐ gleich geblieben ☐ gesunken ☐ deutlich gesunken
7.3	Konnten die Wohnberechtigten mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum am freien Markt oder mit einer öffentlich geförderten Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist versorgt werden? ☐ gar nicht ☐ mit langer Wartezeit (6 - 12 Monate) ☐ mit Wartezeit (bis 6 Monate) ☐ sofort
7.4	Ist es vorgekommen, dass Wohnberechtigte Angebote abgelehnt haben? ☐ nie ☐ selten ☐ oft ☐ sehr oft

NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 — Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de — www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen

Anlage 2**Erläuterung der rechtlichen Instrumente****„Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“**

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfrist“ zur Anwendung kommen. Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

1. Mietpreisbremse gem. § 556 d Abs. 1 BGB

In einem durch die Landesregierung als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ ausgewiesenem Bereich begrenzt die Mietpreisbremse die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages.

Dabei darf die Miete in diesen Gebieten bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent überschreiten. Dies gilt jedoch nur für Bestandswohnungen, nicht für Neubauten und Totalrenovierungen.

In § 556 (2) BBG werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen.

2. Kappungsgrenzenverordnung gem. § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB

Generell können Vermieter gem. § 558 Abs. 1 die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde. Allerdings darf sich durch solche Erhöhungen die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen.

In § 558 (3) Satz 4 werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete zu bestimmen, in denen die Mieten innerhalb von drei Jahren nur um nicht mehr als 15 % angehoben werden dürfen.

3. Kündigungssperrfristverordnung gem. § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohneigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, haben die Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Wollen die Mieter von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, so haben sie eine generelle dreijährige Kündigungsfrist.

In § 577a (2) Satz 2 BGB wird die Landesregierung ermächtigt, Gebiete auszuweisen, in denen diese Kündigungsfrist auf bis zu 10 Jahre verlängert werden kann.



Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Nds. Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Gleichstellung
Herrn Volker Holsten
Postfach 1 41

30001 Hannover

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Vorbereitende Bauleit-
planung, Standortplanung
Platz der Deutschen Einheit 1

Name: Herr Bode

Zimmer: A2.95

Telefon: 0531 470-2231

Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1

Fax: 0531 942231

E-Mail: matthias.bode@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

9. Dezember 2015
506-25233-1/13, 15, 19

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen

61.5

Tag

8. Januar 2016

Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Ministerium hat mit Schreiben vom 09.12.2015 die Stadt Braunschweig und andere betroffene Kommunen über die geplante Mietbegrenzungsverordnung informiert. Vorab wurde durch eine kommunale Befragung sowie Untersuchungen der NBank festgestellt, dass gegenwärtig die Versorgung mit Wohnraum in der Stadt Braunschweig sowie in weiteren niedersächsischen Kommunen angespannt ist.

Die durch Ihr Ministerium getroffene Beurteilung der Wohnungsmarktlage der Stadt Braunschweig wird von uns im Wesentlichen geteilt.

Allerdings möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Stadt Braunschweig in ihrem Wohnraumversorgungskonzept die Schaffung von 3.700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 1.300 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau bis 2020 beschlossen hat. Für einen großen Teil dieser Wohneinheiten liegt bereits Planungsrecht vor, für weitere Baugebiete sind die Planungen weit fortgeschritten. Allein in den Jahren 2014 und 2015 ist Planungsrecht für über 1.200 Wohneinheiten geschaffen worden.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ hat die Stadt Braunschweig zudem in einem breit angelegten Beteiligungsprozess Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungsmarktpolitik formuliert.

In der Diskussion mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten wurde auch der Vorschlag, das Land zur Prüfung der Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig aufzufordern, diskutiert. Allerdings hat sich das „Bündnis für Wohnen“ in der Schlussabstimmung knapp gegen diesen Vorschlag ausgesprochen.

Internet: <http://www.braunschweig.de>
Sprechzeiten:



IHRE BEHÖRDENUMMER

NORD/LB Landessparkasse	Kto 0000815001	BLZ 250 500 00	BIC NOLADE2HXXX	IBAN DE2125050000000815001
Postbank	Kto 0010854307	BLZ 250 100 30	BIC PBNKDEFF250	IBAN DE05250100300010854307
Volksbank eG BS-WOB	Kto 6036864000	BLZ 269 910 66	BIC GENODEF1WOB	IBAN DE60269910666036864000
Gläubiger ID: DE 0985100000094285				
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 114878770 · Umsatzsteuernummer: 14/201/00553				

Zusammengefasst muss demnach festgestellt werden, dass trotz der besonderen Aktivitäten im Bereich des Braunschweiger Wohnungsmarktes, Braunschweig derzeit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bewerten ist.

Vor diesem Hintergrund erhebt die Stadt Braunschweig keine Einwände gegen die Einführung einer auf fünf Jahre begrenzten Mietbegrenzungsverordnung.

Sofern die Mietbegrenzungsverordnung durch das Land Niedersachsen eingeführt wird, wird davon ausgegangen, dass das Land Niedersachsen Auswirkungen und Effekte dieser Verordnung evaluiert und die Ergebnisse dieser Evaluation den Kommunen zugänglich macht.

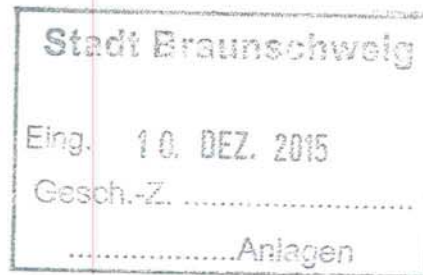
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Leuer



Stadt Braunschweig
Postfach 3309
38023 Braunschweig



Niedersächsisches Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Gleichstellung

10. Dez. 2015

Bearbeitet von: Herrn Holsten

E-Mail:
volker.holsten@ms.niedersachsen.de

Fax: (05 11) 1 20-99 3111

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
506-25233-1/13, 15, 19

Durchwahl (0511) 120-
31 19

Hannover,
09.12.2015

Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2014/2015 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) hat erstmals gezeigt, dass auch in Niedersachsen in einzelnen Regionen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Um diesem Nachfrageüberhang zu begegnen, wird das Land einerseits die soziale Wohnraumförderung erheblich ausweiten. Zudem sollen verschiedene Rechtsverordnungen helfen, die Wohnraumversorgung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verbessern. Eine angespannte Wohnungsmarktlage liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die NBank hat im Auftrag des MS die lokalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen analysiert und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ausgezeichnet mit dem



Dienstgebäude
Hannah-Arendt-
Platz 2
30159 Hannover



Behinderten-
parkplatz
am Eingang

Telefon
(05 11) 120-0

Telefax
(05 11) 120-4296 Allgemein
(05 11) 120-5999 Abt. Soziales und Pflege
(05 11) 120-3096 Abt. Frauen u. Gleichstellung
(05 11) 120-3092 Abt. Migration u. Generationen
(05 11) 120-4295 Abt. Gesundheit u. Prävention
(05 11) 120-3095 Abt. Städtebau u. Wohnen

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 021 322
IBAN DE52250500000106021322
BIC NOLADE2HXXX

E-Mail
Poststelle@ms.niedersachsen.de

Zu den Einzelheiten verweise ich auf den Analysebericht der NBank, den Sie unter www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf aufrufen können.

Das Land prüft nun, das Stadtgebiet von Braunschweig in folgende, neu zu schaffende Rechtsverordnungen einzubeziehen:

1. Mietpreisverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB (so genannte „Mietpreisbremse“),
2. Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB,
3. Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 S. 2 BGB.

Zu 1:

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages. Dabei darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Dies gilt für alle Mietverhältnisse, außer für Vermietungen von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet und genutzt werden sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits vom Vermieter geschuldet wurde.

Zu 2:

Bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zustimmung zur Erhöhung der Miete grundsätzlich bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde (§ 558 Abs. 1 BGB). Von bestimmten Ausnahmefällen abgesehen, darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren allerdings um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB). In den Gebieten, die von der Kappungsgrenzenverordnung erfasst sind, verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 Prozent, das heißt, die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden.

Zu 3:

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Häufig will oder kann die Mieterin oder der Mieter von diesem Vorkaufsrecht mangels finanzieller Möglichkeiten keinen Gebrauch machen. In diesen Fällen muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine generelle dreijährige Kündigungssperrfrist beachten (§ 577a BGB). Erst nach Ablauf dieser Frist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Mietwohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung). Mit der Kündigungssperrfristverordnung kann diese Dreijahresfrist in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Die Landesregierung erwägt, die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung in den identifizierten Kommunen auf fünf Jahre zu verlängern. Damit würde ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung um neuen Wohnraum bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen möchten.

Aus Gründen der Vereinfachung und der Übersichtlichkeit ist geplant, alle drei Regelungen in einer Rechtsverordnung zusammenzufassen. Die Gültigkeitsdauer der Verordnung soll für alle drei Regelungsinhalte fünf Jahre betragen.

Zur Umsetzung dieser neuen Regelungen bedarf es keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsakts. Es werden auch keine neuen Prüf- oder sonstigen Handlungspflichten der Gemeinden eingeführt. Weder Vermieter noch Mieter müssen die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen; diese muss nicht prüfen, ob die vereinbarten

Mieten das zulässige Maß überschreiten. Auch müssen die Gemeinden nicht die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen.

Mit der Einführung der Verordnung ist keine Verpflichtung zum Erstellen eines Mietspiegels verbunden. Es verbleibt bei der Regelung in § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB, wonach die Gemeinden Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

|| Sie werden gebeten, zu den geplanten Maßnahmen der Landesregierung Stellung zu nehmen. Ihre Stellungnahme erbitte ich bis spätestens **zum 6. März 2016**. ||

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

i. V. 

Nöthel

Abteilungsleiterin