

**Betreff:****Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel", Quartiersentwicklung  
An den Gärtnerhöfen**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	<i>Datum:</i> 26.10.2023
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Vorberatung)	15.11.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	05.12.2023	Ö

**Beschluss:**

„Dem Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Mitfinanzierung der Maßnahme Quartiersentwicklung An den Gärtnerhöfen in Höhe von 660.000 Euro als Zuschuss an die Eigentümerin ›Wiederaufbau eG wird zugestimmt, wobei 1/3 der Kosten als Eigenanteil bei der Stadt verbleiben. Die Haushaltssmittel werden aus dem Projekt 4S.610039 „Weststadt Soziale Stadt - Donauviertel“ zur Verfügung gestellt.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz:**

Die Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung in Verbindung mit § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG wonach der Ausschuss für Planung und Hochbau zuständig ist.

**Anlass:**

Am 6. Dezember 2016 wurde vom Rat beschlossen, das Donauviertel in der Weststadt als Fördergebiet im Sinne des § 171 e des Baugesetzbuches festzulegen. Die Sanierung verfolgt unter anderem das Ziel der Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um das Quartier städtebaulich aufzuwerten. Weitere Ziele sind, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern, die Bildungschancen der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen sowie die Sicherheit und Umweltfreundlichkeit zu verbessern.

Das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ ist durch den Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt. Der Wohnungsbestand stammt hauptsächlich aus den 1960er Jahren. Die Wohnumfeldgestaltung und der Zuschnitt der Grundrisse der Wohnungen ist oftmals überaltet. Seit den 1960er Jahren haben sich die Anforderungen an das Wohnen deutlich verändert. Grundrisse und funktionale Ausstattung vieler Gebäude entsprechen heutigen Anforderungen nicht mehr.

Besonders kritisch war der Zustand des Gebäudebestandes in dem Quartier An den Gärtnerhöfen. Zum Modernisierungsrückstand kamen hier erhebliche funktionale Defizite und nicht mehr zeitgemäße Grundrisse hinzu. So befanden sich im Gebäude An den Gärtnerhöfen 6 - 8 ausschließlich 1-Zimmer-Wohnungen, die jedoch teilweise von mehreren Personen bewohnt wurden.

Aus dem Zustand der Gebäude und Wohnungen sowie unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Donauviertel zeigten sich Anpassungen des

Wohnungsbestandes als dringend notwendig.

Maßnahmenbeschreibung:

Die Eigentümerin der Gebäude, die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau eG, ist nach intensiver Planung in die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation eingestiegen. Dabei handelt es sich zum einen um die Sanierung im Bestand der Hausnummern 1, 2 und 2a sowie 3, 4, 5 und 5a, die Kernsanierung der Hausnummern 6 und 7, den Rückbau der Hausnummern 8 bis 17 und den Neubau der Hausnummern 9 bis 17. Eine Sanierung der Bestandsgebäude der Hausnummer 8 bis 17 war aufgrund der schlechten Bausubstanz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Zudem kann durch den Neubau ein besserer energetischer Standard sowie ein diversifiziertes und barrierefreies Wohnungsangebot geschaffen werden, welches insbesondere für Familien geeignet ist. Auch städtebaulich stellt der Rückbau der Hausnummer 8 eine erhebliche Verbesserung dar.

Insgesamt entstehen 102 Neubauwohnungen. Davon erfüllen 69 Wohnungen die Kriterien der Wohnraumförderung und werden für eine monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter von 6,10 Euro angeboten. Die übrigen freifinanzierten 33 Wohnungen stellt die ›Wiederaufbau dem Wohnungsmarkt für monatliche 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter zur Verfügung. Somit werden insbesondere bezahlbare Wohnungen hergestellt.

Weiterhin ist eine umfangreiche Aufwertung des Wohnumfeldes geplant. Neben der Schaffung eines neuen Unterflur Müllstandortes sind auch gestaltete Aufenthaltsbereiche, quartierseigene Spielplätze sowie Flächen für die gärtnerische Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorgesehen. Die Freiraumplanung bietet unterschiedlichen Nutzergruppen die Möglichkeit der Aneignung und Freizeitgestaltung.

Gesamtkosten und Finanzierung:

Die Gesamtmaßnahme wird zum jetzigen Zeitpunkt ein Investitionsvolumen von rund 50 Mio. Euro haben (inkl. Neubau).

Der ›Wiederaufbau eG werden Mittel in Höhe von 1.875.353,80 Euro aus dem kommunalen Wohnraumförderprogramm bereitgestellt (davon 1.718.810,00 Euro für das Neubauprojekt An den Gärtnerhöfen ehem. Nr. 8 - 17 (DS 23-20471) und 156.543,80 für den Dachgeschossausbau An den Gärtnerhöfen 6 – 7).

Eine Kumulierung von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude sind grundsätzlich nicht möglich. Jedoch können Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel in dem Sinne kombiniert werden, dass Städtebaufördermittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden. In diesem Sinn werden An den Gärtnerhöfen Ordnungs- und Wohnumfeldmaßnahmen i. H. v. 660.000 Euro mit Städtebaufördermittel bezuschusst.

Die Kosten in Höhe von 660.000 Euro werden aus Städtebaufördermitteln finanziert, wobei 1/3 der Kosten (ca. 220.000 Euro) als Eigenanteil bei der Stadt Braunschweig verbleiben. Im Projekt FB 61: „Weststadt Soziale Stadt – Donauviertel“ (4S.610039) stehen ausreichend Haushaltsmittel für das Projekt zur Verfügung.

Beteiligung:

Der Runde Tisch wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 9. November 2023 einbezogen.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Perspektive  
Anlage 2: Entwurf