

**Betreff:****Verkehrssituation Bundesallee**

<b>Organisationseinheit:</b> Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	<b>Datum:</b> 29.12.2015
--	-----------------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)	13.01.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	20.01.2016	Ö

**Sachverhalt:**

In der letzten Zeit wurden auf der Bundesallee vor der Zufahrt auf das Gelände des Thünen-Instituts verschiedene punktuelle Verbesserungen durchgeführt. Dazu zählen die Veränderung der abknickenden Vorfahrt und die Ummarkierung im Zuge des Linksabbiegers von Watenbüttel kommend in Richtung Innenstadt. Diese Maßnahmen haben zu einer Verbesserung der Situation beigetragen. Dies bestätigen die von der Polizeiinspektion Braunschweig erfassten Unfallzahlen, die seit der Umsetzung der genannten Maßnahmen zurückgegangen sind.

Aktuell eingegangene Beschwerdeschreiben bezüglich der Radverkehrsführung haben dazu geführt, die Situation erneut zu überprüfen. Durch einfache Maßnahmen im Kreuzungsbereich soll die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger weiter erhöht werden. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant (siehe Anlage):

1. Vom Tiergarten kommend wird der Verkehr durch eine Sperrmarkierung mit Baken in größerem Abstand vom Fahrbahnrand durch die Kurve in Richtung Innenstadt geführt. Dadurch wird die gefahrene Geschwindigkeit in der abknickenden Vorfahrt gesenkt und die Sicht auf hinter der Kurve die Bundesallee querende Fußgänger und Radfahrer verbessert. Das Gefahrenzeichen „Achtung Radfahrer“ macht Kraftfahrzeugfahrer zusätzlich auf den Überweg aufmerksam.
2. In Fahrtrichtung Watenbüttel-Tiergarten wird das Stoppschild durch einen Hinweis auf Radfahrer ergänzt.
3. Vom Kanzlerfeld in Richtung Watenbüttel wird häufig mit hoher Geschwindigkeit in den Rechtsabbieger gefahren und der vorhandene Überweg zu spät erkannt. Zur Verbesserung der Situation wird die Geschwindigkeit auch in diesem Bereich auf 50 km/h gesenkt und das Gefahrenzeichen „Achtung Radfahrer“ angeordnet. Eine Sperrmarkierung unterstützt durch Baken, schafft mehr Aufstellfläche und erhöht damit die Sicht auf querende Fußgänger und Radfahrer.

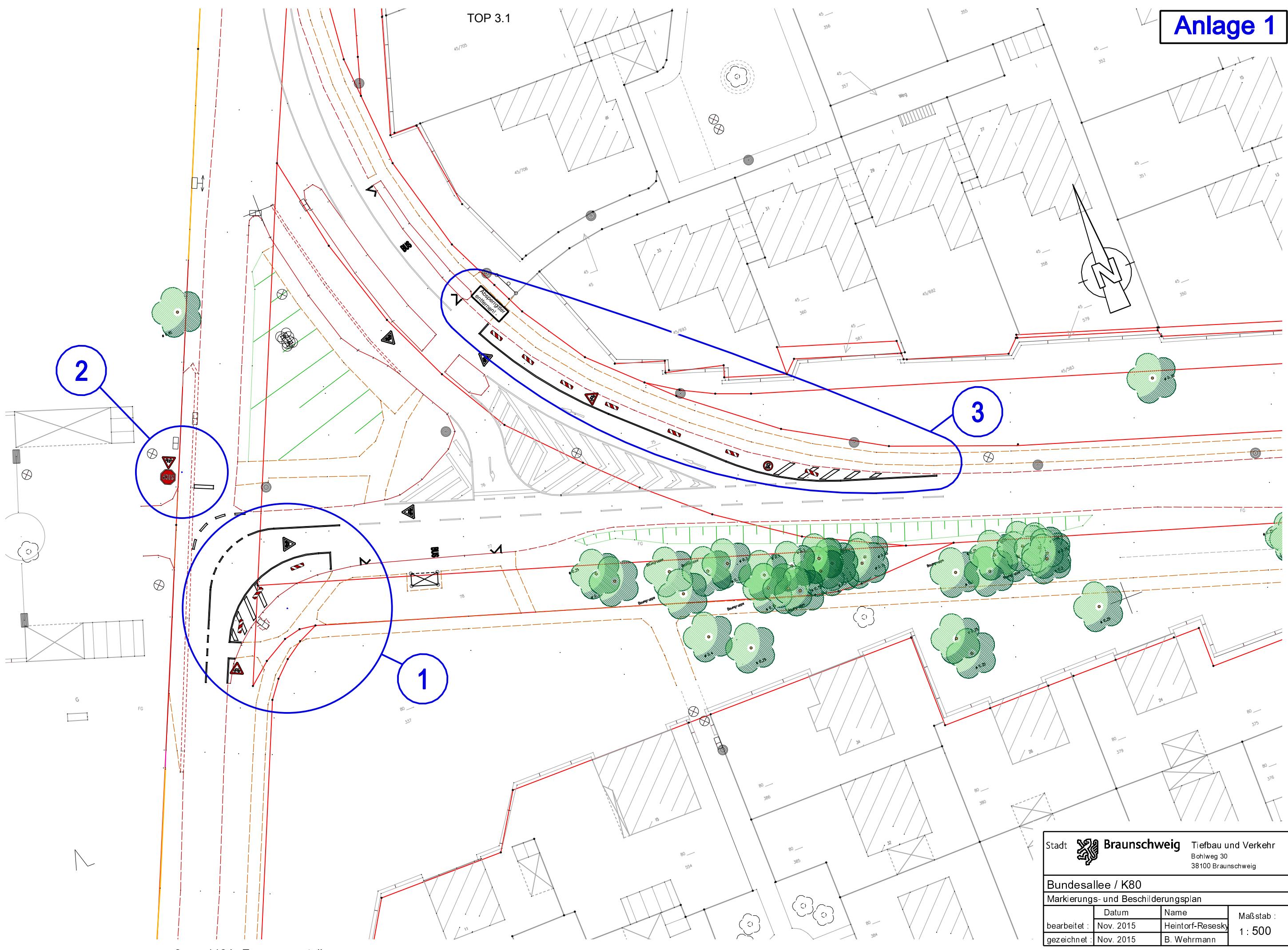
Die Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen sind mit dem Entgelt an die Bellis GmbH abgegolten. Die Arbeiten können aufgrund der Witterung erst ab dem Frühjahr 2016 durchgeführt werden. Die Maßnahme ist nicht straßenausbaubeitragspflichtig.

Leuer

**Anlage/n:** Lageplan



# Anlage 1



*Betreff:***Ringgleis-Logo***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

28.12.2015

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)	07.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (zur Kenntnis)	07.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (zur Kenntnis)	12.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (zur Kenntnis)	13.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)	13.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (zur Kenntnis)	13.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (zur Kenntnis)	14.01.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	20.01.2016	Ö

**Sachverhalt:**

Das Büro Cubus Marke+Design hat ein Logo für die Beschilderung und Vermarktung des Ringgleises erarbeitet (siehe Anlage). Im Rahmen der 10. Sitzung des Gesamtstädtischen Arbeitskreises Ringgleis am 25. November 2015 wurde das Logo präsentiert und fachlich durch das Büro Cubus erläutert. Das Logo wurde unter Berücksichtigung und Bewertung folgender Kriterien entwickelt:

- Prägnanz
- Assoziation
- Einzigartigkeit/ Unverwechselbarkeit
- Lesbarkeit/ Verständlichkeit

Der Gesamtstädtische Arbeitskreis Ringgleis hat das anbei liegende Logo mehrheitlich befürwortet. Die Verwaltung nimmt diese Empfehlung des Gesamtstädtischen Arbeitskreises Ringgleis an und wird das vom Büro Cubus entwickelte Ringgleis-Logo (siehe Anlage) nunmehr als offizielles Ringgleis Logo verwenden.

Leuer

**Anlage/n:**

Logo-Varianten







Die Ringgleis Wort-/Bildmarke

Schrift: DIN Schablonierschrift schwarz

Signet / Farbe:

Die Farben variieren unter den Farbsystemen und auch innerhalb der einzelnen Farbsysteme und sind deshalb immer Näherungen. Als erste Orientierung sollte daher für die Druckproduktion Pantone 376c und der CMYK-Wert genommen werden.

Grün:

Pantone: 376c

CMYK: C50 M0 Y100 K0

HKS: 66K

RAL: 6018 gelbgrün



Grau:

Pantone: cool grey 9c

CMYK: C0 M0 Y0 K70

HKS: 92K

RAL: 7005 mausgrau



Stempel- Umsetzung



Negativ-Darstellung



Grauwert-Umsetzung

*Betreff:***Förderung von Maßnahmen an Baudenkmälern in privatem oder kirchlichem Eigentum***Organisationseinheit:*Dezernat III  
0610 Stadtbild und Denkmalpflege*Datum:*

05.01.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

20.01.2016

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Die Stadt Braunschweig gewährt Zuschüsse im Bereich der Denkmalpflege. Den jährlichen „Fördertopf“ in Höhe von 76.500 € bilden die Stadt und die Richard Borek Stiftung gemeinsam. Hierzu wurde im Jahre 2002 zwischen der Stadt und dem Unternehmer Richard Borek eine Vereinbarung über die gemeinsame finanzielle Förderung von Erhaltungsmaßnahmen an privaten oder kirchlichen Baudenkmälern in der Stadt Braunschweig getroffen. Die zunächst auf sechs Jahre abgeschlossene Vereinbarung wurde 2007 und zuletzt 2014 um jeweils weitere sechs Jahre verlängert.

Bestandteil der Vereinbarung ist die regelmäßige Vorlage von illustrierten Berichten. Das Referat Stadtbild und Denkmalpflege hat für die Jahre 2012 und 2013 den nunmehr sechsten Bericht seit 2002 erstellt. Kurzbeschreibungen und Abbildungen ausgewählter Vorhaben, die den Zustand vor und nach den durchgeföhrten Maßnahmen aufzeigen, machen die Ergebnisse der Förderung anschaulich.

Die Förderung stellt in allen Fällen einen im Verhältnis zum individuellen privaten Investment geringen Anteil der Baukosten dar. Sie ist aber trotzdem ein wichtiger Anreiz und wird von vielen Bauherren auch als Anerkennung ihrer Erhaltungsleistung angesehen.

Der als Dateianhang beigefügte Bericht soll am Sitzungstag mündlich vorgestellt und erläutert werden.

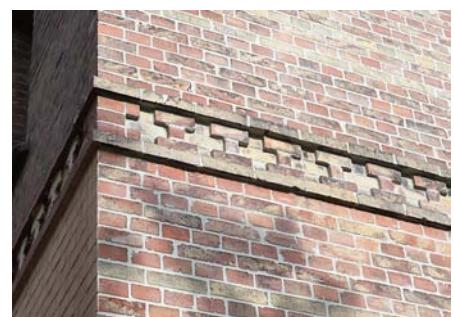
Leuer

**Anlage/n:**

Bericht 2012/2013 Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes

## Bericht 2012/2013

— Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes —



---

RICHARD BOREK  
STIFTUNG

Stadt  Braunschweig

Umschlagfotos: Abt-Jerusalem-Straße 7, Güldenstraße 7, Leipziger Straße 232,  
Kurt-Schumacher-Straße 25, Autorstraße 12

## Vorwort

Denkmalschutz ist Detailarbeit. Diese These wird in dem vorliegenden Bericht „Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes“ für die Jahre 2012/13 sehr anschaulich untermauert.

Der Unterschied zwischen „vorher“ und „nachher“, gemeint ist vor der Sanierungsmaßnahme und nach der Sanierungsmaßnahme, lässt sich bei den ausgewählten Projekten allein über die fotografische Abbildung oft nicht leicht nachvollziehen. Der beschreibende Text liefert dann wichtige Zusatzinformationen z. B. über den erfolgten originalgetreuen Fenster- oder Türenaustausch bzw. die historisch authentische Farbgebung.

Die Veränderungen liegen oft im Detail, sie sind aber von großer Bedeutung für die Gesamtwirkung eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Diese für das Baudenkmal wichtigen Details sind nicht zum Nulltarif zu erhalten. Entsprechende Auflagen, beispielsweise denkmalgerechte, der historischen Epoche entsprechende Fenster zu verwenden, sind oft mit erheblichen finanziellen Mehrkosten verbunden. Für manchen privaten Eigentümer ist der Denkmalschutz daher auch eine Bürde und die Mehrkosten in der Kalkulation sind nicht einfach aufzufangen.

Die Beispiele im vorliegenden Bericht zeigen anschaulich, wie wichtig diese hochwertigen Detaillösungen - seien es Fenster, Türen oder auch die originale Farbgebung - für die Wirkung der Denkmalobjekte sind.

Man will sich die vorgestellten Projekte nicht mit Kunststofffenstern aus dem Baumarkt vorstellen. Auch wenn uns das Denkmalrecht die Möglichkeit gibt, solche kostengünstigen „Baumarktlösungen“ zu verhindern, können wir mit finanziellen Anreizen sehr viel aktiver auf die Ergebnisse einwirken und die Standards der Denkmalpflege insgesamt anheben. Nicht selten ist zu beobachten, dass gute Lösungen Vorbildfunktion entwickeln und Nachahmer finden, auch bei Objekten, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

In Zusammenarbeit mit der Richard Borek Stiftung gibt die Stadt Braunschweig im Verhältnis zur Gesamtinvestition natürlich nur kleine finanzielle Zuschüsse für diese so wichtige Liebe zum Detail. Die Hauptlast tragen die jeweiligen privaten Eigentümer, denen an dieser Stelle ausdrücklich gedankt wird.

Der Dank geht auch wieder an die Richard Borek Stiftung für die zur Verfügung gestellten Mittel.



Klaus Hornung  
Leiter Referat Stadtbild und Denkmalpflege

## Übersicht Zuschüsse 2012

Objekt/Maßnahme
<b>Hamburger Straße; Jüdischer Friedhof</b> Sanierung der westlichen Friedhofsmauer, 1. BA
<b>Segelflugzeug SB 5c</b> Generalüberholung
<b>Güldenstraße 5</b> Bauhistorisches Gutachten
<b>Charlottenstraße 4a</b> Erneuerung Fenster straßenseitig
<b>Bankplatz 5</b> Fassadensanierung, Fachwerkreparaturen
<b>Kasernenstraße 20</b> Erneuerung Fenster, 2. BA
<b>Villierstraße 2</b> Erneuerung Fenster Wintergarten
<b>Tostmannplatz 18</b> Erneuerung Fenster 1. OG West- und Südseite
<b>Echternstraße 14</b> Erneuerung Dacheindeckung, Fassadensanierung
<b>Langedammstraße 12</b> Fassadensanierung Straßenseite, neue Schaufenster
<b>Leipziger Straße 232; Weghaus</b> Erneuerung Fenster, Fachwerkreparaturen, Dachgauben
<b>Adolfstraße 7</b> Erneuerung Fenster EG
<b>Kurt-Schumacher-Straße 25</b> Sanierung Eingangstreppe linker Teil
<b>Autorstraße 7</b> Erneuerung Fenster Straßenseite
<b>Abt-Jerusalem-Straße 7</b> Erneuerung Fenster
<b>Ölschlägern 16</b> Erneuerung Dacheindeckung, neue Fenster Giebel DG
<b>Ölschlägern 12</b> Fassadensanierung, Fenstererneuerung, Dacheindeckung
<b>Riedestraße 9</b> Sanierung Westgiebel
<b>Bernerstraße 6</b> Erneuerung Gaubenfenster
<b>Helmstedter Straße 78</b> Erneuerung Erkerfenster

## Übersicht Zuschüsse 2013

Objekt/Maßnahme
<b>Hamburger Straße; Jüdischer Friedhof</b> Sanierung der südlichen Friedhofsmauer, 2. BA
<b>Altewiekiring 68</b> Fassadensanierung
<b>Charlottenstraße 4a</b> Erneuerung Fenster 2. BA, Giebel- und Hofseite
<b>Kurt-Schumacher-Straße 25</b> Sanierung Eingangstreppe rechter Teil, 2. BA
<b>Autorstraße 7</b> Erneuerung Fenster (Mehrkosten)
<b>Langedammstraße 12</b> Erneuerung Fenster, Sanierung Hoffassade
<b>Bernerstraße 6</b> Fassadensanierung, Erneuerung Loggiaverglasung
<b>Georg-Westermann-Allee 29</b> Erneuerung Fenster EG straßenseitig
<b>Jasperallee 8</b> Erneuerung Fenster EG
<b>Leonhardstraße 43</b> Erneuerung Dacheindeckung
<b>Autorstraße 12</b> Erneuerung Fenster und Sanierung Westgiebel
<b>Dammstraße 3</b> Neuanstrich Haustür
<b>Güldenstraße 7</b> Erneuerung Fensterläden
<b>Steintorwall 4</b> Erneuerung Fenster Straßenseite
<b>Kaiserstraße 1-3; Stadtmauer</b> Verfügung, Steinreparaturen
<b>St.-Leonhard-Kapelle</b> Erneuerung Fenster Sakristei
<b>Bismarckstraße 8</b> Erneuerung Fenster, Fassadensanierung
<b>Kohlmarkt 7</b> Erneuerung Fenster 1. OG, Fassadensanierung
<b>Am Mühlengraben 1</b> Fachwerkreparaturen, statische Sicherungsmaßnahmen
<b>Campestraße 26</b> Erneuerung Fenster, Fassadensanierung, Stuck u. Türen innen
<b>Riedestraße 9</b> Sanierung Westgiebel, Malerarbeiten
<b>Am Magnitor 7A</b> Erneuerung Dacheindeckung, Sanierung Hoffassade
<b>Prinzenweg 6</b> Erneuerung Fenster 1. und 2. OG, Fassadensanierung
<b>Vor der Burg 17</b> Aufarbeitung Treppenhaus 1. BA

**Ausgewählte Objekte**

Hamburger Straße; Jüdischer Friedhof	7
Charlottenstraße 4a	8
Kasernenstraße 20	9
Villierstraße 2	10
Tostmannplatz 18	11
Echternstraße 14	12
Langedammstraße 12	13
Leipziger Straße 232	14
Adolfstraße 7	15
Kurt-Schumacher-Straße 25	16
Autorstraße 7	17
Abt-Jerusalem-Straße 7	18
Ölschlägern 16	19
Ölschlägern 12	20
Riedestraße 9	21
Bernerstraße 6	22
Helmstedter Straße 78	23
Altewiekring 68	24
Jasperallee 8	25
Leonhardstraße 43	26
Güldenstraße 7	27
Steintorwall 4	28
Kaiserstraße 1-3; Stadtmauer	29
Kohlmarkt 7	30
Am Mühlengraben 1	31
Campestraße 26	32
Prinzenweg 6	33
Bismarckstraße 8	34
Segelflugzeug SB 5c	35
Güldenstraße 5	36
Autorstraße 12	37
Am Magnitor 7A	38



## Hamburger Straße Jüdischer Friedhof

Um 1800 eingerichteter Begräbnisplatz für die israelitische Gemeinde. Bis Ende des 19. Jh. fanden Begräbnisse statt; danach nur noch auf dem Hauptfriedhof; dort mit eigener Kapelle. Im Zentrum der gut erhaltenen Anlage befindet sich das Mausoleum der Fam. Askenasy. Eine Kalkhaustein- bzw. Bruchsteinmauer umgibt den Friedhof zu allen Seiten.

### Geförderte Maßnahmen:

In zwei Bauabschnitten wurden die westliche und die südliche Friedhofsmauer saniert. Während die südliche nur repariert und verfügt werden musste, war die abgängige westliche Mauer nahezu vollständig zu erneuern.



## Charlottenstraße 4a

Gründerzeitliches Mietshaus im Bahnhofsviertel



Dreigeschossiges Eckgebäude in ziegelsichtiger Bauweise unter Betonung der Gebäudeecke und zweier Fassadenrisalite, jeweils mit Giebelaufbau. Es wurde 1885 errichtet und bildet zusammen mit weiteren Rohziegelbauten in der Autorstraße eine Gruppe von Bauten, die für den schlichten Mietwohnungsbau Ende des 19. Jh. stehen.

Geförderte Maßnahmen:

In zwei Bauabschnitten wurden die Fenster zur Charlotten- und Gertrudenstraße sowie an den Giebeln und zum Hof erneuert. Die Kunststofffenster wurden durch Holzfenster auf historischer Grundlage in einer dunkleren Farbgebung ersetzt.



## Kasernenstraße 20

Mietshaus des Jugendstils



Städtebaulich wirksamer Eckbau zur Humboldtstraße. 1908 als 4-geschossiger Putzbau mit Putzgliederungen in Formen des Jugendstils errichtet. Das Gebäude ist optisch in zwei Bauteile geteilt, die unterschiedlich genutzt werden. Wohnen im Gebäudeteil Kasernenstr. und Restaurant mit Saal im Obergeschoss im Teil zur Humboldtstraße.

### Geförderte Maßnahme:

In einem zweiten Bauabschnitt wurde im Gebäudeteil Kasernenstraße die 2011 begonnene denkmalgerechte Erneuerung der Fenster im Bereich der Straßen-, Giebel- und Hofseite fortgesetzt. Insbesondere konnten die „störenden“ Fenster im 3. OG durch stilistisch passende Fenster ersetzt werden.



## Villierstraße 2

Gründerzeitgebäude



Freistehender Villenbau von 1885/86; ursprünglich mit spitzem Kegel über dem Runderker und einem Pyramidendach in der Mittelachse. 1932 wurde der OG-Balkon in der noch heute vorhandenen Form verglast. Bemerkenswert die ornamentierten Relieffelder im Halbgeschoss und die Karyatiden im Obergeschoss innerhalb des Wintergartens.

Geförderte Maßnahme:

Erneuerung der 1932 errichteten Fenster des Wintergartens im 1. Stock auf historischer Grundlage in der Formensprache der 30er Jahre. Auch die beiden Schmalseiten erhielten entsprechende Feinsprossen.





## Tostmannplatz 18

Fachwerkarchitektur der 1930er Jahre

Das 1948 errichtete Reihenwohnhaus (Architekt Prof. Petersen) ist Teil der Bebauung des Tostmannplatzes. Obwohl erst nach dem Krieg errichtet, folgt es noch dem Architekturverständnis der 1930er Jahre. Die Platzbauten entstanden planmäßig 1937-39; sie verkörpern den damaligen Heimatstil; vergleichbare Bauten finden sich noch am Welfenplatz.

Geförderte Maßnahme:

Im 1. OG wurden die Fenster im Giebel und nach Süden im Bereich des Wintergartens denkmalgerecht erneuert. Die störende jüngere Wintergartenerweiterung konnte dabei entfernt werden. Damit ist die Sicht wieder frei auf die bauzeitliche Gaube.





vorher

## Echternstraße 14

Ehem. Pfarrwitwenhaus, gotisches Fachwerk

Im Michaelisviertel gelegenes dreigeschossiges, spätgotisches Fachwerkhaus von 1559; südlicher Teil des ehemaligen Pfarrwitwenhauses Echternstraße Nr. 14/15. Datierung ist auf dem Schwellbalken des vorkragenden Oberstockes ablesbar. Erhalten sind bei der Nr. 14 ebenso die sparsam profilierten Knaggen. Bei Nr. 15 wurde die Fassade teilweise massiv erneuert.

Geförderte Maßnahmen:

Geplant waren die Erneuerung der Dacheindeckung und die Sanierung der Fassade; Letzteres ist bisher ausgeführt. Hervorzuheben ist insbesondere die Aufarbeitung (Vergoldung) der Inschrift auf dem Schwellbalken im 2. Oberstock.



Inschriftentext Nrn. 14 und 15: **POST PIA FATA VIRUM** behausung der verlassenen witwen der abgestorbenen prediger und der alten ... durch einen erbaren wohlweisen rats und für ehrbar fromme christe beforderung erbaut 1559





## Langedammstraße 12

Klassizistisches Fachwerkhaus im Magniviertel

Dreigeschossiger Fachwerkbau mit mittigem Zwerchhaus, Satteldach und zwei Dachgauben, um 1800. Das Erdgeschoss erhielt 1902 Ladeneinbauten, die weitgehend noch im Original erhalten sind. Die Fachwerkfassade ist durch Doppelständerbauweise mit hochrechteckigen Fenstern bestimmt.

### Geförderte Maßnahmen:

In einem ersten BA wurde die straßenseitige Fachwerkfassade saniert und in monochromer Farbgebung malermäßig instandgesetzt. Die vier Schaufenster wurden nach historischem Vorbild erneuert. In einem zweiten BA erfolgte die Sanierung der hofseitigen Fachwerkfassade; dabei wurden alle Fenster denkmalgerecht erneuert; sie öffnen nach außen.





## Leipziger Straße 232

### Weghaus Stöckheim

Als großes Wegehaus 1691 errichtet, liegt es zentral in der Mittelachse der Leipziger Straße. Bis 1868 auch Zollstelle, behielt es seine Funktion als Gasthaus bis heute. Ein stattlicher, symmetrisch angelegter Fachwerkbau mit zwei Zwerchhäusern und Doppelsäulen gestützten Balkonen als Betonung der Eingänge.

#### Geförderte Maßnahmen:

Nach historischen Fotoquellen wurden die Fenster als nach außen öffende, feingesprossste Kreuzstockfenster in dunkler Farbgebung erneuert. Ferner waren umfangreiche Reparaturarbeiten am Fachwerk durchzuführen. Das Dach erhielt beidseitig sich harmonisch einfügende Satteldach-Gauben.





## Adolfstraße 7

Gründerzeitliches Mietshaus

Linker Teil eines symmetrisch angeordneten Doppelhauses, 1886 errichtet. Ziegelbau mit Stuck- und Putzgliederungen in den Formen des Spätklassizismus. Es unterstützt mit angrenzenden, repräsentativ gestalteten Gebäuden den noblen Charakter der Adolfstraße als Wohnstraße des 19. Jahrhunderts.

### Geförderte Maßnahme:

Erneuerung der vier Rundbogenfenster des Erdgeschosses auf historischer Grundlage. Hierbei wurde Wert auf die richtige Position und Profilierung des Kämpfers gelegt.





vorher

## Kurt-Schumacher-Straße 25

Anspruchsvolles Gründerzeitgebäude

Repräsentativ gestaltetes Eckgebäude, 1884 errichtet. Putz- und Ziegelbau mit reichen Gliederungselementen in den Formen der Neorenaissance. Das EG wurde 1887 zu einer Apotheke umgebaut; aus dieser Zeit stammt die zum großen Teil aus Naturstein errichtete geschwungene, zweiläufige Treppe.

### Geförderte Maßnahmen:

In einem ersten Bauabschnitt wurden die linke Treppe und der mittlere Brüstungsbereich, bestehend zum großen Teil aus Naturstein, aufwendig saniert. In einem zweiten Bauabschnitt konnten die 2012 begonnenen Arbeiten mit der Sanierung der rechten Treppe fortgesetzt werden. Der Unterschied vorher - nachher wird hier augenfällig deutlich.



vorher



## Autorstraße 7

Arbeiterwohnhaus des 19. Jh. im Bahnhofsviertel



Zweigeschossiges Ziegelgebäude mit Satteldach und übergiebeltem Mittelrisalit; 1885 errichtet. Es ist Teil einer in der Autorstraße erhalten gebliebenen Gebäudegruppe, die den Charakter von schlichten, in Form und Proportionen dennoch nicht gleichgültigen Mietwohnungsbauten repräsentiert.

Geförderte Maßnahmen:

Erneuerung der straßenseitigen, teilweise auch der giebelseitigen Fenster. Die Kunststofffenster wurden durch denkmalgerechte Holzfenster auf historischer Grundlage in einer dunklen Farbigkeit ersetzt.



## Abt-Jerusalem-Straße 7

Gründerzeitgebäude im Hochschulviertel



Aufwendig gestalteter Putz- und Ziegelbau, 1882 errichtet. Er wird durch einen palastartigen Fassadenaufbau im Sinne der Neorenaissance bestimmt. Dach und Mezzaningeschoss wurden nach Zerstörungen im Krieg neu aufgebaut; die Fenster folgten der Formensprache der 50er Jahre.

### Geförderte Maßnahme:

Alle Fenster des Gebäudes wurden auf historischer Grundlage erneuert. Bauhistorisch „falsche“ Fensterteilungen der Nachkriegszeit wurden durch diese Maßnahme korrigiert.



## Ölschlägern 16

Fachwerkhaus im Magniviertel



Anfangs kleinerer Fachwerkbau von 1726, dann 1865 um ein Geschoss aufgestockt und mit Satteldach versehen. 1888 wurde das EG mit großen Schaufensteröffnungen und schlanken Gussäulen versehen. Einbau der bis heute bestehenden Holzrollläden zum Schutz der Schaufenster.

### Geförderte Maßnahmen:

Das Dach des Gebäudes wurde mit Tondachziegeln neu eingedeckt. Die historischen Gauben erhielten an den Wangen denkmalgerecht Schieferbehang und dachseitig Ziegeleindeckung. Am Giebel und im Bereich der Gauben wurden die Fenster erneuert.





## Ölschlägern 12

Kleines Fachwerkhaus im Magniviertel

Kleines, dreigeschossiges, traufständiges Fachwerkhaus; wohl 1. Hälfte 19. Jh. errichtet. Nachträgliche Veränderungen wie Rückbau der Auskragung im 1. OG und Aufstockung eines dritten Geschosses.

### Geförderte Maßnahmen:

Die Straßenfassade des kleinen, heruntergekommenen Fachwerkgebäudes wurde aufwendig saniert. Insbesondere wurde die nicht denkmalgerechte Holzverkleidung im Erdgeschoss entfernt. Die Fenster zur Straße und die Haustür wurden auf historischer Grundlage erneuert. Das Dach erhielt eine neue Eindeckung mit roten Tondachziegeln.





## Riedestraße 9

Gründerzeitliches Mietshaus

Entlang der Riedestraße stehen drei Doppelwohnhäuser und ein Einzelhaus, die nach einheitlichem Stil 1889 und 1890 von Maurermeister Röper errichtet worden sind. Stattliche Ziegelbauten mit Putzgliederungen im spätklassizistischen Stil. Sie verkörpern den Mietwohnungsbau des 19. Jahrhunderts.

### Geförderte Maßnahmen:

In zwei Bauabschnitten wurde der Giebel des Gebäudes saniert. Die geputzten Gesimsbänder und Fensterbänke wurden überarbeitet, teilweise erneuert. In einem zweiten Bauabschnitt wurden die Klinker- und Putzflächen neu gestrichen.





## **Bernerstraße 6**

Mietshaus des Jugendstils

In den Jahren 1904 bis 1908 einheitlich mit viergeschossigen Bauten errichtete Wohnstraße; Putz- und Ziegelbauten, beeinflusst vom Jugendstil. Erker, Balkonachsen mit Zwerchhäusern, farbiges Glas und vereinzelte Fachwerkelemente lockern den Baukomplex auf und erzeugen ein malerisches Straßenbild.

### Geförderte Maßnahmen:

In zwei Bauabschnitten wurde die Straßenfassade malermäßig instandgesetzt und die Metallfensterelemente mit den farbigen Verglasungen im Bereich der Loggien saniert. In den Gauben wurden die Fenster erneuert.





## Helmstedter Straße 78

Jugendstilvilla

Um 1910 errichtetes villenartiges Wohnhaus für einen Gartenbaubetrieb, damals noch außerhalb der Stadtgrenzen gelegen. Besonders stark durchgestaltet ist die Nordfront mit imposant geschweifter Giebelscheibe der Gaube. Das Gebäude besitzt auch im Inneren noch viel ursprüngliche Substanz.



### Geförderte Maßnahme:

In Kontinuität von bereits in den Vorjahren erneuerten Fenstern wurden 2012 die Fenster in den zur Straße gelegenen Erkern stilgerecht erneuert. Besonderes Augenmerkt liegt hierbei auf der Beibehaltung der für das Gebäude überaus charakteristischen Feinsprossung und - unter Wiederverwendung alter Beschläge - auch der Wirkung für den Innenraum.





## Altewiekring 68

Gründerzeitliches Mietshaus

Das Gebäude ist Teil der spätgründerzeitlichen Bebauung des Altewiekings. Rechter Teil eines einheitlich gestalteten Mietshausblocks von 1899. Das 4-geschossige, verputzte Gebäude strebt durch eine Rhythmisierung der Achsen und einen Wechsel in den Fensterformen eine romantisierende Gestaltung an. Betonung durch halbrunden Eckerker.

### Geförderte Maßnahmen:

Die geputzten Fassaden mit betonenden Gesimsen und Brüstungen wurden aufwendig saniert. Die Blechabdeckungen des Runderkers wurden detailgenau erneuert. Die Fassaden erhielten einen neuen, den Gebäudetypus unterstützenden Farbanstrich.





## Jasperallee 8

Endhaus „Bremer Reihe“

1893 als 3-geschossiger, traufständiger Putz- u. Ziegelbau errichtet; westlicher Endbau, Teil der von der Jasperallee abgerückten Gebäudezeile der „Bremer Häuser“. Eine zusammenfassende, ausgewogene Fassadengestaltung mit vereinheitlichenden Stilelementen, zwar in vielen Bereichen überformt, kennzeichnet auch heute noch das Erscheinungsbild der 11 Häuser.

Geförderte Maßnahme:

Erneuerung der Rundbogenfenster im Erker des Erdgeschosses auf historischer Grundlage.



## Leonhardstraße 43

Ehem. Schmiede der Domäne St. Leonhard



Teil des Areals „St. Leonhard“, als Klosterdomäne zwischen 1855 und 1867 errichtet; bekannt als „Schmiede“. In den 1930er Jahren zum Handwerkerhaus wesentlich umgebaut; die äußere Einheit zur mittelalterlichen St.-Leonhard-Kapelle blieb erhalten. Heute genutzt als Gemeindehaus der Christengemeinschaft.

Geförderte Maßnahme:

Die abgängige Dacheindeckung wurde erneuert; es kamen die im Braunscheiger Land üblichen Linkskremper wieder zum Einsatz.





vorher

## Güldenstraße 7

### Haus zur Hanse

Bekannt als „Haus zur Hanse“, Fachwerkhaus bis ins 16. Jh. zurückreichend, 1869 umfassende Modernisierung; der Fassadenschmuck wurde in historisierender Weise erneuert. 1895 Erweiterungsbau (Saal) nach Westen; Fassade mit Putzquaderung.

#### Geförderte Maßnahme:

Die im Erdgeschoss befindlichen, abgängigen Fensterklappen wurden detailgetreu aus Eichenholz erneuert. Sie sind wieder voll funktionsfähig. Besonderes Augenmerk lag auf der Rekonstruktion der Schnitzereien, deren Maschinenfertigung per Hand verfeinert wurde.



## Steintorwall 4

Klassizistische Villa im Wallring



Zweigeschossiges Wohnhaus von 1860/70; es folgt mit seinen schlichten Fassaden den nahezu schmucklosen Beispielen des Braunschweiger Klassizismus. Insgesamt gut proportionierter Bau, harmonisch rhythmisierte Fassaden unter Betonung der Gebäudemitte durch den Zwerchgiebel und grupperter Fensteranordnung sowie Rundbogenöffnung.

Geförderte Maßnahmen:

Erneuerung der straßenseitigen Fenster auf historischer Grundlage als nach außen schlagende Fenster. Das harmonische Erscheinungsbild der klassizistischen Fassaden wurde durch die detailgetreu erneuerten Fenster behutsam fortgeschrieben.





## Kaiserstraße 1-3

### Stadtmauer

Erhaltener Teil der mittelalterlichen Stadtmauer am Bosselgraben. Die aus Rogen- und Kalkstein errichtete, mächtige Mauer bildete zusammen mit dem Grabensystem die Stadtbefestigung im 12./13. Jh. Sie geht zurück auf die Zeit Heinrichs des Löwen.



#### Geförderte Maßnahmen:

Die stark gefährdete Bruchsteinmauer wurde auf der Grabenseite komplett überarbeitet und neu verfugt; auf der Gartenseite war dies nur im oberen Bereich der Mauer erforderlich. Ferner mussten einige Platten der Mauerabdeckung erneuert werden. Die Abdeckung wurde insgesamt neu verfugt.





## Kohlmarkt 7

Jugendstilfassade

Teil des Kohlmarktentsembles; um 1800 als Fachwerkhaus errichtet, 1880 auf vier Geschosse aufgestockt und verputzt. Die heutige Fassadengestaltung mit vertikaler Putzdekoration entstammt einem weiteren Umbau von 1912.

Geförderte Maßnahmen:

Im ersten Obergeschoss wurden die Fenster denkmalgerecht erneuert; es sind dies zweiflügelige Fenster mit Kämpfer und Oberlicht. Ferner erhielt die Fassade nach Beseitigung kleinerer Schäden einen neuen Anstrich. Damit trägt sie zur Attraktivität des Kohlmarkts bei.





## Am Mühlengraben 1

Niederdeutsches Hallenhaus

Wohnwirtschaftsgebäude des 18. Jh. einer ehemaligen Hofanlage. Fachwerkhaus mit typischer innerer Aufteilung in Wohn- und Wirtschaftsteil mit großer Diele und Dielentor. Typisch für solche Wohnwirtschaftsgebäude in Ölper ist der Vorschauer mit freiem Eckpfosten vor der Diele.

### Geförderte Maßnahmen:

In einem ersten Bauabschnitt konnte das Haus zunächst statisch wieder so ertüchtigt werden, dass der Fortbestand für die Zukunft gesichert war. Insbesondere waren Maßnahmen an der Gründung und am aufgehenden Fachwerk erforderlich. Die Gesamtsanierung soll 2015 zum Abschluss gebracht werden.



## Campestraße 26

Klassizistisches Villengebäude



1867 als freistehendes Wohnhaus errichtet. 2-geschossiger Putzbau mit Satteldach und übergiebeltem Mittelrisalit in den Formen des Spätklassizismus. Einziger Fassadenschmuck sind die auf kleinen Konsolen ruhenden Fensterbedachungen.

### Geförderte Maßnahmen:

Erneuerung aller Fenster auf historischer Grundlage in einem dunklen Farbton sowie behutsame Sanierung der Fassaden. Die neu gestrichenen Fassaden runden das harmonische Erscheinungsbild des Gebäudes ab. Im Inneren wurden historische Stuckdecken, Fußböden, Innentüren aufgearbeitet. Bei der Sanierung im Gebäudeinneren wurde eine Restauratorin beteiligt.





## Prinzenweg 6

Gotisches Fachwerkhaus im Michaelisviertel

Das Fachwerkhaus des 16. Jh. bildet zusammen mit der Nr. 5 eine Denkmalgruppe spätmittelalterlicher Bauten. Es ist fünf Spann breit mit durchlaufenden Ständern EG und OG und sparsamem Fassadenschmuck an den Knaggen. Das Zwerchhaus ist eine Zutat des späten 18. Jh.

Geförderte Maßnahme:

Im ersten und zweiten Obergeschoss wurden die Fenster denkmalgerecht erneuert; sie öffnen wie im Fachwerkbau üblich nach außen und sind historischen Fotoquellen folgend jeweils dreigeteilt feingesprosst im Flügel.





## Bismarckstraße 8

Gründerzeitgebäude

Zusammen mit den Häusern Nrn. 4 bis 9 Teil ist das Gebäude Teil der historischen Wohnbebauung, ab 1889 errichtet. Ziegelbauten mit gliedernden Putzelementen, der Formensprache der Renaissance angelehnt. Zeichnet im Grundriss die Rundung der Straße nach und bildet zur Straße eine symmetrisch angelegte Fassade aus mit leicht vorspringenden Eckrisaliten.

Geförderte Maßnahme:

In zwei Bauabschnitten wurden sämtliche Fenster des Gebäudes denkmalgerecht erneuert sowie die Fassaden aufwendig und substanzschonend saniert. Ein neuer Farbanstrich des geputzten Erdgeschosses und der Fensterfaschen und –bekleidungen im Obergeschoss rundet die Maßnahme ab.



## Segelflugzeug SB 5c

Ein bewegliches Denkmal



Segelflugzeug, überwiegend in Holzbauweise gefertigt. Mit dem Typ SB 5c wird der Entwicklungsschritt vom Holzflugzeugbau zur Kunststoffbauweise bzw. Faserverbundtechnik dokumentiert. Es hat zudem als Eigenentwicklung der AKAFLIEG Braunschweig eine regionalgeschichtliche Bedeutung.

### Geförderte Maßnahme:

Nach ausführlicher Befunduntersuchung wurde das Segelflugzeug in allen Teilen technisch von Grund auf überholt, um die Lufttüchtigkeit wieder herzustellen. Hierbei erfolgten die Arbeiten auf hohem restauratorischen Niveau; es kamen z. B. die gleichen Werkstoffe zum Einsatz wie zur Erbauungszeit. Die noch fehlende Lackierung wird bis Ende des Jahres erfolgen.



Restaurierung Flügel





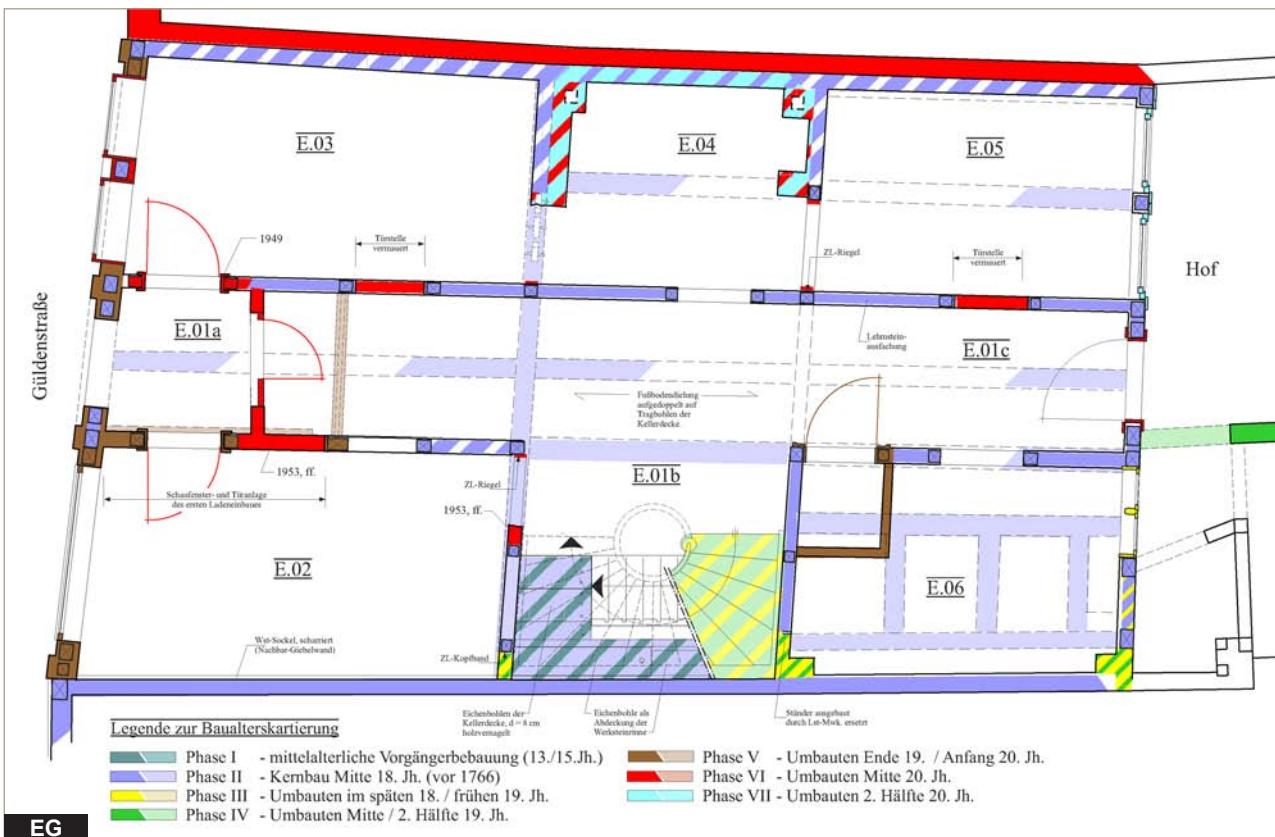
## Güldenstraße 5

### Klassizistisches Wohnhaus

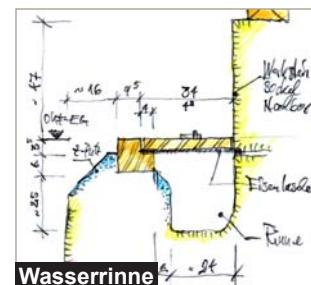
Dreigeschossiges Fachwerkhaus Ende des 18. Jh. errichtet. Typisches Bürgerhaus des Spätbarock; Doppelständerbauweise, Zwerchhaus und monochrome Fassade; es sollte ein Massivhaus imitieren. Das Erdgeschoss wurde Ende 19. Jh. für eine Ladennutzung umgebaut.

#### Geförderte Maßnahme:

Erstellung eines bauhistorischen Gutachtens als Grundlage für eine fundierte weitere Entwurfsplanung. Erst in Kenntnis der bauzeitlichen Kernsubstanz und jüngerer Veränderungen können Entscheidungen über den weiteren Umgang mit dem Gebäude getroffen werden.



Quelle:  
Bauhistorische Untersuchung  
Arbeitsgruppe Altstadt,  
Dipl.-Ing. Dieter Haupt - Architekt und Bauforscher





## Autorstraße 12

Gründerzeitliches Arbeiterwohnhaus

Zweigeschossiges Ziegelgebäude mit Satteldach und übergiebeltem Mittelrisalit; 1885 errichtet. Teil einer in der Autorstraße erhalten gebliebenen Gebäudegruppe, die den Charakter von schlanken, in Form und Proportionen dennoch nicht gleichgültigen Mietwohnungsbauten repräsentiert.

### Geförderte Maßnahmen:

Das Mauerwerk des Westgiebels wurde behutsam gereinigt und saniert, die Verfugung wurde erneuert. Am Giebel wurden Fenster auf historischer Grundlage erneuert. Geplant ist, die Sanierung der restlichen Fassaden in den nächsten Jahren fortzuführen.





## Am Magnitor 7A

Gründerzeitgebäude im Magniviertel

Das Gebäude, 1894 errichtet, ist Teil eines einheitlich gestalteten Doppelhauses. Es handelt sich um einen 4-geschossigen Putz- und Ziegelbau mit reichen Stuck- und Putzgliederungen. Der hofseitige Gebäudeflügel ist ebenso aufwendig gestaltet wie die Straßenseite und aus dem Straßenraum des Magnitorwalls gut sichtbar.

### Geförderte Maßnahmen:

Der aufwendig gestaltete hofseitige Gebäudeflügel wurde detailgetreu saniert: das Ziegelmauerwerk gereinigt und neu verfugt, die Putzbereiche der Fassade auf historischer Grundlage neu gestrichen. Das hofseitige Dach wurde saniert und neu eingedeckt.



### Impressum

Herausgeber  
Stadt Braunschweig  
Baudezernat  
Referat Stadtbild und Denkmalpflege

Gestaltung und Text  
Heinz Kudalla, Andrea Klein

Fotos  
Heinz Kudalla

Herstellung  
Stadt Braunschweig  
- Graphik-Service-Center -

November 2015



**Betreff:****Sanierung der Altlast Breite Str. 16/Gördelingerstr. 18**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III	13.01.2016
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	26.01.2016	N

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke Breite Straße 16 und Gördelingerstraße 18 sind mit chlorierten Kohlenwasserstoffen belastet. Zu diesem Sachverhalt hatte die Verwaltung in der Vergangenheit mehrfach, zuletzt in der Drucksache 14340/15, ausführlich informiert. Hier hatte ich berichtet, dass die Aussicht bestünde, für einen Teil der Sanierungsarbeiten EFRE-Mittel aus der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Sanierung von verschmutzten Flächen des Landes Niedersachsen einzuwerben.

Mit Bescheid vom 4. September 2015 hat die NBank formell den Förderantrag für die o. g. Brachflächensanierung abgelehnt. Aus Sicht des Fördergebers handelt es sich bei der Vorhabenfläche nicht um eine Brachfläche im Sinne der Förderrichtlinie.

**Weiteres Vorgehen:**

Die Durchführung der Altlastensanierung ist durch die Ablehnung der Fördermittel nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Die Verwaltung beabsichtigt, die ursprüngliche Vorgehensweise zur Sanierung der Altlast wieder aufzugreifen. Hierfür sind im Haushaltsplan 2016/IP 2015 - 2019 entsprechende Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 2 Mio. € wie folgt eingeplant worden (Projekt Breite Str./Gördelingerstr.-Altlastbeseitigung - 4E.610009).

2015	2016	2017	2018	2019	2020 ff
150.000 €	200.000 €	800.000 €	200.000 €	500.000 €	150.000 €

Mit diesen Mitteln können die Bodenluftsanierung "Innenhof Gördelingerstr. 18 /Breite Straße 16" aber auch die Grundwasseraufbereitung finanziert werden. Eingeplant sind weiterhin Finanzmittel für die Kosten des Bodenaushubs, der dann entfallen soll, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Bodenluftsanierung zu einer vollständigen Reinigung der oberen Bodenschichten führt. Bei Wegfall des Bodenaushubs würden die Gelder für die Fortführung der Bodenluftsanierung „Innenhof Gördelingerstraße 18/Breite Straße 16“ benötigt werden. Die noch nicht in ihrer Notwendigkeit absehbare Fortführung von Bodenluftsanierungen im Gebäude Gördlingerstraße 18 ist dagegen in der Mittelveranschlagung nicht berücksichtigt.

Über den Haushalt 2016/IP 2015 - 2019 entscheidet der Rat voraussichtlich im März 2016.

Der erste Schritt der Sanierung des hoch belasteten Innenhofs soll in 2016 in die Wege geleitet werden. Hier soll mit der an dem Standort sehr effizienten Form der Bodenluftsanierung begonnen werden.

Für die sogenannte hydraulische Sanierung, also das Abpumpen und Reinigen des Grundwassers, bemüht sich die Verwaltung erneut um eine Förderung.

Für die näheren Einzelheiten wird auf die Vorlage (15-00958) verwiesen, die mit Rücksicht auf die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer im nichtöffentlichen Teil zu behandeln ist.

Leuer

**Anlage/n:**

Keine

*Betreff:*

**Lärmschutz an der Eisenbahnbrücke über den Brodweg**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	<i>Datum:</i> 20.01.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	20.01.2016	Ö

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 09.12.2015 hat der Planungs- und Umweltausschuss mit dem Beschluss zur Vorlage 15-00617 (Erneuerung der Eisenbahnbrücke über den Brodweg) zugestimmt, dass die Eisenbahnbrücke über den Brodweg in den Abmessungen unverändert wiederhergestellt wird. Die Verwaltung wurde in dieser Sitzung gebeten, über die geplanten Lärmschutzmaßnahmen zu informieren. Die Antwort der DB Netze Projekt GmbH ist als Anlage dieser Mitteilung beigefügt.

Demnach wird an der neuen Brücke eine nachträgliche Montage von Lärmschutzwänden möglich sein.

Die Verwaltung wird die Deutsche Bahn erneut anschreiben und bitten, im Interesse der stark vom Lärm betroffenen Anlieger auf freiwilliger Basis ergänzende Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände direkt beim Neubau der Brücke mit vorzusehen.

Leuer

**Anlage/n:**

Antwort der DB Netz AG

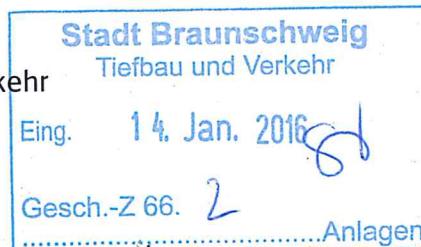


DB Netz AG • Joachimstr. 8 • 30159 Hannover

Stadt Braunschweig  
Fachbereich Tiefbau und Verkehr  
Frau Claudia Müller  
Postfach 3309  
38023 Braunschweig

DB Netz AG  
Portfolio Konstruktiver Ingenieurbau Süd  
Joachimstr. 8  
30159 Hannover  
[www.dbnetze.com/fahrweg](http://www.dbnetze.com/fahrweg)

Tobias Birkholz  
Telefon 0511 286-65075  
Telefax 0511 286-1531  
[tobias.birkholz@deutschebahn.com](mailto:tobias.birkholz@deutschebahn.com)  
Zeichen: I.NP-N-M 5 Bir



12.01.2016

**EÜ Brodweg – Ihr Schreiben vom 15.12.2015**

Sehr geehrte Frau Müller,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15.12.2015 und die Mitteilung, dass seitens der Stadt Braunschweig kein Verlangen zur Änderung der Kreuzung im Zuge der o. g. Maßnahme besteht.

Explizite Maßnahmen zur Lärminderung sind im Zuge der Maßnahme nicht vorgesehen. Eine Lärminderung wird sich allerdings durch die neue Überbaukonstruktion ergeben. Des Weiteren werden die Kappen des neuen Überbaus vorsorglich so ausgebildet, dass ggf. eine nachträgliche Montage von Lärmschutzwänden möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG

i. V.

Michael Roempler

i. A.

Tobias Birkholz

DB Netz AG  
Sitz Frankfurt am Main  
Registergericht  
Frankfurt am Main  
HRB 50 879  
USt-IdNr.: DE199861757

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Rüdiger Grube

Vorstand:  
Frank Sennhenn,  
Vorsitzender

Dr. Roland Bosch  
Bernd Koch  
Ute Plambeck  
Prof. Dr. Dirk Rompf  
Dr. Thomas Schaffer

*Betreff:*

**Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof**  
**Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für**  
**Grundstücke**

**Satzungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 29.12.2015
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Vorberatung)	12.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung)	13.01.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.02.2016	Ö

**Beschluss:**

Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof  
 Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke  
 Satzungsbeschluss

„Für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.“

**Sachverhalt**

**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG.

**Anlass**

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2011 einen einstimmigen Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Ringgleises gefasst und die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Umsetzung einzuleiten (DS-Nr. 14329/11).

Der südliche Abschnitt „Das BAHNGleis“ befindet sich zurzeit in der Vorplanung. Bei optimaler Trassierung verläuft er über eine Strecke von ca. 7 km kreuzungsfrei in Dammlage über und unter Brücken hindurch. Besonders prägnant sind in diesem Abschnitt die Bahnbrücken, der Rangierbahnhof und die zahlreichen Beobachtungsmöglichkeiten, wie sich die Natur ungenutzte Bahnanlagen zurückerober.

## Planungsziel

Zwischen dem südlichen Ringgleis und dem Braunschweiger Hauptbahnhof liegt ein seit langem sehr heterogen geprägtes Gebiet in isolierter Lage zwischen der Südseite des Hauptbahnhofs, der Ackerstraße, der Helmstedter Straße und dem Rangierbahnhof. Hier bieten sich in fußläufiger Entfernung zum größten Verkehrsknoten der Stadt Braunschweig umfangreiche Entwicklungspotentiale für eine innenstadtnahe Entwicklung rund um das Siemens-Gelände mit 3.000 Beschäftigten und das Ausbildungszentrum der Deutschen Bahn AG an. In nur 1,5 km Entfernung zur Braunschweiger Fußgängerzone besteht das Potential, neue urbane Quartiere zu schaffen mit vielfältigen Wohn- und Arbeitsformen, ergänzt um Nutzungen wie z. B. Hotels, Freizeit- oder Kulturangebote.

Leitfragen nach möglichen zukünftigen Nutzergruppen, Bautypologien, eigenständigen Identitäten, Freiraumqualitäten und der Verknüpfung mit dem Vorhandenen und der Gesamtstadt wurden in einem 2014 ausgelobten studentischen Ideenwettbewerb „StadtHYBRID – Zukunftweisendes Stadtquartier am Hauptbahnhof Braunschweig“ der TU Braunschweig und der Göderitz-Stiftung in vielfältiger Weise aufgezeigt. Die Stadt Braunschweig wird sich dieses Areals zukünftig intensiver widmen, da die städtebauliche Dynamik im Gebiet zunimmt.

## Geltungsbereich

Das gesamte Gebiet zwischen Helmstedter Straße und der A 39 umfasst ca. 222 ha und präsentiert sich heute als ein im Wesentlichen sehr ungeordneter Bereich. Es besitzt jedoch auf Grund seiner Lagevorteile – der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Braunschweiger Innenstadt - ein hohes Potenzial, um zusammenhängende größere innenstadtnahe Wohn- bzw. Gewerbegebiete und deren geordnete Erschließung aufzunehmen.

Das Satzungsgebiet lässt sich anhand der Bahnanlagen in etwa wie folgt gliedern:

Den nördlichen Bereich mit Anschluss an die Strukturen von Siemens bildet der Hauptgüterbahnhof. Hier bestehen bereits heute durch Aufgabe von Bahnnutzungen und Leerständen umfangreiche Entwicklungspotentiale.

Daran schließt südlich der Bereich des Rangierbahnhofs an, auf dessen südlichem Wall der Ringgleisweg geführt werden soll.

Südlich dieses Dammes befindet sich im Westen das Eisenbahnausbesserungswerk (EAW), das u. a. aufgrund der schwierigen äußereren verkehrlichen Erschließungssituation bisher keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte.

Im Osten liegen zwei dreiecksförmige Areale. Auf dem nördlichen Dreieck an der Helmstedter Straße befinden sich ein Autohandel und Lagerhallen. Dieser Bereich wird seiner Funktion als Stadttor in seiner derzeitigen Wirkung nicht gerecht. Auf dem südlichen Dreieck zwischen der Rautheimer Straße und der BAB-Anschlussstelle Braunschweig-Rautheim befinden sich Kleingärten, ein Gartenbaubetrieb und einzelne Wohngebäude. Im Zusammenhang mit dem Projekt „Heinrich der Löwe-Kaserne“ und der Weiterführung der Straßenbahn über die Helmstedter Straße in Richtung Lindenbergsiedlung kann es erforderlich werden, in diesen Bereichen Flächen für eine Stadtbahntrasse zu sichern. Überdies steht hier mit der Entwicklung des Kasernengeländes eine städtebauliche Neuordnung an. Da die genaue Lage der Stadtbahntrasse noch nicht feststeht, soll sich die Stadt auch hier über das Mittel der Vorkaufsrechtssatzung rechtzeitig die dafür benötigten Grundstücksflächen sichern können.

## Erschließung

Für das gesamte Areal besteht aufgrund der zentral liegenden Gleistrassen und der damit verbundenen Topographie eine erschwerte Erschließungssituation. Sowohl die Freizeit-

wegeerschließung (Ringgleis) als auch die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr und die Andienung durch den öffentlichen Verkehr sind eingeschränkt. Frühzeitige Bebauungen, die in Randbereichen heute schon möglich wären, könnten dabei schnell den „Flaschenhals“ zur Anbindung an den übergeordneten Verkehr blockieren und damit die Gesamtentwicklung erheblich erschweren. Mit der Gebietsentwicklung sind daher auch klare Vorgaben für ein Erschließungssystem zu machen, das die Realisierung der angestrebten Nutzungen auch in den weiter zurückliegenden Bereichen sichert.

Der Bereich unmittelbar südlich des Hauptbahnhofes spielt für die dauerhafte Abwicklung des Besucherverkehrs für Bahnreisende eine zentrale Rolle. Am Südausgang des Hauptbahnhofs bleibt es daher eine dauerhafte Aufgabe, eine angemessene Eingangssituation und die Bereitstellung von Parkplätzen zu schaffen.

### Rechtliche Grundlagen

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist gemäß § 25 Abs. 1 BauGB möglich in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt:

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die bestehende planungsrechtliche Situation mit teilweise noch planfestgestelltem Gelände, teilweise älteren, einfachen Bebauungsplänen und Bereichen, die gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind, lässt befürchten, dass die ungesteuerte Realisierung von Einzelinteressen eine geordnete Gesamtentwicklung erheblich erschwert. Um die Potentiale von Stadtreparatur und Erweiterung nutzen zu können, sollen durch eine Vorkaufsrechtssatzung Fehlentwicklungen verhindert werden.

Das Ringgleisprojekt ist dabei von gesamtstädtischer Bedeutung, und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und der dafür notwendigen Erschließungsstraßen ist eine städtebaulich wichtige Maßnahme der kommenden Jahre.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechts wird die Stadt Braunschweig ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern es wird die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls geeignete Grundstücksverhältnisse für die Entwicklung des Gebietes herzustellen.

### Umsetzung

Die Stadt Braunschweig ist bestrebt, die liegenschaftlichen Voraussetzungen zur Sicherung der oben beschriebenen unterschiedlichen Planungsziele zu schaffen. Dies soll möglichst über einen freihändigen Erwerb erfolgen, kann so aber nicht grundsätzlich gesichert werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen.

Neben der fortgeschrittenen Ringgleisplanung liegen mit dem Ergebnis des Göderitz-Wettbewerbes, verschiedenen Bebauungsplan-Entwurfsstadien für das EAW und einer vorläufigen Rahmenplanung für den Hauptgüterbahnhof erste strukturelle Untersuchungen vor. Diese sind in der Folge durch Bebauungspläne zu detaillieren und zur Verbindlichkeit zu bringen.

Des Weiteren dient die Satzung zur Sicherung der Weiterführung der Stadtbahn in Richtung der südöstlichen Stadtteile.

In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung wird die Stadt auch prüfen, inwieweit weiterhin auf das bewährte Instrument der Umlegung zurückgegriffen werden soll, mit dessen Hilfe geeignete Grundstückszuschnitte hergestellt und öffentliche Erschließungs- und Grünflächen generiert werden können.

#### Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, das besondere Vorkaufsrecht als Satzung zu beschließen.

#### Leuer

##### **Anlagen:**

Anlage 1: Satzung  
Anlage 2: Geltungsbereich

## Satzung

**gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

**über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke**

**in der Stadt Braunschweig,**

**Gemarkung Altewiek,**

**Bereich Hauptgüterbahnhof, Rangierbahnhof, Eisenbahnausbesserungswerk,  
Lindenberg-Nord, Gartenkolonie Charlottenhöhe und südlicher Bahndamm**

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 6 Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 17. November 2015 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Stadt Braunschweig steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

### § 2

Das Gebiet, in dem der Stadt Braunschweig das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, wird begrenzt im Norden durch die Nordseite des Bahndamms, Gleisanlagen des Braunschweiger Hauptbahnhofes und die Helmstedter Straße, im Osten durch die Rautheimer Straße, im Süden durch die Bundesautobahn A 39, die Charlottenhöhe bzw. die Südseite des Bahndamms und im Westen durch die Schwarzkopffstraße bzw. die Oker. Der Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

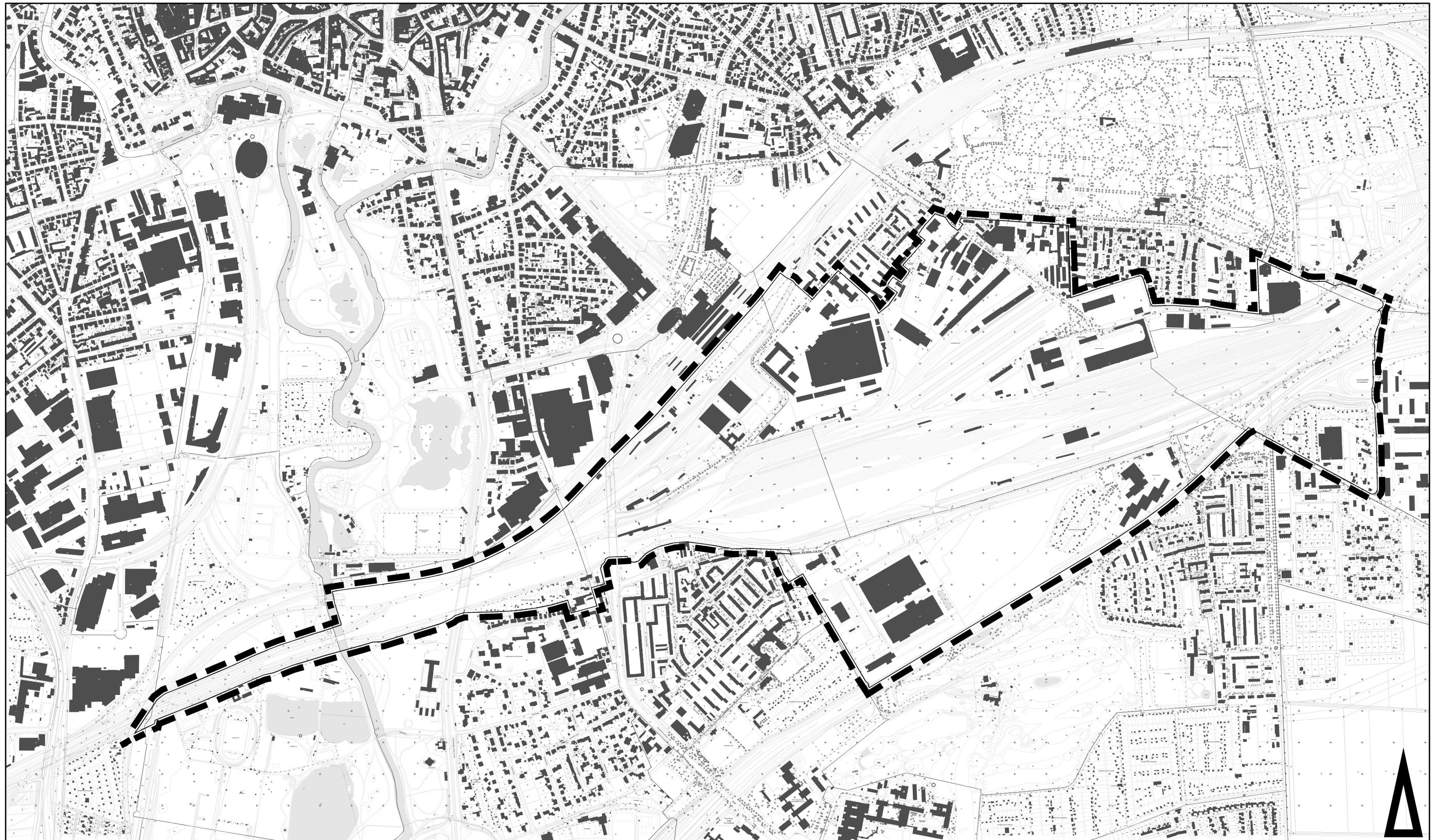
Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

i. V.

Leuer

## Südliches Ringgleis

Vorkaufsrechtssatzung Geltungsbereich

Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Dezember 2015

*Betreff:***Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof****Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für  
Grundstücke****Satzungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 12.01.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Vorberatung)	12.01.2016	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Vorberatung)	13.01.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.02.2016	Ö

**Beschluss:**

Südliches Ringgleis, Rangier- und Hauptgüterbahnhof

Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke

Satzungsbeschluss

„Für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.“

**Sachverhalt:**

Zwischenzeitlich wurde die Fläche des Bahndamms westlich der Oker am 15. Dezember 2015 von der Stadt Braunschweig zur Weiterführung des südlichen Ringgleisweges bereits erworben. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung in diesem Bereich ist daher entbehrlich. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (Anlage 2) wird entsprechend angepasst und diese Flächen werden verkleinert.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der inzwischen überholten rechtlichen Grundlagen des Satzungstextes (Anlage 1) auf den aktuellen Stand.

Leuer

**Anlagen:**

- Anlage 1: Satzung  
Anlage 2: Geltungsbereich



## Satzung

**gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke  
in der Stadt Braunschweig,  
Gemarkung Altewiek,**

**Bereich Hauptgüterbahnhof, Rangierbahnhof, Eisenbahnausbesserungswerk,  
Lindenberg-Nord, Gartenkolonie Charlottenhöhe und südlicher Bahndamm**

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 02. Februar 2016 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Stadt Braunschweig steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

### § 2

Das Gebiet, in dem der Stadt Braunschweig das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, wird begrenzt im Norden durch die Nordseite des Bahndamms, Gleisanlagen des Braunschweiger Hauptbahnhofes und die Helmstedter Straße, im Osten durch die Rauthemer Straße, im Süden durch die Bundesautobahn A 39, die Charlottenhöhe bzw. die Südseite des Bahndamms und im Westen durch die Schwarzkopffstraße bzw. die Oker. Der Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

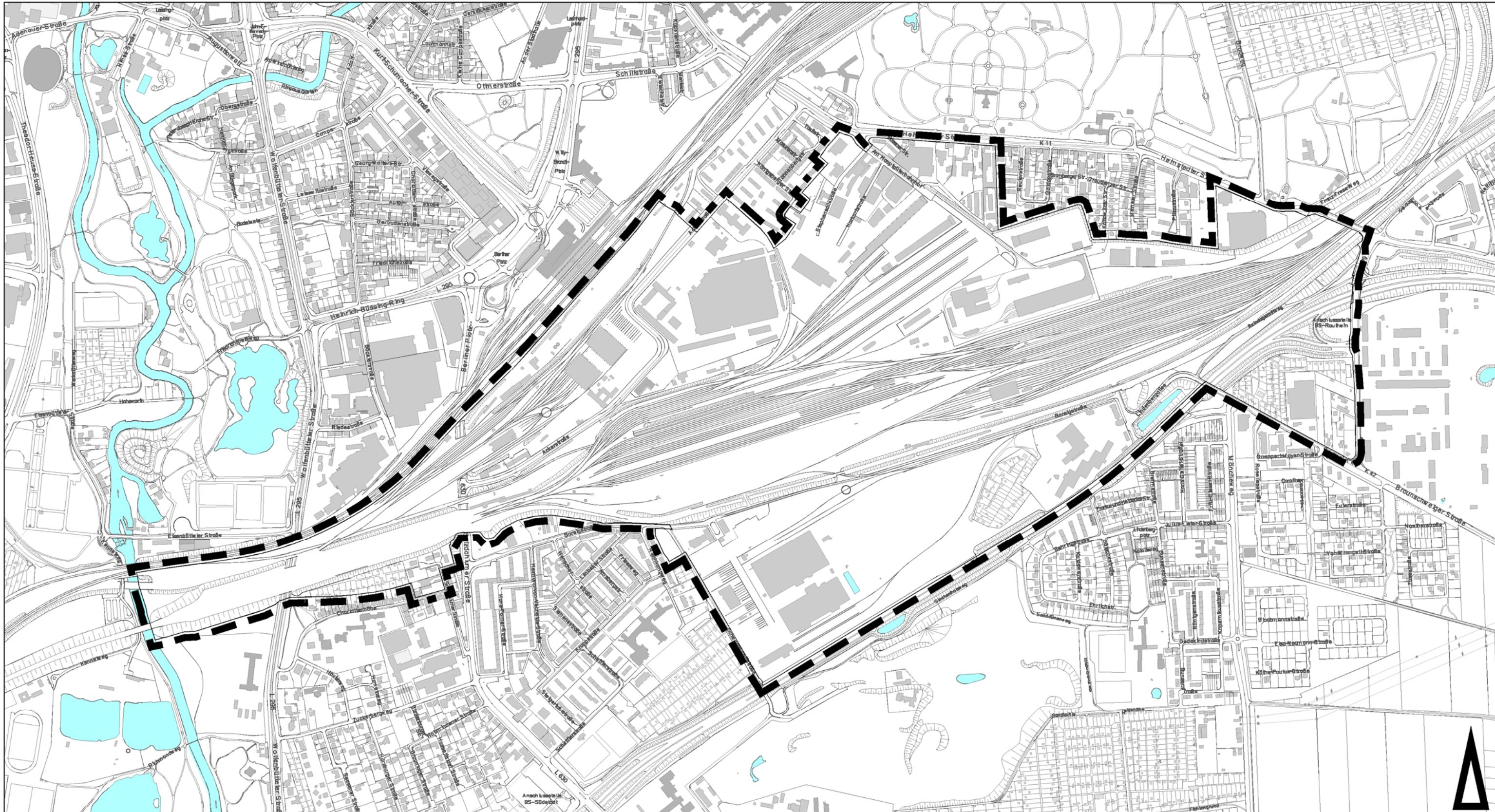
Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

i. V.

Leuer

**Südliches Ringgleis**

Vorkaufsrechtssatzung Geltungsbereich



**Betreff:**

**Einführung von Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und  
Kündigungssperrfrist in Braunschweig durch das Land  
Niedersachsen**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 13.01.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.02.2016	Ö

**Beschluss:**

Dem geplanten Erlass einer mietrechtlichen Verordnung durch das Land Niedersachsen werden keine Einwände entgegengebracht.

Damit wird für das Gebiet der Stadt Braunschweig für die Dauer von fünf Jahren die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung eingeführt.

**Sachverhalt:**Rechtslage

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ zur Anwendung kommen (Erläuterung dieser rechtlichen Instrumente siehe Anlage 2). Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

Derartige Gebiete liegen nach der Definition des Gesetzgebers vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zur Konkretisierung dieser besonderen Gefährdungslage enthält das Gesetz weitere Kriterien, die jedoch nicht abschließend sind (z. B. Mietsteigerung/Mietbelastung deutlich über Bundesdurchschnitt, geringer Leerstand bei großer Nachfrage).

Planungsstand in Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat mit Schreiben vom 9. Dezember 2015 angekündigt, zusätzlich zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die oben genannten mietrechtlichen Verordnungen für die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ in Niedersachsen zu erlassen.

In seiner Begründung bezieht sich das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung dabei auf die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ (Anlage 1) der NBank.

In dieser Analyse werden niedersachsenweit Gebiete identifiziert, in denen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Die Einführungen der Verordnungen bedarf keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsaktes und führt nach Darstellung des Landes zu keinem behördlichen Mehraufwand der Kommunalverwaltung. Es werden keine neuen Prüf- oder Handlungspflichten eingeführt. Weder müssen Vermieter oder Mieter die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen, noch müssen die Gemeinden Miethöhe oder die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen. Die Verordnungen begründen lediglich eine rechtliche Stärkung der Mieter.

Der Niedersächsische Städtetag fordert, dass das Land die „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ nur nach eingehender Beteiligung der betroffenen Kommunen und nicht gegen deren Willen festlegt.

#### Überprüfung der Wohnungsmarktsituation durch das Land Niedersachsen

Das Land Niedersachsen hat zum einen eine Selbsteinschätzung der Kommunen bzgl. der Wohnungsmarktlage erfragt. Zum anderen hat das Land durch die NBank die „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ erstellen lassen (Anlage 1). Es wird u.a. festgestellt, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Somit bestehen für Braunschweig die Voraussetzungen für das Erlassen der unter „Rechtslage“ beschriebenen Verordnungen.

Neben Braunschweig kommt die NBank zu dem Schluss, dass auch in weiteren 11 niedersächsischen Städten sowie den Inselgemeinden die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungsraum nicht ausreichend ist.

#### Position der Stadt Braunschweig

Im „Bündnis für Wohnen Braunschweig“ wurde das Thema „Mietpreisbremse“ bereits kontrovers diskutiert. Der Mieterverein Braunschweig schlug vor, dass die Stadt Braunschweig das Land auffordern solle, die Einführung einer Mietpreisbremse für Braunschweig vorrangig zu prüfen.

Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften und Vertreter von „Haus & Grund“ hingegen hielten die Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig für unnötig und zusätzlich erschwerende Bürokratie.

Bei der Abstimmung zu den Handlungsempfehlungen des „Bündnis für Wohnen“ gab es ein Votum von 15 zu 17 Stimmen dagegen, das Land zur besonderen Prüfung für Braunschweig aufzufordern.

Die Instrumente „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ wurden im Bündnis für Wohnen nicht diskutiert.

Es bestünde für die Stadt Braunschweig die Möglichkeit, in der Stellungnahme gegenüber dem Land Niedersachsen den Wunsch zu äußern, von der vorgesehenen Verordnung ausgenommen zu werden. Es müsste dabei argumentativ begründet werden, warum in Braunschweig die Wohnungsmarktsituation anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten. Zudem müsste aufgezeigt werden, welche besonderen alternativen Maßnahmen die Stadt ergreift, um sicherzustellen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessert.

Trotz der bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung z. B. durch das Wohnraumversorgungskonzept, die Vielzahl der mittlerweile beschlossenen Bauleitpläne für Wohnungsbau und der eingeleiteten Planungen sind keine derart außergewöhnlichen Umstände erkennbar, die eine solche Sondersituation begründen ließen.

### Angekündigtes Vorgehen des Landes

In seinem Schreiben vom 9. Dezember 2015 hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mitgeteilt, dass seitens des Landes geplant ist, alle drei unter „Rechtslage“ beschriebenen Instrumente in einer Rechtsverordnung zusammen zu fassen und in Kraft zu setzen. Die Dauer der Verordnung soll fünf Jahre betragen. Die Stadt Braunschweig wurde zur Stellungnahme zu diesem Verfahrensvorschlag mit Frist bis zum 6. März 2016 aufgefordert.

### Vorgeschlagene Inhalte der Stellungnahme

Eine Begründung, warum die Wohnungsmarktlage in Braunschweig grundlegend anders zu beurteilen ist als in anderen niedersächsischen Städten, gibt es aktuell nicht. Auch die denkbare Argumentation mit alternativen Maßnahmen wie dem Wohnraumversorgungskonzept ändert daran nichts, da auch in anderen Städten vergleichbare Maßnahmen ergriffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einführung der vom Land angekündigten Verordnungen zu akzeptieren. Der Entwurf der Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

Auswirkungen und Nutzen der Verordnungen sind derzeit noch nicht abschätzbar und sollten im Weiteren beobachten werden.

Leuer

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Analyse NBank
- Anlage 2: Erläuterung der rechtlichen Instrumente
- Anlage 3: Entwurf der Stellungnahme der Stadt Braunschweig
- Anlage 4: Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 09.12.2015

# Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen



WOHNUNGSMARKT

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen

**Impressum**

**Auftraggeber** — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS), Dr. Stephan Walter

**Herausgeber** — NBank — Günther-Wagner-Allee 12-16 — 30177 Hannover

**Bearbeitung/Text** — Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

**Veröffentlichung** — November 2015

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und  
Förderbank des Landes Niedersachsen



**Niedersachsen**

# Inhalt

## **4 — VORÜBERLEGUNGEN**

**4 — Anlass und Untersuchungsziel**

**6 — Methodisches Vorgehen**

## **7 — ANALYSE**

**7 — Überdurchschnittlich stark steigende Mieten**

**12 — Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte**

**14 — Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung**

**20 — Geringer Leerstand bei großer Nachfrage**

## **22 — ERGEBNISZUSAMMENFÜHRUNG UND AUSWAHL**

**22 — Auswahlregeln**

**23 — Identifikation und Fazit**

## **26 — ERGEBNIS DER KOMMUNALBEFRAGUNG**

**26 — Ausgewählte Antworten der Kommunen**

**29 — Fragebogen**

# Vorüberlegungen

## Anlass und Untersuchungsziel

### **Mietpreisbremse**

Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen differenzieren sich immer weiter aus. Während in den ländlichen Regionen oft mehr als genug Wohnungen und Häuser zur Verfügung stehen, wird Wohnraum in den urbanen Räumen in den letzten Jahren deutlich knapper. Die großen Städte wirken mit ihren Arbeitsplätzen und Universitäten wie Magneten auf Arbeitssuchende und auf (junge) Menschen in der Aus- und Weiterbildungsphase. Darüberhinaus vermeiden Familienhaushalte zunehmend längere Wege zwischen Arbeits- und Wohnort.

Die wieder zunehmende Attraktivität der Städte traf bis 2010 auf eine nur geringe Angebotsausweitung. In der Folge stiegen die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den verstaatlichten Räumen deutlich. Erst die Baugenehmigungen 2014 und 2015 zeigen, dass das inzwischen erreichte relativ hohe Preisniveau in Verbindung mit historisch niedrigen Hypothekenzinsen die ökonomischen Anreize für stärkere Neubauaktivitäten liefert.

In der Zwischenzeit hat der Gesetzgeber auf die steigenden Mieten reagiert und den Ländern in dem am 01.06.2015 in Kraft getretenen § 556d Abs. 2 BGB die Möglichkeit gegeben, Gebiete durch Rechtsverordnung auszuweisen, in denen Vermieter die Mieten bei Wiedervermietung maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % anheben dürfen. In diesen Gebieten muss die

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- zu angemessenen Bedingungen
- besonders gefährdet sein.

Der Gesetzgeber sieht dies als erfüllt an, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Bevölkerung wächst, ohne dass entsprechend neuer Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Trotz dieser Konkretisierung müssen weitere Vorüberlegungen angestellt werden. Die Versorgung mit Mietwohnungen ist zunächst einmal dann ausreichend, wenn Mietwohnungen in ausreichender Zahl für den Bevölkerungsteil zur Verfügung steht, der Wohneigentum aus finanziellen oder anderen Gründen ablehnt. Das Mietwohnungsangebot muss zudem angemessen sein, d.h. Mietwohnungen müssen zu einer dem Haushaltseinkommen angemessenen Miete und in angemessener Qualität zur Verfügung stehen. Da sich die Qualität in der

Regel im Mietpreis widerspiegelt, kann auf die Verfügbarkeit zu einem angemessenen Preis abgestellt werden.

Die Feststellung einer gefährdeten Versorgung setzt voraus, dass die zuvor beschriebene ausreichende oder genormte Versorgung messbar gemacht wurde. In einem weiteren Schritt ist festzulegen, ab welchen Normabweichungen von einer besonderen Gefährdung auszugehen ist.

Zu diesen Fragen gibt es keine in der Wohnungsmarktforschung allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse. Die vorliegende Analyse fußt daher auf einem Modell, dass den Rahmenbedingungen einer gerichtsfesten Untersuchung bestmöglich gerecht wird.

#### **Weitere Untersuchungsziele**

Obige Definition angespannter Wohnungsmärkte wird ebenfalls genutzt, um Gebiete abzugrenzen, in denen Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen (verringerte Kappungsgrenze nach §558 Abs. 3 BGB).

Schließlich möchte die Landesregierung die Frist verlängern, die vorgibt, nach welcher Zeit Erwerber einer Mietwohnung dem bisherigen Mieter wegen Eigenbedarf frühestens kündigen dürfen. Nach § 573c BGB gilt eine Frist von drei Jahren. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist eine Verlängerung auf zehn Jahre möglich (Kündigungssperfristverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB).

Da die Einführung einer Mietpreisbremse die stärksten Kriterien zur Abgrenzung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt verlangt, können diese Gebiete auch zur Einführung der weiteren Verordnungen genutzt werden.

## Methodisches Vorgehen

### **Was wird untersucht?**

In Niedersachsen gibt es nur einige wenige große Mietwohnungsmärkte. Sechs Städte haben mehr als 100.000 Einwohner, weitere neun Städte mehr als 50.000 Einwohner. Um jedoch angespannte Wohnungsmärkte in vermeintlich zu kleinen Kommunen nicht zu übersehen, fließen in die Analyse Informationen aus allen 416 Städten und Gemeinden ein. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird die Ebene der Einheits- und Samtgemeinden betrachtet.

Auf der Grundlage der im Gesetz genannten Bedingungen werden Indikatoren ausgewählt, die in geeigneter Kombination ein Gesamtbild für jede Kommune ergeben, nach dem diese Kommune den Tatbestand eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt oder nicht.

Die Wohnungsmärkte auf den Nordseeinseln unterliegen besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Sie sind gesondert zu betrachten.

### **Welcher Zeitraum wird untersucht?**

Die Analyse angespannter Wohnungsmärkte bezieht sich auf mehrere Zeitpunkte bzw. eine zeitliche Entwicklung. Nur der Längsschnitt erlaubt eine Ablei-

tung, ob sich die Marktlage in naher Zukunft verschärfen oder entspannen wird. Zudem sind u. a. steigende Mieten nachzuweisen.

Die Erfahrungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung haben gezeigt, dass eine jährliche Aktualisierung der Daten für aussagefähige Analysen ausreicht. Der aktuellste verfügbare Datenstand ist das Jahresende 2014 (31.12.2014).

Das Zeitintervall der Analyse beträgt vier Jahre (2010-2014). Bei der Verwendung von Einwohner- und Wohnungszahlen wurden die Jahre 2011 und 2014 verglichen. Damit sind „Datensprünge“ durch den Zensus 2011 ausgeschlossen. Für den genannten Zeitraum kann angenommen werden, dass er die aktuellste Entwicklung abbildet und sich die Indikatorwerte im Wesentlichen jeweils in eine Richtung entwickelten, d. h. Anstieg und Rückgang neutralisierten sich nicht. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der Betrachtungszeitraum lang genug ist, um Zufallseinflüsse und damit falsche Schlussfolgerungen zu minimieren.

#### **Wann ist ein Wohnungsmarkt angespannt?**

Als Vergleichswert hat das Land Niedersachsen den Landesdurchschnitt festgesetzt. In der vorliegenden Analyse ist die Wohnungsmarktlage in einer Kommune immer dann angespannt, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt. Dieser Indikatorwert wird als Schwellenwert bezeichnet.

# Analyse

## Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

### Aussage

Die Preisentwicklung spiegelt grundsätzlich die Veränderung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage wieder. Verschiebungen von Mietwohnungsangebot und -nachfrage bilden die Wohnungsmieten ab. Dabei können höhere Marktmieten sowohl eine quantitative Verengung des Marktes aus Nachfragerseite als auch höhere Angebotsqualitäten bei gleichen Quantitäten, oder beides gleichzeitig anzeigen.

### Operationalisierung

Verwendung finden daher drei Teilindikatoren: die mittlere Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote in einer Gemeinde im Jahr 2014, der Abstand dieser Angebotsmiete zur mittleren Vergleichs- bzw. Bestandsmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2014 und die Veränderung dieses Abstands von 2010 bis 2014.

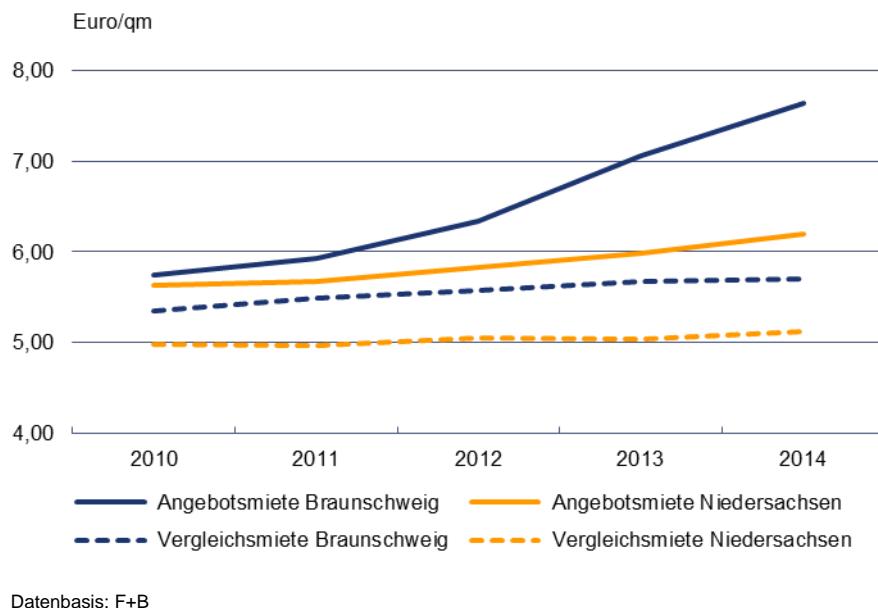
Da amtliche Mietpreisinformationen lediglich alle vier Jahre im Rahmen einer Mikrozensus-Zusatzerhebung für elf niedersächsische Regionen vorliegen, wurden die bereits der NBank vorliegenden Angebotsmieten vom Hamburger Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) genutzt bzw. ergänzende F+B-Datenpakete (Vergleichsmieten) eingekauft.

Die Angebotsmieten basieren im Wesentlichen auf Auswertungen und Bereinigungen (z. B. Doubletten) der Internet-Immobilienportale und von Zeitungsinseraten. Damit stellt der Datensatz keine repräsentative oder gar Voll-Erhebung dar. Insbesondere mietgebundene Wohnungen werden häufig über eigene Anbieterportale vermarktet. Auch werden Wohnungen nicht erfasst, die informell bzw. privat neu vergeben werden. Allerdings treffen diese Unzulänglichkeiten in ähnlicher Weise für alle Märkte ähnlicher Größe und für jeden Beobachtungszeitpunkt zu, so dass sie die Ergebnisse kaum verzerren.

Bei den F+B-Vergleichsmieten handelt es sich um von F+B erhobene Daten aus den jeweils aktuellen Mietspiegeln, die für einen Referenzwohnungstyp für bis zu acht Baualtersklassen ausgewertet werden. Im Rahmen des jährlich erscheinenden F+B-Mietspiegelindex werden die Daten auf einen einheitlichen Stichtag normiert und ein Durchschnittswert je Gemeinde ermittelt. Auf Basis aller in Deutschland vorhandenen Mietspiegel hat F+B ein Modell entwickelt, das auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewendet wird.

Die Angebotsnettokaltmiete betrug 2014 in Niedersachsen durchschnittlich 6,20 Euro/qm. Dieser Wert überstieg die durchschnittliche Bestandsmiete um 21,1 %. Dieser Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmiete hat sich von 2010 bis 2014 um acht Prozentpunkte von 13 auf 21 % erhöht. Damit betragen die jeweils um zehn Prozent höheren Schwellenwerte 6,82 Euro/qm, 23,2 % und 8,8 Prozentpunkte.

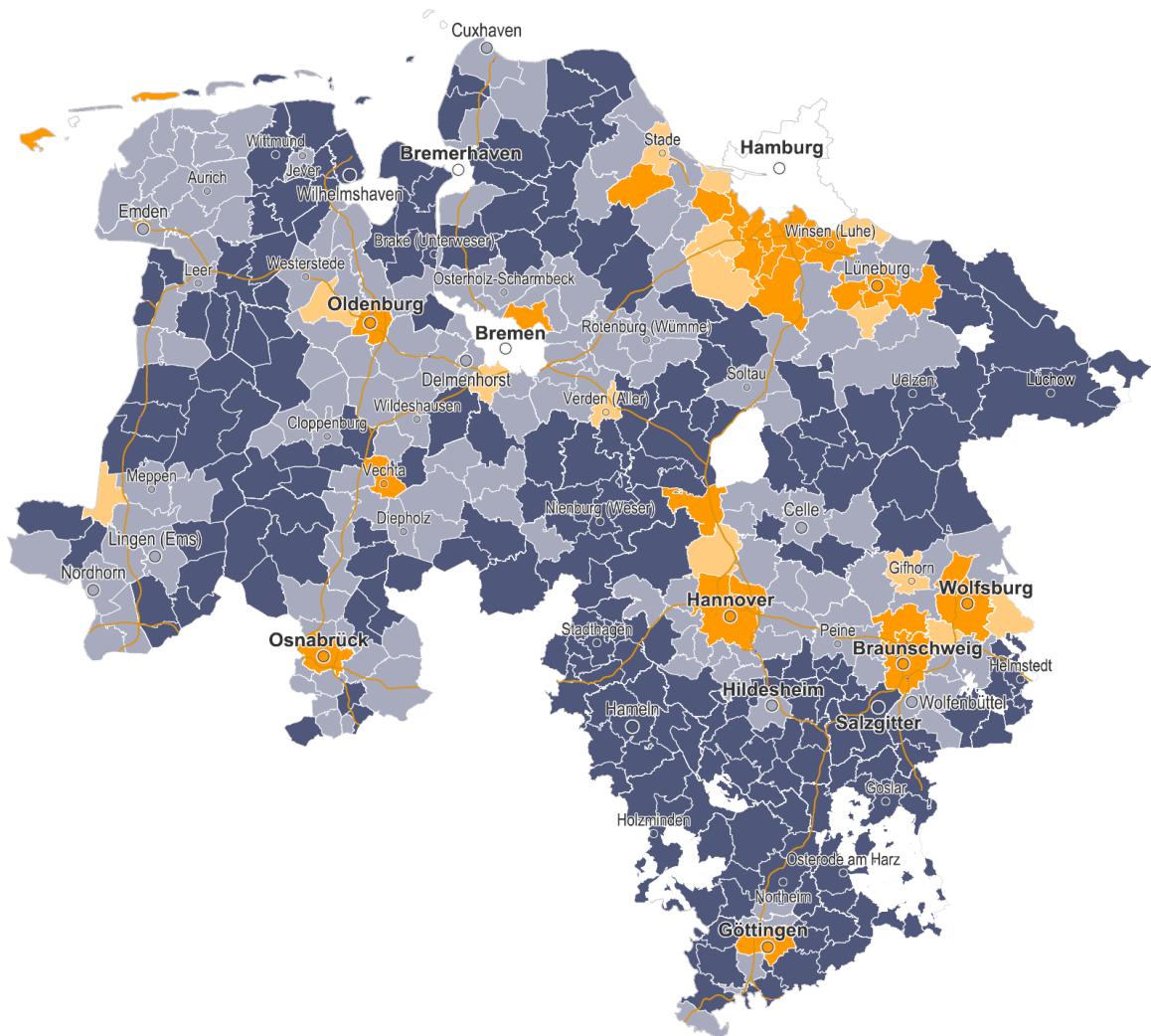
**Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 in Braunschweig**  
(Abb. 1)



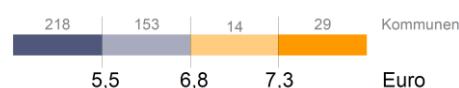
In Städten, in denen diese Schwellenwerte überschritten werden, ist der Wohnungsmarkt angespannt. Z. B. lagen die Wiedervermietungs- bzw. Angebotsmieten in Braunschweig 2014 mit 7,60 Euro/qm um mehr als zehn Prozent (23 %) über dem Landesdurchschnitt (6,20 Euro/qm) und noch deutlicher über der Bestandsmiete in Braunschweig (5,70 Euro/qm). Während sich der Abstand zwischen Angebots- und Bestandsmiete sich in Niedersachsen von 13 % in 2010 auf 21 % in 2014 um acht Prozentpunkte erhöht hat, lag in Braunschweig der Anstieg mit 27 Prozentpunkten deutlich über dem Schwellenwert in Höhe von 8,8 Prozentpunkten. Die Einzelwerte für die drei Teilindikatoren für alle Städte und Gemeinden zeigen die drei folgenden Karten.

Die Angebots- bzw. Wiedervermietungsmieten wie auch ihr Abstand zu den Vergleichs- bzw. Bestandsmieten sind in den großen Städten und den verstedterten Regionen am höchsten (Abb. 2 und 3). Auch hat sich in diesen Gebieten der Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten am stärksten vergrößert (Abb. 4). Letzteres gilt auch für einige ländliche Regionen – allerdings bei niedrigerem Mietniveau.

## Wiedervermietungsmieten 2014 (Abb. 2)



## Wiedervermietungsmiete 2014

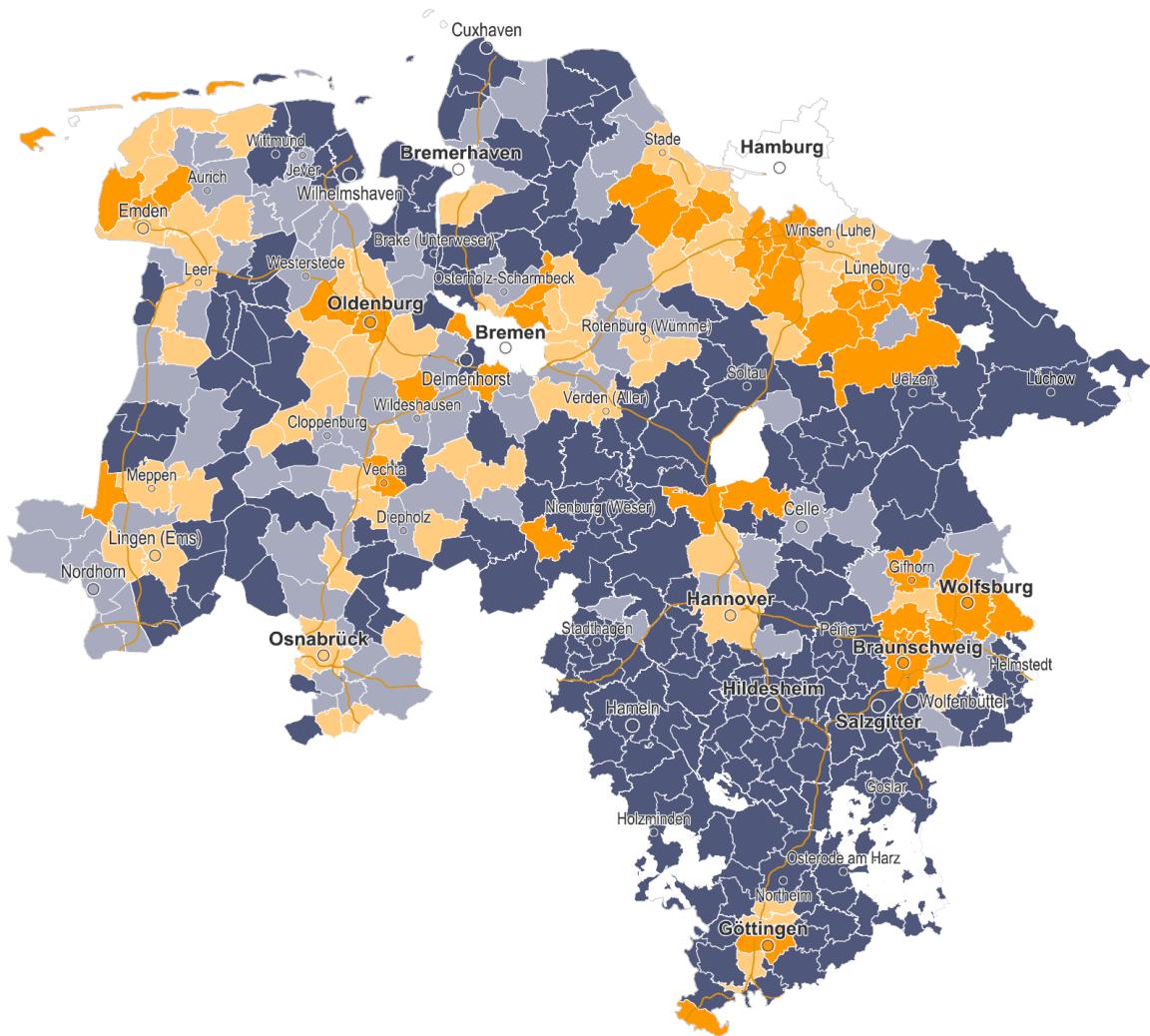


Niedersachsen: 6,2

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2014 (Abb. 3)



### Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2014

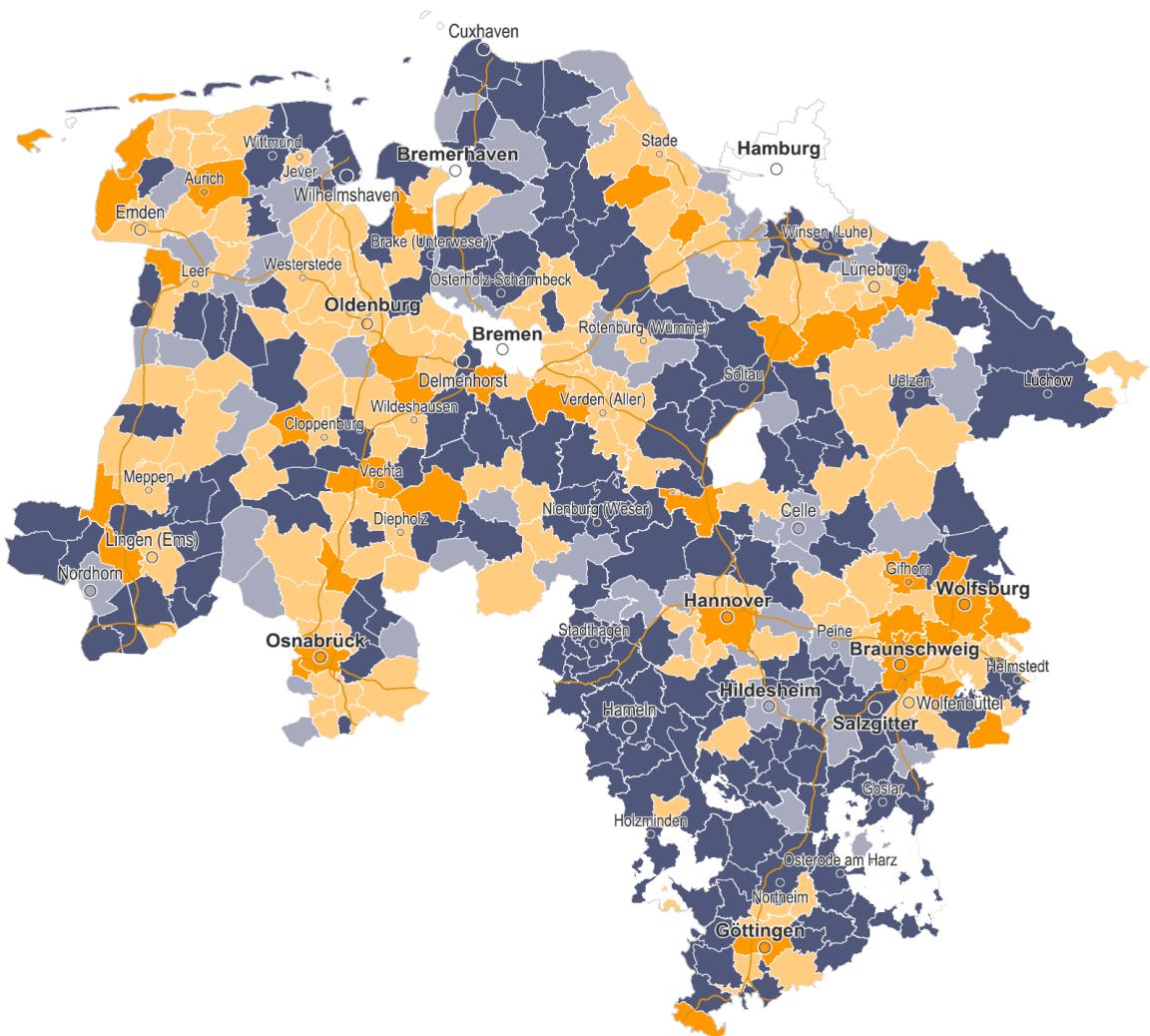


Niedersachsen: 21,1

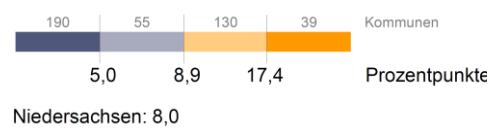
gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: F+B  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014 (Abb. 4)



Abstand Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2010 bis 2014



Datenbasis: F+B  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

### Aussage

Die Mietbelastung der Haushalte wird definiert als Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, den der Haushalt für die Miete aufwendet. Eine überdurchschnittliche Belastung ist entweder auf eine überdurchschnittliche Miete oder unterdurchschnittliche Einkommen oder beides zugleich zurückzuführen.

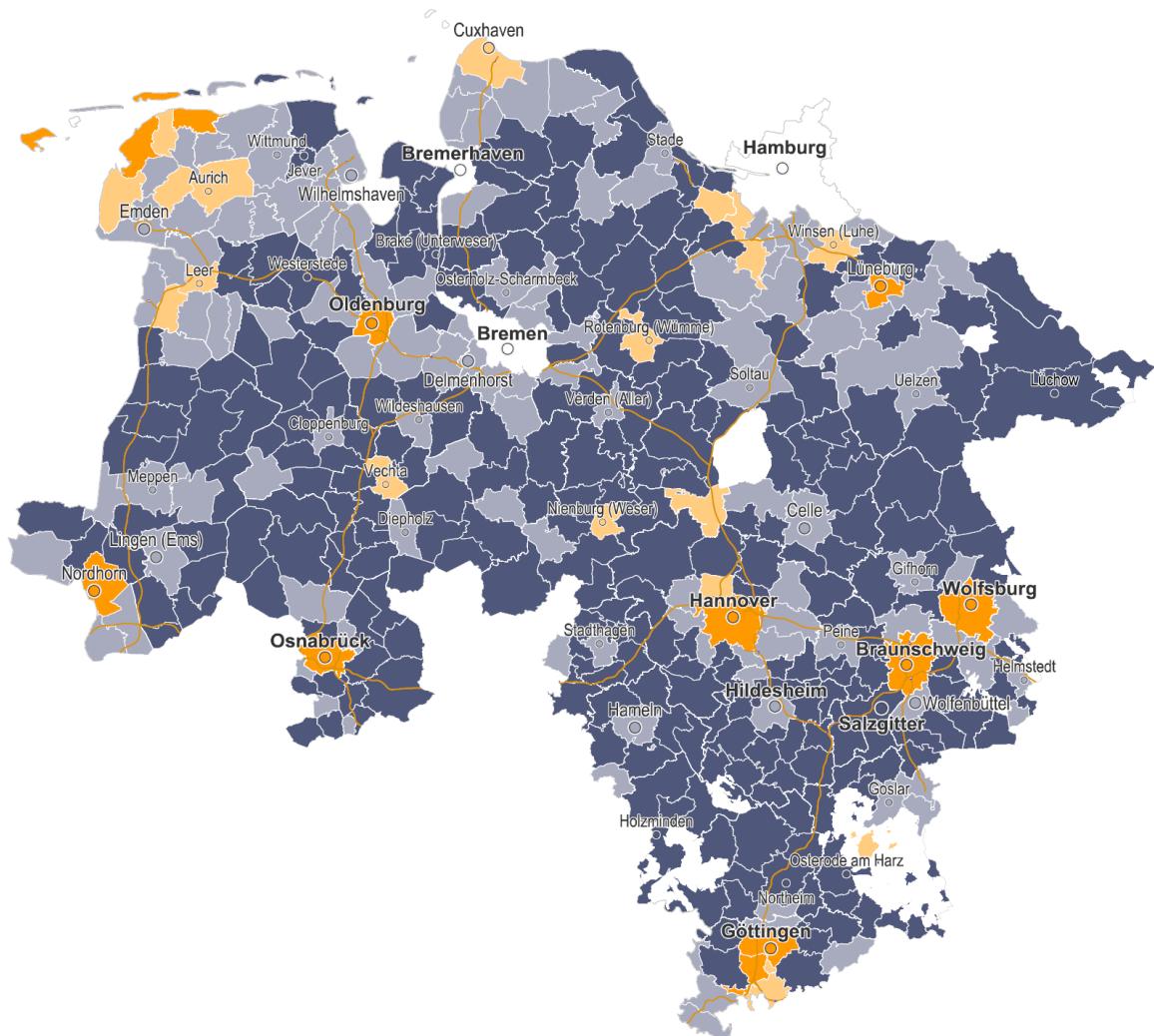
### Operationalisierung

Wenn die Entwicklung des Haushaltseinkommens nicht mit der Mietentwicklung Schritt halten kann, steigt die Mietbelastung. Eine Anpassung des Wohnkonsums kann nur durch einen Umzug in eine andere „freie“ Wohnung vorgenommen werden. Betrachtet werden daher die F+B-Angebotsmieten (siehe Kapitel 2). Für die Errechnung der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr wird die Quadratmetermiete auf eine Referenzwohnung à 70 Quadratmeter angewendet und das Ergebnis mit 12 (Monaten) multipliziert. Das Jahres-Haushaltseinkommen wird durch die GfK-Kaufkraft und die in der NBank-Haushaltsprognose 2035 generierten Haushaltsdaten abgebildet.

Die Mietbelastungsquote errechnet sich aus der Angebotsnettokaltmiete pro Jahr dividiert durch das Jahres-Haushaltseinkommen. Für Niedersachsen ergibt sich für 2014: Eine 70 Quadratmeterwohnung kostet im Monat 70 qm mal 6,20 Euro gleich 434 Euro nettokalt und in zwölf Monaten 5.208 Euro. Bei einer Jahres-Haushaltskaufkraft in Höhe von rund 42.000 Euro errechnet sich eine durchschnittliche Mietbelastungsquote in Höhe von 12,4 %. Der um zehn Prozent erhöhte Schwellenwert beträgt 13,6 %.

Abbildung 5 zeigt für die meisten ländlichen Regionen mit unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten eine geringe Mietbelastungsquote (blau eingefärbte Gebiete). Überdurchschnittlich hoch ist der Kaufkraftanteil, der für die Miete aufgewendet werden muss, in den großen Zentren und in der nordwestlichen Küstenregion (orange).

## Mietbelastungsquote 2014 (Abb. 5)



Datenbasis: F+B, GfK GeoMarketing, NBank Haushaltsprognose 2013 - 2013  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

### Aussage

Eine steigende Wohnungsnachfrage entsteht z. B. dadurch, dass attraktive Wohnstandorte mehr Zuzug als Fortzug verbuchen. Dazu kommen Haushaltsneubildungen z. B. durch Auszug aus dem elterlichen Haushalt. Diese neue Nachfrage entfaltet sich meist schnell, während die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau von Bauwilligen aufwendig geplant und von Kommunen verwaltet wird und damit langwierig ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage verschiebt sich. Als Kriterien für Anspannung werden daher die Veränderung des Wohnungsbestands und die Veränderung der Einwohnerzahl in der jüngeren Vergangenheit betrachtet.

Ein zweites Teilkriterium ist das Maß, in welchem das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen (als Hauptplattform für vermietete Wohneinheiten) den kurzfristigen Bedarf unter status-quo-Bedingungen bis zum Jahr 2020 deckt. Eine Deckungslücke aufgrund zu geringer Neubauaktivitäten führt zu weiterer Marktanspannung.

Drittens ist für die Versorgung aller Schichten der Bevölkerung mit Mietwohnraum von Bedeutung, wie viele preiswerte Angebote tatsächlich am Markt zur Verfügung stehen und ob sich dieser Angebotsteil durch Neubau auch in diesem Preissegment erhöht oder verringert.

### Operationalisierung

Wohnungsmarktrelevant ist die Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. ohne Menschen, die in Heimen o. ä. wohnen, dafür aber mit Menschen, die einen Zweitwohnsitz haben. Dieser Teil der Bevölkerung wird im Rahmen der NBank-Haushaltsprognose 2035 generiert. Der Wohnungsbestand ist entsprechend um die Wohnungen in Wohnheimen zu reduzieren.

Betrachtet werden jeweils die Jahre 2011 bis 2014. In diesem Zeitraum hat sich in Niedersachsen die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 0,475 auf 0,482 um 1,5 % erhöht. Der um zehn Prozent geringere Schwellenwert beträgt 1,3 %. Das heißt, alle Städte und Gemeinden, in denen sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner von 2011 bis 2014 verringert oder um weniger als 1,3 % erhöht hat, erfüllen das erste Teilkriterium für eine „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“.

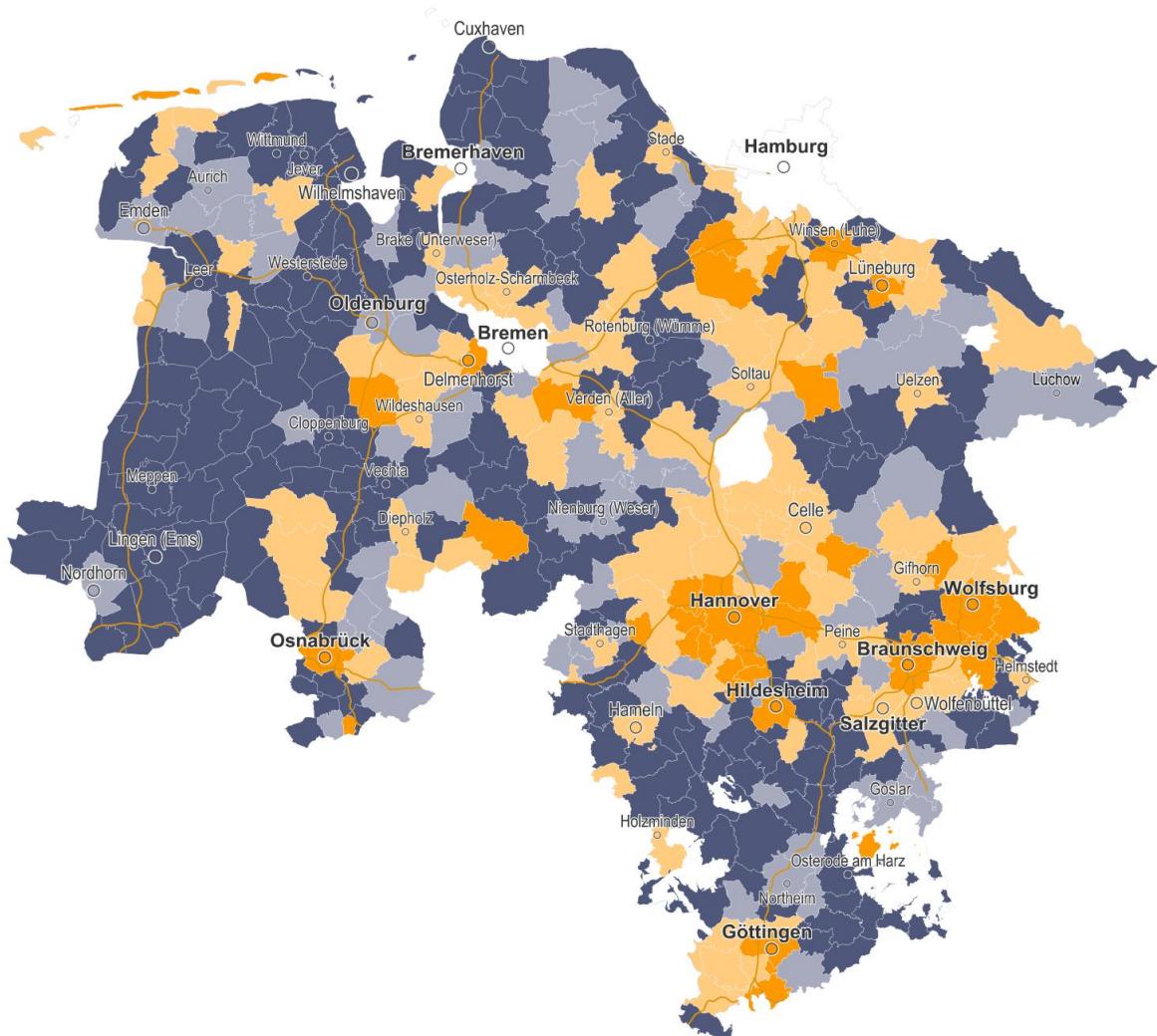
Das aktuelle Neubauniveau von Geschosswohnungen zeigen die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern. Betrachtet wird der Mittelwert der Jahre 2011 bis 2013. Der Neubaubedarf 2020 ergibt sich aus der NBank-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2035. Im Landesdurchschnitt entsteht bei Fortsetzung der aktuellen Neubauaktivitäten bis 2020 eine Deckungslücke in Höhe von 226 Wohnungen. Der um zehn Prozent höhere Schwellenwert beträgt 248 Wohnungen.

Das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen misst der Anteil am Gesamtangebot derjenigen Angebotsfälle, die eine Nettokaltmiete unterhalb der lokal geltenden Kosten der Unterkunft aufweisen. Betrachtet werden der Wert

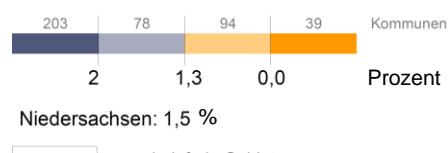
im Jahr 2014 und seine Entwicklung seit 2010. In Niedersachsen waren 2014 13 % aller Mietwohnungsangebote in diesem Sinn preisgünstig. Das sind 2,4 Prozentpunkte weniger als noch in 2010. Die jeweils um zehn Prozent verringerten Schwellenwerte betragen 11,9 % und -2,7 Prozentpunkte.

In Osnabrück hat sich die Zahl der Wohnungen je Einwohner um 1,7 % verringert. Die relativ geringe Neubautätigkeit führt unter status-quo-Bedingungen zu einer Deckungslücke in 2020 in Höhe von fast 1.700 Geschosswohnungen. Nur elf Prozent der Mietangebote liegen unter den Kosten der Unterkunft und die Zahl dieser günstigen Angebote ist seit 2010 überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Diese Indikatorwerte sprechen für das Vorhandensein eines angespannten Mietwohnungsmarkts in Osnabrück. Die Abbildungen 6 bis 9 zeigen die jeweiligen Konstellationen für die niedersächsischen Städte und Gemeinden.

**Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014 (Abb. 6)**

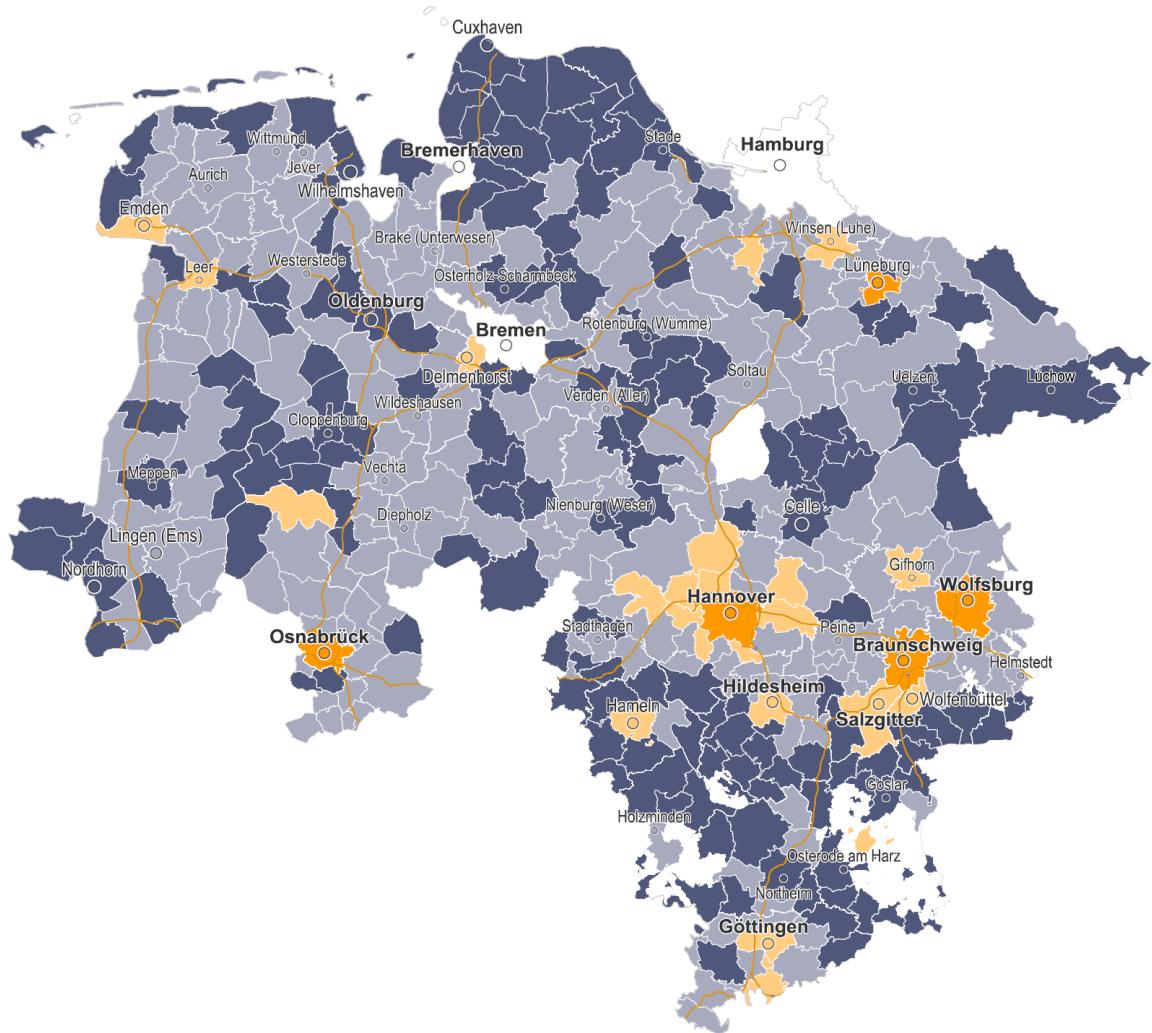


**Veränderung Wohnungen je Einwohner 2011 bis 2014**



Datenbasis: LSN  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit (Abb. 7)



## Bedarfsdeckung 2020 durch aktuelle Neubautätigkeit

Überdeckung: Werte &gt;0

Deckungslücke: Werte &lt;0

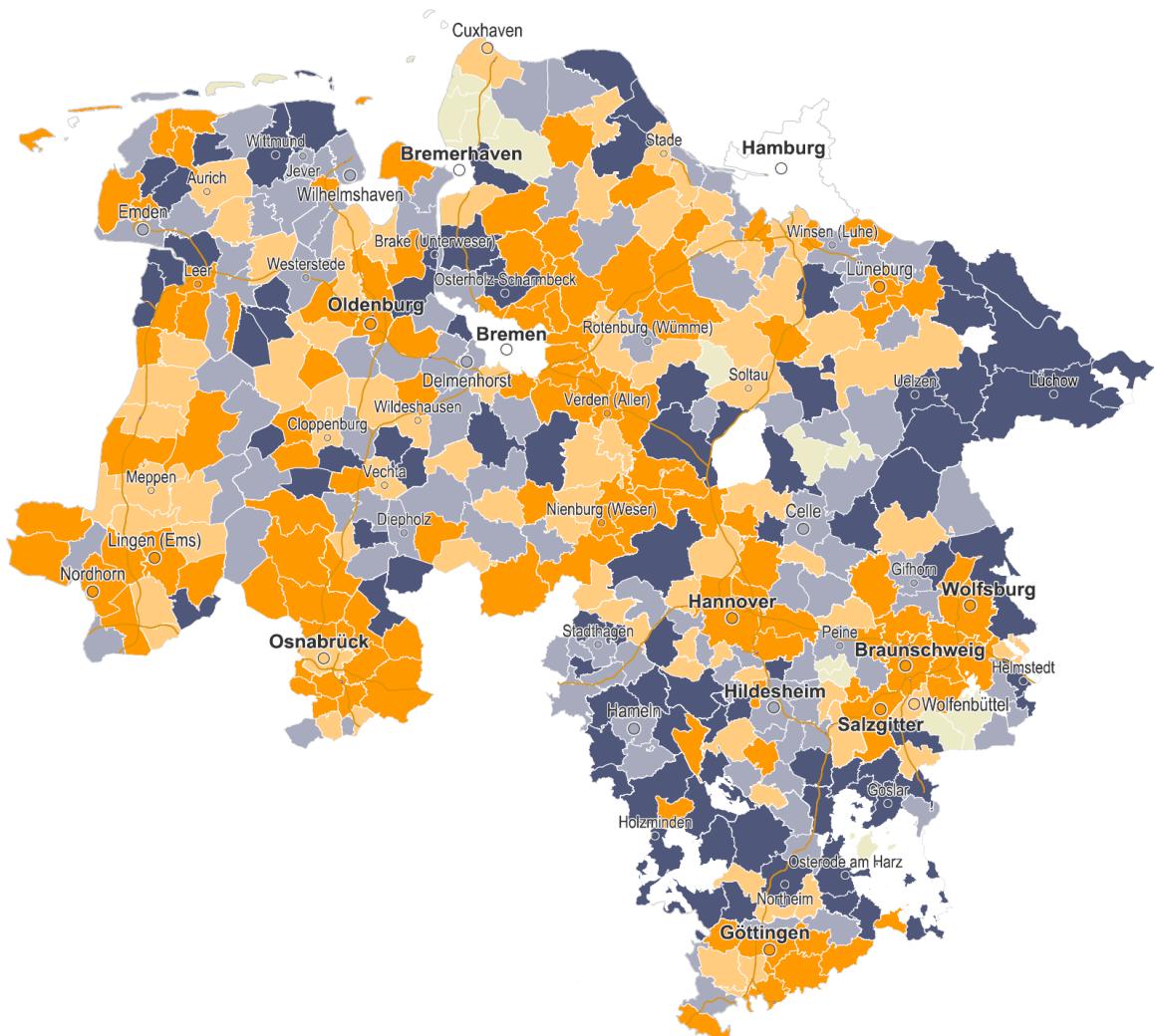


Niedersachsen: -226

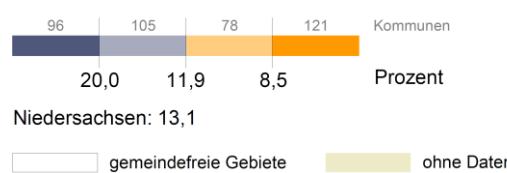
gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, NBank Wohnungsneubaubedarfsprognose 2013 - 2035  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014 (Abb. 8)



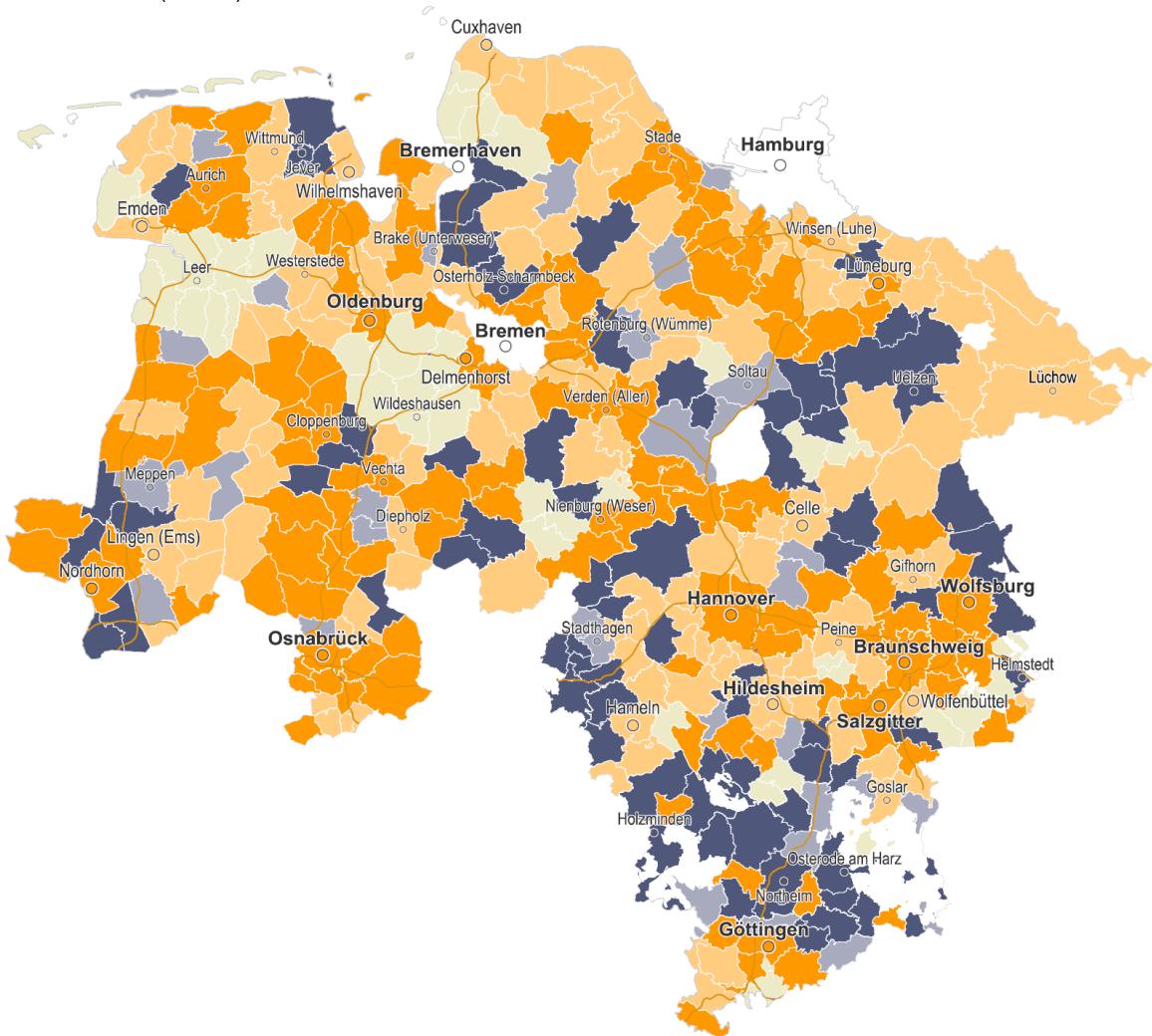
### Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014



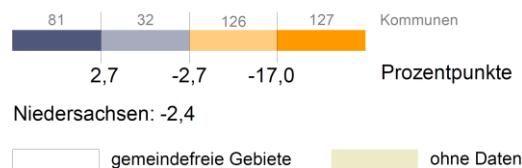
Datenbasis: F+B, Bundesagentur für Arbeit (BA)  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014

(Abb. 9)



## Veränderung der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2010 bis 2014



Datenbasis: F+B, Bundesagentur für Arbeit (BA)  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

### **Aussage**

Angespannte Wohnungsmärkte sind von geringen Leerständen und einem hohen Wohnungsnachfrageüberhang gekennzeichnet. Von einem ausgeglichenen Markt ist die Rede, wenn die Nachfrage befriedigt werden kann und ein kleiner Teil des Wohnungsangebots für Umzüge zur Verfügung steht. Dieser Leerstand ist die sogenannte Fluktuationsreserve. In der Regel werden Werte zwischen zwei und drei Prozent als ausreichend angesehen, damit der Markt ohne Friktionen funktioniert. Sinkt die Fluktuationsreserve unter diesen Wert, kann von einem angespannten Markt ausgeganen werden.

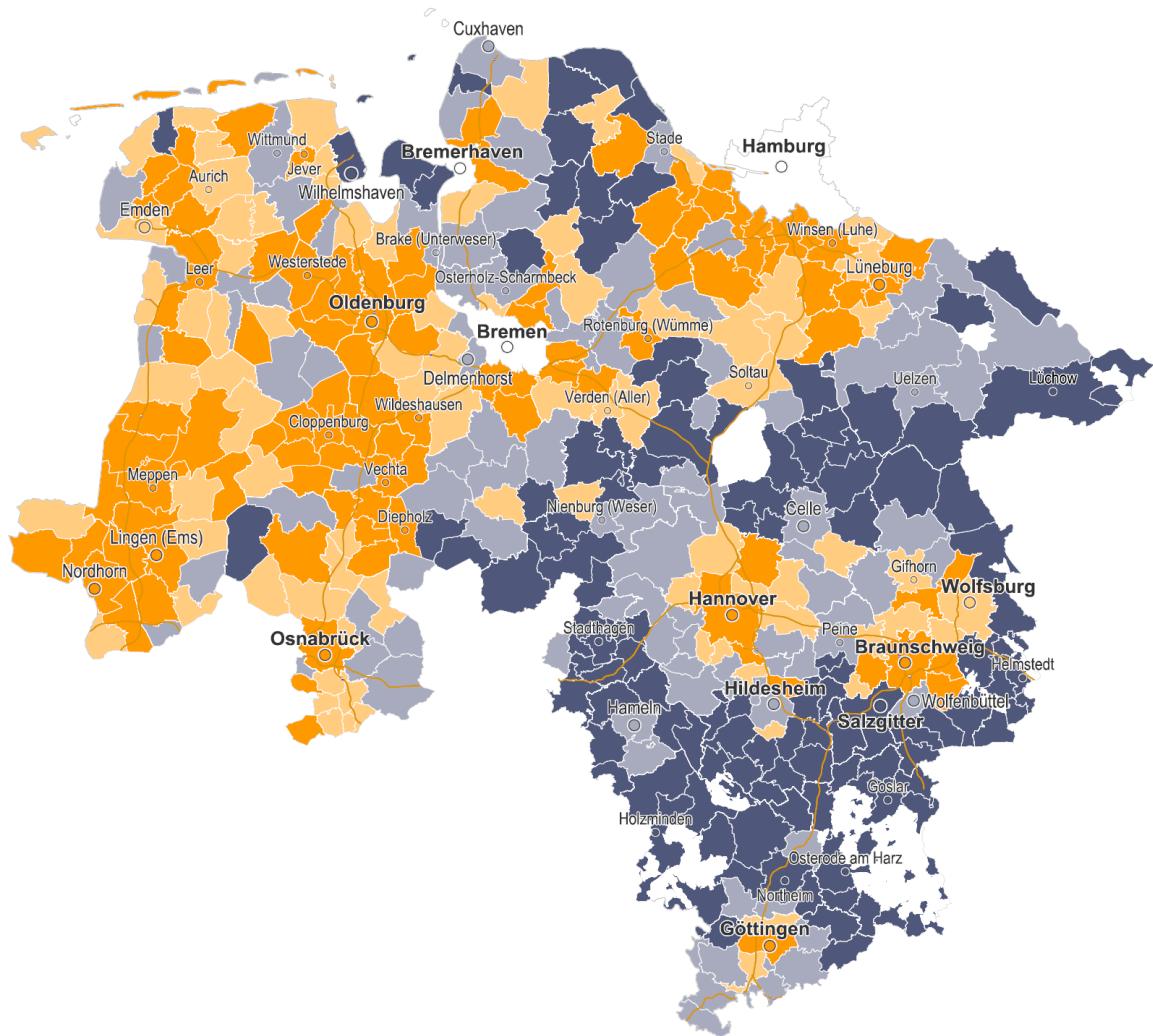
Ein geringer Leerstand geht in der Regel mit einer „großen Nachfrage“, genauer einem großen Nachfrageüberhang einher. Ausdruck dessen sind wiederum hohe bzw. steigende Mietpreise.

### **Operationalisierung**

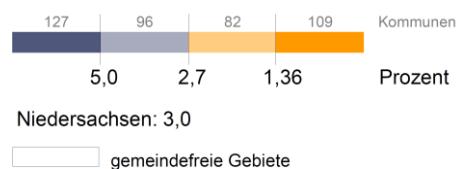
Die aktuellsten Leerstandsquoten für alle Städte und Gemeinden liefert der Zensus 2011. Er erlaubt darüber hinaus eine Differenzierung zwischen Leerstand in Ein- und Zweifamilienhauswohnungen und in Mehrfamilienhauswohnungen. Allerdings haben sich gerade im Zeitraum zwischen 2011 und 2014 die Märkte in den Ballungsräumen mit einem hohen Mietwohnungsanteil angespannt. Nach Angaben der Wohnungsmarktbeobachtung Hannover ist der marktaktive Leerstand in der Landeshauptstadt von drei Prozent in 2011 auf gut eineinhalb Prozent in 2014 gesunken. Von ähnlichen Entwicklungen berichten Wohnungsmarktbeobachter in anderen großen Städten des Landes. Die aktuelle Quote mit einem konstanten Abschlag auf Basis der Zensuszahlen abzuschätzen, würde allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit zu Verzerrungen führen. Betrachtet wird daher der Zensus-Leerstand in Mehrfamilienhauswohnungen vermindert um zwei Prozentpunkte, um die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Da die meisten betrachteten Wohnungen in großen Städten mit eher stabiler oder wachsender Bevölkerung stehen, ist im Vergleich zu 2011 aktuell eher von niedrigeren als von höheren Leerständen auszugehen. Die Tatsache, dass der Zensus nicht nach dem Grund und der Dauer des Leerstands differenziert und damit die Quote einen strukturellen Teil des Leerstands beinhaltet, trifft mit großer Wahrscheinlichkeit auf alle Kommunen zu. Sie kann vernachlässigt werden, wenn der Landesdurchschnitt als Auswahlkriterium dient.

Der Geschosswohnungsleerstand (leer stehende Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen) betrug 2011 im Landesdurchschnitt 5,0 %. Unter Abzug der Fluktuationsreserve und weiterer zehn Prozent ergibt sich ein Schwellenwert in Höhe von 2,7 %. Abbildung 10 zeigt, welche Städte und Gemeinden geringere Werte aufweisen. Gerade in diesen Kommunen werden Wohnungen oft zu überdurchschnittlichen Mieten angeboten (Abb. 2), so dass hier von einer starken Nachfrage auszugehen ist.

Leerstand in Geschosswohnungen 2011 (Abb. 10)



Leerstand in Geschosswohnungen 2011



Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

# Ergebniszusammenföhrung und Auswahl

## Auswahlregeln

In der Analyse wurden die vier Kriterien

- überdurchschnittlich stark steigende Mieten,
- überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte,
- unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung, und
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage

betrachtet. Um diejenigen Städte und Gemeinden zu identifizieren, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind im Zusammenhang mit den Analyseergebnissen Auswahlregeln festzulegen. Die stärkste Auswahlregel verlangt, dass alle vier Kriterien erfüllt sein müssen. Denkbar ist auch eine Auswahl, wenn eine Mindestanzahl von Kriterien erfüllt ist oder wenn bestimmte wichtige Kriterien erfüllt sein müssen und andere optional sind.

Zur Beurteilung, welche der Kriterien für eine Auswahl einzeln bzw. gemeinsam erfüllt sein müssen, wurden mögliche Korrelationen zwischen allen

**Korrelation zwischen den Kriterien (Abb. 11)**

	Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %	Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.	Mietbelastung 2014 > 13,6 %	Bedarfs- deckung 2013-2020 <-248 WE	Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %	Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %	Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65 Pkte.	Leerstand - 2 % 2011 < 2,7 %
Angebotsmiete 2014 > 6,82 €/qm	1,000	<b>0,848</b>	0,333	<b>0,572</b>	0,046	0,064	0,136	0,065	0,247
Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014 > 23,2 %		1,000	0,416	0,499	0,007	0,025	0,136	0,072	0,251
Δ Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2010-2014 > 8,8 %-Pkte.			1,000	0,167	0,027	0,003	0,115	0,159	0,017
Mietbelastung 2014 > 13,6 %				1,000	0,110	0,003	0,072	0,013	0,102
Bedarfsdeckung <-248 WE					1,000	0,030	0,004	0,003	0,005
Δ Wohnungen je Einwohner 2011-2014 < 1,3 %						1,000	0,051	0,003	0,022
Mietangebote im unteren Preissegment 2014 < 11,9 %							1,000	0,273	0,073
Δ Mietangebote im unteren Preissegment 2010-2014 < -2,65								1,000	0,042
Leerstand minus 2 % 2011 < 2,7 %									1,000

Datenbasis: eigene Berechnungen

Teilkriterien geprüft. Das Teilkriterium „Angebotsmiete 2014“ weist mit dem Teilkriterium „Differenz Angebots-/ Vergleichsmiete 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,85 und mit dem Kriterium „Mietbelastung 2014“ einen positiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,57 auf.

Die Mietsteigerung bzw. die Vergrößerung des Abstands von Angebots- und Vergleichsmieten ist das wesentliche Kriterium für die Anspannung von Mietwohnungsmärkten. Ein Zusammenhang zur Mietbelastung ist nicht erkennbar. Der Korrelationskoeffizient beträgt 0,17. Die Höhe der aktuellen Angebotsmieten ist ein Indikator zur Einschätzung der Marktlage, den die meisten Marktakteure sehr gut einordnen können. Daher wurde dieses Teilkriterium trotz erhöhter Korrelation zur „Mietbelastung 2014“ in der Analyse belassen.

Damit ist statistisch kein enger Zusammenhang der vier untersuchten Kriterien feststellbar. Jedoch ist das Analyseziel eine möglichst sichere Einschätzung, ob der Wohnungsmarkt in einer Kommune so angespannt ist, dass eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum besonders gefährdet ist. Daher sollten alle vier Kriterien, wenigstens jedoch drei Kriterien erfüllt sein, um als Geltungsbereich für die Mietpreisbremse ausgewählt zu werden.

## Identifikation und Fazit

### Identifikation

Auf der Grundlage der vier Kriterien respektive der neun Teilkriterien wurden anhand der oben genannten Auswahlregel zwölf Städte als Gebiete identifiziert,

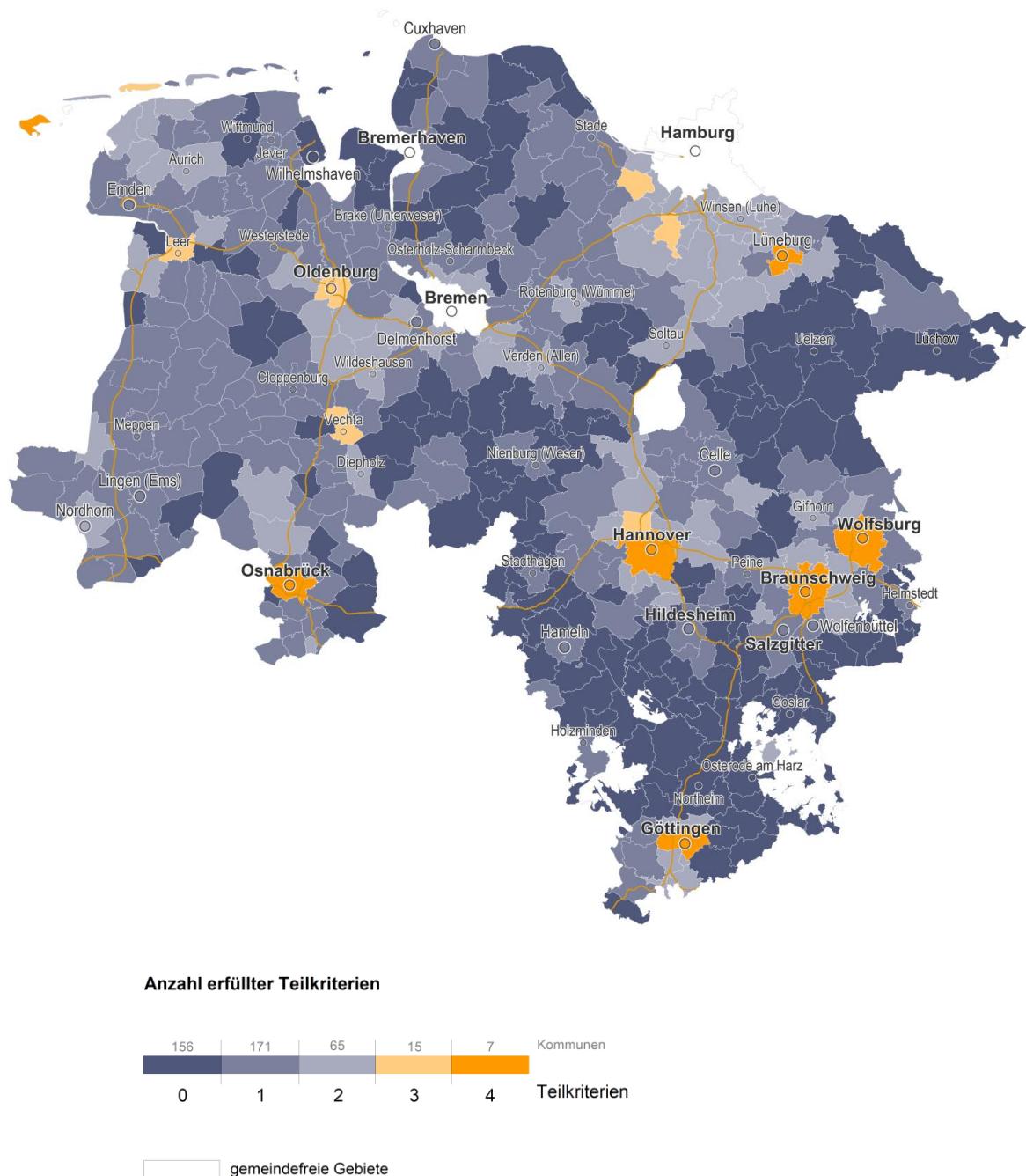
**Städte und Gemeinde, die mindestens 3 von 4 Kriterien erfüllen (Abb. 12)**

Gemeinde-kennziffer	Ort	Anzahl erfüllter Kriterien
03101000	Braunschweig, Stadt	4
03103000	Wolfsburg, Stadt	4
03152012	Göttingen, Stadt	4
03241001	Hannover, Landeshauptstadt	4
03241010	Langenhagen, Stadt	3
03353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	3
03355022	Lüneburg, Hansestadt	4
03359010	Buxtehude, Hansestadt	3
03403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	3
03404000	Osnabrück, Stadt	4
03457013	Leer (Ostfriesland), Stadt	3
03460009	Vechta, Stadt	3

Datenbasis: eigene Berechnungen

in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet ist (Abb. 12 und 13).

**Identifizierte Städte und Gemeinden (Abb. 13)**



Die niedersächsischen Inselgemeinden stellen eine Sondersituation dar. Aufgrund der geringen Marktgröße greifen die üblichen Marktanalysen zu kurz. Folgende Überlegungen skizzieren die Situation auf den Inseln:

Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (z. B. ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.

Bauland ist noch knapper als in den Großstädten. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Städte zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.

Aufgrund der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung.

Wir schlagen daher vor, unabhängig von der Ausprägung der analysierten Indikatoren alle Inseln in die Verordnung(en) aufzunehmen.

### Fazit

Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Daten und der aktuell vorliegenden Erkenntnisse in der Wohnungsmarktforschung wurden vier Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte in allen niedersächsischen Kommunen überprüft. Darüber hinaus hatten alle Kommunen Gelegenheit, zum Thema mietbegrenzende Verordnungen Stellung zu nehmen (S. 26-28). Im Ergebnis wurden zwölf Städte identifiziert. Zusätzlich wurden alle Inseln als Verordnungsgebiet vorgeschlagen.

Die Wahrnehmung der kommunalen Akteure bzw. die Ergebnisse der Kommunalbefragung spiegeln im Wesentlichen die Datenlage wieder. Allerdings ist die Messlatte für die Einführung mietbegrenzenden Verordnungen durch die öffentliche Hand in der vorliegenden Untersuchung bewusst hoch angesetzt worden. Im Ergebnis werden Eingriffe in den Markt auf das notwendige Minimum beschränkt.

# Ergebnis der Kommunalbefragung

## Ausgewählte Antworten der Kommunen

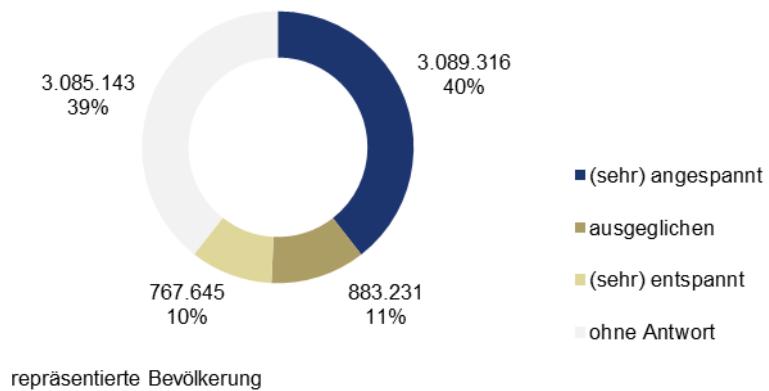
Im Rahmen der Untersuchungen wurden alle 416 niedersächsischen Städte und Gemeinden zum Themenkomplex „angespannter Wohnungsmarkt“ im allgemeinen und speziell im Hinblick auf die Versorgungssituation im preisgünstigen Marktsegment befragt.

An der Umfrage haben sich 214 Städte und Gemeinden beteiligt. Sie repräsentieren 4,75 Millionen und damit 60 % aller Einwohner Niedersachsens. In Kommunen mit je einem Fünftel aller niedersächsischen Einwohner ist die Wohnungsmarktlage aktuell angespannt oder sehr angespannt. Insgesamt leben in diesen Kommunen also 40 % oder gut drei Millionen Einwohner. Rund 1,65 Millionen Einwohner leben in Gemeinden mit ausgeglichenen oder (sehr) entspannten Wohnungsmärkten (Abb. 14).

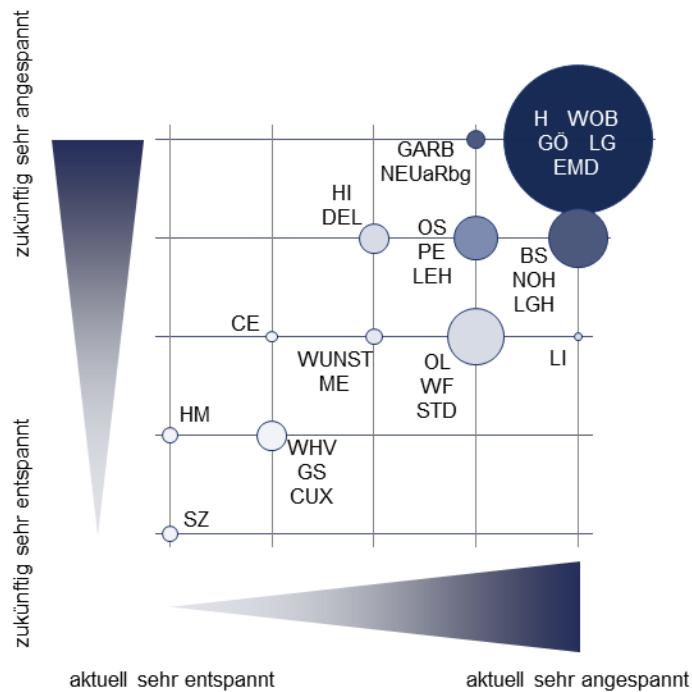
Der Blick auf die großen Städte mit mehr als 40.000 Einwohnern (Abb. 15) zeigt, dass die wachsenden Städte eher eine angespannt Marktlage konstatierten (17 von 27 Städten), während die schrumpfenden Städte eher eine entspannte Lage beobachten (6/27). Dabei sehen viele Städte die zukünftige Situation ohne Veränderungen (14/27). Teilweise schätzen große und kleine Städte die Marktlage als gleichermaßen angespannt ein (Hannover und Emden oder Osnabrück und Lehrte).

Aber auch viele der kleineren Kommunen und Inseln (Abb. 16) bezeichnen ihren Wohnungsmarkt als angespannt (79 von 181 Kommunen). Regionale Muster sind mit Ausnahme von Südniedersachsen nicht erkennbar. Zwei Drittel aller Städte mit weniger als 40.000 Einwohner sehen keine Marktveränderungen in den nächsten 5 Jahren (Anspannung: 21/181, Entspannung: 39/181).

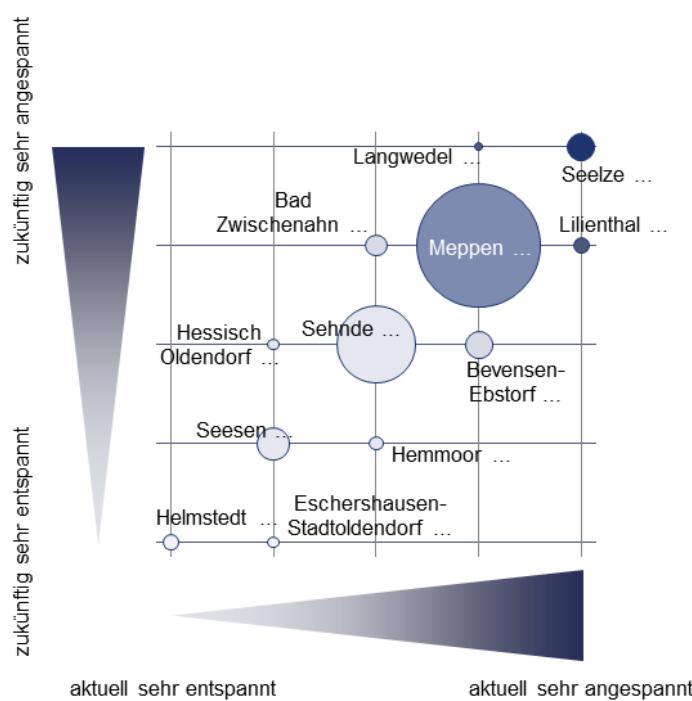
### Aktuelle Marktlage (Abb. 14)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den großen Städten (Abb. 15)



Aktuelle und zukünftige Marktlage in den kleineren Kommunen (Abb. 16)



Damit zeigt die Kommunalbefragung weit mehr Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt als die Datenanalyse. Immerhin 25 Städte halten eine Mietpreisbremse in ihrer Kommune für erforderlich, die meisten davon wünschen sich auch die Absenkung der Kappungsgrenze. Dabei sind alle der durch die Datenanalyse identifizierten Städte.

Die Tatsache, dass mehr Kommunen mietbegrenzende Verordnungen vor Ort für erforderlich halten als die Datenanalyse zeigt, ist leicht zu begründen. Auch in den nicht identifizierten Kommunen sind dennoch einige der Teilkriterien, die in der Datenanalyse zu einem Gesamtbild verdichtet wurden, so ausgeprägt, dass die Befragten vor Ort z. B. allein aus einer niedrigen Leerstandsquote bzw. aus einem geringen Wohnungsangebot eine angespannte oder sehr angespannte Marktlage ableiten.

**Fragebogen zur  
Vorbereitung einer „Mietbegrenzungsverordnung“  
nach § 556d ff. BGB und einer Kappungsgrenzen-  
verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB**



<b>Kommune:</b> _____	
<b>Ansprechpartner:</b> _____	
<b>1 Wohnungsmarktlage</b>	
1.1	<p>Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in ihrer Kommune ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</li> <li><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</li> <li><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</li> </ul>
1.2	<p>Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in ihrer Kommune ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</li> <li><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</li> <li><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</li> </ul>
1.3	<p>Gibt es in Ihrer Kommune einen Mietspiegel?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> ja</li> <li><input type="radio"/> nein</li> <li><input type="radio"/> bei Ja: Gilt der Mietspiegel einer anderen Kommune? Welcher Kommune?: _____</li> </ul>
<b>2 Leerstand im Mietwohnungsbestand (zukünftig)</b>	
	<p>Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in ihrer Kommune in fünf Jahren ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> bis 3 %</li> <li><input type="radio"/> 3 % bis 7 %</li> <li><input type="radio"/> 7 % bis 11 %</li> <li><input type="radio"/> mehr als 11 %</li> </ul>
<b>3 Wiedervermietung</b>	
3.1	<p>Hat es in Ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014) bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von mehr als 15 % (vgl. Kappungsgrenzenverordnung) innerhalb von fünf Jahren gegeben?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> ja</li> <li><input type="radio"/> nein</li> <li><input type="radio"/> keine Aussage möglich</li> </ul>
3.2	<p>Sehen Sie in ihrer Kommune in den nächsten fünf Jahren die Gefahr, dass Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreisseigerungen durchsetzen können und dass damit ggf. die Mieten um über 10 % (vgl. § 556d Nr. 1) das Niveau der durchschnittlichen Vergleichsmiete in ihrer Kommune übersteigen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> ja, sehr häufig</li> <li><input type="radio"/> ja, eher selten</li> <li><input type="radio"/> nein, gar nicht</li> </ul>



<b>4 Votum zur Einführung einer "Mietbegrenzungsverordnung"</b>	
4.1	Halten Sie es für erforderlich, dass Ihre Kommune in die Verordnung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten aufgenommen wird?  <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
4.2	Halten Sie es für erforderlich, dass in Ihrer Kommune eine Kappungsgrenzenverordnung eingeführt wird?  <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
4.3	<b>Begründung/Erläuterungen zum Votum:</b> (z.B. Bedarf, Ablehnungsgründe) <hr/> <hr/> <hr/> (gegebenenfalls auf Beiblatt beifügen)
<b>5 Maßnahmen zur Wohnungsmarktverbesserung</b>	Sind in Ihrer Kommune Maßnahmen ergriffen worden, die zu einer Verbesserung der Wohnungsmarktlage geführt haben?  <input type="radio"/> ja, durchgeführt <input type="radio"/> ja, eingeleitet <input type="radio"/> nein, aber geplant <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> wenn „ja“, welche? <hr/> <hr/>



<b>6</b>	<b>Anteil fertiggestellter preisgünstiger (Miet-)Wohnungen</b>
	<p>Wie hoch ist in Ihrer Kommune der Anteil der fertiggestellten preisgünstigen* (Miet-)Wohnungen an allen fertiggestellten (Miet-)Wohnungen in den letzten fünf Jahren (2010 - 2014)?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> sehr gering</li> <li><input type="radio"/> gering</li> <li><input type="radio"/> hoch</li> <li><input type="radio"/> sehr hoch</li> </ul> <p>*Unteres Mietpreisdrittel</p>
<b>7</b>	<b>Überlassung von Sozialwohnungen</b>
7.1	<p>Gibt es in ihrer Kommune Wohnungsnachfrager mit einem Wohnberechtigten-Schein (sogenannte B-Schein-Inhaber)?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> keine</li> <li><input type="radio"/> sehr wenige</li> <li><input type="radio"/> wenige</li> <li><input type="radio"/> viele</li> <li><input type="radio"/> sehr viele</li> </ul>
7.2	<p>Wie hat sich die Zahl der B-Schein-Inhaber seit 2010 in Ihrer Kommune entwickelt?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> deutlich gestiegen</li> <li><input type="radio"/> gestiegen</li> <li><input type="radio"/> gleich geblieben</li> <li><input type="radio"/> gesunken</li> <li><input type="radio"/> deutlich gesunken</li> </ul>
7.3	<p>Konnten die Wohnberechtigten mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum am freien Markt oder mit einer öffentlich geförderten Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist versorgt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> gar nicht</li> <li><input type="radio"/> mit langer Wartezeit (6 - 12 Monate)</li> <li><input type="radio"/> mit Wartezeit ( bis 6 Monate)</li> <li><input type="radio"/> sofort</li> </ul>
7.4	<p>Ist es vorgekommen, dass Wohnberechtigte Angebote abgelehnt haben?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> nie</li> <li><input type="radio"/> selten</li> <li><input type="radio"/> oft</li> <li><input type="radio"/> sehr oft</li> </ul>



**NBank**  
Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover  
Telefon 0511.30031-0 — Telefax 0511.30031-300  
[info@nbank.de](mailto:info@nbank.de) — [www.nbank.de](http://www.nbank.de)

Die NBank ist die Investitions- und  
Förderbank des Landes Niedersachsen



**Niedersachsen**

**Anlage 2****Erläuterung der rechtlichen Instrumente****„Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“**

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz des Bundes wird den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Instrumente „Mietpreisbremse“, „Kappungsgrenzenverordnung“ und „Kündigungssperrfrist“ zur Anwendung kommen. Diese Verordnungen sind zeitlich befristet.

**1. Mietpreisbremse gem. § 556 d Abs. 1 BGB**

In einem durch die Landesregierung als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ ausgewiesenen Bereich begrenzt die Mietpreisbremse die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages.

Dabei darf die Miete in diesen Gebieten bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent überschreiten. Dies gilt jedoch nur für Bestandswohnungen, nicht für Neubauten und Totalrenovierungen.

In § 556 (2) BBG werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen.

**2. Kappungsgrenzenverordnung gem. § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB**

Generell können Vermieter gem. § 558 Abs. 1 die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde. Allerdings darf sich durch solche Erhöhungen die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen.

In § 558 (3) Satz 4 werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete zu bestimmen, in denen die Mieten innerhalb von drei Jahren nur um nicht mehr als 15 % angehoben werden dürfen.

**3. Kündigungssperrfristverordnung gem. § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB**

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohneigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, haben die Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Wollen die Mieter von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, so haben sie eine generelle dreijährige Kündigungsfrist.

In § 577a (2) Satz 2 BGB wird die Landesregierung ermächtigt, Gebiete auszuweisen, in denen diese Kündigungsfrist auf bis zu 10 Jahre verlängert werden kann.

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Nds. Ministerium für Soziales,  
Gesundheit und Gleichstellung  
Herrn Volker Holsten  
Postfach 1 41

30001 Hannover

Fachbereich  
Stadtplanung und Umweltschutz  
Abteilung Vorbereitende Bauleit-  
planung, Standortplanung  
Platz der Deutschen Einheit 1

Name: Herr Bode

Zimmer: A2.95

Telefon: 0531 470-2231  
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1  
Fax: 0531 942231  
E-Mail: matthias.bode@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)  
Mein Zeichen

9. Dezember 2015  
506-25233-1/13, 15, 19

61.5

Tag

8. Januar 2016

## **Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Ministerium hat mit Schreiben vom 09.12.2015 die Stadt Braunschweig und andere betroffene Kommunen über die geplante Mietbegrenzungsverordnung informiert. Vorab wurde durch eine kommunale Befragung sowie Untersuchungen der NBank festgestellt, dass gegenwärtig die Versorgung mit Wohnraum in der Stadt Braunschweig sowie in weiteren niedersächsischen Kommunen angespannt ist.

Die durch Ihr Ministerium getroffene Beurteilung der Wohnungsmarktlage der Stadt Braunschweig wird von uns im Wesentlichen geteilt.

Allerdings möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Stadt Braunschweig in ihrem Wohnraumversorgungskonzept die Schaffung von 3.700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 1.300 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau bis 2020 beschlossen hat. Für einen großen Teil dieser Wohneinheiten liegt bereits Planungsrecht vor, für weitere Baugebiete sind die Planungen weit fortgeschritten. Allein in den Jahren 2014 und 2015 ist Planungsrecht für über 1.200 Wohneinheiten geschaffen worden.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ hat die Stadt Braunschweig zudem in einem breit angelegten Beteiligungsprozess Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungspolitik formuliert.

In der Diskussion mit allen am Wohnungsmarkt Beteiligten wurde auch der Vorschlag, das Land zur Prüfung der Einführung der Mietpreisbremse in Braunschweig aufzufordern, diskutiert. Allerdings hat sich das „Bündnis für Wohnen“ in der Schlussabstimmung knapp gegen diesen Vorschlag ausgesprochen.

Internet: <http://www.braunschweig.de>  
Sprechzeiten:



NORD/LB Landessparkasse Kto 0000815001 BLZ 25050000 BIC NOLADE2HXXX IBAN DE212505000000000815001  
Postbank Kto 0010854307 BLZ 25010030 BIC PBNKDEFF250 IBAN DE05250100300010854307  
Volksbank eG BS-WOB Kto 6036864000 BLZ 26991066 BIC GENODEF1WOB IBAN DE60269910666036864000  
Gläubiger ID: DE 09BS100000094285  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 114878770 · Umsatzsteuernummer: 14/201/00553

Zusammengefasst muss demnach festgestellt werden, dass trotz der besonderen Aktivitäten im Bereich des Braunschweiger Wohnungsmarktes, Braunschweig derzeit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bewerten ist.

Vor diesem Hintergrund erhebt die Stadt Braunschweig keine Einwände gegen die Einführung einer auf fünf Jahre begrenzten Mietbegrenzungsverordnung.

Sofern die Mietbegrenzungsverordnung durch das Land Niedersachsen eingeführt wird, wird davon ausgegangen, dass das Land Niedersachsen Auswirkungen und Effekte dieser Verordnung evaluiert und die Ergebnisse dieser Evaluation den Kommunen zugänglich macht.

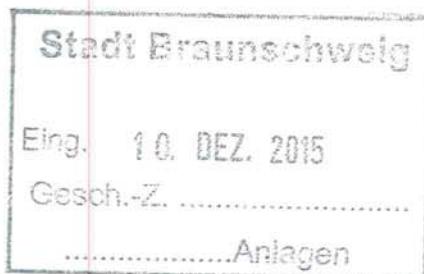
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Leuer



Stadt Braunschweig  
Postfach 3309  
38023 Braunschweig



Niedersächsisches Ministerium für Soziales,  
Gesundheit und Gleichstellung

10. Dez. 2015

Bearbeitet von: Herrn Holsten

E-Mail:  
volker.holsten@ms.niedersachsen.de

Fax: (05 11) 1 20-99 3111

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
506-25233-1/13, 15, 19

Durchwahl (0511) 120-  
31 19

Hannover,  
09.12.2015

## Einführung mietrechtlicher Verordnungen im Land Niedersachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2014/2015 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) hat erstmals gezeigt, dass auch in Niedersachsen in einzelnen Regionen mittlerweile von einer angespannten Wohnungsmarktlage gesprochen werden muss.

Um diesem Nachfrageüberhang zu begegnen, wird das Land einerseits die soziale Wohnraumförderung erheblich ausweiten. Zudem sollen verschiedene Rechtsverordnungen helfen, die Wohnraumversorgung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verbessern. Eine angespannte Wohnungsmarktlage liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die NBank hat im Auftrag des MS die lokalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen analysiert und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Stadt Braunschweig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Ausgezeichnet mit dem



Dienstgebäude  
Hannah-Arendt-  
Platz 2  
30159 Hannover



Behinderten-  
parkplatz  
am Eingang

Telefon

(05 11) 120-0

Telefax

(05 11) 120-4296 Allgemein

(05 11) 120-5999 Abt. Soziales und Pflege

(05 11) 120-3096 Abt. Frauen u. Gleichstellung

(05 11) 120-3092 Abt. Migration u. Generationen

(05 11) 120-4295 Abt. Gesundheit u. Prävention

(05 11) 120-3095 Abt. Städtebau u. Wohnen

Bankverbindung

Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 021 322

IBAN DE52250500000106021322

BIC NOLADE2HXXX

E-Mail

Poststelle@ms.niedersachsen.de

Zu den Einzelheiten verweise ich auf den Analysebericht der NBank, den Sie unter [www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse\\_zur\\_Mietbegrenzungsverordnung\\_in\\_Niedersachsen.pdf](http://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf) aufrufen können.

Das Land prüft nun, das Stadtgebiet von Braunschweig in folgende, neu zu schaffende Rechtsverordnungen einzubeziehen:

1. Mietpreisverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB (so genannte „Mietpreisbremse“),
2. Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB,
3. Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Abs. 2 S. 2 BGB.

Zu 1:

Die Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages. Dabei darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Dies gilt für alle Mietverhältnisse, außer für Vermietungen von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet und genutzt werden sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits vom Vormieter geschuldet wurde.

Zu 2:

Bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zustimmung zur Erhöhung der Miete grundsätzlich bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde (§ 558 Abs. 1 BGB). Von bestimmten Ausnahmefällen abgesehen, darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren allerdings um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB). In den Gebieten, die von der Kappungsgrenzenverordnung erfasst sind, verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 Prozent, das heißt, die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden.

Zu 3:

Wenn ein Mietwohnobjekt durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll, hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Häufig will oder kann die Mieterin oder der Mieter von diesem Vorkaufsrecht mangels finanzieller Möglichkeiten keinen Gebrauch machen. In diesen Fällen muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine generelle dreijährige Kündigungssperrfrist beachten (§ 577a BGB). Erst nach Ablauf dieser Frist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Mietwohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung). Mit der Kündigungssperrfristverordnung kann diese Dreijahresfrist in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Die Landesregierung erwägt, die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung in den identifizierten Kommunen auf fünf Jahre zu verlängern. Damit würde ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung um neuen Wohnraum bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen möchten.

Aus Gründen der Vereinfachung und der Übersichtlichkeit ist geplant, alle drei Regelungen in einer Rechtsverordnung zusammenzufassen. Die Gültigkeitsdauer der Verordnung soll für alle drei Regelungsinhalte fünf Jahre betragen.

Zur Umsetzung dieser neuen Regelungen bedarf es keines gesonderten gemeindlichen Vollzugsakts. Es werden auch keine neuen Prüf- oder sonstigen Handlungspflichten der Gemeinden eingeführt. Weder Vermieter noch Mieter müssen die Mietverträge bei der Gemeinde vorlegen; diese muss nicht prüfen, ob die vereinbarten

Mieten das zulässige Maß überschreiten. Auch müssen die Gemeinden nicht die Einhaltung der Kündigungssperrfrist überwachen.

Mit der Einführung der Verordnung ist keine Verpflichtung zum Erstellen eines Mietspiegels verbunden. Es verbleibt bei der Regelung in § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB, wonach die Gemeinden Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

|| Sie werden gebeten, zu den geplanten Maßnahmen der Landesregierung Stellung zu nehmen. Ihre Stellungnahme erbitte ich bis spätestens **zum 6. März 2016**. ||

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

i. V. Y. Nöthel

Nöthel

Abteilungsleiterin

**Betreff:****Stellungnahme der Stadt Braunschweig zur Änderung des  
Landesraumordnungsprogrammes (LROP)**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 12.01.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	02.02.2016	Ö

**Beschluss:**

Der in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahme wird zugestimmt.

**Beschlusskompetenz:**

Die Inhalte des Landesraumordnungsprogrammes sind für die grundlegenden Ziele der Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung, da die Bauleitplanung gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Daher liegt die Beschlusskompetenz über die anliegende Stellungnahme gemäß § 58 (1) Nr.1 NKomVG beim Rat der Stadt Braunschweig.

**Sachverhalt:**

Das Land Niedersachsen betreibt die Änderung des Landesraumordnungsprogramms und hat die Kommunen bis zum 06.01.2016 zur Stellungnahme zu aufgefordert. Eine von der Stadt Braunschweig beantragte Fristverlängerung wurde vom Land Niedersachsen abgelehnt. Das Land hat jedoch eingeräumt, dass Änderungen der städtischen Stellungnahme durch etwaige Gremienbeschlüsse nachträglich berücksichtigt werden.

Die Stadt Braunschweig hat daher fristgerecht eine vorläufige Stellungnahme (siehe Anlage 1) vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung durch die politischen Gremien an das Land abgegeben.

Mit der Vorlage des überarbeiteten Änderungsentwurfes setzt das Land das bereits im Jahre 2014 begonnene Änderungsverfahren fort. Der vollständige Änderungsentwurf ist einzusehen unter <https://www.lrop-online.de/2015/?started>).

Bereits im November 2014 hatte die Stadt Braunschweig zum seinerzeit vorliegenden Entwurf kritisch Stellung genommen (vgl. Drs. 13954/14 und 17242/14). Hauptkritikpunkt war damals die vorgesehenen Regelung zur oberzentralen Rolle der Stadt Braunschweig in Bezug auf den Einzelhandel.

Das Land Niedersachsen ist in dem jetzt vorliegenden, überarbeiteten Entwurf zum Teil den Bedenken der Oberzentren und des Niedersächsischen Städterates gefolgt. Die seinerzeit vom Land beabsichtigte Festlegung von Einzugsgebiete des Einzelhandels allein auf Basis der Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr wurde im jetzt vorliegenden Entwurf

aufgegeben. Vielmehr sollen jetzt die Einzugsgebiete für die Kommunen im Verbandsgebiet des Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) durch den ZGB festgelegt werden (vgl. 2.3. Entwurf Landesraumordnungsprogramm, Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 02 und 03).

Die nun vorgeschlagenen Regelungen des überarbeiteten Änderungsentwurfes sind aus der Sicht der Stadt Braunschweig nicht überzeugend. Dies wird in der vorläufigen Stellungnahme ausgeführt. Zudem werden die bereits 2014 geäußerten Kritikpunkte, die bei der Überarbeitung nicht berücksichtigt wurden, aufrechterhalten.

Die Stadt Braunschweig schließt sich damit der Kritik des Niedersächsischen Städte- und anderer Städte, wie der z. B. der Stadt Salzgitter an.

Leuer

**Anlage:**

Anlage 1: Vorläufige, an das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz abgesandte Stellungnahme der Stadt Braunschweig zur Änderung des LROP

**Stellungnahme der Stadt Braunschweig zur Änderung des  
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) Entwurf 2015  
Im Beteiligungsverfahren nach § 6 NROG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Entwurf der Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogrammes beabsichtigt das Land Niedersachsen, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu aktualisieren. Die Stadt Braunschweig nimmt zu dem mit Anschreiben vom 10.11.2015 und seit dem 25.11.2015 online einzusehenden Entwurf des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 6 NROG wie folgt Stellung:

**Zu 2.1 – Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 07**

In Ziffer 7, Satz 1 wird als Grundsatz der Raumordnung eingeführt:

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben.“

Wie schon in der Stellungnahme im Dezember 2014 dargelegt, wird dieser Grundsatz der Raumordnung zunächst begrüßt und mitgetragen.

Aktuell hat Braunschweig am 31.12.2014 – 249.485 Einwohner (Basis: Hauptwohnsitzbevölkerung nach Melderegister), und somit innerhalb eines Jahres ein Bevölkerungswachstum von über 1000 Einwohnern in einem Jahr. Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt sind anhaltend positiv.

Um für diese wachsende Einwohnerschaft ausreichenden Wohn- und Arbeitsraum bereitzustellen ist es, trotz verstärkter Innenentwicklung in Teilbereichen vonnöten, bisher unversiegelte Flächen neu zu bebauen. Es muss für die Träger der Regionalplanung also auch weiterhin möglich sein, auf die spezifischen Entwicklungen der einzelnen Städte und Gemeinden auch unter Beachtung ihrer zentralörtlichen Funktion, unterschiedlich zu reagieren. Die Stadt Braunschweig wird sich diesbezüglich auch weiterhin kontinuierlich mit dem ZGB abstimmen.

**Allgemeine Vorbemerkung zu**

**2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

Mit den vorliegenden Änderungen wird in den Teilen 2.2 und 2.3 zum einen das Ziel verfolgt, die Daseinsvorsorge in den strukturschwachen ländlichen Räumen zu stärken. Zum anderen soll das durch das Urteil des OVG Lüneburg zur Bestimmtheit raumordnungsrechtlicher Ziele vom 15.03.2012, 1 KN 152/10, (Garbsen-Urteil) nicht mehr anwendbare Kongruenzgebot

durch eine Neu-Formulierung, zumindest auf Ebene der Grundzentren und des periodischen Bedarfes, ausreichend bestimmt und so erneut anwendbar sein.

### **Zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 01**

2.3, Nr. 01, Satz 1 formuliert folgenden neuen Grundsatz der Raumordnung:

<sup>1</sup> „Zur Herstellung dauerhafter gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Dieser Grundsatz zur Einzelhandelssicherung in allen Teilbereichen wird grundsätzlich begrüßt. Umfang und Qualität der Angebote sind jedoch an der zentralörtlichen Einstufung zu orientieren.

Das noch 2014 unter 2.3, Nr. 01, Satz 2 formulierte Ziel der Raumordnung:

<sup>2</sup> „Als mittelzentrale Verflechtungsbereiche für die Versorgungsfunktion Einzelhandel gelten die in Anhang 7 festgelegten Erreichbarkeitsräume der Mittelzentren innerhalb Niedersachsens.“ (Entwurf 2014)

wurde im Entwurf 2015 gestrichen. Dieses Vorgehen wird von der Stadt Braunschweig begrüßt.

In der Lesefassung des Änderungsentwurfes des LROPs wird ausgeführt, dass es sich bei der Streichung um eine redaktionelle Änderung handelt, die dem besseren Verständnis und der Schlüssigkeit der Gliederung des LROP dient.

Ebenfalls wird angemerkt, dass die vorherigen Ziffern 01 und 02 des Abschnitts 2.3 dem Abschnitt 2.2 zugeordnet werden. Im Abschnitt 2.2. finden sich jedoch keine zusätzlichen Textpassagen, die der oben stehenden entsprächen.

### **Zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 02**

Im Entwurf 2015 ist das 2014 formulierte Ziel unter 2.3, Ziffer 02, Sätze 1 und 2 nach wie vor enthalten.

<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen.

<sup>2</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

Ziffer 02 wurde jedoch noch um die Ziele und Grundsätze in den Sätzen 3 – 7 ergänzt:

<sup>3</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, qgf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

4 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente auf mind. 90% der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind und die an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm auf Grundlage eines regionalen Einzelhandelskonzeptes als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind, sind abweichend von Satz 1 zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 07-08 entsprechen, im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 7 nicht überschreitet.

5 Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.

6 Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

7 Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Bei den neu hinzugefügten Sätzen ist die grundsätzlich geplante Festlegung des grundzentralen Versorgungsbereiches an sich nicht zu beanstanden.

Dass die Träger der Regionalplanung dies jedoch lediglich im Benehmen mit den Gemeinden (vgl. Satz 5), nicht im Einvernehmen festzulegen haben, ist zu kritisieren.

An dieser Stelle würde die kommunale Nahversorgungsplanung in den Randbereichen der Gemeindegebiete auf Ebene der Regionalplanung ggf. entgegen dem Willen der Gemeinde betrieben. Dieses Vorgehen stellt einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar und kann so von der Stadt Braunschweig nicht akzeptiert werden.

### **Zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 03**

Das 2014 formulierte Kongruenzgebot wurde im Entwurf 2015 entfernt.

An Stelle der Inhalte aus dem Jahr 2014 werden nun unter 2.3, Ziffer 03 die folgenden Ziele für die periodischen Sortimente formuliert:

1 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich das Gemeinde- oder Stadtgebiet als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

2 In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich das Gemeinde- oder Stadtgebiet als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Für die Mittel- und Oberzentren werden der folgende Grundsatz und das folgende Ziel bezüglich der aperiodischen Sortimente in den Sätzen 3 und 4 formuliert:

<sup>3</sup>In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

<sup>4</sup>Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,**
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,**
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und**
- der Marktgebiete auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln.**

Auch an dieser Stelle ist zu beanstanden, dass, wie auch auf Ebene der grundzentralen Kongruenzräume, die Ermittlung und Festlegung der Kongruenzräume ausschließlich durch den Träger der Raumordnung, nicht aber im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen soll.

Dies ist aus Sicht der Stadt Braunschweig ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit und kann so nicht akzeptiert werden.

### **Zu 3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen - allgemein**

Die in der Stellungnahme 2014 aufgeführten Bedenken zu den Inhalten von 3 „Ziele und Grundsätze der Freiraumplanung - allgemein“ und 3.2.1 „Natur und Landschaft“ sind offensichtlich nicht in den Änderungsentwurf 2015 eingeflossen.

Die Stellungnahme der Stadt Braunschweig bleibt an dieser Stelle unverändert und wird zum besseren Verständnis hier erneut aufgeführt:

*„Die Klimaschutzfunktion des Waldes wird in der vorliegenden Änderung der LROP nicht ausreichend beachtet. Wälder nehmen große Mengen des Treibhausgases CO<sub>2</sub> auf. Bei nachhaltig bewirtschafteten Wäldern ist die Schutzleistung noch wesentlich höher. Diese Schutzleistung des Waldes beim Schutzgut Klima, Luft sollte im LROP berücksichtigt werden.“*

#### **Zu 3.1.2 Natur und Landschaft**

*Die im Entwurf der Änderungsverordnung unter Art. 1 Nr. 1 Buchstabe f) aa) und bb), sowie Nr. 2 Buchstabe b) beabsichtigte Einfügung der „Vorranggebiete Biotopverbund“ wird seitens der Stadt Braunschweig begrüßt. Diese Absicht stellt auf Landesebene einen ersten logischen Schritt dar, dem § 21 Abs. 1 BNatSchG eine zunächst grobe raumordnerische Kontur zu geben, mit den Natura 2000 Gebieten als wesentlichen Bausteinen (Begründung, Teil C, S. 27).*

*Drei der gemeldeten fünf FFH-Gebiete und eines der beiden Vogelschutzgebiete im Stadtgebiet von Braunschweig beinhalten bzw. benennen Wald-Lebensraumtypen als Erhaltungs-*

ziel in den jeweiligen Schutzgebieten. Angesichts dieses Schwerpunktes drängt sich auf, andere Waldgebiete, in denen FFH-Waldlebensraumtypen oder mit diesen verwandte Biotoptypen auch außerhalb der gemeldeten Natura 2000 Gebiete vorkommen in dem Biotopverbundsystem mit einer raumordnerischen Festlegung zu belegen. Ansonsten wäre zu befürchten, dass Art. 10 der FFH-Richtlinie nur unvollständig umgesetzt würde. Dies wäre vor dem Hintergrund des laufenden Pilotverfahrens der EU gegen die Bundesrepublik Deutschland durchaus misslich.

Als Achsen des Biotopverbundes sind in der zeichnerischen Darstellung des LROP 2014 Entwurfs fast ausnahmslos die vorhandenen Fließgewässer dargestellt, die im RROP 2008 als „Vorsorge-“, bzw. „Vorranggebiete für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ beschlossen worden sind. Einerseits ist nicht erkennbar, wie hierdurch Natura 2000 Waldgebiete als Kernflächen des Verbundsystems wirksam vernetzt werden können, auf der anderen Seite stellen sich folgende Fragen: Welche raumordnerische Bedeutung haben kleinste Fließgewässer auf Landesebene, um daraus eine Vorrangfunktion gegenüber allen übrigen Belangen rechtfertigen zu können? Wie soll diesen Linien eine raumbedeutsame Ausdehnung – ggf. im Text – mitgegeben werden?

Verkannt wird die Bedeutung der Wälder des „Ostbraunschweigischen Hügellandes“, wenn diese in Kapitel 1.3.7 Landschaft (Begründung, Teil G – Umweltbericht, S.106) unter den für Niedersachsen prägenden Landschaften keine Erwähnung finden. Dies steht eindeutig im Widerspruch zu der in der Tabelle aufgeführten „vorrangigen Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit“ der europäisch bedeutsamen Wald-Lebensraumtypen 9130 (Waldmeister-Buchenwälder) und 9160 (Feuchte Eichen- und Hainbuchen-Mischwälder) (Begründung, Teil E, S.56), derentwegen die drei FFH-Waldgebiete gemeldet worden sind.

Angesichts der Verlagerung der Konkretisierung des Biotopverbundsystems und der Darstellung der biotopspezifischen Habitatkorridore auf den Zeitpunkt, zu dem die Aktualisierung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms in Zukunft vorhanden sein wird (Begründung, Teil C, S. 28), kann eine Beurteilung des hier vorgelegten Entwurfs des LROP nur vorläufig sein. Eine Fortschreibung wird in Kürze erforderlich sein. Grundsätzlich gilt aber, dass die Niederungen der größeren Fließgewässer auch Vernetzungsfunktionen für Trockenlebensräume übernehmen können, in dem dort durch Renaturierungs-, Unterhaltungsmaßnahmen oder natürliche Dynamik z. B. Rohböden freigelegt, bzw. Sand/Sedimente entnommen und dünenartig ortsnah abgelagert werden.

Unabhängig davon ist ein Biotopverbund funktional aufzubauen für die jeweiligen Biotop- / Ökosystemtypen, wie z. B. Wälder, Fließgewässer, offene (Agrar-) landschaften. Dann wird z. B. der Abbau von Ausbreitungsbarrieren für den Feldhamster oder die Wildkatze eine besondere Bedeutung bekommen müssen.

Als hiesigen Ansatz stelle ich die Aktualisierung des Landschaftsrahmenplanes von Braunschweig sowie für den Biotopverbund zur Verfügung.“

### **Zu 3.2.2.05 (12) „Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung“**

Die in der Stellungnahme 2014 aufgeführten Bedenken zu den Inhalten von 3.2.2. „Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung“ sind offensichtlich nicht in den Änderungsentwurf 2015 eingeflossen.

Die Stellungnahme der Stadt Braunschweig bleibt an dieser Stelle unverändert und wird zum besseren Verständnis hier erneut aufgeführt:

„Der Satz 12 soll wie folgt neu gefasst werden:

*Die beiden Ölschiefer-Lagerstätten nördlich von Hondelage, Stadt Braunschweig, und Wendhausen, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt, und Schandelah, Gemeinde Cremlingen, Landkreis Wolfenbüttel sind als „national bedeutsame Rohstoffreserven“ von Nutzungen freizuhalten, die einen langfristig erforderlichen Abbau für andere Energiezwecke erschweren oder verhindern können.“*

*Nur wenn Kohlenwasserstoffe dauerhaft im Boden verblieben und nicht zur Energiegewinnung genutzt werden, wird es gelingen, den weltweiten CO2 Ausstoß zu senken. Ein Abbau dieser Rohstoffe widerspricht den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Braunschweig, den Klimaschutzz Zielen des LROP wie unter 1.1.02 formuliert, denen der Energiewende Deutschlands und den Klimaschutzabsichten mehrerer EU-Beschlüsse.*

*Die Förderung von Energieträgern aus Ölschieferlagerstätten birgt darüber hinaus aufgrund der derzeitig eingesetzten Verfahren („Fracking“) erhebliche Gefahren für das Umland.*

*Die Stadt Braunschweig hat sich neben vielen anderen Stadt- und Gemeinderäten in einer Resolution gegen die Förderung von Kohlenwasserstoffen durch die Risikotechnologie Hydraulic Fracturing ausgesprochen.*

*Auch die Vollversammlung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) hat eine Resolution verabschiedet, die das Frackingverfahren ablehnt.*

*Daher kommt eine Ausbeutung der Lagerstätten als Energieträger nicht in Betracht.“*

#### **Zu 4.1.2 Schienenverkehr und 4.1.4 Schifffahrt, Häfen**

Offensichtlich hat sich das Land mit den Inhalten der Stellungnahme zum Entwurf 2014 und dem angesprochenen Vorschlag zu Kap. 4.1.2 Schienenverkehr inhaltlich gar nicht auseinandersetzt, sondern ihn lediglich bei den „über die LROP-Änderungen in Abschnitt 4.1 hinausgehenden Stellungnahmen“ aufgelistet.

Dabei beinhaltet die städtische Stellungnahme die Forderung, die dort genannte Eisenbahntrasse anstelle der oder ergänzend zu den Schienenstrecken Dannenberg – Lüchow und Lüchow – Salzwedel, die vom Land vorgeschlagen sind, für den Hafenhinterlandverkehr zu sichern.

Somit handelt es sich nicht um eine „über die LROP-Änderungen in Abschnitt 4.1 hinausgehenden Stellungnahme“, sondern um eine konkrete Forderung nach Änderung einer vom Land vorgeschlagenen LROP-Änderung im ursprünglichen und im aktuellen Entwurf.

Wir fordern, dass sich mit diesem Vorschlag zumindest inhaltlich auseinandersetzt bzw. ihm gefolgt wird und die genannten Themen in die Änderung des LROP eingebaut werden. Zum besseren Verständnis werden die 2014 bereits dargelegten Inhalte an dieser Stelle erneut wiederholt und damit aufrecht erhalten:

„Die Stadt Braunschweig entnimmt den Unterlagen, dass jetzt auch die Schienenstrecken Dannenberg – Lüchow und Lüchow – Salzwedel für den Hafenhinterlandverkehr zu sichern

sind. Das bedeutet, dass nunmehr auch Alternativen für die Hafenhinterlandverbindungen östlich der Hauptstrecke Hamburg – Uelzen – Hannover untersucht werden. Zumindest eine Alternative verläuft im Wesentlichen sogar östlich von Niedersachsen durch Sachsen-Anhalt.

Die Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter sowie die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel mit ihren Mittelzentren haben sowohl im Schienenpersonen- wie auch im Schienengüterverkehr ein großes Verkehrsaufkommen.

Dennoch ist der Raum Braunschweig - Wolfsburg - Salzgitter nicht nur im Fernstraßen- netz, sondern auch im Schienennetz in Richtung Norden denkbar schlecht angebunden. Es fehlt eine leistungsfähige Verbindung in die benachbarte Metropolregion Hamburg und in die Bereiche Uelzen und Lüneburg. Fahrgäste des Schienenfernverkehrs aus unserem Raum müssen heute bei einer Fahrt Richtung Norden stets den zeitraubenden umständlichen Weg über Hannover mit zusätzlichem Umsteigen nehmen. Auch der Güterverkehr in die oder aus der Region muss immer diese Umwege fahren. Dies ist nur aus der Nachkriegsentwicklung und der Lage entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu erklären.

Vor diesem Hintergrund wäre es für die Region und für die Häfen von großem Vorteil, wenn neben dem Lückenschluss der A 39 eine ähnlich geführte Eisenbahn-Neu-/Ausbaustrecke als Hafenhinterlandverbindung etwa im Zuge Hamburg - Lüneburg - Uelzen - Vorsfelde - Wolfsburg - Braunschweig – Salzgitter/Hildesheim - Göttingen ( - Süddeutschland) entstehen würde. Mit Neu-/Ausbaustrecken von begrenzter Länge und einigen Ausbaumaßnahmen könnte eine Hafenhinterlandverbindung unter Entlastung des Knotens Hannover und unter Dreifach-Bündelung von Verkehrswegen erreicht werden: Elbe-Seiten-Kanal - A 39 - Eisenbahnstrecke.

Die Region würde gleichzeitig die bisher fehlende leistungsfähige und schnelle Schienenverbindung zur Metropolregion Hamburg erhalten. Dies würde für die an der Strecke liegenden Städte auch die Möglichkeit eröffnen, in den hochwertigen Schienenpersonenfernverkehr in Nord-Süd-Richtung eingebunden zu werden. Gleichzeitig würde sich die Schienenanbindung für die Volkswagen AG, den größten Arbeitgeber im Land Niedersachsen, und für die Salzgitter AG ebenfalls deutlich verbessern. Gleichzeitig würde damit der Verkehrswert der Weddeler Schleife so weit gesteigert, dass ein zweigleisiger Ausbau unumgänglich wäre.

Vor diesem Hintergrund fordert die Stadt Braunschweig, für den Hafenhinterlandverkehr eine weitere Alternative in die Untersuchungen einzubeziehen und landesplanerisch zu sichern. Diese Alternative kann zumindest teilweise in dem Korridor geführt werden, in dem auch der Elbe-Seiten-Kanal und die Trasse für die A 39 verlaufen, und auch die Nutzung vorhandener Schienenstrecken beinhalten.“

#### **Zu 4.2 Ziffer 07, Satz 15 – neue Höchstspannungsleitung Wahle-Helmstedt**

Wir gehen nach wie vor davon aus, dass der Verlauf der Höchstspannungsleitung nicht das Stadtgebiet Braunschweig tangiert. Braunschweig als wachsende Großstadt mit einem relativ kleinen Stadtgebiet ist gezwungen eine kontinuierliche Flächenvorsorge für verschiedenste Zwecke zu führen.

Ein potentieller neuer Verlauf durch das Stadtgebiet Braunschweig würde durch die Trasse an sich und die benötigten Abstandsflächen zu anderen Nutzungen Flächen im Stadtgebiet beanspruchen, die für andere Entwicklungszwecke vorgehalten werden sollen.

Es wird daher angenommen, dass der Verlauf der bestehenden 380 kV Leitung nördlich Braunschweigs für die neu als Ziel aufgenommene Verbindung zwischen Helmstedt und Wahle gewählt wird.