



Strategie der Stadt Göttingen

im Umgang mit prekären
Wohnimmobilien



Stand: 2021

Inhalt

0. Einleitung	3
1. Prekäre Wohnimmobilien mit Sanierungsbedarf	5
1.1 Begrifflichkeiten	5
1.2 Ursachen.....	6
1.3 Strittige Bewirtschaftungsstrategien.....	7
1.4 Auswirkungen	8
2. Anwendung von Rechtsinstrumenten	9
2.1 Instrumente nach dem Baugesetzbuch (BauGB).....	9
2.1.1 Modernisierungs- & Instandsetzungsgebot (§177 BauGB)	10
2.1.2 Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)	11
2.1.3 Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB/25 BauGB)	12
2.1.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §136 ff. BauGB	13
2.2 Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.....	14
2.3 Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz	15
2.4 Niedersächsische Bauordnung	16
2.5 Infektionsschutzgesetz	18
2.6 Abfallrecht	19
2.7 Polizei- und Ordnungsrecht.....	20
2.8 Zwischenfazit	20
3. Kommunale Ansätze und Gesamtstrategie im Umgang mit prekären Wohnimmobilien	23
3.1 Problemerkennung und Verwaltungshandeln (Begehungen).....	24
3.2 Kommunale Arbeitsstruktur	26
3.2.1 Koordinationsmanagement für prekäre Wohnimmobilien.....	28
3.2.2 Task-Force.....	28
3.2.3 Datengrundlage und Priorisierung: Einführung eines Katasters prekärer Wohnkomplexe	29
3.3 Ziele der Gesamtstrategie und Handlungsfelder	30
3.3.1 Handlungsfeld I (Eigentümer*innen & Hausverwaltungen).....	31
3.1.2 Kommunale Intervention: Eigentümer*innen-Wechsel	34
3.4 Handlungsfeld II (Mieter*innen)	35

3.4.1	Ambulante Betreuung	36
3.4.2	Stärkung der Wohnfähigkeit mit Workshops	36
3.4.3	Anlassbezogene Bewohner*innen-Informationen und Angebote	37
3.5	Handlungsfeld III (Sozialraum)	38
3.5.1	Aufwertung sozialer Maßnahmen durch städtebauliche Förderung	38
3.5.2	Unterstützungsangebote in den Quartieren prekärer Wohnimmobilien:	39
3.5.3	Vernetzung & Anpassung der sozialen Angebote an die Bedarfe	41
3.5.4	Förderung des ehrenamtlichen Engagements im Quartier	41
3.5.5	Beschäftigungsförderung	41
3.6	Anreize zur Schaffung von Wohnraum – insbesondere für Familien	42
3.7	Monitoring der Maßnahmen	42
4.	Fazit	44
5.	Steckbriefe	45
5.1	Steckbrief:	45
	Maschmühlenweg 4-6	45
5.2	Steckbrief:	46
	Groner Landstr. 9, 9a, 9b	46
5.3	Steckbrief:	47
	Hagenweg 20	47
6.	Quellenverzeichnis	48
7.	Anlage (Übersicht – Angebotsstruktur in den Sozialräumen)	49

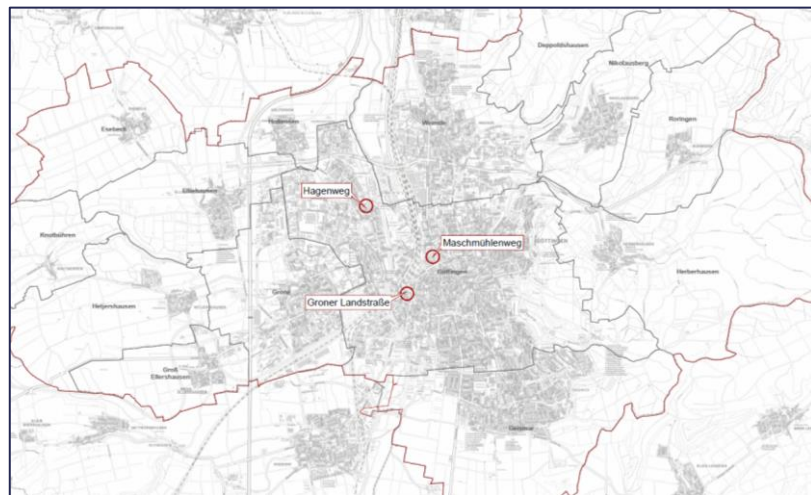
0. Einleitung

Die Stadt Göttingen ist ein attraktiver Arbeits-, Bildungs- und Wohnstandort. Dies führt zu einer anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet, die mit den aktuellen Wohnungsbautätigkeiten immer noch nicht ausreichend gestillt wird.

Die Folgen des angespannten Wohnungsmarktes sind jährlich steigende Mietpreise und ein unerbittlicher Wettbewerb auf dem freien Wohnungsmarkt.

Den Kürzeren ziehen dabei oftmals besonders finanzschwache Haushalte mit ggf. Marktzugangsschwierigkeiten. Die Not verleitet dazu auch dann in Gebäuden eine Wohnung anzumieten, selbst wenn die Missstände vor Ort auf prekäres Wohnen und Leben hinweisen.

Dabei sind drei Adressen in verschiedenen Bezirken Göttingens immer wieder im Fokus: Hagenweg 20, Groner Landstr. 9 und Maschmühlenweg 4-6.



Etwa seit den 2000er Jahren richtete sich die Aufmerksamkeit auf diese Objekte mit z.T. überalterter Bausubstanz, weil auf zu engem Raum zu viele Personen lebten oder aufgrund verschiedener Schlagzeilen. Im Jahr 2014 war das Problem stärker in den öffentlichen und politischen Fokus gerückt und für einen Standort (vergebens) umfängliche kommunalrechtliche Eingriffsmöglichkeiten geprüft.

Im Sommer des Jahres 2020 gerieten erneut zwei der o.g. Immobilienkomplexe aufgrund eines weitreichenden Corona-Ausbruchs in die bundesweiten Medien. Die beengten und unzulänglichen Wohnverhältnisse wurden thematisiert, mit der Erkenntnis: wer benachteiligt wohnt, ist besonders (gesundheitlich) gefährdet.

Für jeden Einzelnen ist eine beengte und von baulichen Missständen geprägte Wohnsituation angesichts hiesiger Wohnstandards nicht angemessen, denn die Wohnsituation beeinflusst das Leben der Bewohner*innen nachhaltig. Für Kinder und Jugendliche ist ein solcher Wohnort besonders alarmierend, denn der Ort des Aufwachsens entscheidet über ihre Entfaltungsmöglichkeiten - wie beispielsweise im Bereich der Bildung - und fördert oder hemmt gesunde Entwicklungsbedingungen.

Der Umgang mit prekären Wohnimmobilien stellt sämtliche Akteure vor große Herausforderungen, zumal die jeweiligen individuellen komplexen Rahmenbedingungen keine Patentrezepte zulassen. Neben der oftmals baulichen Verwahrlosung und der Überbelegung ist eine Überrepräsentanz an Haushalten mit verschiedenen Problemlagen (z.B. [Bildungs-]Armut, Erwerbslosigkeit, gesundheitliche Beeinträchtigungen, Sprachbarrieren) auszumachen.

Die Umstände, prekäre bauliche und soziale Situation, können sich gegenseitig verstärken, sodass diese in eine städtebauliche und/oder soziale Schieflage mündet. Prekäre Immobilien beeinträchtigen das Straßenbild, können Angsträume schaffen sowie gefährlichen und menschenunwürdigen Wohnsituationen Vorschub leisten.

Um diesem Abwärtstrend zu begegnen und die Wohnsituation positiv zu beeinflussen, verfolgt die Stadt Göttingen in ihrer Gesamtstrategie einen integrierten Handlungsansatz, um den komplexen Anforderungen des Wohnstandortes angemessen zu begegnen. Nur eine ganzheitliche Betrachtungsweise ist geeignet, um den Missstand von prekären Wohnstandorten aufzuhalten und langfristig umzukehren.

Die Vorstellung der Strategie ist Gegenstand dieses Konzepts: In Kapitel 1 wird beschrieben, was unter „prekären Wohnimmobilien“ verstanden wird und welche Ursachen bzw. Auswirkungen damit verbunden sein können. Kapitel 2 geht gebündelt auf die vorhandenen Rechtsinstrumente ein, die im Kontext von defizitären Wohnimmobilien relevant sind. Kapitel 3 befasst sich mit der kommunalen Gesamtstrategie der Stadt Göttingens, den Verwaltungsmaßnahmen, den Zielen und den Handlungsfeldern. In Kapitel 4 wird ein Fazit gezogen. Nach dem Quellenverzeichnis (Kapitel 5) finden sich unter Kapitel 6 die Eckdaten zu den prekären Wohnimmobilien sowie unter Kapitel 7 eine umfassende Übersicht zur sozialen Angebotsstruktur in den jeweiligen Quartieren.

1. Prekäre Wohnimmobilien mit Sanierungsbedarf

Prekäre Wohnimmobilien, Immobilien mit prekären Wohnverhältnissen, Problemimmobilien ... ab wann ist eine Wohnimmobilie problematisch auffällig? Die Grenzen sind nicht immer ganz klar, denn die Wahrnehmung eines „Problems“ oder einer Verwahrlosung ist in vielen Fällen abhängig von der subjektiven Wahrnehmung. Was für die Einen gerade noch hinnehmbar scheint, stellt für die Anderen bereits eine unzumutbare Problemlage dar. Im Folgenden soll auf Begrifflichkeiten, Ursachen und Auswirkungen näher eingegangen werden.

1.1 Begrifflichkeiten

Wohnimmobilien, die defizitär auffallen, werden geläufig Problemimmobilien genannt. Allerdings gibt es keine einheitliche Definition dieser Zuschreibung. Eine „Problemimmobilie“ ist zum Beispiel laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischer Zielsetzungen nicht entspricht¹.

Die Grenzen der vorher genannten Merkmale sind dabei nicht immer klar und haben in vielen Fällen eine subjektive Komponente. Darüber hinaus kann der Begriff „Problemimmobilien“ auch negativ auf die Bewohner*innenschaft ausstrahlen, denn Problemimmobilien können durch *„organisierte Ausbeutung, Menschenhandel oder Überbelegung in Verbindung mit deutlich überhöhten Mietpreisen einen Kriminalitätsbrennpunkt und Rückzugsort für Straftäter darstellen. `Problemimmobilien` ist daher auch als Ort krimineller Energie im Sinne einer konsequenten Bekämpfung der Kriminalität deutlich entgegenzuwirken“².*

Obgleich in Einzelfällen auch Straftaten von Seiten der Mieter*innen erfasst werden, lassen sich organisierte Ausbeutung und Menschenhandel, sowie Strukturen organisierter Kriminalität wie dies in anderen Städten (Bremen, Hagen und weitere) vorgekommen ist, bisher für keinen Standort in Göttingen nachweisen.

Im vorliegenden Konzept wird daher auf die Anwendung des Begriffs Problemimmobilien verzichtet, stattdessen grundsätzlich von sanierungsbedürftigen Immobilien mit prekären Wohnverhältnissen gesprochen oder kurzum mit „prekären Wohnimmobilien“ beschrieben.

¹ S. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien - Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn 2019, S. 21

² S. Landtag von Baden-Württemberg: Kleine Anfrage und Antwort - Umgang der Landesregierung mit Problemimmobilien in baden-württembergischen Kommunen. Drucksache 16 / 2549, S. 3

Dabei geht es nicht darum, einen geringeren Interventionsbedarf als bei „Problemimmobilien“ vermuten zu lassen, sondern hauptsächlich Stigmatisierungseffekte im Hinblick auf die Mieter*innenschaft abzuwenden, die in diesen Immobilienkomplexen leben. Die gegenwärtige Situation zeigt bereits, dass Mieter*innen prekärer Wohnimmobilien auf dem freien Wohnungsmarkt pauschal ausgeschlossen werden und auch sonst aufgrund der Wohnadresse benachteiligende Erfahrungen sammeln.

Eine prekäre Wohnimmobilie ist im Rahmen dieses Konzepts daher zusammengefasst eine Immobilie, die bauliche bzw. städtebauliche Missstände aufweist, mit strittigen Bewirtschaftungsstrategien (s. Kap. 1.3) von Seiten der Eigentümer*innen in Zusammenhang steht und von Haushalten angemietet wird, die es auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

1.2 Ursachen

Die Ursachen, die zu einer Entwicklung von einer Wohnimmobilie zu einer Immobilie mit prekären Wohnverhältnisse führen, sind sehr individuell und variieren in Göttingen von Standort zu Standort. Die Grundursachen sind im folgenden Schaubild zusammengefasst:

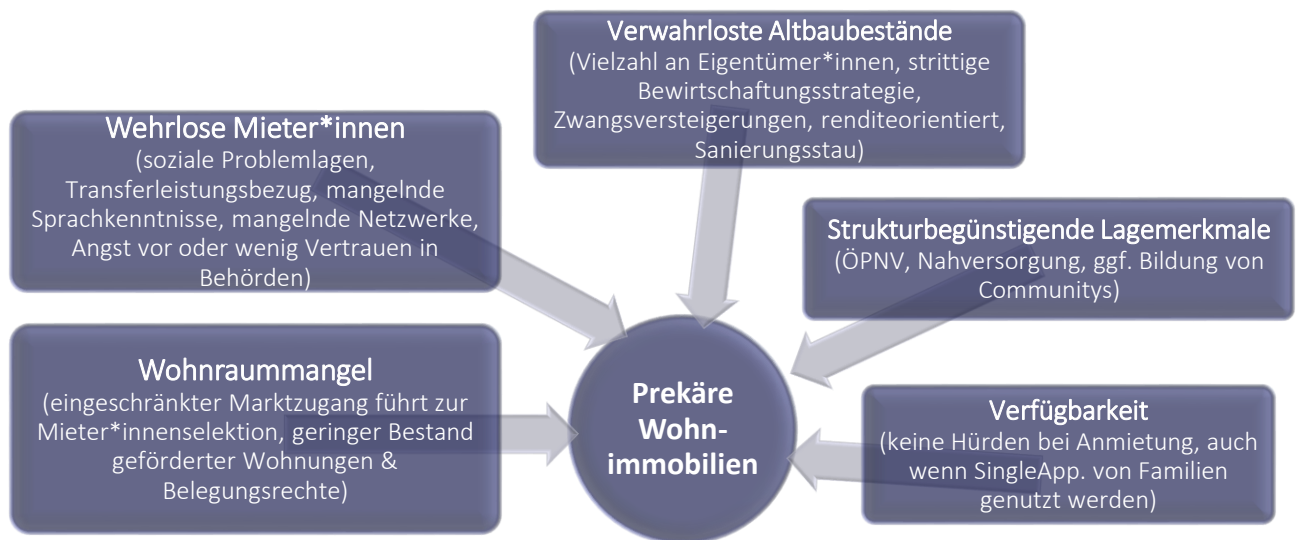


Abbildung 1 Ursachen von prekären Wohngebäuden

In Göttingen gibt es nicht genügend preiswerten Wohnraum, sodass besonders Personengruppen mit eingeschränktem Marktzugang früh aus dem Wohnungswettbewerb herausfallen (Mieter*innen-selektion). In letzter Konsequenz werden Wohnungen in prekären Immobilien - die immerhin eine günstige Lage aufweisen - angemietet, wobei gegen die Missstände vor Ort aus diversen Gründen nicht vorgegangen wird.

Die Bewohner*innenschaft ist je nach Standort mal mehr, mal weniger durchmischt: wenige (internationale) Studierende, Single-Haushalte in Problemlagen, von Armut betroffene Senior*innenhaushalte und Familienhaushalte mit Zuwanderungsgeschichte (vorwiegend aus dem osteuropäischen Raum). Im Schnitt bezieht jeder zweite Haushalt in den prekären Wohnimmobilien in Göttingen ergänzende oder vollständige Sozialleistungsbezüge.

Eine besonders häufige und folgenreiche Ursache im Kontext prekärer Wohnimmobilien stellt die Vielzahl der Eigentümer*innen dar. Viele der Eigentümer*innen sind über Zwangsversteigerungen an das Wohneigentum gelangt und setzen bewusst geringe finanzielle Mittel ein, um eine hohe Rendite zu erzielen. Die zunehmende bauliche Verwahrlosung des Altbaubestandes scheint dabei keine Handlungskonsequenz auszulösen. Auch wird häufig nicht davor abgeschreckt 1-2 Zimmer-Appartements an Familien zu vermieten, um den vom Sozialleistungsträger höchstzulässigen Mietsatz (Kosten der Unterkunft) einzunehmen. Auf diese Weise können Eigentümer*innen in einigen Fällen pro/qm für prekäres Wohnen eine Kaltmiete von über 20€ erzielen.

1.3 Strittige Bewirtschaftungsstrategien

Alle drei bekannten prekären Wohnimmobilien in Göttingen befinden sich im Privatbesitz, sodass sich Eingriffsprozesse von Seiten der Stadt Göttingen auf Rechtswegen schwierig gestalten.

Eine große Herausforderung stellen insbesondere die Eigentümer*innengemeinschaften dieser Wohnimmobilien dar, die oftmals vielzählig und sehr heterogen sind. Bei zwei der drei bekannten prekären Wohnimmobilien in Göttingen sind jeweils knapp mehr als 100 Eigentümer*innen involviert, wobei es infolge vieler Zwangsversteigerungen zur regen Fluktuation innerhalb der Eigentümer*innengemeinschaft kam.

Aufgrund der Uneinigkeit innerhalb der Eigentümer*innengemeinschaft wird die Entscheidungsfindung erschwert, sodass Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt oder nur notdürftig umgesetzt werden. Die Einstimmigkeit der Eigentümer*innengemeinschaft war in der Vergangenheit jedoch für die Umsetzung einer Entscheidung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Voraussetzung. Durch die Novellierung zum 01.12.2020 ist für Entscheidungen mittlerweile eine einfache Mehrheit ausreichend.

Das Phänomen solcher prekären Wohnimmobilien beruht teils auf fehlenden finanziellen Möglichkeiten des/der jeweiligen Eigentümers/Eigentümerin, überwiegend aber auf den Unwillen zur Behebung baulicher Missstände. Im letzteren Fall sind die jeweiligen Eigentümer*innen oftmals nicht in der betroffenen Kommune ansässig und haben langfristig lediglich ein Spekulationsinteresse. Dabei können auch folgende weitere Hintergründe eine Rolle³ spielen:

- Eigentümer*innen sind überfordert und/oder in eine finanzielle Schieflage geraten, sodass über kein Investitionsvermögen verfügt wird
- Reine Renditeorientierung: Systematische Vermietung an Personengruppen im Sozialleistungsbezug, um die anerkannten Höchstmieten (u.a. infolge einer Überbelegung) zu erwirtschaften

³ Vgl. Stadt Düren, Integriertes Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“, 2018, S. 23f.

- Ausnutzung der Notlagen der Mieter*innengruppen durch Hinnahme des weiteren Verfalls der Wohnungen und der Gesamtimmobilie

1.4 Auswirkungen

Wohnkomplexe, die mit prekären Wohnverhältnissen in Verbindung gebracht werden, wirken mit den Beeinträchtigungen, wie Müllablagerungen, auch in den öffentlichen Raum oder aufgrund von Schädlingsbefall (z.B. Ratten oder Mäuse) auf benachbarte Grundstücke. Die Auswirkungen, die sich in der Regel bei prekären Wohnimmobilien über einen längeren Zeitraum festmachen, bedeuten u.a.:

- Unmittelbare Beeinträchtigungen für Hausbewohner*innen und ggf. Anlieger*innen
- Deutlich sichtbare bauliche Verwahrlosung des Gebäudes
- Negative Ausstrahlungseffekte auf das Image des Gebäudes bzw. des Quartiers
- Überbelegung (nach dem Nds. Wohnraumschutzgesetz)
- Müllablagerungen im Gebäude, auf Freiflächen oder in dessen Umfeld
- Gesundheitsgefahren (durch offenliegende Elektroleitungen, Schädlings- oder Schimmelbefall)

Die identifizierten Beeinträchtigungen sind so verschieden oder unterschiedlich ausgeprägt, dass ein unmittelbares behördliches Einschreiten in besonders gravierenden Fällen erforderlich erscheint. Zudem können je nach Fallsituation hoheitliche Instrumente aus verschiedenen Rechtsbereichen zum Einsatz kommen.

2. Anwendung von Rechtsinstrumenten

Bei der Diskussion im Umgang mit verwahrlosten Immobilien werden verschiedene Rechtsinstrumente als mögliche Lösungsmaßnahmen genannt. Die Instrumente sind über verschiedene Rechtsbereiche verteilt, „liegen in der Hand unterschiedlicher behördlicher Zuständigkeiten und sind von nicht zu übersehender Komplexität“⁴ geprägt. Hinsichtlich der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten sind die Grenzen unterschiedlich gesetzt, weil die verschiedenen relevanten Rechtsbereiche (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Wohnraumschutzgesetz etc.) auch unterschiedliche Tatbestandsmerkmale als Eingriffsvoraussetzung definieren.

Weil der Umgang mit leerstehenden und verwahrlosten Wohnkomplexen sehr komplex und herausfordernd ist, hat das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz ein Rechtsgutachten⁵ als Hilfestellung und zur Orientierung für die Kommunen in Niedersachsen in Auftrag gegeben. Für eine nähere Auseinandersetzung der vorhandenen Rechtsinstrumente wird auch auf den Leitfaden zum „Umgang mit Problemimmobilien“ (2019) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Nachfolgend werden mehrere Rechtsinstrumente kurz vorgestellt:

2.1 Instrumente nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aus dem Baugesetzbuch können mehrere Rechtsinstrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien grundsätzlich in Betracht gezogen werden: verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Gebote gemäß §§ 175ff. BauGB, das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sowie das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB, Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB, Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB und Enteignung nach § 85 BauGB.

Die städtebaulichen Rechtsinstrumente (§177, §179 – nachfolgend erläutert) nach BauGB sind beispielsweise Zwangsmaßnahmen, die vielfach in juristischen und langwierigen Auseinandersetzungen enden, deren „Ausgang ungewiss ist“⁶. Sie sind in der Praxis teils schwer umzusetzen und zu handhaben.

⁴ S. BBG und Partner, Umgang mit Wohnungsleerstand und verwahrlostem Wohnungsbestand: Instrumente, Defizite, Handlungsempfehlungen, 2019, S. 5

⁵ Vgl. Ebd.

⁶ S. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Arbeitshilfe: Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise, 2008, S. 7

2.1.1 Modernisierungs- & Instandsetzungsgebot (§177 BauGB)

Das Modernisierungs- und das Instandsetzungsgebot sind in §177 BauGB geregelt und haben bis „auf ihren Tatbestand weitgehend identische Voraussetzungen“⁷. Sie dienen dem Ziel, den mangelfreien Gebäudezustand aufrecht zu erhalten.

Baulich vernachlässigte Gebäude können zu Nachteilen unterschiedlicher Dimension führen: Aus Sicht der Wohnungsaufsicht können die „gesunden Wohnverhältnisse“ beeinträchtigt und im Hinblick auf den „Städtebau“ die Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild betroffen sein⁸.

Um ein Modernisierungsgebot zu erlassen, müssen Mängel nach §177 Abs. 2 BauGB vorliegen. Dieser Umstand trifft zu, wenn die Wohnanlage baulich nicht den gegenwärtigen Standards entspricht. Die Herausforderung bei der Gebotsanwendung liegt darin, dass Mängel, welche die Rechtsanwendung rechtfertigen, nicht klar definiert sind. Zur Orientierung können andere Rechtsquellen neben dem BauGB herangezogen werden⁹.

Voraussetzung für den Erlass eines Instandsetzungsgebots müssen das Vorliegen von baulichen Mängeln sein, die ein städtebauliches Ausmaß erreichen und eine „zweckentsprechende Nutzung nicht mehr zulässt“¹⁰. Beispiele für derartige Mängel könnten durchfeuchtete Decken, undichte Fensterrahmen, nicht funktionstüchtige Heizungen und Wasserver- und entsorgungseinrichtungen sein. Darunter fallen jedoch nicht „fehlendes Anstreichen und Tapezieren von Wänden oder ein erneuerungsbedürftiger Bodenbelag“¹¹.

§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

„(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mängel durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mängel und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mängel oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mängel liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

⁷ S. BBG und Partner (2019), S. 9

⁸ Vgl. MBWSV (2014): Arbeitshilfe – Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise. S. 9

⁹ Vgl. Ebd., S. 16

¹⁰ Vgl. Ebd., S. 16

¹¹ Vgl. Ebd., S. 16

Für beide Instrumente gilt, dass die objektiv unrentierlichen Kosten, die bei der Durchsetzung des Gebots dem/der Eigentümer*in entstehen, von der Gemeinde zu erstatten sind. Zudem wird bei diesen Instrumenten regulär die Erörterung und Beratung mit den jeweiligen Eigentümer*innen hinsichtlich der Durchführung und Finanzierung im Vorfeld vorausgesetzt¹².

In der kommunalen bundesweiten Praxis gibt es nur geringe Erfahrungen in der Anwendung der o.g. Gebote. Dies kann dem Umstand geschuldet sein, dass die kommunal finanziell leistbare und rechtssichere Durchführung der Maßnahmen im Voraus nicht eindeutig zu bestimmen ist. Die zeitintensive Anwendung dieser Instrumente erfordert Personal mit Spezialwissen, welches in kleineren und mittleren Städten eingeschränkt vorhanden ist, sowie öffentliche Mittel, die im Haushalt nur bedingt zur Verfügung stehen¹³.

Besonders das Kostenrisiko für die Kommunen ist eines der größten Einsatzhemmnisse¹⁴.

2.1.2 Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Das Rückbaugebot kann angewandt werden, um eine nicht Bebauungsplankonforme Anlage oder eine missstände- oder mangel-behaftete Anlage beseitigen zu lassen. Der/die Eigentümer*in hat die Beseitigung zwar nicht selbst auszuführen, aber zu erdulden. Dabei müssen die Zustände so verheerend sein, dass diese sich nicht mehr verhältnismäßig über eine Modernisierung und Instandsetzung beheben lassen können¹⁵.

¹² Vgl. BBSR (2019), S. 41

¹³ Vgl. MBWSV (2014), S. 7

¹⁴ Vgl. BBSR (2019), S. 38

¹⁵ Vgl. BBG und Partner (2017), S. 19

§ 179

Rückbau- und Entsiegelungsgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

- 1. den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder*
- 2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. 3§ 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Das Entsiegelungsgebot regelt die Versiegelung beeinträchtigter Boden. Das Entsiegelungsgebot soll dauerhaft „nicht mehr genutzte Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigter Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll“ wieder nutzbar machen¹⁶.

Wichtig ist auch hier die städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit des Eingriffs (z.B. nach Infektionsschutzgesetz). Abzuwägen sind dabei auch die baurechtliche Zulässigkeit und technische Machbarkeit. Treffen die Voraussetzungen zu, kann ein Verfahren für Rückbau- und Entsiegelungsgebot eingeleitet werden¹⁷.

2.1.3 Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB/25 BauGB)

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ermächtigt Kommunen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, wenn von Seiten der Eigentümer*innen ein Verkauf an Dritte beabsichtigt wird, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Dies ist beispielsweise bei Grundstücksverkäufen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sowie städtebaulichen Entwicklungsbereichen möglich. Allerdings ist das Vorkaufsrecht „in einem Sanierungsgebiet (...) in seiner praktischen Ausübung beschränkt, als es sich an den festgelegten Sanierungszielen und den konkreten Erfordernissen der Sanierungsmaßnahme auszurichten hat“¹⁸. Allein die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Sanierungsgebiets begründet nicht das Vorkaufsrecht durch die Kommune. Die Anforderungen betreffen auch Grundstücke in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich¹⁹. Insgesamt muss eine Rechtfertigung für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen, die in dem Wohl der Allgemeinheit zu begründen ist²⁰.

Mit dem Instrument des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) kann eine Gemeinde insbesondere „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht“²¹.

§ 24

Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

(...).

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich.

(...).

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

¹⁶ Vgl. BBG und Partner (2017), S. 19

¹⁷ Vgl. Vortrag - Dietmar Weigt, Städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten, Uni Bonn 2006, S. 2

¹⁸ VGH München, Urteil vom 09.03.2000, Az. 2 B 96.467, nach BBG und Partner (2017), S. 48

¹⁹ Vgl. BBG und Partner (20019), S. 48f.

²⁰ Vgl. Ebd., S. 50

²¹ S. § 25 (1) Nr. 2 BauGB

Laut dem Rechtsgutachten vom BBG und Partner (2017) ist die Anwendung von § 25 nach BauGB ungeeignet, um eine zügige Lösung für punktuelle Missstände zu erwirken. In Frage komme die Anwendung eher im Falle einer Mehrzahl an problematischen Immobilien innerhalb eines Quartiers²².

Da der Zeitpunkt eines bevorstehenden Verkaufs von relevanten prekären Immobilien i. d. R. nicht bekannt ist, „setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts die Verfügbarkeit entsprechender Mittel im kommunalen Haushalt voraus, um innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen tätig werden zu können. Dies kann beispielsweise durch einen jährlich wiederkehrenden Haushaltstitel oder einen revolvingierenden Fonds gewährleistet werden“²³.

2.1.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §136 ff. BauGB

Im Rahmen der Städtebauförderung können umfangreiche und vielfältige (bauliche und soziale) Maßnahmen finanziell unterstützt werden. Einige der prekären Immobilien in Göttingen befinden sich innerhalb von Städtebauförderungsgebieten. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, Bewohner*innen zu unterstützen und zu Verbesserungen in den Wohngebäuden beizutragen (s. Kap. 3.3.1.3 und Kap. 3.6.1).

Die Festlegung eines Städtebauförderungsgebiets muss zweckmäßig in der Form erfolgen, dass Verbesserungen für ein im Zusammenhang zu betrachtendes Quartier erreicht werden können; es ist nicht möglich, den Geltungsbereich lediglich auf einen Gebäudekomplex zu beschränken. Der Erfolg der Maßnahmen ist dabei in hohem Maße von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen abhängig, Verbesserungen können nur in enger Zusammenarbeit aller relevanten Akteure erzielt werden.

Durch die Auskunftspflicht der Eigentümer*innen und sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 138 BauGB bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme sowie die Pflicht zur Genehmigung von Baumaßnahmen oder Verkauf von Grundstücken und Immobilien gemäß § 144 BauGB erlangt die Gemeinde wichtige Informationen und Handlungsmöglichkeiten bei Vorhaben innerhalb des Gebiets.

Voraussetzungen der Städtebauförderung:

Für die Aufnahme eines Gebiets in eine der Förderkulissen der Städtebauförderung (für die hier behandelten Themen in der Regel das Programm „Sozialer Zusammenhalt“) sind vorbereitende Untersuchungen notwendig. Mit diesen werden in Form einer Bestandsanalyse insb. die Sozialstruktur und die vorliegenden städtebaulichen, sozialen und sonstigen Mängel aufgeführt und hieraus Maßnahmen zu deren Beseitigung konzipiert. Vorbereitende Untersuchungen werden durch hierauf spezialisierte Planungsbüros erarbeitet in enger Abstimmung mit der Verwaltung und der Anwohnerschaft. Die Vorbereitung, bis ein Gebiet formal als Städtebauförderungsgebiet ausgewiesen werden kann, dauert ca. 3 bis 5 Jahre.

²² Vgl. BBG und Partner (2017), S. 52 f.

²³ S. BBSR, S. 29

2.2 Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Im März 2019 wurde das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZeEWG) verabschiedet und in Göttingen die entsprechende Satzung zur Wohnraumzweckentfremdung im November 2019 erlassen.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn der Wohnraum ohne Genehmigung:

- länger als acht Wochen als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung vermietet
- für mehr als die Hälfte für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet,
- baulich verändert und hierdurch für Wohnzwecke ungeeignet,
- länger als drei Monate leer stehen gelassen oder
- ersatzlos beseitigt wird.

Nds. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG)

§ 1 – Satzungsermächtigung,

Begriffsbestimmungen

§ 2 – Genehmigung

§ 3 – Wiederherstellung des Wohnzwecks

§ 4 – Auskunftspflicht, Datenerhebung, Betretrecht

§ 5 – Werbeverbot

§ 6 – Ordnungswidrigkeiten

§ 7 – Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

§ 8 – Inkrafttreten

Im Rahmen von prekären Wohnkomplexen kann das Zweckentfremdungsverbot ggf. auch Anwendung finden, wenn beispielsweise Wohnungen anderweitig als zu Wohnzwecken genutzt werden oder nach Leerstand die Rückführung zu Wohnzwecken angeordnet wird.

Das Verbot der Zweckentfremdung ist ein temporäres Gesetz, da seine Anwendung voraussetzt, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (sog. Mangellage) und diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit durch die Gemeinde begegnet werden kann²⁴.

²⁴ Vgl. Satzung der Stadt Göttingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Göttingen (Zweckentfremdungssatzung)

2.3 Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz

Damit Kommunen in Niedersachsen künftig schneller bei unzumutbaren Wohnzuständen eingreifen können, als dies bisher mit den verfügbaren Rechtsinstrumenten möglich war, wurde im März 2021 das Nds. Wohnraumschutzgesetz vom Landtag verabschiedet.

Ziele des Wohnraumschutzgesetzes sind die Sicherstellung von Mindeststandards der Ausstattung (Strom- und Wasseranschluss, Sanitäreinrichtung, natürliches Licht & Belüftung, funktionsfähige Heizung usw.) und die Beseitigung von Missständen an Wohnraum, um die ordnungsmäße Nutzung zu gewährleisten.

Dabei ist vor dem Hintergrund von § 3 NWoSchG laut Begründungstext der „Wohnraum entsprechend den Mindeststandards an erträgliche Wohnverhältnisse anzupassen. Gefordert wird eine Mindestausstattung, die funktionsfähig und nutzbar sein muss (...). Ziel des Gesetzes ist es dagegen nicht, vorhandenen noch ordnungsgemäß nutzbaren Wohnraum zu modernisieren“.²⁵

Gemäß § 4 NWoSchG ist der/die Eigentümer*in von Wohngebäuden verpflichtet, diese auch instand zu halten. Wird eine Instandhaltung unterlassen, sodass diese zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken führt, kann das Nachholen von Instandhaltungsmaßnahmen angeordnet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist beispielsweise begründet, wenn die Gesundheit der Mieter*innen oder das Wohl des Kindes gefährdet ist. Zu den Pflichten des/der Eigentümer*in im Sinne des Wohnraumschutzgesetzes gehören aber auch die Instandsetzung einer Klingelanlage²⁶. Für Missstände, die von dem/der Mieter*in verursacht wurden (z.B. Schimmelbildung in der Wohnung aufgrund falschen Lüftungsverhaltens), kann der/die Eigentümer*in nicht herangezogen werden.²⁷

Die Vorschrift § 5 Maßnahmen – und Anordnungsbefugnis enthält eine Generalklausel, die die Gemeinde ermächtigt, alle erforderlichen und geeigneten Anordnungen zu treffen, um Missstände und Verwahrlosung zu beseitigen. „Dies kann sich u.a. auf die Verbesserung der Ausstattung, die Instandsetzung des Wohnraums bis hin zur vorübergehenden Räumung der Wohnung erstrecken“²⁸.

Nach § 6 Unbewohnbarkeitserklärung kann ein Wohnraum nur dann für unbewohnbar erklärt werden, wenn der Wohnraum auf Grundlage der Anordnungsbefugnisse des NWoSchG nicht mehr wiederherzustellen ist.

Nds. Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Nds. Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG)

§ 1 – Zweck und Anwendungsbereich

§ 2 – Begriffsbestimmungen

§ 3 – Mindestanforderungen an Wohnraum

§ 4 – Pflichten der Verfügungsberechtigten

§ 5 – Maßnahmen- und Anordnungsbefugnis

§ 6 – Unbewohnbarkeitserklärung

§ 7 – Überbelegung

§ 8 – Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht

§ 9 – Sicherung der Kostentragung

§ 10 – Informationsrecht, Datenübermittlung

§ 11 – Ordnungswidrigkeiten

§ 12 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

²⁵ Vgl. Gesetzentwurf NWoSchG und Begründung, S. 10, 24.03.2021 (Drucksache 18/6159)

²⁶ Nach Begründungstext NWoSchG, VGH Kassel, NVwZ-RR 1993, 412)

²⁷ Vgl. Gesetzentwurf NWoSchG (18/6159), S. 19

²⁸ Ebd.

Wurde eine Wohnung für unbewohnbar erklärt, kann diese Wohnung nach der Räumung nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden, solange die Missstände nicht behoben worden sind²⁹. Eine Unbewohnbarkeit liegt beispielsweise vor, wenn weder Wasserversorgung noch Abfluss vorhanden sind oder die Böden und Wände einer Wohnung aufgrund eines nicht behobenen Wasserschadens durchfeuchtet sind. Zu weiteren Anzeichen, die eine Wohnung unbewohnbar machen, gehören u.a. das Fehlen von Schutz gegen Feuchtigkeit und Kälte, starker Schimmelbefall, und erhebliche bauliche und technische Mängel, die „geeignet sind, gesundheitliche Schäden herbeizuführen“³⁰.

Das Gesetz regelt auch die Mindestwohnfläche (pro Person 10m²), die jeder/m Bewohner*in zur Verfügung stehen muss. Die Wohnfläche ist dabei aus der Gesamtfläche der Wohnung im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner*innen zu ermitteln. Wird der Grenzwert unterschritten, liegt eine Überbelegung im Sinne von § 7 NWoSchG Abs. 1 vor und erlaubt kommunales Einschreiten. Die Überbelegung ist häufig eine Folge davon, dass die Situation von Wohnungssuchenden mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt ausgenutzt wird. So konnten im Zuge der Überbelegung Eigentümer*innen eine höhere Miete von Leistungsbezieher*innen (Kosten der Unterkunft) erwarten, was angesichts der geringen Wohnqualität zu einer unverhältnismäßig hohen Miete führt(e).³¹

Während beispielsweise in Nordrhein-Westfalen das Gesetz als Pflichtaufgabe eingestuft wird und zusätzlich ein gesondertes Förderprogramm der betroffenen Städte geschaffen wurde, um den aktiven Umgang mit negativ auffälligen Immobilien zu erleichtern, ist die Situation in Niedersachsen anders gelagert. Die Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes ist in Niedersachsen eine freiwillige Aufgabe, sodass das Land für die anfallenden (Personal-)Kosten von der Kommune nicht herangezogen werden kann; auch das Aufsetzen eines flankierenden landesweiten Förderprogramms zum Umgang mit prekären Wohnimmobilien ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

2.4 Niedersächsische Bauordnung

Gemäß § 56 nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) ist der Eigentümer/ die Eigentümerin dafür verantwortlich, dass bauliche Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Dabei ermächtigt § 79 NBauO die Bauaufsichtsbehörden zum Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände, wenn ein „Widerspruch gegen öffentliches Baurecht“³² vorliegt. Wenn kein Widerspruch gegen ausdrückliche Bauvorschriften der NBauO besteht, dann muss das Einschreiten von Seiten der Bauaufsicht durch das Vorliegen einer konkreten Gefahr begründet sein, also der Gefahrenabwehr dienen³³.

²⁹ Vgl. Ebd., S. 21f.

³⁰ S. BBG und Partner, S. 33

³¹ Vgl. Ebd., S. 22

³² S. BBG und Partner (2019), S. 27

³³ Vgl. Ebd.

In der Ermessensausübung ist „insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Übermaßverbot) zu beachten“³⁴.

Auf Grundlage von § 79 NBauO können folgende Anordnungsrechte greifen:

- a. **Anordnung erforderlicher Arbeiten**
(Verfügung von Instandhaltungsmaßnahmen)
- b. **Nutzungsuntersagung** (z.B. Widerspruch des technischen Zustandes zu bautechnischen Vorschriften)
- c. **Abbruch- und Beseitigungsanordnung**
(z.B. Errichtung ohne Genehmigung und nicht genehmigungsfähig)
- d. **Anpassungsanordnung** (Anpassung von Gebäuden an heutige erhöhte baurechtliche Vorgaben)

Zeigen sich im Rahmen der Bauüberwachung entsprechende Mängel, oder wird die Instandhaltung eines Gebäudes vernachlässigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die zur Mängelbeseitigung **(a)** erforderlichen Arbeiten anordnen. Liegt eine Baugenehmigung vor, so genießt das Gebäude den sog. Bestandsschutz und es gelten die zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung geltenden baurechtlichen Vorgaben. Vor diesem Hintergrund lassen sich Änderungen, die über bloße Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, nicht mit § 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 NBauO durchsetzen.

Bei technischen Mängeln eines Gebäudes (z.B. zweifelhafter Standsicherheit, erhebliche Brandschutzmängel) oder dem Fehlen einer erteilten Baugenehmigung, kann eine **(b)** Nutzungsuntersagung/Unbewohnbarkeits-erklärung in Betracht gezogen werden.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

§ 79

Baurechtswidrige Zustände, Bauprodukte und Baumaßnahmen sowie verfallende bauliche Anlagen

(1) ¹Widersprechen bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht oder ist dies zu besorgen, so kann die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. ²Sie kann namentlich

1. die Einstellung rechtswidriger und die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen,
2. die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Bauprodukte verwendet werden, an denen unberechtigt ein Ü-Zeichen (§ 21 Abs. 3) oder unberechtigt eine CE-Kennzeichnung angebracht ist oder die entgegen § 21 ein erforderliches Ü-Zeichen oder entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 eine erforderliche CE-Kennzeichnung nicht tragen,
3. die Verwendung von Bauprodukten, die entgegen § 21 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, untersagen und deren Kennzeichnung ungültig machen oder beseitigen lassen,
4. die Beseitigung von Anlagen oder Teilen von Anlagen anordnen,
5. die Benutzung von Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

³Die Bauaufsichtsbehörde hat ihre Anordnungen an die Personen zu richten, die nach den §§ 52 bis 56 verantwortlich sind. ⁴Nach Maßgabe des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes kann sie auch nicht verantwortliche Personen in Anspruch nehmen. ⁵Die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde gelten auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Personen, an die die Anordnungen gerichtet sind.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Arbeitsstellen versiegeln und Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Hilfsmittel sicherstellen, soweit dies zur Durchsetzung von Anordnungen nach Absatz 1 erforderlich ist.

(3) ¹Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und verfallen, kann die Bauaufsichtsbehörde die nach § 56 verantwortlichen Personen verpflichten, die baulichen Anlagen abzureißen oder zu beseitigen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht. ²Für die Grundstücke gilt § 9 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde soll vor Anordnungen nach den Absätzen 1 und 3 die Angelegenheit mit den Betroffenen erörtern, soweit die Umstände nicht ein sofortiges Einschreiten erfordern.

³⁴ Vgl. Ebd., S. 29

Bei vermieteten Gebäuden richten sich die Nutzungsuntersagung jedoch in der Regel gegen den/die Mieter*in, da gerade dessen Nutzung den Rechtsverstoß auslöst. Eine Neuvermietung, nach Auszug des/der betreffenden Mieter*in wäre demnach grundsätzlich möglich. Nur in Ausnahmefällen kann die Nutzungsuntersagung, die vermietete Räume betrifft, direkt an den/die Eigentümer*in gehen³⁵.

Widerspricht ein Gebäude den Vorgaben der erteilten Baugenehmigung oder liegt eine abgängige Bausubstanz vor, die sich als Missstand im Hinblick auf das Ortsbild darstellt, so ist es möglich, eine **(c)** Abbruch- und Beseitigungsanordnung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 NBauO zu erlassen. Von einem Verfall ist auszugehen, wenn eine Sanierung nicht mehr möglich bzw. unrentabel erscheint³⁶.

Gemäß §79 NBauO in Ergänzung zu § 85 NBauO kann eine **(d)** Anpassungsanordnung von der Kommune erlassen werden, d.h., der/die Eigentümer*in wird aufgefordert bauliche Anlagen an die geltenden rechtlichen Bestimmungen anzupassen, auch wenn diese Bestimmungen zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes noch nicht galten. Allerdings setzt ein solches Verlangen voraus, dass die öffentliche Sicherheit gefährdet erscheint und eine konkrete Gefahr vorliegt³⁷.

2.5 Infektionsschutzgesetz

Im Kontext von vernachlässigten Immobilien kann auch das Infektionsschutzgesetz (IfSG) zum Einsatz kommen, wenn in einigen Wohnungen schwierige hygienische Verhältnisse vorzufinden sind. Kommt es in einer beispielsweise stark vermüllten Wohnung zum Schädlingsbefall (z.B. Ratten oder Mäuse), kann dies für die in der unmittelbaren Umgebung lebenden Menschen eine Gesundheitsgefährdung bedeuten.

In einem Mietshaus ist zunächst der/die Eigentümer*in verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass dieser Schädlingsbefall abgestellt wird. Dem Gesundheitsamt ist unter Umständen dann ein Protokoll über die eingesetzte Maßnahme vorzulegen.

Kommt der/die Eigentümer*in seiner Pflicht nicht nach, so kann mithilfe des Infektionsschutzgesetzes die zuständige Organisationseinheit der Stadt Göttingen die Wohnung begehen, auch ohne Zustimmung der/des jeweiligen Mieter*in. Denn wenn „Tatsachen festgestellt werden, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit führen können oder wenn anzunehmen ist, dass solche Tatsachen vorliegen, so trifft gemäß §16 Abs. 1 IfSG die zuständige Behörde alle notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der dem Einzelnen oder der Allgemeinheit hierdurch drohenden Gefahren. Dabei ist gemäß § 16 Abs. 4 IfSG das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) eingeschränkt.“³⁸

Nach der Begehung wird, sofern notwendig, die Maßnahme zur Gefahrenabwehr festgelegt.

³⁵ Vgl. Ebd., S. 32

³⁶ Vgl. Ebd., S. 35f.

³⁷ Vgl. Ebd., S. 39

³⁸ S. BBSR, (2019), S. 74

In der Regel ist die Maßnahme von dem/der Eigentümer*in oder auf seine/ihre Kosten durchzuführen.

Bei einer stark vermüllten Wohnung, die zusätzlich einen Rattenbefall zu beklagen hat, kann beispielsweise angeordnet werden, die Räumlichkeiten vollständig von sämtlichem Müll zu befreien und alle Räume gründlich zu reinigen. Aus infektionsschutzrechtlicher Perspektive wird diese Maßnahme damit begründet, dass der bestehenden Rattenpopulation die Lebensgrundlage entzogen werden muss. „Denn nur eine vollständige Räumung und Reinigung hat zur Folge, dass die Räume für Ratten als typische Träger ansteckender Krankheiten unattraktiv werden“.³⁹

2.6 Abfallrecht

Auch das Abfallrecht bietet Möglichkeiten⁴⁰ der Eingriffsbefugnis bei verwahrlosten Immobilien. So kann auf der Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit dem niedersächsischen Abfallgesetz (NAbfG) die zuständige Abfallbehörde im Einzelfall eine Anordnung zur ordnungsgemäßen Beseitigung illegal abgelagerter Abfälle erlassen.

Für Sperrmüll bzw. Müllablagerungen auf einem Privatgrundstück findet grundsätzlich § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) Anwendung.

³⁹ Vgl. VG Köln, Beschluss vom 10. Juli 2017 – 7 L 2889/17 –, juris

⁴⁰ Aufgrund der verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten wird an dieser Stelle kein spezifischer Paragraph aufgeführt

Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG)

§ 16 Allgemeine Maßnahmen zur Verhütung übertragbarer Krankheiten
(1) Werden Tatsachen festgestellt, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit führen können, oder ist anzunehmen, dass solche Tatsachen vorliegen, so trifft die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der dem Einzelnen oder der Allgemeinheit hierdurch drohenden Gefahren. Im Rahmen dieser Maßnahmen können von der zuständigen Behörde personenbezogene Daten erhoben werden; diese dürfen nur von der zuständigen Behörde für Zwecke dieses Gesetzes verarbeitet werden.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 sind die Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes zur Durchführung von Ermittlungen und zur Überwachung der angeordneten Maßnahmen berechtigt, Grundstücke, Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Verkehrsmittel aller Art zu betreten und Bücher oder sonstige Unterlagen einzusehen und hieraus Abschriften, Ablichtungen oder Auszüge anzufertigen sowie sonstige Gegenstände zu untersuchen oder Proben zur Untersuchung zu fordern oder zu entnehmen. Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt ist verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Behörde und des Gesundheitsamtes Grundstücke, Räume, Anlagen, Einrichtungen und Verkehrsmittel sowie sonstige Gegenstände zugänglich zu machen. Personen, die über die in Absatz 1 genannten Tatsachen Auskunft geben können, sind verpflichtet, auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte insbesondere über den Betrieb und den Betriebsablauf einschließlich dessen Kontrolle zu erteilen und Unterlagen einschließlich dem tatsächlichen Stand entsprechende technische Pläne vorzulegen. Der Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde; Entsprechendes gilt für die Vorlage von Unterlagen.

(3) Soweit es die Aufklärung der epidemischen Lage erfordert, kann die zuständige Behörde Anordnungen über die Übergabe von in Absatz 2 genannten Untersuchungsmaterialien zum Zwecke der Untersuchung und Verwahrung an Institute des öffentlichen Gesundheitsdienstes oder andere vom Land zu bestimmende Einrichtungen treffen.

(4) Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Abs. 1 Grundgesetz) wird im Rahmen der Absätze 2 und 3 eingeschränkt.

(5) Wenn die von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 betroffenen Personen geschäftsunfähig oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkt sind, hat derjenige für die Erfüllung der genannten Verpflichtung zu sorgen, dem die Sorge für die Person zusteht. Die gleiche Verpflichtung trifft den Betreuer einer von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 betroffenen Person, soweit die Erfüllung dieser Verpflichtung zu seinem Aufgabenkreis gehört.

(6) Die Maßnahmen nach Absatz 1 werden auf Vorschlag des Gesundheitsamtes von der zuständigen Behörde angeordnet. Kann die zuständige Behörde einen Vorschlag des Gesundheitsamtes nicht rechtzeitig einholen, so hat sie das Gesundheitsamt über die getroffene Maßnahme unverzüglich zu unterrichten.

(7) Bei Gefahr im Verzuge kann das Gesundheitsamt die erforderlichen Maßnahmen selbst anordnen. Es hat die zuständige Behörde unverzüglich hiervon zu unterrichten. Diese kann die Anordnung ändern oder aufheben. Wird die Anordnung nicht innerhalb von zwei Arbeitstagen nach der Unterrichtung aufgehoben, so gilt sie als von der zuständigen Behörde getroffen.

(8) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Maßnahmen nach den Absätzen 1 bis 3 haben keine aufschiebende Wirkung.

Danach sind Erzeuger*innen oder Besitzer*innen von Abfällen aus privaten Haushaltungen verpflichtet, diese Abfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Der Ablauf der Abfallentsorgung für überlassungspflichtige Abfälle im Sinne des § 17 Abs. 1 KrWG ist über § 11 Nds. Abfallgesetz (NAbfG) i.V.m. der Satzung über die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Göttingen geregelt. Danach sind die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) für die Entsorgung des Abfalls zuständig, soweit der/die Erzeuger*in/Besitzer*in (dieser Abfälle) die Abfälle ordnungsgemäß überlässt.

Die Konkretisierung der Überlassungspflichten hat die GEB in der Abfallwirtschaftssatzung geregelt. Zur Durchsetzung der maßgeblichen Satzungsbestimmungen besteht laut Abfallwirtschaftssatzung die Möglichkeit, das ausstehende Tun mit Zwangsmitteln im Sinne des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehörden-gesetzes (NPOG) zu erwirken und/oder ein ordnungswidriges Handeln mit einem Bußgeld zu ahnden.

Darüber hinaus kann nach § 62 KrWG die Untere Abfallbehörde der Stadt Göttingen im Einzelfall die erforderlichen Anordnungen zur Durchführung des KrWG und der aufgrund des KrWG erlassenen Rechtsverordnungen treffen. Dabei sind die formellen Anforderungen an eine solche Anordnung (Verwaltungsakt) zu beachten: Insbesondere ist vor Erlass eines Verwaltungsaktes, der in die Rechte eines Beteiligten eingreift, eine Anhörung durchzuführen und damit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Untere Abfallbehörde darf auf privaten Grundstücken nur im Rahmen der Gefahrenabwehr selbst tätig werden, wenn nach erfolgter Anhörung der Abfallerzeuger*in/-besitzer*in nicht selbst tätig wird. Nur unter dieser Voraussetzung kann dann für den Fall, dass dieser Anordnung nicht gefolgt wird, eine Ersatzvornahme auf Kosten des/der Abfallerzeugers*in/-besitzers*in vorgenommen werden.

Ein widerrechtliches Betreten von Privatgrundstücken kann unter den Tatbestand des Hausfriedensbruches fallen.

2.7 Polizei- und Ordnungsrecht⁴¹

An Bedeutung können unter Umständen Anordnungen nach dem Polizei- und Ordnungsrecht im Umgang mit prekären Wohnimmobilien gewinnen, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorliegt.

Die Anwendung ist dabei von der jeweiligen Norm abhängig, ob und inwieweit spezielle Rechtsvorschriften aufgrund ihres Vorrangs und ihrer Sperrwirkung die ergänzende Anwendung des Polizei- und Ordnungsrechts zulassen oder ausschließen⁴².

2.8 Zwischenfazit

Eine Palette an rechtlichen Instrumenten soll kommunales Eingreifen auf unterschiedlichen Handlungsebenen (ob einzelne Wohnungen oder die Gesamtimmobilie betreffend) ermöglichen. Zu beachten ist jedoch, dass in diesem Kapitel eine sehr verkürzte Darstellung über die Rechtsinstrumente

⁴¹ Aufgrund der verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten wird an dieser Stelle kein spezifischer Paragraph aufgeführt

⁴² Vgl. BBSR, S. 75

vorgenommen wurde, ohne dafür auf die Verfahrenshürden und alle erforderlichen Voraussetzungen einzugehen, die einen Einsatz des jeweiligen Rechtsinstruments rechtfertigen.

Darüber hinaus sind je nach Auswahl des betreffenden Rechtsinstrumentes entsprechende finanzielle und personelle (u.a. fachspezifische) Ressourcen für die Anwendungsprüfung und Durchführung bereit zu stellen. Besonders die Anwendung der städtebaulichen Gebote (z.B. § 177 BauGB & § 179 BauGB) erscheint, neben den Kostenrisiken für die Kommune, sehr hürdenreich.

Nach aktueller Einschätzung der Verwaltung ist z.B. die Wohnimmobilie Hagenweg 20 als die defizitärste Immobilie unter den prekären Wohnimmobilien einzustufen. Auf Ratsantrag wurde hierfür im Jahr 2014 dezidiert geprüft, ob § 177 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) nach BauGB Anwendung finden könne. Die Expertise des Rechtsamtes der Stadtverwaltung kam zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für diese Gebote in Bezug auf den Gebäudekomplex insgesamt nicht vorliegen dürften.

Die Instrumente, die sich aus § 79 NBauO herleiten, sind in der Anwendung u.a. durch den Bestandsschutz - den alle drei prekäre Wohnimmobilien in Göttingen genießen - eingeschränkt. Die Bauaufsicht hat außerdem bei Ihrem Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenabwehr und hier insbesondere den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der die Geeignetheit der bauaufsichtlichen Maßnahme, den Einsatz des mildesten Mittels und die Angemessenheit zu beachten. Zusätzlich müssen die getroffenen Maßnahmen hinreichend bestimmt sein. Als Ausprägung des Rechtsstaatsprinzips hat der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verfassungsrechtlichen Rang und seine Einhaltung ist vom Gericht voll überprüfbar.

Die weiter genannten Rechtsinstrumente, wie das Nds. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, das Infektionsschutzgesetz und das Abfallrecht erlauben ein punktuell und anlassbezogenes Einschreiten - ohne jedoch grundsätzlich an der Gesamtsituation der Immobilie etwas verändern zu können.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts stellt in der Praxis die einfachste Möglichkeit dar, den städtebaulichen Planungs- und Gestaltungswillen der Kommune für bestimmte Grundstück mit eigenen Mitteln durchzusetzen. Denn ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht versetzt eine Kommune in die Lage, praktisch unbeschränkten Zugriff auf verwahrloste Gebäuden zu erhalten.⁴³ Die Anwendung des Vorkaufrechts setzt allerdings voraus, dass die Immobilie überhaupt zum Verkauf steht.

Am Beispiel der anderen Kommunen im Umgang mit verwahrlosten Wohnimmobilien wird deutlich, dass ein Kauf der Gesamtimmobilie eine wirkungsvolle Maßnahme darstellt. Der Erwerb von einzelnen Wohneinheiten, wie dies wiederholt in Göttingen zur Beratung stand, hingegen würde nicht dazu führen, dass die Stadt Göttingen in der Eigentümer*innenversammlung bauliche Veränderungen umsetzen könnte. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht derzeit eine einfache Mehrheit in der Eigentümer*innenversammlung als Voraussetzung an, um Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu beschließen. In zwei der drei prekären Wohnimmobilien gibt es jeweils einen

⁴³ Vgl. BBG und Partner, S. 44

Mehrheitseigentümer, der dann die Stadt Göttingen überstimmen könnte. An diesen Standorten ist es daher wirksamer, auf den Mehrheitseigentümer einzuwirken (sei es kooperativ oder repressiv).

Die dritte Wohnimmobilie befindet sich im Streubesitz, sodass der Ankauf einzelner Wohnungen auch hier nicht als wirksames Mittel betrachtet wird, an der Situation vor Ort etwas spürbar zu verändern.

Schließlich muss die Kommune finanziell in der Lage sein, das Vorkaufsrecht auszuüben. Im Gegensatz zum Bundesland Nordrhein-Westfalen (Programm „Modellprojekt Problemimmobilien“) hat Niedersachsen kein Förderprogramm aufgesetzt, um Kommunen in Niedersachsen beim Ankauf von defizitär auffallenden Immobilien zu unterstützen.

Damit Kommunen in Niedersachsen künftig schneller bzw. niedrigschwelliger bei unzumutbaren Wohnzuständen eingreifen können, wurde im März 2021 das Nds. Wohnraumschutzgesetz vom Landtag verabschiedet.

Laut Gesetzesbegründungstext „erhalten Gemeinden eine zusätzliche ordnungsrechtliche Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen auf Vermieter*innen einzuwirken mit dem Ziel, menschenwürdiges Wohnen zu sichern und Wohnraum in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Die zivilrechtlichen Möglichkeiten der Mieterschaft bleiben unberührt. Der Wohnraumschutz dient als kommunale Selbstverwaltungsaufgabe der Daseinsvorsorge und stärkt den Mieterschutz. Er knüpft an die Sozialbindung des Eigentums gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes an. Das Gesetz ermöglicht den Gemeinden ein Einschreiten bereits unterhalb der Eingriffsschwelle nach dem Bauordnungs- oder dem allgemeinen Gefahrenabwehrrecht. Die Gemeinden sollen dabei nicht erst bei eingetretenen Mängeln, sondern schon bei drohendem Missstand („Verwahrlosung“) einschreiten können.“⁴⁴

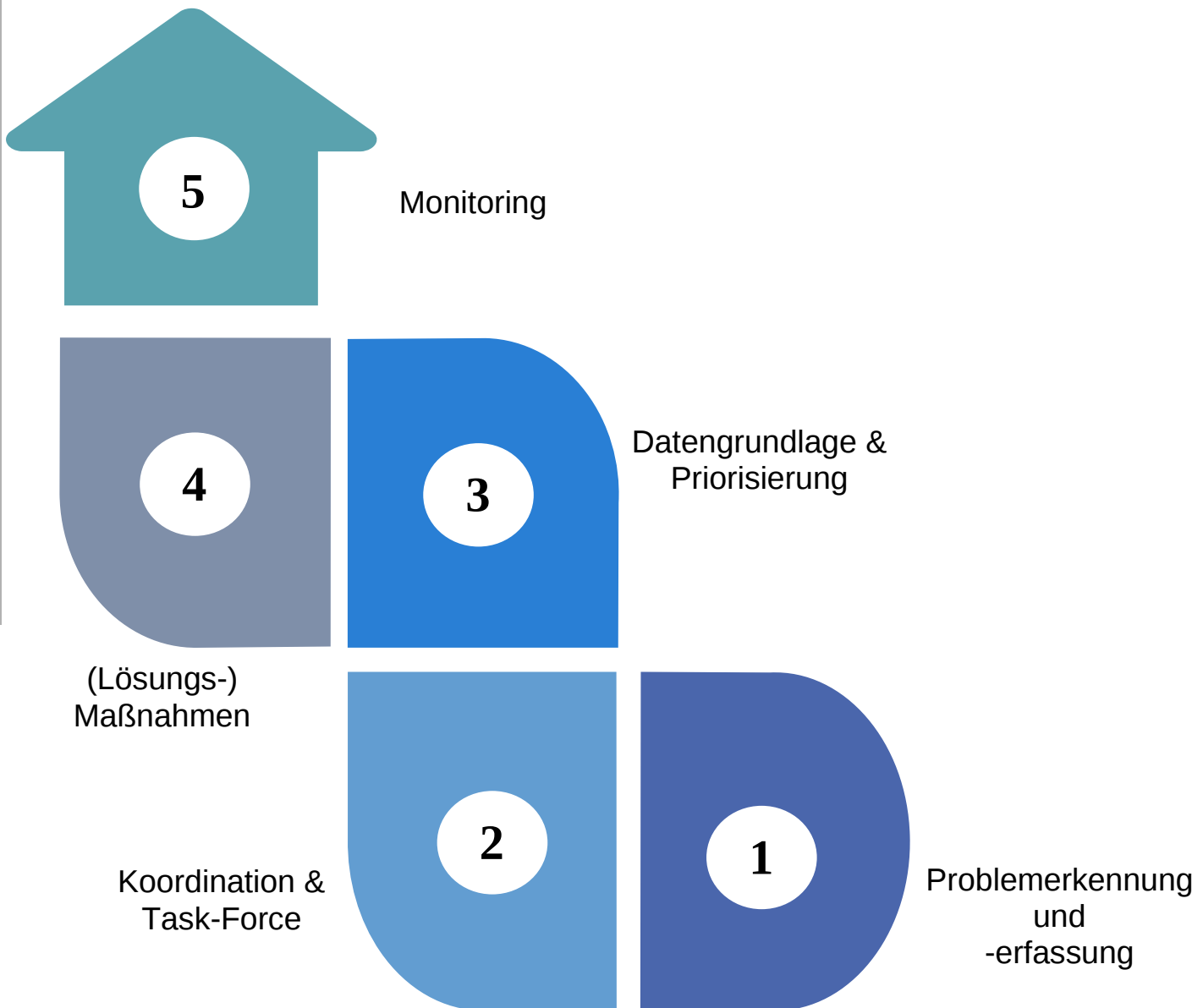
Insofern eröffnet das Wohnraumschutzgesetz für die Stadt Göttingen neue Handlungsspielräume, den die Stadt Göttingen voll auszuschöpfen beabsichtigt.

Ob, wann und welches Rechtsinstrument für einen Einsatz geeignet scheint, setzt einen systematischen und strategischen Umgang seitens der Kommune voraus. Es gibt kein Patentrezept und keinen allgemeingültigen Fahrplan zur Bewältigung von prekären Wohnverhältnissen. Die individuellen Rahmenbedingungen sind stets zu erfassen und passgenaue Lösungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Wie die Stadt Göttingen die Rahmenbedingungen erfasst und Maßnahmen zur Lösungen erarbeitet (die auch die Anwendung von Rechtsinstrumenten beinhalten können), wird im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

⁴⁴ Nach Begründungstext NWoSchG (18/6159), Vgl. S. 4

3. Kommunale Ansätze und Gesamtstrategie im Umgang mit prekären Wohnimmobilien



Die Ursachen, die zu einer Abwärtsspirale einer Wohnimmobilie führen, gehen weit über einen objektbezogenen Ansatz hinaus und sind sehr vielseitig. Dementsprechend ist es wichtig, die verschiedenen Anzeichen im Blick zu behalten, die auf prekäres Wohnen hinweisen können.

3.1 Problemerkennung und Verwaltungshandeln (Begehungen)

Über verschiedene Kanäle kann die Aufmerksamkeit auf prekäre Wohnverhältnisse erzeugt werden:

- Hinweise durch Mieter*innen & Nachbar*innen
- Berichte durch Presse und (soziale) Medien
- Meldungen durch Polizei
- Erfahrungsberichte durch Sozialeinrichtungen und Präventionsrat für die Stadt Göttingen
- Vorbereitung städtebaulicher Planungen (Städtebaurecht, Quartiersmanagement ...)
- Mitteilungen von Fachbehörden
- Sonstige

Relevante Hinweise, die sich aus dem Austausch der Fachbehörden ergeben können, sind beispielsweise Erkenntnisse über Kindeswohlgefährdung in überdurchschnittlich vielen Haushalten eines Wohnkomplexes (ggf. auch durch die Überbelegungssituation begründet), hygienische Auffälligkeiten im Umfeld des Gebäudes oder Meldungen von häufigem Schädlingsbefall innerhalb der Immobilie sowie beginnende Vermüllung oder baulicher Verfall⁴⁵.

Verwaltungshandeln beginnt bereits in der Anfangsphase, wenn ein bestimmtes Objekt aktenkundig wird. Die Aktenkunde erfolgt bei der Stadt Göttingen beispielsweise in Folge von Begehungsmaßnahmen, die der Ermittlung des Sachverhalts dienen und auch anlassbezogen fachbereichsübergreifend organisiert werden.

Seit 2014 fanden knapp 30 Begehungen in den Gesamtimmobilien der Groner Landstr. 9, Hagenweg 20 und Maschmühlenweg 4-6 statt.

Die Anlässe bzw. Grundlagen der Begehungen werden im Folgenden zusammengefasst:

✓ Begehung im Rahmen der Brandverhütungsschau

Bei der Stadt Göttingen prüft der Fachdienst *Vorbeugender Brandschutz* (37.2) auf Grundlage von § 27 NBrandschG⁴⁶ bauliche Anlagen in regelmäßigen Abständen hin auf ihre Brandsicherheit, von denen eine erhöhte Brandgefahr ausgeht oder bei denen im Fall eines Brandes, einer Explosion oder eines anderen Schadensereignisses eine besondere Umweltgefährdung oder eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit einer größeren Anzahl von Menschen oder für erhebliche Sachwerte bestehen würde.

⁴⁵ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Kommunikation und Bürgerbeteiligung (Hrsg.), Ursachen und Auswirkungen von Problemimmobilien, 2020, S. 11

⁴⁶ Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr - Niedersächsisches Brandschutzgesetz

Dabei ist insbesondere zu überprüfen, ob Mängel vorliegen, die zu einer Brandgefahr führen können und ob Mängel vorliegen, die die Rettung von Menschen gefährden oder wirksame Löscharbeiten behindern.

Die betreffenden Objekte (Maschmühlenweg 4-6, Groner Landstr 9. und Hagenweg 20) in Göttingen werden alle drei bis fünf Jahre von Mitarbeiter*innen der Feuerwehr i. d. R. im Beisein der zuständigen Hausverwaltung begangen. Die gemeinschaftlich genutzten Räume (Treppenräume, Flure, ggf. Garagen) sowie die Technikräume und ggf. vorhandene Verwaltungsbereiche werden hinsichtlich der o. g. Mängel überprüft. Außerdem werden Prüfberichte für sicherheitstechnische Einrichtungen eingesehen bzw. angefordert. Bei kleineren Mängeln (z.B. defekte Rauch- oder Brandschutzabschlüsse) werden die Hausverwaltungen der Objekte als Vertreter*innen der Eigentümer*innen zur Abstellung der Mängel aufgefordert. Bei größeren Mängeln (z.B., wenn sicherheitstechnische Anlagen nicht funktionieren bzw. dieses nicht nachgewiesen werden kann) oder wenn der Aufforderung zur Abstellung kleinerer Mängel nicht nachgekommen wird, beteiligt die Feuerwehr den Fachdienst *Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie* (61.3) in seiner Zuständigkeit.

✓ Baurechtliche Bewertung in Folge der Brandverhütungsschau

Der Fachdienst *Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie* (61.3) nimmt eine baurechtliche Bewertung der festgestellten Mängel vor. Im Bestandsgebäude werden die gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung überprüft und mit der Mängelliste verglichen. Maßgeblich sind die Forderungen, die sich aus den damaligen gesetzlichen Vorgaben ergeben (Bestandschutz). Der/die Eigentümer*in wird daraufhin durch die Bauaufsichtsbehörde zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Sollte der/die Eigentümer*in die Mängelbeseitigung nicht umsetzen, können Zwangsmaßnahmen erfolgen.

✓ Begehung zur Überprüfung der hygienischen Wohnzustände & Einhaltung des Corona-Hygienekonzepts der Stadt Göttingen

Das Infektionsschutzgesetz sieht keine routinemäßige Begehung von Wohnhauskomplexen vor, sodass diese nur anlassbezogen infolge von Beschwerdeeingängen durch das Gesundheitsamt bzw. Ordnungsamt erfolgen. Danach hat die zuständige Behörde die zur Bekämpfung erforderlichen Maßnahmen anzuordnen, wenn Gesundheitsschädlinge festgestellt werden und die Gefahr begründet ist, dass durch sie Krankheitserreger verbreitet werden.

Überdies hinaus hat die Stadtverwaltung angesichts der Corona Pandemie als Empfehlung für Hochhäuser und prekäre Wohnimmobilien ein niedrigschwelliges Hygienekonzept entwickelt. Das Konzept zeigt mit Piktogrammen auf, welche Hygienemaßnahmen Bewohner*innen in den Hausfluren, im Fahrstuhl und in den Wohnungen empfehlenswerter Weise einhalten sollten. Zusätzlich werden die Hausverwaltungen zur regelmäßigen Reinigung und Desinfektion von Gemeinschaftsflächen, Kontaktflächen und Hausfluren angehalten.

Über Begehungen durch Teams des Ordnungsamts (FB 32) wird festgestellt, inwieweit die Empfehlungen des Hygienekonzepts umgesetzt werden. Festgestellte Defizite werden u.a. im Gespräch mit den Hausverwaltungen aufgegriffen und Lösungsansätze besprochen.

✓ Begehung zur Überprüfung des Melderechts

Aus unterschiedlichen Anlässen können Hinweise zu möglichen Melderechtsverstößen eingehen. So können z.B. nicht zustellbare Postsendungen darauf hindeuten, dass Personen nicht den Pflichten des Melderechts nachgekommen sind. In diesen Fällen ermittelt der Ordnungs- und Ermittlungsdienst (FB 32) vor Ort. Werden Melderechtsverstöße festgestellt, so werden die Betroffenen aufgefordert, sich an-, um- oder abzumelden. Außerdem wird geprüft, ob ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet wird.

Neben den oben genannten Begehungen erfolgen je nach Anlass weitere Einsätze und Maßnahmen, z.B. zur Eindämmung von Schulabstinz und zur Prüfung der Kindeswohlgefährdung. Allein die extrem beengten Wohnverhältnisse zeigen sich für das Kindeswohl in den betreffenden Fällen als nicht zuträglich.

✓ Maßnahme zur Eindämmung von Schulabstinz

Wird ein Verstoß gegen die Schulpflicht festgestellt, wird von Seiten des Ordnungsamts entsprechend ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Bei Schulpflichtverletzungen im Grundschulalter kommt der Tatbestand der Kindeswohlgefährdung hinzu.

✓ Maßnahmen zur Prüfung der Kindeswohlgefährdung

Kinder und Jugendliche sind vor Gefahren für ihr Wohl zu schützen (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 SGB⁴⁷ VIII). In einer Fachsoftware (LogoData) werden vom ASD⁴⁸ sämtliche Meldungen sowohl von Privatpersonen als auch Institutionellen (z.B. päd. Fachkräfte, Polizei u.ä.) erfasst, die auf eine Kindeswohlgefährdung hindeuten. Bei Verdacht erheblicher Gefährdungsmerkmale wird ein Verfahren zur Feststellung von Kindeswohlgefährdung eingeleitet. In diesem Zusammenhang kann auch ein Hausbesuch erfolgen. Werden die vermuteten Gefährdungsmerkmale festgestellt, werden für den jeweiligen Fall entsprechende Maßnahmen eingeleitet oder Hilfsangebote unterbreitet, um die Gefährdung abzustellen.

3.2 Kommunale Arbeitsstruktur

Ergeben die Ergebnisse der Begehungen und Meldungen der Fachbehörden u.Ä. den Eindruck, dass bei einer Wohnimmobilie mehrere - sowohl bauliche als auch soziale - Problemlagen bestehen, so ist ein koordiniertes organisationsübergreifendes Vorgehen zur Problembewältigung notwendig.

⁴⁷ Sozialgesetzbuch

⁴⁸ Allgemeiner Sozialer Dienst

Bei der Stadt Göttingen finden seit 2020, unter Federführung des Dezernats für Kultur und Soziales, regelmäßige Abstimmungstreffen statt, die Organisationseinheiten unterschiedlicher Dezernate bei der Lösungsfindung im Umgang bestehender sanierungsbedürftigen Immobilien mit prekären Wohnverhältnissen einbeziehen. Zuvor lag die Federführung dieser Abstimmungsprozesse beim Dezernat für Personal, Schule und Jugend. Folgende Fragestellungen wurden und werden u.a. thematisiert⁴⁹:

Bauaufsicht

- + Gibt es bauliche Missstände, die die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit des Gebäudes als Wohngebäude einschränken oder das Gebäude in seinem Bestand gefährden?
- + Ist dringliches Handeln zur Gefahrenabwehr geboten?

FB Soziales/Jobcenter

- + Stehen Wohnungen länger leer?
- + Wird Wohnraum zu anderen Zwecken als zum Wohnen (z.B. gewerblich) genutzt?
- + Besteht der Verdacht auf Überbelegung?
- + Sind Kosten zur Unterbringung angemessen? (Verdacht auf Mietwucher)
- + Besteht gehäufte Bedarf nach einer ambulanten Betreuung?
- + Sind die Nebenkostenabrechnungen richtig?

FB Jugend/ Jugendhilfeplanung

- + Besuchen die Kinder regelmäßig die Schule?
- + Gibt es Verdacht auf Kindeswohlgefährdung?
- + Gibt es gehäufte Schwierigkeiten bei der Kita-Anmeldung?

Sozialplanung

- + Gibt es über die Quartierszentren bzw. Sozialraumangebote Kontakt zu Mieter*innen? Was wissen wir über sie (Nöte, Bedarfe ...)?
- + Gibt es im Sozialraum Anpassungsbedarf hinsichtlich der sozialen Angebotsstruktur (Überarbeitung der Angebote, Einrichtung eines runden Tisches ...)?

FB Gesundheit / FB Ordnung

- + Wird auf dem Grundstück gegen Regelungen des Infektionsschutzes verstoßen?
- + Wird das (empfohlene) Hygienekonzept eingehalten?
- + Gibt es Meldungen über Schädlingsbefall?

Untere Abfallbehörde / GEB

- + Sind Abfallgefäße in dem für die Belegung angemessenen Volumen vorhanden?
- + Gibt es Störungen im Ablauf des Entsorgungsbetriebs an diesem Standort?

Feuerwehr

- + Wird gegen Regelungen des Brandschutzes verstoßen?

Polizei

- + Liegen Meldungen über Ruhestörungen oder Straftatbestände (Diebstahl, Einbruch...) mit Bezug zum Grundstück vor?

Stadtplanung

- + Liegen städtebauliche Missstände vor?
- + Können Förderangebote helfen?
- + Ist die gegenwärtige Nutzung planerisch zulässig?

Referat Recht

- + Werden Zwangsmaßnahmen (z.B. nach BauGB § 177) empfohlen?

Koordinationsmanagement

- + Zeigen sich Eigentümer*innen und Hausverwaltungen kooperations-unwillig und rein profitorientiert?
- + Gibt es Indizien für die Unbewohnbarkeit von Wohnungen?
- + Lassen sich weitere Profiteure mit missbräuchlichen Modellen erkennen (Arbeitgeber*in > Indizien Scheinarbeit, Dolmetscher*in usw.)?
- + Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit für Imageverbesserung (für eine bessere soziale Durchmischung)

⁴⁹ Exemplarischer Auszug: Liste der Organisationseinheiten und Fragestellungen ist erweiterbar

Die bisherigen (vorwiegend) verwaltungsinternen Austauschrunden wurden im Juni 2021 zu einer Task-Force weiterentwickelt.

Zusätzlich wurde eine Stelle für das Koordinationsmanagement (s. Kap. 3.2.1) geschaffen, um die Umsetzung der in diesem Konzept beschriebenen Gesamtstrategie und des Nds. Wohnraumschutzgesetzes sicherzustellen.

3.2.1 Koordinationsmanagement für prekäre Wohnimmobilien

Die Stadt Göttingen hat im Juni 2021 das Koordinationsmanagement eingerichtet mit der Funktion, die Umsetzung der gesamtstädtischen Strategie im Umgang mit prekären Wohnimmobilien zu unterstützen: Das Koordinationsmanagement prekäre Wohnimmobilien ist Hauptansprechpartner*in sowohl für die Hausverwaltungen als auch für Eigentümer*innen, organisiert die Regelkommunikation mit diesen und leitet die (verwaltungsinterne) Task-Force (s. 3.2.2).

Das Koordinationsmanagement *koordiniert* im Hinblick auf den Umgang mit prekären Wohnstandorten die verschiedenen (kommunale) Handlungsprozesse (z.B. Begehungen mit Mängellisten und terminierter Einforderung der Mängelbeseitigung, Feststellen und Anzeigen von Mietwucher, Unterstützung der Mieter*innen bei Geltendmachung der Mietminderung, Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen, Einforderung der regelmäßigen Müllentsorgung). Zudem ist das Koordinationsmanagement an der Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes federführend beteiligt, mit folgenden Aufgaben:

- Überprüfung der Unbewohnbarkeit von Wohnraum in Hinblick auf Schädlingsbefall, Witterungseinflüsse, Funktionsfähigkeit der Versorgung mit Strom, Heizung, Wasser/Abwasser, Brandschutz, weitere bauliche Mängel
- Überprüfung der Überbelegung von Wohnraum
- Einleitung von Maßnahmen gegen Unbewohnbarkeit und Überbelegung

Weiterhin ist auch eine mögliche gewerbliche Zweckentfremdung von Wohnraum in diesen Immobilien zu überprüfen und zu ahnden. Schließlich obliegt das Monitoring (s. Kap. 3.7) der kommunalen Bewältigungsmaßnahmen dem Koordinationsmanagement.

Organisatorisch ist das Koordinationsmanagement als Stabstelle im Fachbereich Soziales (FB 50) angesiedelt. Das Koordinationsmanagement berichtet über relevante Ergebnisse der Sozialdezernentin.

3.2.2 Task-Force

Die Multiproblemlagen von prekären Wohnkomplexen machen es erforderlich, dass verschiedene Organisationsbereiche (s. S. 27) in die Task-Force einbezogen werden: neben dem Koordinationsmanagement u.a. die Bauaufsicht, die Bauordnung, das Ordnungsamt, das Rechtsamt, das Gesundheitsamt, das Jugendamt, die Sozialplanung und die Polizei. Dabei besteht die Task-Force, die als Interventionsteam agiert, aus einem überschaubaren arbeitsfähigem Kernteam und erweiterten Mitgliedern, die anlassbezogen dazu geladen werden.

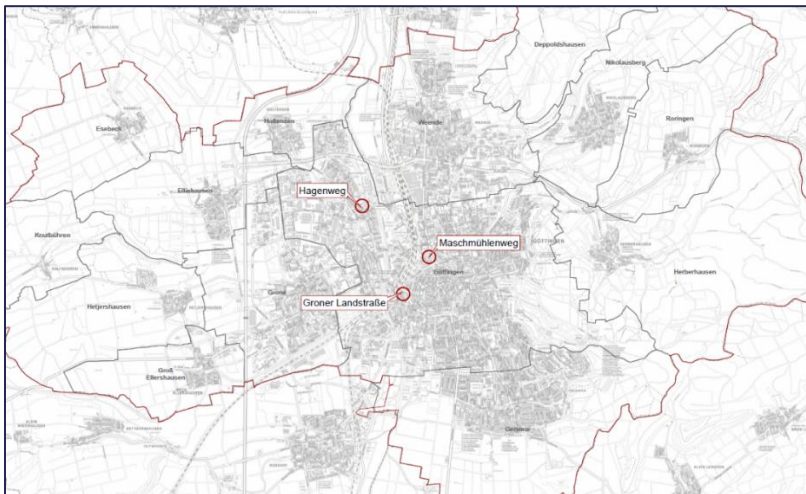
Jeder prekärer Wohnstandort ist grundsätzlich für sich zu betrachten mit seinen individuellen Herausforderungen. Ein standardisiertes Vorgehen kann es deshalb nicht geben, im Gegenteil, ein spezifisch angepasstes Verwaltungshandeln ist notwendig.

Das Ziel der Task-Force ist es ein zügig koordiniertes und organisationsübergreifendes Handeln zu planen und durchzuführen. Aufgaben der Task-Force sind Bestandsaufnahme, Priorisierung der Immobilien hinsichtlich der Handlungsbedarfe, Maßnahmenplanung (u.a. Gefahrenabwehr und Behebung der Missstände), Durchführung und Evaluation sowie die weitere Identifikation von prekären Wohnimmobilien mit Sanierungsbedarf. Die Daten sind in einem Kataster (alternativ auch: Informationspool) zusammenzuführen.

Die regelmäßig tagende Task-Force stellt konsequentes ordnungsrechtliches Handeln sicher und empfiehlt, ab wann Rechtsinstrumente zum Einsatz kommen.

3.2.3 Datengrundlage und Priorisierung: Einführung eines Katasters prekärer Wohnkomplexe

Zwar verfügt Göttingen nicht über eine Vielzahl prekärer Wohnkomplexe und Schrottimmobilien, wie dies in anderen Städten (Dortmund, Hagen, Gelsenkirchen, Duisburg...) der Fall ist, allerdings ist es bereits aus Gründen der Transparenz und der Prävention geboten, mind. ein Informationspool und bestenfalls einen Kataster auch in Göttingen einzuführen. Bisher sind drei Wohnkomplexe in Göttingen als sanierungsbedürftig und mit prekären Wohnverhältnissen identifiziert, die sich über das Stadtgebiet verteilen:



Prekäre Wohnimmobilien in Göttingen

Seit 2020 werden zunehmend die Entwicklungstendenzen weiterer Wohnimmobilien in Göttingen *präventiv* beobachtet. Das bedeutet, es gibt drei Wohnkomplexe in Göttingen, deren Wohnverhältnisse

als prekär eingestuft werden. Darüber hinaus gibt es Immobilien, die bereits (erste/einige) Anzeichen von prekären Zuständen aufweisen, auch wenn diese in ihrer Gesamtheit noch vergleichsweise unauffällig wirken. Damit eine Entwicklung zu einer prekären Wohnimmobilie im Vorfeld möglichst unterbunden wird, werden je nach Bedarf erste Maßnahmen eingeleitet (z.B. Begehungen vorgenommen, Gespräche mit der Hausverwaltung bzw. den Eigentümer*innen eingeleitet ...).

Mit einem Kataster erhält die Stadt Göttingen perspektivisch die Übersicht aller (größerer oder stark gefährdeter) Wohnkomplexe, die bereits problematisch aufgefallen sind oder von einer Abwärtsspirale bedroht sein könnten. Aus der Gesamtschau ergibt sich, welcher Standort aufgrund seines Interventionsbedarfes mit hoher Priorität eingestuft wird und sofortiges Eingreifen von Nöten ist.

In diesem Kataster sollen nähere Erkenntnisse gebündelt und mit Indikatoren operiert werden, die eine sachgerechte Einordnung der betroffenen Immobilie ermöglichen. Zu erfassende Angaben sind u.a. Eigentümer*innen (bereits auffällig geworden durch andere verwahrloste Immobilie?), Belegungssituation (Überbelegung? soziale Brennpunktbildung?), Angaben zum Gebäude (Baujahr, Bausubstanz, (Über-)Nutzung, Bauliche und brandschutztechnische Mängel, Anzahl der Wohnungen ...), hohe Beschwerdelage (Müll, Lärm), Bewertung des allg. Zustandes (geringer Instandsetzungs- und Modernisierungszustand? Gehen von dem Objekt Sicherheitsrisiken aus?) sowie der städtebaulichen Relevanz und der Auswirkung auf das umgebene Gebiet, bereits geplante & abgeschlossene Maßnahmen usw.

Zunächst soll dieses Kataster nicht veröffentlicht werden und lediglich der zwischenbehördlichen Information und des Austausches dienen. Gegen eine Veröffentlichung sprechen die Vorgaben des Datenschutzes und das Risiko, dass die Veröffentlichung auch Immobilien in der Nachbarschaft von prekären (auch präventiv) beobachtete Wohnimmobilien „infizieren“ und abwerten könnte.⁵⁰

3.3 Ziele der Gesamtstrategie und Handlungsfelder

Nachdem die Probleme und Herausforderungen erkannt und hinsichtlich ihrer Ursachen analysiert wurden, ist es Aufgabe innerhalb der Task-Force angemessene Lösungswege (Einsatz von Rechtsinstrumenten, Verwaltungsmaßnahmen etc.) zur Behebung der Missstände zu bestimmen.

Ein strategischer Ansatz ist hierbei insgesamt notwendig, um das systematische und möglichst effektive Vorgehen zu gewährleisten. Die Stadt Göttingen verfolgt im Umgang mit prekären Wohnimmobilien einen integrierten Handlungsansatz, um der Komplexität der jeweiligen herausfordernden Situation des Wohnstandortes angemessen zu begegnen.

Die **Ziele der Strategie** setzen dabei an unterschiedlichen Schwerpunkten an:

⁵⁰ Vgl. BBG und Partner (2017), S. 93

Bauliches	Soziales	Quartier & Image
•Stärkung der Wohnfunktion durch Sanierung und Modernisierung •Schaffung von Anreizen für Neubau (zur Vergrößerung des Wohnangebotes > Alternativen) •Frühzeitige Intervention durch präventive Beobachtung	•Schutz der Bewohner*innen vor unzumutbaren Wohnverhältnissen •Förderung einer ausgewogenen Mischung der Mieter*innenstruktur •Optimierung der Angebotsstruktur im Quartier	•Verbesserung der Lebensqualität im Quartier •Stärkere Vernetzung der Akteure im Quartier •Entgegenwirken der Stigmatisierung des Wohnstandortes (Imageverbesserung)

Aus den unterschiedlichen Zielen der Strategie Göttingen ergeben sich ferner die verschiedenen Handlungsfelder: Eigentümer*innen & Hausverwaltungen (Handlungsfeld I), Mieter*innen (Handlungsfeld II) & Sozialraum (Handlungsfeld III).

3.3.1 Handlungsfeld I (Eigentümer*innen & Hausverwaltungen)

Der Ausgangspunkt eines negativ auffällig gewordenen Immobilienkomplexes ist oftmals der offensichtliche Sanierungsstau, der sich aus den strittigen Bewirtschaftungsstrategien (s. Kapitel 1.3) der Eigentümer*innen ergibt.

Daher gilt es zu Beginn auf Seiten der Eigentümer*innen ein Problembewusstsein zu schaffen und diese in die Lage zu versetzen, sich den Missständen der Immobilie verantwortungsvoll anzunehmen.

Auf dieser Ebene sind auch Hausverwaltungen zu adressieren, die als WEG-Verwaltung das gemeinschaftliche Eigentum einer Wohnanlage verwalten und dazu angehalten sind, auf entstehende und bestehende Missstände frühzeitig zu reagieren. Das Handlungsfeld I umfasst insgesamt folgende Maßnahmen:

3.3.1.1 Regelkommunikation mit den Hausverwaltungen

Es gehört zur Aufgabe der Hausverwaltungen, das gemeinschaftliche Eigentum der Eigentümer*innen zu verwalten. Außerdem sind die Hausverwaltungen im Gegensatz zu den Eigentümer*innen (häufiger) vor Ort und haben ein besseres Lagebild betreffend der Wohnumstände der Mieter*innen.

Die Stadt Göttingen hat daher seit Juni 2020 eine Regelkommunikation mit den Hausverwaltungen eingerichtet, welche die drei bekannten sanierungsbedürftigen Immobilien mit prekären

Wohnverhältnissen (Hagenweg 20, Maschmühlenweg 4-6 und Groner Landstr. 9) in Göttingen verwalten.

Die Regelkommunikation verfolgt das Hauptziel der Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner*innen und deckt diverse Themen ab: Abbau des Sanierungsstaus (> Einfluss ausüben in den Eigentümer*innenversammlungen), die Einhaltung der empfohlenen Vorgaben des Hygienekonzeptes der Stadt Göttingen, die Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes, gegenseitiger Erfahrungsaustausch, sozialverträgliche Belegungspraxis, städtebauliche Fördermöglichkeiten, pandemiebezogene bedarfsgerechte Informationsmaßnahmen, Bedarf vor Ort u.v.m.

Die Hausverwaltungen erfüllen laut § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Regel Aufgaben, die „eine untergeordnete Bedeutung“ haben. Aus diesem Grund steht die Stadt Göttingen zusätzlich mit den Mehrheitseigentümer*innen der Immobilien in Kontakt.

*3.3.1.2 Aktivierung der Eigentümer*innen*

Eigentümer*innen müssen gemäß dem Leitsatz „Eigentum verpflichtet“ ihrer Aufgabe nachkommen, die Negativspirale ihres vermieteten Wohneigentums aufzuhalten. Der Weg der Kooperation mit den Eigentümer*innen gehört theoretisch zu den schnellsten Problemlösungswegen. Allerdings zeigen sich in der Praxis viele Eigentümer*innen solcher prekären Wohnkomplexe nicht willens genug, an den prekären Umständen aktiv etwas zu verändern. Denn die Behebung der Missstände ist mit Aufwand und Kosten verbunden, denen sich nicht jeder/jede Eigentümer*in von prekären Wohnimmobilien stellen möchte. Die unterschiedlichen Eigentümer*innen-Typen (z.B. nicht investitionsbereit, überfordert, nicht ansprechbar/nicht erreichbar, viele Einzeleigentümer*innen) sind jedoch zu beachten. Insbesondere die Vielzahl der Eigentümer*innen stellt aufgrund der verschiedenen Interessen eine Herausforderung dar.

Durch konsequentes, abgestimmtes Verwaltungshandeln muss den Eigentümer*innen verdeutlicht werden, dass auch für ihre eigenen Interessen die Kooperation der effektivere Weg ist. Die Ankündigung von Sofortmaßnahmen durch Ersatzvornahme, ebenfalls die Androhung von Rechtsinstrumenten (s. Kap. 2), sollte auch kooperationsunwillige Eigentümer*innen dazu bringen, mit der Verwaltung zu kooperieren.

Die Haltung der Stadtverwaltung im Umgang mit den Eigentümer*innen erfolgt nach dem Prinzip: Fördern – Fordern – Zwang. Im Hinblick auf die Eigentümer*innen-Aktivierung kommen hierbei unterschiedliche Handlungsoptionen in Betracht:

3.3.1.3 Information und Beratung über Fördermittel

Da sich zwei prekäre Wohnkomplexe in Göttingen innerhalb von Sanierungsgebieten befinden (nördliche Innenstadt und Weststadt), können Eigentümer*innen dieser Wohnkomplexe zur Unterstützung von aufwertenden Maßnahmen städtebauliche Fördermittel (s. Kap. 2.1.4.) beantragen (vorbehaltlich der Mittelverfügbarkeit).

Die Stadt Göttingen steht den Eigentümer*innen und bei Bedarf auch den Hausverwaltungen beratend bei Zuschussanträgen zur Seite. Folgende finanzierungsfähige Maßnahmen können in Betracht gezogen werden, wenn die Voraussetzung einer städtebaulichen Förderung gegeben ist:

Bauliche Maßnahmen:

Bei den baulichen Maßnahmen an Gebäuden stehen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen und insb. Maßnahmen der energetischen Sanierung (z.B. Erneuerung von Fenstern, Dacheindeckung, Isolierung, Heizung, aber auch Verbesserung der Wohn- und Umfeld-Gestaltung) im Fokus. Darunter fallen Modernisierungsmaßnahmen, die der nachhaltigen Behebung von Mängeln und Missständen dienen. Auch ist es möglich, für die Aufwertung des Wohnumfeldes Zuschüsse zu erhalten (z.B. Einrichten eines Spielplatzes).

Private Eigentümer*innen (natürliche oder juristische Personen) können Förderanträge bei der Sanierungsstelle der Stadt stellen. Die Höhe des städtischen Zuschusses ist in der für das Gebiet maßgeblichen kommunalen Förderrichtlinie geregelt. Der städtische Zuschuss ist gestaffelt nach der Höhe der tatsächlichen Kosten (Förderquote max. 45 %) und beträgt maximal 500.000€. Nur Eigentümer*innen können Fördermittel erhalten, an Mieter*innen kann keine Förderung erfolgen.

Auch soziale Maßnahmen (s. Kap. 3.5.1) im Quartier können mit städtebaulichen Fördermitteln gefördert werden, wofür die Kooperation mit Immobilien-Eigentümer*innen nicht voraussetzend ist.

Sollte sich die Wohnimmobilie in keinem Sanierungsgebiet befinden, kann die Stadt Göttingen bei der Suche nach geeigneten Förderprogrammen behilflich sein.

3.3.1.4 Maßnahmen im Bereich des Mietrechts

Die Handlungsmöglichkeiten im Bereich Mietrecht sind abhängig von der jeweiligen Lage:

1. **Kündigung von Mietverhältnissen:** Die Erfahrung zeigt, dass nicht jede*r Eigentümer*in immer konsequente Maßnahmen ergreift, wenn besonders schwierige Mieter*innen rechtswidriges Verhalten zeigen. Das kann die Konsequenz haben, dass das nachbarschaftliche Klima vor Ort negativ beeinflusst wird und die Wohnqualität der anderen Mieter*innen (mit und ohne Kinder) im Haus, ebenso ihr Sicherheitsempfinden, abnimmt.
In außerordentlichen Fällen, in denen Mieter*innen aufgrund ihres Verhaltens nachweislich erheblich zur Verwahrlosung des Wohngebäudes führen (z.B. Vermüllung, Eigentumsbeschädigung) sowie den Hausfrieden fortlaufend beeinträchtigen, kann der/die Vermieter*in das Mietverhältnis auflösen. Sollte die betroffene Person von Wohnungslosigkeit bedroht sein, so wird ein Platz in einer städtischen Unterkunft mit engmaschiger Betreuung angeboten, um die Mietfähigkeit herzustellen.
2. **Mietwucher:** In diesem Feld kann sowohl die Kommune als auch die/der Mieter*in aktiv werden. Als Transferleistungsträger kann die Stadt Göttingen gemeinsam mit dem

Landkreis Göttingen als örtlichen Träger des SGB II strafrechtlich relevante „Mietwucher“-Fälle identifizieren und zur Anzeige bringen.

3. **Mietminderung:** In mehreren Wohnungen der prekären Wohnkomplexe bestehen erhebliche Mängel, die Mieter*innen dazu berechtigt, entweder die zügige Behebung der Mängel oder eine Mietminderung einzufordern.

Mieter*innen im Transferleistungsbezug werden von der Stadt Göttingen bei Bedarf beraten, Mietminderungen bei Vorliegen von Mängeln geltend zu machen. Auch wird vom Jobcenter die Übernahme der Nebenkosten im Kontext prekärer Wohnimmobilien verstärkt geprüft, sodass unzulässig abgerechnete Nebenkosten nicht übernommen werden.

Das städtisch-geförderte und von der AWO geführte Projekt „ProFairmietung“ hat in Abstimmung mit der Beschäftigungsförderung Göttingen Unterstützungsmaterialien für Mieter*innen in den prekären Wohnkomplexen entworfen. Mit diesen Materialien erhalten die Mieter*innen eine Orientierung und Unterstützung, wie sie bei Wohnungsmängeln gegen die Vermieter*innen vorgehen können. Zudem ist ein Fragebogen hinterlegt, der den Zustand der Wohnung erfasst. Mithilfe der ausgefüllten Fragebögen kann eine hilfreiche Bestandsaufnahme von den Zuständen der Wohnungen erfolgen.

Zunächst werden die Unterstützungsmaterialien an einem prekären Wohnkomplex testweise im Juni 2021 ausgeteilt. Nach dem Testlauf erhalten die beiden anderen prekären Immobilienkomplexe ebenfalls die Informations- und Unterstützungsmaterialien.

Über ProFairmietung erfolgt auch eine erste Vermittlung in mietrechtliche Beratung. Für Mieter*innen, die sich im Transferleistungsbezug befinden, werden bei Bedarf die Kosten der ersten Rechtsberatung bzw. des ersten Mitgliedsjahres beim Deutschen Mieterbund Göttingen e.V. von der Stadt Göttingen übernommen.

Bisherige Erfahrungen zeigen jedoch, dass Mieter*innen im Transferleistungsbezug von dem Anspruch auf Mietminderung selten Gebrauch machen (z.B. aus Angst vor einer Kündigung durch den/die Vermieter*in, oder aufgrund von persönlicher Überforderung, oder weil kein direkter Vorteil durch eine Mietminderung für Transferleistungsbeziehende entsteht ...).

3.1.2 Kommunale Intervention: Eigentümer*innen-Wechsel

Die Strategie der Stadt Göttingen im Hinblick auf die Eigentümer*innen erfolgt, wie bereits erwähnt, nach dem Prinzip: Fördern - Fordern - Zwang.

Die Zusammenarbeit mit kooperationswilligen Eigentümer*innen hat das Potential, am zügigsten etwas an der Wohnsituation zu verbessern. Dafür steht die Stadt Göttingen den Mehrheits-Eigentümern und Hausverwaltungen in den regelmäßigen Austauschgesprächen beratend zu Seite.

Aufgrund der heterogenen Eigentümer*innenschaft ist allerdings nicht zu erwarten, dass alle Eigentümer*innen dafür gewonnen werden können, an den prekären Zuständen ihres Eigentums aktiv etwas verändern zu wollen - zum Leidwesen der betroffenen Mieter*innen.

Erkennt die Stadtverwaltung den fehlenden Willen, z.B. weil festgestellte Mängel nicht behoben werden, so geht die Stadt dazu über, von den Eigentümer*innen (und/oder Hausverwaltungen) die Mängelbeseitigung konkret zu fordern.

Sind die Missstände sehr akut oder wird eine Kooperationsverweigerung von Seiten der Eigentümer*innen wahrgenommen, sind verwaltungs- bzw. rechtliche Ansätze erforderlich. Damit verbunden sind Zwangsmaßnahmen.

Grundlagen der Maßnahmen sind öffentlich-rechtliche Instrumente, wie in Kapitel 2 beschrieben. Welche Maßnahmen konkret zum Einsatz kommen, werden in der Task-Force abgestimmt.

Kann trotz der vorher genannten Maßnahmen keine Wirkung erzielt werden, also liegt eine Blockadesituation vor, und die Zustände der überwiegenden Wohnungen sind unzumutbar, so ist eine Intervention durch die Kommune zu überlegen. Ziel dieser Intervention: Den Wechsel der Eigentümer*innen initiieren.

Einerseits muss mithilfe der bestehenden Rechtsmittel eine teilweise oder ganze Nutzungsuntersagung bzw. Unbewohnbarkeitserklärung und ggf. Räumungsverfügung geprüft werden.

Andererseits sollte ein Zwischenerwerb der Gesamtimmobilie geprüft werden, mit dem Ziel, diese an eine*n sanierungsbereite*n oder ggf. (bei schlechter Bausubstanz) neubauwillige*n Kaufinteressenten/Kaufinteressentin weiter zu veräußern. Die Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorkaufsrechts sind zu beachten (s. 2.1.3 und 2.8) sowie das Vorhandensein eines/r Kaufinteressent*in sowie die kommunale Mittelverfügbarkeit.

Auch in Nordrhein-Westfalen wird ein Wechsel der Eigentümer*innen der gesamten Immobilie initiiert, wo Fortschritte zur Beseitigung der Missstände mit den bestehenden Eigentümer*innen nicht möglich sind. Damit erhalten Quartiersentwicklungsprozesse einen neuen „Schub“⁵¹. Der Ankauf einzelner Wohnungen wird, wie unter Kap. 2.8 erläutert, als nicht zielführend erachtet.

3.4 Handlungsfeld II (Mieter*innen)

Die wenig attraktive Wohnsituation, der schlechte Ruf der Immobilien und die Bewirtschaftungsstrategie vieler Eigentümer*innen, besonders die Wohnungen an Transferleistungsbeziehende zu höheren Mietsätzen zu vermieten, verhindert eine soziale Durchmischung am Wohnstandort. Wie zuvor erwähnt, erhält im Schnitt (Stand 11/2020) jeder zweite Haushalt in den prekären Wohnimmobilien in Göttingen ergänzende oder vollständige Sozialleistungsbezüge.

Die Folge ist die Konzentration von sozioökonomisch benachteiligten Haushalten im Wohnquartier und die Gefahr einer weiteren Abwärtsspirale bis hin zur sozialen Brennpunktbildung.

Um diesem Trend entgegen zu wirken, braucht es zusätzlich zur baulichen Inwertsetzung Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung der Wohnquartiere. Diese Maßnahmen setzen zunächst an der Wohnraumbegleitung (bzw. ambulante Betreuung) an und reichen bis hin zur Sozialraumorientierung.

⁵¹ Vgl. Modellvorhaben Problemimmobilien „Kommunale Strategien zum Umgang mit stark vernachlässigten Wohngebäude“ (2019), S. 12

Die Stadt Göttingen verfolgt auch einen präventiven Ansatz, die Anmietung in prekären Wohnimmobilien zu unterbinden, indem Wohnungssuchende über die Risiken in Kenntnis gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurden mit der Fachbereichsverfügung NR. 17-2020 bei der Stadt Göttingen Mitarbeiter*innen erneut darauf hingewiesen, dass Vermittlungen von Seiten der Stadt in die Gebäude der Groner Landstr.9, Maschmühlenweg 4-6 und den Hagenweg 20 nicht erfolgen.

Wenn sich Personen dennoch zu einer Anmietung der Wohnungen entschließen, kann die Stadt Göttingen dies nicht untersagen. Wird jedoch offensichtlich eine Wohnung überbelegt angemietet, kann und wird die Stadt Göttingen seit Verabschieden des Wohnraumschutzgesetzes in diesem Fall die Übernahme der Transferleistungen verweigern.

3.4.1 Ambulante Betreuung

Einige (Single-)Haushalte in den Immobilien mit prekären Wohnverhältnissen können die Wohnverhältnisse durch Problemlagen gefährden, die sich aus einer psychischen oder gesundheitlichen Beeinträchtigung, Suchtproblematiken, der Verwahrlosung der Wohnung oder durch Mietrückstände ergeben. Um eine Zwangsräumung und damit eine Wohnungslosigkeit im Vorfeld zu verhindern oder bereits eine drohende Gefährdung der Kündigung des Mietverhältnisses abzuwenden, sollen in diesen Fällen die Angebote der ambulanten Betreuung systematischer zum Einsatz kommen.

Die Stadt Göttingen lässt in den bestehenden prekären Wohnimmobilien den Bedarf ambulanter Betreuung von (anspruchsberechtigten) Transferleistungsbeziehenden feststellen und vermittelt infolge, auf eigenen Wunsch des Betroffenen hin, zu Hilfs- und Betreuungsdiensten. Wenn gleichzeitig neben den Leistungen der Eingliederungshilfe (hier: Ambulant Betreutes Wohnen) auch der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten auch Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II, SGB XII oder nach § 27a Bundesversorgungsgesetz in Anspruch genommen werden, fallen für die Betroffenen keine Kosten an.

Besteht kein Anspruch oder Wunsch auf ambulante Betreuung, so kann ein niedrigschwelliges Angebot greifen: Mitarbeiter*innen soz. Träger von Betreuungsangeboten (wie z.B. Straßensozialarbeit Göttingen, Förderer Wohnungslosenhilfe ...) sind häufiger im Wohnumfeld prekärer Wohnkomplexe tätig, um Betroffene in ihren Notlagen zu unterstützen, die ggf. das Mietverhältnis gefährden könnten. Hinweise, über wohngefährdete Haushalte (bei denen Potential zur Verbesserung gesehen wird) erhält die Stadt Göttingen auch aus dem Regelaustausch mit den Hausverwaltungen.

3.4.2 Stärkung der Wohnfähigkeit mit Workshops

Unter gewissen Umständen, z.B. durch vorausgegangene Wohnungslosigkeit oder durch den Umstand einer Neuzuwanderung, sind Bewohnerinnen*innen noch nicht mit allen Rechten und Pflichten eines bürokratischen Mieter*innen-Daseins vertraut. Manchmal sind es aber auch Vorurteile die gegenüber Bewohner*innen von Flüchtlings- und Wohnungslosenunterkünften sowie gegenüber Mieter*innen von prekären Wohnimmobilien bestehen. Dieser Personenkreis hat zunehmend Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden.

Die potentiellen Vermieter*innen haben zu große Unsicherheit, ob die Bewerber*innen über ausreichende Wohnkompetenz verfügt. Um ihre Chancen zu erhöhen und die Ängste der potentiellen Vermieter*innen abzubauen, hat die Stadt Göttingen in Kooperation mit der Städtischen Wohnungsbau Göttingen ein Workshopmodell (in Anlehnung an das Neusässer Modell) zur Mieter*innenqualifizierung entwickelt. Grundlagen des Workshops sind Basiskenntnisse rund um Rechte und Pflichten eines/r Mieters/in. Grundkenntnisse werden vermittelt in den Bereichen:

- Mülltrennung, Ordnung und Reinigung, Brandschutz
- Lüften
- Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag und der Hausordnung
- Förderliches nachbarschaftliches Miteinander
- Mieter*in-Bewerbungsmappe

Am Ende des Trainings (5 Kursmodule á 2 Stunden) erhalten die Absolvent*innen ein Zertifikat, sodass das Dokument die erfolgreiche Bewerbung beim künftigen Vermieter*in unterstützen soll.

Die Workshops sind grundsätzlich als Präsenzveranstaltung ausgelegt und bisher in den städtischen Unterkünften erprobt worden.

Derzeit bestehen Überlegungen, dieses Angebot - sobald es die pandemische Situation zulässt - auch für Mieter*innen von prekären Wohnkomplexen vorzuhalten, um ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt trotz stigmatisierender Adresse zu erhöhen. Der Bedarf ist zu prüfen.

3.4.3 Anlassbezogene Bewohner*innen-Informationen und Angebote

Unterschiedliche Anlässe und Situationen machen es erforderlich, dass Bewohner*innen von prekären Wohnimmobilien gezielt und adressat*innengerecht (bürger*innen-nahe Sprache, Übersetzungen usw.) informiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Benachteiligung der Mieter*innen durch prekäre Wohnverhältnisse durch frühzeitige Informationen und Angebote zu kompensieren.

Beispiele: Vor dem Hintergrund der Pandemie stellen insbesondere beengte und v.a. prekäre Wohnverhältnisse ein besonderes Ansteckungsrisiko dar. In Göttingen gab es im Sommer 2020 bereits zwei größere Infektionsausbrüche (Maschmühlenweg 4-6 und Groner Landstr. 9).

Anlassbezogen hat daher die Stadt Göttingen in Zusammenarbeit mit soz. Trägern Informationsmaßnahmen durchgeführt, um die Bewohner*innen erneut für die Gefahren einer Corona-Infektion zu sensibilisieren und kostenlose Masken ausgeteilt. Im August 2020 wurden Plakate mit grundlegenden Informationen für den Fall einer Reise-Rückkehr in den Hausfluren angebracht. An den Wohnstandorten wurden nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, weil mehrere Reiserückkehrer*innen aus dem Urlaub vermutet wurden, auch z.T. Info-Stände eingerichtet. Mieter*innen konnten sich auf diese Weise mehrsprachig Informationen (Corona Gefahren, wie bei Verdienstausschlag durch Quarantäne vorgehen etc.) einholen und sich für Corona-Testungen anmelden. Seit Mai 2021 werden regelmäßig vor den Immobilienkomplexen Maschmühlenweg, Hagenweg und Groner Landstr. mobile Teststationen installiert. Auf diese Weise sollen mögliche Ausbrüche frühzeitig erfasst werden – das Testangebot ist kostenlos und kann sonst auch von allen Göttinger*innen wahrgenommen werden.

Ab Juni 2021 werden überdies Impf-Aktionen speziell für Bewohner*innen von prekären Wohnkomplexen in Göttingen durchgeführt, um ihnen den Zugang zum Impfangebot gegen Corona zu erleichtern.

3.5 Handlungsfeld III (Sozialraum)

Zur Stabilisierung der sozialen Lage der Mieter*innen gehört, neben der Stabilisierung der Wohnortsituation, die Förderung der gesellschaftlichen Teilhabe allgemein. Die gesellschaftliche Teilhabe beginnt im Sozialraum bzw. im Quartier.

Nicht selten sind Immobilien mit prekärer Wohnsituation aufgrund des schlechten Images des Immobilienstandortes vom restlichen Quartier/Sozialraum sozial „abgeschnitten“. Die nähere Heranführung an Angebote aus dem Sozialraum soll damit nicht nur den individuellen Bedarfen begegnen und die gesellschaftliche Teilhabe unterstützen, sondern langfristig durch Begegnungsanlässe und Gespräche, die durch Angebote in den nachbarschaftlichen Zentren des Sozialraums stattfinden, auch das soziale Miteinander im Quartier stärken.

Überdies gibt es auch niedrigschwellige Angebote und aufsuchende Formen der Sozialarbeit, allerdings werden besonders die Mieter*innengruppen der prekären Wohnimmobilien über die kommunalen Regeldienste geringfügig erreicht, was diverse Hintergründe haben kann: fehlendes Vertrauen gegenüber behördlichen Angeboten (z.B. durch Diskriminierungserfahrungen hierzulande und/oder im Herkunftsland), nicht ausreichende Kultursensibilität der Angebote, Scham, Überforderung durch die komplexen individuellen bzw. familiären Problemlagen oder es besteht kein Bedürfnis der Inanspruchnahme.

Angesichts der multiplen Notlagen, die bei mehreren Haushalten prekärer Wohnimmobilien bestehen, ist es wichtig, dass die Potentiale der sozialen Infrastruktur insbesondere im Sozialraum ausgeschöpft werden.

3.5.1 Aufwertung sozialer Maßnahmen durch städtebauliche Förderung

Zwei prekäre Wohnkomplexe in Göttingen befinden sich innerhalb von Sanierungsgebieten (nördliche Innenstadt und Weststadt) und erlauben (vorbehaltlich der Mittelverfügbarkeit) einen Einsatz von städtebaulichen Fördermitteln.

Insbesondere im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ liegt ein besonderes Augenmerk auf der Verbesserung der sozialen Verhältnisse innerhalb eines Quartiers und des Quartiersimages. Dies erfolgt in der Regel durch den Auf- und Ausbau der sozialen Infrastruktur und Maßnahmen der Gemeinwesenarbeit im Quartier und wird in der Regel von freien Trägern im Auftrag und in Kooperation mit der Kommune durchgeführt. Hierunter fallen v.a. allgemeine Unterstützungs- und Beratungsangebote für Bewohner*innen eines Quartiers, Aktivierung der Bewohner*innenschaft, Kommunikation, Begegnung und gemeinsame Veranstaltungen, Netzwerkarbeit, Nachbarschaftshilfe etc.

In der Vergangenheit wurde bereits Fördermittel in den genannten Sanierungsgebieten zur Stärkung und Erweiterung der vorhandenen Sozialstruktur vor Ort beantragt und eingesetzt.

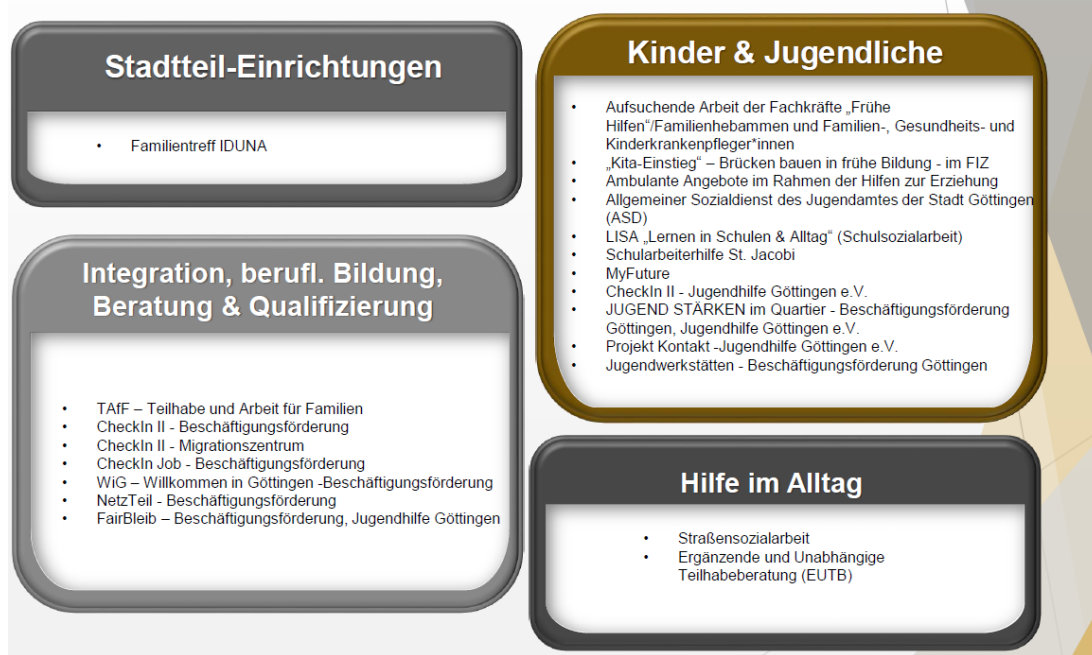
3.5.2 Unterstützungsangebote in den Quartieren prekärer Wohnimmobilien:

Die bereits wirkenden Akteure in den jeweiligen Sozialräumen leisten herausragende Arbeit und sind wichtige Stützpfiler, um die gesellschaftliche Teilhabe im Sozialraum von Personen unabhängig von Alter, Geschlecht und Herkunft zu fördern. Die vorhandenen Angebote sind sehr vielseitig und decken eine breite Palette an Bedarfen ab, sodass im Folgenden nur eine kurze Übersicht der Angebotsstruktur (Angebote & Projekte) erfolgt (s. Anlage Punkt 7 für ausführliche Angaben).

In der Weststadt können im Umfeld des Hagenweg folgende sozialen Angebote beansprucht werden:



In der nördlichen Innenstadt gibt es im Umfeld des Maschmühlenweg folgende sozialen Angebote:



Im Leineviertel können im Umfeld der Groner Landstraße folgende Angebote wahrgenommen werden:



3.5.3 Vernetzung & Anpassung der sozialen Angebote an die Bedarfe

Damit die zielgruppen- und bedarfsorientierte Ausgestaltung der bestehenden Beratungs- und Hilfestrukturen erfolgt, ist eine Vernetzung der unterschiedlichen Träger des Sozialraums unter Einbezug der jeweils für den Sozialraum relevanten Migrantenselbstorganisationen (und ggf. weiteren Schlüsselpersonen, die einen guten Zugang zu den Mieter*innengruppen haben) notwendig.

Ziel ist es, dezidiert die höhere Inanspruchnahme der sozialen Angebote von Seiten der Bewohner*innen prekärer Wohnimmobilien zu erreichen.

Folgende Netzwerke haben sich mit dem o.g. Ziel sozialraumbezogen bereits gebildet (v) oder sind in Entstehung:

- ✓ Netzwerktreffen Iduna (Federführung: Jugendhilfe Göttingen e.V.)
- ✓ Netzwerk: Thematische Austauschtreffen Hagenweg 20 (Federführung Stadt Göttingen)
- Netzwerk: Thematische Arbeitstreffen Groner Landstr. (in Entstehung, Federführung Stadt Göttingen)

3.5.4 Förderung des ehrenamtlichen Engagements im Quartier

Neben der Optimierung der professionellen und institutionellen Angebote braucht es, wie in jedem Quartier, auch ehrenamtliches Engagement.

Ehrenamtliches Engagement leistet einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders, zur Verbesserung von Bildungschancen vor Ort sowie zur Unterstützung von Integration und Teilhabechancen. Im Zuge der europäischen Freizügigkeitsreglung sind in den letzten Jahren mehrere (süd-)osteuropäische Familien nach Göttingen gezogen. Im Vergleich zu Personen mit Fluchthintergrund gibt es in der Regel keine ehrenamtlichen Strukturen, die sich dem Ankommen von Personen mit (süd-)osteuropäischem Hintergrund annehmen. Dennoch gibt es mehrere Personen, die Unterstützungsbedarf aufweisen. Aufgaben für Ehrenamtliche können dabei sein:

- Bürokratische Unterstützung bei Behördengängen und Anmeldungen, z.B. der Eltern bei der Kita- bzw. Schulanmeldung, Meldung beim Einwohnermeldeamt
- Begleitung und Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Wohnung, einem Deutschkurs, einem Hausarzt etc.

Die Stadt Göttingen organisiert in Zusammenarbeit mit dem Caritasverband die Akquise, das Briefing und die Begleitung der Ehrenamtlichen vor Ort und bietet kostenlose Qualifizierungsangebote für Ehrenamtliche. Mithilfe der Ehrenamtlichen, die auch als Türöffner*innen in die Nachbarschaftszentren/-treffs fungieren, sollen die Bewohner*innen perspektivisch in die Lage versetzt werden, die sozialen Angebote im Quartier frequenter in Anspruch zu nehmen.

3.5.5 Beschäftigungsförderung

Neuzugewanderte Personen verfügen oftmals nicht über ausreichende Sprachkenntnisse, um auf dem hiesigen Arbeitsmarkt eine Vollzeitbeschäftigung aufzunehmen. Um die Hürden abzubauen, hält die

Beschäftigungsförderung Göttingen (BFGoe) mehrere Projekte vor, um zugewanderte Erwachsene auf den Arbeitsmarkt vorzubereiten. Auch Bewohner*innen der prekären Wohnimmobilien werden mit diesen Angeboten adressiert.

Die Maßnahmen von *Check In II* (gefördert von EU und Bund) z.B. sind u.a. Vermittlung in Sozial- und Arbeitsberatung, Information und Vermittlung von Sprach- und Integrationskursen.

Check In – Job bietet überdies IT-Trainings, Fach- und Berufspraxis in Werkstätten (der BfGoe oder extern).

3.6 Anreize zur Schaffung von Wohnraum – insbesondere für Familien

Damit der Wohnungsneubau in Göttingen allgemein und insbesondere der bezahlbare Wohnungsbau vorangebracht wird, hat die Stadt Göttingen im Jahr 2018 ein Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum verabschiedet.

Eines der wohnungsbaufördernden Maßnahmen ist die Anreizförderung für die Errichtung von Wohnungen für Personen der unteren Einkommensgruppe. Die Anreizförderung ist eine Zuschussförderung aus der *Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus in Göttingen und zur Unterstützung kinderreicher Familien beim Erwerb von Wohneigentum durch die Göttinger Milde Stiftung*. Bisher wurden kinderreiche Familien mit Zuschüssen nur unterstützt, wenn die Familien Wohneigentum erwerben wollten.

Die Stadt Göttingen wird die Richtlinie im Sommer 2021 durch eine weitere Anreizförderung ergänzen: Investor*innen, die in ihrem Neubau größere Wohnungen (mind. 4 Zimmer) explizit für Familien mit mehreren Kindern schaffen, sollen bei der Stadt Göttingen einen Zuschuss beantragen können. Damit soll ein Impuls gegeben werden, das Wohnraumangebot in Göttingen für Familien zu erweitern.

Aktuell plant die Göttinger Milde Stiftung ca. vier bis fünf Häuser mit größeren bezahlbaren Wohnungen für Familien in der Jheringstraße bauen zu lassen und leistet damit einen wichtigen Beitrag, den Mangel an familiengerechten Wohnungen abzubauen.

Mit der Städtischen Wohnungsbau Göttingen (SWB) hat die Stadt Göttingen zudem erste Gespräche aufgenommen, um den Bau von Modellprojekten zu ambulantem bzw. begleitetem Wohnen zu untersuchen. Hierdurch würde eine Alternative für Menschen entstehen, die bspw. aufgrund psychologischer Beeinträchtigungen auf dem Wohnungsmarkt keine Alternative haben als prekären Wohnraum anzumieten.

3.7 Monitoring der Maßnahmen

Die Situation in prekären Wohnimmobilien mit Sanierungsstau ist oftmals sehr dynamisch. Die hohe Veränderungsrate, u.a. verursacht durch die laufende Fluktuation innerhalb der Eigentümer*innengemeinschaft und der Mieter*innenschaft, ist dabei auch ein Teil des Problems. Zusätzlich führen gewählte Interventionen nicht immer zu den erhofften Ergebnissen. Aus diesem Grund ist regelmäßig eine Wirkungsüberprüfung der gewählten Maßnahmen sinnvoll, die in einem sog. Monitoringbericht jährlich zusammenzufassen ist.

Das Monitoring ist die Grundlage für Evaluationsmaßnahmen und kann unter Umständen beispielgebend für andere Kommunen mit ähnlichen Problemlagen sein. Die Task-Force erarbeitet für das Monitoring einen Indikatoren-Katalog, der im Bedarfsfall im Laufe der Zeit angepasst wird.

Folgende Indikatoren können dabei inbegriffen sein:

- Anzahl der Begehungen in der jeweiligen Immobilie
- Offene Sanierungsmaßnahmen und durchgeführte Maßnahmen
- Anzahl Transferleistungsbeziehender im jeweiligen Wohnkomplex (Ziel der Verringerung durch Zuführung in Beschäftigungsverhältnisse bzw. bessere soziale Durchmischung)
- Anzahl der gemeldeten Kinder (Ziel > Verringerung der Kinderzahl in den prekären Wohnimmobilien, weil besonders vulnerabel)
- Statistik Inanspruchnahme soz. Regel-Angebote im Sozialraum (mind. Kindertagesstätte)

Gegebenenfalls kann mithilfe eines aktuell geplanten Umfragebogens (je nach Rücklaufquote), wie unter 3.3.1.4 (Punkt 3) erwähnt, die persönlichen Eindrücke der Mieter*innen hinsichtlich ihrer Wohnsituation und ihrer Zufriedenheit mit den Angeboten im Quartier erfasst werden. Hieraus könnten wichtige Erkenntnisse zur Situation der Betroffenen gewonnen werden und daraus ableitend weitere Maßnahmen entwickelt werden, die ebenfalls in das Monitoring einfließen würden.

4. Fazit

Die aktuellen Diskussionen zeigen ein stärkeres Problembewusstsein im Hinblick auf sanierungsbedürftige Immobilien mit prekären Wohnverhältnissen in Göttingen. Die vielseitigen Hintergründe legen jedoch nahe, dass es eine einfache und schnelle Lösung nicht gibt. Dafür hat die Stadt Göttingen eine Gesamtstrategie im Umgang mit prekären Wohnimmobilien mit diesem Konzept vorgelegt, welche die Anwendung von Rechtsinstrumenten sowie kommunale Ansätze mit verschiedenen Handlungsfeldern kombiniert. Die Priorität dieses Themas innerhalb der Stadtverwaltung zeigt sich nicht zuletzt durch die Weiterentwicklung der Austauschrunden zu einer (verwaltungsinternen) Task-Force. Hauptziel dabei ist es, die Wohnsituation für betroffene Mieter*innen von prekären Wohnimmobilien spürbar zu verbessern und die Bildung weiterer prekärer Wohnimmobilien möglichst abzuwehren.

Erforderlich ist insbesondere eine intensive Auseinandersetzung mit den Eigentümer*innen, die am ehesten auf den Zustand ihres Eigentums Einfluss ausüben können. Damit die stetige Auseinandersetzung sichergestellt wird, hat die Stadt Göttingen im Juni 2021 die Stelle des Koordinationsmanagements eingerichtet, die auch mit der Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes betraut ist.

Die Verabschiedung des Nds. Wohnraumschutzgesetzes im März 2021 war ein längst überfälliger Schritt und wichtiger Meilenstein, um den Problemfeldern der Überbelegung und den baulichen Missständen stärker Einhalt zu gebieten.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern hat sich Niedersachsen dazu entschieden, die Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes als freiwillige Aufgabe für die Städte und Gemeinden einzustufen – damit erhält die Stadt Göttingen, die das Gesetz freiwillig anwendet, trotz des finanziellen Aufwands und der hohen Ressourcenbindung keinen finanziellen Ausgleich vom Land Niedersachsen.

Die Stadt Göttingen wird sich in Gesprächen mit dem Land dafür einsetzen, dass zumindest ein Förderprogramm zum Umgang mit sanierungsbedürftigen Immobilien aufgesetzt wird, wie dies in Nordrhein-Westfalen die Praxis war. Fördermittel ermöglichen einen deutlich größeren Handlungsspielraum, um sanierungsbedürftige und prekäre Immobilien wieder marktfähig zu machen.

Das geplante Monitoring dient der Stadt Göttingen als Hilfsinstrument, die durchgeführten Maßnahmen innerhalb der Gesamtstrategie zu reflektieren und ggf. Anpassungen vorzunehmen.

Über die Ergebnisse des Monitorings soll jährlich im Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau berichtet werden.

5. Steckbriefe

5.1 Steckbrief:

Maschmühlenweg 4-6

Allgemeines:

Maschmühlenweg 4/6 sowie Weender Landstr. 5/7 sind wie abgebildet ein Flurstück (247). Die Gebäudegrundfläche auf diesem Flurstück beläuft sich auf 5.650 m².

Gebäudebezogene Eckdaten (nur Maschmühlenweg 4-6):

Gebäudetyp: Hochhaus (15-17 Etagen)

Baujahr: 1970

Anzahl der Appartements insgesamt: 407

Anzahl der Eigentümer*innen (über 234 lt. Grundbucheintrag)

Zimmeranzahl: 1-4

Wohnungsgrößen:

1 Zimmer-App zwischen 30 m² -34 m².

2 Zimmer-Apps. zwischen 52-58 m².

3 Zimmer-App: 71 m² und

4 Zimmer-App: 78 m²

Bewohner*innenzahl: 548 (Stand 04/2021)



5.2 Steckbrief:

Groner Landstr. 9, 9a, 9b

Allgemeines:

Flurstück 1991. Die Gebäudegrundfläche beläuft sich auf 3.653 m².

Gebäudebezogene Eckdaten

Gebäudetyp: Hochhaus (12 Etagen)

Baujahr: 1978

Anzahl der Appartements insgesamt: 432

Anzahl der Eigentümer*innen (94 lt. Grundbucheintrag)

Zimmeranzahl: 1-2

Wohnungsgrößen:

17-39m²

Bewohner*innenzahl: 862 (Stand 04/2021)



5.3 Steckbrief:

Hagenweg 20

Allgemeines:

Flurstück 5/4. Die Gebäudegrundfläche beläuft sich auf 1.281 m².

Gebäudebezogene Eckdaten

Gebäudetyp: Wohnkomplex, 3-stöckig

Baujahr: 1976

Anzahl der Appartements insgesamt: 165

Anzahl der Eigentümer*innen 22 (lt. Grundbucheintrag).

Zimmeranzahl: hauptsächlich 1-2

Wohnungsgrößen: 19-38m²

Bewohner*innenzahl: 180 (Stand 04/2021)



6. Quellenverzeichnis

BBG und Partner, Umgang mit Wohnungsleerstand und verwahrlostem Wohnungsbestand: Instrumente, Defizite, Handlungsempfehlungen, 2017

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien - Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, 2019

Dietmar Weigt (Vortrag verschriftlicht), Städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten, Uni Bonn 2006

Landtag von Baden-Württemberg: Kleine Anfrage und Antwort - Umgang der Landesregierung mit Problemimmobilien in baden-württembergischen Kommunen. Drucksache 16 / 2549

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Arbeitshilfe: Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise, 2014

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Modellvorhaben Problemimmobilien. Kommunale Strategien zum Umgang mit stark vernachlässigten Wohngebäuden. Zwischenfazit: September 2019

Rechtsquellen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (Nds. BauO)
- Niedersächsisches Abfallgesetz (NABfG)
- Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG)
- Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz - NWoSchG)
- Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr - Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG)
- Infektionsschutzgesetz (IfSG)
- Satzung der Stadt Göttingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stad Göttingen (Zweckentfremdungssatzung)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Kommunikation und Bürgerbeteiligung (Hrsg.), Ursachen und Auswirkungen von Problemimmobilien, 2020

Stadt Düren, Integriertes Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“, 2018

BILDQUELLEN:

Titelseite: vecteezy.com

Rathausbild: © Stadt Göttingen, Michael Mehle

7. Anlage (Übersicht – Angebotsstruktur in den Sozialräumen)

LEINEVIERTEL - GRONER LANDSTR.9

Stadtteileinrichtungen		
Städt. Kinderhaus Lohmühle	- Offenes Angebot für Kinder von 6- 12 Jahren - Aufsuchende Jugendarbeit in der GSL im Umfang von 2 Stunden/Wo	Kinderhaus Lohmühle Lohmühlenweg 4 37073 Göttingen
Jugendhaus Gartetalbahnhof	- Offenes Angebot für Kinder und Jugendliche im Alter von 11- 17 Jahren - Mobile Jugendarbeit tlw. Übergänge zu Jugendsozialarbeit	Jugendhaus Gartetalbahnhof Leineviertel Am Gartetalbahnhof 1a 37073 Göttingen
Quartiersbüro Leineviertel & Leineviertelkonferenz	Förderung der Gemeinwesenarbeit im Quartier, jährlicher Veranstaltungskalender, Treff- und Anlaufpunkt für Bewohner*innen (PC-Kurse, Sportkurse, Straßenfestgruppe, Hochbeete Gruppe, Offen Quartierssprechstunde etc.)	Projekt Göttinger Quartiere – Raum für Menschen „Miteinander und füreinander“ Jugendhilfe Göttingen e.V. Leinestr. 34 Und zu Gast im Jugendhaus Gartetalbahnhof 37073 Göttingen
Kulturzentrum KAZ Göttingen	Zahlreiche Angebote im Bereich Kunst, Kultur, Workshops und Jugendangebote	Göttinger Kommunikations- und Aktionszentrum KAZ e.V. Bürgerstr. 15 37073 Göttingen
Kinder und Jugendliche		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontaktdaten
Aufsuchende Arbeit der Fachkräfte „Frühe Hilfen“/Familienhebammen und Familien-, Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger*innen	- Begleitung & Beratung von Schwangeren und Eltern mit Neugeborenen (bis Ende des 1. Lebensjahr) - Café Kinderwagen in Kooperation mit dem Jugendhaus Gartetalbahnhof	Fachkräfte Frühe Hilfen in Stadt und Landkreis Göttingen Reinhäuser Landstr. 4 37083 Göttingen
Ambulante Angebote im Rahmen der Hilfen zur Erziehung	Unterstützung von Eltern bei der Erziehung ihrer Kinder durch Erziehungsbeistände (§ 30 SGB	Arbeiterwohlfahrt Göttingen Jutta-Limbach- Straße 3 37073 Göttingen Evangelische Jugendhilfe Obernjesa Am Thie 3

	VIII) oder als Sozialpädagogische Familienhilfe (§ 31 SGB VIII) ▪ Unterstützung erfolgt nach Antrag durch die Eltern beim örtlichen Jugendamt	37124 Rosdorf Jugendhilfe Südniedersachsen Gothaer Platz 1 37083 Göttingen
Allgemeiner Sozialdienst des Jugendamtes der Stadt Göttingen (ASD)	▪ Erzieherische Hilfen, Schutzmaßnahmen für Kinder und Jugendliche, Unterstützung junger Menschen und Familien ▪ Aufsuchende Arbeit	Stadt Göttingen Gothaer Platz 3 37083 Göttingen
LISA „Lernen in Schulen & Alltag“ (Schulsozialarbeit)	Sozialraumorientierte Schulsozialarbeit, Gesundheitsförderung und Integrationsunterstützung für Kinder der vier Göttinger Grundschulen: Brüder-Grimm-Schule, Egelsbergschule, Hagenbergschule und Leinebergschule	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt „LiSA – Lernen in Schule und Alltag“ Pfalz-Grona-Breite 77 37081 Göttingen
MyFuture	Förderung von Familien mit Migrationshintergrund & schulpflichtigen Kindern. - Aufsuchende Arbeit, Beratung, Begleitung zu Behörden - Ausbildung von Erziehungslotsen	Ev. Verein Bildung und Dialog e. V. in Kooperation mit Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
KidsClub Göttingen	Freizeitangebote für Kinder, Hilfe und Unterstützung für Eltern. Begleitung bei Behördengängen, Überleitung in bereits bestehende Hilfs- und Beratungsangebote	Haus der Hoffnung e.V. Ulmenweg 14 37077 Göttingen
CheckIn II -Jugendhilfe Göttingen e.V.	Orientierung, Beratung & Begleitung für Neuzugewanderte Eltern und Kinder aus Südosteuropa im Alter von 0-6 Jahren	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt CheckIn Untere Karspüle 4 37073 Göttingen
Ferienwelten aus den Zietenterrassen	Vermittlung schulischer Inhalte, „Lernpakete“, Bewegungs- und Freizeitangebote für Kinder im Alter von 6-12 Jahren	SC Hainberg 1980 e. V. Bertha-von-Suttner-Straße 2 37085 Göttingen
JUGEND STÄRKEN im Quartier -Beschäftigungsförderung Göttingen, Jugendhilfe Göttingen e.V.	Beratung & Unterstützung bei schulvermeidendem Verhalten für Schüler*innen zwischen 12-18 Jahren. Das sechsköpfige Beratungsteam unterstützt und begleitet die Jugendlichen u. a.	Für Schüler*innen ab 12 Jahren bis zu Beginn des <u>9. Schulbesuchsjahres</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Untere Karspüle 4 37073 Göttingen

	beim Erreichen von Schulabschlüssen, bei der Reintegration in die Schule und bei der Berufswahl.	<u>Für Schüler*innen ab dem 9. Schulbesuchsjahr bis zum Ende der (Berufs-)Schulpflicht</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Nikolaistraße 28a 37073 Göttingen
Jugendwerkstätten -Beschäftigungsförderung Göttingen	Vermittlung erster berufspraktischer Erfahrungen inkl. Fachkunde Unterricht für Jugendliche und junge Erwachsene	Tischlerei & Vitalia & Media Office Alfred-Delp-Weg 3 37085 Göttingen Bike Inn Levinstraße 1 37079 Göttingen KfZ-&Metallwerkstatt Grätzelstraße 14a 37079 Göttingen
Integration, berufliche Bildung, Beratung und Qualifizierung		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppen	Kontaktdaten
TAff – Teilhabe und Arbeit für Familien -Beschäftigungsförderung Göttingen, VHS Göttingen&Osterode	Beratung und Unterstützung zur Verbesserung der familiären Lebenssituation, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Entwicklung und Umsetzung persönlicher und beruflicher Ziele, Hilfe bei der Beantragung finanzieller Leistungen u.v.m.	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Taff – Teilhabe und Arbeit für Familien Lotzestraße 22c 37083 Göttingen
CheckIn II -Beschäftigungsförderung	Unterstützung und Beratung für Neuzugewanderte Familien aus der EU Bürger*innen	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
CheckIn II Migrationszentrum	Orientierung, Beratung und Begleitung – Unterstützung für EU Bürger*innen	Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
CheckIn Job -Beschäftigungsförderung	Berufliche Orientierung, Qualifizierung und Hilfe bei Arbeitssuche für Zugewanderte auch Südosteuropa	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
WiG – Willkommen in Göttingen -Beschäftigungsförderung	Sprachkurse, Beratung, Arbeitsmarktorientierung und Vermittlung von Geflüchteten	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
NetzTeil -Beschäftigungsförderung	Vermittlung beruflicher & sozialer Grundqualifikationen; Abbau von	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR)

	Hemmnissen und Vermittlung digitaler Kompetenzen	Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
FairBleib -Beschäftigungsförderung, -Jugendhilfe Göttingen	Unterstützung und Beratung von Geflüchteten und Asylbewerber*innen auf dem Weg in Qualifizierung, Ausbildung und Arbeit	Jugendhilfe Göttingen e. V. Untere Karspüle 4 37073 Göttingen Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
Hilfe im Alltag		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontaktdaten
Straßensozialarbeit	Niederschwellige, aufsuchende Sozialarbeit; Angebote der Straso: Aufenthalt, Information und Sozialkontakte in der Teestube, Frühstücks-, Mittags- und Getränkeangebot, hygienische Basisversorgung, Einrichten einer Post- und Meldeadresse, aufsuchende Arbeit/Streetwork, ambulante Betreuung, medizinische Notfallversorgung, Wohnraumvermittlung, Unterstützung beim Umgang mit Behörden, individuelle, persönliche Beratung, Spielegruppe.	Diakonieverband Göttingen Straßensozialarbeit Göttingen Tilsiter Straße 2 A 37083 Göttingen
Ergänzende und Unabhängige Teilhabeberatung (EUTB)	Beratung und Unterstützung bei körperlichen Beeinträchtigungen; Sprach- und Sprechstörungen, psychische Beeinträchtigungen, Lernbehinderungen, Blindheit und Sehbehinderungen, Gehörlosigkeit, Taubheit, Schwerhörigkeit, kognitive Beeinträchtigungen, mehrfache Beeinträchtigungen	EUTB AWO Kreisverband Göttingen e.V. Jutta-Limbach-Str. 3 37073 Göttingen EUTB Selbsthilfe Körperbehinderter Göttingen Gartenstraße 25 37073 Göttingen

NÖRDLICHE INNENSTADT – MASCHMÜHLENWEG 4-6

Stadtteileinrichtungen		
Familientreff IDUNA Zentrum	Für Familien, Eltern und Kinder gibt es im Wohnkomplex Maschmühlenweg 4-6, ebenerdig und barrierefrei, einen Familientreff. Das FIZ bietet in seinen Räumlichkeiten einen Ort für Begegnung, Gespräche und Beratung. Jede Woche finden zahlreiche betreute Spiel- und Lernangebote für Kinder statt. Neben Familienberatung gibt es auch ganz praktische Hilfen und Unterstützung für Eltern, z. B. in gemeinsamen Mutter-Kind-Gruppen.	Jugendhilfe Göttingen e. V. Familientreff-Iduna-Zentrum (FIZ) Maschmühlenweg 6 37073 Göttingen
Kinder und Jugendliche		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontaktdaten
Aussuchende Arbeit der Fachkräfte „ Frühe Hilfen “/Familienhebammen und Familien-, Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger*innen	▪ Begleitung & Beratung von Schwangeren und Eltern mit Neugeborenen (bis Ende des 1. Lebensjahr) ▪ Café Kinderwagen in Kooperation mit dem Jugendhaus Gartetalbahnhof	Fachkräfte Frühe Hilfen in Stadt und Landkreis Göttingen Reinhäuser Landstr. 4 37083 Göttingen
„ Kita-Einstieg “ – Brücken bauen in frühe Bildung , -im FIZ	▪ Angebot zur Vorbereitung und Vermittlung von Kindern in Bildungseinrichtungen für Familien mit Zugangshemmnissen zu Bildungseinrichtungen	Jugendhilfe Göttingen e. V. Familientreff-Iduna-Zentrum (FIZ) Maschmühlenweg 6 37073 Göttingen Stadt Göttingen Danziger Str. 40 37083 Göttingen
Ambulante Angebote im Rahmen der Hilfen zur Erziehung	▪ Unterstützung von Eltern bei der Erziehung ihrer Kinder durch Erziehungsbeistände (§ 30 SGB VIII) oder als Sozialpädagogische Familienhilfe (§ 31 SGB VIII) ▪ Unterstützung erfolgt nach Antrag durch die Eltern beim örtlichen Jugendamt	Arbeiterwohlfahrt Göttingen Jutta-Limbach- Straße 3 37073 Göttingen Evangelische Jugendhilfe Obernjesa Am Thie 3 37124 Rosdorf Jugendhilfe Südniedersachsen Gothaer Platz 1 37083 Göttingen

Allgemeiner Sozialdienst des Jugendamtes der Stadt Göttingen (ASD)	▪ Erzieherische Hilfen, Schutzmaßnahmen für Kinder und Jugendliche, Unterstützung junger Menschen und Familien ▪ Aufsuchende Arbeit	Stadt Göttingen Gothaer Platz 3 37083 Göttingen
LISA „Lernen in Schulen & Alltag“ (Schulsozialarbeit)	Sozialraumorientierte Schulsozialarbeit, Gesundheitsförderung und Integrationsunterstützung für Kinder der vier Göttinger Grundschulen: Brüder-Grimm-Schule, Egelsbergschule, Hagenbergschule und Leinebergschule	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt „LiSA – Lernen in Schule und Alltag“ Pfalz-Grona-Breite 77 37081 Göttingen
Schularbeiterhilfe St. Jacobi	Jeden Schultag in der Zeit von 14.00 bis 16.00 Uhr erhalten Kinder und Jugendliche hauptsächlich aus Migrantenfamilien Unterstützung bei Schulaufgaben; Gruppen von 10-15 Kindern	St. Jacobi Göttingen Jacobikirchhof 2 37073 Göttingen
MyFuture	Förderung von Familien mit Migrationshintergrund & schulpflichtigen Kindern. - Aufsuchende Arbeit, Beratung, Begleitung zu Behörden - Ausbildung von Erziehungslotsen	Ev. Verein Bildung und Dialog e. V. in Kooperation mit Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
CheckIn II -Jugendhilfe Göttingen e.V.	Orientierung, Beratung & Begleitung für Neuzugewanderte Eltern und Kinder aus Südosteuropa im Alter von 0-6 Jahren	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt CheckIn Untere Karspüle 4 37073 Göttingen
JUGEND STÄRKEN im Quartier -Beschäftigungsförderung Göttingen, Jugendhilfe Göttingen e.V.	Beratung & Unterstützung bei schulvermeidendem Verhalten für Schüler*innen zwischen 12-18 Jahren. Das sechsköpfige Beratungsteam unterstützt und begleitet die Jugendlichen u. a. beim Erreichen von Schulabschlüssen, bei der Reintegration in die Schule und bei der Berufswahl.	<u>Für Schüler*innen ab 12 Jahren bis zu Beginn des 9. Schulbesuchsjahres</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Untere Karspüle 4 37073 Göttingen <u>Für Schüler*innen ab dem 9. Schulbesuchsjahr bis zum Ende der (Berufs-)Schulpflicht</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Nikolaistraße 28a 37073 Göttingen

Projekt Kontakt -Jugendhilfe Göttingen e.V.	Unterstützung in kritischen Lebenssituationen und Hilfe bei der Lösung persönlicher und familiärer Probleme. Jugendliche und ihre Familien finden hier auch ohne vorherige Terminabsprache schnelle und unbürokratische Hilfen.	Jugendhilfe Göttingen e. V. Anlaufstelle Innenstadt (Die Blechtrommel) Untere Karspüle 4 37073 Göttingen
Jugendwerkstätten -Beschäftigungsförderung Göttingen	Vermittlung erster berufspraktischer Erfahrungen inkl. Fachkunde Unterricht für Jugendliche und junge Erwachsene	Tischlerei & Vitalia & Media Office Alfred-Delp-Weg 3 37085 Göttingen Bike Inn Levinstraße 1 37079 Göttingen KfZ-&Metallwerkstatt Grätzelstraße 14a 37079 Göttingen
Integration, berufliche Bildung, Beratung und Qualifizierung		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppen	Kontaktdaten
TAff – Teilhabe und Arbeit für Familien -Beschäftigungsförderung Göttingen, VHS Göttingen&Osterode	Beratung und Unterstützung zur Verbesserung der familiären Lebenssituation, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Entwicklung und Umsetzung persönlicher und beruflicher Ziele, Hilfe bei der Beantragung finanzieller Leistungen u.v.m.	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAöR) Taff – Teilhabe und Arbeit für Familien Lotzestraße 22c 37083 Göttingen
CheckIn II -Beschäftigungsförderung	Unterstützung und Beratung für Neuzugewanderte Familien aus der EU Bürger*innen	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
CheckIn II Migrationszentrum	Orientierung, Beratung und Begleitung – Unterstützung für EU Bürger*innen	Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
CheckIn Job -Beschäftigungsförderung	Berufliche Orientierung, Qualifizierung und Hilfe bei Arbeitssuche für Zugewanderte auch Südosteuropa	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
WiG – Willkommen in Göttingen -Beschäftigungsförderung	Sprachkurse, Beratung, Arbeitsmarktorientierung und Vermittlung von Geflüchteten	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAöR)

		Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
NetzTeil -Beschäftigungsförderung	Vermittlung beruflicher & sozialer Grundqualifikationen; Abbau von Hemmnissen und Vermittlung digitaler Kompetenzen	Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
FairBleib -Beschäftigungsförderung, -Jugendhilfe Göttingen	Unterstützung und Beratung von Geflüchteten und Asylbewerber*innen auf dem Weg in Qualifizierung, Ausbildung und Arbeit	Jugendhilfe Göttingen e. V. Untere Karspüle 4 37073 Göttingen Beschäftigungsförderung Göttingen (kAöR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
Hilfe im Alltag		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontaktdaten
Straßensozialarbeit	Niederschwellige, aufsuchende Sozialarbeit; Angebote der Straso: Aufenthalt, Information und Sozialkontakte in der Teestube, Frühstücks-, Mittags- und Getränkeangebot, hygienische Basisversorgung, Einrichten einer Post- und Meldeadresse, aufsuchende Arbeit/Streetwork, ambulante Betreuung, medizinische Notfallversorgung, Wohnraumvermittlung, Unterstützung beim Umgang mit Behörden, individuelle, persönliche Beratung, Spielegruppe.	Diakonieverband Göttingen Straßensozialarbeit Göttingen Tilsiter Straße 2 A 37083 Göttingen
Ergänzende und Unabhängige Teilhabeberatung (EUTB)	Beratung und Unterstützung bei körperlichen Beeinträchtigungen; Sprach- und Sprechstörungen, psychische Beeinträchtigungen, Lernbehinderungen, Blindheit und Sehbehinderungen, Gehörlosigkeit, Taubheit, Schwerhörigkeit, kognitive Beeinträchtigungen, mehrfache Beeinträchtigungen	EUTB AWO Kreisverband Göttingen e.V. Jutta-Limbach-Str. 3 37073 Göttingen EUTB Selbsthilfe Körperbehinderter Göttingen Gartenstraße 25 37073 Göttingen

WESTSTADT - HAGENWEG 20

Stadtteileinrichtungen		
Haus für Familien, Kinder und Jugendliche: - Kita/Familienzentrum Elisabeth-Heimpel - Kinderhaus Zebolon - Jugendzentrum Maschmühle	Familienzentrum Das Familienzentrum Elisabeth-Heimpel-Haus bietet mit der Sozialberatung ein Beratungsangebot für Eltern und Bewohner*innen des Stadtteils. Die Eltern und Ratsuchenden können Unterstützung zu folgenden Themen erhalten: - Beantragung von Geldern (SGB II/ALG I, SGB XII, Kindergeld/Elterngeld) - Unterstützung bei der Beantragung von Reha-Maßnahmen (z. B. Kur/Haushaltshilfe) - Informationen zu den Themen Elternzeit, Elterngeld und Mutterschutz sowie weiteren Institutionen in der näheren Umgebung - Direkte Vermittlung zu weiteren Hilfsinstanzen (Behördenbegleitung und/oder gemeinsame Terminvereinbarungen) - Austausch und Hilfestellungen rund um das Thema „Familie und Gesundheit“ für Mütter, Väter und Schwangere in der offenen Gruppe „Café Kinderwagen“ – begleitet von einer Familienhebamme und einer sozialpädagogischen Mitarbeiterin des Familienzentrums (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..) - Informationen und Begleitung zu den „Frühen Hilfen“ und/oder Hilfe beim Übergang einer sozialpädagogischen Familienhilfe durch Vermittlung an das Jugendamt	Hagenwegzentrum Hagenweg 2 U/T 37081 Göttingen

	Kinderhaus Zebolon Offenen Angebot für Schulkinder im Alter von 6 – 12 Jahre. Jugendzentrum Maschmühlenweg Offenes Angebot für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 – 20 Jahren.	
Weststadtzentrum	Das Weststadtzentrum bietet neben verschiedenen Angeboten für Bewohner*innen (Gedächtnistraining, Seniorenfrühstück, Männerfrühstück, Bewohnercafé etc.) eine Kleiderausgabe (Bunte Ecke), eine Computer Ecke und Selbsthilfefahrradwerkstatt. Zusätzlich werden im Weststadtzentrum Beschäftigungsprojekte und Projekte für Migrant*innen durchgeführt. (Nähkurs, internationales Kochbuch, AHG-Quartiersarbeit und das Projekt „Goe-West“ zur Förderung der Gemeinwesenarbeit.	Weststadtzentrum Pfalz-Grona-Breite 84 37081 Göttingen
Sanierungsbüro Weststadt -Jugendhilfe-Göttingen e.V. -Plan zwei Stadtplanung und Architektur	Der Bereich westlich des Maschmühlenweg ist seit Anfang 2010 „Stadterneuerungsgebiet Weststadt“. Zielsetzung ist, die Lebens- und Wohnqualität im Stadtteil zu verbessern. Zu diesem Zweck soll die Aufenthaltsqualität auf Freiflächen und Kinderspielplätzen verbessert werden. Vorgesehen ist, die Freizeit- und Betreuungsangebote für Kinder-, Jugendliche und Erwachsene auszuweiten. In Kooperation mit den Wohnungsunternehmen sollen Wohnungen modernisiert und umgestaltet werden sowie die Eingangsbereiche und die Freiflächen vor den Wohngebäuden schöner gestaltet werden.	Sanierungsmanagement Westlich Maschmühlenweg Sanierungsbüro Pfalz-Grona-Breite 88 37081 Göttingen
Kulturzentrum Musa	Organisiert neben Vielem, in Zusammenarbeit mit der Stadtteiltrunde „Weststadtkonferenz“: Kulturprojekte und Workshops, die sich in erster Linie an Bewohner*innen der Weststadt richten	Musa e.V. Hagenweg 2a 37081 Göttingen
Soziokulturelles Zentrum Haus der Kulturen	Soziokultureller Treffpunkt mit Begegnungscafé, Berufliche	Zukunfts-Werkstatt e.V. Haus der Kulturen

	Qualifizierungsprojekte, Deutschkurse, Nachhilfe- und Hausaufgabenbetreuung u.v.a.m.	Hagenweg 2e 37081 Göttingen
Naturfreunde Göttingen	Angebote für Kinder (1-12 Jahre alt) im Bereich Umwelt und Natur; haben Seminarräume die auch extern angemietet werden können, sind Partner von Solidarische Landwirtschaft.	Naturfreunde Göttingen Naturfreundeweg 1 37079 Göttingen
Kinder und Jugendliche		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontakt Daten
Aufsuchende Arbeit der Fachkräfte „Frühe Hilfen“/Familienhebammen und Familien-, Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger*innen	▪ Begleitung & Beratung von Schwangeren und Eltern mit Neugeborenen (bis Ende des 1. Lebensjahr) ▪ Café Kinderwagen in Kooperation mit dem Familienzentrum Elisabeth-Heimpel-Haus	Fachkräfte Frühe Hilfen in Stadt und Landkreis Göttingen Reinhäuser Landstr. 4 37083 Göttingen
Willkommensbesuche „Babybesuchsdienst“	Besuch von Familien mit Neugeborenen mit dem Ziel über stadtteilbezogene Angebote zu informieren	Ev. Familienbildungsstätte Düstere Straße 19 37073 Göttingen
Ambulante Angebote im Rahmen der Hilfen zur Erziehung	▪ Unterstützung von Eltern bei der Erziehung ihrer Kinder durch Erziehungsbeistände (§ 30 SGB VIII) oder als Sozialpädagogische Familienhilfe (§ 31 SGB VIII) ▪ Unterstützung erfolgt nach Antrag durch die Eltern beim örtlichen Jugendamt	Arbeiterwohlfahrt Göttingen Jutta-Limbach- Straße 3 37073 Göttingen Evangelische Jugendhilfe Obernjesa Am Thie 3 37124 Rosdorf Jugendhilfe Südniedersachsen Gothaer Platz 1 37083 Göttingen
Allgemeiner Sozialdienst des Jugendamtes der Stadt Göttingen (ASD)	▪ Erzieherische Hilfen, Schutzmaßnahmen für Kinder und Jugendliche, Unterstützung junger Menschen und Familien ▪ Aufsuchende Arbeit	Stadt Göttingen Gothaer Platz 3 37083 Göttingen
LISA „Lernen in Schulen & Alltag“ (Schulsozialarbeit)	Sozialraumorientierte Schulsozialarbeit, Gesundheitsförderung und Integrationsunterstützung für Kinder der vier Göttinger Grundschulen: Brüder-Grimm-Schule, Egelsbergschule, Hagenbergschule und Leinebergschule	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt „LiSA – Lernen in Schule und Alltag“ Pfalz-Grona-Breite 77 37081 Göttingen

MyFuture	Förderung von Familien mit Migrationshintergrund & schulpflichtigen Kindern. - Aufsuchende Arbeit, Beratung, Begleitung zu Behörden - Ausbildung von Erziehungslotsen	Ev. Verein Bildung und Dialog e. V. in Kooperation mit Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
KidsClub	Freizeitangebote für Kinder, Hilfe und Unterstützung für Eltern. Begleitung bei Behördengängen, Überleitung in bereits bestehende Hilfs- und Beratungsangebote	Haus der Hoffnung e.V. Ulmenweg 14 37077 Göttingen
CheckIn II -Jugendhilfe Göttingen e.V.	Orientierung, Beratung & Begleitung für Neuzugewanderte Eltern und Kinder aus Südosteuropa im Alter von 0-6 Jahren	Jugendhilfe Göttingen e. V. Projekt CheckIn Untere Karspüle 4 37073 Göttingen
JUGEND STÄRKEN im Quartier -Beschäftigungsförderung Göttingen, Jugendhilfe Göttingen e.V.	Beratung & Unterstützung bei schulvermeidendem Verhalten für Schüler*innen zwischen 12-18 Jahren. Das sechsköpfige Beratungsteam unterstützt und begleitet die Jugendlichen u. a. beim Erreichen von Schulabschlüssen, bei der Reintegration in die Schule und bei der Berufswahl.	<u>Für Schüler*innen ab 12 Jahren bis zu Beginn des 9. Schulbesuchsjahres</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Untere Karspüle 4 37073 Göttingen <u>Für Schüler*innen ab dem 9. Schulbesuchsjahr bis zum Ende der (Berufs-)Schulpflicht</u> JUGEND STÄRKEN im Quartier Nikolaistraße 28a 37073 Göttingen
Jugendwerkstätten -Beschäftigungsförderung Göttingen	Vermittlung erster berufspraktischer Erfahrungen inkl. Fachkunde Unterricht für Jugendliche und junge Erwachsene	Tischlerei & Vitalia & Media Office Alfred-Delp-Weg 3 37085 Göttingen Bike Inn Levinstraße 1 37079 Göttingen Kfz-&Metallwerkstatt Grätzelstraße 14a 37079 Göttingen
Integration, berufliche Bildung, Beratung und Qualifizierung		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppen	Kontaktdaten
TAff – Teilhabe und Arbeit für Familien -Beschäftigungsförderung Göttingen, VHS Göttingen&Osterode	Beratung und Unterstützung zur Verbesserung der familiären Lebenssituation, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Entwicklung und Umsetzung persönlicher und beruflicher Ziele, Hilfe bei der Beantragung finanzieller Leistungen u.v.m.	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Taff – Teilhabe und Arbeit für Familien Lotzestraße 22c 37083 Göttingen

CheckIn II -Beschäftigungsförderung	Unterstützung und Beratung für Neuzugewanderte Familien aus der EU Bürger*innen	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
CheckIn II Migrationszentrum	Orientierung, Beratung und Begleitung – Unterstützung für EU Bürger*innen	Migrationszentrum für Stadt und Landkreis Göttingen Am Leinekanal 4 Eingang B, 3. Stock 37073 Göttingen
CheckIn Job -Beschäftigungsförderung	Berufliche Orientierung, Qualifizierung und Hilfe bei Arbeitssuche für Zugewanderte auch Südosteuropa	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
WiG – Willkommen in Göttingen -Beschäftigungsförderung	Sprachkurse, Beratung, Arbeitsmarktorientierung und Vermittlung von Geflüchteten	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
NetzTeil -Beschäftigungsförderung	Vermittlung beruflicher & sozialer Grundqualifikationen; Abbau von Hemmnissen und Vermittlung digitaler Kompetenzen	Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
FairBleib -Beschäftigungsförderung, -Jugendhilfe Göttingen	Unterstützung und Beratung von Geflüchteten und Asylbewerber*innen auf dem Weg in Qualifizierung, Ausbildung und Arbeit	Jugendhilfe Göttingen e. V. Untere Karspüle 4 37073 Göttingen Beschäftigungsförderung Göttingen (KAÖR) Bildungszentrum für Zugewanderte der Stadt Göttingen Levinstraße 1 37079 Göttingen
Hilfe im Alltag		
Angebot/Projekt	Inhalte und Zielgruppe	Kontakt Daten
Straßensozialarbeit	Niederschwellige, aufsuchende Sozialarbeit; Angebote der Straso: Aufenthalt, Information und Sozialkontakte in der Teestube, Frühstücks-, Mittags- und Getränkeangebot, hygienische Basisversorgung, Einrichten einer Post-	Diakonieverband Göttingen Straßensozialarbeit Göttingen Tilsiter Straße 2 A 37083 Göttingen



	und Meldeadresse, aufsuchende Arbeit/Streetwork, ambulante Betreuung, medizinische Notfallversorgung, Wohnraumvermittlung, Unterstützung beim Umgang mit Behörden, individuelle, persönliche Beratung, Spielegruppe.	
Ergänzende und Unabhängige Teilhabeberatung (EUTB)	Beratung und Unterstützung bei körperlichen Beeinträchtigungen; Sprach- und Sprechstörungen, psychische Beeinträchtigungen, Lernbehinderungen, Blindheit und Sehbehinderungen, Gehörlosigkeit, Taubheit, Schwerhörigkeit, kognitive Beeinträchtigungen, mehrfache Beeinträchtigungen	EUTB AWO Kreisverband Göttingen e.V. Jutta-Limbach-Str. 3 37073 Göttingen EUTB Selbsthilfe Körperbehinderter Göttingen Gartenstraße 25 37073 Göttingen