

Betreff:**"Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt"****Modernisierung und Umbau der Gebäude Jahnstraße 11, 12, 18, 19 und 20****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.04.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Vorberatung)	19.04.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.04.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.04.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	03.05.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Einsatz von Städtebaufördermitteln als Zuschuss an die Braunschweiger Baugenossenschaft in Höhe von max. 520.000 € zur Modernisierung der Wohngebäude Jahnstraße 11, 12, 18, 19 und 20 als auch dem Abschluss eines begleitenden Modernisierungsvertrages wird zugestimmt. Die Haushaltsmittel werden aus dem Projekt „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ für die Jahre 2017 und 2018 zur Verfügung gestellt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Anlass

Die Jahnstraße liegt im Süden des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ und ist durch Gemengelagen aus Kleingärten, öffentlichen Grün- und Freiflächen und der Bundesautobahn 391 vom Stadtgefüge isoliert.

Die Gebäude der Jahnstraße wurden Anfang des 20. Jh. für die Arbeiter der ehemals umliegenden Fabriken errichtet und gehören zu den ersten genossenschaftlichen Wohnungen der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG), die auch heute noch Eigentümerin des Gebäudeensembles ist. Die Jahnstraße ist nahezu einmalig in Braunschweig, da sie in Gänze die ursprüngliche Gründerzeitbebauung aufweist. Der Erhalt dieses städtebaulich, geschlossenen Straßenzuges ist von großem Interesse.

Die Jahnstraße ist mit Mieten von tlw. 2,44 € pro m² und weniger ein wichtiger Wohnstandort für Menschen mit geringen oder unregelmäßigem Einkommen. Der Erhalt von günstigem Wohnraum durch eine Förderung der unrentierlichen Kosten ist anzustreben, um eine Verdrängung der Bestandsmieter zu vermeiden und kostengünstigen Wohnraum durch Städtebaufördermittel langfristig zu erhalten.

In diesem Bereich liegen städtebauliche Missstände vor, die durch Gebäudesanierungen zu beheben sind. Die Ausstattung der Gebäude 11, 12, 18, 19 und 20 entspricht nicht den heutigen Wohnstandart (Fenster mit Einfachverglasung, Kohleöfen und Toiletten auf halber Treppe). Defizite bestehen insbesondere im Bereich Elektro-, Sanitär und Heizungsinstallation sowie im Bereich Wärmeschutz. Die viergeschossigen Gründerzeitbebauungen sind teilweise leerstehend und können nach einer erfolgten Sanierung dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden.

Voraussetzung für eine Förderung durch Städtebaufördermittel ist die Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln. Die Mittel sind von der BBG bereits beim Land Niedersachsen beantragt.

Gebäudesanierung Jahnstraße 11, 12, 18, 19 und 20

Die Häuser 11, 12, 18, 19 und 20 sind in einem schlechten baulichen Zustand und sollen schrittweise saniert werden. Die Sanierungsarbeiten umfassen Fassadenanstriche, Dacheindeckungen sowie Aufbodendämmungen und die Sanierung oder den Rückbau der Schornsteine. Die dafür notwendigen Genehmigungen wurden im Dezember 2015 erteilt, da keine Versagungsgründe vorlagen.

Für die Gebäude 11 und 12 ist außerdem dem vorzeitigen und förderunschädlichen Baubeginn der Maßnahmen wie Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau von Bädern sowie der Instandsetzung von Sanitär- und Elektroinstallationen zugestimmt worden, da diese Gebäude bereits leer stehen. Nach Aussage der BBG soll die Umsetzung zeitnah erfolgen, um ggf. Ersatzwohnungen für Mieter aus noch zu modernisierenden Blöcken anzubieten. Für die Gebäude 18 bis 20 sind die oben genannten Maßnahmen nach Erstellung eines Sozialplans ebenfalls vorgesehen.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Sanierung der Gebäude belaufen sich auf 2,7 Mio. €. Die Ermittlung der unrentierlichen Kosten gemäß Jahresmehrtragsbereich betragen insgesamt für alle fünf Gebäude ca. 620.000 €. Wegen der lange Zeit unterlassenen Instandhaltung wird der Betrag auf 520.000 € gekappt. Die Miethöhe mit einer maximalen Miete von 4,90 € pro Quadratmeter soll für 15 Jahre vereinbart werden.

Im Falle einer Förderung durch Städtebaufördermittel ist für die Jahnstraße ein Sozialplan nach §180 BauGB zu erstellen, um nachteilige Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohner zu vermeiden oder zu mindern. In diesem Zuge ist auch z. B. eine Erstattung von Umzugskosten gemäß der Richtlinie der Stadt denkbar.

Finanzierung

Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, nach Abschluss des Modernisierungsvertrages einen Investitionszuschuss in Höhe von max. 520.000 € zu leisten. Der Zuschuss wird in Raten bei entsprechendem Baufortschritt ausgezahlt und in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die Kosten sollen aus dem Projekt „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ (4S.610009) finanziert werden. Der Gesamtbetrag in Höhe von 520.000 € verteilt sich voraussichtlich auf die Jahre 2017 (200.000 €) und 2018 (320.000 €).

Der Abschluss des Modernisierungsvertrages stellt eine für die Stadt Braunschweig bindende Vorfestlegung zu den Haushaltsansätzen 2017 und 2018 dar. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind aufgrund der vertraglichen Verpflichtung bereitzustellen.

Im Haushaltsplan 2016 / IP 2015 - 2019 sind folgende Finanzraten vorgesehen:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Einzahlungen*	1.290	1.300	1.000	950
Auszahlungen*	2.165	2.175	1.825	1.725

* Beträge in Tausend €

Zum Eingehen des Modernisierungsvertrages in 2016 stehen Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten 2017 in Höhe von 465.000 € und zu Lasten 2018 in Höhe von 525.000 € zur Verfügung.

Sonstiges

Im Zusammenhang mit den Verhandlungen zur Förderung der Gebäude Jahnstraße 11, 12, 18, 19 und 20 soll auch über den Verbleib von Künstlerateliers in der Jahnstraße 8 A verhandelt werden.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Gebäudeansichten

Anlage 1 Übersichtsplan



Anlage 2 Lageplan



Jahnstraße 11, 12, 12A



Jahnstraße 18, 19, 20 Sanierung der Fassade bereits erfolgt

