

## DRUCKSACHE G-21/103

### BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
I / Referat für bezahlbares Wohnen	Frau Recker	1080	02.06.2021
V / Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	

#### Betreff:

**Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönigstraße, Türkenlouisstraße, Prinz-Eugen-Straße und Grillparzerstraße und städtebauliche Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“ (interfraktioneller Antrag gemäß § 34 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) vom 01.03.2021)**

#### hier:

- Vereinbarung mit der Familienheim Freiburg für das Wiehre-Areal der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG**
- Information über die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen zur sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Information über den Sachstand städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Entscheidung über das weitere Vorgehen**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	09.06.2021		X	X	
2. SO	17.06.2021		X	X	
3. HFA	21.06.2021	X		X	
4. GR	29.06.2021	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein  
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein  
Finanzielle Auswirkungen: nein

#### Beschlussantrag:

**1. Der Gemeinderat nimmt gemäß Anlage 1 der Drucksache G-21/103 die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung zur Kenntnis und stimmt dem unter Nr. 2.2 der Drucksache G-21/103 dargestellten weiteren Vorgehen zu.**

- 2 - DRUCKSACHE G-21/103

**2. Der Gemeinderat nimmt gemäß Ziffer 2.3 der Drucksache G-21/103 die Ergebnisse der Prüfung für den Erlass einer baulichen Erhaltungssatzung zur Kenntnis und stimmt dem unter Nr. 2.3 der Drucksache G-21/103 dargestellten weiteren Vorgehen zu.**

**3. Der Gemeinderat nimmt das Verhandlungsergebnis mit der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Vereinbarung gemäß Anlage 2 der Drucksache G-21/103.**

Anlagen:

1. Endbericht der Landesweiten Planungsgesellschaft mbH (LPG) Berlin (*nur digital abrufbar im Rats- und Bürgerinformationssystem*)
2. Vereinbarung zwischen der Stadt und der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
3. Umgriff Aufstellungsbeschluss soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönigstraße, Türkenlouisstraße, Prinz-Eugen-Straße und Grillparzerstraße
4. Umgriff Aufstellungsbeschluss städtebauliche Erhaltungssatzung „Östlich der Quäkerstraße“
5. Fraktionsantrag gemäß § 34 Abs.4 GemO vom 01.03.

### **1. Ausgangslage**

Das Areal, das Gegenstand dieser Drucksache ist (vgl. Anlage 3), liegt weit überwiegend im Eigentum der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG (Familienheim). Die Familienheim ist als Genossenschaft und Bestandhalterin eine wichtige Akteurin auf dem Freiburger Wohnungsmarkt, gerade für untere und mittlere Einkommensschichten. Dies verdeutlicht die durchschnittliche Kaltmiete ihres Freiburger Wohnungsbestandes in Höhe von 7,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Gemeinderat hat am 07.05.2019 einen Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB; Milieuschutzsatzung) sowie für eine städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.1 S. 1 Nr. 1 BauGB gefasst. Es war damals geplant, die Gebäude Quäkerstraße 1 - 9 abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen, was zu großer Verunsicherung und Sorge vieler Bewohner\_innen in dem Quartier führte, den für sie bezahlbaren Wohnraum zu verlieren.

Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses für die städtebauliche Erhaltungssatzung umfasst das Gebiet zwischen Quäkerstraße, Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönig- und Türkenlouisstraße (Anlage 4). Das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses der sozialen Erhaltungssatzung geht darüber hinaus und umfasst zusätzlich das Gebiet zwischen Quäkerstraße, Adalbert-Stifter-Straße, Grillparzerstraße, PrinzEugen-Straße und Türkenlouisstraße (Anlage 3). Die im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgten Prüfungen haben nunmehr ergeben, dass die Voraussetzungen für den Erlass beider Satzungen vorliegen (vgl. Ziffern 2.2 und 2.3).

Die Verwaltung und die Familienheim haben unterdessen Gespräche fortgeführt, um auszuloten, ob unter Berücksichtigung der Ziele des Milieuschutzes, der Belange der Mieter\_innen, der Interessen der Familienheim und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets ein gemeinsames Vorgehen für das Quartier denkbar wäre, insbesondere zur Entwicklung einer langfristigen Perspektive. Die Verwaltung hat sich unter der Leitung von Baubürgermeister Prof. Dr. Haag auch mit vier Vertreter\_innen der Mieter\_innen-Initiative Wiehre für Alle konstruktiv und intensiv ausgetauscht. Leider konnte die Initiative in diesem Gespräch nicht für einen gemeinsamen Weg gewonnen werden und zieht weiterhin den Erlass von Satzungen vor. Die Verwaltung bedauert dies und hat angeboten, in jedem Fall im Dialog zu verbleiben. Ungeachtet dessen haben die Interessen und der Schutz der Mieter\_innen in den Verhandlungen mit der Familienheim eine sehr große Rolle gespielt und finden sich in den Regelungen der Vereinbarung gemäß Anlage 2 wieder.

Mit dieser Vorlage soll über die Ergebnisse der o. g. Prüfungen sowie der Verhandlungen mit der Familienheim informiert und auf dieser Grundlage über das weitere Vorgehen entschieden werden.

## **2. Sachstand**

Das betroffene Areal, dessen Gebäudebestand aus den 1930er bis 1950er Jahren stammt, ist aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Wiehre, seiner städtebaulichen Gestalt, seines Mietniveaus und seiner Bewohner\_innen- und Sozialstruktur von besonderer Bedeutung und Eigenart.

Angesichts der in die Jahre gekommenen Bausubstanz ist es Ziel, dieses Quartier zukunftsfähig zu machen, es behutsam zu entwickeln und zu gestalten und dabei die Ziele des Milieuschutzes genauso zu berücksichtigen wie die das Quartier prägenden städtebaulichen Merkmale. Dabei ist es wichtig einzubeziehen, dass viele Bewohner\_innen in Sorge sind, aufgrund baulicher Maßnahmen den bislang für sie bezahlbaren Wohnraum zu verlieren und die gewohnte Nachbarschaft verlassen zu müssen.

Um eine die unterschiedlichen Interessen angemessen berücksichtigende, gute Lösung zu erzielen, ist es nach Auffassung der Verwaltung der beste Weg, die weitere Entwicklung gemeinsam mit der Familienheim und den Bewohner\_innen unter Beachtung der Ziele des Milieuschutzes und der städtebaulichen Eigenart des Quartiers zu gestalten. Die Vereinbarung gem. Anlage 2 mit der Familienheim soll dafür einen verbindlichen und verlässlichen Rahmen schaffen.

### **2.1 Vereinbarung zwischen der Stadt und der Familienheim**

Den Rahmen der verhandelten Vereinbarung bilden v. a. die Ziele und Zwecke einer sozialen und einer baulichen Erhaltungssatzung. Die Vereinbarung orientiert sich somit sowohl an deren positiven Regelungsinhalten als auch an ihren rechtlichen Grenzen, v. a. an dem umfangreichen Katalog genehmigungsfähiger baulicher Maßnahmen. Sowohl die städtebauliche als auch die soziale Erhaltungssatzung können nur aus städtebaulichen Gründen erlassen werden. Während die städtebauliche Erhaltungssatzung ausschließlich auf die städtebaulich prägenden Merkmale eines Quartiers abzielt, hat die soziale Erhaltungssatzung den Erhalt der Bewohnerstruktur im Blick. Zweck der sozialen Erhaltungssatzung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Daraus ergibt sich mittelbar ein Mieter\_innenschutz, der auch von der Rechtsprechung anerkannt wird. Der Mieter\_innenschutz im Allgemeinen und im konkreten Miet- und Nutzungsverhältnis richtet sich wiederum nach den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), im Falle einer Genossenschaft ergänzt um das Genossenschaftsrecht.

Die Vereinbarung (Anlage 2) besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil der Vereinbarung betrifft die Begrenzung der im Zeitraum bis zum 31.12.2029 (ggf. verlängerbar um ein Jahr) zulässigen baulichen Maßnahmen. In diesem Zeitraum sind nur die in der Vereinbarung definierten Maßnahmen zulässig, die vor allem dazu dienen, den Bestand in seiner Substanz zu erhalten. Ein Abriss von Gebäuden ist beispielsweise nicht zulässig. Auf diese Weise sind die Bewohner\_innen des Quartiers in dem genannten Zeitraum nach Wertung der Verwaltung mindestens im Maße einer sozialen Erhaltungssatzung geschützt. Gleichzeitig haben alle Beteiligten ausreichend Ruhe, Zeit und Raum zur Vorbereitung und Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes (zweiter Teil der Vereinbarung) und zur Durchführung eines Beteiligungsprozesses. Der Zeitraum von achteinhalb Jahren geht dabei deutlich über die Frist von fünf Jahren hinaus, nach der auch das Vorliegen der Voraussetzung der sozialen Erhaltungssatzung überprüft werden müsste (vgl. Ziffer 2.2). Würden diese vertraglichen Regelungen zur Zulässigkeit von Baumaßnahmen bis zum 31.12.2029 (ggf. 31.12.2030) von der Familienheim entgegen jede

Erwartung nicht eingehalten, könnte die Stadt Freiburg Erhaltungssatzungen erlassen. Im umgekehrten Falle (Erlass einer Satzung, obwohl keine Pflichtverletzung in dem o. g. Zeitraum vorliegt) wäre die Stadt zu Nachteilsausgleich und Aufwendungsersatz verpflichtet.

Der zweite Teil der Vereinbarung betrifft die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Gebäudebestand der Familienheim als Grundlage für die langfristige städtebauliche Entwicklung und Planung baulicher Maßnahmen in dem Gebiet des Aufstellungsbeschlusses der sozialen Erhaltungssatzung unter Mitwirkung und Beteiligung der Stadt und der im Gebiet wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Familienheim.

Das Gesamtkonzept soll bis zum 31.12.2029 (ggf. 31.12.2030) entwickelt werden.

Um die Interessen der Mieter\_innen bestmöglich einzubeziehen, hat sich die Familienheim zu einem Beteiligungsprozess unter der Leitung einer externen Moderation/Mediation bekannt und verpflichtet (s. hierzu Ziffer 3).

Für die erfolgreiche Erarbeitung des Gesamtkonzeptes sind Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen erforderlich. Sie finden sich in der Vereinbarung wieder und wurden unter Einbeziehung geäußerter Sorgen und Bedenken der Mieter\_innen, der Ziele des Milieuschutzes, der Interessen der Familienheim, der wirtschaftlichen Vertretbarkeit und der städtebaulichen Eigenart und Qualität einvernehmlich entwickelt. Sie berücksichtigen auch die Ergebnisse der Prüfung der sozialen und städtebaulichen Erhaltungssatzung und finden ihre Grenzen in den oben skizzierten rechtlichen Rahmenbedingungen. So soll ein Gesamtkonzept erstellt werden, das u. a. den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ermöglicht und damit Verdrängung vermeidet. Der Erhalt des günstigen Wohnraums sowie der Wohnungsstrukturen sollen dabei ebenso eine wichtige Rolle spielen wie der Erhalt der sozialen Durchmischung. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, Wohnungen im genossenschaftlichen, zeitgemäßen Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung energiesparender Erwägungen und Anforderungen des Klimaschutzes zu modernisieren und, wo angemessen und sozialverträglich, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für ein Areal mit einem zu erwartenden sehr unterschiedlichen Bauzustand der Gebäude verlangt ungeachtet all dessen ein nicht zu unterschätzendes Maß an Ergebnisoffenheit von allen Beteiligten hinsichtlich der (städte-)baulichen Entwicklung. Diese dem Prozess immanente Unsicherheit stellt vor allem für die Mieter\_innen im Gebiet eine Herausforderung dar, betrifft sie doch ihre Wohnungen und ihren Lebensmittelpunkt. Andererseits geben auch Erhaltungssatzungen kein festes Ergebnis vor, da in Erhaltungsgebieten eine Vielzahl von Baumaßnahmen möglich ist, die von der Stadt genehmigt werden müssten. Dazu gehören auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die beispielsweise Umzüge erfordern können, weil eine Durchführung im bewohnten Zustand nicht zumutbar wäre. Darüber hinaus müssten diese Maßnahmen nicht in ein Gesamtkonzept eingebunden sein, insbesondere nicht in ein gemeinsam erarbeitetes. Eine soziale Erhaltungssatzung ist zweifellos ein geeignetes Mittel, um die Entwicklung eines Gebiets zu steuern und Verdrängungsprozesse zu verhindern, wenigstens aber deutlich zu verlangsamen. Vor dem Hintergrund der in dem Vertrag gemäß Anlage 2 verbindlich vereinbarten Zusagen der Familienheim, mit denen sie wesentliche Forderungen aus der Vergangenheit erfüllt, wäre die Erhaltungssatzung im Falle des Quartiers zwischen den Wiehrebahnhöfen jedoch nicht das geeignetste Instrument.

Der Gebäudebestand ist aus den 1930er bis 1950er Jahren. Es werden daher mittel- bis langfristig unweigerlich bauliche Maßnahmen erforderlich. Um diese Maß-

nahmen in einem verlässlichen Plan zu integrieren und das Quartier in der Wiehre angemessen städtebaulich und sozialverträglich zu entwickeln, ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes unter Beteiligung der Stadt und der Mieter\_innen aus Sicht der Verwaltung der richtige Weg.

## **2.2 Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der sozialen Erhaltungssatzung umfasst das Gebiet zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönigstraße, Türkenlouisstraße, Prinz-Eugen-Straße und Grillparzerstraße (Anlage 3). Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung das Büro LPG mbH (Landesweite Planungsgesellschaft, Berlin) beauftragt zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung in dem o. g. Gebiet vorliegen, mithin, ob ein Verdrängungspotenzial mit der Konsequenz städtebaulicher Missstände besteht. Hierfür war eine vertiefende Untersuchung in Form einer Haushaltsbefragung in Kombination mit der Analyse sekundärstatistischer Daten durchzuführen. Die Untersuchung erfolgte in diesem Fall aufgrund der überschaubaren Gebietsgröße ausnahmsweise in Form von 171 Interviews, die im Zeitraum zwischen Ende Oktober und Mitte Dezember 2019 geführt wurden. Die genaue Vorgehensweise und die Methodik sind in Kapitel 1.4 des Endberichts dargelegt (Anlage 1).

### **Ergebnis**

Die vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen – das Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und (öffentlicher) Infrastrukturausstattung – im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Im Untersuchungsgebiet wurde ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial und ein stark ausgeprägter Aufwertungs-/Verdrängungsdruck festgestellt. Diese treffen auf ein hohes Verdrängungspotenzial in der Gebietsbevölkerung, weshalb die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorliegen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter – ohne Kenntnis der von Stadt und Familienheim ausgehandelten Vereinbarung und ihrer Inhalte – für das Gebiet zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönigstraße, Türkenlouisstraße, Prinz-Eugen-Straße und Grillparzerstraße den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.1 S. 1 Nr. 2 BauGB, deren Voraussetzungen nach gutachterlicher Aussage nach rd. fünf Jahren erneut zu prüfen sind.

### **Weiteres Vorgehen soziale Erhaltungssatzung**

Wie bereits dargestellt ist die Verwaltung der Auffassung, dass durch die mit der Familienheim ausgehandelte Vereinbarung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Maße geschützt werden kann, wie dies mit einer sozialen Erhaltungssatzung möglich wäre. Dies zum einen durch die Begrenzung der zulässigen Maßnahmen und das Moratorium bis zum 31.12.2029 (ggf. 31.12.2030), das sogar noch über die o. g. Fünf-Jahres-Frist hinausgeht. Zum anderen durch die Erstellung des Gesamtkonzeptes unter den o. g. Rahmenbedingungen.

Zugleich bietet die Vereinbarung die Chance, in gemeinsamer Arbeit an einem Gesamtkonzept und unter Einbeziehung der Betroffenen die Überlegungen und Diskussionen über eine angemessene, verantwortliche und nachhaltige langfristige Entwicklung dieses Quartiers und das Ausloten der Gestaltungsräume losgelöst von den starren Vorgaben des Erhaltungsrechts führen zu können (siehe auch oben Ziffer 2.1).

Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung, wenn der Gemeinderat der Vereinbarung mit der Familienheim zustimmt, den Beschluss einer Sozialen Erhaltungssatzung nicht weiter verfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass, sollte die Familienheim entgegen aller Erwartung gegen ihre vertraglichen Verpflichtungen während des Moratoriums verstoßen oder sollte der Prozess um ein Gesamtkonzept nicht fruchten, die Möglichkeit verbliebe, bei Vorliegen der Voraussetzungen eine soziale Erhaltungssatzung zu erlassen. Dies bedürfte dann einer gesonderten Entscheidung des Gemeinderats.

### **2.3 Prüfung der Voraussetzungen einer städtebauliche Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 S.1 Nr. 1 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Gebiet zwischen der Quäkerstraße, der Adalbert-Stifter-Straße, Dreikönigstraße und Türkenlouisstraße (Anlage 4).

Ergebnis

Folgende maßgeblich prägende städtebauliche Merkmale können durch eine städtebauliche Erhaltungssatzung erfasst und geschützt werden:

- *Die städtebauliche Eigenart des Gebiets:* Die „Familienheim-Siedlung“ ist von einer hohen städtebaulich-strukturellen Klarheit und Einheitlichkeit in Kubatur und Stellung der Gebäude, die gerade im Zusammenspiel mit den Freiraumstrukturen von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist.
- *Die prägende Freiraumstruktur:* Die stark durchgrüneten, klar gefassten Innenhöfe der Baublöcke mit ihrem Baumbestand sind maßgeblich für die Wertigkeit des Areals und sollen adäquat berücksichtigt werden. Im Falle von Überlegungen zu einer Nachverdichtung ist diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
- *Der Erhalt wertvoller, als Einzelbauwerk oder im Ensemble mit anderen Bauwerken das Ortsbild besonders prägender Bauwerke:* Die Wertigkeit des Quartiers ist selbstverständlich auch durch seine bisher flächendeckend weitgehend im Originalzustand erhaltene Bausubstanz bedingt. Im Rahmen der planerischen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist hier neben dem baulichen Wert beispielsweise auch die Sanierungsfähigkeit der Gebäude einzubeziehen.

Weiteres Vorgehen städtebauliche Erhaltungssatzung

Aus Sicht der Verwaltung, insbesondere der Stadtplanung und Stadtgestaltung, ist ein Gesamtkonzept, wie es in der Vergangenheit stets gefordert wurde, der weiteren Erarbeitung und dem Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung vorzuziehen. Es ermöglicht die Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive und bietet mehr Gestaltungsspielraum für kreative, angemessene und sozialverträgliche städtebauliche Lösungen. Dabei sollen die o. g. stadtbildprägenden Merkmale selbstverständlich einfließen. Aus Sicht der Stadtplanung und Stadtgestaltung ist es Ziel, ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, in dem der Erhalt von den Gebäuden eine wichtige Rolle spielt, Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden und insgesamt die das Quartier prägenden Merkmale Freiraum, Kubatur, Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Fassadenstruktur etc. adäquat berücksichtigt werden. Dies wurde in die Vereinbarung aufgenommen. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nicht weiter zu verfolgen. Auch hier sei darauf hingewiesen dass, sollte die Familienheim entgegen aller Erwartung gegen ihre vertraglichen Verpflichtungen während des Moratoriums verstoßen oder sollte der Prozess um ein Gesamtkonzept nicht fruchten, die Möglichkeit verbliebe, bei Vorliegen der Voraussetzungen eine bauliche

Erhaltungssatzung zu erlassen. Auch dies bedürfte einer gesonderten Entscheidung des Gemeinderats.

### **3. Zeitplan und Verfahren**

Wunsch der Familienheim ist es, nicht sofort mit dem Prozess zur Erstellung des Gesamtkonzepts zu starten, sondern die Planung des Projekts in den kommenden fünf Jahren ruhen zu lassen und dann mit konkreten, vorbereitenden Arbeiten für das Konzept zu beginnen. Zu diesem Zeitpunkt sollen dann auch die im Gebiet wohnenden Genossenschaftsmitglieder in den Prozess eingebunden werden. Um deren Interessen bestmöglich zu berücksichtigen, wird die Familienheim ihren Mieter\_innen Gesprächs- sowie Beteiligungsangebote unter Leitung einer externen Moderation/Mediation anbieten. Im Prozessverlauf sollen auch weitere Akteure wie die Bürgervereine Oberwihre-Waldsee und Mittel- und Unterwihre informiert und eingebunden werden.

### **4. Fazit**

Viele Bewohner\_innen in dem betroffenen Quartier machen sich Sorgen um ihre Wohnungen. Dieses ist aufgrund seiner Lage, seiner städtebaulichen Gestalt, des niedrigen Mietniveaus und seiner besonderen Sozialstruktur von besonderer Bedeutung. Aus alldem folgt eine besondere Verantwortung im Umgang mit den Bewohner\_innen und dem Gebäudebestand. Sie umfasst zum einen die Interessen und Sorgen der Mieter\_innen, den Erhalt bezahlbaren Wohnraums sowie die Vermeidung von Gentrifizierung und Verdrängung und zum anderen eine städtebaulich angemessene Entwicklung, um auf diese Weise die Zukunftsfähigkeit des Quartiers und des genossenschaftlichen Wohnraums herzustellen und zu gewährleisten und neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für das Gelingen sind aus Sicht der Verwaltung verbindliche Regelungen, aber auch ein gewisses Maß an Offenheit und vor allem ein gemeinsames Vorgehen der Familienheim als Eigentümerin, der Stadt und der Mieter\_innen wesentliche Faktoren. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sie den Abschluss der Vereinbarung gemäß Anlage 2.

*(Anmerkung WfA: Diese Vereinbarung in Anlage 2 ist als „vertraulich“ gekennzeichnet und nicht öffentlich.)*