

Betreff:

Ausreichend Wohnraum für Braunschweig?!

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

15.02.2022

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

15.02.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist auch in Braunschweig die soziale Frage unserer Zeit. Etwa 6.000 Wohneinheiten sind in den vergangenen Jahren geplant und genehmigt und 5.000 seit 2014 fertiggestellt worden, zum Beispiel auch von der städtischen Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig im Nördlichen Ringgebiet. Das ursprüngliche Planungsziel, bis Ende 2020 5.000 Wohneinheiten zu schaffen, wurde damit übertroffen.

Der Bedarf ist jedoch weiterhin hoch wie die Wohnungsbedarfsprognose 2019 festgestellt hat. Die Stadt hat sich deshalb das Ziel gesetzt, in der aktuellen Periode von 2020 bis Ende 2025 Planungsrecht für weitere rd. 6.000 Wohneinheiten zu schaffen. Im daran anschließenden Zeitraum von 2026 bis 2030 sollen auf der Basis des Gutachtens weitere 2.000 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht werden. Dafür arbeitet die Stadtverwaltung bereits intensiv an den Bebauungsplanverfahren. Um die Treffgenauigkeit dieser Prognose zu überprüfen, soll im Jahr 2025 eine Zwischenbilanz mit einer Überprüfung der Annahmen und Bedarfe gezogen werden, um ggf. nachsteuern zu können.

Besonders wichtig dabei ist nicht nur die Schaffung von ausreichend Planungsrecht für zusätzlichen Wohnraum, sondern auch, dass diese Wohneinheiten tatsächlich zeitnah gebaut werden und zu bezahlbaren Preisen am Markt verfügbar sind. Dafür ist nicht zuletzt die Flächenverfügbarkeit Voraussetzung. Um hier als Stadt eine stärkere Position einnehmen und so dieses Ziel besser erreichen zu können, wurde bereits 2018 mit dem Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und mit dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss im März 2021 als wichtiger Meilenstein entschieden, das Flächenmanagement der Stadt neu aufzustellen und eine proaktive Rolle als Akteur auf dem Boden- und Wohnungsmarkt einzunehmen. Die Verwaltung arbeitet deshalb dezernatsübergreifend an einem Baulandmodell, welches für den Teilbereich „Wohnungsbau“ im Sommer 2022 vom Rat der Stadt beschlossen werden soll. Wichtige Neuerung ist die Anwendung kooperativer Modelle der Baulandentwicklung, bei denen die Stadt vermehrt aus der Eigentümerposition heraus über Konzeptvergaben preisdämpfend Einfluss auf das Geschehen am Wohnungsmarkt nehmen und ihre wohnungspolitischen Ziele umsetzen kann. Auf diese Weise soll Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen, z. B. über zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen oder die Sicherung eines angemessenen Anteils von Wohnraum im mittleren Preissegment.

Zu den vermuteten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wanderungsbewegungen und den Wohnungsbedarf sowie einem möglichen Nachjustierungsbedarf teilt die Verwaltung mit, dass die Neubautätigkeit in Braunschweig vor allem der Versorgung der hier bereits ansässigen Bevölkerung mit zeitgemäßem Wohnraum dient. Je nach Lage eines Neubaugebietes siedeln dort erfahrungsgemäß zwischen 70 % und 95 % Braunschweiger

Bürgerinnen und Bürger. Im Durchschnitt sind es rund 85 %. Wesentliche Grundlage jeder Wohnungsbedarfsprognose ist die voraussichtliche Entwicklung der Haushalte, deren Wohnraumbedarf als Angebotsplanung möglichst bedarfsgerecht gedeckt werden soll (siehe Mitteilung 19-11858). Der Preisanstieg von Häusern und Eigentumswohnungen sowie von Mietwohnungen ebenso wie die Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen sind Indikatoren für eine anhaltend hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumssektor. Vor diesem Hintergrund gibt es keinen Anlass, von der beschlossenen beschleunigten Planungs- und Neubautätigkeit zugunsten bezahlbaren Wohnraums Abstand zu nehmen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt wie folgt:

Zu Frage 1 und 2:

In den Jahren 2015 bis einschließlich 2020 wurde in Braunschweig Planungsrecht für ca. 6.000 Wohneinheiten geschaffen. Insgesamt konnten 4.287 Wohneinheiten fertiggestellt werden, davon 3.181 in Mehrfamilienhäusern und 1.106 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt könnten über vorhandene Bebauungspläne mehr als 4.000 Wohneinheiten realisiert werden. Davon sind etwa 2.570 Wohneinheiten bereits genehmigt und zu einem großen Anteil schon im Bau. 136 Wohneinheiten befinden sich derzeit in der Prüfung.

Aus statistisch-methodischen Gründen können die tatsächlichen Baufertigstellungszahlen des Jahres 2021 aufgrund der Laufzeiten der Meldungen – wie in den Jahren zuvor – erst gegen Mitte des Folgejahres verlässlich ermittelt und veröffentlicht werden.

Festzuhalten ist, dass es grundsätzlich keine direkte Verknüpfung zwischen dem geschaffenen, abstrakten Planungsrecht und der Wahrnehmung dieses Planungsrechts in Form konkreter Bauvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer gibt. Das Planungsrecht in Bebauungsplänen beruht auf angenommenen abstrakten Schätzwerten für im jeweiligen Baugebiet realisierbare Wohneinheiten. Es eröffnet gewisse Spielräume bei der Umsetzung und ist daher im Regelfall keine exakte Vorgabe.

Zu Frage 3:

Für etwa 1.200 Wohneinheiten wurde in den Jahren 2020 und 2021 bereits Planungsrecht geschaffen. Für weitere Bebauungsplanverfahren mit insgesamt etwa 2.200 Wohneinheiten – u.a. Glogaustraße-Süd, Wenden-West, 2. BA, Jütenring, Bahnhofsquartier und Alte Gärtnerei Rautheimer Straße, Holwedestraße – wird ein Satzungsbeschluss ab 2022 bis 2025 angestrebt. Hinzu kommen diverse kleine und größere Wohnbauprojekte, die jährlich nach § 34 BauGB realisiert werden. Die Verwaltung rechnet mit einem Größenumfang von etwa 1.200 Wohneinheiten im Zeitraum von 2020 bis 2025. Für weitere Bebauungsplanverfahren, die vor dem Hintergrund noch zu beschaffendem Bauland hier nicht genannt werden können, wird ein Abschluss zum Teil bis 2025 und zum Teil bis 2030 angestrebt.

In der Summe ist eine Deckung der festgestellten Bedarfe bis 2030 über die laufenden Planverfahren und zusätzliche Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes, der sich derzeit in Neuaufstellung befindet, möglich. Allerdings ist es für die Schaffung von neuem und sozialem Wohnraum unabdingbar, dass Verwaltung und Politik sowie die weiteren Akteure am Wohnungs- und Baulandmarkt gemeinsam an einem Strang ziehen.

Anlage/n:
keine