

*Betreff:***Aktueller Sachstand erstellter und geplanter Wohneinheiten in Braunschweig***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

05.09.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

04.09.2019

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Stadt setzt seit 2015 das Wohnraumversorgungskonzept sehr erfolgreich um. Zielsetzung war, im Zeitraum von 2015 bis 2020 Planungsrecht für 5.000 neue Wohnungen zu schaffen. Dieses Ziel ist heute schon 1 ½ Jahre vor dem Zeitpunkt mit 6.100 Wohneinheiten nicht nur erreicht, sondern deutlich überschritten. Großprojekte wie die Projekte Nördliches Ringgebiet, Alsterplatz, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Stöckheim-Süd, Langer Kamp, Kurze-kampstraße und Mittelweg Südwest sind Beleg für das große Engagement der Stadt und auch der örtlichen Wohnungswirtschaft, die sich der Verantwortung stellt, Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage der neuen Wohnungsbedarfsprognose das Wohnraumversorgungskonzept fortzuschreiben und im Verlauf der Aufstellung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen zu diskutieren.

Zu unterscheiden ist beim Wohnungsbau zwischen der Baurechtschaffung, Bauantragstellung und Baugenehmigung sowie Baufertigstellung. Grundsätzlich hat die Stadt einen Einfluss darauf, wieviel Baurecht geschaffen wird. Im Anschluss entscheiden die Bauherren, wann ein Bauantrag gestellt wird und wann das Projekt tatsächlich umgesetzt wird. Ausnahme davon sind die Baugebiete, die durch die städtische Wohnungsgesellschaft realisiert werden.

In Bezug auf die Baufertigstellungen bleibt festzuhalten, dass im Jahr 2018 mit 915 Wohneinheiten deutlich mehr Wohnungen und Häuser fertiggestellt worden sind als in den Vorjahren (2014 bis 2017), in denen diese Zahl im Durchschnitt bei 518 Wohneinheiten lag. Das zeigt, dass in Folge der städtischen Anstrengungen zeitversetzt auch deutlich mehr Wohnungen gebaut werden als früher.

Dies vorangestellt, werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Nach der Baugenehmigung schließt sich die Bauprojektierung an. Angebote für einzelne Gewerke müssen eingeholt, Verträge geschlossen und die Finanzierung sichergestellt werden. Bauherren haben in Zeiten hoher Bautätigkeit zunehmend Schwierigkeiten, Baufirmen zeitgerecht zu beauftragen. Passiert dies, kann auch die Finanzierung scheitern. Darüber hinaus gibt es individuell unterschiedliche Gründe, warum Baurecht nicht sofort ausgenutzt wird, u. a. auch die Spekulation, zu einem späteren Bauzeitpunkt höhere Gewinne erzielen zu können.

Hinzu kommt, dass viele Bauherren nach Realisierung ihres Bauprojektes die Fertigstellung nicht an das statistische Landesamt mittels des dafür vorgesehenen Erhebungsbogens mitteilen.

Zu Frage 2:

Im Zeitraum 2015 bis 2018 wurden insgesamt 21 Bauanträge (in Summe 79 Wohneinheiten) zu Wohnbauvorhaben **abgelehnt** und verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Jahre:

2015 - 5 Anträge
2016 - 2 Anträge
2017 - 4 Anträge
2018 - 10 Anträge

Die Gründe für Ablehnungen können sehr unterschiedlich sein. Öfter sind Bauanträge auch nach Aufforderung zur Nachlieferung fehlender Unterlagen und Fristablauf nicht vollständig und prüffähig. Bei derart fehlender Mitwirkung des Antragstellers soll die Bauaufsicht die Bearbeitung des Antrags gemäß § 69 (2) NBauO ablehnen. Auch kann das geltende Planungsrecht gegen eine Realisierung sprechen. Teilweise fehlen notwendige Nachbarzustimmungen oder auch Baulasten oder passen Grenzabstände nicht. Ein fehlender zweiter Rettungsweg kann bspw. dazu führen, dass ein Dachgeschossausbau in einem Mehrfamilienhaus nicht genehmigungsfähig ist, weil Aufstellflächen für die Feuerwehr fehlen und nicht genug Platz für eine zweite Treppe vorhanden ist.

Im selben Zeitraum wurden 36 Bauanträge (in Summe 100 Wohneinheiten) zu Wohnbauvorhaben von den Antragstellern **zurückgezogen** und verteilen sich auf die einzelnen Jahre wie folgt:

2015 - 12 Anträge
2016 - 9 Anträge
2017 - 4 Anträge
2018 - 11 Anträge

Zurückziehungen durch den Antragsteller müssen nicht begründet werden und können daher vielfältige Ursachen haben. Die Verwaltung kann hierzu keine Auskünfte erteilen.

Im gleichen Zeitraum (2015-2018) wurden 3.597 beantragte Wohneinheiten und damit 95,3% genehmigt. 2,1 % der beantragten Wohneinheiten wurden abgelehnt und 2,6% zurückgezogen.

Zu Frage 3:

Die Wohnungsbedarfsprognose liegt im Entwurf vor, wird derzeit endabgestimmt und in der Sitzung des PIUA am 30.10.2019 den politischen Gremien vorgelegt.

Leuer

Anlage/n:

Keine