

*Betreff:***Antrag der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG auf kommunale Wohnraumförderung***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

31.01.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Sitzungstermin

01.02.2023

Status

Ö

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 02.02.2023

Ö

Beschluss:

Der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG wird für das Projekt „An den Gärtnerhöfen“ eine Zuwendung i.H.v. 1.718.810 Mio. € vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigungen sowie der Gewährung von Landesfördermitteln gewährt.

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in Verbindung mit § 6 Nr. 1 c der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig obliegt die Beschlussfassung dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Hintergrund

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG plant für das Projekt „An den Gärtnerhöfen“ in der Weststadt den Neubau von sieben Gebäuden mit insgesamt 99 barrierefreien Zwei- bis Fünfstudiowohnungen in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Sämtliche Wohneinheiten werden über Balkone bzw. Terrassen verfügen. Zudem ist der Ausbau von explizit behindertengerechten Wohnungen vorgesehen.

Mit dem Projekt wird neben der Aufwertung des Wohnquartiers auch die Schaffung benötigter größerer familiengerechter und insbesondere bezahlbarer Wohnungen ermöglicht. Die Kosten des Gesamtprojekts belaufen sich auf 39,5 Mio. €. Grundrisse und Pläne des Quartiersprojekts sind als Anlage der Vorlage beigelegt.

Förderfähigkeit des Projekts

Das kommunale Wohnraumförderprogramm soll als ein Instrument des „Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ (Drucksache Nr. 17-03839 und 19-11251) einen finanziellen Anreiz bieten, neuen bezahlbaren Wohnraum mit entsprechender Belegungsbindung zu schaffen.

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG hat für dieses Projekt einen Antrag auf kommunale Wohnraumförderung gestellt. Die kommunale Wohnraumförderung ist subsidiär. Voraussetzung für ihre Gewährung ist die Gewährung von Landesfördermitteln. Der Antrag auf Landesförderung wurde gestellt. Eine Entscheidung über den Antrag liegt bisher nicht vor.

Grds. sind 69 Wohnungen förderfähig, die zu einem Mietzins von 6,10 Euro/m² vermietet werden sollen. Die nicht förderfähigen Wohneinheiten sollen ebenfalls zu einem günstigen Mietzins vermietet werden, der nicht höher als 8,50 € liegen soll.

Kosten und Finanzierung:

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 39,5 Mio. €.

Die Finanzierung soll sich wie folgt gestalten:

Eigenmittel:	7.704,390 €
Landesförderung Zuschuss (beantragt):	345.000 €
Landesförderung Darlehen (beantragt)	21.205.800 €
Weitere Drittmittel:	8.526.000 €
Kommunale Wohnraumförderung (beantragt):	1.718.810 €

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag in voller Höhe zu entsprechen. Unter dem Projekt „kom. Wohnraumförd./Umsetz. (4S.000022) stehen für die Jahre 2022 und 2023 ausreichend Haushaltsmittel zur Finanzierung zur Verfügung.

Gesamt	bis 2022	2023
2.340.000	1.560.000 €	780.000 €

Über den Haushalt 2023 ff. wird der Rat voraussichtlich im März 2023 entscheiden. Die Haushaltsmittel aus 2022 sollen als Haushaltsrest in das Jahr 2023 übertragen werden.

Leuer

Anlage/n:

Pläne und Grundrisse zum Quartier „An den Gärtnerhöfen“



Baugrundstück ohne B-Plan
Planung nach
§34 Baugesetzbuch

Orientierung an die
umliegende Bebauung

Betrachtung des
gesamten
Grundstücks- Quartiers

Straße „An den Gärtnerhöfen“
bildet eine Sackgasse

Angrenzend der
Kleingartenverein
durch welchen Anbindung
an das Ringgleis möglich wäre



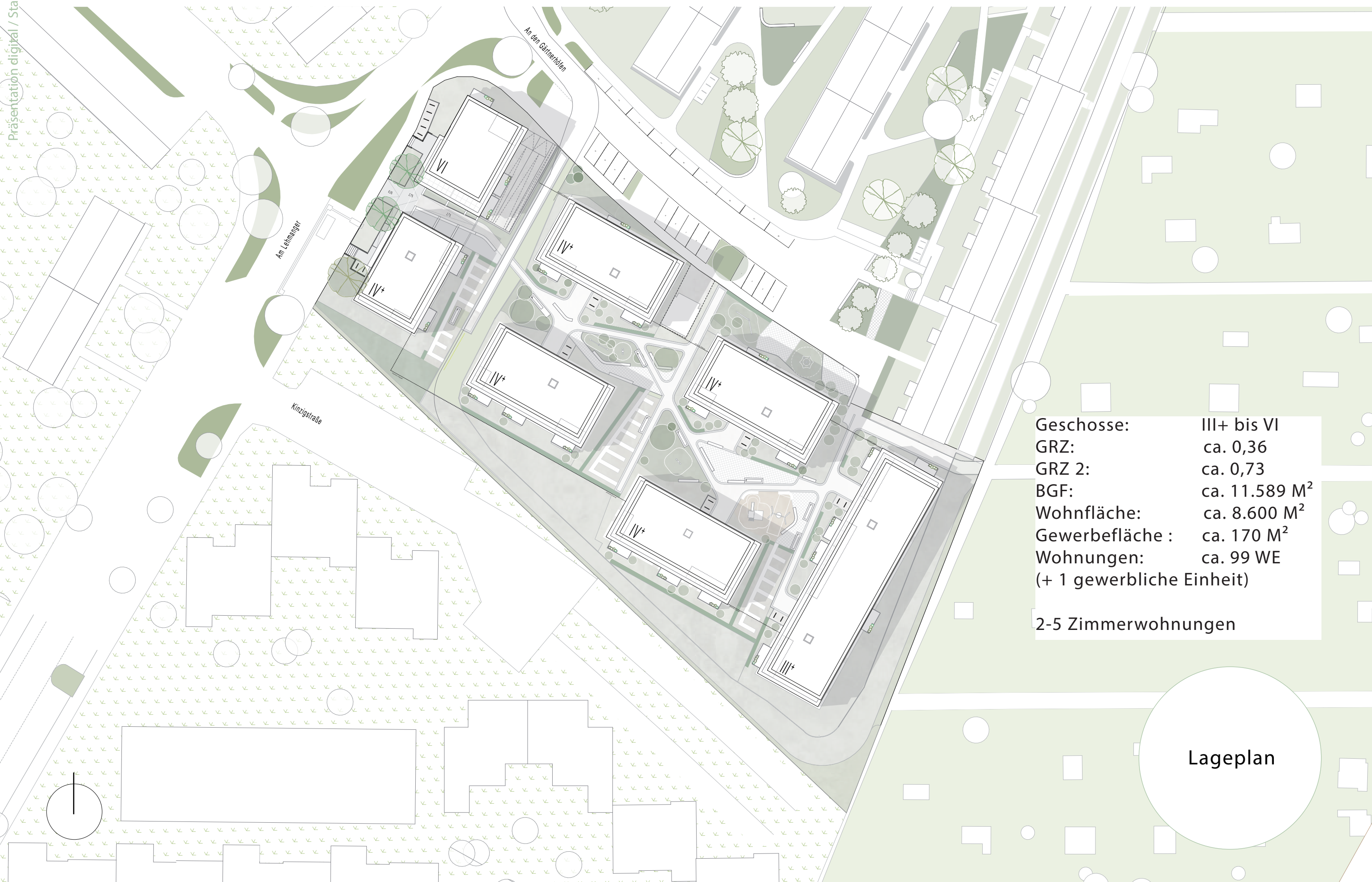


vorhandene Wohnfläche: ca. 7 413 m²
neue Wohnfläche: ca. 11 245 m²
Differenz: ca. 3 832 m²

Gärtners **Höfe**

Variante 02.1

Masterplan
Stadt
Braunschweig



Geschosse:	III+ bis VI
GRZ:	ca. 0,36
GRZ 2:	ca. 0,73
BGF:	ca. 11.589 M ²
Wohnfläche:	ca. 8.600 M ²
Gewerbefläche :	ca. 170 M ²
Wohnungen:	ca. 99 WE
(+ 1 gewerbliche Einheit)	

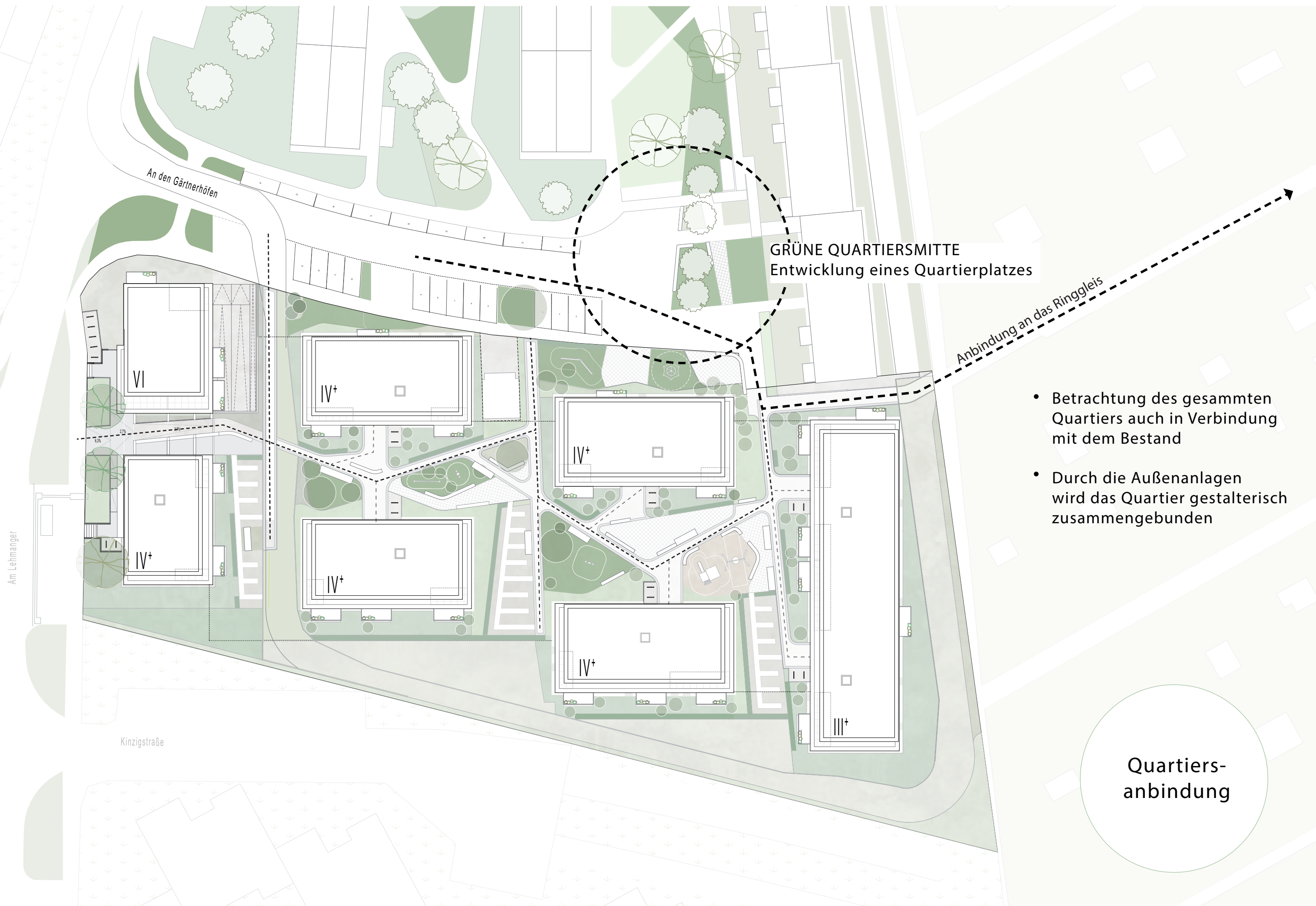
2-5 Zimmerwohnungen

Lageplan



- Abstaffelung der Gebäudehöhen von VI zu IV+ und dann zu III+ Geschossen
- niedrige III+ Geschossigkeit zu den angrenzenden Kleingärten

Gebäudehöhen



- Betrachtung des gesamten Quartiers auch in Verbindung mit dem Bestand
- Durch die Außenanlagen wird das Quartier gestalterisch zusammengebunden

Quartiers-
anbindung

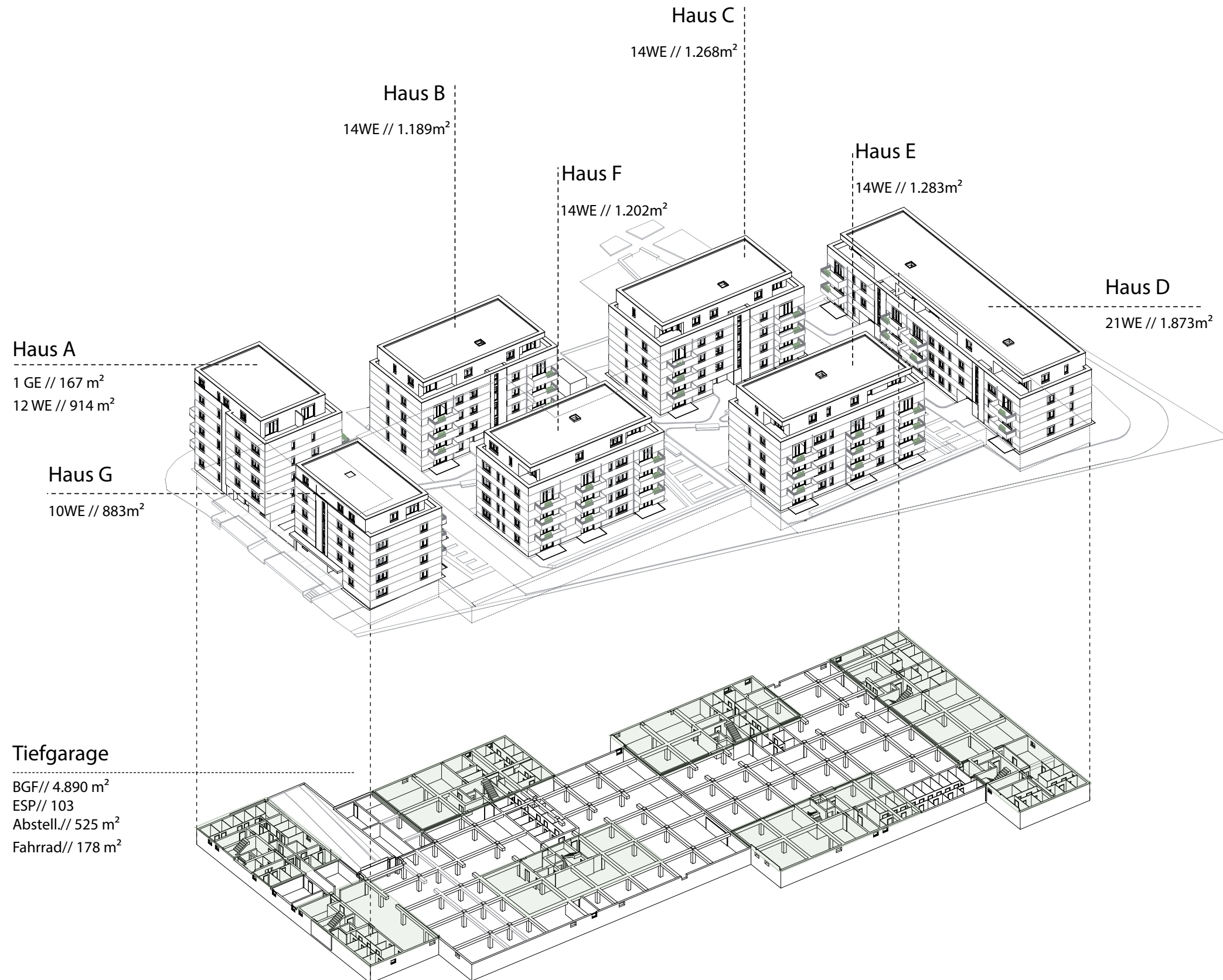


Neubau

28 2-Zimmer
30 3-Zimmer
37 4-Zimmer
4 5-Zimmer

- 99 Wohneinheiten
- 8.600 m² Wohnfläche
- 170 m² Gewerbefläche
- GRZ vorhanden 0,36

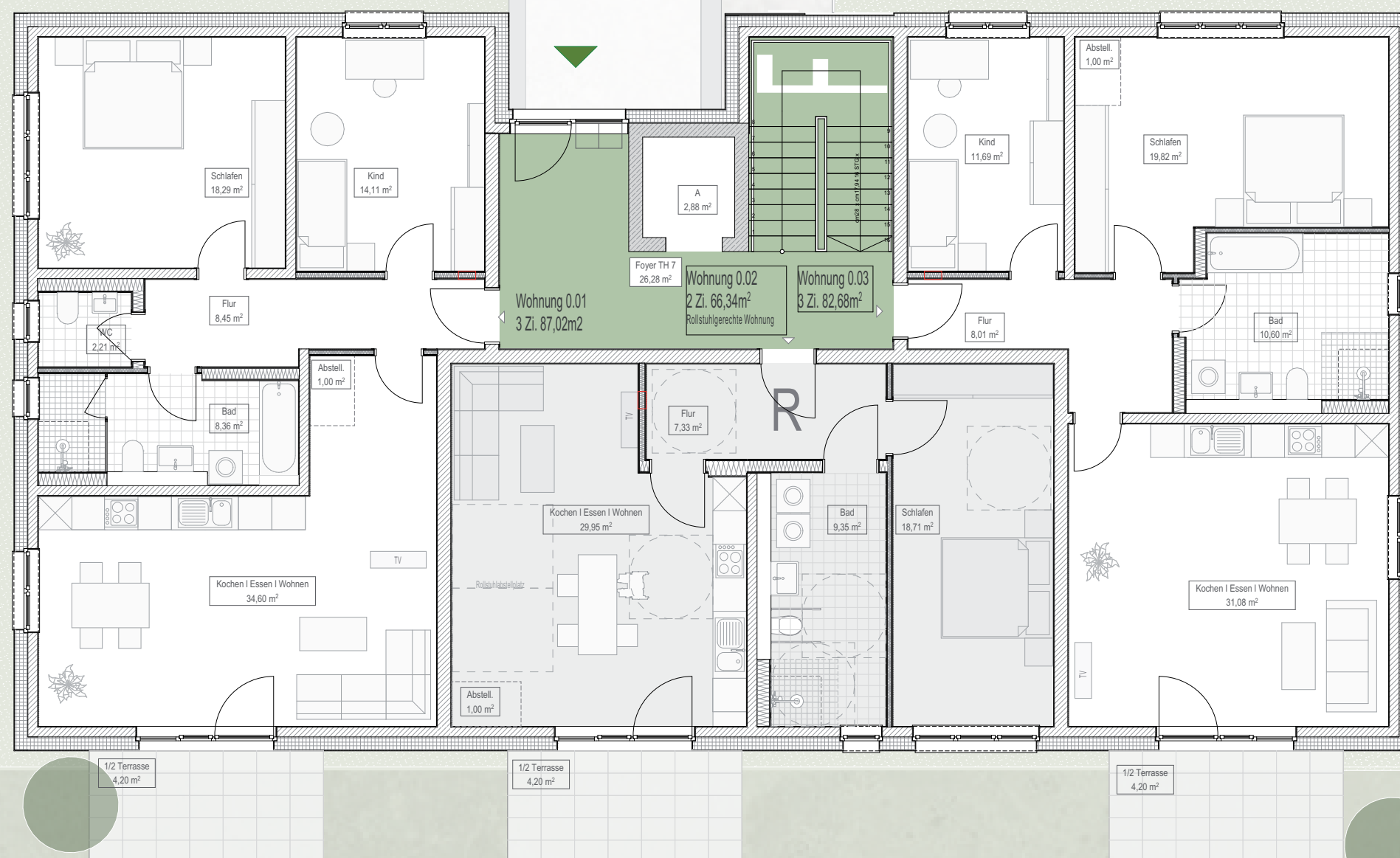
Das Erdgeschoss





Grundriss- Konzept

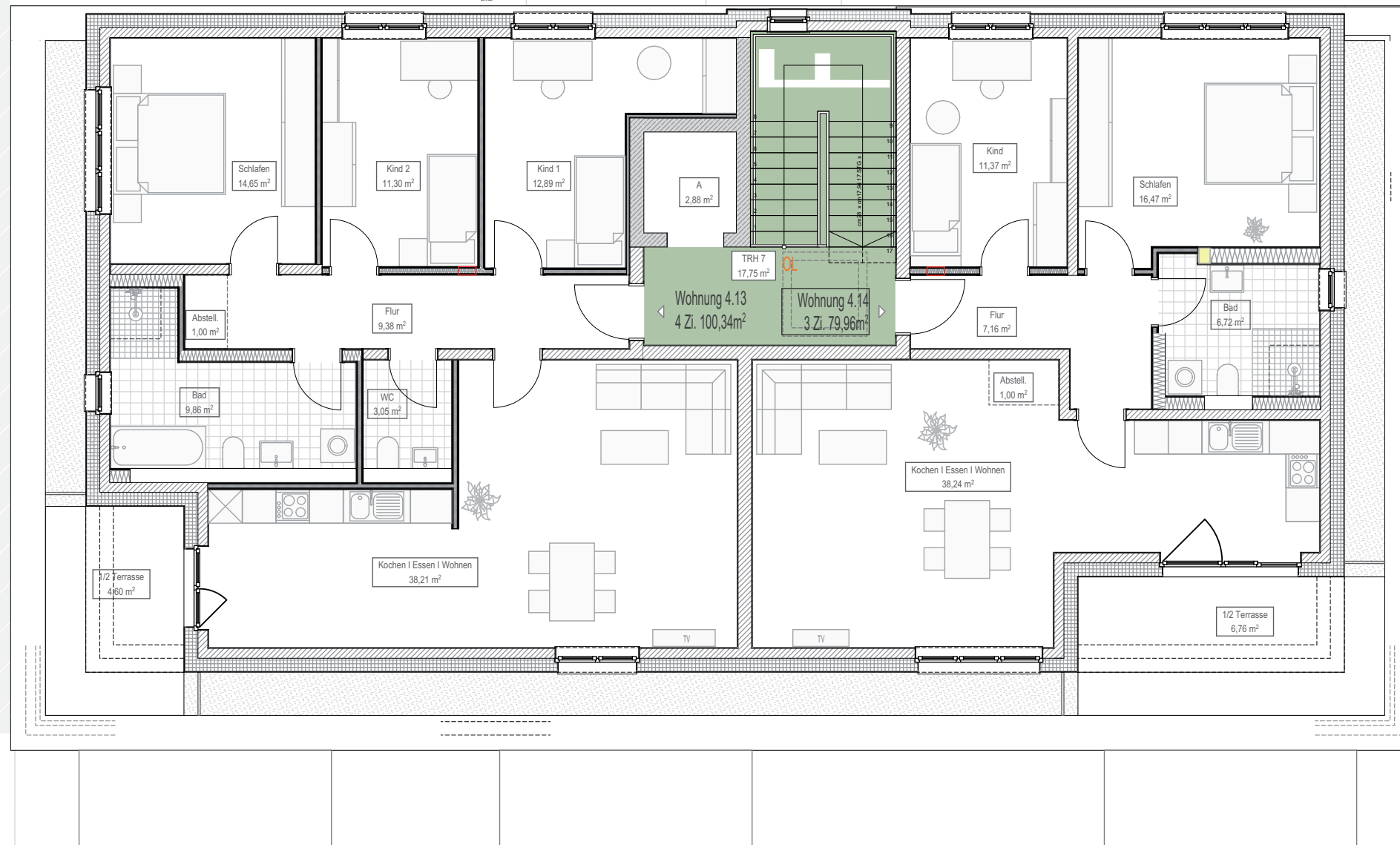
- Funktionale Grundrisse im Sinne des bezahlbaren Wohnraums
- Barrierefreiheit in jeder Wohnung, Nachweis der rollstuhlgerechten Wohnung
- Bäder und Küchen sind immer zusammengefasst.
- In der Regel offene Wohn- und Essbereiche, aber auch abgetrennte Küchen möglich.
- Wohn- und Essbereich nicht kleiner als 25 m²
- ausschließlich außenliegende Bäder
- großzügige Balkone und Terrassen in jeder Wohneinheit



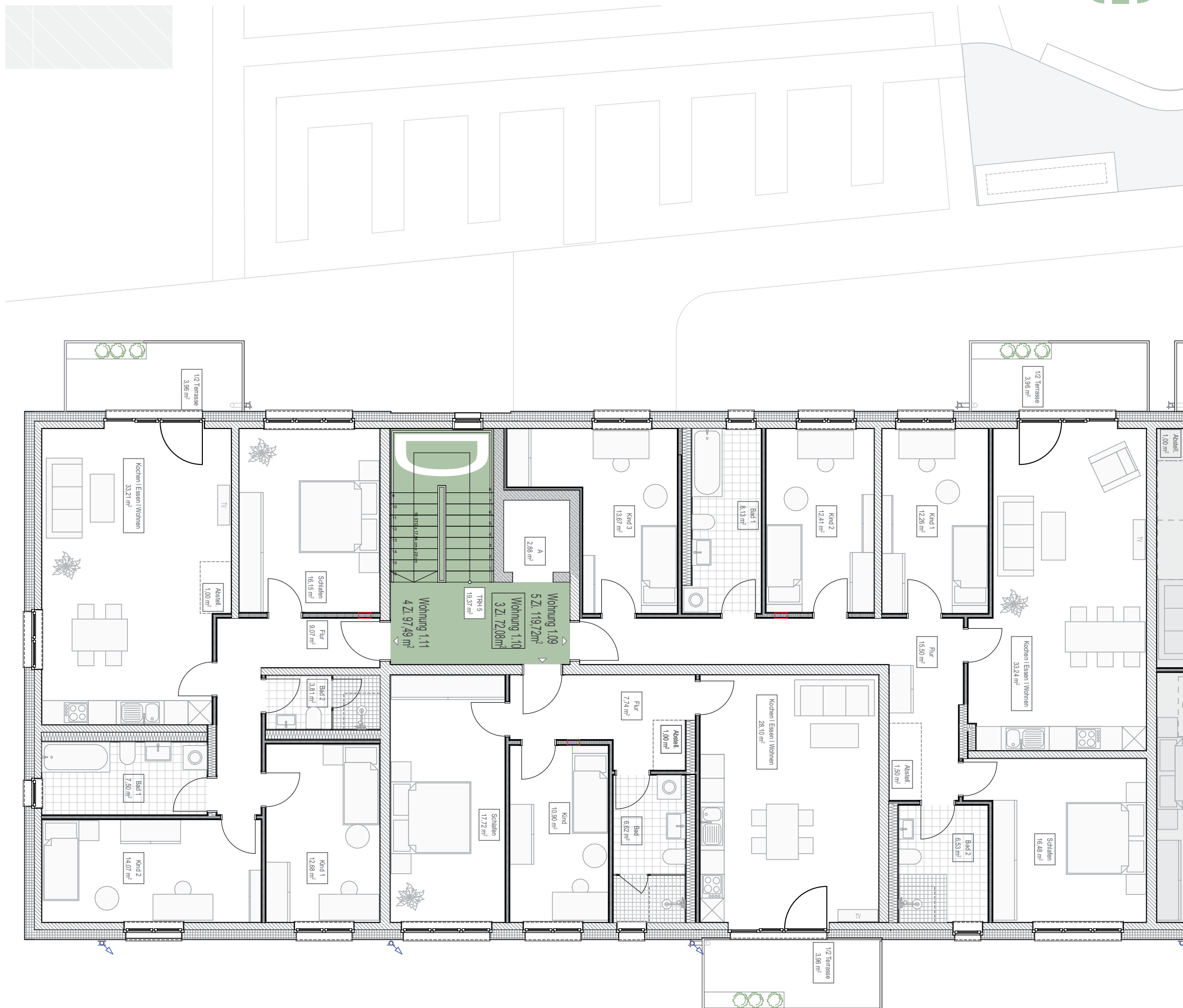
Grundriss EG
Haus F

Grundriss- Konzept

- Offene Wohn- und Essbereiche
- Staffelgeschosse mit großzügigen , teilweise überdachten Terrassen
- Gute Belichtung der Terrassen und Wohnbereiche über Süd- West Ausrichtung



Grundriss SG
Haus F



Grundriss- Konzept

- verschiedene Wohnungstypen tragen zur Durchmischung des gesamten Quartiers bei
- 4-5 Zimmerwohnungen für Familien
- Ausstattung bei Wohnungen über 80m² mit Bad und WC

Grundriss OG
Haus D