in die

- Sanierungskommission Vahrenheide – Ost
- Bezirksrat Bothfeld – Vahrenheide (3)
- Kommission Wohnungswesen
- Stadtentwicklungs- und Bauausschuß
- Verwaltungsausschuß
- Ratsversammlung

b

Beschlussdrucksache

Nr.: 2345/98
mit Anlagen

Dok. Name:

Zu Tagesordnungspunkt

Wohnungspolitische Leitlinien

Sanierungsgebiet - Vahrenheide-Ost

Planungsabteilung:

**61.4 Sonderplanung, Sanierungs- und
Entwicklungsmaßnahmen**

Der Rat möge beschließen:

I.

Ziel der Sanierung von Vahrenheide-Ost ist eine soziale Stabilisierung des Stadtteiles und die Verbesserung der Lebenssituation seiner Bewohner. Dazu gehört:

- Die Veränderung der einseitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Die Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften
- Die Sicherung von ausreichendem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung innerhalb des Stadtteiles
- Das Angebot an verbesserten Wohnmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebietes.

II.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Im Sanierungsgebiet Vahrenheide-Ost wird ein erheblicher Teil der Wohnungen längerfristig von den gesetzlichen und vertraglichen Bindungen freigestellt, um den Zuzug anderer als der bisher berechtigten Bewohner in den Stadtteil zu ermöglichen.

Eine bestimmte Zahl von freizustellenden Wohnungen wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Konzepten für die einzelnen Gebäude/Teilbereiche, aus den Erfordernissen der Sozialverträglichkeit und aus den Handlungsmöglichkeiten der Sanierungsplanung (Sozialplanung).

- b) Im Interesse einer Stärkung der Bindungen der Bewohner an das Siedlungsgebiet, zur Ausweitung der Verfügungsrechte über die Wohnungen und Freiflächen und zur Streuung des Eigentums ist ein Verkauf von Wohnungen an Mieter, Genossenschaften und sanierungsverträgliche Investoren anzustreben.
- c) Zur städtebaulich wünschenswerten Nutzungsmischung im Stadtteil und zur Verbesserung der Angebote bei der sozialen und privaten Infrastruktur ist eine Umnutzung (Zweckentfremdung) von geeigneten Wohnflächen in Flächen für wohnverträgliches

Gewerbe und Dienstleistungen zuzulassen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind zu schaffen.

- d) Der Zuzug von außerhalb des Stadtteiles in gebundenen Wohnraum wird für den Zeitraum der Sanierung eingeschränkt. Dabei hat sich die Belegungspolitik und Praxis der Wohnungsvermittlung an dem Ziel der Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften auszurichten.

Zur Sicherung der Voraussetzungen für eine veränderte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sanierungsgebiet und zur Entwicklung sozialverträglicher Nachbarschaften macht die Sozialplanung den gegenwärtigen Bewohnern geeignete Angebote zum freiwilligen Umzug innerhalb des Stadtteiles und – bei entsprechenden Wünschen - nach außerhalb.

- e) Für Vahrenheider Mieter, denen im Stadtteil keine Wohnungen angeboten werden können, die ihren Bedürfnissen entsprechen, sind geeignetere Wohnformen zu schaffen. Dafür sind entsprechende Mittel einzusetzen und infragekommende Standorte ggf. als Sanierungsergänzungsgebiete festzusetzen.

III.

Die Verwaltung und die GBH werden aufgefordert, im Rahmen der gemeinsamen Arbeit im Sanierungsbüro:

1. zu den Punkten II. a - c geeignete Objekte vorzuschlagen und Konzepte vorzulegen,
2. zum Punkt II. d ein Organisations- und Verfahrenskonzept zu erarbeiten und aufzuzeigen, wie die im Zuge der Steuerung der Wohnungsbelegung entstehenden Kosten zu decken sind,
3. zum Punkt II. e eine Bedarfsermittlung vorzulegen sowie geeignete Standorte und Konzepte vorzuschlagen,
4. zu allen Punkten geeignete Beteiligungskonzepte zu entwickeln, bei denen nach Möglichkeit auch bereits bestehende Beteiligungsformen (z.B. die Mieterbeiräte der GBH) einbezogen werden sollen.

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Die wohnungspolitischen Leitlinien für die Sanierung von Vahrenheide-Ost sind Teil der Sanierungsziele insgesamt. Sie müßten daher dargestellt werden im Kontext der Sanierungsziele in den Handlungsbereichen:

- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude
- Reorganisation des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes
- Ausbau der öffentlichen und privaten Infrastruktur
- Ergänzung der überwiegenden Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen
- Angebot an Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Möglichkeiten der Mitbestimmung und Selbstorganisation der Stadtteilbewohner.

Wesentliche Teile der Sanierungsziele liegen jedoch noch nicht detailliert vor; sie können zum Teil auch erst dann hinreichend präzisiert werden, wenn die wohnungspolitischen Grundfragen soweit vorgeklärt sind, daß die Handlungsspielräume innerhalb der heute überwiegend gebundenen Wohnungsbestände und die Zielgruppen der Bevölkerung für Maßnahmen der Sanierung absehbar werden. Dabei ist zu klären, wie im Grundsatz mit den Wohnungsbeständen im Sanierungsgebiet umgegangen werden soll.

Dieses soll durch die vorgelegten wohnungspolitischen Leitlinien soweit erreicht werden, daß für die gemeinsame Sanierungsplanung von Stadt und GBH – organisiert im gemeinsamen Sanierungsbüro – Grundlagen für Prüfungs-, Organisations- und Planungsaufträge gegeben sind.

Zu I:

Die Sanierung von Vahrenheide-Ost dient seinen Bewohnern, jeder heutige Bewohner soll im Stadtteil unter möglichst verbesserten Bedingungen leben können.

Die Lebenssituation der Wohnbevölkerung von Vahrenheide-Ost hat sich in den vergangenen 10 Jahren stark verschlechtert. Vor allem haben die sozialen Probleme und Konflikte zugenommen. Das ist zu einem wesentlichen Teil auf eine sehr einseitige Zusammensetzung der Bevölkerung zurückzuführen, bei der die – an anderer Stelle verursachten – Probleme stärker auf den Stadtteil durchschlagen als bei ausgeglichener Bevölkerungszusammensetzung.

Die Bevölkerungszusammensetzung von Vahrenheide-Ost ist Folge der überproportional hohen Zahl von gebundenem Wohnraum im Stadtteil.

Zukünftig muß auf gesamtstädtischer Ebene eine stärkere Verteilung der Belegrechte für wohnberechtigte Haushalte angestrebt werden. Vahrenheide - Ost wird aber auch in Zukunft ein Wohngebiet für diese Bevölkerungsgruppen sein.

Wenn sich die Lebensbedingungen für die heutige Bevölkerung des Stadtteils verbessern sollen, muß – neben anderen Maßnahmen der Sanierung – vor allem eine Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung ermöglicht werden. Das setzt voraus, daß im Stadtteil mehr Wohnungen ohne Bindungen verfügbar werden, so daß z.B. auch Haushalte, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues überschreiten, zuziehen können; durch den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe soll vermieden werden, daß Mieter zu einem unerwünschten Wegzug veranlaßt werden.

Zur sozialen Stabilisierung des Stadtteiles kann es auch beitragen, wenn das Wohnungsangebot durch veränderte Wohnformen, durch Wohnungswechsel im Gebiet, durch neue Nutzungsmöglichkeiten und Verfügungsformen verbessert wird. Hierzu gehören auch Verbesserungen des Wohnumfeldes, Einrichtungen von Nachbarschaftszirkeln u.ä.

Trotzdem muß man davon ausgehen, daß auch in Zukunft nicht alle wünschenswerten Wohnformen im Stadtteil angeboten werden können. Es sollten deshalb auch außerhalb des Sanierungsgebietes angemessene Wohnungsangebote gemacht werden.

Zu II:

Um die wohnungspolitischen Ziele der Sanierung umsetzen zu können, bedarf es des Einsatzes einiger Instrumente, über die zunächst im Grundsatz entschieden werden soll; die konkrete Ausformung ihrer Anwendung muß an einzelnen Projekten vorgenommen werden.

- a) Der derzeit hohe Anteil rechtlich gebundener Wohnungen im Stadtteil (85 % aller Wohnungen sind Belegrechtswohnungen, überwiegend im GBH-Besitz) soll deutlich reduziert werden. Mit dieser Reduzierung sollen nach Möglichkeit zugleich die übrigen gesetzlichen Bindungen (Fehlbelegungsabgabe, Einkommensobergrenzen, festgelegte Wohnungsgrößen) aufgehoben werden. Wieviele Wohnungen insgesamt freigestellt werden, ist im gegenwärtigem Anfangsstadium der Sanierung noch nicht quantifizierbar.

Im Zuge der Entwicklung von Sanierungsprojekten muß darüberhinaus auch einzelfallbezogen geprüft werden, ob und in welchem Umfang sowie in welcher Art die jeweiligen Gebäude bezogen auf die unterschiedlichen Arten der Bindungen (Belegungsrecht, festgelegte Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen) freizustellen sind. Hier kann und sollte es ggf. Differenzierungen je nach Erfordernis geben.

Die Freistellung der Wohnungen von gesetzlichen und vertraglichen Bindungen darf für die bestehenden Mietverhältnisse keine unmittelbaren negativen Folgen haben.

Im Sanierungsgebiet ist in den letzten Jahren die Zahl der Um- und Fortzüge deutlich angestiegen. Die hohe Fluktuation und die dadurch frei werdenden Wohnungen eröffnen die Möglichkeit für einen Zuzug von die Nachbarschaften stabilisierenden Haushalten.

Bei einem Teil des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet bleiben die Bindungen zur Sicherung der wohnungspolitischen Funktion von Vahrenheide – Ost erhalten.

- b) Als ein weiteres Mittel der sozialen Sanierung des Stadtteiles kann der Verkauf von Wohnungen der GBH an die Mieter oder an Eigentümer, die die Ziele der Sanierung einhalten - insbesondere an stadtteilbezogene Genossenschaften, in Frage kommen. Mit der Änderung der Verfügungsgewalt über Häuser und Grundstücksflächen können die Bindungen der Bewohner an den Stadtteil erhöht werden.
- c) Die Nutzungsstruktur von Vahrenheide-Ost ist nach dem in der Nachkriegszeit bestimmenden städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung einseitig auf das Wohnen ausgerichtet worden. Es mangelt an der Integration des Gebietes durch Nutzungsmischung in das städtische Gefüge. Reizarmut und mangelnde Betätigungsmöglichkeiten für die Bewohner außerhalb der Wohnungen; fehlende Angebote bei der sozialen und privaten

Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk) und fehlende lokale Arbeitsplätze sind die Folge.

Wichtiges Ziel der Sanierung ist von daher die Bereitstellung von Flächen z.B. für wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleister. Dies bezieht sich vorrangig – aber nicht nur – auf die zum Wohnen wenig geeigneten Flächen in z.B. städtebaulich unzureichend integrierten Erdgeschoßzonen. Für solche Umnutzungen ist es erforderlich, daß die Wohnraumbindung aufgegeben und eine Zweckentfremdung zugelassen wird. Durch eine entsprechende Änderung des Planungsrechtes können die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

- d) Es können im Stadtteil nur dann Wohnungen für neue Bevölkerungsgruppen verfügbar gemacht werden, wenn nicht alle im Stadtteil freiwerdenden Wohnungen weiterhin nach den bisherigen Kriterien an Nachfrager von außerhalb vergeben werden.

Die vorgeschlagenen Regelungen bedeuten keinen generellen Zuzugsstop für Wohnberechtigte nach Vahrenheide-Ost. Es geht vielmehr darum, die Belegung bzw. Vermietung von Wohnungen an dem Sanierungsziel "Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften" auszurichten. Weiterhin sollen freigestellte Gebäude für Haushalte, die nicht die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues erfüllen, geöffnet werden.

Die Belegungssteuerung bedeutet auch, daß Mietern innerhalb des Stadtteiles ggf. entsprechende Umzugsangebote gemacht werden, und entsprechende Umzugswünsche Vorrang haben.

- e) Es ist anzunehmen, daß ein Teil der Bewohner in Wohnformen und Gebäuden untergebracht sind, die für ihre Bedürfnisse wenig geeignet sind, z.B. kinderreiche Familien in oberen Etagen eines mehrgeschossigen Gebäudes ohne räumlichen Bezug zu den umgebenden Freiflächen (unmittelbarer Zugang und/oder Verfügung über private Gärten fehlt) oder Bewohner mit Bedarf der Nutzung an sekundärer Strukturen (Hofflächen, Nebengebäude etc.).

Aufgabe der Sanierung ist es, für solche Bewohner geeignetere Wohnformen zu entwickeln und anzubieten. Dafür sind sowohl die Möglichkeiten innerhalb des Bestandes im Stadtteil/Sanierungsgebiet zu überprüfen (z.B. durch Wohnungszusammenlegungen in hierzu geeigneten Gebäuden und durch Reorganisation der wohnungsnahen Grundstücksflächen), als auch die Möglichkeiten außerhalb des Gebietes, da innerhalb des Sanierungsgebietes kaum Möglichkeiten für Neubauten bestehen.

Parallel zu den Planungen innerhalb des Sanierungsgebietes sind daher die notwendigen Schritte (Planungskonzepte, Standortermittlung, Planungsvorbereitung) zur Errichtung geeigneterer Wohnformen einzuleiten, z.B. als Selbstbausiedlung in der Trägerschaft einer Genossenschaft, möglichst im Rahmen einer Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme.

Zu III:

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen können erst über die einzelnen Projekte, die im Zuge der städtebaulichen Sanierung möglich sind, näher konkretisiert werden. Stadtverwaltung und GBH müssen im Rahmen ihrer gemeinsamen Arbeit im

Sanierungsbüro für solche Projekte die geeigneten Objekte (Häuser/Teilgebiete) und die Konzepte für eine Realisierung vorschlagen.

Zu III. 1:

Dieser Auftrag gilt generell für das gesamte Sanierungsgebiet.

Auf der einen Seite wird eine soziale Stabilisierung und Wohnwertverbesserung bezogen auf den Bereich der sogenannten 50 er und 60 er Jahre - Siedlung, die etwa $\frac{3}{4}$ des gesamten Wohnungsbestandes umfasst, angestrebt. Dabei können und sollen in einem Konzept eines kleinteiligen Nebeneinander die unterschiedlichen Instrumente (Belegrechte, Fehlbelegungsabgabe, Belegungssteuerung etc.) differenziert und jeweils an die jeweilige Situation angepaßt werden. Dieses kann abschnittsweise vorgenommen und über den gesamten Sanierungszeitraum gestreckt werden. Die Sanierungsplanung wird beauftragt, projektorientiert Maßnahmekonzepte zur Stabilisierung und Erneuerung dieses Siedlungsbereiches zu erarbeiten. Eine Festlegung auf einzelne Objekte erscheint dabei im vorab nicht sinnvoll.

Auf der anderen Seite gibt es im Sanierungsgebiet Schwerpunkte mit einem besonderen und dringenden Handlungsbedarf. Dieses gilt für den Hochhauskomplex Klingenthal/Plauener Straße. Die räumliche Konzentration sozialer, städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Probleme in diesem Bereich war ein wesentlicher Grund für die förmliche Festlegung von Vahrenheide-Ost als Sanierungsgebiet. Die Bündelung der Problemlagen hat mittlerweile dazu geführt, daß der Hochhauskomplex als besonderer Problembereich in der Stadt Hannover gilt und zur Stigmatisierung von Vahrenheide-Ost insgesamt beigetragen hat. Von daher besteht hier aus der Sicht der Sanierung besonderer Handlungsdruck und besondere Priorität auch im Hinblick auf die Aufhebung von Bindungen. In diesem Bereich werden wegen der spezifischen baulichen-räumlichen Bedingungen auch nicht ohne weiteres das gleiche kleinteilige Nebeneinander und eine Streckung der Maßnahmen über den gesamten Sanierungszeitraum möglich sein.

Für diesen Bereich Klingenthal/Plauener Straße sollen daher vorrangig Lösungsvarianten mit den daraus entstehenden städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Folgen entwickelt und den von der Sanierung, Betroffenen und Beteiligten zur Diskussion und Entscheidungsvorbereitung vorgelegt werden.

Zu III. 2:

Für die Steuerung der Wohnungsvergabe muß das erforderliche Organisations- und Verfahrenskonzept in Kooperation von GBH, dem Amt für Wohnungswesen, dem KSD und der Sozialplanung entwickelt werden.

Für die angestrebte Steuerung der Wohnungsvergabe wird ein gewisser Leerstand von Wohnungen erforderlich, um die beabsichtigten Wohnungsangebote vorhalten zu können. Folglich wird eine Konzeption erforderlich, die aufzeigt, wie die Kosten für diese Leerstände gedeckt werden können.

Der Leerstand von Wohnungen ist für die benachbarten Bewohner mit Problemen verbunden. Daher muß die Zahl so gering wie möglich gehalten werden; größere Leerstandzahlen in einzelnen Gebäuden dürfen nur maßnahmenah auftreten und müssen den Betroffenen hinreichend vermittelt werden.

Zu III. 3:

Für die Entwicklung von Wohnformen, die für die Bewohner von Vahrenheide-Ost heute weder innerhalb noch außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen, ist der qualitative und quantitative Bedarf zu ermitteln. Das kann sinnvoll nur erfolgen, wenn den möglichen Interessenten Konzepte für andere Wohnformen dargelegt werden können.

Sofern der Bedarf ganz oder teilweise nur außerhalb des Gebietes gedeckt werden kann, müssen geeignete Standorte, ggf. als Sanierungsergänzungsgebiete, für den speziellen sanierungsbedingten Bedarf ermittelt werden.

Zu III. 4:

Da es Grundsatz der Sanierung von Vahrenheide-Ost ist, daß alle Maßnahmen unter Beteiligung der Betroffenen geplant und durchgeführt werden sollen, müssen für die unter II. a) bis c) genannten Konzepte und Verfahren jeweils entsprechende Beteiligungsverfahren erarbeitet werden; das gilt insbesondere auch für die Organisationsform und das Verfahren der Belegungssteuerung. Bei der Beteiligung und Mitwirkung der Bürger am Sanierungsprozess sollen die Mieterbeiräte der GBH einbezogen werden.

61.4/08.09.1998