

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der/des : **Bündnis 90 – Die Grünen Ratsfraktion**

für die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke am : **24.09.2015**

THEMA : **Menschenwürdiges Wohnen im Hagenweg 20 - Prüfergebnisse der Anwendbarkeit des § 177 BauGB**

Antwort erteilt : **Herr Dienberg**

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem § 177 BauGB kann am Objekt Hagenweg 20 nicht zur Anwendung kommen.

Begründung:

Das Gebäude Hagenweg 20 liegt im festgesetzten Sanierungsgebiet „Westlich Maschmühlenweg“. Es wurde in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ seinerzeit als wichtiger Handlungsschwerpunkt für die Stadterneuerung markiert. Ziel ist die Behebung der Mängel am Gebäude und im Wohnumfeld sowie die Verbesserung der sozialen Situation.

Zu 1.

In diesem Zusammenhang wurden mehrfach Begehungen des Gebäudes vorgenommen. Mit der Hausverwaltung wurde Kontakt aufgenommen sowie Beratungstermine für die BewohnerInnen durchgeführt. Die baulichen Verhältnisse und ein möglicher Sanierungsumfang wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht. Es stellte sich heraus, dass die baulichen Mängel als geringfügig und behebbar eingestuft werden können. Die Kosten einer Gesamtanierung hätten allerdings den Gebäudewert deutlich überstiegen und wären unwirtschaftlich. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Mängelbehebung und Gefahrenabwehr wurden anschließend in der Zuständigkeit der Bauaufsicht weiterverfolgt. Darüber hinaus können bauaufsichtlich keine weiteren Qualitätsanforderungen an das Gebäude gestellt werden.

Zu 2.

Im bisherigen Verlauf wurden verschiedene Handlungsoptionen geprüft, die auch die Anwendung des § 177 BauGB umfassten. Die Behebung von Missständen wie z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kann durch ein Instandsetzungsgebot angeordnet werden. Die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots mit einer alsbaldigen Durchführung der Maßnahmen setzt voraus, dass die Maßnahmen städtebaulich begründbar sind. Gemeint sind hier allein Missstände der baulichen Anlage. In Betracht kommen zum Beispiel bei Wohngebäuden folgende Missstände: Ungenügende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, zu kleine Räume, Räume mit geringer Höhe, gefangene Zimmer, verwinkelte Raumaufteilung, unzureichende oder fehlende sanitäre Einrichtungen in der Wohnung, unzureichende oder fehlende Beheizungsmöglichkeit sowie nicht ausreichende Abwasserbeseitigung. Maßgeblich ist, ob derartige Missstände vorliegen und diese eine städtebauliche Dimension erlangt haben. Das ist hier nicht der Fall.

Das Wort „gesund“ ist hier nicht auf medizinische oder hygienische Gesichtspunkte zu

beschränken, da diese in der Regel durch Verhaltensweisen einzelner BewohnerInnen bedingt sind. Auch den Vermietern und der Hausverwaltung obliegt hier eine besondere Verantwortung.

Zu 3.

Das Gebäude steht weiterhin im Fokus des Sanierungsmanagements und der beteiligten Organisationseinheiten der Stadt Göttingen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Handlungsspielräume gering sind.