

# Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

## Tagesordnung öffentlicher Teil

### Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Personal und Digitalisierung

---

**Sitzung:** Donnerstag, 08.12.2022, 18:00 Uhr

**Raum, Ort:** Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

---

#### Tagesordnung

##### Öffentlicher Teil:

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| 1.  | Eröffnung der Sitzung  |          |
| 6.  | Eröffnung des öffentlichen Teils (Finanzen)  |          |
| 7.  | Mitteilungen (Finanzen)  |          |
| 8.  | Anträge (Finanzen)   |          |
| 9.  | 22-20179 Beschluss über die Umsetzung der Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand durch §2 b UStG bei der Stadt Braunschweig ab 1. Januar 2023                   |          |
| 10. | Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe   | 22-20096 |
|     | - Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen   |          |
| 11. | Vierte Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig (Marktgebührenordnung)  | 22-20083 |
| 12. | 22-XXXXX Haushaltsvollzug 2022 hier: Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen bzw. Verpflichtungsermächtigungen gemäß §§ 117 und 119 Abs. 5 NKomVG |          |
| 13. | Zuwendungsannahme in Form einer Spende (Paillettenhimmel ergänzt mit Baumnachpflanzungen am Friedrich-Wilhelm-Platz)   | 22-20133 |
| 14. | Anfragen (Finanzen)  |          |

Braunschweig, den 2. Dezember 2022

**Betreff:****Schaffung einer Stelle für die Grünpflege im FB 67 Antrag SP230  
zum Haushalt 2021**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VIII 67 Fachbereich Stadtgrün und Sport	<i>Datum:</i> 07.12.2022
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Umwelt- und Grünflächenausschuss (zur Kenntnis)	08.12.2022	Ö

**Sachverhalt:**

Zum Haushalt 2021 wurde vom Rat der Antrag Nr. 230 zum Ergebnishaushalt beschlossen, der die Schaffung einer Stelle in der Stellenreserve für die Grünpflege, insbesondere zur Bewässerung von Bäumen in den Sommermonaten, vorsieht. Die Inanspruchnahme der Stellenreserve soll nunmehr erfolgen. Anstelle der zunächst in der Stellenreserve geschaffenen Gartenarbeiter-Stelle E 3 soll in den Stellenplan 2023 die Stelle eines/r Schlepperfahrers/in mit dem Wert E 5 für den FB 67 aufgenommen werden.

Ausweisung einer Schlepperfahrer/in - Stelle E 5 für die Baumbewässerung

Die dem Antrag zu Grunde liegende Intention, dem Fachbereich Stadtgrün und Sport zusätzliche Personalressourcen für den stetig steigenden Bewässerungsbedarf der im Zuge des Klimawandels unter Hitze- und Trockenstress leidenden Stadtbäume zur Verfügung zu stellen, lässt sich organisatorisch mit einer E 3 –Stelle nicht verwirklichen. Für solche Bewässerungsarbeiten ist als technisches Equipment ein Kommunalschlepper mit einem 3000 Liter fassenden Wasseranhänger erforderlich. Das Führen eines Kommunalschleppers mit Anbaugeräten wie bspw. einem Wasseranhänger ist jedoch mit E 5 TVöD höher bewertet als die Tätigkeiten, die auf einer Gartenarbeiterstelle mit E 3 ausgeübt werden.

Bewässerungsarbeiten werden typischerweise je nach Witterungsverlauf im Zeitraum von März/April bis Oktober/November eines jeden Jahres, also innerhalb der Vegetationsperiode, im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten in den Pflegerevieren durchgeführt. Die zukünftige Stelleninhaberin bzw. der zukünftige Stelleninhaber soll stadtweit prioritätär Bewässerungsarbeiten am Stadtbäumbestand, insbesondere an Jungbäumen bis zum 7. Standjahr erledigen, da diese Bäume, die noch kein tiefgründiges Wurzelwerk ausgebildet haben, einen erhöhten Bedarf an regelmäßigen Wassergaben haben und hierfür zurzeit keine ausreichenden personellen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Das führte bisher dazu, dass teilweise solche Jungbäume aufgrund einer defizitären Wasserversorgung bei länger andauerndem Hitze- und Trockenstress abgestorben sind.

In der Spätherbst- und Winterperiode soll die Stelleninhaberin bzw. der Stelleninhaber wie alle anderen Schlepperfahrer auch in der manuellen Grünpflege tätig werden

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit dem vorgeschlagenen Vorgehen den Intentionen des Antrages SP 230 zum Haushalt 2021 Rechnung getragen wird.

Herlitschke

**Anlage/n: keine**

**Betreff:**

**Beschluss über die Umsetzung der Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand durch § 2b UStG bei der Stadt Braunschweig ab 1. Januar 2023**

Organisationseinheit: Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	Datum: 08.12.2022
--	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	13.12.2022	N

**Beschluss:**

1. Die Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand durch § 2b UStG wird bei der Stadt Braunschweig – unabhängig von einer möglichen Verlängerungsoption – ab dem 01.01.2023 umgesetzt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber dem Finanzamt Braunschweig-Wilhelm-Straße die Ausübung der Option mit Wirkung zum 01.01.2023 zu widerrufen und die Regelungen des § 2b UStG anzuwenden.

**Sachverhalt:**

Am 16. November 2022 wurde aus Informationen des Deutschen und des Niedersächsischen Städtetages bekannt, dass im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zum Jahressteuergesetz 2022 im Finanzausschuss des Bundestages über eine erneute Verlängerung der optionalen Übergangsregelung um weitere zwei Jahre bis 31. Dezember 2024 diskutiert wurde.

Der Rat der Stadt Braunschweig wurde über diese Informationen des Städtetages in der Sitzung am 22. November 2022 informiert (Mitteilung 22-20084). Die für diese Sitzung vorgesehenen Beschlüsse über die Gebührensatzungen und Entgeltordnungen wurden zunächst zurückgestellt. Es sollte zunächst der Start des Gesetzgebungsverfahrens im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages abgewartet und parallel die veränderte Situation aus den unterschiedlichen Perspektiven bewertet werden.

Zwischenzeitlich hat der Bundestag am 2. Dezember 2022 die Verlängerung der Optionsregelung für das alte Umsatzsteuerrecht um zwei weitere Jahre mit dem Jahressteuergesetz 2022 beschlossen. Es gilt als wahrscheinlich, dass der Bundesrat dem Gesetz in seiner Sitzung am 16. Dezember 2022 zustimmen wird. Allerdings hat der Niedersächsische Städtetag mit Schreiben vom 8. Dezember 2022 darüber informiert, dass die CDU-geführten Länder Hessen, Bayern, NRW, Sachsen-Anhalt und Sachsen das Jahressteuergesetz im Bundesrat anhalten wollen. Davon wäre auch die Verlängerungsregelung zu § 2b UStG betroffen. Rechtssicherheit wird daher voraussichtlich erst ab dem 16. Dezember 2022 bestehen.

Nach Abschluss der umfassenden Bewertung – im Weiteren näher ausgeführt – kommt die Verwaltung zum vorliegenden Beschlussvorschlag.

### Technisch-organisatorische Umsetzung

Die umfangreichen und aufwendigen Vorbereitungen für die Anwendung des § 2b UStG sind bei der Stadt Braunschweig nahezu abgeschlossen. Eine Rückabwicklung kann daher aus technisch-organisatorischen Gründen mit vertretbarem Aufwand nicht mehr rechtzeitig erfolgen. Somit soll - unabhängig von einer wahrscheinlichen Verlängerungsmöglichkeit - die Anwendung des § 2b UStG ab 1. Januar 2023 umgesetzt werden.

In einem mehrjährigen Projekt wurde das SAP-System sowie die entsprechenden Vorsysteme – zum Teil mit Programmieraufwand – an das neue Recht angepasst. Die geänderten Systeme sind bereits seit November 2022 im Einsatz. Die von der Rechtsänderung betroffenen Mitarbeitenden wurden auf die neue Regelung vorbereitet und entsprechend geschult.

Die Verwaltung hat die Daueranordnungen (Fallzahlen im Tausenderbereich) bereits für den 1. Januar 2023 geändert und die erforderlichen Anpassungen von Gebührensatzungen und Entgeltanordnungen bis zur Beschlussreife vorbereitet. Diese Arbeiten haben sowohl erhebliche Kapazitäten von Verwaltungsmitarbeitenden gebunden als auch externen Aufwand verursacht.

### Finanzielle Betrachtung

Im Falle einer Rückabwicklung wären die Kosten für die eingesetzten Personalkapazitäten und auch der externe Aufwand verloren. Sie würden bei einer Verschiebung in zwei Jahren erneut anfallen und den Haushalt belasten. Hinzu kämen Personalkosten für die sehr kurzfristige Rückabwicklung in Höhe von ca. 70.000 €. Die Mitarbeitenden müssten dafür aus anderen Projekten abgezogen werden, was an diesen Stellen zu weiterem Bearbeitungsrückstand führen würde. Vor diesem Hintergrund wäre eine Rückabwicklung auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu rechtfertigen (Gesamtkosten für Vorbereitung und Rückabwicklung rund 140.000 €).

Finanzielle Nachteile seitens der Stadt Braunschweig sind durch den Widerruf der Option zum 1. Januar 2023 nicht zu erwarten. Für die abzuführende Umsatzsteuer besteht die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Vorsteuern in einzelnen steuerpflichtigen Bereichen die abzuführende Umsatzsteuer übersteigen wird. Derzeit wird von der Verwaltung beispielsweise von einer zu zahlenden Umsatzsteuer im Bereich der Sportstättenentgelte von rund 100.000 € pro Jahr ausgegangen. Dafür könnten im umsatzsteuerpflichtigen Bereich für Betriebskosten sowie für Instandhaltungen oder Investitionen anteilig Vorsteuern gezogen werden. Rechnerisch wären somit rund 500.000 € an Investitionen etc. erforderlich, um einen Betrag entsprechend der gezahlten Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen zu können. Für Fälle, in denen der städtische Haushalt die Umsatzsteuerlast trägt (zum Beispiel Parkentgelte), könnte dadurch eine Kompensation entstehen.

### Weiteres Vorgehen

Die zurückgestellten Gebührensatzungen und Entgeltordnungen werden vom Rat in der Sitzung am 20. Dezember 2022 beschlossen.

Entsprechend der Beschlussempfehlung dieser Beschlussvorlage erklärt die Stadt Braunschweig nach Beschlussfassung und Unterzeichnung des Jahressteuergesetzes 2022 den Widerruf der Optierung gegenüber dem Finanzamt Braunschweig-Wilhelmstraße.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Rechtsunsicherheit, da noch nicht abschließend bewertet werden kann, ob der Bundesrat der Rechtsänderung zustimmt.

Da hier weder eine Ratszuständigkeit nach § 58 noch ein Geschäft der laufenden Verwaltung gemäß § 85 vorliegen, ist die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsausschusses nach § 76 NKomVG gegeben.

Schlimme

**Anlage/n:**

Keine

*Betreff:*

**Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe**  
**- Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	<i>Datum:</i> 02.12.2022
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	07.12.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	09.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschluss:**

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen das „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ als Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen anzuwenden. Die GGB (Außenbereich) und die SFB (Innenbereich) werden so aufgestellt und ausgestattet, dass sie die im Baulandmodell Gewerbe formulierten Zielstellungen erreichen können.
2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe ist die mit dem Baulandmodell Wohnen beschlossene zentrale Prozesssteuerungseinheit (DS 22-19055) personell zu verstärken. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.
3. Weiterhin wurde die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH als Projektentwicklungsgesellschaft gestärkt und operativ entsprechend neu ausgerichtet. Zur Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums wird sie zeitnah mit dem erforderlichen Fachpersonal ausgestattet (Umfang siehe Begründung).

Der Gesamtmittelbedarf für den Flächenerwerb, Ausgleichsflächen, Entwicklung, Realisierung und Hochbau in Bezug auf die Innen- und Außenentwicklung wird ohne Betriebskosten der Gesellschaften für die ersten drei Jahre mit bis zu 39,5 Mio. Euro angenommen.

Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. die Wirtschaftspläne der GGB bzw. der SFB eingestellt. Die GGB bzw. die SFB benötigen für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten bzw. Hochbauprojekten einen entsprechenden Kreditrahmen.

## Sachverhalt:

### **Anlass, Projektstruktur**

Im März 2021 fasste der Rat der Stadt Braunschweig auf Grundlage der verwaltungsinternen Projektgruppenarbeit den „Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss“ und im Juli 2022 den Beschluss für das Baulandmodell Wohnen. Mit dem für Ende 2022 angestrebten Baulandbeschluss Gewerbe wären alle politischen Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung des Integrierten Flächenmanagements vollständig.

Das vorgelegte Baulandmodell ist Ergebnis einer engen Zusammenarbeit der Dezernate III, VI, VII und VIII, des Ref.0120 bzw. der GGB der BSZ und der SFB im Rahmen einer Projektgruppe bzw. eines Lenkungskreises. Herr Prof. Kötter hat den gesamten Prozess begleitet, inhaltliche Vorschläge erarbeitet und die Ergebnisse gutachterlich zusammengeführt.

### **Baulandmodell Teil A - Inhaltliche Ausgestaltung des Baulandmodells**

#### Ziele und Herausforderungen

Hauptziel des Modells ist die quantitativ und qualitativ dem Bedarf entsprechende Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Zugleich kommt es ebenso auf die Standortsicherung bereits ansässiger Unternehmen und damit die Erhaltung bestehender Arbeitsplätze an. Derzeit verfügt die Stadt nicht über die notwendigen Flächen, um den Ansiedlungswünschen der Betriebe entsprechen zu können. Ziel ist, den 2-3-fachen jährlichen Flächenbedarf vorzuhalten, um flexibel auf betriebliche Grundstücksanfragen reagieren zu können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Bundesregierung im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2030 bundesweit die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 ha/Tag zu reduzieren. Auch Niedersachsen hat dieses Ziel formuliert. Wie dabei die Nachfrage der Gewerbetreibenden, die Flächenverfügbarkeit und die im Nachhaltigkeitsziel geforderte maximale Inanspruchnahme in Deckung zu bringen sind ist, noch zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind eine Reihe von Herausforderungen zu bewältigen, angefangen von geopolitischen Verwerfungen (Lieferketten), Fachkräftemangel, Klimaschutz, digitale Transformation der Arbeitswelten bis hin zu lokalen Faktoren wie mangelnde Akzeptanz von Gewerbegebieten in der Stadtgesellschaft, Zielkonflikten zwischen Gewerbeflächen- und Wohnbau-landentwicklung, veränderte Standortpräferenzen und Flächenbedarfen. Zudem müssen die mit den Standorten verbundenen Wirtschafts- und Pendlerverkehre in den Blick genommen werden, integrierte Lagen mit kurzen Wegen im Sinne der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt und die Nähe zum vorhandenen ÖPNV- und Straßennetz sowie zu Schienennetzen der DB sind maßgebliche Faktoren für eine nachhaltige Standortentwicklung.

#### Grundsätze des Baulandmodells

Wie bei dem Baulandmodell Wohnen geht es auch hier um eine Gleichbehandlung aller sowie um Planungs- und Kostensicherheit und Transparenz für alle Akteure.

#### Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung

Die grundsätzlichen Arbeitsfelder der Gewerbeflächenentwicklung sind:

- Die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten
- Die Transformation von Bestandsgebieten
- Entwicklung neuer Gewerbegebiete

Während es bei der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten um die baulich/infrastrukturelle Weiterentwicklung bestehender Baugebiete geht (Bsp. Bereich Europaplatz/Am Alten Bahnhof), geht es bei der Transformation von Bestandsgebieten um eine grundsätzliche Neuordnung brachgefallener, untergenutzter oder funktionslos gewordener Stadtgebiete (Bsp. Bahnstadt).

#### Vorrang der Innenentwicklung

In Anbetracht der endlichen Flächenressourcen der Stadt muss auch für die Gewerbeflä-

chenentwicklung gelten: Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung, so wie es für den Wohnungsbau schon weitgehend umgesetzt ist. Derzeit kann jedoch nicht valide abgeschätzt werden, wieviel Flächenpotenzial sich im Bestand/im Rahmen der Innenentwicklung heben lässt. Zudem bestehen im verdichten Bereich Konflikte, insbesondere durch verkehrliche und Lärmemissionen der produzierenden Gewerbebetriebe. So wie bei dem Wohnungsbau wird es aber einen Übergangszeitraum geben, in dem auch an geeigneten Stellen im Stadtgebiet Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden müssen, um der vorhandenen Nachfrage entsprechen zu können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Wohnungsbauprojekte gewerbliche Flächen in größerem Umfang verloren gehen. Nur so können die Arbeitsplätze in Braunschweig beibehalten und einer unerwünschten Umwandlung im Bereich Gewerbe mit negativen verkehrlichen- und Umweltauswirkungen begegnet werden.

Innenentwicklung für gewerbliche Betriebe ist eine große Herausforderung aufgrund vorhandener Eigentumsverhältnisse und daraus resultierend einem hohen Beratungsaufwand, den die Stadt leisten muss. Die in diesem Modell enthaltenen Kalkulationen zum projektbezogenen Ankauf von potenziellem Gewerbebau Land im Außenbereich müssen alle drei Jahre auf den Prüfstand gestellt werden und die Ankaufsziele je nach Erfolg der gewerblichen Bestandsentwicklung angepasst werden.

Dazu kommt als Querschnittsaufgabe die unternehmensbezogene Bestands- und Netzwerkpflege, der Hochbau (z.B. der Ausbau von Raumangeboten für Technologie- und Gründungsunternehmen) und das Bestandsmanagement von Gebäuden und Flächen.

#### Struktur und Verfahrensschritte

Das Baulandmodell Gewerbe umfasst alle erforderlichen Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte auf Grundlage einer Strategie und eines operativen Handlungsprogramms. Das Gewerbeflächenentwicklungs Konzept der Stadt aus dem Jahr 2016 ist als strategische Grundlage zu aktualisieren und daraus ein operatives Handlungsprogramm abzuleiten. Das Handlungsprogramm soll einen Zeitraum von 10 Jahren umfassen und die zu entwickelnden Flächen mit einer Priorisierung der Standorte sowie grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen, Konzepten, Maßnahmen und eine zeitliche Meilensteinplanung enthalten. Es soll auch eine überschlägige Kalkulation der voraussichtlichen Entwicklungskosten und Erlöse aus der Vermarktung enthalten und die notwendigen städtebaulichen Verfahren und Instrumente sowie den Vorhabenträger benennen.

#### Grunderwerb: projektbezogen und strategisch

Die Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe erfolgt grundsätzlich durch einen (Zwischen-) Erwerb aller Flächen. Dies dient der Gewährleistung der notwendigen Handlungsfähigkeit und der liegenschaftlichen Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt. Deshalb setzt die Stadt Braunschweig das Planungsverfahren für den Bebauungsplan in neuen Gebieten in der Regel erst dann in Gang, wenn der jeweilige Vorhabenträger (z.B. GGB, SFB) den überwiegenden Teil der Flächen im Projektgebiet erworben oder über einen dinglich gesicherten Zugriff auf die Flächen verfügt. Für den Erwerb wird ein wirtschaftlich tragfähiger Erwerbspreis für werdendes Gewerbebau Land nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt ermittelt. In der Innenentwicklung erfolgt der Grunderwerb durch den grundsätzlichen Vorhabenträger SFB.

Neben dem projektbezogenen Grunderwerb erfolgt ein strategischer Flächenerwerb im Stadtgebiet, mit dem die Stadt eine langfristige Bodenvorratspolitik verfolgt und eine Bevorratung von Flächen vornimmt. Diese systematischen Flächenankäufe sind wesentlicher Teil der aktiven Bodenpolitik der Stadt und stärkt ihre liegenschaftliche Handlungsfähigkeit z.B. durch die Bereitstellung von Tauschland oder Ausgleichsflächen für Gewerbegebiete.

#### Baurechtschaffung

In der Regel erfolgt der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erst nach weitgehendem oder vollständigem Flächenerwerb oder Sicherung des Zugriffs

auf die Flächen durch den Vorhabenträger der Stadt. Vor dem Hintergrund der stärkeren Fokussierung auf die Innenentwicklung wird es absehbar auch erforderlich sein, vorhandene Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Wirkung auf die neuen Zielsetzungen der Bestandsentwicklung zu prüfen und ggf. anzupassen, sofern eine ressourcenschonende Befreiung nicht möglich ist. Auch soll Unternehmen nach Möglichkeit die Entwicklung am Bestandsstandort ermöglicht werden, um Flächenbedarf durch eine Verlagerung zu vermeiden.

#### Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen

Das Angebot an Gewerbegrundstücken ist am Bedarf der üblichen branchenspezifischen Anforderungen auszurichten. Dies betrifft den Zustand der Flächen sowie vor allem die Grundstücksgrößen und –zuschnitte. Bewährt hat sich ein Mix unterschiedlicher marktrechter Grundstücksgrößen mit Blick auf das Spektrum der im Gebiet anzusiedelnden Betriebe.

#### Erschließung

Die dynamischen Entwicklungen bei der Gewerbeflächen nachfrage berücksichtigt die Stadt Braunschweig bei der Durchführung der Erschließung. So wird je nach Größe der Gewerbegebiete eine sinnvolle abschnittsweise Erschließung verfolgt. Diese Vorgehensweise schafft die notwendige Flexibilität bei quantitativen und qualitativen Nachfrageänderungen und verbessert zugleich die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung.

#### Grundstücksvermarktung nach Kriterien

Mit Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken wird die zentrale kommunale Aufgabe verfolgt, die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wachstum und Innovation zur Förderung des Wohlstands der Stadt, der Region und ihrer Gesellschaft zu sichern und zu stärken. Zur Erreichung dieser inhaltlichen Ziele sieht das Baulandmodell grundsätzlich ein zweistufiges transparentes Verfahren für die Vergabe der begrenzten städtischen Gewerbeflächen vor. Dabei werden die Grundstücke in einem objektiven Verfahren anhand von festgelegten Kriterien an die anzusiedelnden Betriebe übertragen.

#### Formen der Grundstücksvergabe: Verkauf, Erbbaurecht

Für die Vergabe der Gewerbegrundstücke stehen der Stadt Braunschweig bzw. dem Vorhabenträger grundsätzlich deren Veräußerung an den anzusiedelnden Betrieb bzw. einen Bauträger oder die Vergabe von entsprechenden Erbbaurechten als zwei wesentliche Optionen zur Verfügung. Die Auswahl der Vergabeform wird im Einzelfall kriterienbasiert zu entscheiden sein. Bislang ist die Vergabe von Erbbaurechten eine Ausnahme, die insbesonders bei Gewerbegebieten mit einer Sonderinfrastruktur (Hafen/Flughafen) zum Tragen kommt. Aufgrund der besseren städtischen Steuerungsmöglichkeiten wäre die vermehrte Vergabe von Erbbaurechten gewerblicher Baufläche wünschenswert, um der Stadt langfristig größere Handlungsoptionen zu erhalten. Den Vorteilen aus Sicht der Kommune stehen nicht unerhebliche Nachteile aufseiten der Betriebe und der finanziierenden Banken gegenüber. Eine Ausweitung muss deshalb im weiteren Verfahren mit Blick auf die Rahmenbedingungen in Stadt und Region abgewogen werden. Dazu soll ein Dialog mit den Kammern und dem AGV unter Einbindung der regionalen Banken erfolgen, auch ist zu klären, inwieweit Nachbar-kommunen dieses Instrument anwenden.

#### Verwirklichung der Baurechte

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können die benötigten Arbeitsstätten zeitnah geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden. Dazu wird für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung wie bisher eine Bauverpflichtung mit den jeweiligen Käufern vereinbart.

#### Prozesssteuerung und Monitoring

Die Stadt Braunschweig strebt effiziente und kurze Planungs- und Entwicklungsprozesse für Gewerbegebiete an. Dazu sind die Arbeitsschritte der Gewerbegebietsentwicklung optimal

aufeinander abzustimmen und zu verzahnen sowie die beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung und die Unternehmen im Konzern der Stadt als Vorhabenträger zu koordinieren. Für diese strategischen Aufgaben wird in der Verwaltung der Stadt eine Stelle eingerichtet und mit der übergreifenden Prozesssteuerung beauftragt. Ihre Kompetenzen und Aufgaben umfassen Information, Koordination, Beschlussvorschläge zur Prioritätensetzung gegenüber der Verwaltungsspitze und Steuerung sowie das Monitoring der Abläufe und Rahmenbedingungen.

Neben den Prozesssteuerungsaufgaben ist eine stringenter strategische Ausrichtung des Prozesses notwendig: Dazu gehört die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und die erstmalige Entwicklung eines Handlungsprogramms für die Gewerbeflächenentwicklung.

In Anbetracht der fachlichen Nähe und der jetzt schon vorhandenen Projekt- und Prozesssteuerung im Baudezernat soll auch künftig die Prozesssteuerung dort verbleiben.

## **Baulandmodell Teil B - Organisation und Ressourcen**

### **Personalbedarf in der Verwaltung**

Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ und quantitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe folgende Stellen innerhalb der Verwaltung und deren Töchter zu schaffen:

#### Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells Stadt Braunschweig:

- 1,0 Stellen Prozesssteuerung	Dez. III
- 1,0 Stelle zur Strategie- und Erarbeitung Handlungsprogramm,	Dez. III, 61.31
- 0,5 Stelle für die Grünplanung, Ausgleich und Ersatz	Ref. 0617

Die Schaffung der Planstellen erfolgt aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage ohne Befristung. Die Evaluation der Personalausstattung sollte nach maximal fünf Jahren unter Berücksichtigung der dann aktuellen Bedarfe erfolgen.

#### Grundstücksgesellschaft Braunschweig

- keine weiteren Stellen zusätzlich zu den mit den Beschlüssen zum Baulandmodell Wohnen aufgeführten Stellen

#### Struktur-Förderung Braunschweig

- 3-4 Personen, Aufgaben/Kompetenzprofile: Projektentwicklung, Architektur, Stadtplanung, Immobilienwirtschaft

### **Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung für die ersten drei Jahre: 39,5 Mio. €**

Der Gesamtmittelbedarf ergibt sich (Details Langfassung) für die ersten drei Jahre mit insgesamt 39,5 Mio. € aus folgenden Positionen:

#### Außenbereich:

- Projektbezogener Grunderwerb durch die GGB für die ersten 3 Jahre:	6,0 Mio. €
- Erwerb projektbezogener Ausgleichsflächen	1,5 Mio. €
- Herstellung Ausgleichsmaßnahmen	1,5 Mio. €
- Entwicklung und Realisierung	12,0 Mio. €

#### Innenbereich

- Projektbezogener Grunderwerb durch SFB	4,0 Mio. €
- Entwicklung und Realisierung	2,0 Mio. €
- Hochbau	12,5 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>39,5 Mio. €</b>

Die städtischen Gesellschaften GGB und SFB benötigen einen entsprechenden Kreditrahmen.

Da die Stadt bzw. die städtischen Gesellschaften die entwickelten Gewerbegebäuden an Betriebe grundsätzlich wieder veräußern, gibt es zu den genannten Ausgaben auch Einnahmen, die der Stadt zufließen. Anders als bei Baulandmodell Wohnen ist beim Baulandmodell Gewerbe in diesem Zusammenhang nicht mit einer vollständigen zeitnahen Kostendeckung zu rechnen. Die Verkaufspreise für gewerbliches Bauland werden marktfähig angesetzt, um im interkommunalen Wettbewerb um Gewerbeansiedlungen bestehen zu können. Im Rahmen des Daseinsvorsorgeauftrags der Stadt, Raum für Arbeitsstätten zu schaffen, ist diese Vorgehensweise richtig.

Die genannten erforderlichen Finanzmittel und Stellen sowie deren Bereitstellung stehen unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass die Haushaltsslage weitere Ausgaben zulässt. Sofern für den erforderlichen Kreditrahmen bei der GGB und der SFB eine Weitergabe von Krediten über den Kernhaushalt erfolgen kann und soll („Experimentierklausel“, derzeit befristet bis 2023) oder eine Bürgschaft durch die Stadt erforderlich wird, stehen diese wie auch die Kredite im Kernhaushalt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Für die Anwendung der Experimentierklausel ist zudem eine gesonderte Zulassung durch das Nds. Ministerium für Inneres und Sport einzuholen. Für die Gewährung von Bürgschaften sowie die Anwendung der Experimentierklausel können außerdem beihilfe- und steuerrechtliche Aspekte relevant werden.

## Fazit

Das Baulandmodell Gewerbe ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Mit der Entscheidung des Rates entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des Baulandmodells zur Verfügung zu stellen, werden die Weichen für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung gestellt.

Leuer

Leuer

## Anlage/n:

Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe

- Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen



## **Das Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe**

Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen

### **Impressum**

Stadt Braunschweig  
Dezernat für Stadtplanung, Verkehr, Tiefbau und Bau  
Stadtbaudirektor Heinz-Georg Leuer  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 470 2205  
Email: [dezernat3@Braunschweig.de](mailto:dezernat3@Braunschweig.de)

### **Projektleitung**

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation  
Michaela Springhorn

### **Geschäftsführung**

Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung  
Georg Dirks

in Zusammenarbeit mit der **Projektgruppe Integriertes Flächenmanagement:**

Georg Dirks, Kai Florysiak, Sebastian Hallmann, Matthias Heilmann, Rainer Mollerus, Bernd Schmidbauer, Michael Walther

### **Beratung**

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter  
Institut für Städtebau und Flächenmanagement ISF  
Brigitte-Schröder-Straße 9  
53123 Bonn  
Tel.: 0228 92996747  
Email: [isf.koette@t-online.de](mailto:isf.koette@t-online.de)

Braunschweig im November 2022

## Inhalt

Präambel .....	4
1. Herausforderungen, Ziele und Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung .....	5
2. Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung .....	7
3. Struktur und Verfahrensschritte .....	9
3.1 Strategie und Handlungsprogramm .....	9
3.2 Grunderwerb .....	10
3.3 Baurechtschaffung .....	10
3.4 Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen .....	11
3.5 Erschließung .....	11
3.6 Grundstücksvermarktung .....	11
3.7 Verwirklichung der Baurechte .....	13
3.8 Prozesssteuerung und Monitoring .....	13
4. Hoheitliche Instrumente und Verfahren der Gewerbegebietsentwicklung .....	14
5. Schlussbemerkungen .....	15

## Präambel

Gewerbeflächen sind Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, um die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Innovation zu sichern und zu verstärken und so zum Wohlstand der Stadt und ihrer Gesellschaft beizutragen. Die zielorientierte Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen stellen zentrale kommunale Aufgaben dar. Mit dem „Baulandmodell Gewerbe“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Boden- und Baulandpolitik zur Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Braunschweig und dessen Wettbewerbsfähigkeit umzusetzen. Damit soll die gezielte Ansiedlung von Unternehmen und die damit einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen auf eine neue strategische Grundlage gestellt werden, um die erfolgreiche Wirtschaftsförderung weiter zu stärken. Zugleich zielen die Aktivitäten auf die Standortsicherung bereits ansässiger Unternehmen und auf die Erhaltung bestehender Arbeitsplätze ab. Gewerbeflächenentwicklung wird dabei als integraler Teil der Stadtentwicklung verstanden.

Das Baulandmodell Gewerbe basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021, mit dem der Rat der Stadt Braunschweig die Verwaltung beauftragt hat, konkrete Regelungen zur strategischen Ausrichtung der Flächenvorsorge und der Baulandentwicklung u.a. für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen zu erarbeiten. Mit dem Baulandmodell sollen auf dem städtischen Bodenmarkt ein stets ausreichendes Flächenangebot für Gewerbe sowie Transparenz, Gleichbehandlung und Planungssicherheit für alle Akteure gestärkt werden. Um die kommunale Handlungsfähigkeit und Entwicklungsoptionen für die Gewerbeentwicklung in Zukunft offen zu halten, ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik notwendig.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe soll das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen bedarfsgerecht ausgeweitet werden, um den erheblichen quantitativen und qualitativen Bedarf an Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen, Dienstleistung und Handel zu decken. Ende des Jahres 2022 standen in der Stadt Braunschweig nur noch wenige Restflächen in der Größenordnung von ca. 25 ha zur aktiven Vermarktung zur Verfügung. Dieses Angebot wird ergänzt durch 12 ha Sonderbauflächen am Forschungsflughafen. Aufgrund ständiger Verkaufsgespräche ist indessen davon auszugehen, dass auch dort mittelfristig ein Flächenengpass entstehen wird. Aufgrund der vorliegenden aktuellen methodisch validen Prognosen ist von einem durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 10 ha für die Stadt Braunschweig auszugehen. Mit dem Baulandmodell soll das liegenschaftliche Engagement der Stadt Braunschweig und ihrer Gesellschaften im Rahmen einer Mehrwegestrategie intensiviert werden. Einerseits ist die projektorientierte Flächenentwicklung für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen zu forcieren und zugleich eine langfristige Bodenvorratspolitik mit strategischem Flächenerwerb zu implementieren.

Zur Deckung des laufenden Flächenbedarfs werden vorrangig eine bestandsorientierte Flächenstrategie der Innenentwicklung durch Konversion, Transformation, Revitalisierung und Nachverdichtung sowie auch eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Gebiete durch Außenentwicklung verfolgt. Darüber hinaus sind in Anbetracht der knappen Flächenreserven im Stadtgebiet auch weiterhin interkommunale Ansätze der Gewerbebaulandentwicklung anzustreben. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass diese Vorhaben einen langfristigen Entwicklungshorizont benötigen und die Realisierungschancen von zahlreichen Faktoren beeinflusst werden.

Das Baulandmodell Gewerbe ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Braunschweig. Die strategische Flächenvorsorge für Wohnen, für soziale Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat durch das vorliegende „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ geregelt.

Das Baulandmodell Gewerbe regelt den Ablauf des Planungs- und Entwicklungsprozesses. Die Flächenbereitstellung erfolgt grundsätzlich durch kommunalen Zwischenerwerb der Grundstücke. Die Vergabe der Grundstücke in einem nachvollziehbaren Verfahren anhand festgelegter Kriterien sichert eine optimale Verwendung der Grundstücke und Gleichbehandlung der Unternehmen.

## 1. Herausforderungen, Ziele und Grundsätze der Gewerbeträchenentwicklung

Die Bereitstellung neuer Gewerbeträchen hat in den letzten Jahren nicht mit der anhaltenden Nachfrage in der Stadt Braunschweig Schritt halten können. Zudem wurden durch Konversionsprojekte zu Gunsten des Wohnungsbaus gewerbliche Bestandsträchen umgewidmet und zusätzliche Verlagerungsbedarfe erzeugt. Der Bestand an noch freien Gewerbeträchen einschließlich der vorliegenden Reservierungen hat sich inzwischen, wie eingangs erläutert, verringert. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 10 ha ist die Handlungsfähigkeit stark eingeschränkt, denn grundsätzlich sollte das 2-3fache des jährlichen Bedarfs an Gewerbeträchen verfügbar sein. Da aufgrund nachfolgender Herausforderungen und Rahmenbedingungen keine Änderung der Nachfragesituation absehbar ist, besteht dringender Handlungsbedarf für eine strategische ausgerichtete Gewerbeträchenentwicklung.

### Herausforderungen aufgrund globaler Einflüsse und Veränderungen

Einerseits treiben die technologischen Fortschritte in Kommunikation, Information und Vernetzung die Globalisierung weiter voran. Andererseits geben die aktuellen geopolitischen Veränderungen der letzten Jahre Veranlassung, die internationalen Produktionsketten und wirtschaftlichen Abhängigkeiten hinsichtlich Verlässlichkeit und Stabilität neu zu bewerten. Die Prozesse und Organisationsweisen müssen unter steigendem Wettbewerbs- und Preisdruck angepasst werden, um die Resilienz der örtlichen Wirtschaft zu stärken. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gewerbeträchen auch in Braunschweig zunehmen oder zumindest gleichbleibend hoch sein wird.

Weiterhin entfaltet das Bewusstsein für den Klimawandel und die Notwendigkeit, Produkte und Geschäftsformen ökologisch und nachhaltig zu gestalten, eine wachsende Bedeutung für die Gewerbeträchenentwicklung. Ressourceneffizienz einschließlich des Umgangs mit der Fläche ist nicht mehr in erster Linie eine Frage der Wirtschaftlichkeit, sondern vor dem Hintergrund veränderter Kundenanforderungen auch der Nachhaltigkeit. Die Entwicklung und Vergabe von Gewerbegrundstücken erfordern daher einen effizienten Umgang mit den Flächen und deren nachhaltige und umweltgerechte Nutzung vor dem Hintergrund der durch die Bundesregierung für 2030 zu erreichenden Vorgabe des 30ha-Ziels. Vor allem bedarf es einer Integration von Maßnahmen und Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Zudem müssen die mit den Standorten verbundenen Wirtschafts- und Pendlerverkehre in den Blick genommen werden, integrierte Lagen mit kurzen Wegen im Sinne der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt und die Nähe zum vorhandenen ÖPNV- und Straßennetz sowie zu Schienennetzen der DB sind maßgebliche Faktoren für eine nachhaltige Standortentwicklung.

Die Digitalisierung hat die Produktions-, Informations- und Kommunikationsprozesse sowie die Geschäftsmodelle der Unternehmen bereits tiefgreifend verändert. Die Anforderungen an die Qualifikation der Beschäftigten nehmen zu und haben den Fachkräftemangel verstärkt. Bei der Gewerbeträchenentwicklung spielen Kooperationen mit Schulen, Qualifizierungs-, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, Ausbildungsbörsen eine zunehmend wichtigere Rolle als Standortfaktoren. Darüber hinaus gewinnen auch die Verbesserung der Wohnsituation und der Infrastruktur, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Informations-, Beratungs- und Vermittlungsinitiativen, Stadtmarketing oder die Ansiedlung von Bildungsträgern und Bildungsstätten als wesentliche Qualitätskriterien immer mehr an Bedeutung.

## Herausforderungen aufgrund regionaler und kommunaler Einflüsse und Veränderungen

Die Realisierung neuer Gewerbegebiete stößt immer häufiger auf eine fehlende oder zumindest geringe Akzeptanz von Teilen der Stadtgesellschaft. Die möglichen Umweltbelastungen durch Emissionen der Produktion und des zusätzlichen Verkehrs sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die technische Erschließung und intensive Bebauung lösen oftmals Bedenken aus.

Die zunehmende Flächenknappheit in der Stadt Braunschweig führt zu wachsenden Zielkonflikten zwischen Gewerbeflächenausweisung einerseits und der Wohnbauland-, Infrastruktur- und Grünflächenentwicklung andererseits sowie auch hinsichtlich des Freiraumschutzes. Deshalb bedarf es einer integrierten städtebaulichen Herangehensweise, die alle städtebaulichen Funktionen und deren Flächenbedarfe in den Blick nimmt.

Die Gewerbeflächenentwicklung hat sich mit den dynamischen Veränderungen der Arbeitswelten und Geschäftsmodelle und der damit einhergehenden veränderten Standortpräferenzen und Flächenbedarfe auseinanderzusetzen. Als wesentliche Einflüsse ist die Digitalisierung der Arbeit, mobiles Arbeiten, Homeoffice, Industrie 4.0, Trends der urbanen Produktion und die Zunahme wissensbasierter Unternehmen zu nennen. Die Industrie 4.0 kennzeichnet einen hohen Vernetzungsgrad aller Geschäftsbereiche. An Bedeutung gewinnen so unternehmens- und branchenübergreifende Kooperationen und Netzwerke mit spezialisierten Zulieferern und Dienstleistern. Daher lassen sich Prozesse zunehmend standortunabhängig koordinieren und steuern. Die einzelne Fabrik steht nicht mehr im Zentrum der Wertschöpfung, sondern ist Teil eines Produktionsnetzwerks.

Als weiterer Einfluss auf die Flächen- und Immobiliennachfrage zeichnet sich die Diversifizierung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Industrie, des Handels und der Logistik, des Dienstleistungsbereichs sowie zunehmend durch wissensbasierte und forschungsorientierte Unternehmen und Start-ups ab. Dabei gewinnen innenstadtnahe Bereiche als Standorte der sog. „Urbanen Produktion“ eine wachsende Bedeutung. Aus dem verarbeitenden Gewerbe gelten die Bereiche der Nanotechnologie, Medizintechnik und der kleinteilige Maschinenbau sowie auch die Konsumgüter- und Lebensmittelproduktion, Citylogistik und Handwerk die aufgrund ihrer Affinität zur Kundennähe ein hohes Potenzial für Herstellungsprozesse in städtebaulich integrierten Lagen aufweisen, als geeignete Branchen für eine urbane Produktion. Typische Standorte sind der Rand der City und die angrenzenden innerstädtischen Bereiche als Räume mit einer hohen funktionalen Dichte und einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Eine weitere Herausforderung besteht darin, die Clusterbildung zu unterstützen und Wege zu finden, die Kreativwirtschaft zu fördern.

Dieser dynamische Wandel der Arbeitswelten, der Arbeitsformen und Geschäftsmodelle führt zu erheblichen, meistens sogar kurzfristigen quantitativen und qualitativen Veränderungen bei der Flächen nachfrage. Es bedarf daher eines ausreichenden und räumlich differenzierten Flächenangebots, mit dem flexibel auf die Nachfrage- und Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Dabei wird die kommunale Handlungsfähigkeit bei der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere die zeitnahe Schaffung von attraktiven Flächenangeboten durch die Dauer der erforderlichen Planungs- und Entwicklungsprozesse erheblich beeinflusst. Der Prozess der Baulandentwicklung vom Grunderwerb über die Planung bis zur Schaffung von baureifen Grundstücken beansprucht häufig je nach Flächenumfang und Komplexität der Rahmenbedingungen rd. 5 bis 8 Jahre. Vor diesem Hintergrund soll das Baulandmodell Gewerbe eine beschleunigte Baurechtschaffung unterstützen und folgende Ziele verfolgen.

## Ziele des Baulandmodells

Gewerbeflächen stellen einen wesentlichen Teil der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Das Baulandmodell ist daher primär darauf ausgerichtet, ein stets quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen. Für eine Arbeitswelt im Wandel und zur Stärkung der wirtschaftlichen Resilienz der Stadt soll ein strategisches Flächenmanagement implementiert werden, das in zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher Hinsicht den Anforderungen einer „atmenden“ Stadt Rechnung trägt.

## Grundsätze des Baulandmodells Gewerbe

- **Gleichbehandlung:** Das Baulandmodell Gewerbe kommt grundsätzlich in jedem Gebiet zur Anwendung, in dem Arbeitsstätten und Unternehmen angesiedelt werden sollen. Dabei weist die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung einen Vorrang auf. Zu berücksichtigen ist dabei, wieviel Flächenpotenzial sich im Bestand heben lässt und dass im verdichteten Bereich Nutzungskonflikte (z. B. durch Verkehr und Lärmemissionen) vermieden werden, in dem auch Flächen im Außenbereich für produzierendes Gewerbe entwickelt werden. Bei Vorhaben im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) wird das Modell mit (Zwischen-) Erwerb von Grundstücken analog angewendet, wenn dies für die gezielte Ansiedlung von Betrieben erforderlich ist.
- **Planungs- und Kostensicherheit:** Kosten und Bindungen für die Grundstücke sowie die Verfahrensschritte werden einheitlich für den Prozess der Baulandentwicklung geregelt, so dass Planungs- und Kostensicherheit für alle Planungsbeteiligten und für die Stadt gewährleistet sind.
- **Transparenz:** Die Vergabe der kommunalen Gewerbegrundstücke erfolgt nach festgelegten Kriterien in einem nachvollziehbaren Verfahren.

## 2. Aufgaben und Gebietskulissen der Gewerbeflächenentwicklung

Zur Erreichung der quantitativen und qualitativen Ziele verfolgt die Stadt Braunschweig mit dem Baulandmodell eine Mehrwegestrategie. Dazu gehören sowohl Maßnahmen im Bestand im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft als auch die erstmalige Entwicklung neuer Gewerbegebiete (vergl. Abbildung 1).

Innenentwicklung	Außenentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Revitalisierung, Verdichtung und Erneuerung älterer Gewerbegebiete: Erneuerung der Infrastruktur, Schaffung von Gemeinschaftsflächen und -räumen, Verlagerung von Betrieben</li> <li>– Umstrukturierung bestehender Gewerbegebiete</li> </ul> </li> <li>• <b>Transformation von Bestandsgebieten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ziel: Schaffung funktionsgemischer urbaner Quartiere mit Gewerbe, Wohnen, Versorgung etc.</li> <li>– Maßnahmen zur Transformation von Altstandorten und Brachflächen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entwicklung neuer Gewerbegebiete</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstmalige Flächenentwicklung mit <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grunderwerb</li> <li>○ Bauleitplanung</li> <li>○ Neuordnung und Herrichtung</li> <li>○ Erschließung</li> <li>○ Vermarktung der Grundstücke</li> </ul> </li> <li>– Interkommunale Gewerbegebiete</li> </ul> </li> </ul>
<b>Grundstücks- und unternehmensbezogene Aufgaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Bestands- und Netzwerkpflege:</b> Unternehmen</li> <li>– <b>Hochbau:</b> Gründerzentren etc.</li> <li>– <b>Immobilienbestandmanagement:</b> Gebäude und Flächen</li> </ul>	

Abbildung 1: Aufgaben der Gewerbeflächenentwicklung

Bei den Bestandsgebieten handelt es sich zum einen meistens um ältere Gewerbegebiete z.B. aus den 1960er bis 1980er Jahren, die unter anderen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen entstanden sind. Im Rahmen der nachhaltigen Weiterentwicklung und Erneuerung der Gebiete und ihrer Strukturen sollen die vorhandenen Flächenpotenziale identifiziert, erschlossen und für eine Nachverdichtung mobilisiert, die vorhandene technische Infrastruktur erneuert und angepasst sowie bedarfsgerechte Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. In diesem Kontext bilden die energetische Erneuerung und bauliche Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als Innovationstreiber bei Betriebsgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einen wichtigen Baustein. Zugleich stellt sich die Herausforderung, robuste Gewerbegebiete zu schaffen, deren Betriebe vor Umnutzung und Verdrängung gesichert werden. Bei kleineren Gebieten, bei denen eine Wohnbebauung herangerückt ist, bedarf es oftmals einer planungsrechtlichen Absicherung. In jedem Fall müssen die Bestandsunternehmen mit ihren Entwicklungszielen und Flächenbedarfen konsequent in die strategische Weiterentwicklung bestehender älterer Gewerbegebiete einbezogen werden. Schließlich bedarf es auch Angebote und Unterstützung für bedarfsgerechte überbetriebliche Vernetzung der Betriebe.

Als weitere Gebietskulisse im Bestand sind die brachgefallenen sowie unter- und fehlgenutzten Altstandorte in den Blick zunehmen. Durch Ansätze der klassischen Konversion oder Maßnahmen der städtebaulichen Transformation lassen sich die Flächen zu modernen Gewerbegebieten bzw. gemischt genutzten urbanen Gebieten entwickeln. Die Entwicklungsziele sind im Rahmen einer integrierten städtebaulichen Konzeption auf Grundlage der Standortpotenziale vor allem unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Lage zu formulieren. Eine Transformation in den innenstadtnahen und städtebaulich integrierten Lagen ist auf einen zielgerichteten Wandel in Richtung Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung, auf die Integration von stadtverträglichen Arbeitsstätten, auf Nachhaltigkeit im Sinne einer ressourceneffizienten Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie auf eine Stärkung von Kreativitäts- und Innovationspotenzialen für eine zunehmend wissensbasierte Wirtschaft ausgerichtet. Es ist darauf zu achten, dass bei der aktiven Förderung einer Nutzungsmischung vorhandene Gewerbestandorte nicht verdrängt und in der Flächenbilanzierung letztlich keine Reduzierung von Gewerbeflächen entsteht.

Die anhaltende Nachfrage nach Flächen erfordert neben den vielfältigen intensiven Ansätzen der Innenentwicklung durch bestandsorientierte Weiterentwicklung von Standorten die Neuausweisung von markt- und bedarfsgerechten Gewerbegebieten. Dabei sind die Anforderungen der Nachhaltigkeit und Klimasensibilität in den Handlungsfeldern Flächennutzung und Begrünung, Mobilität und Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie von Baustoffen und sonstigen übergreifenden Maßnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen. Zusätzlich zu einzelnen städtischen Gewerbeflächenentwicklungen bieten interkommunale Gewerbegebiete auf Grundlage eines regional abgestimmten Gewerbeflächenkonzepts eine wesentliche Option für die Stadt Braunschweig. In Kooperation mit benachbarten Städten können größere und damit auch überregional und international sichtbare Standorte mittel- bis langfristig entwickelt und betrieben werden.

Neben den entwicklungs- und gebietsbezogenen Ansätzen sieht das Baulandmodell Gewerbe auch die unternehmensbezogene Bestandspflege und die Netzwerkpflege zur Sicherung und Unterstützung der vorhandenen Betriebe als wichtige Aufgabe vor. Schließlich wird die Stadt mit ihren Gesellschaften auch bauliche Maßnahmen für die Ansiedlung und Sicherung von Arbeitsstätten durchführen. Dazu können im Bedarfsfall auch die Errichtung eines Gewerbe- und Handwerkerhöfen, eines Gründerzentrums sowie auch die Anpassung von Bestandsgebäuden und Grundstücken an die sich dynamisch verändernden Arbeitswelten gehören.

### 3. Struktur und Verfahrensschritte

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig mit dem Baulandmodell Gewerbe die gezielte und systematische Flächenbereitstellung zur Deckung des laufenden Flächenbedarfs vor allem für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen verfolgt. Die Anwendung ist sowohl bei der Ausweisung neuer Gebiete im Außenbereich als auch bei der Baulandentwicklung im Siedlungsbestand vorgesehen. Das Baulandmodell Gewerbe umfasst alle erforderlichen Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grund-erwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte auf Grundlage einer Strategie und eines operativen Handprogramms (vergl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Arbeitsschritte des Braunschweiger Baulandmodells Gewerbe

#### 3.1 Strategie und Handlungsprogramm

Die zielorientierte und erfolgreiche Entwicklung von Gewerbeflächen setzt eine strategische und eine operative Grundlage voraus.

Für die strategische Ausrichtung dient vor allem das [Gewerbeflächenentwicklungskonzept](#) (2016), das Aussagen zu Flächenbedarfen und Ansiedlungszielen für Gewerbe, zu Flächenkonzepten und Infrastrukturentwicklung sowie auch zum Flächenmanagement und zur Liegenschaftspolitik der Stadtverwaltung enthält. Aufgrund der eingangs beschriebenen, umfassenden Transformationsprozesse ist es erforderlich, dieses strategische Konzept fortzuschreiben und auf die neuen Bedarfe und Herausforderungen anzupassen. Diese Fortschreibung stellt damit eine wesentliche Voraussetzung für die zielgerichtete Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe dar und ist möglichst zeitnah anzugehen sowie kontinuierlich fortzuführen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig (ISEK 2030) zeigt weitere bedeutsame Strategien zum Flächenmanagement von Gewerbeflächen im Kontext einer konsistenten gesamtstädtischen Entwicklung auf. Unterstützend orientiert sich die strategische Ausrichtung auch an den Ergebnissen einzelner sektoraler Studien mit städtebaulicher Perspektive wie z.B. „Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig“ (2020).

Für die mittelfristige Umsetzung des Gewerbeträgerentwicklungskonzepts wird ein **Handlungsprogramm Gewerbeträgerentwicklung** erstellt. Es umfasst für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren die zu entwickelnden Flächen mit einer Priorisierung der Stadtorte sowie grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen, Konzepten und Maßnahmen sowie zeitlichen Meilensteinen. Auch eine überschlägige Kalkulation der voraussichtlichen Entwicklungskosten und Erlöse aus der Vermarktung gehören zum Handlungsprogramm. Für die Realisierung werden jeweils die städtebaulichen Verfahren und Instrumente sowie die jeweiligen Vorhabenträger benannt. Das Handlungsprogramm wird bei Bedarf fortgeschrieben.

### 3.2 Grunderwerb

Die Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe erfolgt im Außenbereich grundsätzlich durch einen (Zwischen-) Erwerb aller Flächen. Im Innenbereich ist eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich, ob zur Umsetzung der Ziele ein (Zwischen-)Erwerb geboten ist. Der Erwerb dient grundsätzlich der Gewährleistung der notwendigen Handlungsfähigkeit und der liegenschaftlichen Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt. Deshalb setzt die Stadt Braunschweig das Planungsverfahren für den Bebauungsplan neuer Gewerbeträger im Außenbereich in der Regel erst dann in Gang, wenn der jeweilige Vorhabenträger (z.B. GGB, SFB) den überwiegenden Teil der Flächen im Projektgebiet erworben hat oder über einen dinglich gesicherten Zugriff auf die Flächen verfügt. Für den Erwerb wird ein wirtschaftlich tragfähiger Erwerbspreis für werdendes Gewerbebau Land nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt ermittelt.

Neben dem projektbezogenen Grunderwerb erfolgt ein strategischer Flächenerwerb im Stadtgebiet, mit dem die Stadt eine langfristige Bodenvorratspolitik verfolgt und eine Bevorratung von Flächen vornimmt. Diese systematischen Flächenankäufe sind wesentlicher Teil der aktiven Bodenpolitik der Stadt und stärken ihre liegenschaftliche Handlungsfähigkeit z.B. durch die Bereitstellung von Tauschland oder Ausgleichsflächen für Gewerbegebiete.

### 3.3 Baurechtschaffung

In der Regel erfolgt der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erst nach weitgehenden oder vollständigem Flächenerwerb oder der Sicherung des Zugriffs auf die Flächen durch den Vorhabenträger der Stadt.

Inhaltlich gewinnen im Rahmen der Bauleitplanung für Gewerbegebiete, neben den im Vordergrund stehenden gewerbespezifischen fachlichen Belangen, ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzepte als wichtige Qualitätskriterien sowie auch für ein positives Image und für die Adressbildung an Bedeutung. Dazu gehört gemäß § 1 Abs. 5 und §1a BauGB die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie von Umwelt und Klima, wobei der Klimaschutz und die Klimaanpassung inzwischen zentrale Handlungsfelder eines Bebauungsplans 'Gewerbe' darstellen. Weiterhin bedarf es der Integration von Konzepten und Standards zur Versorgung mit erneuerbaren Energien, zur Wasserstoffwirtschaft, zu einem integrierten Abfallkonzept und einer Kreislaufwirtschaft, für die Mobilität, den Wasser- und Immissionsschutz, die Nutzung von Abwärme der Betriebe, die Breitbandversorgung sowie für die Erhaltung der Biodiversität in die Bebauungspläne, soweit dies rechtlich möglich ist.

Darüber hinaus haben Art, Umfang und Detaillierung der Festsetzungen eines Bebauungsplans 'Gewerbe' das mögliche Spektrum der Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe zu berücksichtigen. Dies stellt an die Aufstellung der sog. Angebotsbebauungspläne hohe Anforderungen, da zu dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind. Dabei wird berücksichtigt, dass eine grundstücksbezogene Steuerung von Nutzungen sowie von

energetischen, ökologischen und sonstigen Zielen im Rahmen der Vergabe der städtischen Grundstücke durch Verträge erfolgen kann. Der marktgerechte Verkaufspreis muss die besonderen Vorteile, aber auch Belastungen der Betriebe durch solche Auflagen im Vergleich zum regionalen Wettbewerb berücksichtigen.

Im Rahmen der Innenentwicklung bedarf es oftmals einer Anpassung des vorhandenen Planungsrechts und der Überarbeitung vorhandener Bebauungspläne, um vorhandenen Flächen- und Nutzungspotenziale im Bestand zu heben. Auch soll Unternehmen nach Möglichkeit die Entwicklung am Bestandsstandort ermöglicht werden, um neuen Flächenbedarf durch eine Verlagerung zu vermeiden.

### 3.4 Flächenmanagement und Ordnungsmaßnahmen

Das Angebot an Gewerbegrundstücken ist am Bedarf der üblichen branchenspezifischen Anforderungen auszurichten. Dies betrifft den Zustand der Flächen, die Lage im Stadtgebiet sowie vor allem die Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Bewährt hat sich ein Mix unterschiedlicher marktgerechter Grundstücksgrößen mit Blick auf das Spektrum der im Gebiet anzusiedelnden Betriebe. Eine dezidierte Ableitung des konkreten Bedarfs ist aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklungen der Betriebe, die vielfach auch mit zusätzlichen Flächenbedarfen einhergehen, sind angemessene Erweiterungsoptionen für kurz- bis mittelfristig geplante Bauvorhaben bei der Größe und beim Zuschnitt der Grundstücke zu berücksichtigen.

Das Flächenmanagement soll insgesamt eine effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Gewerbefläche sicherstellen.

### 3.5 Erschließung

Die dynamischen Entwicklungen bei der Gewerbeflächen nachfrage berücksichtigt die Stadt Braunschweig ebenfalls bei der Durchführung der Erschließung der Gebiete. So wird je nach Größe der Gewerbegebiete eine sinnvolle abschnittsweise Erschließung verfolgt. Diese Vorgehensweise schafft die notwendige Flexibilität bei quantitativen und qualitativen Nachfrageänderungen und verbessert zugleich die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung.

Die Gestaltung der Erschließungsnetze und die Bemessung der Erschließungsanlagen sollten auf integrierten städtebaulichen und verkehrlichen Ansätze für Gewerbegebiete basieren, die zugleich die Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit der Erschließung, die Belange von Natur und Landschaft sowie der Umwelt berücksichtigen. Eine Optimierung der Erschließungsanlagen ist in ökologischer und ökonomischer Hinsicht anzustreben, um sowohl die Flächenversiegelung als auch die Kosten für die Herstellung der Anlagen zu minimieren.

### 3.6 Grundstücksvermarktung

Mit Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken wird die zentrale kommunale Aufgabe verfolgt, die wirtschaftliche Basis der Stadt Braunschweig durch zukunftsfähige Arbeitsplätze, Wertschöpfung und Innovation zur Förderung des Wohlstands der Stadt und ihrer Gesellschaft zu sichern und zu stärken.

Dabei sollen zugleich weitere Ziele einer nachhaltigen und klimasensiblen Stadtentwicklung unterstützt und verwirklicht werden. Zu berücksichtigen sind daher in den Vergabeverfahren für die

Grundstücke auch die Anforderungen einer ressourceneffizienten Entwicklung und des Klima- und Umweltschutzes sowie im Hinblick auf die soziale Verantwortung der Erhalt bestehender bzw. die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Zur Erreichung dieser inhaltlichen Ziele sieht das Baulandmodell grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren für die Vergabe der städtischen Gewerbegebiete vor (vergl. Abbildung 3). Dabei werden die Grundstücke in einem objektiven Verfahren anhand von festgelegten Kriterien an die anzusiedelnden Betriebe übertragen. Die weiteren Details regelt eine Vergaberichtlinie.

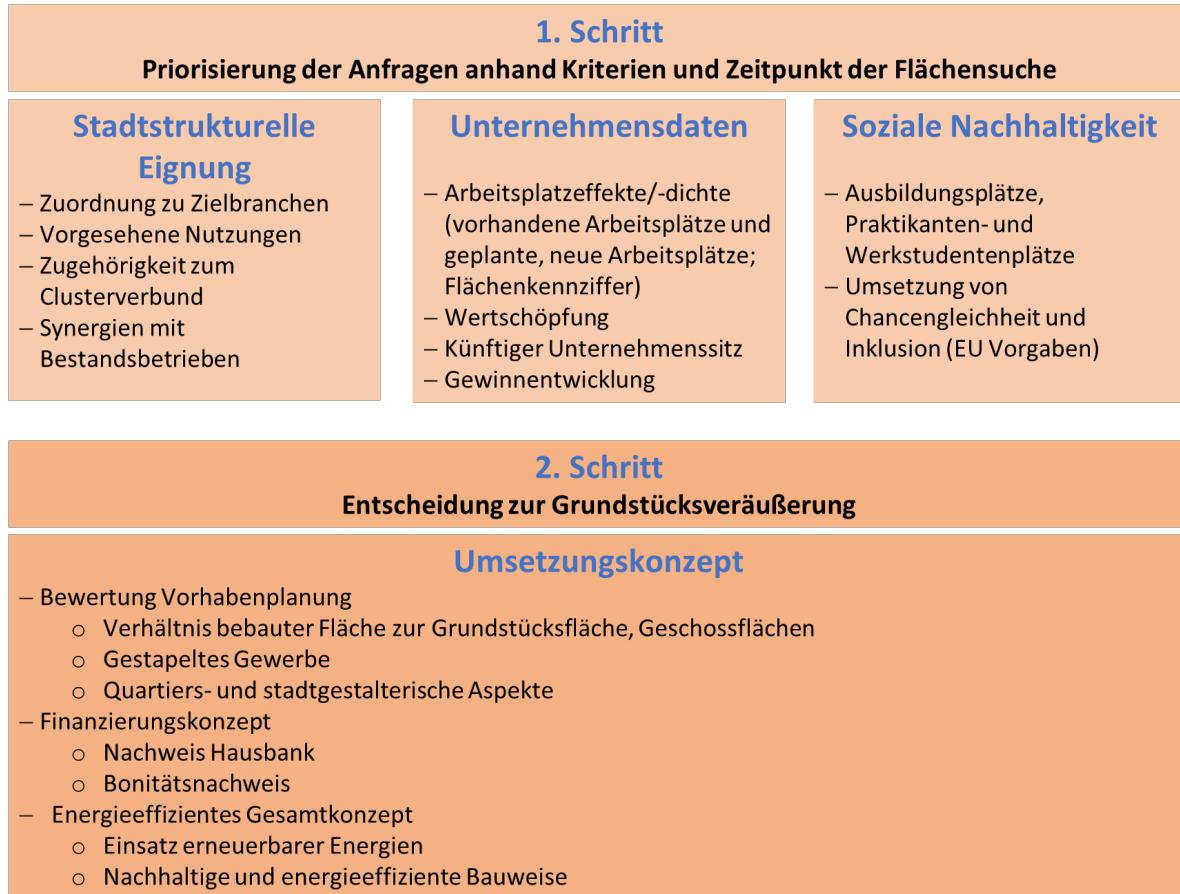


Abbildung 3: Verfahren der Grundstücksvergabe

#### Formen der Grundstücksvergabe

Für die Vergabe der Gewerbegebiete stehen der Stadt Braunschweig bzw. dem Vorhabenträger grundsätzlich deren Veräußerung an den anzusiedelnden Betrieb und insbesondere bei Schlüsselgrundstücken oder für bestimmte Nutzungen die Vergabe von entsprechenden Erbbaurechten als zwei grundsätzliche Optionen zur Verfügung. Die Auswahl der Vergabeform wird im Kontext der einzelnen Gebiete und anhand folgender Kriterien entschieden:

#### Städtebauliche Kriterien

- Langfristige Verfügbarkeit der Grundstücke für die Stadtentwicklung
- Durchsetzbarkeit der gewünschten Bindungen für die Nutzung, der Bindungsdauer und der Bauverpflichtungen
- Sicherungsmöglichkeiten der städtebaulichen Entwicklungsziele z.B. durch Eintragungen ins Grundbuch

## Wirtschaftliche Kriterien

- Wettbewerbsfähigkeit im regionalen und nationalen Kontext
- Beleihungsfähigkeit der Betriebsgrundstücke
- Nachhaltige Sicherung von (Familien-)Betrieben
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit bei Kauf oder Erbpacht
- Höhe und Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinssatzes
- steuerliche Vorteile für die Betriebe, z.B. steuerliche Absetzung der Erbbauzinsen

## Fiskalische und bodenpolitische Kriterien

- Art der Einnahmesituation für den kommunalen Haushalt bzw. die Gesellschaften: Dauerhafte Einnahmen bei Erbbaurechten anstelle von einmaligen Erlösen beim Verkauf
- Erhöhung des Grundvermögens durch Partizipation der Stadt / der Gesellschaft an der Bodenwertsteigerung
- Einnahmesicherung durch Wertsicherungsklauseln (Kappungsgrenze § 9a ErbbauRG)
- Zustimmungsvorbehalte beim Weiterverkauf der Erbbaurechte (§§ 5 bis 7 ErbbauRG)
- Verhinderung von Bodenspekulation

## 3.7 Verwirklichung der Baurechte

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können die benötigten Arbeitsstätten zeitnah geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung mit dem Käufer vereinbart. Dazu sind die folgenden adäquaten und abgestuften Fristen mit prüfbaren Umsetzungsstufen vorgesehen:

- Frist bis zur Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages
- Frist bis zum Baubeginn nach erteilter Baugenehmigung
- Frist bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens

Die Fristen werden in Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens festgelegt. Im Einzelfall sind bei unverschuldeten Verzögerungen Fristverlängerungen möglich.

Die Bauverpflichtung des Erwerbers gilt als erfüllt, sobald die von der Bauordnungsbehörde bestätigte Bauabnahme erfolgt ist und gegenüber der Stadtplanungsabteilung bestätigt wurde. Zur [Durchsetzung der Baurechte](#) sind als Sanktionierungen von Vertragsverletzungen grundsätzlich vorzusehen:

- Vertragsstrafen
- Rück-, An- und Vorkaufskaufrechte der Stadt
- Nachzahlungsklauseln

Diese Handlungsoptionen der Stadt werden im Grundstückskaufvertrag zwischen Stadt und dem Erwerber geregelt sowie im Grundbuch dinglich gesichert.

## 3.8 Prozesssteuerung und Monitoring

Die Stadt Braunschweig strebt effiziente und kurze Planungs- und Entwicklungsprozesse für Gewerbegebiete an. Dazu sind die Arbeitsschritte der Gewerbegebietsentwicklung optimal aufeinander abzu-

stimmen und zu verzehnen sowie die beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung und die Unternehmen im Konzern Stadt als Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu koordinieren (vergl. Abbildung 4). Für diese strategischen Aufgaben wird in der Verwaltung der Stadt eine Stelle eingerichtet und mit der Geschäftsführung einer Arbeitsgruppe zur übergreifenden Prozesssteuerung beauftragt. Die Kompetenzen und Aufgaben der Arbeitsgruppe umfassen neben den Prozesssteuerungsaufgaben auch die Fortschreibung bzw. Erarbeitung des Gewerbeblächenentwicklungskonzepts und des Handlungsprogramms für die Gewerbeblächenentwicklung. Hinzu kommt ein Monitoring der relevanten Trends und Rahmenbedingungen für die Gewerbeblächenentwicklung, um frühzeitig wesentliche Veränderungen zu erfassen, die eine Überprüfung der Gewerbeblächenkonzepte und ggf. deren Änderung und Anpassung erfordern.



Abbildung 4: Prozesssteuerung und Akteure der Baulandentwicklung

#### 4. Hoheitliche Instrumente und Verfahren der Gewerbegebietsentwicklung

Für die Schaffung von Gewerbeblächen sowohl im Bestand als auch erstmalig im Außenbereich stehen der Stadt Braunschweig neben der Bauleitplanung und den städtebaulichen Verträgen auch weitere hoheitliche Instrumente des Städtebaurechts zur Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe zur Verfügung. Dazu gehören vor allem Verfahren der Bodenordnung nach dem Allgemeinen Städtebaurecht sowie Gesamtmaßnahmen im Sinne des Besonderen Städtebaurechts. Es handelt sich insbesondere um die Baulandumlegung (§ 45 ff. BauGB) für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) als städtebauliche Gesamtmaßnahme mit vielfältigen bodenpolitischen Handhaben. Die Anwendung dieser Instrumente und Verfahren kann im Einzelfall zweckmäßig und rechtlich geboten sein, um die Ziele des Baulandmodells Gewerbe zu verwirklichen.

Ob die Instrumente für die Verwirklichung der bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ziele des Baulandmodells zweckmäßig, rechtlich zulässig oder sogar geboten sind, ist anhand der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sorgfältig zu prüfen. Dabei sind vor allem die Komplexität der Problemlagen, die Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die städtebaulichen Ziele und die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse im Plangebiet sowie die Zügigkeit der Durchführung zu berücksichtigen.

## 5. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates in Kraft.

Die Richtlinie wird spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten aufgrund der Erfahrungen in der praktischen Anwendung evaluiert.

Absender:

**SPD-Fraktion im Rat der Stadt /  
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im  
Rat der Stadt**

**22-20096-01**  
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe  
- Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für  
Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen -  
Änderungsantrag**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

07.12.2022

Beratungsfolge:

		Status
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	09.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Im Beschlussvorschlag der Ursprungsvorlage wird nach Punkt 3 folgender Punkt 4 eingefügt:

"4. Die Entwicklung neuer Gewerbegebiete sowie die Aufwertung von Bestandsgebieten erfolgt grundsätzlich immer in Anlehnung an die Zertifizierungskriterien der DGNB. Über eine Anwendung wird im Einzelfall entschieden. Ob eine DGNB-Zertifizierung erfolgen soll, prüft die Verwaltung im Einzelfall und legt eine entsprechende Empfehlung dem Fachausschuss zur Beschlussfassung vor."

**Sachverhalt:**

Die Begründung erfolgt mündlich.

**Anlagen:**

keine

*Betreff:*

**Vierte Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für  
den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig  
(Marktgebührenordnung)**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat II 32 Fachbereich Bürgerservice, Öffentliche Sicherheit	<i>Datum:</i> 01.12.2022
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Feuerwehr, Katastrophenschutz und Ordnung (Vorberatung)	07.12.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschluss:**

Die als Anlage 1 beigefügte Vierte Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig (Marktgebührenordnung) wird beschlossen.

**Sachverhalt:****1. Überblick**

Die Stadt Braunschweig betreibt als öffentliche Einrichtung gemäß § 30 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) auf 12 Märkten wöchentlich 17 Marktveranstaltungen. Die entstehenden Kosten werden ausschließlich durch Gebühreneinnahmen in Form von Benutzungsgebühren nach § 5 Abs. 1 Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG) gedeckt, wobei der Grundsatz gilt, dass das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken soll.

Die Märkte werden im Haushaltsplan im Teilhaushalt des FB 32 Bürgerservice, Öffentliche Sicherheit unter 1.57 „Wirtschaftsförderung und Tourismus“ als allgemeine Einrichtung für das Produkt 1.57.5733.02 – Märkte – geführt. Die kumulierten Ergebnisse der Jahre 2019 und 2020 finden im Hinblick auf die Überdeckungen/Unterdeckungen in der Gebührenkalkulation für das Jahr 2023 Berücksichtigung. Das Betriebsergebnis aus dem Jahr 2021 wird in der nächsten Kalkulation berücksichtigt.

Mit der dritten Änderung der Gebührensatzung für das Jahr 2022 wurden die Gebühren wegen der zuvor entstandenen Überdeckungen zuletzt zum Teil erheblich gesenkt. Dies hat nicht nur einem Abbau der Überdeckung geführt, sondern ließe bei Nichtanpassung der Gebühren vor dem Hintergrund der allgemeinen Kostenentwicklung auch eine erhebliche Unterdeckung erwarten.

## 2. Gebührentarife

Seitens der Verwaltung werden mit Wirkung zum 1. Januar 2023 folgende Gebührenanpassungen vorgeschlagen:

### Standgebühr:

Für das Jahr 2022 betrug die Standgebühr für Dauerzuweisungen 0,80 Euro/m<sup>2</sup> in der Sommerzeit und 0,50 Euro/m<sup>2</sup> in der Winterzeit sowie für Tages-/Saisonzuweisungen 1,00 Euro /m<sup>2</sup>. Für das Jahr 2021 waren 0,90 Euro, 0,60 Euro bzw. 1,10 Euro je m<sup>2</sup> festgesetzt. Zur Anpassung an die aktuellen Kosten und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Jahre 2019 und 2020 werden die Standgebühren wie unten ausgeführt um 0,15 bis 0,40 Euro/m<sup>2</sup> erhöht.

### Stromverbrauchsgebühr:

Die Stromverbrauchsgebühr wird unter Berücksichtigung der bisher bekannten Kostenentwicklung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Jahre 2019 und 2020 von 0,35 Euro/kW/h um 0,80 Euro/kW/h auf 1,15 Euro/kW/h erhöht. Für das Jahr 2021 war ein Gebührensatz von 0,50 Euro/kW/h festgesetzt.

### Reinigungsgebühr:

Unter Beachtung der Ergebnisse der erforderlich gewordenen Neuausschreibung der Reinigung wird die Reinigungsgebühr von 0,30 Euro/m<sup>2</sup> um 0,05 Euro/m<sup>2</sup> auf 0,35 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Für das Jahr 2021 war bereits ein Gebührensatz von 0,40 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Winterdienstgebühr:

Der Winterdienst musste ebenfalls neu ausgeschrieben werden. Die Winterdienstgebühr (1. November bis 31. März) wird von 0,10 Euro/m<sup>2</sup> um 0,35 Euro/m<sup>2</sup> auf 0,45 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Für das Jahr 2021 war ein Gebührensatz von 0,25 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Verwaltung wird die vorgesehene Gebührenanpassung mit dem Bezirksverband Braunschweig der Marktkaufleute e. V. erörtern und diese unter Bezug auf die gesetzlichen Regelungen des NKAG erläutern.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 soll folgende Gebührenanpassung vorgenommen werden:

<b>Gebühren</b>	<u>Bisher</u> Euro / m <sup>2</sup> bzw. kW/h	<u>Neu</u> Euro / m <sup>2</sup> bzw. kW/h	<u>Differenz</u> Euro / m <sup>2</sup> bzw. kW/h
<b>Standgebühr</b> Dauerzuweisung Sommerzeit Dauerzuweisung Winterzeit Tages-/Saisonzuweisung	0,80 0,50 1,00	1,00 0,65 1,40	+ 0,20 + 0,15 + 0,40
<b>Stromverbrauchsgebühr</b>	0,35	1,15	+ 0,80
<b>Reinigungsgebühr</b>	0,30	0,35	+ 0,05
<b>Winterdienstgebühr</b>	0,10	0,45	+ 0,35

Bei der Berechnung der erwarteten Erträge wurden die tatsächlichen Daten aus den vergangenen 12 Monaten für den Zeitraum September 2021 bis August 2022 als Grundlage verwendet, um die coronabedingten Abweichungen zu minimieren.

Mit den von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen der Gebührentarife kann bei den Wochenmärkten für das Jahr 2022 voraussichtlich nahezu Kostendeckung erzielt werden. (s. Anlage 2).

### 3. Zuständigkeit des Rates

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Ziff. 5 sowie Ziffer 7 NKomVG.

Dr. Pollmann

#### Anlage/n:

1. Vierte Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig (Marktgebührenordnung)
2. Kalkulation der gebührenrelevanten Erträge und Aufwendungen des Marktwesens für 2023

**Vierte Satzung  
zur Änderung der Satzung  
über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig  
(Marktgebührenordnung)**

vom 20. Dezember 2022

Auf Grund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) und der §§ 1, 2 und 5 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 folgende Satzung beschlossen:

**Artikel I**

Die Anlage (Gebührentarif) zur Satzung über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig (Marktgebührenordnung) vom 25. September 2007 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 22 vom 15. Oktober 2007, S. 113), zuletzt geändert durch die Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig (Marktgebührenordnung) vom 21. Dezember 2021 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 14 vom 27. Dezember 2021, S. 65), wird wie folgt geändert:

**Anlage**

(zu § 1 Abs. 1 S. 1)

**Gebührentarif**

für den Marktverkehr in der Stadt Braunschweig

1	Wochenmärkte	je Markttag
1.1	Standgebühr:	
1.1.1	Dauerzuweisung Sommerzeit (April bis Oktober)	je m <sup>2</sup> 1,00 Euro
1.1.2	Dauerzuweisung Winterzeit (November bis März)	je m <sup>2</sup> 0,65 Euro
1.1.3	Tages-/Saisonzuweisung	je m <sup>2</sup> 1,40 Euro
1.2	Stromverbrauchsgebühr	je kW/h 1,15 Euro
1.3	Reinigungsgebühr (Märkte, die im Auftrag der Stadt gereinigt werden)	je m <sup>2</sup> 0,35 Euro
1.4	Winterdienstgebühr (jeweils vom 1. Nov. bis 31. März; auf Märkten, auf denen Winterdienst durchgeführt wird.)	je m <sup>2</sup> 0,45 Euro

## **Artikel II**

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.

Dr. Pollmann

Die vorstehende Satzung wird hiermit bekanntgemacht.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.

Dr. Pollmann

## Kalkulation der Erträge und Aufwendungen des Marktwesens ab 2023

Erträge und Aufwendungen	Gesamt	Standfläche	Stromverbrauch	Reinigungsfläche	Winterdienstfläche
Öffentl. - rechtl. Entgelte, außer f. Inv.	- 225.506,35 €	- 169.008,50 €	- €	- 23.292,50 €	- 33.205,35 €
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	- 57.302,20 €	- €	- 57.302,20 €	- €	- €
<b>Summe ordentliche Erträge</b>	<b>- 282.808,55 €</b>	<b>- 169.008,50 €</b>	<b>- 57.302,20 €</b>	<b>- 23.292,50 €</b>	<b>- 33.205,35 €</b>
Aufwendungen für aktives Personal	135.817,46 €	108.653,97 €	13.581,75 €	5.432,70 €	8.149,05 €
Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	60.105,04 €	17.444,03 €	2.180,50 €	16.372,20 €	24.108,30 €
Abschreibungen	14.589,27 €	11.671,42 €	1.458,93 €	583,57 €	875,36 €
Sonstige ordentliche Aufwendungen	78.383,12 €	32.836,03 €	41.442,58 €	1.641,80 €	2.462,70 €
<b>Summe ordentliche Aufwendungen</b>	<b>288.894,89 €</b>	<b>170.605,45 €</b>	<b>58.663,76 €</b>	<b>24.030,27 €</b>	<b>35.595,41 €</b>
Ordentliches Ergebnis	6.086,34 €	1.596,95 €	1.361,56 €	737,77 €	2.390,06 €
Außerordentliche Erträge	- €	- €	- €	- €	- €
Außerordentliche Aufwendungen	- €	- €	- €		
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
Jahresergebnis vor Leistungsverrechnung	6.086,34 €	1.596,95 €	1.361,56 €	737,77 €	2.390,06 €
Erträge aus interner Leistungsbeziehung	- €	- €	- €	- €	- €
Aufwendungen aus interner Leistungsbeziehung	17.011,85 €	13.609,48 €	3.402,37 €	680,47 €	1.020,71 €
Saldo aus internen Leistungsbeziehungen	17.011,85 €	13.609,48 €	3.402,37 €	680,47 €	1.020,71 €
Jahresergebnis	23.098,19 €	15.206,43 €	4.763,93 €	1.418,24 €	3.410,77 €
Überdeckung/Unterdeckung der Vorjahre	- 16.109,13 €	- 12.887,30 €	- 3.221,83 €	- 644,36 €	- 966,55 €
<b>Gesamt</b>	<b>6.989,06 €</b>	<b>2.319,13 €</b>	<b>1.542,10 €</b>	<b>773,88 €</b>	<b>2.444,22 €</b>
zu erwartende Aufwendungen	289.797,61 €	171.327,63 €	58.754,04 €	24.066,38 €	35.649,57 €
zu erwartende Erträge	- 282.808,55 €	- 169.008,50 €	- 57.302,20 €	- 23.292,50 €	- 33.205,35 €
<b>Kostendeckungsgrad</b>	<b>97,59%</b>	<b>98,65%</b>	<b>97,53%</b>	<b>96,78%</b>	<b>93,14%</b>

*Betreff:*

**Vorfestlegung von Haushaltsmitteln im Haushaltsjahr 2023 für den Neubau eines Reitplatzes des Pony- und Reitclub Volkmarode e.V.**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VIII 67 Fachbereich Stadtgrün und Sport	<i>Datum:</i> 06.12.2022
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Sportausschuss (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschluss:**

Der vorzeitigen Festlegung von zusätzlichen Haushaltsmitteln in Höhe von T€ 175 als Zu- schuss für den Neubau eines Reitplatzes des Pony- und Reitclub Volkmarode e. V. im Haushaltsjahr 2023 wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Der Pony- und Reit-Club Volkmarode e. V. (PRCV) ist einer der größten Reitsportvereine Braunschweigs mit über 250 Mitgliedern und einer großen Kinder- und Jugendreitabteilung.

Der PRCV wurde im Jahr 1971 gegründet und war bisher Pächter eines Geländes in Volkmarode. Auf dem Sportgelände befinden sich Winterpaddocks und der Reitplatz. Jährlich wird zudem auf der Reitsportanlage ein großes überregionales Herbst-Turnier mit steigenden Zahlen an teilnehmenden Reiterinnen und Reitern sowie an Zuschauenden erfolgreich durchgeführt. Dieses Turnier ist ein wesentlicher Finanzierungsbaustein für den Verein und dessen laufenden Reitsportbetrieb, da aus den Einnahmen die Anschaffung der Schulpferde finanziert wird. Bricht dieser Baustein weg, kann der Verein sich auch keine Schulpferde mehr leisten.

Der bisherige Pachtvertrag endete durch Kündigung des Verpächters am 30. September 2022. Das Gelände soll künftig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden. Durch den Wegfall des bisherigen Reitplatzes ist der Weiterbestand des Vereins akut gefährdet.

Die Verwaltung steht seit 2021 mit dem PRCV in intensivem Austausch, da der Wegfall des Reitplatzes die Existenz des Reitsportvereins bedroht. Die unterschiedlichsten Verhandlungsversuche mit dem bisherigen Verpächter verliefen erfolglos.

Für den PRCV besteht nun die Möglichkeit, auf einem benachbarten Grundstück (landwirtschaftlicher Betrieb, der auch eine Pensionspferdehaltung betreibt) einen geeigneten neuen Reitplatz zu errichten. Diesem Vorhaben hat die Grundstückseigentümerin gegenüber dem Verein zugestimmt. Der PRCV hat daraufhin nach entsprechenden Vertragsverhandlungen einen langfristigen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Auch ein Ingenieurbüro wurde eingeschaltet. Inzwischen wurde seitens der Verwaltung für die Bauvorhaben auf dem neuen Reitplatz auch ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Darüber hinaus bedarf es nach den Sportförderrichtlinien des Landes/des Landessportbundes (LSB) einer

sehr zeitnahen Baugenehmigung für das Vorhaben, an der Verwaltung, Verein und das beauftragte Planungsbüro mit Hochdruck arbeiten.

Der Verein beantragt für den Neubau des Reitplatzes die Gewährung eines städtischen Zuschusses in Höhe von ca. T€ 175. Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben werden durch den Verein auf ca. T€ 375 geschätzt. Ein Kosten- und Finanzierungsplan liegt der Verwaltung vor. Der Eigenanteil des Vereins beträgt dabei T€ 100. Ein weiterer Zuschuss des LSB in Höhe von T€ 100 ist fristgerecht beantragt worden.

Der LSB knüpft eine Zuschussbereitstellung aus Sondermitteln des Landes Niedersachsen, die nur noch bis Ende dieses Jahres zur Verfügung stehen, jedoch u. a. an eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens, die noch im Jahr 2022 nachzuweisen ist.

Um diese in Rede stehenden Landesmittel für Braunschweig und den Pony- und Reitclub Volkmarode zu sichern und darüber hinaus die Gesamtfinanzierung für dieses Vorhaben ist daher ein Beschluss über eine Vorfestlegung auf einen städtischen Zuschuss i. H. v. T€ 175 für das Haushaltsjahr 2023 im Jahr 2022 vor einem Beschluss des Rates über den Doppelhaushalt 2023/2024 im März 2023 Voraussetzung.

Ohne die o. g. erforderliche Vorfestlegung, die wiederum Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses durch den LSB ist, gerät der PRCV in eine existenzbedrohende Situation.

Der PRCV sieht vor, als zukünftiger Eigentümer den Reitplatz auf fremden Grund und Boden mit einem Gesamtkostenvolumen von T€ 375 zu erbauen. Hierzu sollen unter Berücksichtigung eines Eigenanteils in Höhe von T€ 100 der bei der Stadt beantragte Zuschuss in Höhe von T€ 175 sowie der beim Landessportbund in Höhe von T€ 100 beantragte Zuschuss verwandt werden. Die geplanten Pachtzahlungen des Vereins beziehen sich lediglich auf den bereitgestellten Grund und Boden. Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung ist eine Vorfestlegung zur Haushaltsplanung 2023 ff. in Höhe von T€ 175 für 2023 erforderlich.

Auf dieser Basis empfiehlt die Verwaltung, den in Rede stehenden Zuschuss an den Verein im Rahmen einer vom Rat zu treffenden Vorfestlegung in seiner Sitzung am 20. Dezember 2022 in den Doppelhaushalt 2023/2024 für das Haushaltsjahr 2023 als Einzelprojekt im Teilhaushalt des Fachbereichs Stadtgrün und Sport i. H. v. T€ 175 einzustellen.

Im Anschluss an den Ratsbeschluss über den Doppelhaushalt 2023/2024 wird dem zuständigen Sportausschuss eine Vorlage über die o. g. Zuschussgewährung an den PRCV zur Beschlussfassung vorgelegt.

Herlitschke

**Anlage/n:**  
keine

**Betreff:****Zuwendungsannahme in Form einer Spende (Paillettenhimmel ergänzt mit Baumnachpflanzungen am Friedrich-Wilhelm-Platz)****Organisationseinheit:**

Dezernat VIII

0617 Referat Grün- und Freiraumplanung

**Datum:**

01.12.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	08.12.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.12.2022	Ö

**Beschluss:**

Der Annahme einer einmaligen Zuwendung nach § 111 NKomVG in Höhe von 160.000,- € im Jahr 2023 mit dem Ziel der Aufwertung des Bereiches zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz und dem Wendehammer an der Wallstraße wird zugestimmt. Voraussetzung dazu ist die Zustimmung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 07.12.2022 (Vorlage 22-20078) zum Objektbeschluss zur Gesamtmaßnahme.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz:**

Gemäß § 111 Abs. 8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit § 26 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung entscheidet seit dem 20. Mai 2009 der Rat über die Annahme oder Vermittlung von Zuwendungen über 100 €. Mit Beschluss vom 16. Februar 2010 hat der Rat für Zuwendungen von über 100 € bis höchstens 2.000 € von der in der Verordnung geregelten Delegationsmöglichkeit an den Verwaltungsausschuss Gebrauch gemacht. Über die Annahme von Zuwendungen über 2.000 € hat der Rat zu entscheiden.

Nach der Dienstanweisung 20/10 der Stadt Braunschweig (SDA II) vom November 2018 ist bei Zuwendungen von sachlich oder finanziell besonderer Bedeutung der jeweilige inhaltlich zuständige Fachausschuss zu beteiligen.

Da der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung mit allen Vorlagen zur Annahme von Zuwendungen zu befassen ist, ist er gem. Vorlage 21-17113, Anlage 2, Seite 2, lfd. Nr. 13 zusätzlich zu beteiligen.

**Darstellung Sachverhalt:**

Seitens der Versicherung „Die Öffentliche“ wurde an die Verwaltung die Idee herangetragen, im Umgriff des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Str./Wallstraße eine Aufwertung vorzunehmen (siehe Anlage 1 und 2) und dafür eine Summe in Höhe von 160.000,- € zur Verfügung zu stellen.

Da das Referat 'Grün und Freiraumplanung' dieses Umfeld im Zusammenhang mit potentiell zu begrünenden und aufzuwertenden Standorten in der Innenstadt ohnehin bereits im Fokus hatte, sind daraufhin Ideen entwickelt worden, in welcher Art und Weise so etwas zeitnah

unter Einsatz der angebotenen Spendensumme erfolgen könnte. Die dabei im weiteren Verlauf entwickelte Idee einer Abspaltung wurde dann mit einem externen Büro weiter verfeinert. Bei der Kernidee, die technisch weitestgehend durchgeprüft worden ist, handelt es sich um den sogenannten 'Paillettenhimmel' (siehe Anlage 3). Dieser Vorschlag erhielt bei der Zuwenderin sehr großen Zuspruch.

Bei dem 'Paillettenhimmel' handelt es sich um eine Hängekonstruktion, bestehend aus farbigen Aluminiumplatten, welche über ein Seiltragwerk miteinander verbunden sind. Dieses Seiltragwerk soll an einem zusätzlichen Mast und an der Gebäudefassade der Öffentlichen befestigt werden (siehe Anlage 4 und 5). Die farbigen Aluminiumplatten sind beweglich, sodass sich dem Betrachter bei einfallendem Licht ein dynamisches Farbenspiel darbietet.

Die Zuwenderin wünscht neben der Installation zudem begrünende Maßnahmen im Umfeld (siehe Anlage 6). Auch aus diesem Grund konzentrieren sich ergänzende Maßnahmen inzwischen auf den Ersatz von zwei bereits gefällten Bäumen im nordöstlichen Teil des Friedrich-Wilhelm-Platzes sowie auf die Ergänzung einer Sitzmöglichkeit, die im Detail noch abzustimmen ist. In den Platz als solchen wird nicht weiter eingegriffen. Bei dem Ersatz der beschriebenen Bäume wird auf klimaverträgliche Arten zurückgegriffen. Die alten Baumstandorte sollen dabei möglichst optimiert werden.

Die Gesamtkosten für Ausplanung, Baurealisierung und Unterhaltung werden insgesamt auf 160.000,- € brutto geschätzt. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Einbauten wird seitens der Stadt sichergestellt. Von den 160.000,- € sollen deshalb auch 10.000,- € für die langfristige Unterhaltung des Paillettenhimmels zur Verfügung gestellt werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung könnte die Maßnahme dann in Gänze bis Sommer 2023 realisiert werden.

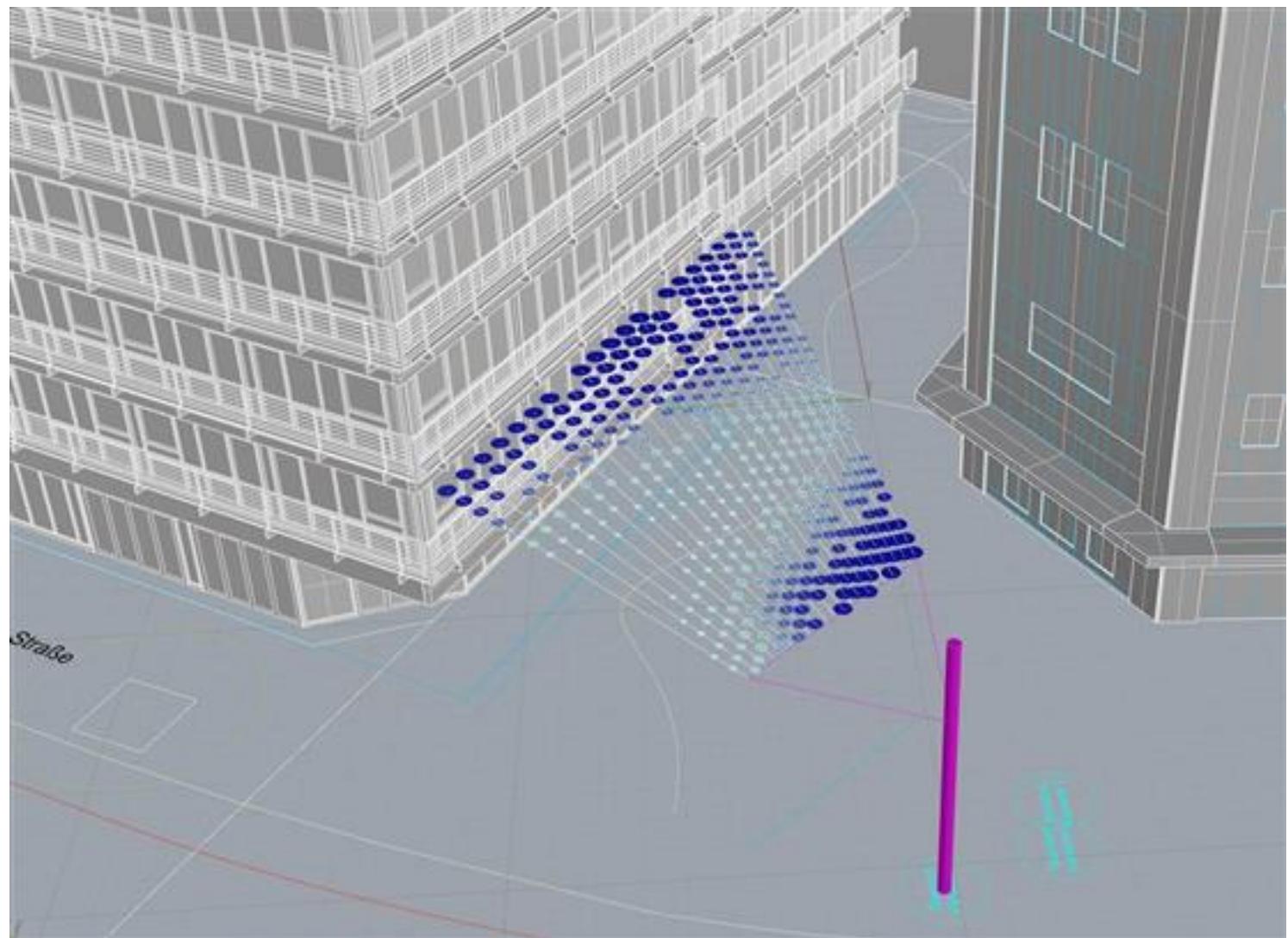
## Herlitschke

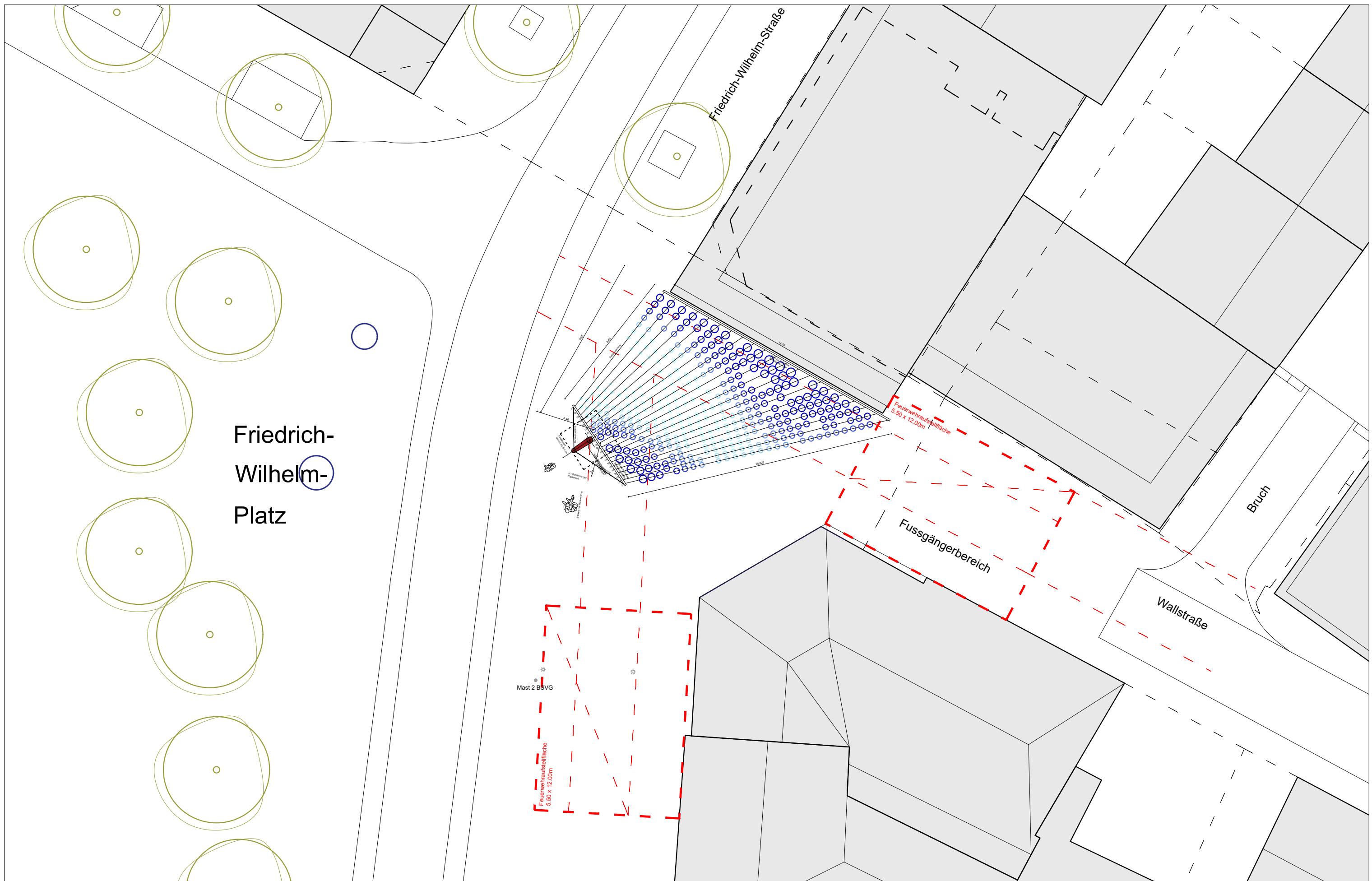
### **Anlage/n:**

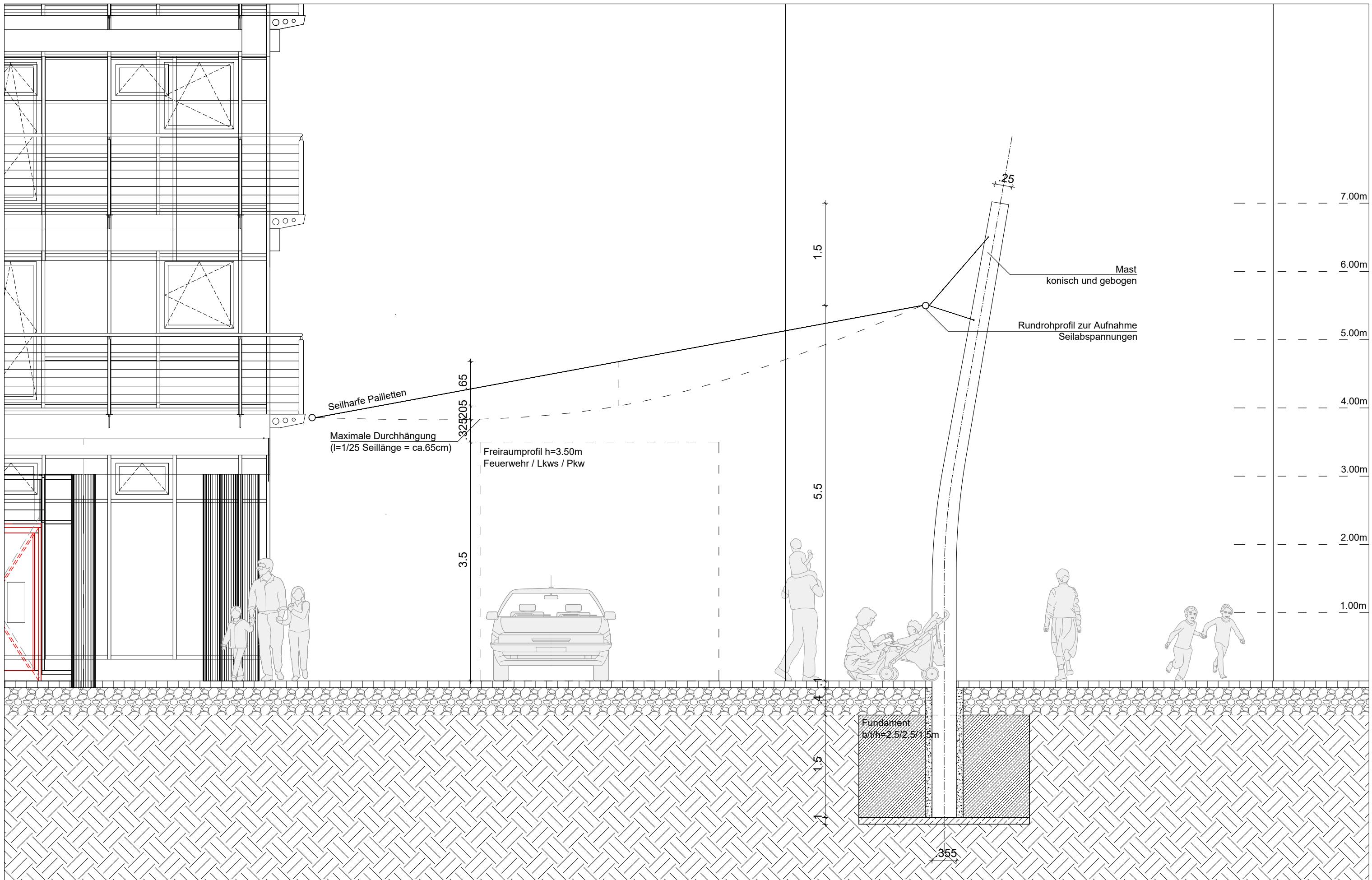
- Anlage 1 - Standort
- Anlage 2 - Foto der Örtlichkeit
- Anlage 3 - Visualisierung Paillettenhimmel
- Anlage 4 - Lageplan Paillettenhimmel
- Anlage 5 - Schnittansicht
- Anlage 6 - Baumstandorte
- Anlage 7- Vorlage 22-20078



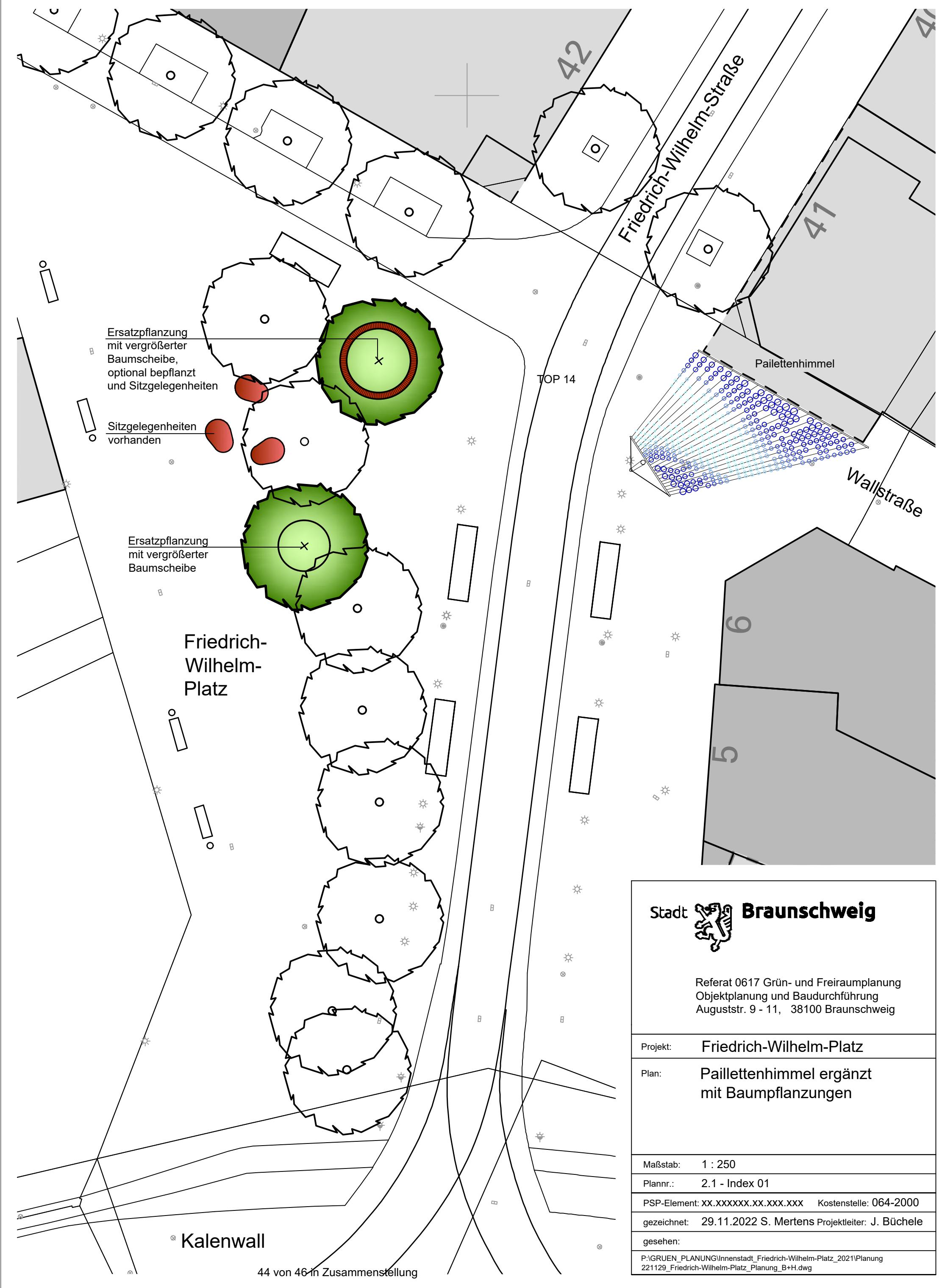








Ansicht Süd-Ost (Wallstraße) M 1:50



 <b>Braunschweig</b>
Referat 0617 Grün- und Freiraumplanung Objektplanung und Baudurchführung Auguststr. 9 - 11, 38100 Braunschweig
Projekt: <b>Friedrich-Wilhelm-Platz</b>
Plan: <b>Pailletenhimmel ergänzt mit Baumpflanzungen</b>
Maßstab: 1 : 250
Plannr.: 2.1 - Index 01
PSP-Element: XX.XXXXXX.XX.XXX.XXX Kostenstelle: 064-2000
gezeichnet: 29.11.2022 S. Mertens Projektleiter: J. Büchel
gesehen:
P:\GRUEN_PLANUNG\Innenstadt_Friedrich-Wilhelm-Platz_2021\Planung 221129_Friedrich-Wilhelm-Platz_Planung_B+H.dwg

**Betreff:****Paillettenhimmel ergänzt mit Baumnachpflanzungen am Friedrich-Wilhelm-Platz****Organisationseinheit:**

Dezernat VIII

0617 Referat Grün- und Freiraumplanung

**Datum:**

30.11.2022

**Beratungsfolge**

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)

**Sitzungstermin**

01.12.2022

**Status**

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

07.12.2022

Ö

**Beschluss:**

Der Installation des Paillettenhimmels ergänzt mit Baumnachpflanzungen am Friedrich-Wilhelm-Platz wird zugestimmt. Der Objektbeschluss erfolgt unter Voraussetzung der Annahme der Zuwendung durch den Rat der Stadt Braunschweig am 20.12.2022 (vgl. Vorlage 22-20133).

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz:**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 h) Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich hierbei um eine Maßnahme, deren Bedeutung über den Stadtbezirk hinausgeht.

**Darstellung Sachverhalt:**

Seitens der Versicherung „Die Öffentliche“ wurde an die Verwaltung die Idee herangetragen, im Umgriff des Gebäudes Friedrich-Wilhelm-Str./Wallstraße eine Aufwertung vorzunehmen (siehe Anlage 1 und 2) und dafür eine Summe in Höhe von 160.000,- € zur Verfügung zu stellen.

Da das Referat 'Grün und Freiraumplanung' dieses Umfeld im Zusammenhang mit potentiell zu begrünenden und aufzuwertenden Standorten in der Innenstadt ohnehin bereits im Fokus hatte, sind daraufhin Ideen entwickelt worden, in welcher Art und Weise so etwas zeitnah unter Einsatz der angebotenen Spendensumme erfolgen könnte. Die dabei im weiteren Verlauf entwickelte Idee einer Abspaltung wurde dann mit einem externen Büro weiter verfeinert. Bei der Kernidee, die technisch weitestgehend durchgeprüft worden ist, handelt es sich um den sogenannten 'Paillettenhimmel' (siehe Anlage 3). Dieser Vorschlag erhielt bei der Zuwenderin sehr großen Zuspruch.

Bei dem 'Paillettenhimmel' handelt es sich um eine Hängekonstruktion, bestehend aus farbigen Aluminiumplatten, welche über ein Seiltragwerk miteinander verbunden sind. Dieses Seiltragwerk soll an einem zusätzlichen Mast und an der Gebäudefassade der Öffentlichen befestigt werden (siehe Anlage 4 und 5). Die farbigen Aluminiumplatten sind beweglich, sodass sich dem Betrachter bei einfallendem Licht ein dynamisches Farbenspiel darbietet.

Neben dieser Installation wünscht sich die Zuwenderin u.a. auch begrünende Maßnahmen im Umfeld (siehe Anlage 6). Die ergänzenden Maßnahmen konzentrieren sich inzwischen auf den Ersatz von zwei bereits gefällten Bäume im nordöstlichen Teil des Friedrich-Wilhelm-

Platzes. Die Auswahl der Arten erfolgt auf Grundlage einer Auswahl sogenannter Klimabäume. Das sind Baumarten, die aufgrund der nachgewiesenen Eigenschaften als zukunftsträchtig gelten, da sie sich unter den verändernden klimatischen Rahmenbedingungen bewährt haben.

Um den Bäumen einen zukunftsfähigeren Standort zu bieten, sollen neben der behutsamen Aufweitung der Baumscheiben möglichst technische Vorkehrungen den durchwurzelbaren Raum im Untergrund erweitern und somit die Versorgung der Wurzeln mit Luft und Wasser sicherstellen. Im Zuge dessen soll im äußersten Nordosten des Platzes (Randbereich) möglichst auch noch eine attraktive Sitzmöglichkeit entstehen, die im Detail aber noch abzustimmen ist. In den Platz als solchen wird jedoch nicht weiter eingegriffen.

Die Gesamtkosten für Ausplanung, Baurealisierung und Unterhaltung können durch die Spendengelder in Höhe von 160.000,- € gedeckt werden. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung aller Konstruktionen und Einbauten wird seitens der Stadt sichergestellt. Von den 160.000,- € sollen deshalb auch 10.000,- € für die langfristige Unterhaltung des Paillettenhimmels zur Verfügung gestellt werden. Die Unterhaltung der Bäume wird nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ebenfalls an die Stadt übergehen.

Der Objektbeschluss erfolgt unter Voraussetzung der Annahme der Zuwendung durch den Rat der Stadt Braunschweig am 20.12.2022 (vgl. Vorlage 22-20133). Sollte die Annahme der Zuwendung vom Rat der Stadt Braunschweig abgelehnt werden, ist auch dieser Sachentscheid obsolet. Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat könnte die Maßnahme dann in Gänze bis Sommer 2023 realisiert werden.

## Herlitschke

### **Anlage/n:**

- Anlage 1 - Standort
- Anlage 2 - Foto der Örtlichkeit
- Anlage 3 - Visualisierung Paillettenhimmel
- Anlage 4 - Lageplan Paillettenhimmel
- Anlage 5 - Schnittansicht
- Anlage 6 - Baumstandorte
- Anlage 7 – Vorlage 22-20133