

Betreff:

**Wohnungsbausituation in Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

31.08.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)  
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

31.08.2016  
31.08.2016

Status

Ö  
Ö

**Sachverhalt:**

Braunschweig wächst. Die Stadt hat mittlerweile rd. 253.000 Einwohner. Die steigende Einwohnerzahl bringt eine ständig wachsende Nachfrage nach Wohnraum mit sich.

Aus diesem Grund betreibt die Stadt Braunschweig derzeit die seit Jahren größte Wohnungsbauoffensive, mit dem Ziel zwischen 2013 und 2020 Planungsrecht für 5.000 neue Wohneinheiten (Wohnungen und Einfamilienhäuser) zu schaffen. Hierüber ist im Rat und in den Ausschüssen bereits mehrfach berichtet worden.

Die Umsetzung der Wohnungsbauoffensive wird intensiv betrieben. Dies ist nicht nur an der Anzahl der Bauanträge, sondern auch im Stadtbild an den vielen Neubauvorhaben klar ablesbar.

Wohnungsbauoffensive

In den Jahren 2014 und 2015 wurden die Projekte „Wilhelmstraße“, „Blumenstraße Süd“, „Taubenstraße 1. BA“, „Vor den Hörsten“, „Greifswaldstraße“, „Langer Kamp“ und „Alsterplatz“ als Satzungen beschlossen.

Durch diese Projekte befinden sich derzeit bereits über 1.200 neue Wohneinheiten in der Realisierung. Zudem sind im Zuge der verstärkten Innenentwicklung in den Jahren 2014 und 2015 ca. 600 Wohneinheiten entstanden.

Verglichen mit den durchschnittlichen Planungs- und Fertigstellungszahlen des vergangenen Jahrzehnts ist dies eine Vervielfachung des Wohnungsneubaus. Die Anzahl der Wohneinheiten, für die bis 2020 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, überschreitet also deutlich die als Bedarf prognostizierte Anzahl von 5.000 neuen Wohneinheiten im Zeit-raum 2013 - 2020. Auf die Mitteilung 16-02484-01 vom 13.06.2016 wird verwiesen.

Verteilung Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser

Die Gewos-Bedarfsprognose geht für die genannten benötigten 5.000 Wohneinheiten von einer Verteilung von 1.300 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH) und 3.700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (MFH) aus. Die geplanten und in Realisierung befindlichen Baugebiete bilden dementsprechend einen Mix aus Einfamilien- und Geschosswohnungsbau ab, der dem prognostizierten Bedarf entspricht.

Die Ausweisung von Gebieten für den Bau von Einfamilienhäusern ist nach wie vor Teil der Wohnraumplanung und sogar mit mehr EFH als in den vergangenen Jahren. Der große Bedarf an Geschosswohnungsbau führt aber zu einer Verschiebung des Wohnungsbauschwerpunktes. Während noch vor wenigen Jahren der Focus vor allem auf dem Bau von Eigen-

heimen lag, ist es nun der Schwerpunkt auf eine Angebotsvielfalt an Wohnformen, die auch Geschosswohnungsbau und preiswerten Wohnraum umfasst, verlagert worden.

In der derzeitigen Situation ist es zunächst wichtig, ausreichend Wohnraum neu zu bauen. Gerade im Zusammenhang mit dem Bau von Einfamilienhäusern wird allerdings auch ein Spannungsfeld der Wohnbaulandentwicklung deutlich. Im Sinne einer langfristig nachhaltigen Stadtentwicklung kann Wohnraum nicht ausschließlich auf der „grünen Wiese“ geschaffen werden.

Ein sparsamer Umgang mit den verfügbaren Flächen, eine gute Anbindung an den ÖPNV, die effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur, die langfristige Finanzierung der städtischen Einrichtungen und Anlagen, Erhalt und Stärkung sozialer Strukturen oder der Erhalt von Freiraumstrukturen sind nur einige Beispiele für Aspekte, die bei der Schaffung von Wohnraum zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf die Kosten ist es zum einen wichtig, die vorhandenen Infrastrukturen effizient zu nutzen und durch Projekte im Innenbereich die bestehende Stadt weiterzuentwickeln. Zum anderen ist es wichtig, bei neuen Einrichtungen eine effiziente langfristige Ausnutzung der neuen Infrastruktur anzustreben.

#### Kontinuität der Wohnbauplanung

Wohnbauplanung ist eine kontinuierliche Aufgabe der Stadt. Unterschiedliche Projekte haben dabei sehr unterschiedliche Planungszeiträume.

Projekte der Größenordnung „Nördliches Ringgebiet“, „Feldstraße“ oder „Alsterplatz“ erfordern eine oft langfristige Vorbereitung. Die städtebauliche Wettbewerbe, wie sie für diese Standorte durchgeführt wurden, haben Entwürfe für qualitätvolle Wohnquartiere als Grundlage für die Planungen erbracht.

Planungen, die in 2013 und 2014 fertiggestellt wurden, wie zum Beispiel Leiferde „Meerberg“, Lamme „Im großen Raffkampe“, Studentenwohnheim Wilhelmstraße oder „Blumenstraße-Süd“ sind zum Teil schon gebaut und bezogen. Die Projekte, für die Planungsrecht in 2015 beschlossen wurden, („Greifswaldstraße“, „Vor den Hörsten“, „1. BA Taubenstraße“, „Langer Kamp“ und „Alsterplatz“) sind in der Umsetzung. Die Planungsleistung der vergangenen Jahre zahlt sich also bereits aus.

Für über 3500 weitere Wohneinheiten laufen derzeit die Bebauungsplanverfahren. Wie in der Mitteilung 16-02484-01 vom 13.06.2016 ausgeführt, wird der im Wohnraumversorgungskonzept dargestellte Zeitplan voll erfüllt.

Neben dem in Umsetzung befindlichen Wohnungsbauprogramm untersucht die Verwaltung laufend weitere Flächen, um den Bedarf an Wohnraum auch nach 2020 zu decken. Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig wird regelmäßig mit dem Ankauf geeigneter Flächen beauftragt, um zusätzlich zu den privaten Initiativen Bauland auf städtischen Flächen entwickeln zu können.

#### Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften und Investoren

Neben den Planungen, die Stadt und Nibelungen Wohnbaugesellschaft gemeinsam realisieren, gibt es zahlreiche private Investoren und Bauherren, mit denen wir als Stadt bei der Planung von Wohnbauvorhaben gemeinsam arbeiten.

Die Zusammenarbeit mit privaten Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Grundstückseigentümern ist seit Jahren Teil der Baugebietsentwicklung. Eine Reihe von Projekten wurden bereits in dieser Kooperation realisiert bzw. sind in der Bearbeitung. Beispielhaft können hier die Baugebiete „Nördliches Ringgebiet“, „Feldstraße“, „Trakehnenstraße“, „Vor den Hörsten“, „Holzmoor-Nord“, „Kurzekampstraße Südwest“, „Ernst-Amme-Straße 18“, „ehem. Noltemeyer“ an der Hildesheimer Straße, „Alsterplatz“, „Langer Kamp“ oder „Heinrich-der-Löwe Kaserne“ genannt werden.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit privaten Investoren und Wohnungsbauunternehmen gehört somit zur langjährigen Praxis der Bauverwaltung.

#### Bündnis für Wohnen

Neben der Zusammenarbeit zur Realisierung einzelner Baugebiete gibt es seit Januar 2015 in der Nachfolge des seit Jahren etablierten „Runden Tisches Wohnungsbau“ das „Bündnis für Wohnen“, das neben den oben genannten Institutionen bekanntlich auch die Sozialverbände und Vertreter / Vertreterinnen der Ratsfraktionen umfasst.

In bisher sechs Plenumssitzungen und in mehreren Arbeitsgruppen wurden Handlungsempfehlungen für die Ausrichtung der Wohnraumversorgung in Braunschweig erarbeitet und der Verwaltung übergeben.

Neben den Thematiken der Quartiersentwicklung und der Wohnraumversorgung von schwierigen Mietergruppen ist ein zentrales Anliegen, mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu sichern.

#### Preisgünstiger Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen

Wie in den Handlungsempfehlungen des Bündnis für Wohnen und in den Anträgen zum „Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in Braunschweig“ formuliert, sind zur Wohnraumversorgung aller Braunschweiger Bürger weitere Maßnahmen erforderlich.

Der derzeit bestehende Bedarf an preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten kann zurzeit nicht gedeckt werden.

Bei den städtischen Vorhaben in Braunschweig wird bereits der Anteil von 20 % gebundenem Wohnraum realisiert. Und auch bei Projekten privater Investoren wird bereits jetzt durch die Verwaltung in den Abstimmungsgesprächen mit Investoren die Forderung nach der Schaffung eines vertretbaren Anteils von gebundenem Wohnraum erhoben.

#### Braunschweig in der Region

Mit der umfangreichen Schaffung von Wohnbauflächen legt Braunschweig einen wichtigen Grundstein dafür, dass unsere Region als Ganze attraktiv bleibt. Von den Wohnmöglichkeiten in Braunschweig, ebenso im Umland, wie etwa in Wolfsburg, wo derzeit ebenfalls große Wohnbauprojekte entwickelt werden, profitieren alle Menschen, die in unserer Region leben oder sich dauerhaft hier niederlassen wollen.

Leuer

#### **Anlage/n:**

keine