

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: Mittwoch, 14.06.2023, 15:00 Uhr

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

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 08.03.2023 (öffentlicher Teil)
3. Mitteilungen
- 3.1. Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht 23-21301
- 3.2. Entwicklung "Digitaler Zwilling Stadt Braunschweig"
- 3.3. 23-21565 Ratsauftrag FU 178 "Trinkwasserentnahmestellen für die Hitzevorsorge in Braunschweig"
Ergebnis des Prüfauftrags
- 3.4. Information zur Thematik "Quartiersgaragen" 23-21348
- 3.5. PPP-Projektvertrag "Schulen und Kitas in Braunschweig" vom 27. Oktober 2011 23-21308
hier: Wechsel des stellvertretenden kommunalen Vertragsbeauftragten nach § 3 Ziffer 3.3 des Projektvertrages
- 3.6. 23-21554 Sanierungs- und Sachstandsmonitor für den Hochbau
Übersicht über alle derzeit laufenden Bauprojekte
4. Ideenplattform: Picknickplätze für Mittagspausen in der Innenstadt 23-21253
5. Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel" 23-20511
Integriertes Entwicklungskonzept
6. Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel" 23-20513
Städtebauliches Gesamtkonzept
7. Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 vom 01.12.1970 sowie des Bebauungsplanes WI 47 vom 20.06.1968 23-21304
Stadtgebiet: Grundstück Am Lehmanager 14
Auslegungsbeschluss
8. Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Neustadtring / Hermannstraße", NP 47 23-21376
Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße, Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße
Aufstellungsbeschluss
9. Veränderungssperre "Neustadtring / Hermannstraße", NP 47 23-21377
Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße, Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße
Satzungsbeschluss
10. Straßenbenennung (Verlängerung) "Schwartzkopffstraße" 23-21309

11.	GS Klint, Klint 26, 38100 Braunschweig Brandschutz, Ausbau Mensa und Erweiterung 1. Bauabschnitt Brandschutz- und Deckensanierung Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	23-21109
12.	Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	22-19685
13.	23-21526 Feuerwehrhaus Stöckheim, Ersatzbau Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	
14.	23-21351 GS Rautheim - Neubau GTB, Erweiterung zur Dreizügigkeit und Sanierung Schulstraße 7, 38126 Braunschweig Kostenerhöhung	
15.	23-21561 Erweiterung und Sanierung der GS Stöckheim-Leiferde Mehrkosten	
16.	Anfragen	
16.1.	Nutzungsänderungen von Wohnungen in Ferienunterkünfte	23-21529
16.2.	Wassermanagement in der Bauleitplanung	23-21522
16.3.	Beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen (Dach, künstliche Struktur und Freifläche) und Wärmepumpen	23-21545
16.4.	Sprühnebel auf Knopfdruck: "Waterclouds" für Braunschweig	23-21383
16.5.	Geplanter Ausbau der Fern- bzw. Nahwärme	23-21541
16.6.	"Ratskeller 2.0" - ein Gestaltungsort und Demokratielabor für Studierende	23-21384

Braunschweig, den 7. Juni 2023

Betreff:

Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.05.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.06.2023

14.06.2023

Status

Ö

Ö

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Auf Basis aktueller Bedarfsprognosen wurde Anfang Mai 2023 ein aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept (WRVK, s. Anlage) durch das Gutachterbüro InWIS vorgelegt. Es basiert auf der Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose 2019, dem „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ 2017 bzw. 2020 und dem „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ 2022.

Das WRVK setzt sich aus drei Modulen zusammen:

- Analyse der Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
- Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 und Grundlage für die Ermittlung der Zielzahlen für die künftige Wohnbauentwicklung Braunschweigs
- Marktbewertung sowie Darstellung und Bewertung der bisher verfolgten Handlungsstrategien

2. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die neue, von 2022 bis 2035 reichende Bedarfsprognose basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2021 und enthält drei Varianten. Laut InWIS ist realistisch anzunehmen, dass sich die prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Daraus resultieren für Braunschweig Bedarfe von insgesamt rd. 8.200 bzw. rd. 11.800 Wohnungen, davon

- 6.300 bis 7.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau,
- 1.900 bis 4.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien.

3. Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Als Zielzahlen für die künftige Entwicklung Braunschweigs werden zusätzlich zu bereits vor 2022 geschaffenem Baurecht (2.100 Wohnungen) gerundete Mittelwerte zwischen mittlerer und oberer Variante gesetzt:

gesamt	Zielzahlen Baurecht für neue Wohnungen		
Zeitraum	bisher	Neu	Veränderung
2020 bis 2025	6.000	5.700	-300
2026 bis 2030	2.000	3.500	+1.500
2031 bis 2035 (neu)	-	3.000	+3.000
2020 bis 2035	8.000	12.200	+4.200

Die Gesamtzielzahl von 12.200 Wohnungen weicht aufgrund der Addition von gerundeten Zwischenwerten geringfügig vom rechnerisch erwarteten Mittelwert 10.000 zuzüglich der 2.100 Wohnungen ab.

Laut InWIS sind mit der oberen Prognosevariante positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität verbunden. Darüber hinaus würde sich diese Entwicklung auch deutlich positiv auf den regionalen Flächenverbrauch durch kompaktere Bauweisen und den regionalen CO₂-Fußabdruck durch umweltfreundlichere Verkehrsmittelnutzung auswirken.

Strategie: Die Wohnungsbauzielzahlen werden dennoch nicht an der oberen Variante direkt ausgerichtet, weil damit verbunden wäre, bis 2035 Baurecht für etwa 4.000 Einfamilienhäuser zu schaffen (Ø 280 pro Jahr). Auch bei verdichteter Bauweise, wie Reihenhäusern, ist im Zuge der FNP-Neuaufstellung zu prüfen, wie viel geeignetes Wohnbauland im Sinne einer ausgewogenen Gesamtstadt-Entwicklung bereitgestellt werden kann und soll.

4. Öffentlich gefördertes Wohnen in Braunschweig

Die Stadt Braunschweig hat zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums bereits wichtige Schritte eingeleitet: Mit der Beschlussfassung über das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum wurde bei Wohnbauprojekten mit Bebauungsplanverfahren eine Quote von rd. 20 % sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau festgelegt. Seit Mai 2022 wird bei Baulandmodell-Gebieten ein Anteil von 30 % der möglichen Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgegeben.

Fast jeder fünfte Haushalt in Braunschweig ist besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Gemäß Prognose wird der Bestand des preisgebundenen Wohnraums ohne neue Bindungen und ohne Berücksichtigung des künftigen Neubaus zwischen 2021 und 2035 um knapp 45 % zurückgehen. Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass mindestens 1.357 Wohnungen bis 2035 benötigt werden. In der oberen Prognosevariante sind es sogar rd. 1.750 Wohnungen.

Die städtische **Strategie** sieht eine Umsetzung der 30 %-Quote durch zügige Schaffung von Planungsrecht für Wohnbaugebiete vor.

5. Nächste Schritte

- Am 29.08.2023 wird das WRVK im Bündnis für Wohnen vorgestellt. Im BfW sollen gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren u.a. die Zielzahlen – d.h. konkrete Anteile in neuen Wohngebieten – für familiengerechte Wohnformen definiert und „familientaugliche“ Bautypen diskutiert werden. Darüber hinaus soll überlegt werden, wie seniorengerechtes Wohnen zukünftig dezentral gestaltet werden kann, d.h. in Kombination mit altersgerechten Nutzungen und Pflegemöglichkeiten. Als weiterer Konzeptbaustein wird das „Dichtekonzept Wohnungsbau“ zur Diskussion gestellt. Darin werden Zielwerte für die Dichteentwicklung der Stadtteile, Quartiere und städtebaulichen Entwicklungsräume definiert und die zukünftige Flächeninanspruchnahme gesteuert. Alle Bausteine fließen in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein.

- Die Beschlussfassung erfolgt in der ersten Gremienschiene nach der Sommerpause in APH, AfSG, VA und Rat.

Leuer

Anlage/n:

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Braunschweig (WRVK)

Wohnraumversorgungskonzept

Stadt Braunschweig

Stand: 05.05.2023

Auftraggeber:

Stadt Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung 61.3

Projektleitung: Michaela Springhorn

Sachbearbeitung: Hermann Mensink, Lydia Weber

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

M.Sc. Kyra Nieland

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

Einleitung	7
1. Methodik und Aufbau.....	8
2. Allgemeine Situationsanalyse.....	9
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	14
3. Situation in den Wohnungsteilmärkten	17
3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	17
3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	19
3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	23
3.4. Der Markt für Mietwohnungen	24
3.5. Soziale Wohnraumversorgung	27
3.6. Studentisches Wohnen	31
4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	36
4.1. Vorgehensweise	36
4.2. Bevölkerungsprognose	38
4.3. Haushaltsprognose	39
4.4. Wohnungsbedarfsprognose	42
4.5. Prognose der Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung	52
5. Marktbewertung.....	56
6. Handlungsfelder und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung	60
6.1. Handlungsfeld: Kommunale Grundstückspolitik	61
6.2. Handlungsfeld: Anreize für Investoren setzen.....	63
6.3. Handlungsfeld: Nutzung des Wohnungsbestands	64
6.4. Handlungsfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen	66
7. Gesamtfazit	68
8. Literaturverzeichnis.....	70

Abbildungen

Abbildung 1:	Methodische Vorgehensweise	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2012-2021.....	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2013-2021	10
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	10
Abbildung 5:	Altersspezifische Wanderungen Ø 2018-2020	11
Abbildung 6:	Wanderungssaldo zwischen Braunschweig und dem Umland 2019 bis 2021	12
Abbildung 7:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2011 bis 2021.....	13
Abbildung 8:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2021.....	14
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2011-2021	15
Abbildung 10:	Neuausweisung von Bauland.....	16
Abbildung 11:	Generationenwechsel	19
Abbildung 12:	Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Euro pro m² 2021	20
Abbildung 13:	Unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	21
Abbildung 14:	Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 der 10 teuersten Regionen Niedersachsens	21
Abbildung 15:	Der Markt für Eigenheime	22
Abbildung 16:	Entwicklung der Kauffälle von Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)	23
Abbildung 17:	Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen	23
Abbildung 18:	Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen	24
Abbildung 19:	Angebotsmieten (Median 2020).....	25
Abbildung 20:	Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen	26
Abbildung 21:	Einkommensschwache Haushalte in Braunschweig 2020	28
Abbildung 22:	Bestand an geförderten Mietwohnungen in Braunschweig	29
Abbildung 23:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.....	30
Abbildung 24:	Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	30
Abbildung 25:	Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig*	31
Abbildung 26:	Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030.....	32
Abbildung 27:	Wohnverhältnisse der Braunschweiger Studierenden	32
Abbildung 28:	Der Markt für studentisches Wohnen.....	34
Abbildung 29:	Methodisches Vorgehen der Wohnungsbedarfsprognose.....	37
Abbildung 30:	Aktuelle Bevölkerungsprognose und die tatsächliche Entwicklung 2012 bis 2035	39
Abbildung 31:	Entwicklung der privaten Haushalte in Braunschweig bis 2035.....	42
Abbildung 32:	Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035 und im gesamten Zeitraum.....	44
Abbildung 33:	Jährlicher Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035	45
Abbildung 34:	Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der mittleren Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA	47
Abbildung 35:	Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der oberen Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA	47
Abbildung 36:	Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern	48
Abbildung 37:	Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	49
Abbildung 38:	Jährliche Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit	50

Abbildung 39:	Jährliche Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit	50
Abbildung 40:	Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2035	53
Abbildung 41:	Zentrale Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment	57
Abbildung 42:	Zentrale Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment	58
Abbildung 43:	Zentrale Bedarfe im geförderten Mietwohnungssegment	58
Abbildung 44:	Handlungsfelder und Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung	60

Tabellen

Tabelle 1:	Arbeitslosenquoten im regionalen Vergleich 2017 bis 2021 (in Prozent)	13
Tabelle 2:	Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2016 bis 2021	13
Tabelle 3:	Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 in Braunschweig und Umland	22
Tabelle 4:	Durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2016-2021	25
Tabelle 5:	Empfehlung: neue Zielzahlen für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen	45
Tabelle 6:	Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten bis 2035	54
Tabelle 7:	Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten und Zeitabschnitten	54

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BBG	Braunschweiger Baugenossenschaft eG
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
DHH	Doppelhaushälfte
EKG	Einkommensgruppe
ETW	Eigentumswohnungen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser, auch individueller Wohnungsbau genannt; hierzu gehören freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime sowie Zweifamilienhäuser
FEFH	Freistehendes Einfamilienhaus
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
HBK	Hochschule für Bildende Künste
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
MW	Mietwohnungen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reiheneigenheim
SGB	Sozialgesetzbuch
TU	Technische Universität
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
Whg	Wohnung
WU	Wohnungsunternehmen
ZSW	Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter gelten.

Einleitung

Die Stadt Braunschweig wie auch der Wohnungsmarkt in Deutschland stehen aktuell – bedingt durch das gegenwärtige makroökonomische Umfeld – vor enormen Herausforderungen, die zu Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite führen. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine deutlich spürbar. Gleichzeitig wirkt sich die Thematik rund um die Coronapandemie auf die demografische Entwicklung aus und den damit verbundenen Themen wie das Wohnen. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen in der Wohneigentumsbildung sowie eine Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte. Der Rückgang der Baugenehmigungen für neue Wohnungen hat sich in Deutschland seit Mitte 2022 weiter beschleunigt. Bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was die Preise stützt und eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für einkommensschwache Personengruppen.

Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen lässt die Stadt Braunschweig ihre Wohnungsbedarfsprognose aktualisieren und bis 2035 erweitern. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, das laufende Wohnungsbauprogramm bis 2025 u. a. mit mehreren großen städtischen Baugebieten unter Umständen nachzujustieren. Darüber hinaus ist sie auch wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Überdies hat die Landesgesetzgebung im Rahmen der seit 1. November 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Wohnraumförderbestimmungen festgelegt, dass die Kommunen und Kreise für die Genehmigung von Fördermitteln aus dem niedersächsischen Wohnraumförderprogramm Bedarfsnachweise erbringen und hierfür künftig alle 3 Jahre eine Aktualisierung der Prognose und Überprüfung der Konzeptbausteine für sozialen Wohnraum vorlegen müssen. Daher geht die vorliegende Studie über die Prognose des Wohnungsbedarfes für den Braunschweiger Wohnungsmarkt hinaus und bewertet den kommunalen Instrumenteneinsatz zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum.

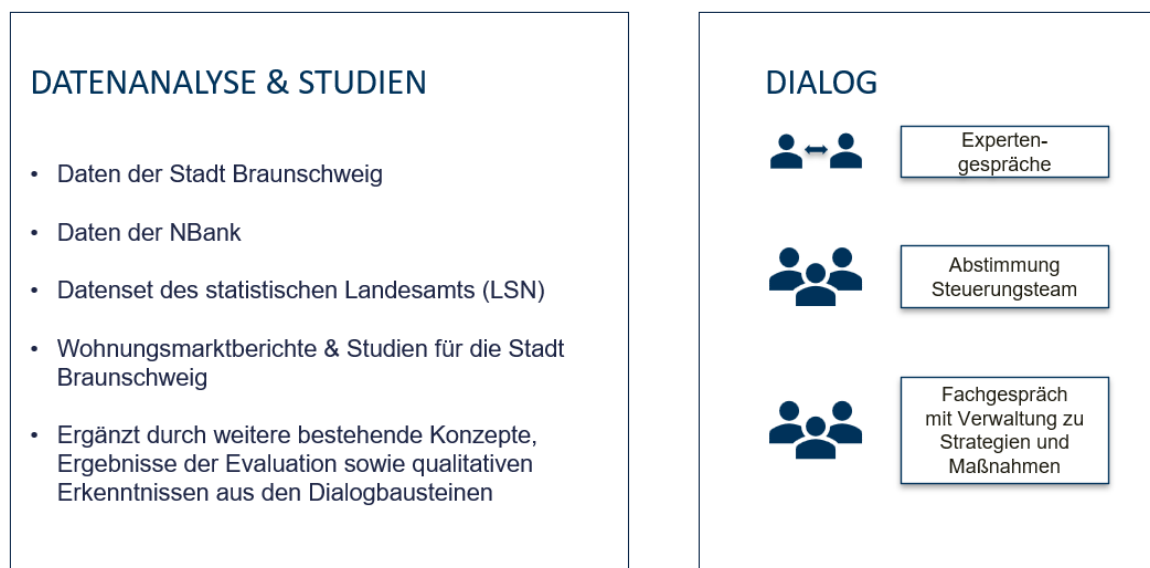
Folgende Fragestellungen stehen im Fokus des vorliegenden Gutachtens:

- Wie stellt sich derzeit die Ausgangssituation am Braunschweiger Wohnungsmarkt dar? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie hoch ist der Gesamtbedarf für Wohnungsneubau bis 2035?
- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in den unterschiedlichen Teilmärkten zukünftig entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für die Bedarfsgruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung und beim studentischen Wohnen zu bewerten?
- Wie lässt sich in Zukunft ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen neu schaffen? Welche Handlungsstrategien in der sozialen Wohnraumversorgung verfolgt die Stadt bereits? Wie ist der bestehende Instrumenteneinsatz der Stadt Braunschweig zu bewerten?

1. Methodik und Aufbau

Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts hat InWIS ein kooperatives Verfahren gewählt, bei dem Zwischenergebnisse unter Einbeziehung der wichtigsten Akteure aus der städtischen Verwaltung intensiv diskutiert wurden. Zusätzlich wurden diverse Expertengespräche mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft geführt, in denen ihre Praxiserfahrungen und Einschätzungen zum Braunschweiger Wohnungsmarkt reflektiert wurden. Einbezogen wurden Wohnungsunternehmen mit Beständen in Braunschweig, Baufinanzierungsinstitute und Kenner des studentischen Wohnungsmarktes. Darüber hinaus wurde ein Fachgespräch mit der Verwaltung zu den bisherigen Handlungsstrategien und dem Instrumenteneinsatz in der sozialen Wohnraumversorgung geführt, um die Erfahrungswerte der Stadtverwaltung mit aufzunehmen.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Das Wohnraumversorgungskonzept für die kreisfreie Stadt Braunschweig basiert auf der Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose 2019 und entwickelt diese weiter zu einem Handlungskonzept. Das vorliegende Konzept soll eine maßgebliche Orientierungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens und für die Deckung der Wohnraumbedarfe in allen weiteren Teilmärkten bieten.

Das vorliegende Konzept setzt sich aus drei Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Eine **Analyse** der Ausgangssituation am Wohnungsmarkt der Stadt Braunschweig. Hier wird ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Rahmenbedingungen geboten. Dazu werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und die Angebotsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Die **Prognose** der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2035. Sie untergliedert sich in drei zentrale Schritte und befasst sich mit der Darstellung der zukünftigen Nachfrageentwicklung in Braunschweig und der Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe.
- Die **Marktbewertung** und die **Handlungsempfehlungen**. Hier wird das bestehende Instrumentarium der Stadt Braunschweig dargestellt und bewertet sowie einige ergänzende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

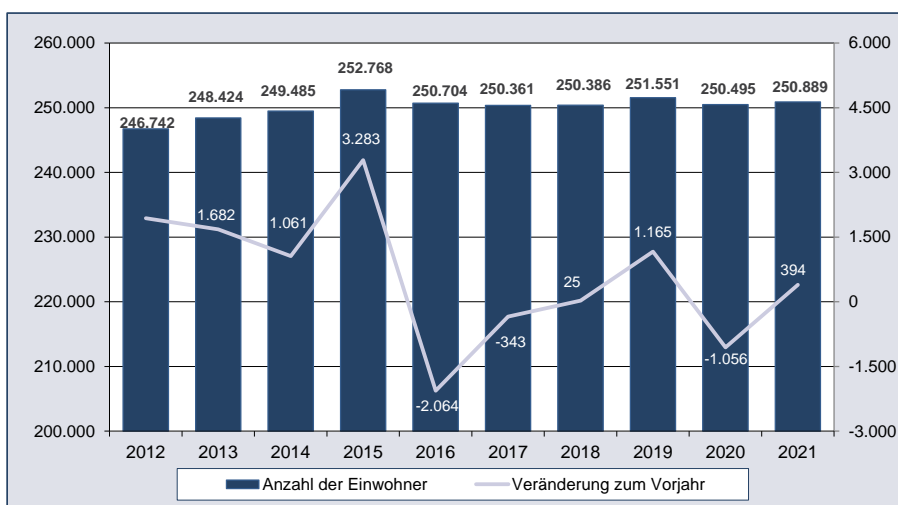
2. Allgemeine Situationsanalyse

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Braunschweig dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

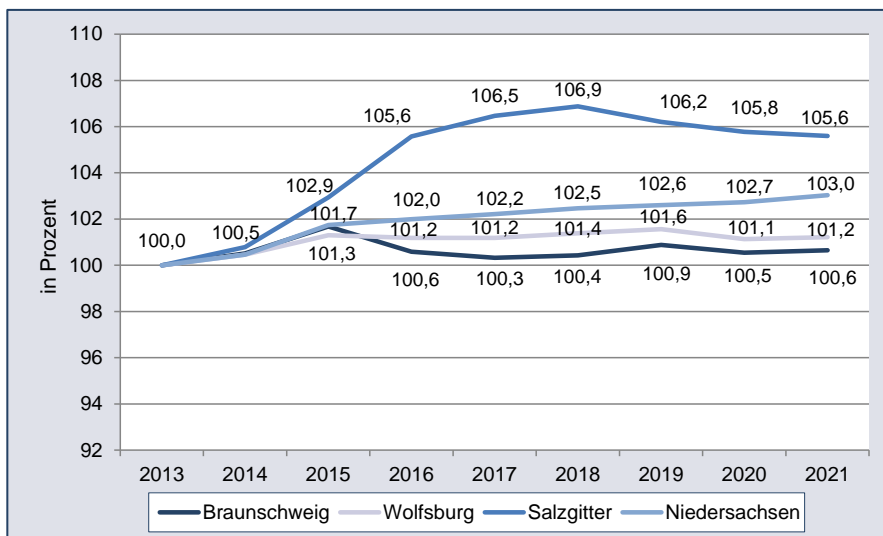
Die Bevölkerung der Stadt Braunschweig ist auf 250.889 Einwohner im Jahr 2021 gestiegen. Dabei zeigt die Betrachtung der letzten Dekade eine schwankende Einwohnerentwicklung, die auf unterschiedliche Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Im Jahr 2015 lässt sich ein starker Anstieg der Bevölkerung im Zuge der internationalen Fluchtmigration konstatieren. Im darauffolgenden Jahr sank die Einwohnerzahl im Zuge der Wegzüge und Umverteilungen von Flüchtlingen. Seit 2016 ist die Einwohnerzahl schwankend, insgesamt jedoch auf einem gleichbleibenden Niveau. Als unmittelbare Folge der Coronapandemie und des Abiturwechsels von G8 zu G9 in Niedersachsen ist im Jahr 2020 die Einwohnerzahl ungefähr in dem Umfang zurückgegangen (-1.056), wie sie im Jahr zuvor noch angestiegen war (+1.165). Ursachen für die Entwicklungen der jüngeren Jahre sind u. a. auch, dass ab 2017 wesentlich mehr Verluste bei Familienhaushalten zu konstatieren sind als in den Vorjahren. Das lässt sich in der hohen Zahl an Fortzügen in dieser Gruppe erkennen, was ein Hinweis auf wohnwertorientierte Abwanderung darstellt, da zugleich deutliche Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Braunschweig zu erkennen sind (s. Kap. 3.2).

Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2012-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig (nur HW), eigene Darstellung

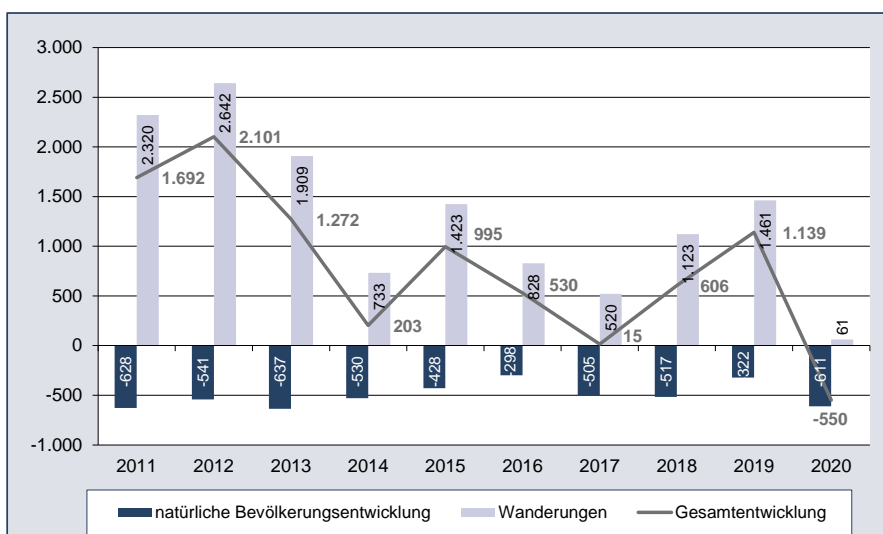
Im regionalen Vergleich (hier wurden Daten des Statistischen Landesamtes genutzt, damit eine Vergleichbarkeit möglich ist) zeigt sich Braunschweig mit einer vergleichsweise unterdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung. Nach dem Rückgang im Jahr 2016 weist Braunschweig eine konstante Entwicklung auf. Die Stadt Wolfsburg zeigt eine ähnliche Entwicklungskurve wie Braunschweig. Salzgitter profitierte deutlich durch die Flüchtlingszuwanderungen im Jahr 2015 und zeigt sich seit 2019 wieder mit einer rückläufigen Entwicklung.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2013-2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: LSN (Index 2013=100 Prozent), eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die Determinanten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo bestimmt. Als natürliche Bevölkerungsentwicklung gilt die Differenz aus der Anzahl der Geburten und der Sterbefälle, der Wanderungssaldo ist die Differenz aus Zu- und Abwanderung. Untersucht man die Entwicklung dieser beiden Determinanten, so können – wie bereits benannt – als Gründe für den angesprochenen Einwohnerzuwachs im Jahr 2015 und den Einwohnerrückgang im Folgejahr vor allem Entwicklungen im Rahmen der Zu- und Abwanderung durch Asylbewerber identifiziert werden. Während in der Gesamtbevölkerungszahl (vgl. Abbildung 2) Asylbewerber enthalten sind, sind sie in den Daten zu den Wanderungen nicht enthalten (vgl. Abbildung 4).

Dem bundesweiten Trend entsprechend weist auch Braunschweig eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Dabei würde Braunschweig durchschnittliche Wanderungsgewinne von 500 Personen pro Jahr benötigen, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, was der Stadt Braunschweig auch gelingt. Im Allgemeinen zeigt sich, dass sich unterschiedliche Einflüsse wie bspw. Flüchtlingskrise, Ausbleiben von Studierenden oder auch die Coronapandemie deutlich auf die Wanderungszahlen auswirken.

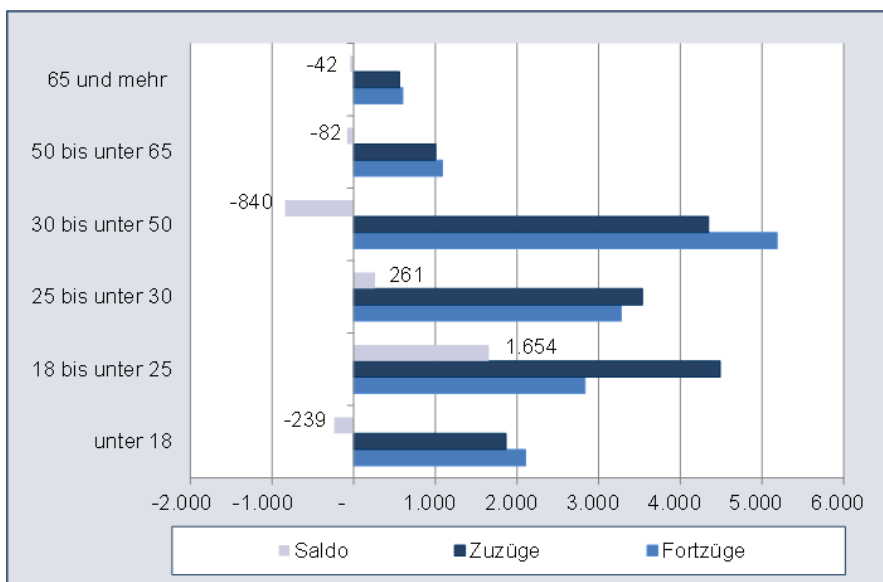
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, Anmerkung: Besonderheiten im Jahr 2016 durch Wegzug/Umverteilung von Flüchtlingen, daher Abweichungen zur Einwohnerentwicklung (HW)

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Braunschweigs als Hochschulstandort. Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die zu Ausbildungs- und Studienzwecken nach Braunschweig ziehen. Insgesamt erzielt Braunschweig deutliche Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 30-Jährigen, hierzu gehören Studierende sowie Berufseinsteiger. Es sind also vor allem junge Personen, die für das Wachstum der Stadt Braunschweig sorgen. Als wichtiger Standortfaktor und damit als Zuzugsgrund für junge Menschen kann hier die Technische Universität benannt werden (s. Kap. 3.6).

Gleichzeitig zeigen sich Verluste in den anderen Altersgruppen. Insbesondere Familien ziehen vermehrt weg, diese setzen sich aus den Altersgruppen der Kinder unter 18 Jahren sowie den 30- bis unter 50-Jährigen zusammen. Diese Werte lassen darauf schließen, dass vor allem Familien mit Kindern die Stadt verlassen. Die befragten Marktexperten bestätigen, dass die gestiegenen Preise im Eigenheimsegment dafür sorgen, dass nicht mehr alle Familien bezahlbare Grundstücke und Eigenheime finden. Infolgedessen weichen insbesondere Familien ins direkte Umland aus, da sie sich den benötigten Wohnraum in Braunschweig nicht leisten können.

Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen Ø 2018-2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

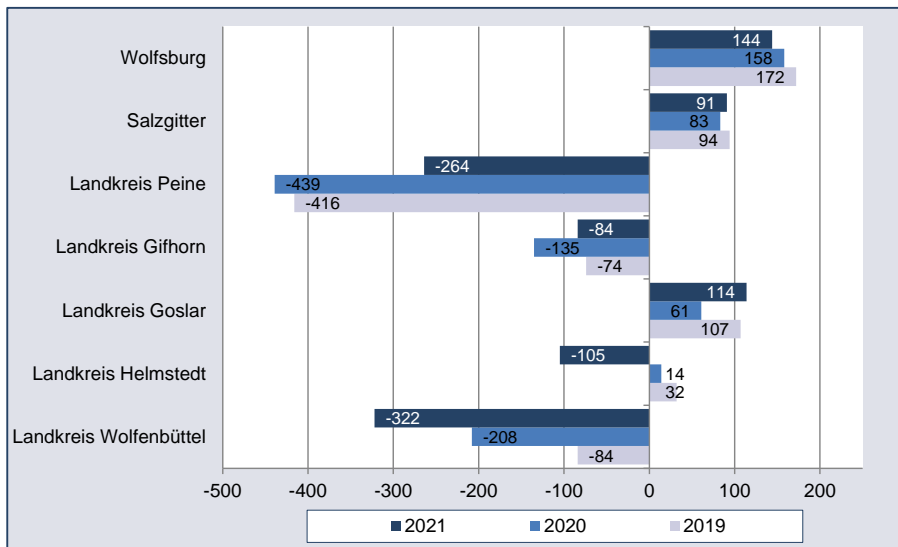
Wanderungsgewinne kann Braunschweig aus den Städten Wolfsburg und Salzgitter sowie dem Kreis Goslar verzeichnen. Absolut stammen die größten Zugewinne der Stadt Braunschweig aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar. Hier lag der Zugewinn im Jahr 2021 bei 144 Personen aus Wolfsburg und 114 Personen aus dem Landkreis Goslar. Insgesamt überwiegen jedoch die Abwanderungen ins Umland, besonders in die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn. Im Jahr 2021 verliert Braunschweig mehr Einwohner an das Umland als die Stadt gewinnen kann (im Saldo: -426 Personen). Dabei sind direkte Umlandwanderungen häufig wohnwertorientierte Abwanderungen. Aber nicht nur in Braunschweig zeigt sich, dass Familien vermehrt wieder ins Umland wandern, auch in anderen Städten in Niedersachsen zeigt sich dieser Trend in den letzten Jahren.¹

Laut lokalen Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Braunschweig unzureichende Angebot an Bauland und bezahlbaren Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich

¹ NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30

preisgünstiger darstellt. Es ist anzunehmen, dass nicht wenige dieser Haushalte bei einem entsprechenden Angebot auch Braunschweig geblieben wären.

Abbildung 6: Wanderungssaldo zwischen Braunschweig und dem Umland 2019 bis 2021



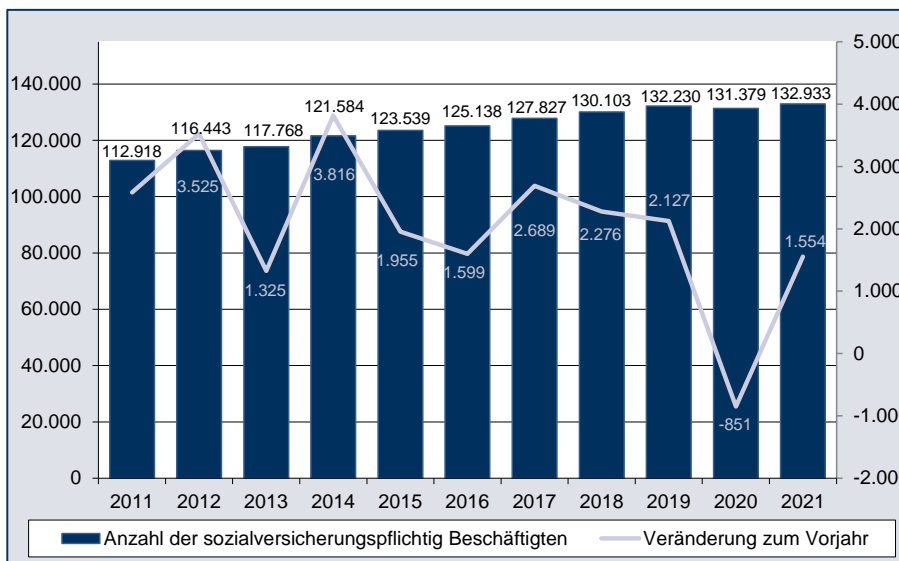
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Für die Bewertung des Wohnstandortes Braunschweig wird im Folgenden die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung betrachtet. Hierbei stehen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die Arbeitslosenquote und die Kaufkraft im Vordergrund, sodass Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes möglich sind.

Die Stadt Braunschweig ist sowohl Wirtschafts- und Forschungsstandort als auch Ausbildungs- und Arbeitsstandort, was auch durch die Lage zwischen den Städten Hannover und Wolfsburg begünstigt wird. In der Stadt sind viele Arbeitgeber ansässig bspw. die Hochschulen, das Finanzcluster bestehend aus der Braunschweigischen Landessparkasse, der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg sowie der Volkswagen Financial Services AG oder das Mobilitätscluster mit Siemens Mobility, Volkswagen, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie weitere Unternehmen und Forschungseinrichtungen.

In den vergangenen Jahren zeigt sich eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig. Die Zahl der Beschäftigten stieg zwischen 2011 und 2021 um 17,7 Prozent auf insgesamt 132.933 Personen. Dabei zeigt sich eine stetige Zunahme. Ausnahme bildet das Jahr 2020; hier zeigt nicht nur Braunschweig eine Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, auch der bundes- und landesweite Durchschnitt haben in dem Jahr abgenommen. Bereits im folgenden Jahr 2021 zeigt sich in Braunschweig wieder eine deutliche Zunahme.

Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2011 bis 2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die Arbeitslosenquote in Braunschweig entwickelte sich in den letzten Jahren bis 2019 rückläufig und damit positiv. Während im Jahr 2017 noch 5,8 Prozent aller Erwerbspersonen arbeitslos waren, ist die Quote 2019 auf 4,9 Prozent zurückgegangen. Im Jahr 2020 zeigt sich – in Analogie zur Entwicklung der Beschäftigten – eine leichte Zunahme der Arbeitslosenquote, was auf die Folgen der Coronapandemie zurückgeführt werden kann. Auch hier zeigt sich 2021 wieder eine positive Entwicklung. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sich die positive Entwicklung zunächst auch in Wolfsburg und Salzgitter vollzogen hat (Vergleich von 2017 bis 2019). In Wolfsburg zeigt sich 2021 gegenüber dem Vorjahr jedoch eine leichte Zunahme. In Salzgitter zeigt sich eine positive Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren, mit einer Quote von 9,2 Prozent ist die Arbeitslosigkeit dort jedoch auch aktuell überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 1: Arbeitslosenquoten im regionalen Vergleich 2017 bis 2021 (in Prozent)

	2017	2018	2019	2020	2021
Braunschweig	5,8	5,3	4,9	5,4	5,2
Salzgitter	10,5	9,3	8,8	9,9	9,2
Wolfsburg	4,9	4,8	4,5	5,2	5,3
Niedersachsen	5,8	5,3	5,0	5,8	5,5

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt zeigt sich auch in den Pendlerzahlen. Der positive Pendlersaldo zeigt die Relevanz des Arbeitsstandorts für die Region. Von denen in Braunschweig lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlassen 37.694 Menschen die Stadt, um in anderen Städten und Kommunen zu arbeiten. Demgegenüber stehen 66.023 Einpendler, sodass sich der Pendlersaldo auf +29.095 Beschäftigte beläuft. Der Pendlersaldo hat dabei in den vergangenen Jahren stetig zugenommen, dabei stellt auch hier das Jahr 2020 eine Ausnahme dar.

Tabelle 2: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2016 bis 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Einpendler	63.856	65.147	66.069	65.304	66.023
Auspendler	34.950	36.036	36.715	36.548	37.694
Pendlersaldo	28.906	29.111	29.354	28.756	29.095

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

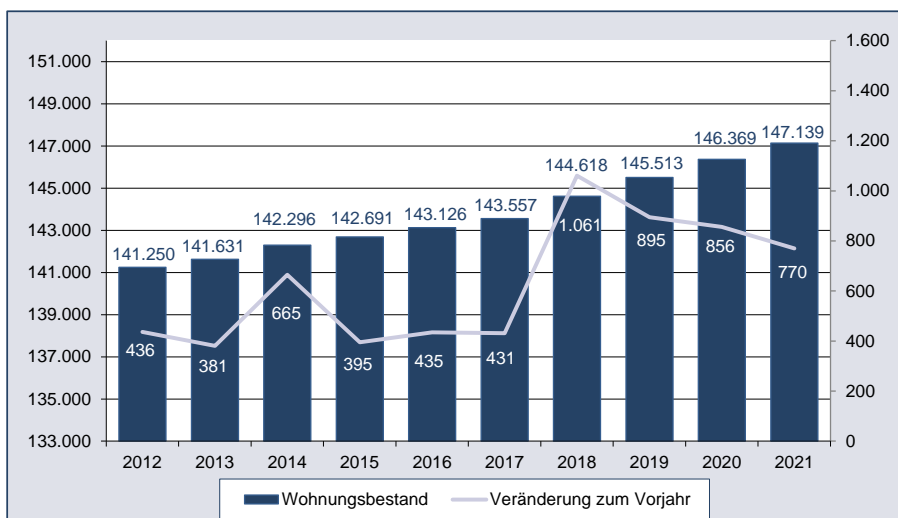
Beim Kaufkraftindex pro Einwohner erreicht Braunschweig einen Wert von 103,6 und liegt somit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.² D. h. im Vergleich stehen den Braunschweiger Personen etwas mehr finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig hat Braunschweig eine im Vergleich geringere Kaufkraft pro Haushalt, das lässt sich u. a. durch die erhöhte Zahl an kleinen Haushalten und Studierenden in Braunschweig erklären.

Blickt man auf die zukünftigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Braunschweig kann eine positive Entwicklung angenommen werden. Eine aktuelle Beschäftigtenprognose geht davon aus, dass die Beschäftigtenzahl in Braunschweig von 2020 bis 2035 um weitere 15 Prozent zunehmen wird.³ Die Prognose fußt auf der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2008 bis 2020 und zeigt für die Stadt Braunschweig bis zum Zieljahr 2035 ein Wachstum in Höhe von rd. 19.400 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Da der Zuwachs im Stützzeitraum 2008 bis 2020 rd. 20 Prozent betrug, wird die Schätzung in dem Fachgutachten als relativ vorsichtig angesehen.

2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Braunschweig zeigt eine positive Entwicklung. Gemäß städtischer Statistik ist der Bestand seit 2012 um vier Prozent auf rd. 147.100 Wohnungen angestiegen. Dabei zeigt sich seit 2018 ein deutlich erhöhter Zuwachs, der auf die ausgeweitete Baulandbereitstellung der Stadt und einer entsprechend erhöhten Bautätigkeit zurückzuführen ist. Der Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich in Mehrfamilienhäusern (rd. 84 Prozent).

Abbildung 8: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Die Baufertigstellungszahlen in Braunschweig sind im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 schwankend, ab 2018 zeigen sich – analog zur Bestandsentwicklung – deutlich höhere Fertigstellungszahlen. Die Höchste ist im Jahr 2018 mit rd. 1.060 fertiggestellten Wohneinheiten zu konstatieren. Zu der erhöhten Bautätigkeit seit 2018 trugen Baufertigstellungen im Caspariviertel: Taubenstraße, HA 135, Lampadiusring: Nordanger, HA 136; Berliner Straße: Kurzekampstraße GL 53 bei. Die deutliche Zunahme der Bautätigkeit geht dabei mit den städtischen Wohnbauzielzahlen einher.

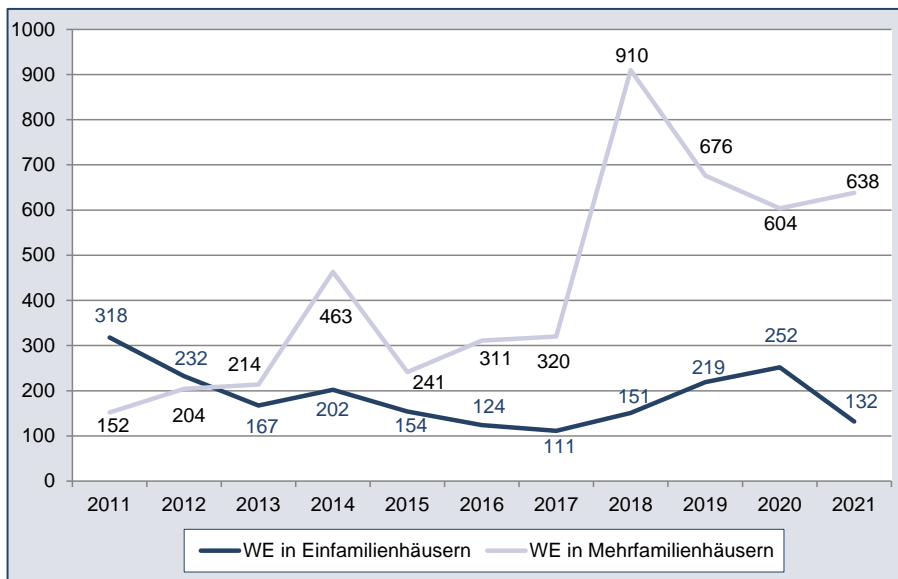
² Stand 2021, Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

³ Vgl. CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes, S.46

Die mittlere Bautätigkeit liegt bei rd. 690 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2015-2021. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit ist dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen. Zwischen 2018 und 2021 können rd. 75 Prozent der Fertigstellungen dem Mehrfamilienhaussegment zugeschrieben werden. Insgesamt bewegen sich die Baufertigstellungen in den jüngeren Jahren auf einem hohen Niveau.

Die seit Herbst 2022 u. a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit wird sich vermutlich jedoch auch auf Braunschweig auswirken. Für 2023 und 2024 gehen Wirtschaftsverbände davon aus, dass ein Drittel der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen nicht realisierbar ist.⁴

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2011-2021



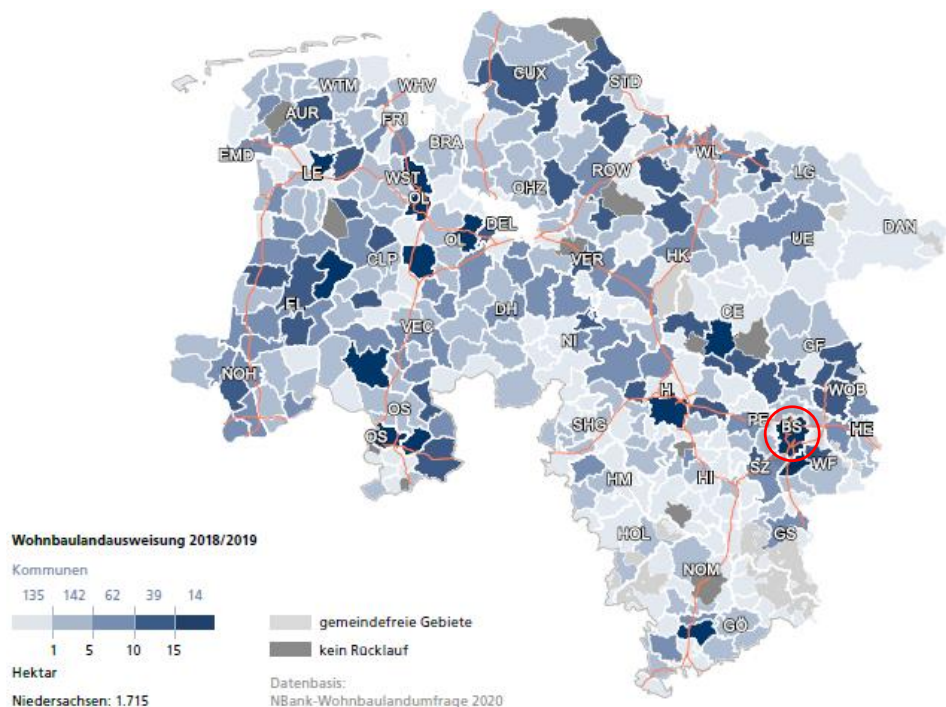
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Für eine Ausweitung des Wohnungsbestands und entsprechende Baufertigstellungszahlen ist verfügbares Bauland eine zentrale Voraussetzung. Im landesweiten Vergleich wird deutlich, dass neues Bauland in Niedersachsen insbesondere von einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommunen geschaffen wird, wozu auch Braunschweig zählt. Dabei entspricht die verstärkte Ausweisung von neuem Bauland in Braunschweig in den vergangenen Jahren dem städtischen Ziel bis 2025 Baurecht für rd. 6.000 Wohneinheiten zu schaffen.⁵

⁴ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

⁵ Vgl. Stadt Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur. S. 4

Abbildung 10: Neuausweisung von Bauland



Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Zwischenfazit zur Situationsanalyse

- Braunschweig ist die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen und zugleich ein beliebter Wohnstandort, was sich in stetigen Wanderungsüberschüssen zeigt. In den vergangenen Jahren ist die Stadt gewachsen. Das Bevölkerungswachstum wurde jedoch durch äußere Rahmenbedingungen wie Umstellung von G8 zu G9 an den Schulen und den Auswirkungen der Coronapandemie gehemmt.
- Die Stadt verzeichnet als Hochschul- und Ausbildungsstandort deutliche Wanderungsgewinne bei den „Starterhaushalten“, also Personen der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre. Gleichzeitig konstatiert Braunschweig Wanderungsverluste bei den Familien. In dieser Altersgruppe überwiegen die Fortzüge, dies ist insbesondere auf das fehlende bezahlbare Angebot an Eigenheimen zurückzuführen, wodurch Familien verstärkt in das direkte Braunschweiger Umland abwandern.
- Die in der Stadt vorhandene Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Familien, kann nicht in hinreichendem Maße an die Stadt gebunden werden. Der Wohnungsneubau müsste dafür ausgeweitet werden, die Nachfrage ist vorhanden.
- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Braunschweig sind sehr gut. Die Stadt ist sowohl Wirtschafts- und Forschungsstandort als auch Ausbildungs- und Arbeitsstandort. In der Vergangenheit hat sich die Zahl der Beschäftigten in der Stadt stetig positiv entwickelt. Eine aktuelle Prognose geht davon aus, dass die Beschäftigtenzahl in Braunschweig von 2020 bis 2035 um weitere 15 Prozent zunehmen wird.
- Das Baulandangebot in Braunschweig wurde in den vergangenen Jahren ausgeweitet, was sich auch in erhöhten Baufertigstellungen widerspiegelt. Eine Ausweitung des Baulandangebots ist in einer einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommune wie Braunschweig auch notwendig.

3. Situation in den Wohnungsteilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Braunschweig darstellt: Dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser⁶, dem Markt für Eigentumswohnungen und dem Mietwohnungsmarkt. In die Bewertungen fließen gleichermaßen statistische Analysen, Grundstücksmarktberichte und Analysen der Gutachterausschüsse sowie Ergebnisse aus Expertengesprächen ein. Die soziale Wohnraumversorgung im Sinne des preisgebundenen Mietwohnraums sowie das studentische Wohnen werden in einem eigenen Kapitel vertieft.

3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bis Ende 2022 um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf zuletzt 3,8 Prozent, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentümerwerb.⁷ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen vermehrt Bauvorhaben zurück bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der drei Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, u. a. aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentümerwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.⁸ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöht, schafft seit dem 01.01.2023 allerdings etwas Abhilfe.
- Die gedrosselte Nachfrage nach Wohnraum ist mindestens bis Ende 2023 anzunehmen (Zeitraum des 150 bis 200 Milliarden-Rettungsschirms der Bundesregierung zur Energieversorgung und Preisbegrenzung für Gas sowie Mindest-Zeitdauer der wirtschaftlichen Folgen des Krieges für Deutschland).

⁶ Ein- und Zweifamilienhäuser: hierzu gehören freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime sowie Zweifamilienhäuser

⁷ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück.

⁸ Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

- Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen. Gleichzeitig zeigt sich eine steigende Nachfrage nach kleineren, günstigen Wohnungen in den Großstädten.⁹
- Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann.

Für die Stadt Braunschweig bedeutet dies u. a.:

- den Bedarfen des geförderten Wohnungsbaus hohe Priorität beimessen (s. Kap. 3.5),
- Wohnalternativen für Familien bieten,
- damit rechnen, dass Bautätigkeit bei Eigenheimen kurzfristig um 30 Prozent zurückgeht,
- sich auf vermehrten Rückbau/Ersatzneubau bei „Energieschleudern“ einstellen,
- sich auf einen „Nachholbedarf“ und eine Baukonjunktur bei wieder steigender Kaufkraft vorbereiten,
- Wohnungsneubau nicht durch mangelnde Baulandbereitstellung drosseln,
- Marktbeobachtung betreiben.

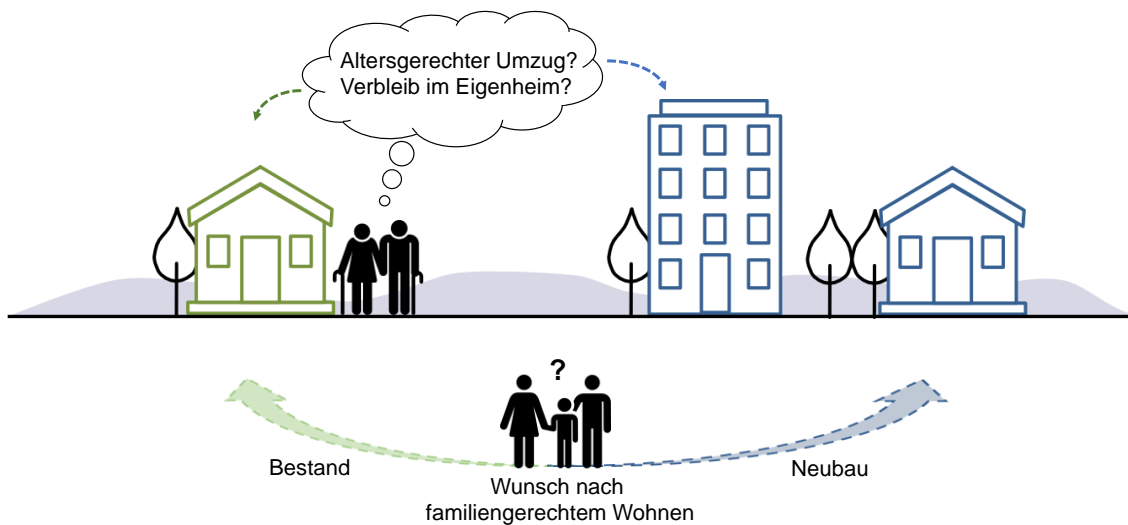
Generationenwechsel und daraus resultierende Umzugsketten

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Zukunftsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäude gleichermaßen altern und sich aus dem anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse unterschiedlicher Haushalte nicht nur differenziert zu betrachten, sondern auch als Ganzes. Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus seinem Eigenheim in eine barrierearme Wohnung profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das freiwerdende Bestandseigenheim wieder an den Markt kommt. In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten überhaupt zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationenwechsel eine entscheidende Rolle spielen und sollte – auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den „alternden“ Bestandsquartieren – von den Kommunen gut unterstützt werden.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

⁹ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück.

Abbildung 11: Generationenwechsel



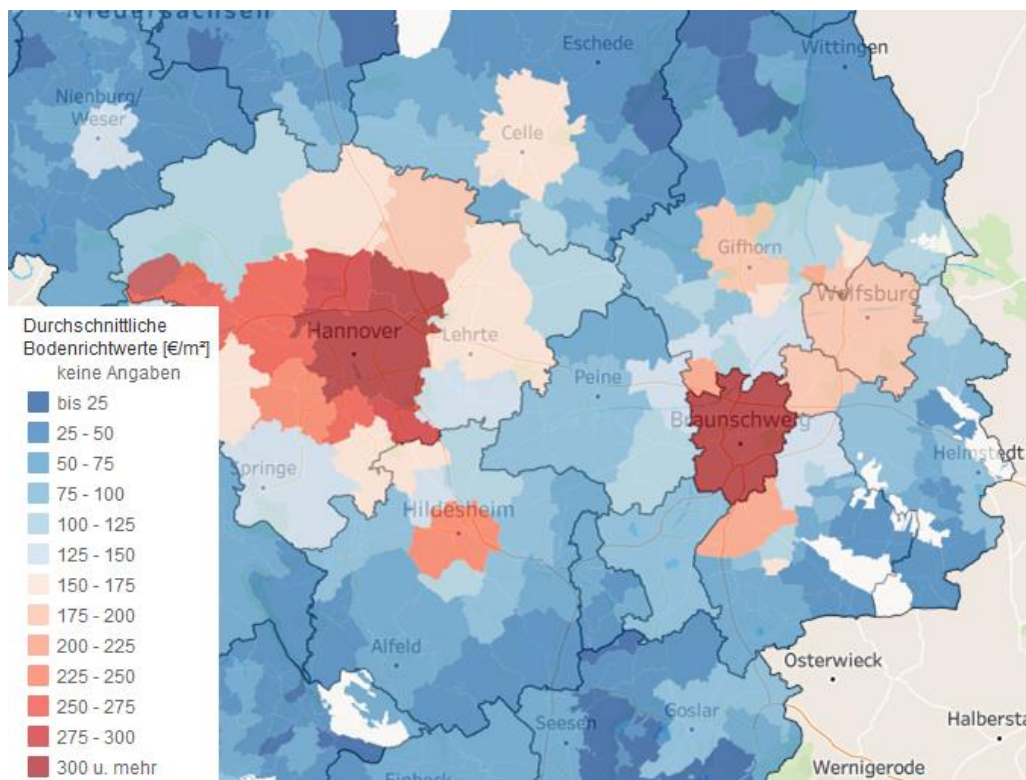
Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Geschosswohnungsbau stellt der Markt für Eigenheime in Braunschweig ein kleineres Segment dar, was für eine (studentische) Großstadt nicht untypisch ist. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und die begrenzte Ressource Boden münden in dichteren Bebauungsstrukturen und in einer Bautätigkeit, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 320 Euro/m² für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage weist Braunschweig ein landesweit hohes Preisniveau auf. Als Vergleich: die Baulandpreise sind in Braunschweig so teuer wie im direkten Umland von Hannover. Schaut man auf das direkte Braunschweiger Umland, zeigen sich deutlich niedrigere Baulandpreise. In mittleren Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert in den direkt angrenzenden Kommunen mindestens 100 Euro/m² niedriger, so bspw. in Wolfsburg (Stadt) 200 Euro/m², Wolfenbüttel (Stadt) 220 Euro/m², Vechelde (LK Peine) 120 Euro/m² und Salzgitter (Stadt) 95 Euro/m².

Abbildung 12: Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Euro pro m² 2021

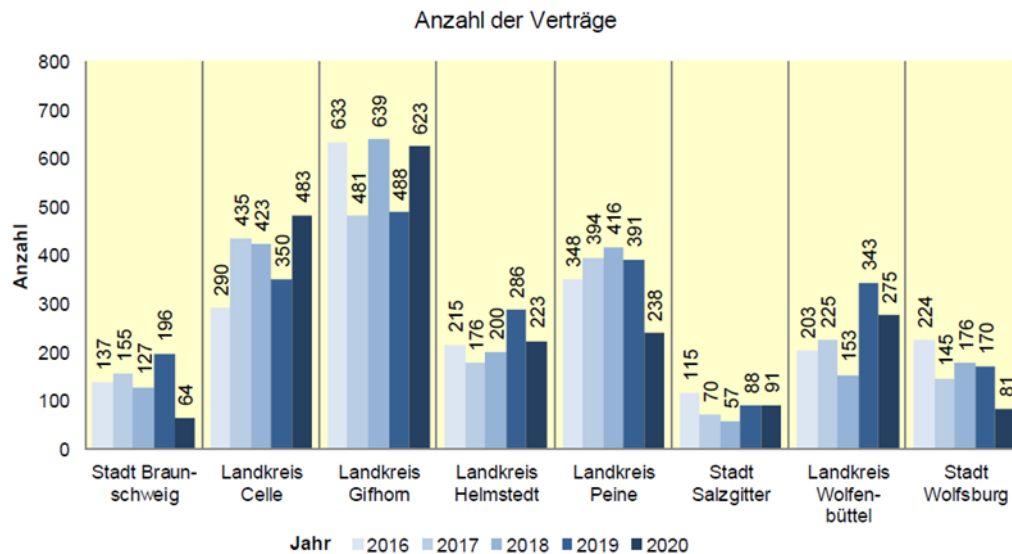


Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 2022

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Laut dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zeigt sich in Braunschweig im Vergleich zu den umliegenden Kommunen eine niedrige Anzahl an Kauffällen bei Grundstücken für den Eigenheimbau. Im Durchschnitt sind es rd. 135 Kauffälle pro Jahr seit 2016, dabei zeigt sich im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang. Gleichzeitig haben Landkreise im Umland ein umfangreiches Angebot für „Hauslebauer“, die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau suchen. Durch ein größeres und zugleich preisgünstigeres Angebot verliert Braunschweig Haushalte an ebendiese Kreise (s. Kap. 2.1). Auch die lokalen Marktakteure bestätigen, dass ein großes preisgünstiges Angebot und ruhige Wohnlagen die Hauptgründe für die Abwanderung von Familien ins Umland sind.

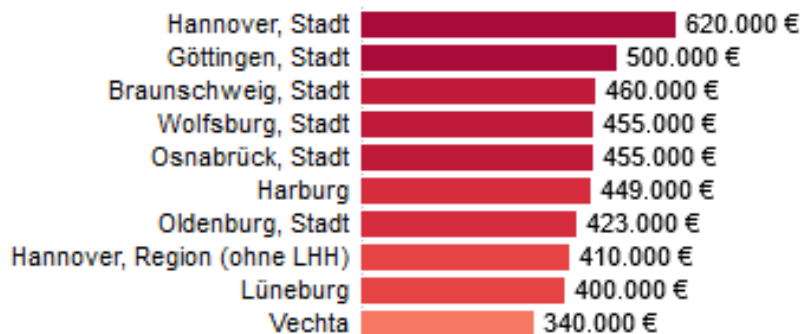
Abbildung 13: Unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfenbüttel: Grundstücksmarktbericht 2021

Laut den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen lag der mittlere Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Braunschweig 2021 bei 460.000 Euro (zum Vergleich 2018: 360.000€). Damit ist Braunschweig 2021 in diesem Bereich auf Platz 3 der teuersten Städte in Niedersachsen. Freistehende Eigenheime sind nur noch in den Städten Hannover und Göttingen teurer. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt Braunschweig mit rd. 390.000 Euro auf Platz 5 der insgesamt 47 niedersächsischen Städte und Landkreise. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zählt Braunschweig somit zu den teuersten Städten in Niedersachsen.

Abbildung 14: Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 der 10 teuersten Regionen Niedersachsens



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 2022

Auch der Blick auf das direkte Umland zeigt bei den mittleren Kaufpreisen – in Analogie zu den Baulandpreisen – deutliche Unterschiede. Mit Ausnahme der nordöstlich gelegenen Stadt Wolfsburg sind die Kaufpreise von Eigenheimen im Braunschweiger Umland deutlich günstiger. Günstigere Kaufpreise im Umland können für Familien ein Kriterium bei der Wohnstandortwahl sein. Generell wünschen sich Personen dieser Lebensphase häufig größere Immobilien. So sind die Kriterien bei der Wahl vorzugsweise die Bezahlbarkeit und die kinderfreundliche Umgebung.¹⁰

¹⁰ Vgl. NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30

Tabelle 3: Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 in Braunschweig und Umland

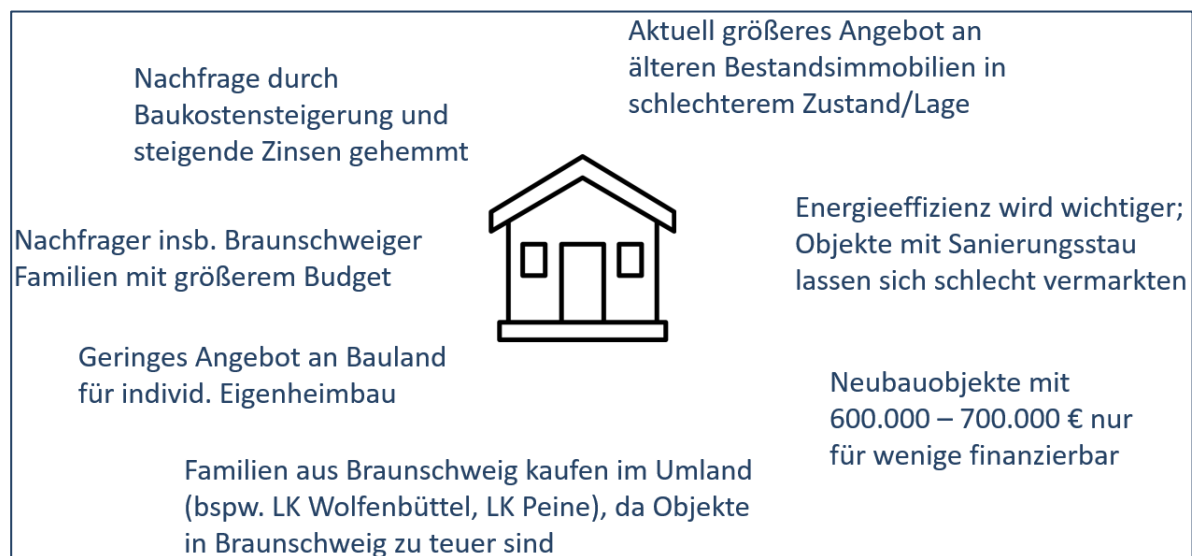
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Braunschweig	460.000	390.000
LK Gifhorn	317.000	305.000
LK Helmstedt	240.000	145.000
LK Peine	280.000	203.000
Salzgitter	259.000	195.000
LK Wolfenbüttel	280.000	315.000
Wolfsburg	455.000	395.000

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, eigene Darstellung

Die aktuelle Nachfrage zeigt sich in Braunschweig durch die Baukostensteigerungen und den gestiegenen Zinsen gehemmt. Lokale Marktexperten bestätigen, dass durch die derzeitigen Rahmenbedingungen und die hohen Kaufpreise in Braunschweig sich nur wenige Familien Eigenheime leisten können. Derzeitige Neubauprojekte im Eigenheimsegment liegen laut den Marktexperten bei rd. 600.000 bis 700.000 Euro, was für die wenigsten Familien finanzierbar ist. Nachfrager in Braunschweig sind daher insbesondere Familien mit größerem Budget. Die Marktexperten sehen einen Mangel an Eigenheimen im unteren und mittleren Preissegment, den besonders Familien mit Kindern spüren. Gleichzeitig gibt es im Stadtgebiet zu wenig bezahlbare Mietwohnungen, die einen familiengerechten Grundriss aufweisen und daher als Alternative für diese Zielgruppe infrage kämen.

Bauland ist aufgrund des geringen Angebotes in Braunschweig stark nachgefragt und dementsprechend teuer, sodass einige Nachfrager, insbesondere Familien für den individuellen Wohnungsbau, auf das Umland ausweichen. Obgleich ein zu geringes Angebot an bezahlbaren Eigenheimen und Bauland besteht, zeigt sich derzeit ein größeres Angebot an älteren Bestandsangeboten in einem schlechteren Zustand oder einer weniger präferierten Lage. Diese Objekte erfahren derzeit und vermutlich auch zukünftig eine geringere Nachfrage, denn die Energieeffizienz wird für viele Haushalte zunehmend wichtiger. Objekte mit Sanierungsstau lassen sich somit auch in Braunschweig derzeit schlechter vermarkten.

Abbildung 15: Der Markt für Eigenheime

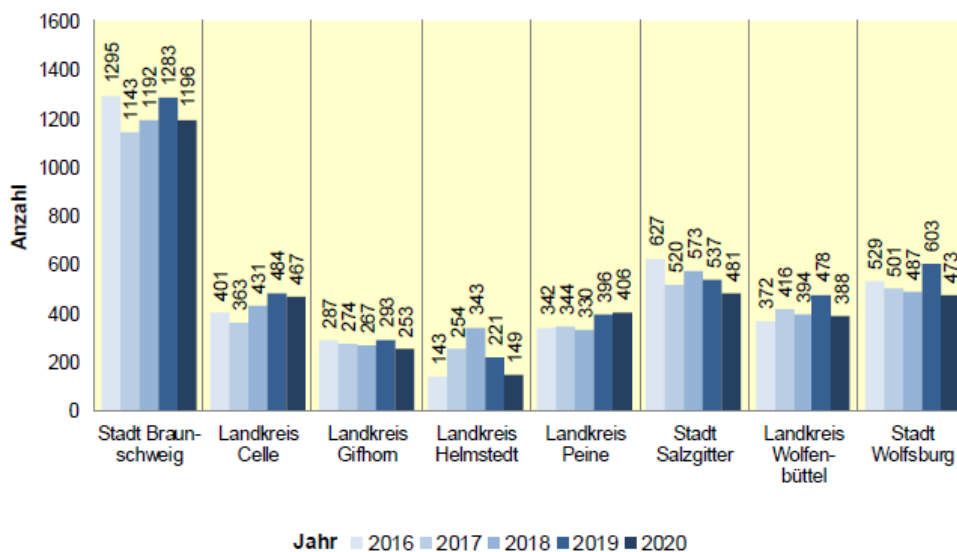


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

In Braunschweig stellt sich die Marktsituation bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu den anderen zwei Teilsegmenten am wenigsten angespannt dar. Dabei besteht in Braunschweig, verglichen mit dem Umland, ein größerer Markt für Eigentumswohnungen. Zwischen 2016 und 2020 gab es in der Stadt rd. 1.220 Kauf-fälle pro Jahr. Es zeigt sich auch im Segment der Eigentumswohnungen ein leichter Rückgang der Kauffälle im Jahr 2020. Ein Großteil der Kauffälle in Braunschweig bezieht sich auf Bestandsobjekte. Im Jahr 2020 gab es aber auch rd. 220 Erstverkäufe, was ein leichter Anstieg gegenüber den Vorjahren ist. Blickt man auf die Kauffälle im direkten Umland zeigt sich ein erwartungsgemäß kleinerer Markt mit deutlich weniger Kauffällen.

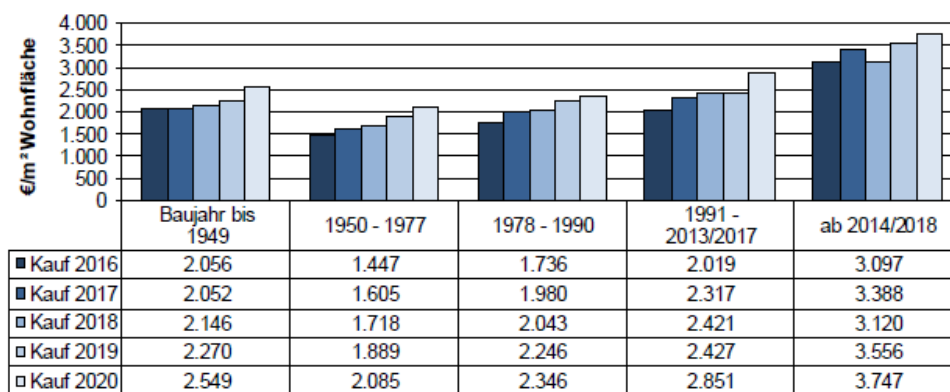
Abbildung 16: Entwicklung der Kauffälle von Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Die Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach den Baualtersklassen in Braunschweig zeigt, dass es zwischen 2016 und 2020 Preissteigerungen in allen Baualtersklassen gab. Die Eigentumswohnungen jüngerer Baujahre lagen zuletzt im Jahr 2020 bei rd. 3.750 Euro/m². Ältere Baujahre sind hingegen im Preis deutlich günstiger, weisen in der Regel aber geringere Ausstattungsqualitäten und erhöhte Modernisierungsbedarfe auf. Laut lokalen Marktexperten beginnt derzeit das obere Preissegment in Braunschweig bei 4.000 Euro/m². Dabei sind die Angebotspreise auch jüngst weiter gestiegen, während die Nachfrage derzeit zurückhaltender ist.

Abbildung 17: Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen

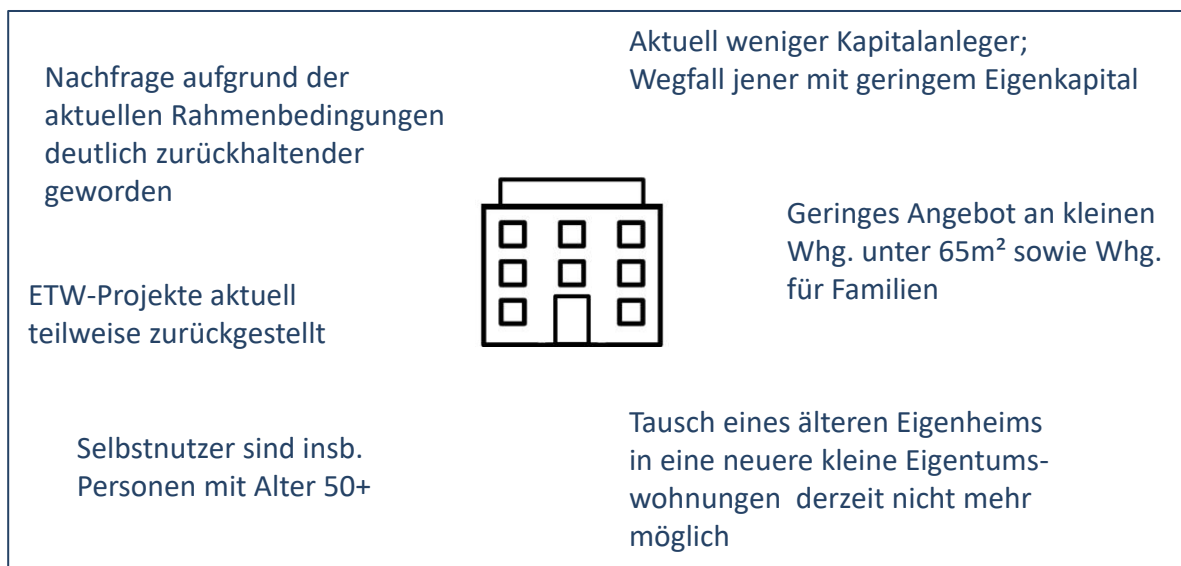


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Die derzeitigen Rahmenbedingungen wie gestiegene Baukosten, Lieferschwierigkeiten und auch gestiegene Zinsen zeigen sich auch am Markt für Eigentumswohnungen in Braunschweig. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist geringer geworden. Die befragten Marktexperten bestätigen, dass die Gruppe der Kapitalanleger mit einer hohen Fremdfinanzierung vom Markt nahezu verschwunden ist. Aber auch einige Selbstnutzer stellen ihre Nachfrage derzeit zurück und auch auf der Investorensseite werden Vorhaben – sofern möglich – teilweise zurückgestellt. Laut Marktexperten wird die Nachfrage wieder zunehmen, sobald sich die Rahmenbedingungen verbessern.

Generell gliedern sich die Nachfrager in Kapitalanleger und Selbstnutzer. Kapitalanleger agieren dabei insbesondere im Bereich des Studentenwohnens. Bei den Selbstnutzern gelten als Zielgruppe von Eigentumswohnungen in Braunschweig vor allem ältere Single- und Paarhaushalte ab 50 Jahren, die ihr bestehendes Einfamilienhaus aufgeben und zentral wohnen möchten. Dabei ist der Tausch eines Eigenheims in eine Eigentumswohnung derzeit erschwert, denn aktuell besteht eine geringere Nachfrage nach älterem Eigenheimbestand und gleichzeitig sind die Kaufpreise bei neuen Eigentumswohnungen hoch. Demnach fehlen aktuell zum einen kleine und/oder günstigere Eigentumswohnungen und zum anderen auch größere Wohnungen für Familien, die sich ein Eigenheim nicht leisten können und alternativ auf eine bezahlbare Eigentumswohnung ausweichen würden.

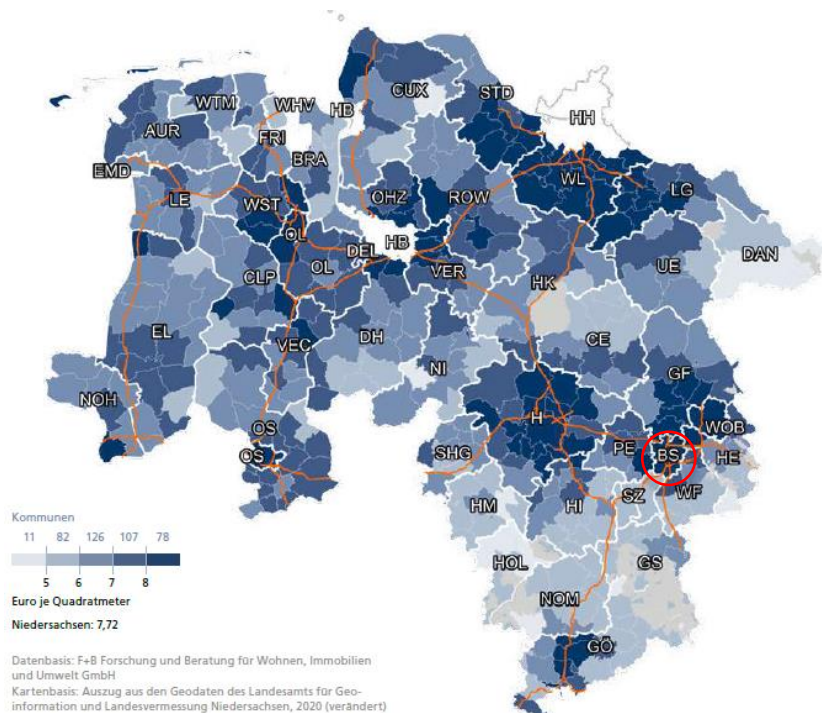
Abbildung 18: Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.4. Der Markt für Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt stellt für Braunschweig das zentrale Wohnungsmarktsegment dar, auch da sich dort ein Großteil des Wohnungsbestands befindet. In Braunschweig besteht im Landesvergleich ein erhöhtes Mietniveau. Südliche Kommunen wie Salzgitter und Wolfenbüttel haben im Vergleich ein geringeres Mietniveau, während nördliche Kommunen wie Wolfsburg ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

Abbildung 19: Angebotsmieten (Median 2020)

Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Blickt man auf die Entwicklung der durchschnittlichen Marktmiete in Braunschweig, zeigt sich ein Anstieg auf 9,00 Euro/m² im Jahr 2021. Im Jahr 2016 lag diese noch bei rd. 8,00 Euro/m², was einem Zuwachs um 2,4 Prozent pro Jahr entspricht (2016 bis 2021).

Tabelle 4: Durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Median der Marktmieten (€/m ²)	8,04	8,16	8,46	8,62	9	9

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

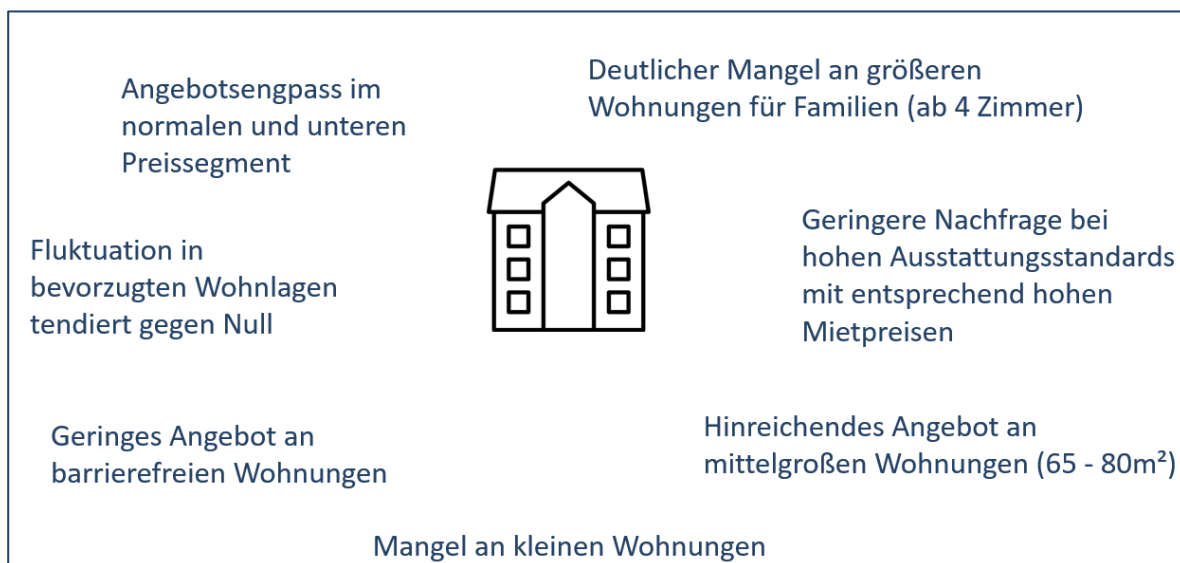
Nach Aussagen von lokalen Marktakteuren zeigt sich eine Anspannung im Braunschweiger Mietwohnungsmarkt. Die Anspannung differenziert sich jedoch nach bestimmten Lagen, Wohnflächenkategorien und dem Preisniveau. Demnach fehlen laut den befragten Experten vor allem preisgünstige Wohnungen, barrierearme bzw. -freie Wohnungen, kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen (50-65m²) sowie größere Wohnungen für Familien. Generell zeigt sich ein Angebotsengpass im mittleren und unteren Preissegment.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen fehlen kleine Wohnungen. Aber auch bei den größeren Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern, die von Familien nachgefragt werden, zeigt sich ein Mangel. Dabei werden große Wohnungen von unterschiedlichen Haushalten nachgefragt, die in Konkurrenz zueinanderstehen: Singles und Paare mit höherem Budget und Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer (bspw. als Arbeitszimmer), studentische Wohngemeinschaften sowie Familienhaushalte mit kleinerem Budget. Haushalte mit (mehreren) Kindern haben besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, da sie in Konkurrenz zu den anderen Nachfragern stehen und häufig ein geringeres Budget zur Verfügung haben. Bei mittleren Wohnungsgrößen zwischen 65 und 80m² zeigt sich eine ausgeglichene Marktlage, hier nähern sich Angebot und Nachfrage an.

Gleichzeitig zeigt sich ein unzureichendes Angebot an barrierefreien und tlw. auch barrierearmen Wohnungen. Diese werden nicht nur von Senioren nachgefragt, sondern auch Menschen mit Behinderung sind auf barrierefreie Wohnungen angewiesen. Barrierearme Ausstattungen wie stufenlose Eingangsbereiche

etc. werden hingegen auch von anderen Zielgruppen (bspw. Familien) angenommen. Zielgruppenübergreifend zeigt sich eine weitere Präferenz bei der Lage. Die Fluktuation in beliebten Wohnlagen tendiert gegen Null bspw. in Zentrumsnähe.

Abbildung 20: Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.5. Soziale Wohnraumversorgung

Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher infrage kommen.

Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentrieren wir uns auf diejenigen Bedarfgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst.¹¹ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 Euro für einen Singlehaushalt und 2.869 Euro für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.

Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zu steht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 NWoFG (Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren), wobei die Einkommensgrenzen in § 3 NWoFG festgelegt sind.

Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

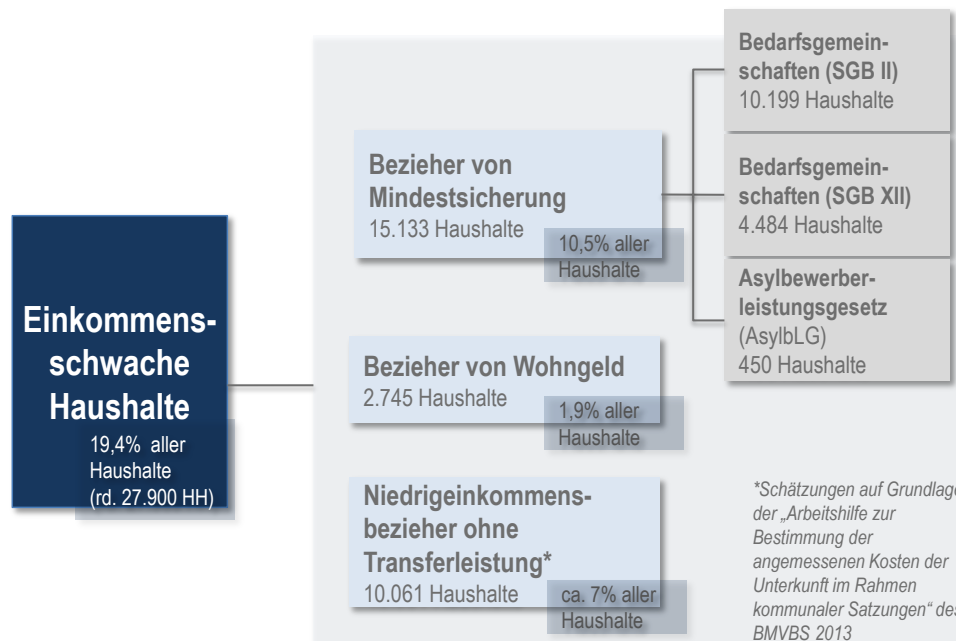
- Personen, die Leistungen nach Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt)
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten
- Personen, die Wohngeld beziehen
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende und Auszubildende, die teilweise durch BAföG bzw. Berufsausbildungsbeihilfe und / oder Wohngeld abgesichert sind

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands – wie auch in Braunschweig – eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte Wohnungsbestand.

¹¹ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015

In der Stadt Braunschweig zählen zum 31.12.2020 rd. 19 Prozent aller Haushalte zu der beschriebenen Gruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte:

Abbildung 21: Einkommensschwache Haushalte in Braunschweig 2020



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

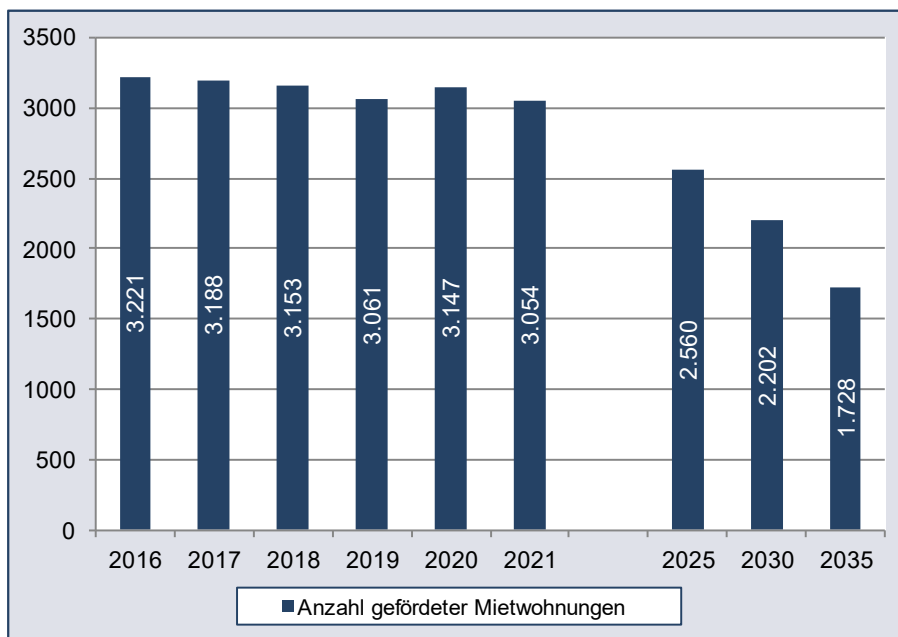
Zu den 19,4 Prozent der einkommensschwachen Haushalte sind Auszubildende und insbesondere Studierende hinzuzurechnen. Sie sind zum Großteil auch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Von den 18.755 Studierenden in Braunschweig (Stand: Wintersemester 2021/22), lässt sich der Umfang der Personen mit Wohnsitz in Braunschweig und mit Bedarf an preisgünstigen Wohnungen jedoch nicht zuverlässig abschätzen (s. hierzu Kap. 3.6).

Des Weiteren ist mit Blick auf die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zu erwähnen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem „Wohngeld 2023“ eine historische Wohngeldreform umgesetzt hat, wodurch sich der Kreis der Leistungsberechtigten – nach ersten Schätzungen der Bundesregierung – verdreifachen wird.¹² In unseren Berechnungen zum Umfang der einkommensschwachen Haushalte gehen wir davon aus, dass durch die Wohngeldreform eine Verschiebung innerhalb der dargestellten Teilgruppen stattfinden wird, da die Niedrigeinkommensbezieher, die bislang keine Transferleistungen erhielten, von den erweiterten Möglichkeiten des Wohngeldbezuges Gebrauch machen werden.

Angebotsstruktur und Versorgungslage

In Braunschweig gab es zum Ende des Jahres 2021 rd. 3.050 preisgebundene Wohnungen. Dabei zeigt sich in den vergangenen Jahren von 2016 bis 2021 ein Rückgang um fünf Prozent bzw. 167 Wohnungen. Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass bereits bis 2030 rd. 850 Wohnungen aus dem Bestand der geförderten Mietwohnungen entfallen werden. D. h. von 2021 bis 2030 wird der Bestand ohne neue Bindungen um 28 Prozent abnehmen, bis zum Jahr 2035 beträgt der Rückgang 43 Prozent bzw. rd. 1.300 Wohnungen. In dieser Berechnung ist künftiger Neubau noch nicht berücksichtigt.

¹² Vgl. BMWSB 2023: Wohngeld – Reform, abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>

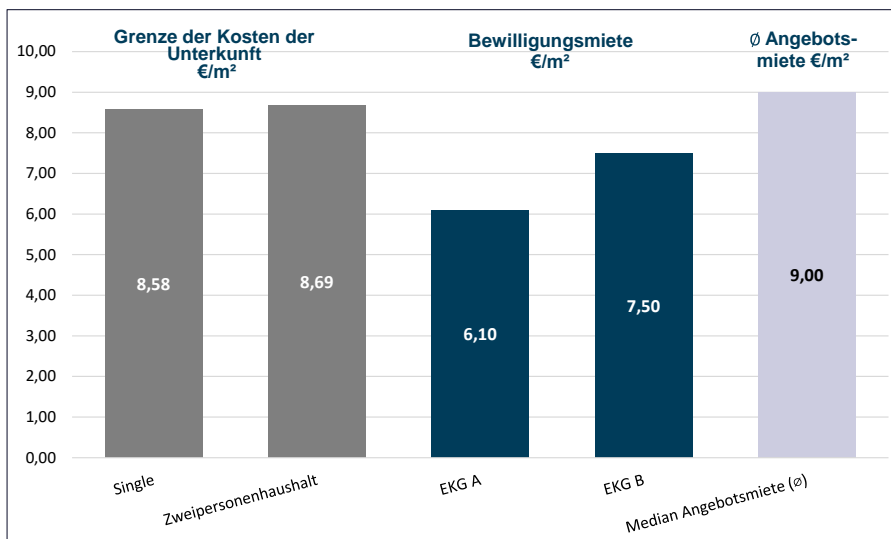
Abbildung 22: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Braunschweig

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NBank, Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Für einkommensschwache Haushalte sind verschiedene Miethöhen relevant: die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Braunschweig (Mietenstufe IV) statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen bei 6,10 bzw. 7,50 EUR/m² (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten.

Die Bemessungsgrenze der KdU in Braunschweig ermöglicht Transferleistungsempfängern prinzipiell den Zugang zu geförderten (Neubau-)Wohnungen, da die Bewilligungsmiete niedriger als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist. Durch auslaufende Bindungen verengt sich der gesicherte Zugang zu preisgebundenen und bezahlbaren Wohnungen. Zugangschancen zu preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte könnten sich deutlich verschlechtern, wenn Bindungsverluste nicht abgefedert werden.

Abbildung 23: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

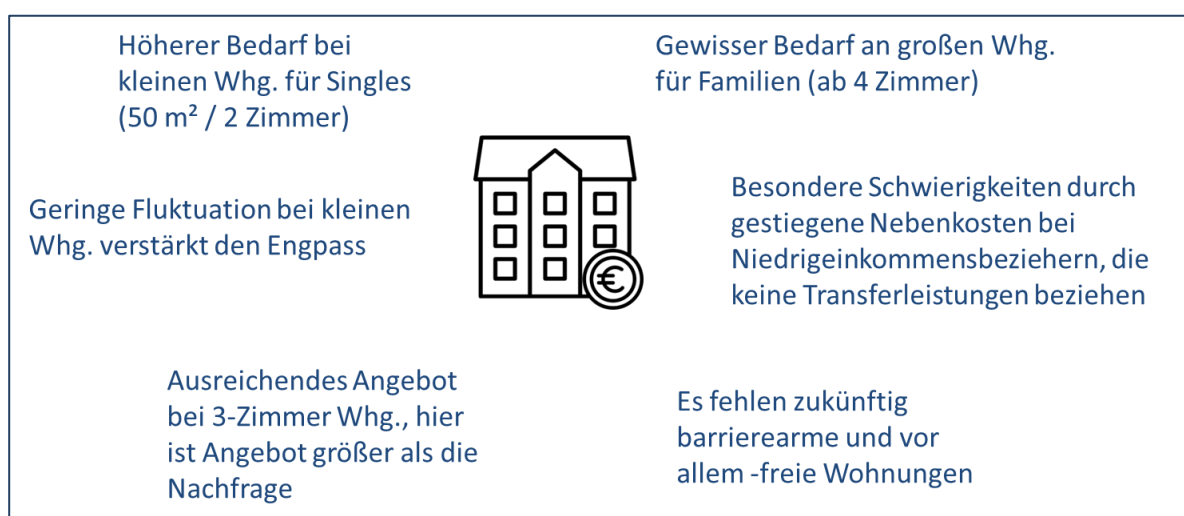


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, Jobcenter Braunschweig (Grundmiete), eigene Darstellung

Im Ergebnis zeigt sich im öffentlich geförderten Wohnungssegment eine angespannte Marktlage. Laut Aussagen der befragten Wohnungsmarktexperten besteht besonders bei kleinen Wohnungen für Singles ein erhöhter Bedarf. Dort fehlen Wohnungen der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse von bis zu 50 m², bevorzugt werden dabei 2 Zimmer Wohnungen. Der Mangel wird durch die geringe Fluktuation bei kleinen Wohnungen noch weiter verstärkt. Gleichzeitig zeigt sich ein ausreichendes Angebot bei mittleren Wohnungsgrößen mit 3 Zimmern. Hier ist das Angebot sogar etwas größer als die vorhandene Nachfrage. Bei großen Wohnungen besteht hingegen ein gewisser Mangel. Familien, die 4 Zimmer und mehr suchen, haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, da das vorhandene Angebot zu gering ist.

Durch die derzeit gestiegenen Nebenkosten haben Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen beziehen, besondere Schwierigkeiten. Mit Blick auf die zu erwartende Zunahme älterer Menschen, die häufiger als jüngere Personen Bewegungseinschränkungen aufweisen, gehen die befragten Experten davon aus, dass zukünftig barrierearme und vor allem -freie Wohnungen fehlen werden.

Abbildung 24: Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen



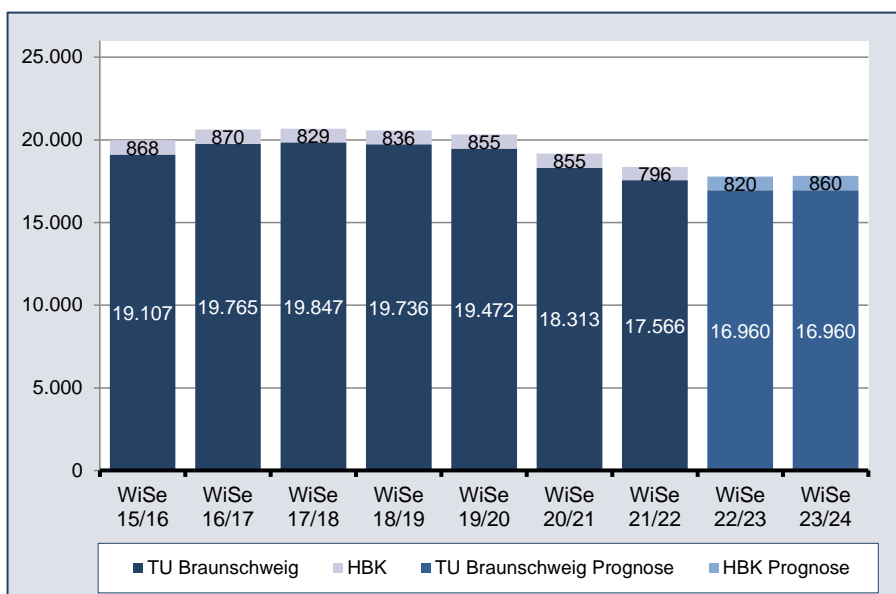
Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.6. Studentisches Wohnen

Durch die Technische Universität (TU) und die Hochschule für Bildende Künste (HBK) ist Braunschweig ein wichtiger Hochschulstandort in der Region. Der Blick auf die Studierendenzahlen zeigt: Braunschweig reiht sich in Niedersachsen hinter Hannover, Göttingen und Osnabrück auf Platz vier der größten Universitätsstädte ein.¹³ Der Anteil der Studierenden in Braunschweig an der Gesamtbevölkerung der Stadt (Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen) umfasst rd. neun Prozent im Jahr 2021, das entspricht 21.300 Einwohner. Die Braunschweiger Hochschulen sind ein deutlicher Zuzugsgrund, denn im Saldo wandern in Braunschweig junge Menschen verstärkt zu (sogenannte „Starterhaushalte“). Starterhaushalte sind eine sehr mobile Gruppe, die insbesondere zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums das Elternhaus verlassen und in die erste eigene Wohnung ziehen.

Im Wintersemester 2021/2022 waren mehr als 18.300 Studierende an einer Hochschule in Braunschweig eingeschrieben. Mit rd. 95 Prozent studiert der Großteil von ihnen an der TU. Dabei ist die Zahl der Studierenden seit dem Wintersemester 2018/19 rückläufig. Gründe dafür sind u. a. der Wechsel von G8 zu G9 in Niedersachsen, wodurch es weniger Studienanfänger gab. In den Jahren ab 2020 zeigt sich ebenfalls ein Ausbleiben von Studierenden durch die Coronapandemie. Die kurzfristigen Prognosen der zwei Hochschulen gehen in kommenden Semestern von einer leichten Abnahme und anschließend einem „Halten“ der Studierendenzahlen aus.

Abbildung 25: Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig*

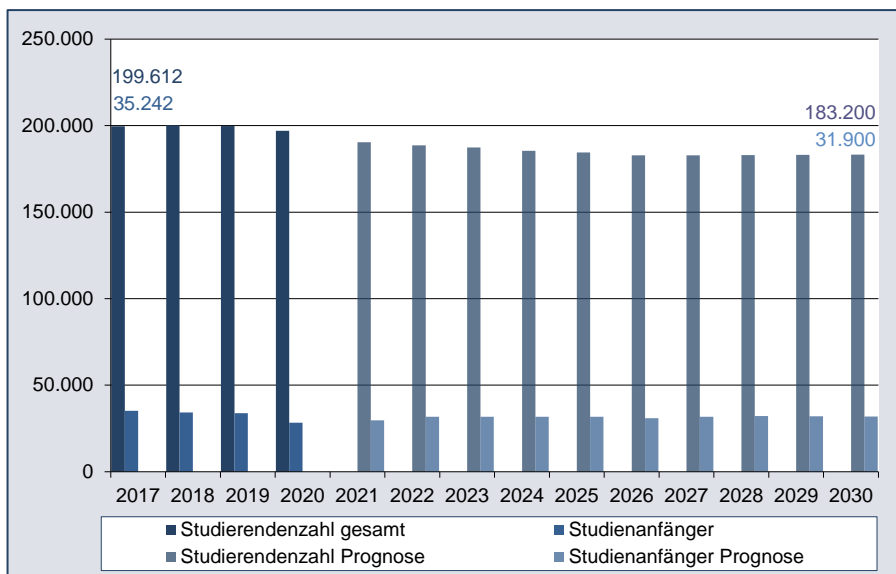


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Studierendenwerk OstNiedersachsen, eigene Darstellung
*ohne Doppelimmatrikulationen, keine längere Abwesenheit

In der Entwicklung der Studierendenzahlen zeigt sich, dass in den jüngeren Jahren besondere Einflüsse wie die Coronapandemie die Studierendenzahlen beeinflusst haben. Langfristig wird die demografische Entwicklung die Zahl der zukünftigen Schulabsolventen und der Studienanfänger beeinflussen. Die Kultusministerkonferenz der Länder berücksichtigt diese Entwicklungen bei der Vorausberechnung der Studierenden und Studienanfänger. Der Blick auf die Entwicklungen in Niedersachsen zeigt, dass die Zahl der Studierenden nicht weiter steigen wird. Langfristig wird eine konstante, in der Tendenz abnehmende Zahl an Studierenden prognostiziert, da die entsprechenden Geburtenjahrgänge rückläufig sind. Für Braunschweig kann mit Blick auf die kurzfristigen Prognosen der Hochschulen und die Prognose des Landes eine ähnliche Entwicklung angenommen werden.

¹³ Gemessen an der Zahl der Studierenden im WS 2020/21; Quelle: Deutsches Studentenwerk 2021: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2021, S.17

Abbildung 26: Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030



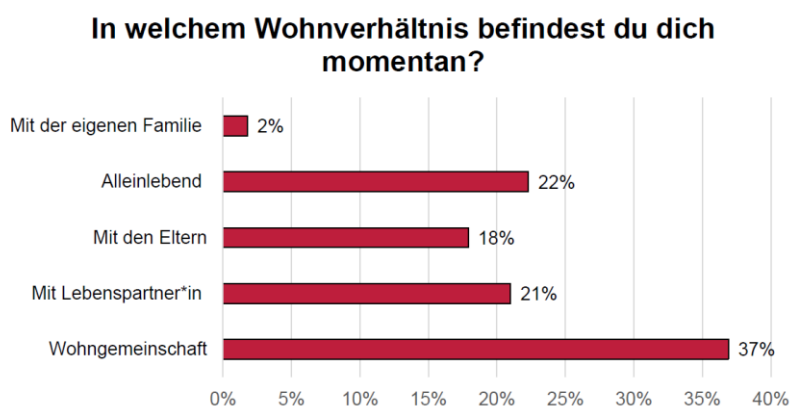
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Kultusministerkonferenz 2021, eigene Darstellung

Der Wohnungsmarkt für Studierende

Studierende fallen überwiegend in die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und zählen, neben Auszubildenden oder Berufsanfängern, zu den benannten Starterhaushalten. Starterhaushalte fragen aufgrund fehlender oder geringer Einkünfte vor allem günstige Wohnraumangebote nach. Wichtig sind entweder die Nähe zur Hochschule (bzw. Ausbildungsstelle) oder urbane und lebhafteste Stadtteile nahe der jeweiligen Universität oder Hochschule. Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass derzeit bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen in Braunschweig bereits Engpässe bestehen.

Die genaue Wohnsituation aller Braunschweiger Studierenden ist kaum zu ermitteln, auch da unklar ist, wie viele Studierende in der Stadt oder außerhalb wohnen. Eine Befragung gibt jedoch Aufschluss über die Wohnverhältnisse der Studierenden in Braunschweig.¹⁴ Jeweils rd. 20 Prozent wohnen entweder allein, mit dem Partner oder bei den Eltern und mehr als jeder Dritte wohnt in einer Wohngemeinschaft. Dabei wurde nicht erfragt, inwiefern die Studierenden in Wohnheimen wohnen. Die Wohnheime bieten sowohl die Option alleine als auch in Wohngemeinschaften zu wohnen.

Abbildung 27: Wohnverhältnisse der Braunschweiger Studierenden



Quelle: Ergebnisse der Braunschweiger Studierendenbefragung 2021, Institut für Psychologie, n = 928, davon 718 TU Braunschweig

¹⁴ Braunschweiger Studierendenbefragung 2021, Institut für Psychologie, n = 928

Generell zeigt sich, dass viele Studierende seit einigen Jahren lieber ein Einzelzimmer mit eigenem Bad oder ein Apartment präferieren, anstatt in einer Wohngemeinschaft zu leben. Durch die Coronapandemie wurde dieser Trend noch verstärkt.¹⁵ Die befragten Experten zum studentischen Wohnen in der Stadt Braunschweig geben das Budget bzw. die Kosten des Wohnens als einen entscheidenden Faktor bei der Wohnungswahl an, gleichzeitig ist auch die Nähe zur Hochschule ein weiterer wichtiger Faktor für Studierende. Eine weitere Präferenz ergibt sich aus dem vergleichsweise hohen Anteil an ausländischen Studierenden in Braunschweig (rd. 18 Prozent Stand: WS 2020/21). Diese bevorzugen möblierte Zimmer und Apartments, um die hohen Anschaffungskosten einer Erstausrüstung zu vermeiden.

Neben Wohngemeinschaften stellen Wohnheime für Studierende ein kostengünstiges Wohnungsangebot dar. Das Studierendenwerk OstNiedersachsen hat in Braunschweig derzeit rd. 2.100 Wohnheimplätze, ein Großteil davon sind sehr nachgefragte Einzelapartments mit eigenem Bad und Küche (rd. 1.000 Wohneinheiten). Der Großteil der rd. 200 Studierenden auf der Warteliste des Studierendenwerks wartet explizit auf ein solches Wohnungsangebot (Stand: 10/2022). Im Jahr 2022 wurde ein neues Wohnheim mit 114 Einzelapartments fertiggestellt, die Apartments sind rd. 19 m² groß und vollmöbliert. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 350 Euro monatlich, darin ist alles inklusive, d.h. die Miete stellt die Bruttowarmmiete inkl. aller Nebenkosten, Internetanschluss, Fahrradstellplatz und Hausratversicherung dar.¹⁶ Im Allgemeinen unterscheidet sich die Gesamtmiete bei den Wohnheimen des Studierendenwerks in Braunschweig je nach Größe und Wohnform (Flurzimmer, Einzelapartment etc.).

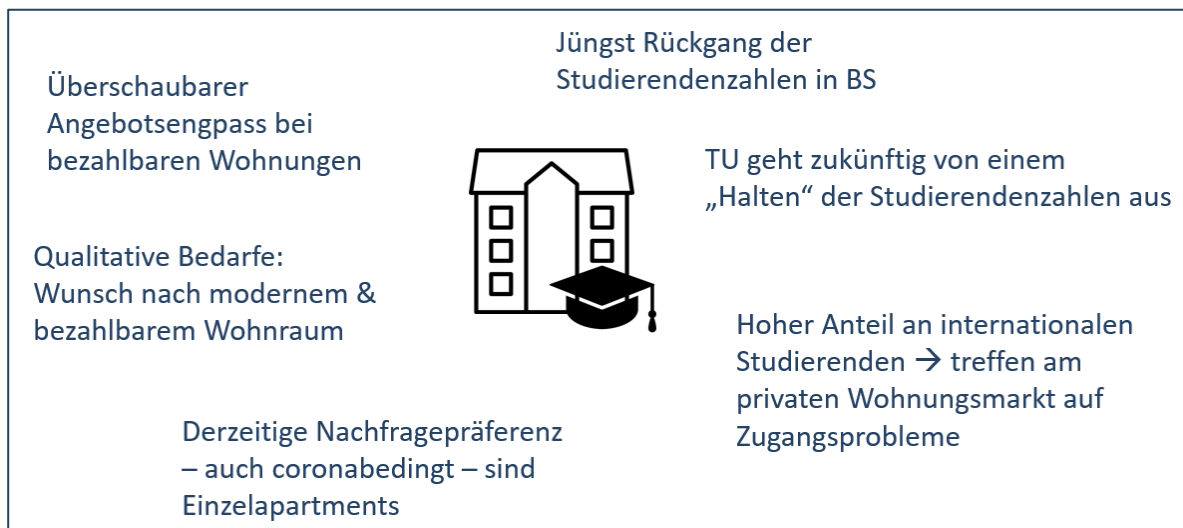
Das Studierendenwerk ist dabei der größte Wohnungsanbieter für Studierende in Braunschweig. Das deutsche Studierendenwerk vergleicht regelmäßig die Zahl der Wohnheimplätze mit der Zahl der Studierenden einer Stadt, um die Unterbringungsquote zu ermitteln. Laut einer Erhebung des deutschen Studierendenwerks gab es in Braunschweig im Jahr 2021 insgesamt 2.355 Studierendenwohnplätze (Zahl beinhaltet öffentlich geförderte Plätze des Studierendenwerks und auch von anderen Trägern). In der Gegenüberstellung mit der Zahl der Studierenden im Wintersemester 2020/2021 zeigt sich eine Unterbringungsquote von zwölf Prozent. Im Durchschnitt liegt die Quote in ganz Niedersachsen bei 9,9 Prozent. Verglichen mit anderen größeren Universitätsstädten des Landes wie Hannover (6,8 Prozent) oder Osnabrück (9,5 Prozent) hat Braunschweig eine überdurchschnittliche Unterbringungsquote. Die lokalen Marktexperten konstatieren jedoch einen gewissen Angebotsengpass bei preisgünstigen Wohnungsangeboten.

Insgesamt ist die Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren, worauf auch die bereits überdurchschnittliche Unterbringungsquote der Studierenden in Wohnheimen hinweist. Zusätzlich wurde vom Studierendenwerk im Jahr 2022 ein neues Wohnheim fertiggestellt. Gleichzeitig gehen die Prognosen der Kultusministerkonferenz und der TU Braunschweig in den nächsten Jahren von einer leicht rückläufigen und langfristig von einer stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus, sodass der Wohnraumbedarf rein quantitativ betrachtet aller Voraussicht nach nicht mehr zunehmen wird. Neubauprojekte könnten für ausreichend Entspannung der Situation sorgen und zugleich den Wunsch nach modernem, bezahlbarem Wohnen bedienen. Der Wohnwunsch nach modernen Wohnqualitäten kann zukünftig durch die Modernisierung des Bestandes oder durch Abriss und Ersatzneubau umgesetzt werden.

¹⁵ Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021, S.15

¹⁶ Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021, S.14

Abbildung 28: Der Markt für studentisches Wohnen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Zwischenfazit zu den Wohnungsteilmärkten

- Segmentübergreifend zeigen sich gestiegene Angebotspreise und eine gestiegene Nachfrage verstärkt in guten, zentralen Lagen.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Der Markt hat aktuell im Vergleich zu den Vorjahren spürbar an Anspannung verloren. Die aktuelle Nachfrage nach Eigenheimen ist auch in Braunschweig verhalten, was auf die derzeitigen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist (u. a. gestiegenen Baukosten, Zinsentwicklung etc.). Aber auch aktuell lassen sich gepflegte/neuwertige Objekte in präferierten Lagen gut vermarkten; „Ladenhüter“ sind hingegen ältere Bestandsobjekte mit Sanierungsstau, dort gibt es mehr Angebot als Nachfrage.
- Im Eigenheimsegment ist eine Neubaunachfrage vorhanden, diese ist aber preislimitiert. Hier zeigt sich eine Bodenpreistrutsche ins Umland, d. h. die Nachfrage orientiert sich in das preisgünstigere Umland, da die Boden- und Kaufpreise in Braunschweig für viele Nachfrager nicht finanzierbar sind.

Eigentumswohnungen:

- Das Teilsegment ist im Vergleich am wenigsten angespannt, denn derzeit sorgen die aktuellen Rahmendingungen für einen in der Tendenz ausgeglichenen Markt.
- Die Kapitalanleger sind auch in Braunschweig zurückhaltender geworden. Selbstnutzer mit Eigenkapital (hier vermehrt Best Ager) fragen auch derzeit entsprechende Eigentumswohnungen nach.

Mietwohnungen:

- Die Marktlage ist deutlich angespannter als im Eigentumssegment. Insbesondere bei bezahlbaren Angeboten in guten Lagen besteht ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen.

- In Braunschweig besteht ein knappes Angebot an größeren Wohnungen: Hier treten Familien in Konkurrenz zu studentischen Wohngemeinschaften bei einem aktuellen geringen Angebot.
- In bevorzugten Wohnlagen tendiert die Umzugsaktivität gegen Null – es fehlt eine attraktive Umzugsalternative.
- Bedarfe bestehen auch bei altengerechten Wohnungen insbesondere bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen / Wohnformen fehlen in der Stadt.

Soziale Wohnraumversorgung:

- In Braunschweig zeigen sich bei den preisgünstigen Wohnungen in einigen Wohnungsgrößen Versorgungsengpässe. Rd. 19 Prozent aller Haushalte zählen zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Ein Mangel besteht bei öffentlich geförderten kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien sowie bei barrierearmen und vor allem barrierefreien Angeboten für Senioren und Menschen mit Behinderung.
- Das Abschmelzen der Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt bis 2035 zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um mehr als 40 Prozent, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich mietpreisgeförderte Wohnungen kompensiert wird – im Neubau und/oder im Bestand.

Studentisches Wohnen:

- Beim studentischen Wohnen zeigt sich die aktuelle Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren. Qualitativ melden Studierende den Wunsch nach modernem Wohnraum, woraus sich entsprechende Modernisierungsbedarfe ergeben.

4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Trends in der Wohnungsnachfrage und -angebotsentwicklung eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Zentrale Fragestellungen der Wohnungsbedarfsprognose sind:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um durch den dadurch ausgelösten Neubaubedarf auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der quantitative Bedarf nach Wohnformen – Ein-/Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve), errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt, wobei beim Bestand Ferienwohnungen nicht in die Gesamtzahl der Wohnungen einbezogen werden. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen (müssen). Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte

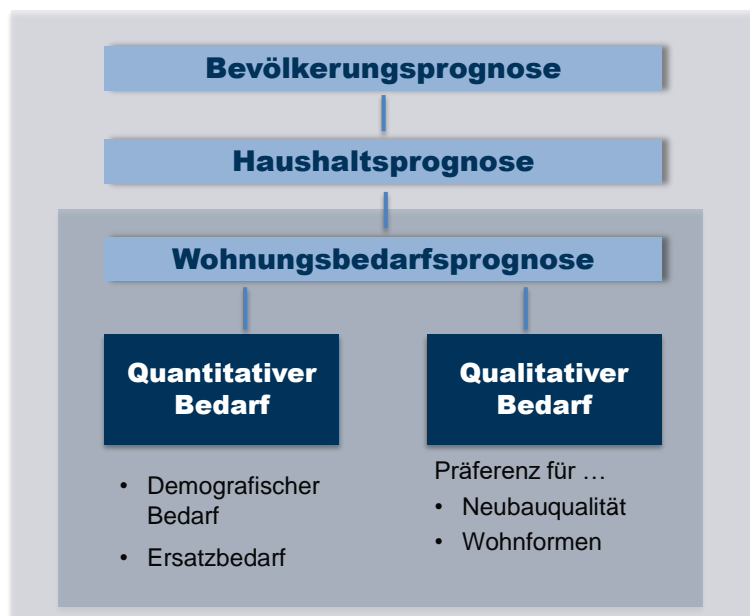
erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, so dass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabrisse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern auch wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – z. B. Eigenheime versus Geschosswohnungen –, Neubauqualitäten oder Wohnungsgrößen.

In Braunschweig wie auch in anderen prosperierenden Wohnungsmärkten verhält es sich so, dass der quantitative Bedarf hoch genug ist, um die Präferenzen der Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten bedienen zu können. Durch die Umsetzung der quantitativen Wohnungsneubaubedarfe können in hinreichendem Maße die gewünschten Neubauqualitäten wie auch die notwendigen Wohnungsgrößen geschaffen werden. Die Nachfrage nach Wohnformen differenziert, erhöht jedoch nicht den quantitativen Bedarf. Sie bleiben daher im Rahmen der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose weitgehend unberücksichtigt. Anders verhält es sich in Schrumpfungsregionen bei geringen bis fehlenden quantitativen Bedarfen. Dort kann die Präferenz für Neubauqualitäten und / oder für bestimmte Wohnungsgrößen einen Wohnungsneubaubedarf hervorrufen, der bei einer rein quantitativen Bedarfsberechnung nicht sichtbar werden würde.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte quantitative Wohnungsbedarf abschließend nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern unterschieden. Ein Synonym für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der individuelle Wohnungsbau.

Abbildung 29: Methodisches Vorgehen der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

4.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, somit der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) und der Umfang der Wanderungen (Migration). Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig wird auf die bestehenden Bevölkerungsprognosen zurückgegriffen.

Hierbei handelt es sich zum einen um die städtische Prognose auf Basis der Hauptwohnsitzbevölkerung laut kommunalen Melderegister. Als Basisjahr der Berechnung gilt hier das Jahr 2019.

Zum anderen wird die Basisvariante der CIMA-Prognose für Braunschweig genutzt. Als Basisjahr gilt auch hier das Jahr 2019. Die ihr zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei der Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten wurden die Jahre 2017 bis 2019 herangezogen. Bei den Wanderungen wurde der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 und 2017 bis 2019 genutzt.¹⁷

Bei der städtischen Bevölkerungsprognose wurden altersspezifische Geburtenziffern für Braunschweig (Ø 2017 bis 2019 / Melderegister), altersspezifische Sterbeziffern für Niedersachsen (Ø 2016 bis 2018 / LSN) sowie altersspezifische Wanderungsraten einer flexiblen Berechnung aus den Melderegisterdaten (2000 bis 2019) zugrunde gelegt.¹⁸ Im Rahmen der städtischen Prognose wird für die Jahre 2021/2022, ähnlich den Entwicklungen im Jahr 2020, eine eher verhaltene Entwicklung der Einwohnerzahl angenommen. Ab 2022 wird die Annahme getroffen, dass die Mobilität einschränkende Wirkungen der Pandemie bundesweit überwunden sind und die Einführung der Zweitwohnungssteuer in Braunschweig sich positiv auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl auswirkt. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass in den nächsten fünf Jahren die zahlreichen sich in Entwicklung befindlichen Wohnbaugebiete (bspw. Nordstadt, Wenden-West etc.) wieder zu einem Anstieg der Einwohnerzahl beitragen. Nach Abschluss dieser Phase ab ca. 2026/2027 wird angenommen, dass sich der bereits 2014 bis 2019 in Braunschweig zu beobachtende Trend des Einwohnerrückgangs bei der deutschen Bevölkerung zumindest in abgeschwächter Form fortsetzt, während die ausländische Bevölkerung noch zunimmt.

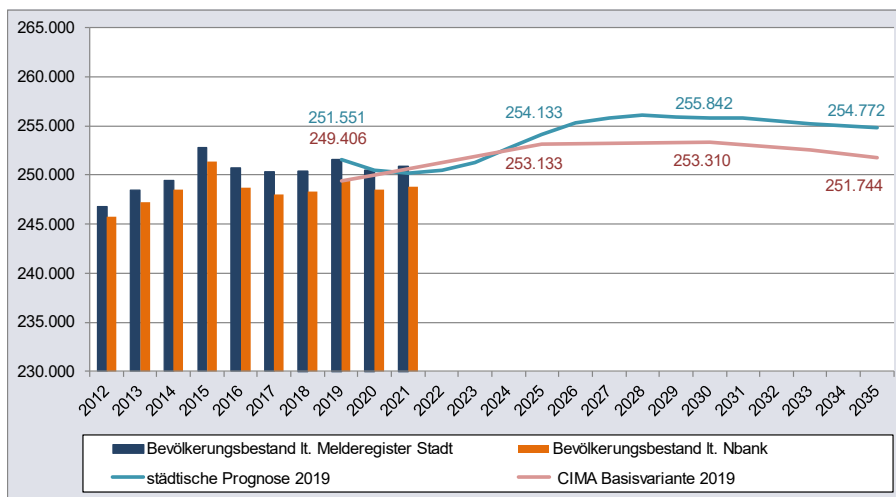
Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Braunschweig bis zum Jahr 2035 auf 254.772 Einwohner ansteigt, also gegenüber dem Ausgangsjahr 2019 um rd. +3.220 Personen wächst. Die Prognose der CIMA hat eine andere Datenbasis und geht von einer Ausgangsbevölkerung von 249.406 Personen aus und prognostiziert einen Zuwachs bis 2035 von rd. +2.340 Personen auf 251.744 Einwohner. Im Ergebnis weichen die Bevölkerungszahlen der zwei Prognosen im Jahr 2035 rd. 2.000 bis 3.000 Personen voneinander ab. Die städtische Prognose prognostiziert bis 2025 einen Aufholeffekt durch die Aufsiedlung geplanter Baugebiete und berechnet einen optimistischeren Bevölkerungszuwachs bis 2030 als die Prognose der CIMA. Ab ca. 2030 gehen beide Prognosen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Vergleicht man die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen von 2019 bis 2035 geht die städtische Prognose von einer Zunahme um 1,3 Prozent aus, die Prognose der CIMA liegt mit einer Zunahme von 0,9 Prozent etwas niedriger.

Blickt man dabei auf die ersten Prognosejahre zeigt sich, dass die Prognose der CIMA bereits im ersten Prognosejahr mit rd. 1.470 Personen von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung abweicht und die Entwicklung überschätzt. Die städtische Prognose weicht deutlich geringer ab, hier liegt die Prognose um rd. 650 Personen unterhalb der tatsächlichen Entwicklung. Die Stadt Braunschweig ist somit etwas mehr gewachsen als in der städtischen Prognose angenommen.

¹⁷ Vgl. NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung, S. 84f.

¹⁸ Vgl. Stadt Braunschweig 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2035. Stadtforschung aktuell. 09.2021, S. 2f.

Abbildung 30: Aktuelle Bevölkerungsprognose und die tatsächliche Entwicklung 2012 bis 2035



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA, eigene Darstellung

Im Vergleich lässt die städtische Bevölkerungsprognose eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit plausibel erscheinen, da sich bereits zwei Jahre nach der Erstellung der Prognose durch die CIMA zeigt, dass die Prognose die bisherige Entwicklung überschätzt. Die städtische Prognose weicht gegenüber der CIMA-Prognose weniger von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ab und zeigt eine positive Abweichung auf (d.h. die tatsächliche Entwicklung liegt sogar oberhalb der Prognose). Gleichzeitig berücksichtigt sie die städtischen Rahmenbedingungen wie die Aufsiedlung durch die kommenden Baugebiete in ihren Annahmen. Unter den dargestellten Annahmen der Prognosen scheint das Eintreffen der städtischen Prognose als besonders plausibel, sofern die geplanten Baugebiete in dem geplanten Umfang realisiert werden. Die städtische Bevölkerungsprognose wird daher als Basis für die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose genutzt.

Braunschweig ist der viertgrößte Hochschulstandort Niedersachsens. Die Entwicklung der Studierenden fließt in die Bevölkerungsprognose und darauf aufbauend, in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ein. Die TU Braunschweig als auch die Prognosen der Kultusministerkonferenz zum zukünftigen Umfang der Studierenden gehen von einer langfristig stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus.

4.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der städtischen Bevölkerungsprognose enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und stationären Einrichtungen, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz, für die keine Bevölkerungsprognose erstellt wurde, wird hinzugeschätzt. Hierzu wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung für Ende 2021 ermittelt und dieser über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet.

„Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen.“ Dieses Zitat wurde bereits mehreren berühmten Persönlichkeiten zugeschrieben, unter anderem Mark Twain. Um dem Umstand zu

begegnen, dass Prognosen naturgemäß mit zunehmendem Prognosehorizont unsicherer werden, werden wie auch in der vorliegenden Prognose für Braunschweig Varianten berechnet, die einen Entwicklungskorridor aufzeigen. Darüber hinaus sind einige Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes infolge der Ukrainekrieges schwer einzuschätzen, etwa der Umfang der in Braunschweig verbleibenden und mit Wohnraum zu versorgenden Flüchtlinge. Auch dieser Umstand rechtfertigt die Verwendung von Prognosevarianten.

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose werden drei Varianten berechnet, die im Folgenden erläutert werden:

- untere Variante
- mittlere Variante
- obere Variante

Die Varianten unterscheiden sich zum einen hinsichtlich der Annahmen über das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten von erwachsenen Personen:

- **mittlere und obere Variante:** Hier liegt die Annahme zugrunde, dass die bislang zu beobachtenden Trends im Haushaltsbildungsverhalten langfristig andauern werden. Durch die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, eine hohe berufliche Mobilität und die wachsende Zahl älterer Menschen setzt sich der langjährige Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen weiter fort. Diese Annahme gilt nach Auffassung des statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung auf längere Sicht gemeinhin als umfassenderes Zukunftsmodell. Der Trend dürfte sich aus gutachterlicher Sicht in langfristiger Betrachtung durchsetzen.
- **untere Variante:** Hier wird angenommen, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten zukünftig nicht mehr verändert. Mitunter ist in Krisenzeiten zu beobachten, dass Haushaltsneugründungen und -trennungen aufgeschoben werden, weil die vorhandene Kaufkraft nicht für den Wohnflächenkonsum ausreicht oder für andere Konsumgüter aufgebracht werden muss oder das verfügbare Wohnungsangebot nicht hinreichend ist, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den deutschen Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023 kann zumindest vorübergehend derartige Auswirkungen mit sich bringen.
- **Aus gutachterlicher Sicht sind unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen die mittlere bis obere Variante mit ihren Trends zu kleineren Haushalten die realistischeren Varianten, da keine empirischen Anhaltspunkte für ein stagnierendes Haushaltsbildungsverhalten über einen so langen Prognosezeitraum bestehen.**

Darüber hinaus fließen in die **obere Variante** Annahmen und Setzungen ein, die in der mittleren und unteren Variante unberücksichtigt bleiben:

- a. Wachstumsrestriktionen für Braunschweig durch ein unzureichendes Wohnungsangebot werden abgebaut
- b. ein Teil der Ukraine-Flüchtlinge verbleibt in Braunschweig
- c. für zuwandernde Fachkräfte ist genug Wohnraum zu bieten

a) Berücksichtigung von Wachstumsrestriktionen

- Es handelt sich hierbei um eine Modellrechnung, die unter der optimistischen Annahme davon ausgeht, dass der Fortzug von Haushalten, insbesondere Familien, in das Braunschweiger Umland gebremst werden kann, indem ein passgenaues Wohnungsangebot innerhalb des Stadtgebietes geschaffen wird. Bislang ist aus gutachterlicher Sicht anzunehmen, dass die Stadt-Umland-

Wanderung in nicht unerheblichem Maße durch ein unzureichendes großstädtisches Wohnungsangebot hervorgerufen wird. Dieses wirkt als Wachstumsrestriktion für die demografische Entwicklung der Großstadt.

- In der Vergleichsstadt Münster haben Wanderungsmotivbefragungen ergeben, dass rd. 14 Prozent der Fortziehenden allein aufgrund mangelnder Wohnalternativen ins Umland gezogen sind. Dieser Effekt wird auch für die Stadt Braunschweig und das dortige Wanderungsgeschehen angenommen.
- Bis zum Jahr 2027 berücksichtigt bereits die städtische Bevölkerungsprognose, dass im Zuge der geplanten Baulandausweisungen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive der dort stattfindende Wohnungsneubau dämpfend auf Abwanderung ins Umland einwirken wird, wenn zahlreiche der geplanten Baugebiete realisiert werden.
- Damit sich der Effekt verminderter Abwanderung auch ab 2027 einstellt, wird er als gesonderter Faktor in die Berechnung der Haushaltsprognose einbezogen.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass Haushalte in Braunschweig nur dann in größerem Umfang gehalten werden können, wenn das quantitativ ausreichende Angebot an größeren und familiengerechten Wohnungen, vorzugsweise in der Wohneigentumsbildung, auch bezahlbar für die Zielgruppen ist.
- Der Effekt des Abbaus von Wachstumsrestriktionen wird wie folgt berechnet: Im Referenzzeitraum 2013-2014 und 2017-2020 (Jahre ohne Beeinflussung durch die Flüchtlingszuwanderung, 2021 noch keine Daten vorliegend) zogen pro Jahr im Mittel rd. 5.900 Braunschweiger ins Umland.¹⁹ Es wird angenommen, dass jährlich 14 Prozent in der Großstadt gehalten werden können, d. h. rd. 830 bis 840 Personen. Umgerechnet sind dies rd. 480 bis 490 Haushalte, im gesamten Zeitraum 2027 bis 2035 rd. 3.480 Haushalte.

b) Bleibeperspektiven der Ukraine-Flüchtlinge

- Zum Stand Juli 2022 waren in Braunschweig rd. 300 Flüchtlinge aus der Ukraine ansässig. Sie organisieren sich in rd. 160 Haushalten, viele davon mit Kindern. Gemäß einer aktuellen bundesweiten Erhebung wollen 26 Prozent der Flüchtlinge für immer und weitere 11 Prozent zumindest für einige Jahre in Deutschland verbleiben.²⁰ Die vergleichsweise kleine Gruppe der Flüchtlinge mit Bleibeperspektive erhöht den Wohnungsbedarf in Braunschweig.

c) Versorgung von Beschäftigten und Annahmen zum Fachkräftezuzug

- Die aktuelle Beschäftigtenprognose der Stadt Braunschweig geht von einem weiteren Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig im Zeitraum 2022 bis 2035 in Höhe von 19.400 Personen aus.²¹ Um die bisherige tendenzielle Arbeitsteilung „in Braunschweig arbeiten, im Umland wohnen“ zu verändern und mehr Arbeitskräfte als Braunschweiger Bürger zu gewinnen, ist als Voraussetzung hinreichend Wohnraum bereitzustellen.
- Die Beschäftigtenprognose berücksichtigt noch nicht einen durch vorteilhafte politische Rahmenbedingungen ausgelösten Fachkräftezuzug aus dem Ausland. Der Zuzug von Fachkräften nach Deutschland wird durch bundesweite vielfältige Anreize und gesetzliche Rahmenbedingungen gesteuert und ist für Braunschweig nicht prognostizierbar.

¹⁹ Quelle: Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Tabelle 02_13 „Melderegister ohne Asylbewerberbewegungen der LAB“

²⁰ Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (et al.) 2022: Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben.

²¹ Vgl. CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes, S.46

- Die Beschäftigtenprognose ist nicht in die Wohnungsbedarfsprognose einbezogen worden, da sie erst nach Fertigstellung aller Prognosen vorlag. Der Wohnungsbedarf von Arbeitskräften ist jedoch bei der Frage, wie viele Wohnungen in Braunschweig benötigt werden, mitzudenken.

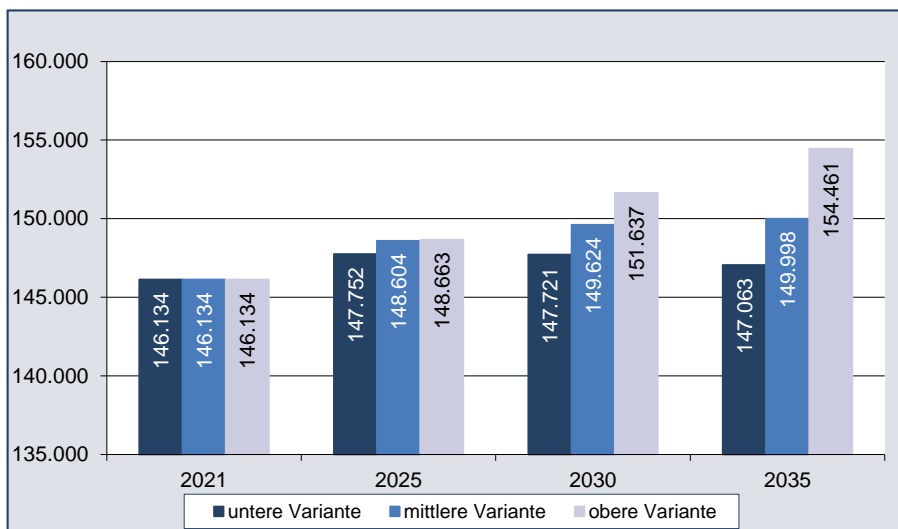
Aus der Entwicklung der Zahl an Studierenden an den Braunschweiger Hochschulen lässt sich kein zusätzlicher Impuls für einen gesonderten Wohnungsbedarf ableiten, da zukünftig mit einer stabilen Anzahl studentischer Haushalte zu rechnen ist.

Die Haushaltprognose für Braunschweig zeigt dabei in den verschiedenen Varianten folgende Ergebnisse:

- untere Variante: Die Zahl der Haushalte nimmt nur leicht um rd. 560 Haushalte im Zeitraum 2021 bis 2035 zu. Der Höhepunkt wird im Jahr 2027 erreicht sein.
- mittlere Variante: Die Zahl der Haushalte nimmt um rd. 3.480 zu, was einer Zunahme um 2,4 Prozent entspricht. Bis 2033 steigt die Zahl der Haushalte an, um dann bis zum Ende des Prognosezeitraumes auf dem Niveau zu stagnieren.
- obere Variante: Der Umfang der Haushalte nimmt um rd. 8.330 bzw. 5,7 Prozent zu. Im Zeitverlauf wächst ihre Zahl stetig. Während die Ein- und Zweipersonenhaushalte voraussichtlich um 3,5 Prozent zulegen, ist bei den Haushalten mit drei und mehr Personen ein Rückgang um 2,7 Prozent zu erwarten.

Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierten Haushaltszahlen in den Varianten. Der mittleren bis oberen Variante wird – wie bereits dargelegt – die größte Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen.

Abbildung 31: Entwicklung der privaten Haushalte in Braunschweig bis 2035



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, Mikrozensus, eigene Berechnung

4.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aufbauend auf den drei Varianten der Haushaltsprognose wird auch die Wohnungsbedarfsprognose in einer unteren, mittleren und oberen Variante berechnet.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Sie wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei 2 bis 3 Prozent angesetzt, 1 Prozent bildet eine eher seltenere, untere Marge für eine normativ gesetzte Reserve.²² Für die Stadt Braunschweig wird in den drei Varianten eine Quote von 2,0 Prozent angesetzt.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Das Institut der deutschen Wirtschaft gibt für die westdeutschen Kommunen den jährlichen Ersatzbedarf mit einer Quote von rd. 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment und von 0,14 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser an.

An diesem Punkt ist jedoch eine weitere Komponente in der Berechnung des Wohnungsbedarfs einzubeziehen, nämlich die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine sinkende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Haushalten mit Wohnungsbedarf infolge von hoher Inflation, erheblichen Energiepreissteigerungen und spürbar gestiegenen Baufinanzierungszinsen beenden eine lange Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch Miet- und Kaufpreissteigerungen geprägt war. Krisenbedingt stellen zurzeit nach Einschätzung von Marktexperten etliche wohnungssuchende Haushalte ihre Wohnbedarfe zurück, etwa bezüglich des Eigentumserwerbs, der Anmietung einer größeren Mietwohnung oder des Auszugs aus der elterlichen Wohnung. Dies geschieht in einem Umfang, den wir zeitlich begrenzt für die Jahre 2022 und 2023 auf ein Drittel des Bedarfes an Wohnraum einschätzen. Der Zeitraum ist unter der gegenwärtigen Annahme gesetzt, dass sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2024 verbessern werden und eine spürbare Erholung am Wohnungsmarkt einsetzen wird.²³

Die Wohnungsbedarfsprognose für Braunschweig im Zeitraum 2022 bis 2035 zeigt dabei in den verschiedenen Varianten folgende Ergebnisse (s. nachfolgende Abbildung):

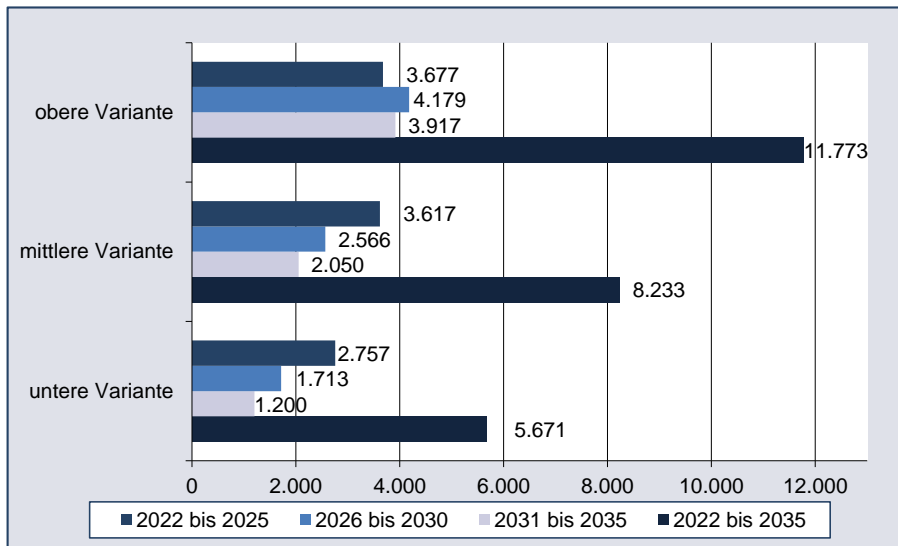
- Der Korridor der prognostizierten Bedarfe für die Jahre 2022 bis 2035 umfasst rd. 5.700 bis 11.800 Wohnungen.
- Die im Vergleich von unterer und mittlerer Variante größte Eintrittswahrscheinlichkeit besitzt aus gutachterlicher Sicht die mittlere Variante mit einem Bedarf von 8.200 Wohnungen. Sie setzt die bisher zu beobachtenden Entwicklungstrends im Haushaltsbildungsverhalten fort.
- Zur Minderung der Suburbanisierung im Braunschweiger Umland und zur Bereitstellung ausreichenden Wohnraums für neue Arbeitskräfte – in Anbetracht der aktuellen Beschäftigtenprognose für Braunschweig – wäre aus gutachterlicher Sicht die obere Variante mit 11.800 Wohnungen anzustreben.
- Die kurzfristigen Wohnungsbedarfe sind in der unteren bis mittleren Prognosevariante am höchsten. In der oberen Variante setzen ab 2027 – nach Beendigung der Aufsiedlung geplanter Baugebiete – verstärkte Bemühungen der Stadt Braunschweig ein, um Haushalte zu binden, die sonst ins Umland abwandern (14 Prozent-Bindung). Dies erhöht die Wohnraumbedarfe auch in mittel- bis langfristiger Perspektive.
- Zum Ausgangspunkt der Prognose am 31.12.2021 beträgt der Wohnungsbedarf (sogenannter Nachholbedarf, vgl. Kap. 7.2) – ermittelt durch die Gegenüberstellung von Haushalten mit

²² Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020 sowie InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.

²³ Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird, In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

Wohnungsbedarf und verfügbaren Wohnungen, inkl. Fluktuationsreserve – in Braunschweig insgesamt rd. 570 Wohnungen.

Abbildung 32: Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035 und im gesamten Zeitraum

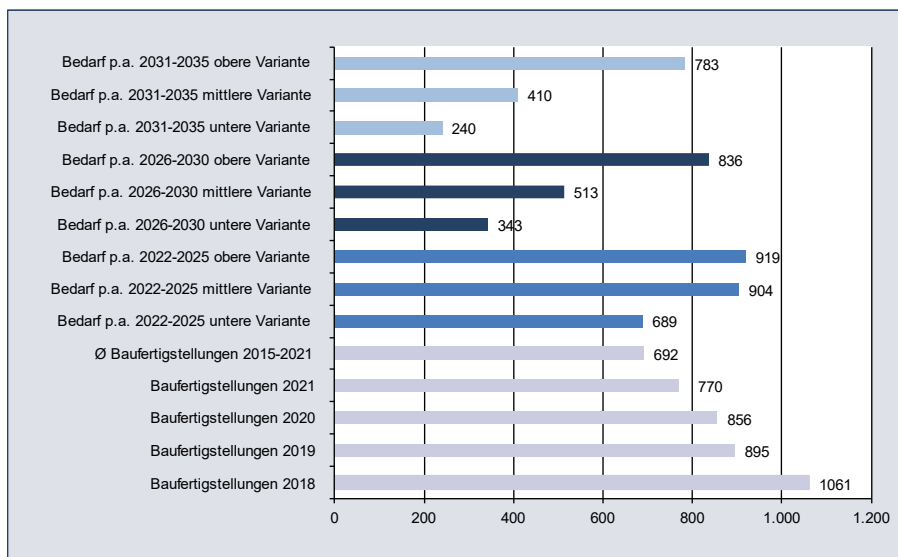


Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Im Vergleich mit dem bisherigen Baufertigstellungsniveau zeigt sich in Abbildung 34, ob für die Deckung der prognostizierten Wohnungsbedarfe die bisherige Bautätigkeit beibehalten, vermindert oder erhöht werden sollte. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass ...

- kurzfristig bis 2025 der Umfang der aktuellen Baufertigstellungen der Jahre 2018 bis 2021 beibehalten (mittlere und obere Variante) werden sollte,
- die Bedarfe mittelfristig, ab 2026, das mittlere Baufertigstellungsniveau (leicht) unterschreiten, mit Ausnahme der oberen Variante,
- langfristig ab 2031 noch ein nennenswerter Wohnungsbedarf besteht. Abgesehen von der unteren Variante kann das mittlere Niveau der Jahre seit 2015 entweder leicht unterschritten werden (Ø 410 WE in mittlerer Variante) oder aber es muss – in der oberen Variante – übertroffen werden und sich an dem hohen Niveau der Jahre 2019 bis 2021 orientieren.

Abbildung 33: Jährlicher Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Aus gutachterlicher Sicht besitzen die mittlere und die obere Variante der Wohnungsbedarfsprognose dieselbe Möglichkeit des Eintretens. Es ist genauso wahrscheinlich anzunehmen,

- dass sich die Einwohnerentwicklung gemäß der kommunalen Bevölkerungsprognose und das Haushaltsbildungsverhalten entsprechend des bisherigen Trends zu kleineren Haushalten fortsetzen werden (mittlere Variante), oder
- es Braunschweig gelingen kann, mit einem geeigneten Instrumenteneinsatz (vgl. hierzu Kap. 5) in stärkerem Maße als bisher wohnungssuchende Haushalte an Braunschweig zu binden und zusätzlichen Arbeitskräften passenden Wohnraum anzubieten.

Insofern ist der Stadt Braunschweig zu empfehlen, den Mittelwert zwischen der mittleren und oberen Variante als Zielzahl für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen zu betrachten. Die gerundeten Mittelwerte sind als neue Zielzahlen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Empfehlung: neue Zielzahlen für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen

Zielzahlen: neue Wohnungen in Braunschweig			
Zeitraum	Bisher	Neu ²⁾	Veränderung
2020 bis 2025 ¹⁾	6.000	5.700 ³⁾	-300
2026 bis 2030	2.000	3.500	+1.500
2031 bis 2035 (neu)	-	3.000	+3.000
2020 bis 2035	8.000	12.200	+4.200

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig; 1) der bisherige Prognosezeitraum 2022 bis 2025 wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den bisher abgestimmten Zielzahlen für Wohnungsneubau in Braunschweig auf den Zeitraum 2020 bis 2025 vergrößert. 2) Die Zielzahlen für die Zeiträume errechnen sich aus der vorstehenden Abbildung 34, wobei zur Vereinfachung eines jährlichen Monitorings der Verwaltung die jährlichen Mittelwerte der beiden maßgeblichen Prognosevarianten auf 100er gerundet wurden. 3) Die Zielzahl bildet sich wie folgt: Für die Jahre 2020 und 2021 ergeben sich 2.100 Wohnungen aus geschaffenem Planungsrecht (B-Pläne) und Genehmigungen nach §34 BauGB sowie einem Überhang aus dem vorherigen Zeitraum 2013 bis 2019 von 400 Wohnungen. Der Überhang entstand, indem Planungs- und Baurecht für rund 6.400 statt der angestrebten 6.000 Wohnungen geschaffen wurde.

Des Weiteren ist zu empfehlen, die Zielzahlen in gewissen Zeitabständen (die NBank als Fördergeber in der Wohnraumförderung gibt zurzeit einen Zeitraum von drei Jahren vor) anhand der zukünftigen Einwohnerentwicklung zu überprüfen, um ggf. mit Blick auf eine veränderte Nachfrageentwicklung nachzusteuern bzw. eine Feinjustierung vorzunehmen.

Hinsichtlich der dargestellten Bedarfe und der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang Baurecht zu schaffen, um die Zielzahlen zu erreichen, ist darauf hinzuweisen, dass die Projektphase des Hochbaus nicht mehr im wesentlichen Einflussbereich der Stadtverwaltung liegt. Das bedeutet, dass sie nicht steuern kann, wie viele der Wohneinheiten, für die Baurecht besteht, in welcher Zeit gebaut werden und somit tatsächlich am Markt verfügbar sind. Zwischen dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und der Baufertigstellung der über diesen Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten können mehrere Jahre liegen. Es ist daher planerisch erforderlich, die Schaffung von Baurecht rechtzeitig zu initiieren, bevor die Wohnungen tatsächlich benötigt werden.

Im Folgenden wird die Wohnungsbedarfsprognose für Braunschweig in den unterschiedlichen Varianten näher erläutert.

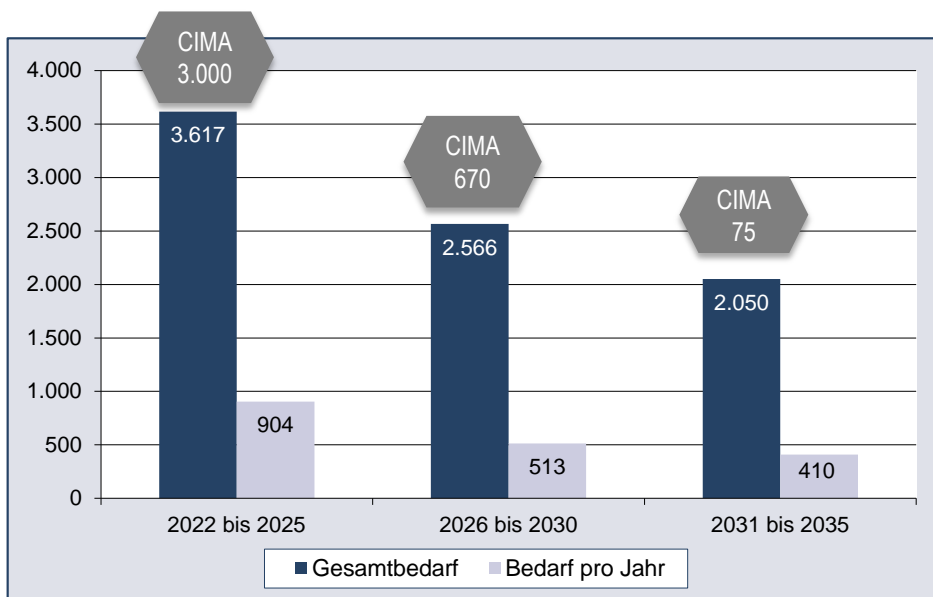
Gegenüberstellung der mittleren und oberen Variante mit der Wohnungsbedarfsprognose der CIMA

Im Jahr 2020 hat die NBank als Trägerin der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung eine Wohnungsbedarfsprognose bei dem Institut CIMA GmbH in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse auf dem Ausgangsjahr 2019 fußen. Deren Prognose reichte ebenfalls bis zum Jahr 2035, so dass ein Vergleich der berechneten Wohnungsbedarfe möglich ist. Die Prognose der CIMA fußt auf frühere Bevölkerungsprognosen für Braunschweig. Sie kann daher die Bedarfe von Ukraine-Flüchtlingen und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den deutschen Immobilienmarkt noch nicht vorhersehen, sie berücksichtigt zudem keine veränderte Dynamik in den Stadt-Umland-Wanderungen. Sie ist demnach am ehesten mit der mittleren Variante unserer Wohnungsbedarfsprognose vergleichbar.

Die nachfolgenden Abbildungen visualisieren die Unterschiede zwischen den Prognosen.

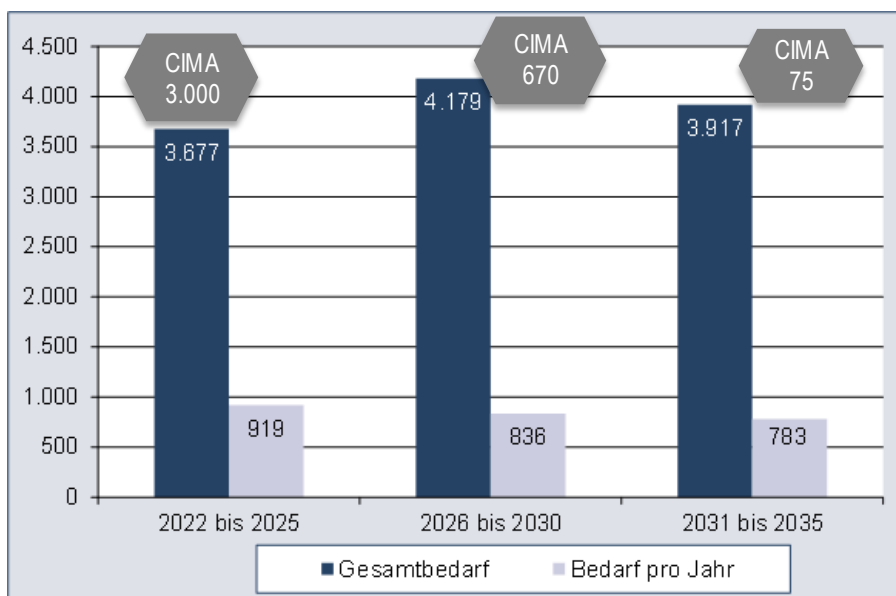
- Die **mittlere InWIS-Prognosevariante**, die die Folgen des Ukraine-Krieges berücksichtigt, prognostiziert im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Wohnungsbedarf im Umfang von rd. 8.200 Wohnungen.
- Die Vorausschätzung der CIMA für Braunschweig berechnet demgegenüber niedrigere Bedarfe, da sie auf einer anderen, geringeren Bevölkerungszunahme im Zeitverlauf fußt. Für den Zeitraum 2022 bis 2025 ermittelt die CIMA einen Wohnungsbedarf von rd. 3.000 Wohnungen, InWIS im Umfang von rd. 3.600 Wohnungen. Noch sind die Prognosewerte einigermaßen ähnlich. Doch ab 2031 prognostiziert die CIMA einen verschwindend geringen Neubaubedarf von insgesamt 75 Wohnungen für einen Zeitraum von 5 Jahren - ein aus gutachterlicher Sicht unrealistisch niedrigen Bedarf -, InWIS immerhin noch rd. 2.000 Wohnungen.
- Beide Prognosen gehen von einem im Zeitverlauf sich verringernden Wohnungsbedarf aus. In der InWIS-Variante halbiert sich der jährliche Wohnungsbedarf von anfangs rd. 900 auf 500 Wohnungen ab 2031 (mittlere Variante). In der Prognose der CIMA vermindert er sich auf 2 Prozent seines Ausgangswertes.
- Die obere InWIS-Prognosevariante bezieht die Folgen des Ukraine-Krieges, den Verbleib eines Teils der derzeitigen Ukraine-Flüchtlinge sowie eine verminderte Abwanderung ins Braunschweiger Umland ein. Der berechnete Wohnungsbedarf beläuft sich in den Jahren 2022 bis 2035 auf rd. 11.770 Wohnungen.
- Die obere InWIS-Variante ermittelt einen Wohnungsbedarf, der im Zeitverlauf nur in geringfügigem Maß zurückgeht: von jährlich 919 Wohnungen bis zum Jahr 2025 auf jährlich rd. 780 Wohnungen im Zeitraum 2031 bis 2035. Dies entspricht einer Abnahme von nur 15 Prozent.

Abbildung 34: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der mittleren Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 35: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der oberen Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA



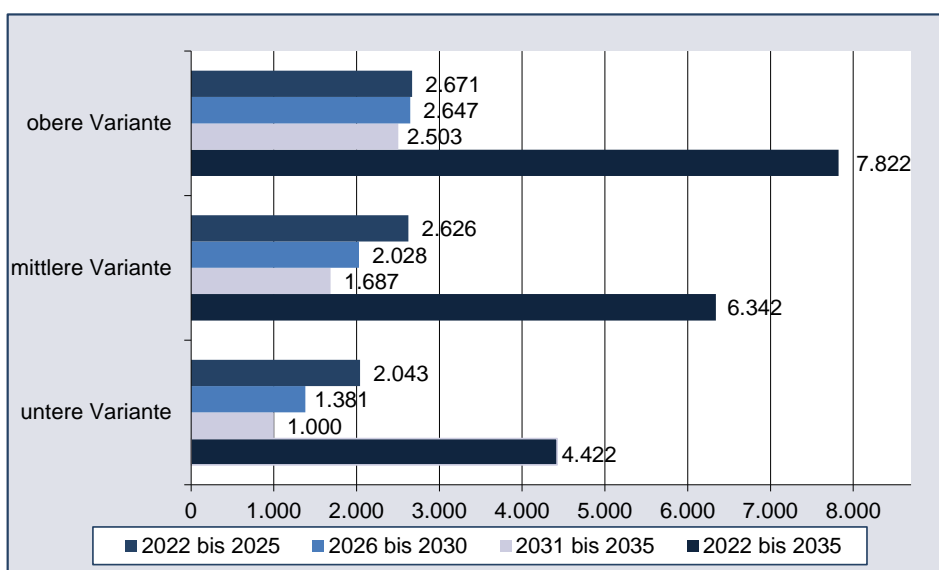
Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Entwicklung der Wohnraumbedarfe in den Teilmärkten

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist eine Differenzierung des Wohnungsbedarfs in die beiden großen Segmente des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl die Prognosedaten zur Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung, zu Nachfragepräferenzen der Haushalte sowie zum Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

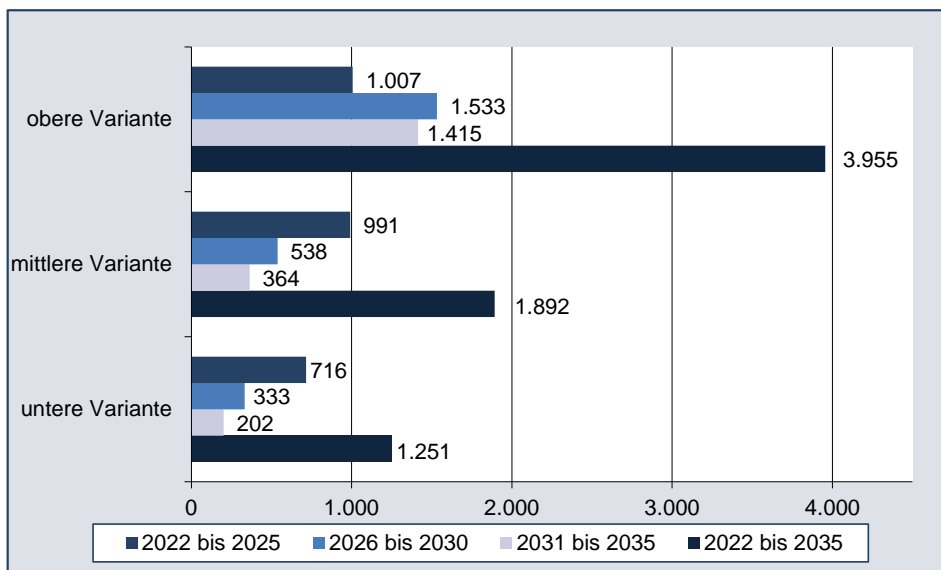
- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt rd. 4.400 bis zu rd. 7.800 Wohnungen bis 2035 (untere bis obere Variante) entwickelt sich im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Kurzfristig, bis 2025, ist der Bedarf am höchsten, da derzeit ein beträchtliches Wohnungsdefizit besteht, das es abzubauen gilt. Im Zuge der Alterungsprozesse in der Bevölkerung gewinnt der Teilmarkt gegenüber heute an Bedeutung. Während er in der mittleren Variante im Jahr 2025 72 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfes umfasst, sind es 2035 bereits 82 Prozent.
- Der Korridor der prognostizierten Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2035 umfasst 1.200 bis fast 4.000 Wohnungen, je nach Variante. Die steigende Anzahl an Seniorenhaushalten wird bei einem Wohnungswechsel vorzugsweise eine Etagenwohnung – entweder zur Miete oder als Eigentumswohnung – beziehen. Die im Rahmen der Fluktuation freiwerdenden älteren Eigenheime können wieder von jüngeren Wohneigentumsbildnern erworben werden. Die Bedeutung des Neubaus von Eigenheimen sinkt im Zeitverlauf in dem Maße, wie die Präferenz für eine Wohnung im Mehrfamilienhausbau steigt.

Abbildung 36: Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 37: Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Ein Vergleich der bisherigen jährlichen Bautätigkeit mit den zur Bedarfsdeckung notwendigen Wohnungsbedarfen zeigt auch in segmentspezifischer Differenzierung, wo das bisherige Fertigstellungsniveau ausreichen dürfte und wo es angepasst werden müsste, um die Bedarfe zu befriedigen.

Im **Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser** übersteigt der jährliche Wohnungsbedarf in kurzfristiger Betrachtung, bezogen auf die Jahre 2022 bis 2025, die bisherige mittlere Bautätigkeit in den mittleren und oberen Prognosevarianten, so die nachfolgende Abbildung.

Im Durchschnitt des gesamten Prognosezeitraums 2022-2035 ist in der oberen Variante der jährliche Bedarf ähnlich hoch wie das bisherige Fertigstellungsniveau. Das bedeutet, dass ein Halten des jetzigen Niveaus zur Bedarfsdeckung erforderlich ist. In der mittleren Variante kann die Bautätigkeit um ca. 15 Prozent gesenkt werden, um eine angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

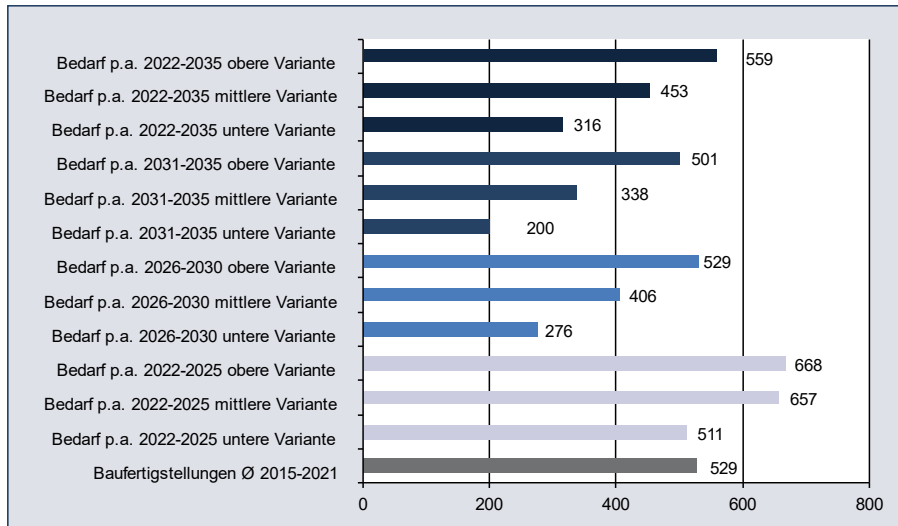
Im Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** übertrifft der prognostizierte Wohnungsbedarf kurzfristig betrachtet das bisherige Fertigstellungsniveau in allen Varianten, in der mittleren bis oberen Variante sogar bei Weitem. Die Aussagen sind jedoch vor dem Hintergrund eines wesentlich geringeren Umfangs an bisheriger Bautätigkeit zu betrachten, die in diesem Segment rd. 160 Wohnungen pro Jahr im Unterschied zum Mehrfamilienhaussegment mit rd. 530 Wohnungen beträgt.

Ab 2026 liegen die Wohnungsbedarfe der mittleren Variante bis zum Ende des Prognosezeitraumes zum Teil deutlich unterhalb der durchschnittlichen Baufertigstellungsrate der Jahre 2015 bis 2021. Mit der oberen Variante, die den Bedarf sonst abwandernder Familien berücksichtigt, werden dagegen mehr Wohnungen benötigt.

Betrachtet man den gesamten Prognosezeitraum 2022-2035, ist in der mittleren Variante das langfristig anzustrebende, mittlere Fertigstellungsniveau etwas niedriger als das Bisherige. In der oberen Variante übersteigt er es dauerhaft um 74 Prozent. Dieses Ergebnis rührt daher, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisungen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive Braunschweigs und der Bindung von Haushalten an die Stadt (die bislang aufgrund von Wohnalternativen ins Umland abgewandert sind) zahlreiche Wohnformen für Familienhaushalte und solche, die es noch werden wollen, zu schaffen sind. Im Umland erwerben sie häufig Wohneigentum, in der Regel in Form von Eigenheimen, so die Ergebnisse von Wandermotivbefragungen vergleichbarer Kommunen. Sollten solche Haushalte nun in Braunschweig entsprechend ihrer Wohnpräferenzen versorgt werden, ist auch das Angebot an individuellen Wohnformen,

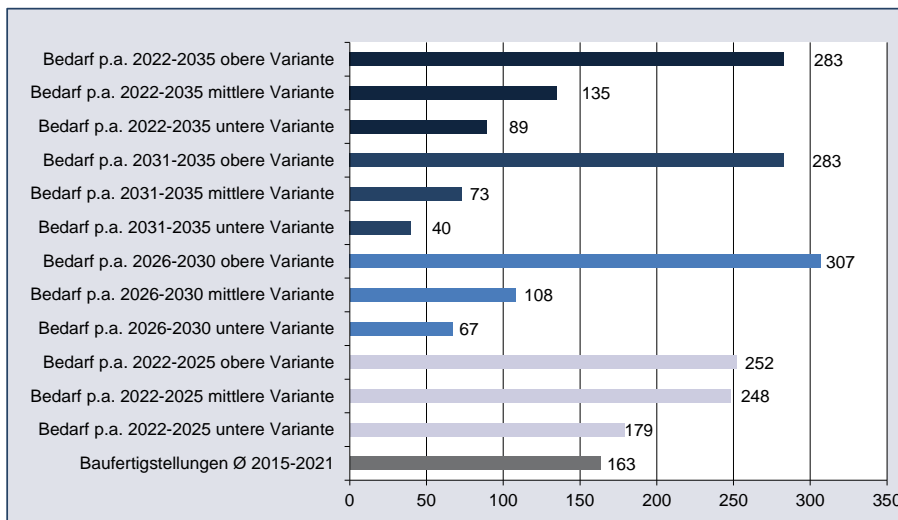
familiengerechten Wohnungen und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung zu erhöhen. Inwieweit zum Ein- und Zweifamilienhaus andere Angebotsalternativen bestehen, kann in hohem Maße vermutet, aber nicht empirisch belastbar prognostiziert werden (siehe hierzu auch den nachfolgenden Exkurs zum Umgang mit den Bedarfen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser).

Abbildung 38: Jährliche Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 39: Jährliche Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung und Darstellung

Konsequenzen für die Baulandbereitstellung

Die Umsetzung des prognostizierten Wohnungsbedarfs bzw. Neubaubedarfs setzt die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbaulandflächen und vorhandenen Baurechts voraus.

Allerdings sind die prognostizierten Wohnungsbedarfe nicht gleichzusetzen mit dem Bedarf an neuen Bauflächen! Hierfür können mehrere Sachverhalte angeführt werden:

- Die Bedarfsprognose berechnet die Komponente Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabrisse in die Prognoserechnungen mit ein. Der Ersatzbedarf umfasst auch den Abriss von Wohngebäuden.

Hierbei werden wieder nutzbare Flächen mit vorhandenem Baurecht frei (Baulücken), die bebaut werden können.

- Der Wohnungsbedarf kann zum Teil in bestehenden Siedlungen im Zuge der Nachverdichtung auf größeren Grundstücken oder durch Aufstockungen und Dachgeschossausbau realisiert werden, so dass keine zusätzlichen Flächen benötigt werden.
- Baufertigstellungen im Bestand mindern den Bedarf an neuen Flächen.
- Baulücken können identifiziert und teilweise mobilisiert werden.

Umgang mit den Bedarfen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser

Im Zeitraum 2022-2035 wären zusätzlich zu dem Bedarf von 1.900 Eigenheimen (mittlere Variante) weitere 2.060 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (obere Variante) zu errichten, um die Suburbanisierung abzumildern und den vorhandenen Wohnwünschen nach dieser Bauform nachzukommen. Die Bautätigkeit in dem Segment müsste sich dafür um 75 Prozent erhöhen.

Die Bauform erscheint mit Blick auf die freistehenden Eigenheime in den Umlandgemeinden fast wie ein Anachronismus in einer wachsenden Großstadt wie Braunschweig. Es sind jedoch zwei Wege des Umgangs mit den Wohnpräferenzen anzuregen.

Erstens besteht die Möglichkeit, das Angebot an Bestandseigenheimen zu erhöhen und somit den Neubaubedarf zu senken. Dies kann gelingen, wenn das „Freisetzungspotenzial“, das der Generationenwechsel im (älteren) Ein- und Zweifamilienhausbestand birgt, aktiviert werden kann. In Nordrhein-Westfalen wird das theoretische Potenzial (ohne Berücksichtigung der Umzugsbereitschaft) laut einer aktuellen Studie landesweit auf 350.000 Seniorenhaushalte (mit Mobilitätseinschränkungen) geschätzt, die in nicht barriere-reduzierten Eigenheimen wohnen.²⁴ Für eine Stadt wie Braunschweig könnte ein solches Potenzial schätzungsweise eine untere bis mittlere vierstellige Anzahl an Bestandshäusern umfassen. Sie könnten den Neubaubedarf ggf. entsprechend reduzieren, wenn es gelänge, einen Großteil des Potenzials zu aktivieren.

Um das Freisetzungspotenzial zu heben, sind attraktive altengerechte Wohnungsangebote eine zwingende Voraussetzung. Entsprechende Wohnformen werden in der Regel in Mehrfamilienhausbauweise errichtet. Das Potenzial könnte für Braunschweig analysiert, der Neubau von altengerechten Wohnungen ausgeweitet werden.

Zweitens kann der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch durch urbane Formen des Eigenheims gedeckt werden. Dazu zählt das Reiheneigenheim oder das Townhouse mit seine üblichen drei bis vier Etagen, deren Wohnungen im Maisonette-Stil angeordnet sind. Townhouses richten sich aufgrund ihrer aufwendigen Bauweise jedoch eher an kaufkraftstarke Haushalte. Auch Stadtvillen mit ihrer verdichteten Form des Wohneigentums, ihren privaten Freiflächen und einem hohen Grünanteil in einer grundsätzlich kinderfreundlichen Siedlung kämen als Wohnalternative in Frage. Bei der Wohnungsgröße wären mindestens vier Zimmer anzustreben. In der Finanzierung wäre auch die öffentliche Wohnraumförderung in Betracht zu ziehen.

Zu bedenken ist: Um ins Umland abwandernde Haushalte in der Stadt zu binden, sind vorzugsweise bezahlbare Eigenheime bzw. Wohnformen zu errichten oder Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Denn der signifikante Preisunterschied zwischen dem Umland und der Großstadt Braunschweig ist – neben einem begrenzten Angebot - bei kaufwilligen Haushalten mit mittlerer Kaufkraft als maßgeblicher Auslöser für

²⁴ Vgl. GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneu-baubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

den Fortzug ins Umland zu betrachten. Hier könnte und sollte das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen, das u. a. vorsieht städtische Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau bevorzugt an Haushalte bzw. Familien zu vergeben, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um nicht mehr als 75 Prozent überschreiten, die Bezahlbarkeit fördern.

Im Mehrfamilienhaussegment sind zwischen 2022 und 2035 neben rd. 6.340 Wohnungen (mittlere Variante) weitere 1.480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen (obere Variante). Sie sollten ein signifikantes Angebot an Wohnformen für Familien umfassen, vorzugsweise ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Kindern. Die insgesamt größeren Wohnungen sollten sowohl die Wohneigentumsbildung ermöglichen als auch ein Wohnen zu bezahlbaren Mieten für den unteren Mittelstand und für Familien im Transferleistungsbezug bieten.

Es sind insgesamt qualitätsvolle und bezahlbare Wohnformen zu schaffen. Hohe städtebauliche Qualitäten sowie urbane und verdichtete Wohnformen zu wesentlich günstigeren Preisen als heute werden erwartet. Angesichts der steigenden Baukosten und derzeit hohen Baulandpreisen eine große Herausforderung für Braunschweig und die Investoren.

4.5. Prognose der Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch einkommensschwache Haushalte resultieren (s. Kap. 3.5).

Vorausschätzung des Bedarfs im öffentlich geförderten Segment

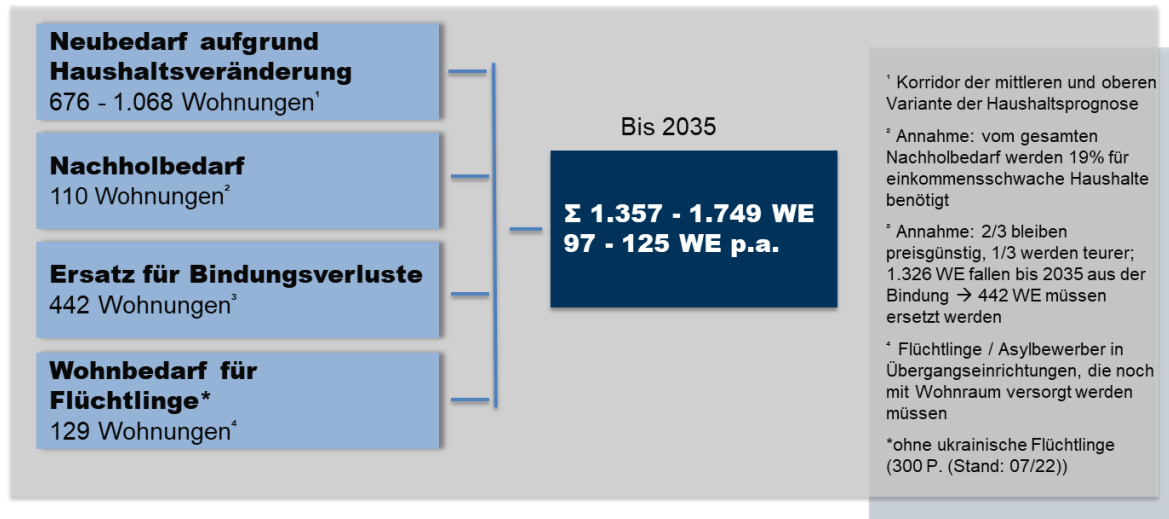
In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Braunschweig, der bei rd. 19 Prozent liegt, bis 2035 konstant bleiben wird. Die Spanne ergibt sich aus dem Korridor der mittleren und oberen Haushaltsprognose.
- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt (Ausgangsjahr 2022) mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (19 Prozent).
- Der Ersatz für zukünftige Verluste im preisgebundenen Mietwohnungsbestand. In Braunschweig werden bis zum Jahr 2035 rd. 1.326 preisgebundene Wohnungen aufgrund eines planmäßigen Bindungsendes verloren gehen werden. Doch das bedeutet nicht automatisch, dass alle diese Wohnungen auch ihre Eigenschaft als preisgünstigen Wohnraum verlieren. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Von den insgesamt rd. 3.050 preisgebundenen Mietwohnungsbestandes im Jahr 2021 befinden sich rd. 30 Prozent im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Nibelungen Wohnbau GmbH. Hinzu kommen weitere wesentliche preisgebundene Bestände, insbesondere bei den Genossenschaften Braunschweiger Baugenossenschaft eG und Baugenossenschaft Wiederaufbau eG. Aufgrund der sozialorientierten Geschäftspolitik der Unternehmen wird angenommen, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsende ihre Preisgünstigkeit behalten.
- Des Weiteren ist generell der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt beläuft sich deren Anzahl auf rd. 129 Haushalte, ohne die Berücksichtigung ukrainischer Flüchtlinge.

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen (ohne Einbeziehung der Ukraine-Flüchtlinge) berechnen:

- Bis zum Jahr 2035 werden 1.357 bis 1.749 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von 97 bis 125 Wohnungen.

Abbildung 40: Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2035



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 fehlen. In der oberen Prognosevariante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr. Bei den dargestellten Wohnraumbedarfen im öffentlich geförderten Segment ist zu berücksichtigen, dass die Gruppe der ukrainischen Flüchtlinge – zumindest kurzfristig – hinzu und ist in der unteren Bedarfszahl, welche auf der mittleren Prognosevariante beruht, nicht enthalten. Im Juli 2022 waren rd. 300 ukrainische Flüchtlinge in städtischen Unterkünften (u. a. auch in Hotels) untergebracht. Je nach Dauer ihres Verbleibs sind auch sie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und erhöhen damit den genannten Bedarf im öffentlich geförderten Segment. Auch ein Teil der Gruppe der Studierenden und Auszubildenden kommt zu den genannten Bedarfsgruppen hinzu. Auch hier lässt sich die genaue Zahl nicht quantifizieren. Aufgrund der Gesamtzahl der Studierenden ist aber abschätzbar, dass sie die benannten Bedarfe nur geringfügig erhöhen dürften. In der Konsequenz sollten die Bedarfe, insbesondere auf Basis der mittleren Prognosevariante als ein unterer Bedarfskorridor angesehen werden.

Die Bedarfsvorausschätzung von 1.357 bzw. 1.749 Wohnungen für das öffentlich geförderte Segment entspricht bei rd. 21 bis 22 Prozent des gesamten prognostizierten Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035. Dabei wurde der Anteil jeweils am Bedarf der mittleren bzw. oberen Prognosevariante ermittelt. Damit entspricht der Bedarf an öffentlich geförderten mindestens 20 Prozent des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 6: Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten bis 2035

	2022 bis 2035	
	Mittlere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	8.233	11.773
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	6.342	7.822
...davon öffentlich gefördert	1.357	1.749
Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.892	3.955

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnungen

Die Stadt Braunschweig hat mit der Beschlussfassung über das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum bei Wohnbauprojekten, für die ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, eine Quote von 20 Prozent sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau festgelegt. Im Sommer 2022 wurde diese Quote auf 30 Prozent erhöht.

Verteilt man die Bedarfe im öffentlich geförderten Segment gemäß ihrem Anteil von 21 bzw. 22 Prozent des prognostizierten Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in die Zeitabschnitte, zeigt sich kurzfristig ein höherer Bedarf von rd. 140 bis 149 Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum 2022 bis 2025. Mittel- bis langfristig liegen die Bedarfe darunter. Dabei können die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen im Umfang 154 Wohnungen aus dem Jahr 2022 von den kurzfristigen Bedarfen abgezogen werden. Dadurch ergibt sich für die Jahre 2023 bis 2025 ein Bedarf in Höhe von 408 bis 443 Wohnungen bzw. rd. 102 bis 111 Wohnungen jährlich. Zum Vergleich wurden in Braunschweig zwischen 2017 und 2022 im Neubau und im Bestand insgesamt 414 Wohnungen²⁵ bzw. rd. 69 Wohnungen pro Jahr geschaffen. Zukünftig ist die Gewinnung von Bindungen somit auszuweiten.

Tabelle 7: Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten und Zeitabschnitten

Zeitabschnitte	Mittlere Variante	Obere Variante
2022 bis 2025	562 bzw. 140 p.a.	597 bzw. 149 p.a.
2026 bis 2030	434 bzw. 87 WE p.a.	592 bzw. 118 WE p.a.
2031 bis 2035	361 bzw. 72 WE p.a.	560 bzw. 112 WE p.a.
Summe 2022 bis 2035	1.357 bzw. 97 WE p.a.	1.749 bzw. 125 WE p.a.

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnungen

²⁵ Zahl der Wohnungen ohne den einmaligen „Glücksgriff“ beim Ankauf von Bindungen i. H. v. 400 Wohnungen

Zwischenfazit zur Wohnungsbedarfsprognose

- Realistisch ist anzunehmen, dass sich die prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Da beide Varianten aus gutachterlicher Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieselbe Eintrittswahrscheinlichkeit haben, ist als neue Zielzahl für das anzustrebende Niveau an Baufertigstellungen der Mittelwert zwischen den Varianten zu empfehlen. Demnach sind 2020 bis 2035 rd. 12.200 neue Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen.
- Differenziert man diesen Wohnungsbedarf nach Marktsegmenten, so sind 2022 bis 2035 rd. 7.100 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und 3.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien zu errichten.
- In allen Zeitfenstern überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich (rd. 78 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfes). Es betrifft vor allem Mietwohnungen, in zweiter Linie auch Eigentumswohnungen.
- In der realistischen mittleren und oberen Variante ist kurzfristig, bis zum Jahr 2025, das aktuell hohe Baufertigstellungsniveau beizubehalten, um den Neubaubedarf in den Marktsegmenten zu decken.
- Es ist zu beachten, dass der kurzfristig hohe Neubaubedarf die zügige Bereitstellung von Baurecht benötigt, um rechtzeitig umgesetzt zu werden.
- In der mittleren Variante kann die Bautätigkeit nach 2026 abgesenkt werden. In der oberen Variante müsste sie bis 2035 das Niveau des Jahres 2021 mit 770 Wohnungen beibehalten, um die prognostizierten Wohnbedarfe zu decken.
- Es ist wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass der Wohnungsmarkt ein dem Arbeitsmarkt nachgelagerter Markt ist, der sich jedoch in Wachstumsregionen als Nadelöhr für den Zuzug von Arbeitskräften erweisen kann. Um den derzeitigen Fachkräftemangel abzubauen, sind nicht nur vorteilhafte bundespolitische Rahmenbedingungen zu schaffen, sondern auch ausreichend Wohnraum in den Arbeitsmarktzentren bzw. den Städten bereitzuhalten.
- Auch mit Blick auf die Erwerbstätigenprognose für Braunschweig mit dem berechneten Zuwachs von 19.400 Beschäftigten in neuen Arbeitsplätzen sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um der Braunschweiger Bevölkerung besser zu ermöglichen, vor Ort zu wohnen und zu arbeiten. Hiermit sind auch positive Effekte für die Stadtentwicklung verbunden, wie z.B. kurze Wege, Verminderung des Verkehrsaufkommens und damit Verminderung von Lärm und Emissionen, Verbesserung der Wohnqualität und des Stadtklimas. Natürlich erhöht dies die Anforderungen, bei begrenzter Fläche einen guten Ausgleich von Nutzungsinteressen – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Natur usw. – herzustellen.
- Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass bis 2035 mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr fehlen. In der oberen Prognosevariante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr.
- Die Quote von 30 % sollte evaluiert werden.

5. Marktbewertung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse aus den Analysen zur Wohnungsmarktsituation und den Prognosen zur Nachfrage- und Bedarfsentwicklung in Braunschweig zusammengetragen und in kompakter Form dargelegt, mit welchen Wohnungsbedarfen und Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung derzeit und zukünftig gerechnet werden muss.

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf basieren auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Braunschweig, die einen Anstieg von rd. 250.900 auf 254.800 Einwohner im Zeitraum 2021 bis 2035 berechnete. Damit würde sich das Bevölkerungswachstum der Stadt Braunschweig, das in den vergangenen zehn Jahren rd. 1,5 Prozent betrug, weiter fortsetzen. Geht man des Weiteren von der realistischen Annahme aus, dass sich der seit längerer Zeit zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten andauern wird, so werden sich auch in den kommenden Jahren erhebliche Wohnungsbedarfe entwickeln. Sie können sich für die Jahre 2022 bis 2035 gemäß der mittleren Variante auf rd. 8.200 Wohnungen und in der oberen Variante auf bis 11.800 Wohnungen summieren (s. Kap. 4). In die obere Variante wurde zusätzlich einbezogen, dass ein Teil der derzeit in Braunschweig lebenden Ukraine-Flüchtlinge in der Stadt verbleibt, und zentrale demografische Wachstumsrestriktionen Braunschweigs abgebaut werden. Letztere äußern sich – wie auch in vielen anderen bundesdeutschen Großstädten – in einem Fortzug von wohnungssuchenden Haushalten in das Umland, deren Wohnpräferenz zwar die Großstadt ist, die ihren Bleibewunsch jedoch aufgrund eines unzureichenden Wohnungsangebotes nicht umsetzen können.

Aus gutachterlicher Sicht kann es der Stadt durch einen geeigneten Instrumenteneinsatz durchaus gelingen, einen Zuwachs an Bevölkerung und privaten Haushalten entsprechend der oberen Variante der Bedarfsprognose zu erzielen. Relevante Instrumente wären beispielsweise die Fortführung des Baulandmodells, eine Potenzialanalyse zur Identifizierung von geeigneten Wohnbauflächen in qualitativer wie quantitativer Hinsicht, die rechtzeitige Schaffung von weiterem Baurecht im Zuge der Bauleitplanung sowie die Umsetzung von Strategien zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder der mittleren noch der oberen Variante eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen werden kann, ist als Zielzahl für das zukünftig anzustrebende, bedarfsgerechte Niveau an Baufertigstellungen im Wohnungsbau der Mittelwert zwischen der mittleren und der oberen Prognosevariante zu wählen. Für den Zeitraum 2022 bis 2025 wären dies rd. 10.100 Wohnungen. Bezieht man die in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellten Wohneinheiten mit ein, beläuft sich die Summe auf rd. 12.200 Wohnungen.

In beiden Prognosevarianten ist kurzfristig – bis zum Jahr 2025 – das hohe Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre mit rd. 900 Wohneinheiten jährlich beizubehalten, um den Neubaubedarf zu decken. Diese Herausforderung erfordert auf kommunaler Seite die zügige Bereitstellung von Baurecht, um Planungssicherheit für die Wohnungsbauinvestoren zu schaffen.

Blickt man nicht nur in die Zukunft, sondern auch auf die aktuelle Marktsituation, so lässt sich feststellen: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Braunschweig ist von einem Mangel an Wohnraum geprägt, der sich in den verschiedenen Teilmärkten in unterschiedlichem Umfang bemerkbar macht (s. Kap. 3).

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser besteht ein Angebotsdefizit bei preisgünstigen Eigenheimen, eigenheimähnlichen Bauformen und Bauplätzen. Hier besteht u. a. die Herausforderung, die in Braunschweig vorhandene Nachfrage stärker als bisher an die Stadt zu binden. Während man beim Einfamilienhaus im Allgemeinen an das freistehende Eigenheim denkt, sind hier explizit verdichtete, urbane Formen des Einfamilienhauses gemeint: Doppelhaushälften, Reiheneigenheime und Townhouses mit ihren üblichen drei bis vier Etagen, in denen die Wohnungen im Maisonette-Stil angeordnet sind. Auch „eigenheimähnliche“ Bauformen im Geschosswohnungsbau gehören dazu, die zentrale Vorteile eines Wohnens im Eigenheim bieten – vier und mehr Zimmer, ebenerdiger Eingang und privater Garten, Einbettung in sich

anschließende Grünflächen, kleinere Gebäude und eine Einbettung in ein familienfreundliches Quartier (s. hierzu auch Kap. 4.4). Obgleich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wie Inflation und Zinsanstieg die aktuelle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich vermindert haben, ist doch davon auszugehen, dass es sich um einen temporären Effekt handelt und mittelfristig wieder ein Anstieg der Nachfrage im Eigenheimsegment zu erwarten ist. Auch wenn man diesen Effekt einberechnet, bestehen bis 2025 Bedarfe in dem Teilmarkt, welche eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit um rd. 50 Prozent gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau (2015 bis 2021) erfordern.

Abbildung 41: Zentrale Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment

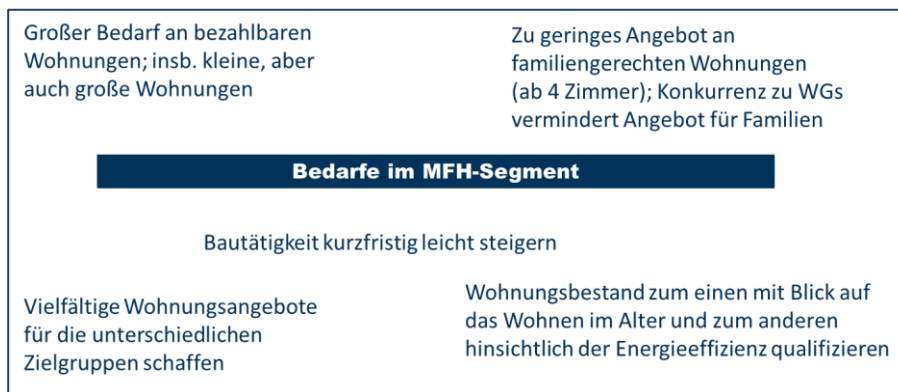


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Der größte Wohnungsbedarf mit insgesamt rd. 6.300 bis zu rd. 7.800 Wohnungen bis 2035 (mittlere bis obere Variante) wird sich voraussichtlich im Teilmarkt der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entwickeln. Aufgrund eines derzeitigen Wohnungsdefizits besteht kurzfristig, bis 2025, der höchste Bedarf, den es abzubauen gilt. In der Konsequenz ist die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment kurzfristig um rd. ein Viertel des bisherigen Niveaus (2015 bis 2021) zu steigern.

Im Mehrfamilienhaussegment fehlen vorzugsweise bezahlbare Wohnungen. Der geförderte Wohnungsbau ist aus gutachterlicher Sicht eine empfehlenswerte Option, diesen Mangel gezielt zu beheben. Flankierend trägt auch der freifinanzierte Neubau von Mietwohnungen dazu bei, das Defizit zu verringern. Der Neubau schafft Gelegenheiten für einen Wohnungswechsel. Aufgrund der anhaltenden bundesweiten Baupreissteigerungen, hoher Bodenpreise und daraus resultierender hoher Anfangsmieten werden sie vorzugsweise von Haushalten mit höheren Einkommen nachgefragt, bei kleineren Wohnungsgrößen und Gesamtmieten auch von mittleren Einkommensgruppen. Durch ihren Umzug werden in der Regel preisgünstigere Bestandswohnungen frei, die dann Haushalten mit geringeren Einkommen zur Verfügung stehen.

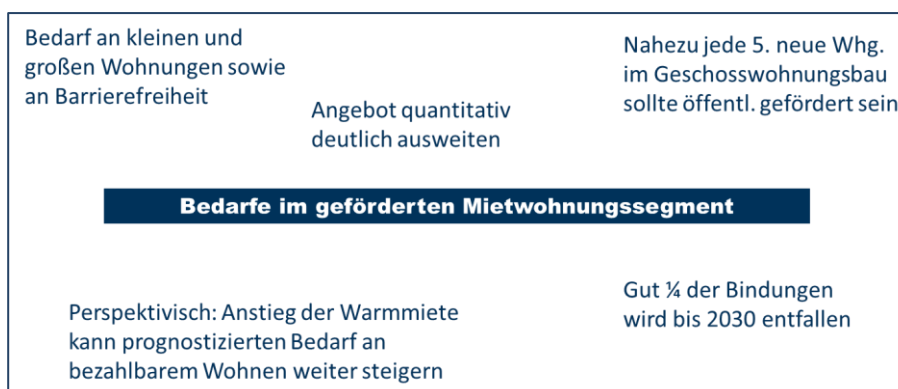
Differenziert man nach Wohnungsgrößen, so fehlen vor allem kleine Wohnungen für die zahlreichen Single- und Paarhaushalte. In geringerem Umfang besteht aber auch ein Defizit an familiengerechten Wohnungen ab vier Zimmern. Große Wohnungen werden nicht nur von Familien nachgefragt, sondern auch von studentischen Wohngemeinschaften. Sie stehen in Konkurrenz zu den Familienhaushalten. Eine Aufgabe in der weiteren Wohnungsmarktentwicklung besteht somit darin, vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Im studentischen Wohnen besteht zum Ausgangspunkt der Prognose noch ein kleinerer Bedarf an Studentenwohnungen. Der Bedarf dieser Zielgruppe wird jedoch aller Voraussicht nach in quantitativer Hinsicht nicht mehr zunehmen. Allerdings ist dem steigenden Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten mit Blick auf die Modernisierung vorhandener studentischer Unterkünfte bzw. Wohnheime Rechnung zu tragen. Darüber hinaus bestehen für alle Wohnungseigentümerin Braunschweig die Herausforderungen, den vorhandenen Wohnungsbestand klimaneutral zu modernisieren und ihn durch altengerechten Umbau an die Wohnbedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft anzupassen.

Abbildung 42: Zentrale Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Bis 2035 wird der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Braunschweig um mehr als 40 Prozent abnehmen, sofern diese Verluste nicht durch Gewinnung neuer Bindungen im Bestand oder durch Neubau kompensiert werden können. Die Stadt Braunschweig muss sich daher weiterhin dafür einsetzen, dass öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird. Um den errechneten Bedarf von jährlich 97 bis 125 Wohnungen im Zeitraum bis 2035 decken zu können, müsste zusätzlich zur Gewinnung von neuen Bindungen im Wohnungsbestand der Bau von geförderten Wohnungen stärker angekurbelt werden. Mit Blick auf die hohen prognostizierten Wohnungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment sollte rd. jede fünfte neu errichtete Wohnung öffentlich gefördert sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dazu entsprechend hohe Fertigstellungszahlen benötigt werden, um den Bedarf von jährlich 97 bis 125 Wohnungen zu decken. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Bautätigkeit kurzfristig, aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, auch in Braunschweig einbricht. Bei einer zu erwartenden kurzfristig niedrigeren Bautätigkeit sollte eine höhere Quote von 30 Prozent angestrebt werden, um entsprechende Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Segment zu erhalten (s. Kap. 3.5).

In Braunschweig sind vorzugsweise öffentlich geförderte Wohnungen für Singles und im geringeren Umfang auch für größere Familien (ab 4 Zimmer) zu errichten. Vorzugsweise ist das Mietwohnungsangebot in der Stadt auszuweiten, um eine breite Mischung an Wohnungsgrößen und Wohnformen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu schaffen (Singles, Familien, Senioren etc.).

Abbildung 43: Zentrale Bedarfe im geförderten Mietwohnungssegment


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Eine weitere zentrale Herausforderung am Braunschweiger Wohnungsmarkt besteht darin, die Ziele der Baulandentwicklung einzuhalten, um die Bevölkerungsprognose tragfähig zu machen. Die Bevölkerungsprognose bezieht die demografischen Effekte der Ansiedlung neuer Baugebiete, die bis 2030 entwickelt werden, ein. Diese Baugebiete müssen entsprechend umgesetzt werden, um den prognostizierten Einwohnerzuwachs erzielen zu können.

Zudem besteht die Herausforderung, genug bedarfsgerechte Wohnungen für all diejenigen Haushalte bereitzustellen, die nach Braunschweig zuziehen oder als Braunschweiger im Stadtgebiet umziehen wollen. Ein zu knappes Angebot erschwert den Zuzug und die Bindung von ansässigen Einwohnern an ihre Stadt. Die zunehmende Suburbanisierung kann durch bezahlbare Angebote in der Wohneigentumsbildung und durch eigenheimähnliche Wohnungsangebote in einem familienfreundlichen Quartier eingedämmt werden. Dies setzt allerdings voraus, dass innerhalb des Stadtgebietes ein Wohnungsangebot geschaffen oder durch Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand freigesetzt wird, dass sich unterhalb des bisherigen Braunschweiger Preisniveaus von durchschnittlich 460.000 Euro bewegt.²⁶

²⁶ Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 für Braunschweig ein mittleres Kaufpreisniveau von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern von 460.000 Euro nachgewiesenen, vgl. hierzu Kap. 3.2.

6. Handlungsfelder und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung

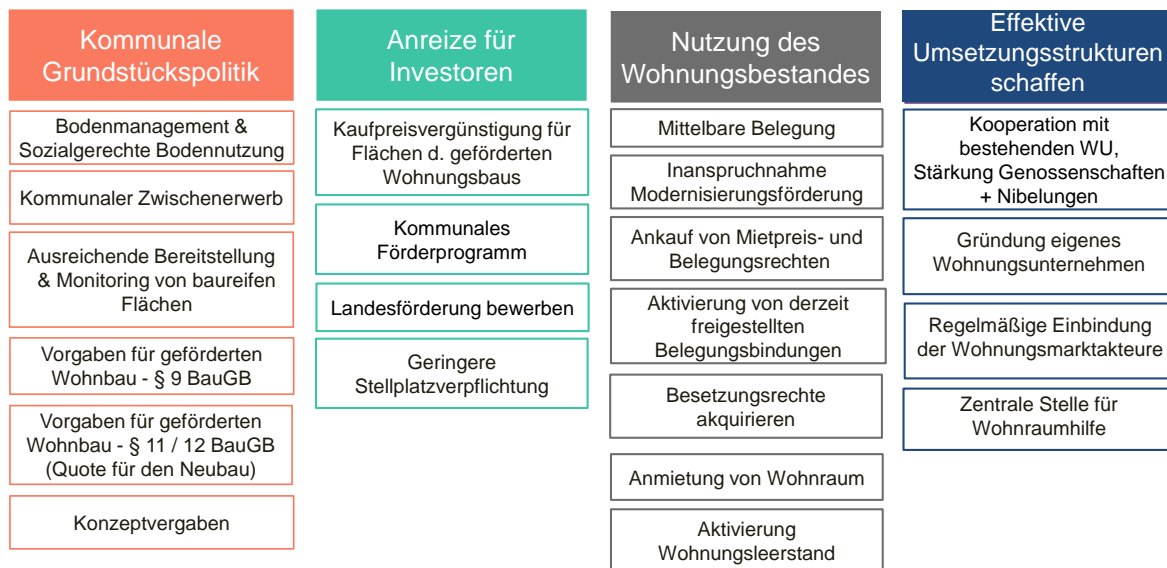
Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, welche Handlungsstrategien der sozialen Wohnraumversorgung die Stadt Braunschweig bereits verfolgt und wie diese zu bewerten sind. Mit dem im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen und im Jahr 2020 evaluierten „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“²⁷ sowie dem ergänzenden Braunschweiger Baulandmodell Wohnen²⁸ sind die wesentlichen Handlungsstrategien und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung bereits entwickelt und werden angewandt. Insofern werden die bestehenden Instrumente hier kurz benannt und bewertet. Im Rahmen des WRVK werden mögliche weitere Instrumente aufgezeigt.

Die durch kommunalpolitisches Handeln beeinflussbaren Handlungsfelder in der Steuerung des bezahlbaren Wohnens lassen sich grob klassifiziert wie folgt benennen:

- Kommunale Grundstückspolitik zur Bereitstellung von Wohnbauflächen
- Anreize für Investoren zur Schaffung eines positiven Investitionsklimas
- Nutzung des Wohnungsbestandes als Ergänzung zum Wohnungsneubau
- Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen zur Um- und Durchsetzung kommunalpolitischen Handelns

Den einzelnen Handlungsfeldern wurden in Braunschweig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vorhandene und eingesetzte Instrumente zugeordnet.

Abbildung 44: Handlungsfelder und Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung



Quelle: InWIS 2023

Die Stadt Braunschweig nutzt ein breites Instrumentarium zur Schaffung und zum Erhalt von öffentlich gefördertem Wohnraum. In allen vier Handlungsfeldern ist die Stadt in der Instrumentenanwendung bereits aktiv. Viele Instrumente haben sich in der kommunalen Anwendung bewährt, andere Instrumente

²⁷ Vgl. DS 17-03839-01, DS 19-11251, Stadt Braunschweig 2017: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig.

²⁸ Vgl. DS 22-19055-01, Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infra-struktur. Braunschweig

werden derzeit oder zukünftig weiter erprobt. Im Handlungsfeld der kommunalen Grundstücks politik werden aufgrund des aktuellen Grundsatzbeschlusses zur städtischen Flächenvorsorge- und Bodenpolitik und dem Braunschweiger Baulandmodell einige Instrumente erst noch weiter erprobt werden.

Im Folgenden werden die Instrumente der jeweiligen Handlungsfelder kurz dargestellt und gutachterlich eingeschätzt.

6.1. Handlungsfeld: Kommunale Grundstücks politik

In diesem Themenfeld sind insgesamt sechs Instrumente zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu benennen, von denen eine Vielzahl bereits in Braunschweig umgesetzt oder zukünftig (weiter) erprobt wird.

Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung

- Die sozialgerechte Bodennutzung soll in Braunschweig mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen erreicht werden, das insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und die Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise zum Ziel hat.
- Mit dem Baulandmodell werden planungsbegünstigte Eigentümer an den Kosten und Lasten der Baurechtsschaffung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren beteiligt, wenn erhebliche Bodenwertsteigerungen erfolgen. Eigentümer übernehmen einen Anteil der Herstellungskosten und treten Flächen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Ausgleichsflächen ab. In Braunschweig werden darunter auch Regelungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefasst.
- Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen bzw. die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur wurde im Juli 2022 beschlossen. Der Beschluss stellt die Grundlage für das künftige Bodenmanagement der Stadt dar. Grundlegend für das Baulandmodell ist, dass in der Außenentwicklung ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt wird, wenn die Stadt mindestens 50 Prozent der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Voraussetzung für die sozialgerechte Bodennutzung: Ein Grundstück erfährt durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung, wenn dort Wohnbebauung umgesetzt werden soll. Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Gemeinde. Der Erwerbspreis wird dabei nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt
- Das Instrument wird vom niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfohlen.²⁹ Während in vielen Städten in Süd- und Westdeutschland bereits zahlreiche Erfahrungen vorliegen, ist das Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Niedersachsen noch wenig verbreitet.

Kommunaler Zwischenerwerb

- Mit dem gezielten Erwerb von unbebauten und für Wohnbau geeigneten Flächen zum Zwecke der Überplanung durch die Stadt Braunschweig und späteren Verkauf der Grundstücke kann die Wohnraumversorgung zielgerichtet gesteuert werden. Das Instrument wird in Braunschweig bereits erprobt und ist ebenfalls über den Baulandbeschluss festgelegt. Die Stadt wird es weiter erproben und Erfahrungen in der Anwendung sammeln.
- Der kommunale Zwischenerwerb wird vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen. Er ist Voraussetzung für weitere Instrumente zur Schaffung

²⁹ vgl. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen 2019

bezahlbaren Wohnens, bspw. für die Abgabe von Grundstücken mit Auflagen sowie eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauland.

Ausreichende Bereitstellung und Monitoring von baureifen Flächen

- Das Instrument einer ausreichenden Bereitstellung baureifer Flächen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht wird in Braunschweig bereits umgesetzt. Ein gesamtstädtisches Monitoring der Baufertigstellungen und der sich in Bindung befindlichen Wohnungen findet ebenso statt wie die planerische Vorsorge in der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose. Die ausreichende Bereitstellung und das Monitoring von baureifen Flächen stellen eine bewährte Umsetzungspraxis in Braunschweig dar, die von der Stadt weiterverfolgt wird.
- Ausreichend (kommunales) Bauland ist die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für bezahlbaren bzw. geförderten Wohnungsbau. Für die Flächenmobilisierung sind hinreichend personelle und finanzielle Kapazitäten notwendig.

Vorgaben für den geförderten Wohnbau nach § 9 BauGB

- Durch die Ausweisung der sozialen Wohnraumförderung im Bebauungsplan nach § 9 BauGB kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.
- Juristische Einschätzungen zu Urteilen von Verwaltungsgerichten gehen davon aus, dass § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 keine durchsetzbare Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen ermöglicht. Es bestehe zum einen für den Investor keine Verpflichtung zur Umsetzung der Festlegungen im Sinne der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, zum anderen könne der Plan beklagt werden. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und 8 werden daher mit Blick auf die Umsetzung geförderter Wohnungsbaus als „stumpfe Schwerter“ betrachtet.
- Der sektorale Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB sieht die Ausweisung und Vorgaben zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34er-Gebiete) vor. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan die Möglichkeiten vorgesehen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden können, denn insbesondere in Großstädten entstehen neue Wohnungen häufig im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Sektorale Bebauungspläne könnten insbesondere im bereits beplanten Innenbereich die Nachverdichtung mit Wohnungen erleichtern und ermöglichen Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum. Das Instrument wird in Braunschweig derzeit nicht umgesetzt und steht auch nicht aktiv zur Diskussion. Der Paragraph zum sektoralen Bebauungsplan ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 31.12.2024. Im Anschluss wird geprüft, ob der sektorale Bebauungsplan ein geeignetes Mittel zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.
- Das Instrument wurde von der Baulandkommission empfohlen und soll zur Baulandmobilisierung beitragen. Derzeit wird das Instrument erst von wenigen Kommunen genutzt. Erste Erfahrungen zeigen, dass zur Umsetzung entsprechende personelle Kapazitäten notwendig sind.

Vorgaben für geförderten Wohnbau nach §§ 11 und 12 BauGB

- Das Instrument wird in Braunschweig bereits umgesetzt und ist ebenfalls über den Baulandbeschluss festgelegt. Es hat sich in Braunschweig bewährt und wird weitergeführt. Die Quote von 30 Prozent der Wohnfläche gilt seit Mai 2022 (Ratsbeschluss). Die Stadt Braunschweig wird die Umsetzung dieser Quote zusammen mit dem Baulandmodell konsequent weiter umsetzen und evaluieren.
- Die Anwendung des Instruments hat eine starke Verbreitung in zahlreichen Kommunen unterschiedlicher Größenordnung. Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen), dem Deutschen Städtetag und auch dem Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen empfohlen.

Konzeptvergaben

- Durch den Verkauf kommunaler Grundstücke oder der Vergabe in Erbpacht soll bezahlbarer Wohnraum neu errichtet, Familien mit Kindern in der Wohnraumversorgung unterstützt und nach Möglichkeit energetische Standards geschaffen werden. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt unter Auflagen an den Investor mit dem besten Konzept. Das Instrument wird mit Konkretisierung im aktuellen Baulandbeschluss erstmals erprobt.
- Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird von u. a. von dem bundesweiten Bündnis für Wohnen empfohlen. Im Rahmen des 10-Punkte-Programms zur Wohnungsbau-Offensive des Bundes wird dahingehend angeregt, Bauland bereitzustellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität zu vergeben.
- Gutachterliche Anregung: Der Austausch mit anderen Kommunen, die das Instrument bereits anwenden, ist empfehlenswert. Neben einer entsprechenden Ressourcenplanung für die sowohl personell als auch zeitlich intensiven Konzeptvergaben ist auch eine zurückhaltende Vorgaben- und Krieriengestaltung empfehlenswert, um den Bewerbern Raum für eigene Ideen und Innovationen zu ermöglichen und die Verfahren nicht zu überregulieren. Eine Überregulation, zu viele Vorgaben oder auch für Investoren stark einschränkende Vorgaben und Konditionen können unter Umständen auch dazu führen, dass keine oder ggf. ungeeignete Konzepte eingereicht werden. Letztlich sollte bei allen Anwendungen eine transparente Verfahrensgestaltung beachtet werden, die das Verfahren und die Entscheidung nachvollziehbar macht.

6.2. Handlungsfeld: Anreize für Investoren setzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt vier Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen.

Kaufpreisvergünstigung für kommunale Flächen des geförderten Wohnbaus

- Das Instrument dient der Gewinnung von Wohnungsbauinvestoren, die gefördert bauen wollen, aber auf den Erwerb von Baugrundstücken mit günstigen Bodenpreisen angewiesen sind. Das Instrument wird in Braunschweig in Zusammenhang mit dem Baulandmodell Wohnen umgesetzt und soll zukünftig weiter erprobt werden.
- Die Baulandkommission empfiehlt Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.³⁰ In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie insbesondere Konzeptvergaben, stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden sollen (s. auch Konzeptvergabe).

Kommunales Wohnraumförderprogramm

- Mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm wird in Ergänzung zur Landesförderung ein zusätzlicher monetärer Anreiz für Investoren geschaffen, bezahlbaren Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Das Instrument wird bereits umgesetzt und hat sich bewährt. Über das kommunale Wohnraumförderprogramm wurden insgesamt 295 Wohneinheiten gefördert, davon 114 für studentisches Wohnen.
- Ein kommunales Förderprogramm kann ein mögliches Instrument sein, um Investoren zu aktivieren. Voraussetzung ist jedoch, dass an Wohnungsneubau und Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung interessierte Investoren gewonnen werden können. Wohnungsbauförderung ist Ländersache. Deshalb ist das kommunale Wohnraumförderprogramm an die Landesförderung

³⁰ DV und BBSR 2019: Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin

gekoppelt und seine Inanspruchnahme stark von der attraktiven Ausgestaltung der Landesförderung abhängig.

Landesförderung bewerben / „Öffentlichkeitsarbeit“

- Im Kontext des Kommunalen Wohnraumförderprogramms wurde für die Inanspruchnahme der Landesförderung geworben, um Anreize für potenzielle Investoren zu schaffen. Die Wohnraumförderstelle hat mit einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit für die Förderprogramme von Land und Kommune geworben. Zwischenzeitlich hat sich das kommunale Wohnraumförderprogramm gut etabliert.

Geringere Stellplatzverpflichtung

- Das Instrument wird bei geeigneten Planungen umgesetzt und auch weiterverfolgt, um mit einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu leisten.
- Das Instrument wird vom bundesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen als Baustein für bezahlbares Wohnen empfohlen, denn Stellplatzanforderungen sind ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor im Wohnungsneubau.³¹ Es ist empfehlenswert, Stellplatzaufgaben und -sätzen flexibel anzuwenden, um Verteuerungen beim Wohnungsneubau zu vermeiden. Alternativ sind die Stellplatzanforderungen durch neue Mobilitätskonzepte zu ergänzen oder zu ersetzen.

6.3. Handlungsfeld: Nutzung des Wohnungsbestands

In diesem Handlungsfeld sind insgesamt sieben Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums aufgeführt.

Mittelbare Belegung als Teil der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

- Bei der mittelbaren Belegung wird der Neubau von geförderten Mietwohnungen und der Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen, die im Bestand gewährt werden, voneinander entkoppelt, um die Schaffung oder den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern (Nr. 22 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, RdErl. d. MU v. 2.7.2019 – 64-25100-3/7 in der zurzeit geltenden Fassung). Das Instrument setzt bei Investoren einen (Alt-)Wohnungsbestand voraus, der in der Regel nur bei größeren Wohnbaugesellschaften vorhanden ist.
- Mit dem Instrument der mittelbaren Belegung wird zum einen keine geförderte Wohnung mit Neubauqualitäten geschaffen und zum anderen muss der Investor genug Wohnungsbestand besitzen, um passende Tauschwohnungen anbieten zu können.

Modernisierungsförderung des Landes Niedersachsen

- Die Gewährung von Modernisierungsdarlehen schafft im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens Bindungen im Bestand und wird von Investoren in Braunschweig genutzt. In Braunschweig sind auf diesem Weg seit 2015 insgesamt 119 Wohneinheiten entstanden. Das Instrument ist ebenso wie die Neubauförderung ein etablierter Förderweg in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.
- Die Attraktivität der Förderung kann aufgrund der steigenden Darlehenszinsen am freien Markt steigen.

³¹ BBSR (Hg.) 2018: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017. BBSR-Sonderpublikation 2018. Bonn.

Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen

- Der Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen bewirkt zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum. Das Instrument wird bereits umgesetzt, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Stadt Braunschweig hält Haushaltsmittel und ein Förderprogramm bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Eigentümern zu erwerben. Durch die kommunale Förderung waren Ankäufe von insgesamt 411 Belegungsbindungen möglich. Derzeit ist die Stadt in Gesprächen mit Wohnungsunternehmen, um weitere Bindungen zu akquirieren.
- Bereits bis 2030 fallen in Braunschweig rd. 850 Wohnungen aus der Bindung. Hier bieten sich prinzipiell zahlreiche Ansatzpunkte für Verlängerungen, vorzugsweise bei gezielter Ansprache der Eigentümer und Bewerbung der kommunalen Förderungen und/oder der Landesförderung.
- Das Antragswesen der Landesförderung ist für wohnungswirtschaftliche Laien eine große Hürde, ebenso das „Handling“ der Bindungen gemäß der Förderrichtlinien. Das Instrument wird daher erfahrungsgemäß wenig von privaten Eigentümern in Anspruch genommen, ist aber für professionelle größere Anbieter gut geeignet.

Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen

- Mit der Aktivierung können Wohnungen, die von einer Belegungsbindung freigestellt sind, für die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zurückgewonnen werden. In Braunschweig sind seit 2002 in dem Stadtbezirk Weststadt 1.847 öffentlich geförderte Wohnungen durch eine „Gebietsfreistellung“ von einem Teil ihrer Belegungsbindungen freigestellt worden. Bei den Wohnungen handelt es sich zum Großteil um Wohnungen der 1960er und 1970er Jahre. Die Gebietsfreistellung der Weststadt wurde letztmalig bis zum 31. Dezember 2023 verlängert.
- Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch lässt nicht zu, dass die derzeit bewohnten, aber von einer Belegungsbindung freigestellten Wohnungen, anders als im Rahmen einer normalen Mieterfluktuation neu vermietet werden können. Da derzeit alle Wohnungen, auf die sich die „Gebietsfreistellung“ bezieht, bewohnt sind, können sie nur im Rahmen der Mieterfluktuation freigezogen und mit der Zielgruppe der WBS-Empfänger belegt werden. Bei einer Fluktuationsquote von rd. 11 Prozent pro Jahr³² stehen somit jährlich schätzungsweise rund 200 Wohnungen für eine Wiedervermietung an die Zielgruppe zur Verfügung.

Besetzungsrechte akquirieren

- Menschen mit erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt können über dieses Instrument mit Wohnraum versorgt werden und die Wohnungslosigkeit wird minimiert. Neue Besetzungsrechte werden über die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) akquiriert. Die Anwendung des Instruments hat sich in Braunschweig bewährt und wird als sehr erfolgreich eingestuft. Bei Privatvermietern konnten seit Initiierung der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe im Jahr 2016 auf diesem Wege bisher 85 Wohnungen akquiriert werden.
- Das Instrument zeigt sich in Braunschweig als gelungene Möglichkeit, Menschen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, im Rahmen eines Probewohnens mit Wohnraum zu versorgen und sie anschließend in ein reguläres Mietverhältnis zu „entlassen“.

Anmietung von (ungenutztem) Wohnraum

- Mit diesem Instrument werden Zielgruppen mit überdurchschnittlich hohen Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt und geringen Chancen, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen, etwa Haushalte nach erfolgter Wohnungsräumung, Wohnungslose oder auch Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt. In Braunschweig wird das Instrument im Rahmen von Notunterbringungen genutzt.

³² Vgl. hierzu Geschäftsberichte des Jahres 2021 der Braunschweiger Baugenossenschaften sowie der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Wohnstätten-Gesellschaft mbH

- Selbst in angespannten Märkten und kleinen Städten können Mengeneffekte erzielt werden, da die Kommune in der Regel als zuverlässiger Mietzahler betrachtet wird. Die Mitbestimmung bei der Mieterauswahl ist den Vermietern sehr wichtig, um eine Wohnungsbelegung innerhalb des Hauses zu erzielen, die möglichst gut miteinander harmoniert.

Aktivierung von Leerstand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung

- In Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohnungsleerstandsquote werden für Privateigentümer Anreize (kommunales Förderprogramm, Bauberatungsangebote) zur Wiedervermietung von leerstehenden und ggf. auch sanierungsbedürftigen bewohnbaren Wohnungen unterbreitet. In Braunschweig besteht nach Einschätzung von Marktexperten kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve hinausreicht. Daher wird dem Instrument keine quantitative Bedeutung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Braunschweig zugeschrieben.

6.4. Handlungsfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt vier Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums von Belang. Alle vier Instrumente werden bereits von der Stadt Braunschweig umgesetzt. Effektive Umsetzungsstrukturen können dabei als ein Handlungsfeld betrachtet werden, das deutliche Berührungspunkte mit allen anderen Handlungsfeldern hat.

Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen sowie Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen Wohnbau-GmbH

- Die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft werden in ihrer Aufgabenwahrnehmung gestärkt und unterstützt, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Instrument wird bereits erfolgreich umgesetzt und fortgeführt. Darüber hinaus soll die Kooperation mit Wohnungsunternehmen im Hinblick auf eine Verlängerung oder Ausweitung von Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand ausgelotet werden, zumal in den nächsten Jahren zahlreiche Bindungen auslaufen werden. Dort ist die ZSW der Stadt bereits aktiv und konnte in der Vergangenheit Bindungen ankaufen.
- Die Genossenschaften und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft stärken und unterstützen die Stadt durch ihre Aktivitäten in ihrer Aufgabenwahrnehmung.

Gründung eigenes Wohnungsunternehmen

- Die Stadt Braunschweig hat bereits seit 1926 mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH ein kommunales Wohnungsunternehmen. Die Nibelungen-Wohnbau hat insgesamt rd. 7.500 Wohnungen in Braunschweig und betreut auch Wohnungen der Wohnstätten-GmbH, insgesamt betreut sie rd. 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen.
- Viele Gebietskörperschaften überlegen und gründen zurzeit eigene Gesellschaften als Wohnungsbauakteure, denn kommunalen Wohnungsunternehmen können insbesondere angesichts der rückläufigen Zahl von Wohnungen mit Sozialbindung einen Teil zur Wohnraumversorgung beitragen.

Regelmäßige Einbindung kommunaler Wohnungsmarktakeure

- Es findet ein regelmäßiger informeller Fachaustausch der Braunschweiger Wohnungsmarktakeure zu den aktuellen und künftigen Herausforderungen am örtlichen Markt statt. Es bestehen in Braunschweig zwei Beteiligungsformate, die sich bewährt haben und beibehalten werden: Das Bündnis für Wohnen Braunschweig besteht seit 2014 und beteiligt Politik, Wohnungsunternehmen und Verbände. Der Runde Tisch für Wohnungs- und Baulandentwicklung besteht seit 2007 und setzt sich aus einem kleineren Kreis von Wohnungsmarktakeuren zusammen.

- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) befindet: „Formen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Wohnungsmarkakteuren sind der Resonanzboden für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungspolitik“.³³

Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe

- Mit Beschluss vom 15. März 2016 wurde die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) in Braunschweig als ein zentrales Instrument in der Wohnungsnotfallhilfe eingerichtet. Die ZSW dient als Kompetenzzentrum für die Akquisition von Belegungsbindungen inkl. Besetzungsrechten. Sie verschafft Personen in sozialen und finanziellen Problemlagen einen gesicherten Zugang zu adäquatem Wohnraum, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden und abzubauen. Die ZSW hat sich etabliert und soll fortgeführt werden.
- Der Deutsche Städtetag, Länderministerien sowie die Verbände der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege befürworten die Einrichtung von zentralen Verwaltungseinheiten innerhalb der öffentlichen Verwaltung, die die Angebote und Leistungen zur Verhinderung von drohender Wohnungslosigkeit und für den Abbau derselben bündeln, koordinieren und bedarfsgerecht für bedürftige Mieterhaushalte organisieren.

³³ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2021: Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSR- Online-Publikation 19/2021

7. Gesamtfazit

Die Stadt Braunschweig gilt als attraktiver Wohnstandort in der Region und kann als zweitgrößte Stadt in Niedersachsen stetige Wanderungsgewinne erzielen. Dabei verzeichnet die Stadt als Hochschul- und Ausbildungsstandort insbesondere Wanderungsgewinne bei jüngeren Personen zwischen 18 und bis unter 25 Jahren. Gleichzeitig hat die Stadt Braunschweig Wanderungsverluste bei den Familien (s. Kap. 2). Die Fortzüge sind insbesondere auf das fehlende bezahlbare Angebot an Eigenheimen zurückzuführen, wodurch Familien verstärkt in das direkte Braunschweiger Umland abwandern. In den vergangenen Jahren wurde das Baulandangebot in Braunschweig bereits ausgeweitet. Das zeigt sich auch in den erhöhten Baufertigstellungen der letzten Jahre. Um die vorhandene Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Familien, an die Stadt zu binden, ist der Wohnungsneubau fortzuführen. Eine entsprechende Ausweitung des Baulandangebotes ist in einer einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommune wie Braunschweig notwendig.

In den Wohnungsteilmärkten zeigen sich segmentübergreifend gestiegene Angebotspreise und eine gestiegene Nachfrage verstärkt in guten, zentralen Lagen. Der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat seit Herbst 2022 im Vergleich zu den Vorjahren an Anspannung verloren. Die Nachfrage nach Eigenheimen ist in Braunschweig wie auch andernorts verhalten, was auf die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen zurückzuführen ist (vor allem bedingt durch die wiederholt stark gestiegenen Baukosten und eine Vervielfachung der Bauzinsen). Aber auch derzeit lassen sich gepflegte oder neuwertige Objekte in präferierten Lagen gut vermarkten. Zugleich ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern auch eine Neubaunachfrage vorhanden. Sie ist aber preislimitiert, d.h. die Käufer suchen vermehrt Eigenheime im unteren bis mittleren Preissegment. Nicht wenige Braunschweiger Haushalte orientieren sich in das Umland, da dort die Boden- und Kaufpreise niedriger sind (s. Kap. 3.2). Das Segment der Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Mietwohnungen deutlich weniger angespannt. Hier sorgen die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen für einen in der Tendenz ausgeglichenen Markt. Insgesamt sind die Kapitalanleger auch in Braunschweig zurückhaltender geworden. Gleichzeitig fragen Selbstnutzer mit Eigenkapital (hier vermehrt „Best Ager“) weiterhin entsprechende Eigentumswohnungen nach (s. Kap. 3.3). Im Mietwohnungssegment ist die Marktlage deutlich angespannter als im Eigentumssegment. Hier besteht insbesondere bei bezahlbaren Angeboten in guten Lagen ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen. Zugleich mangelt es auch an altengerechten Wohnungen, insbesondere bezahlbaren, barrierearmen und -freien Mietwohnungen bzw. altengerechten Wohnformen in der Stadt (s. Kap. 3.4). Beim studentischen Wohnen zeigt sich die aktuelle Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren, dennoch besteht ein kleinerer Nachholbedarf an Wohnungsangeboten sowie der Wunsch nach modernem Wohnraum (s. Kap. 3.6).

In der sozialen Wohnraumversorgung bestehen in Braunschweig in einigen Wohnungsgrößen Versorgungsengpässe. So zeigt sich ein Mangel bei kleinen öffentlich geförderten Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien sowie bei barrierearmen und vor allem barrierefreien Angeboten für Senioren und Menschen mit Behinderung. In Braunschweig zählen rund 19 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechend preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt zu einem Rückgang des Bestandes um 43 Prozent bis 2035, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen ausgeglichen wird (s. Kap. 3.5).

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf, die dieser Wohnungsbedarfsprognose zugrunde liegen, basieren auf der städtischen Bevölkerungsprognose, die bis zum Jahr 2035 reicht. Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Braunschweig bis zum Jahr 2035 auf 254.772 Einwohner ansteigt, also gegenüber dem Ausgangsjahr 2019 um rd. 1,3 Prozent zunimmt (s. Kap. 4.2). Basierend auf der Bevölkerungsprognose wurden die Haushaltsprognose und anschließend die Wohnungsbedarfsprognose in drei Varianten erstellt. Bezüglich der Wohnungsbedarfsprognose ist es realistisch anzunehmen, dass sich die

prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Dies bedeutet für Braunschweig: 6.300 bis 7.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, 1.900 bis 4.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien (s. Kap. 4.4). In der mittleren und oberen Variante ist kurzfristig, bis zum Jahr 2025, das aktuell hohe Baufertigstellungsniveau beizubehalten bzw. leicht zu erhöhen, um den Neubaubedarf in den Marktsegmenten zu decken. Dabei ist zu beachten, dass der kurzfristig hohe Neubaubedarf die zügige Bereitstellung von Baurecht benötigt, um rechtzeitig umgesetzt zu werden.

Im geförderten Wohnungsbau werden bis zum Jahr 2035 mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. In der oberen Prognose-Variante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr (s. Kap. 4.5). Der ermittelte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann zum Teil durch eine Verlängerung von Bindungen im Bestand gedeckt werden – auf geförderten Neubau ist jedoch nicht zu verzichten, denn erst im geförderten Neubau können die notwendigen Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse erzielt werden.

Insgesamt nutzt die Stadt Braunschweig ein breites Instrumentarium zur Schaffung und zum Erhalt von öffentlich gefördertem Wohnraum. Damit ist die Stadt Braunschweig gut ausgestattet, um den hier aufgezeigten erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei liegt die zukünftige Herausforderung der Stadt bzw. der städtischen Verwaltung darin, neue und gute Erfahrungen mit einigen aktuellen Instrumenten zu sammeln, die auf dem Baulandbeschluss beruhen.

8. Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2018: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017. BBSR-Sonderpublikation 2018. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2021: Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSR- Online-Publikation 19/2021
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 2023: Wohngeld – Reform, abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>
- CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes. Köln
- Deutscher Städtetag 2017: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Köln
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2019: Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungs-empfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (Hg.) 2020: Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Umsetzung von Maßnahmen zum Wohnraumerhalt in den Kommunen. Berlin.
- Deutsches Studentenwerk 2021: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2021. Berlin
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise. Berlin
- GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg: Grundstücksmarktbericht 2021
- Handelsblatt Ausgabe 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023. Düsseldorf
- ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst. Wiesbaden
- Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2022: Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben.
- InWIS 2000: Wohnraumbeschaffung durch Kooperation - Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement des Deutschen Städtetages, Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in NRW (Hg.) 1999: Zentrale Fachstellen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen. Köln.

Kultusministerkonferenz 2021: Vorausberechnung der Studienanfänger- und Studierendenzahlen 2021 bis 2030. Berlin

Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen 2019: Wohnbauland nachhaltig entwickeln! Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinde. Hannover

NBank 2021: Land optimiert Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung. Gemeinsame Presseinformation der NBank und des vdw Niedersachsen Bremen. Hannover

NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung. Hannover

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig 2021: Unser Jahr 2020. Braunschweig

RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung 15.12.2022: Wann steigt wieder der Konsum?

Stadt Braunschweig 2017: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig. Braunschweig

Stadt Braunschweig 2020: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig: Evaluierung. Beschlussvorlage 19-11251. Braunschweig.

Stadt Braunschweig 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2035. Stadtforschung aktuell. 09.2021. Braunschweig

Stadt Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur. Braunschweig

Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021. Braunschweig

Technische Universität Braunschweig, Institut für Psychologie 2021: Ergebnisse der Braunschweiger Studierendenbefragung 2021. Braunschweig

Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück. Düsseldorf

Betreff:

Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit am 01.06.2023 wurden zu der Mitteilung 23- 21301 Fragen gestellt, die die Verwaltung hiermit beantwortet.

1. Können die Bedarfsprognosen auf die Stadtbezirke bezogen werden?

Die Bedarfsprognose kann nicht auf die Stadtbezirke bezogen werden. Prognoseeinheiten sollten mindestens eine Größenordnung von ca. 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen, um belastbare Zahlen zu bieten. Bis auf das Westliche Ringgebiet liegen die Einwohnerzahlen in den Stadtbezirken darunter. Eine bezirksweise Aufteilung ist daher nicht vorgesehen.

2. Welche Auswirkungen haben Klimaschutzmaßnahmen auf Preissteigerungen bei Neubauten?

Auswirkungen von Klimaschutzmaßnahmen auf die Baukosten hängen vom jeweiligen Einzelfall und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich kann von erhöhten Investitionskosten ausgegangen werden, die sich in der Regel über geringere Energiekosten amortisieren.

3. Neben der 30%-Quote für Wohnberechtigungsscheininhaber wurde auch eine 10%-Quote für sonstige Geringverdiener beschlossen. Inwieweit wurde die 10%-Quote im Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) berücksichtigt?

Im vom Rat beschlossenen Baulandmodell Wohnen wurde dezidiert eine Quote von 10 % der Wohnfläche für das mittlere Preissegment beschlossen. Das WRVK verweist auf das Baulandmodell (siehe Kapitel 6 Satz 1).

Welche Auswirkungen haben die Quoten auf Investoren?

Quoten können Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft mancher Investoren haben. Aktuell hemmen höhere Bauzinsen, höhere energetische Standards, Verteuerung des Baumaterials, mangelnde Handwerkerkapazitäten und geringere Kaufbereitschaft von Endverbrauchern wegen insgesamt gestiegener Baukosten die Investitionsbereitschaft von Investoren.

4. Es gibt viele attraktive neue Wohnformen bei Mehrfamilienhäusern. Bleibt die Trendnachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ungebrochen?

Im WRVK wird neben der quantitativen Wohnraumbedarfsprognose auch die qualitative Nachfrage im Lichte neuer und veränderter Wohnformen untersucht.

Die Frage der familiengerechten Wohnformen wird Thema im Bündnis für Wohnen.

5. Wie will die Verwaltung dem Wegzug von Familien ins Umland begegnen?

Die Verwaltung wird weiterhin engagiert Planungsrecht für ausreichend Wohnraum schaffen, um die Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiven Wohnraums zu schaffen.

6. Im AfSG wurde angeregt, beim Bündnis für Wohnen AGs zu initiieren, die kontinuierlich am Thema arbeiten.

Das Bündnis für Wohnen wird zu aktuellen Themen einberufen, um inhaltlich anstehende Fragen wie z. B. Höhe der Sozialwohnraumquote, Baulandmodell aus den unterschiedlichen Blickwinkeln und der fachlichen Expertise der Akteure zu beleuchten und zu diskutieren. Dieses zeit- und personalressourcenschonende Vorgehen hat sich bewährt.

7. Bitte um frühzeitiges Save-The-Date für Bündnis-für-Wohnen-Termin.

Für den nächsten Termin des Bündnisses für Wohnen am 29. August 2023 wurde die Einladung als Save-The-Date am 01.06. und damit drei Monate vor dem Termin per Mail an die Fraktionen und den weiteren Einladungskreis versendet.

8. Wie viele Studierende und Berufsauszubildende benötigen Wohnraum?

Das WRVK widmet sich mit einem eigenen Kapitel (3.6) dem Teilmarkt „Studentisches Wohnen“. Darin wird erläutert, dass die genaue Wohnsituation aller Braunschweiger Studierenden kaum zu ermitteln ist, auch da unklar ist, wie viele Studierende in der Stadt oder außerhalb wohnen. Eine Befragung ergab, dass jeweils rd. 20 Prozent entweder allein, mit dem Partner oder bei den Eltern wohnen und mehr als jeder Dritte in einer Wohngemeinschaft.

Weiter führt der Gutachter aus, dass die Lage insgesamt nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren ist, worauf auch die bereits überdurchschnittliche Unterbringungsquote der Studierenden in Wohnheimen hinweist. Zusätzlich wurde vom Studierendenwerk im Jahr 2022 ein neues Wohnheim fertiggestellt. Gleichzeitig gehen die Prognosen der Kultusministerkonferenz und der TU Braunschweig in den nächsten Jahren von einer leicht rückläufigen und langfristig von einer stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus, sodass der Wohnraumbedarf rein quantitativ betrachtet aus Sicht des Gutachters aller Voraussicht nach nicht mehr zunehmen wird. Neubauprojekte könnten für ausreichende Entspannung der Situation sorgen und zugleich den Wunsch nach modernem, bezahlbarem Wohnen bedienen. Der Wohnwunsch nach modernen Wohnqualitäten kann zukünftig durch die Modernisierung des Bestandes oder durch Abriss und Ersatzneubau umgesetzt werden.

9. Welche Personengruppen nutzen den in den letzten Jahren geschaffenen Wohnraum?

Je nach Typus, Lage und Preis der Wohngebiete sowie weiteren Kriterien werden diese von unterschiedlichen Personengruppen bezogen. Nachfolgend einige Strukturdaten für drei exemplarische Wohngebiete:

- *Im „klassischen“ Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne dominieren die 25- bis 45-Jährigen mit rd. 47 % Anteil und Kinder unter 6 Jahren mit 23 % Anteil die Altersstruktur.*
- *Im Gebiet Kurzekampstraße sind viele Kleinwohnungen und Mikro-Appartements für eine eher jüngere Bewohnerschaft entstanden: 36 % sind 18- bis 25-jährig, 41 % 25- bis 45-jährig und 3 % Kinder unter 6 Jahren.*
- *Im Gebiet Hermannstraße sind seinerzeit viele Altenwohnungen entstanden, so dass auch heute die Altersgruppe 60plus mit rd. 67 % den mit Abstand höchsten Anteil an der Bewohnerschaft stellt.*

Eine Betrachtung von zehn ausgewählten Neubaugebieten, die in den letzten zehn Jahren entstanden sind, zeigt im Durchschnitt folgendes Bild: Die Bevölkerung in diesen Neubaugebieten ist durchschnittlich rd. 11 Jahre jünger als gesamtstädtisch (32 Jahre zu 43 Jahre).

Empirisch gesichert ist, dass die neuen Wohngebiete in Braunschweig zu rd. 80 % bis 90 % von Personen bezogen worden sind, die schon zuvor in Braunschweig gewohnt haben und dadurch ihre Wohnwünsche innerhalb der Stadtgrenzen umsetzen konnten. Die freigewordenen Wohnungen sind – wie die beständig hohe Wohnraumnachfrage zeigt – offensichtlich ohne Zeitverzögerung vom Wohnungsmarkt wieder absorbiert worden.

10. Zur Berücksichtigung von Flüchtlingen aus der Ukraine und anderen Ländern beim Wohnungsbedarf – Wie sind Flüchtlinge bisher untergebracht?

Stand 31.05.2023: 3.274 ukrainische Kriegsgeflüchtete sind in Braunschweig registriert. Davon leben 109 Personen in zwei verschiedenen Gemeinschaftsunterkünften der Stadt Braunschweig. Die restlichen ukrainischen Personen sind in privatem Wohnraum (selbst angemietet oder bei Freunden/Familie/Bekannten) untergekommen.

792 Geflüchtete aus Drittstaaten lebten zur gleichen Zeit an den elf Wohnstandorten für Geflüchtete der Stadt Braunschweig. Weitere 91 geflüchtete Personen lebten über das Stadtgebiet verteilt in 34 Wohnungen unter Gewährung sozialpädagogischer Betreuung durch die Stadt Braunschweig.

11. Verlust von sozialem Wohnraum: Welche Lösungsansätze verfolgt die Stadt?

Der Rat hat am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ beschlossen. Dieses beinhaltet eine Vielzahl an Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und wird seither konsequent angewendet. Mit dem Beschluss zum Baulandmodell Wohnen sind weitere Instrumente hinzugekommen. Im WRVK wurde bestätigt, dass die Verwaltung bereits eine vielfältige Anwendungspraxis zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hat und bei der Instrumentenanwendung in allen Handlungsfeldern aktiv ist, u.a. mit der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) bei der Nutzung des Bestands oder mit dem Baulandmodell als weitere wichtige Basis zur Gewinnung zusätzlicher Bindungen im Neubau.

12. Hat die Verwaltung Kenntnis darüber, ob neu errichtete barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen nicht zweckgebunden vergeben werden? Was kann dagegen getan werden?

*Zur Zweckgebundenheit barrierefreier Wohnungen liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle barrierefreien Wohnungen zweckgebunden vermietet werden. Bis entsprechend bedürftige Mieter*innen gefunden werden, können lange Leerstände ohne Mieteinnahmen entstehen. Gesetzliche Regelungen, dass barrierefreie Wohnungen ausschließlich an Menschen mit Behinderungen vermietet werden dürfen, gibt es nicht. Insofern steht eine rechtliche Einflussnahme auf die Vermietung solcher Wohnungen nicht zur Verfügung.*

13. Viele Personen nutzen ihre Bezugsschein-Berechtigung nicht. Wie kann man die Bezugsschein-Berechtigung systematisch überprüfen?

Ein Wohnberechtigungsschein weist nach, dass die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung erfüllt sind. Vor dessen Ausstellung werden die Voraussetzungen von der ZSW überprüft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig sind für die möglicherweise berechtigten Personenkreise Informationen zu dem Thema B-Schein, auch mit den entsprechenden Kontaktdaten, hinterlegt. Inwieweit B-Schein-Berechtigte diesen auch beantragen, kann von der Verwaltung nicht systematisch überprüft werden.

Leuer

Anlage/n:
keine

Betreff:

Ratsauftrag FU 178 "Trinkwasserentnahmestellen für die Hitzevorsorge in Braunschweig"
Ergebnis des Prüfauftrags

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
09.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	14.06.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	20.06.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	27.06.2023	Ö

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Zum Haushalt 2023/2024 wurde der finanzunwirksame Antrag FU 178 beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, an welchen Stellen im Stadtgebiet Bedarf für eine Trinkwasserentnahmestelle bestünde (hohe Frequenz an Fußgängern, spielenden Kindern etc.) und ggf. in Kooperation mit Dritten eine Trinkwasserentnahmestelle eingerichtet werden könnte. Darüber hinaus wurde die Verwaltung gebeten, die für die jeweiligen Standorte passenden Formen der Trinkwasserentnahme und die Kosten exemplarisch aufzuzeigen.

2. Ausgangslage

Der Antrag FU 178 verweist auf die Stadt Wien mit 1300 öffentlichen Trinkwasserentnahmestellen. Dieser Vergleich muss relativiert werden. Die in den großen Hauptstädten Europas große Anzahl von Trinkwasserentnahmestellen beruht aufgrund ihrer Historie auf gänzlich anderen technischen Voraussetzungen bei den jeweiligen Rohrleitungssystemen, da die Entnahmestellen parallel die Aufgabe der Wasser- und Druckregulierung erfüllen. Weiterhin sind die Qualitätsstandards für Trinkwasser in Deutschland in der Regel strenger als in anderen Ländern. Die Städte können daher nicht uneingeschränkt zum Vergleich herangezogen werden.

Ein Vergleich mit Städten in der Region vielmehr ergab, dass nach hier vorliegendem Kenntnisstand Gifhorn und Wolfenbüttel aktuell keine Trinkbrunnen haben, in Wolfsburg eine Trinkwasserentnahmestelle und in Hannover 19 Trinkbrunnen im öffentlichen Raum vorhanden sind.

Die nds. Städte Osnabrück und Oldenburg haben Stand letzten Jahres keine öffentlichen Trinkbrunnen.

Im Innenstadtgebiet in Braunschweig sind derzeit drei Trinkbrunnen vorhanden (Domplatz, Sack 5, Hutfiltern 9). Mit dem Löwenwall ist aktuell ein weiterer Standort hinzugekommen. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Trinkbrunnen in der Planung:

- ein Trinkbrunnen im Bereich des Prinz Albrecht Park
- ein Trinkbrunnen im Zuge der Umgestaltung des Hagenmarkts

Insgesamt werden im Innenstadtbereich der Bevölkerung damit zeitlich absehbar **sechs** öffentliche Trinkwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen.

3. Kriterien für Standortüberlegungen

Aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen muss ein stetiger Wasserdurchlauf zum und von der Entnahmestelle gewährleistet sein.

Dies wird garantiert, indem der Trinkbrunnen in die Zuleitung eines bestehenden Hausanschlusses eingeschliften wird. Sollte in der Nähe des gewünschten Aufstellortes der Trinkwasserentnahmestelle keine ständig durchspülte Leitung verortet sein, muss der Wasseraustausch durch ständiges, automatisiertes Spülen des gesamten Wasserinhaltes der Zuleitung an der Entnahmestelle gewährleistet werden. Das hierbei anfallende, nicht genutzte Trinkwasser muss dann - wenn möglich - versickert werden oder durch einen Anschluss an das Schmutzwassernetz abgeleitet werden. Nur durch dieses Vorgehen kann eine Keimfreiheit des Trinkwassers erreicht werden. Die Qualität des Trinkwassers muss zusätzlich regelmäßig durch Beprobung der Entnahmestellen überprüft werden.

Von ständig durchspülten Hausanschlussleitungen weit entfernte Trinkwasserentnahmestellen verursachen einen unverhältnismäßigen Wasserverbrauch pro genutztem Liter Trinkwasser. Die räumliche Entfernung zu Hausanschlüssen wurde vor diesem Hintergrund im Lichte des Ressourcenverbrauchs bei den Kriterien berücksichtigt.

Eine ständige Überwachung durch das Gesundheitsamt bleibt davon unberührt.

Folgende Kriterien wurden bei der Standortauswahl zugrunde gelegt:

- hohe Frequentierung (gem. Ratsauftrag)
- Spielplatznähe (gem. Ratsauftrag)
- stadtplanerische Aspekte
- Nähe zu einem Hausanschluss
- Kosten für erforderliche Tiefbaumaßnahmen
- insbesondere Standorte außerhalb der Innenstadt

4. Potenzielle Standorte

4.1 Innenstadt: Die vorhandenen bzw. die sich in Planung befindlichen Brunnen im Innenstadtbereich werden grds. als ausreichend angesehen. Aufgrund der o.a. Kriterien wird noch ergänzend der **Herzogin-Anna-Amalia-Platz** wegen seiner relativ hohen Frequentierung, der aktuell erfolgten baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des Brunnens am Kleinen Haus und des dortigen Spielplatzes als weiterer potenzieller Standort vorgeschlagen. Dieser Standort deckt in funktionaler Nähe auch das Umfeld des Schlosses. Auch die Errichtung eines Trinkbrunnens direkt auf dem Schlossplatz wurde geprüft und aufgrund erheblicher technischen Schwierigkeiten sowie der Anforderungen an den Platz für Veranstaltungen ausgeschlossen.

Auch eine Trinkwasserentnahmestelle im **Pocket Park Kannengießerstraße** wäre im Rahmen der anstehenden Planungen grds. möglich.

4.2 Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt: Auf der Basis der o. a. Kriterien wurden folgende potenzielle Standorte für Trinkwasserentnahmestellen identifiziert:

- Berliner Straße/Vossenkamp nahe des Bahnhofs Gliesmarode
In dem Bereich entsteht im Rahmen der finalen Umsetzung des B-Plans "Kurzenkampstraße-Südwest" eine dreigliedrige Verbindung (Fahrradrampe, Treppe, Rampe für Mobilitätseingeschränkte) zwischen den beiden höhenversetzten Straßen. Im Mittelpunkt dieser neuen Anlage entsteht eine kleine Platzfläche, die Aufenthaltsqualität schaffen soll. Die Planung befindet sich zurzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung.

Die Bereitstellung eines Trinkbrunnens in funktionaler Nähe zum Bahnhof Gliesmarode und zum Neubaugebiet ist naheliegend und wäre mit Blick auf die Synergieeffekte der bereits ohnehin geplanten Maßnahmen sinnvoll.

- Nordpark
Parkanlage auf den ehemaligen Flächen des früheren Nordbahnhofs direkt am Ring-

gleis. Die Grünanlage schließt den Spielplatz ‚Drachenland‘ sowie einen Jugendplatz mit einem sportlich-/bewegungsorientierten Angebot ein. Der Spiel- sowie der Jugendplatz sind bereits umgesetzt.

- Westbahnhof
Grün- und Erholungsflächen, ein Jugendplatz mit aufwendig gestalteter Skaterhalle, Bolzplatz, Basketballfeld sowie Biker-Strecke, ein Mehrgenerationenpark sowie ein "Garten ohne Grenzen".

Darüber hinaus wurden die beiden im Folgenden dargestellten wünschenswerten Standorte geprüft, die jedoch nicht oder nur eingeschränkt umsetzbar wären:

- Westpark (im Bereich des Sportbands) - nicht umsetzbar
Gemischt genutztes Naherholungsgebiet von rund 240 ha; im Norden des Westparks befindet sich eine Fitnessanlage mit zahlreichen generationsübergreifenden Sport- und Aktivitätsmöglichkeiten. Der ursprünglich favorisierte Standort kann nach Aussage von BS|Netz aufgrund der Leitungslänge und der damit verbundenen Druckverluste technisch nicht umgesetzt werden. Ein Alternativstandort in dem räumlichen Umfeld kann nicht angeboten werden.
- Heidbergpark mit Heidbergsee - nur am alternativen Standort umsetzbar
Parkanlage im Süden von Braunschweig, Naherholungsgebiet mit Freizeit- und Sportattraktionen sowohl für Kinder als auch Erwachsene. Der Heidbergsee mit Bade- und Liegewiesenlandschaft ist als einziges Gewässer in Braunschweig als Badesee eingestuft. Der ursprünglich favorisierte Standort kann aufgrund der Leitungslänge und der damit verbundenen Druckverluste technisch nicht umgesetzt werden. Alternativ könnte der Standort in unmittelbarer Nähe zum westlichen Zugang des Heidbergparks gewählt werden. Dieser Alternativstandort weist aktuell eine relativ geringe Frequentierung auf. Allerdings ist geplant, mittelfristig im näheren Umfeld eine Spielfläche zu entwickeln.

Alle Standorte sind dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

5. Kostenschätzung:

- Anschaffung, Aufstellung und Anschluss
Die Kosten für die Aufstellung eines Trinkbrunnen können grds. stark variieren, da sie modell- und standortabhängig sind. In den letzten fünf Jahren wurden Anträge und Ideen zur Errichtung von Trinkbrunnen u.a. aufgrund des nicht unerheblichen finanziellen Aufwands abgelehnt (durchschnittlich ca. 30.000 € Kostenschätzung pro Brunnen zzgl. laufende Betriebskosten). So werden die Kostenschätzungen für die beiden technisch nicht umsetzbaren Standorte zwar lediglich hypothetisch, aber der Vollständigkeit halber auch wegen ihrer exorbitanten Höhe (jeweils über 100.000 €) mitgeteilt.

Für die aktuell vorgeschlagenen Standorte (Nr. 7 bis 12 in der Übersicht) ergeben sich **einmalige Kosten von ca. 18.000 € bis 21.000 € brutto** pro Brunnen.

- Betriebskosten
Darüber hinaus sind Betriebskosten (Unterhalt und Reinigung) von ca. **7.000 € pro Brunnen p.a.** zu veranschlagen.

Haushaltsmittel für die Errichtung von Trinkbrunnen stehen nicht zur Verfügung.

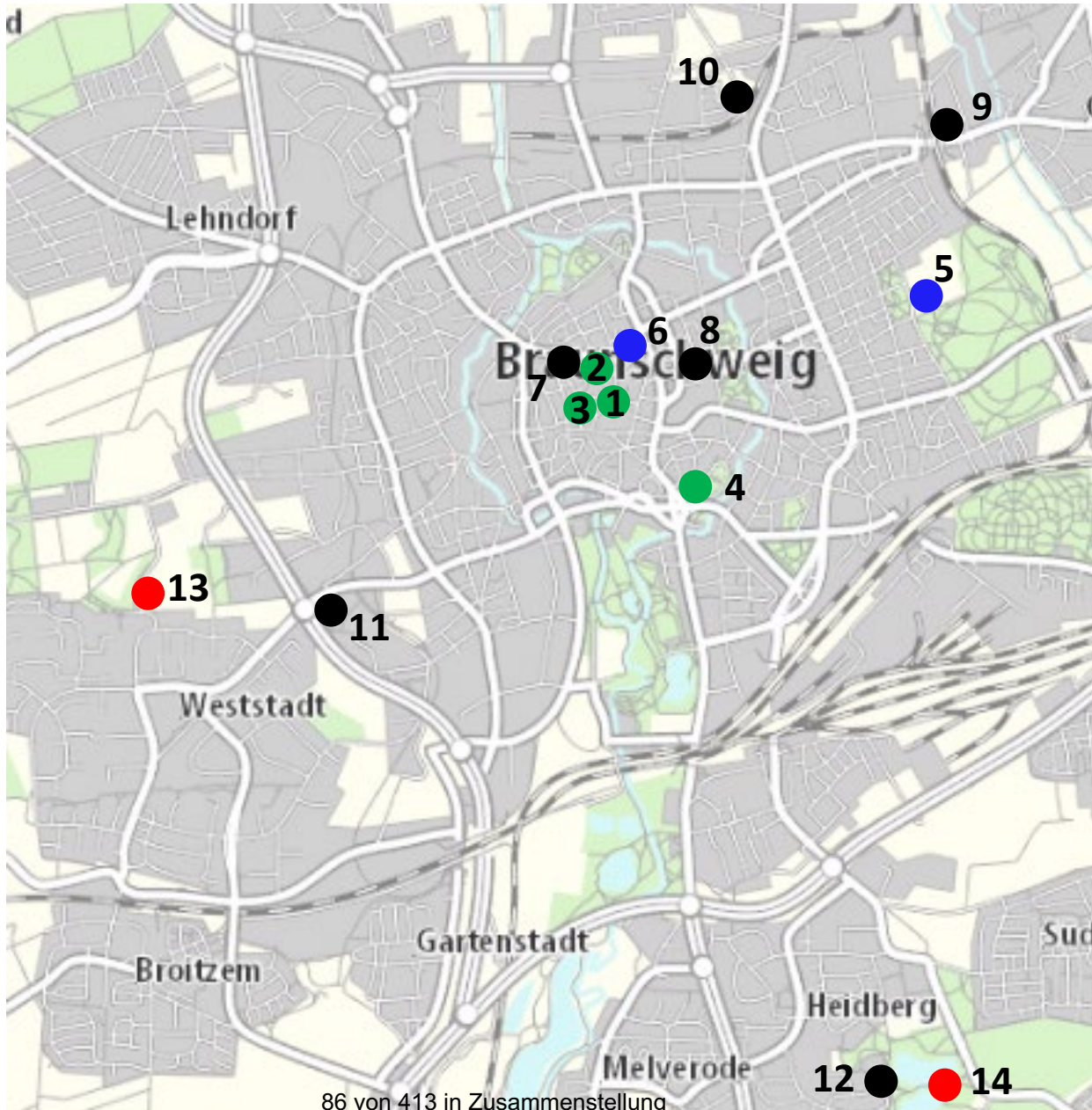
BS|Energy hat im Jahr 2015 die Errichtung von zwei der vorhandenen Trinkbrunnen (Sack 5 und Hutfiltern) finanziert und der Stadt per Schenkung übergeben (Drs.-Nr.15-00116). Die Verwaltung wird mit Blick auf den aktuellen Ratsauftrag auf BS|Energy zugehen und die Bereitschaft für eine finanzielle Unterstützung weiterer Trinkbrunnen im Stadtgebiet klären. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei neuen Planungsvorhaben im öffentlichen Raum immer auch ein Zugang zu Trinkwasser im Sinne der Umsetzung des Wasserhaus-

haltsgesetzes geprüft wird, so dass durch entsprechende Synergieeffekte die Kosten gegenüber einer nachträglichen Berücksichtigung geringer ausfallen.

Hornung

Anlage/n:
Übersichtsplan

Übersicht der bestehenden und geprüften Trinkbrunnenstandorte



Bereits umgesetzte Standorte ●

1. Domplatz
2. Sack
3. Hutfiltern
4. Löwenwall

Bereits eingeplant ●

5. Prinz-Albrecht-Park
6. Hagenmarkt

Realisierung möglich ●

7. Kannengießer Str. (PP)
8. Herzogin Anna Amalia Platz
9. Berliner Straße/Vossenkamp
10. Nordpark
11. Westbahnhof (Ringgleis)
12. Heidbergpark (Alternativstandort)

Realisierung technisch nicht möglich ●

13. West-Park
14. Heidberg-Park (Vorzugsstandort)

<i>Betreff:</i> Information zur Thematik "Quartiersgaragen"

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	<i>Datum:</i> 05.06.2023
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	<i>Sitzungstermin</i> 14.06.2023	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

Sachverhalt:

Mit dieser Mitteilung kommt die Verwaltung der Bitte aus dem APH nach Informationen zur Thematik „Quartiersgaragen“ nach (u.a. Erfahrungen anderer Kommunen, Betriebsformen etc.). Im Folgenden werden die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Situation in Braunschweig skizziert:

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Quartiersgaragen gibt es deutschlandweit in unterschiedlichen Ausführungen. Größe und Anzahl der Quartiersgaragen in einem Gebiet sind oft abhängig vom Einzugsbereich, können aber auch betriebliche Gründe haben. Quartiersgaragen stehen dabei immer auch im Zusammenhang mit der Gesamtplanung des Quartiers und entwickeln sich in Abhängigkeit der kommunalen Zielrichtung aus Größe, Wohnungsmix, Nutzungsmix, Vorhabenträgerschaft usw.. Zudem spielt die Einbindung in das jeweilige Mobilitätskonzept eine wichtige Rolle.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist meist auch schienenengebunden, in einigen Quartieren sind zudem Verknüpfungen mit Radschnellwegeverbindungen vorgesehen. Oft wird Carsharing angeboten, Paketstationen ergänzen das Angebot. Quartiersgaragen haben zudem das Potential, auch dicht bebaute Wohn- und Gewerbegebiete mit einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität auszustatten. Zudem kann die Verkehrsinfrastruktur durch die mit der Komprimierung des ruhenden Verkehrs einhergehende Entlastung von Verkehrsflächen verbessert werden.

In einigen Quartieren gibt es Mobilitätszentralen (Micromobility), zum Teil mit Verleih von Fahrrädern, E-Scootern, Lastenrädern, Einkaufstrolleys oder Transportkarren. Die Konzepte zum ruhenden Verkehr beeinflussen das Betriebskonzept der Quartiersgaragen und umgekehrt. Generell lässt sich feststellen, dass es kein standardisiertes Modell für Quartiersgaragen gibt, sondern an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasste Lösungen.

1.1 (Vor-)Finanzierung und Betrieb

Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass die (Vor-)Finanzierung der Quartiersgaragen in der Regel über eine Vorhabenträgerin/ einen Vorhabenträger erfolgt. Anschließend werden die Stellplätze von den Bewohnenden bzw. den ansässigen Unternehmen gekauft oder gemietet. In Einzelfällen müssen Eigentümerinnen und Eigentümer eines Baugrundstückes für jeden Stellplatz, der in einer Sammelgarage auf einem anderen Baufeld entstehen soll, Baukostenzuschüsse leisten. Sofern die (Vor-)Finanzierung über eine Vorhabenträgerin oder einen Vorhabenträger erfolgt und die Stellplätze an die späteren Nutzenden verkauft werden, wird der Garagenbau durch diese Einnahmen gegenfinanziert. Wird die Quartiersgarage anschließend auf einen Betreiber übertragen, erfolgt die Refinanzierung über die Vermietung der Stellplätze durch den Betreiber.

Im Folgenden werden einige Möglichkeiten für den Betrieb und das Management von Parkgaragen vorgestellt:

- **Eigenbetrieb durch die Stellplatzeigentümerschaft**
Die Verwaltung und operative Betreuung der Garage liegen in der Zuständigkeit einer Stellplatzeigentümerschaft, welche in der Regel durch einen Verwaltungsbeirat vertreten wird. Die Eigentümergemeinschaft ist die Ansprechpartnerin für alle Belange im Zusammenhang mit dem Betrieb der Garage, wie z. B. die Stellplätze für Besuchende. Dieses Modell wird in der Regel bei kleineren Garagen angewandt. Bei angestrebter Doppelnutzung und damit einhergehender Ein- und Auslass- sowie Bezahltechnik, womöglich in Verbindung mit E-Lademöglichkeiten, scheidet diese Variante aufgrund der Komplexität des Betriebs aus.
- **Vermietung der Stellplätze durch die Eigentümerschaft und operativer Betrieb durch eine Haus- oder Immobilienverwaltung**
Die Eigentümergemeinschaft der Stellplätze, z. B. Wohnungsunternehmen oder einzelne Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, vermietet die Stellplätze selbst. Der operative Betrieb wird von einer Haus- oder Immobilienverwaltung übernommen. Dieses Modell wird bei Garagen mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern und unterschiedlichen Konzepten für die Vermietung der Stellplätze angewandt. Ein möglicher Nachteil ist die mangelnde Kommunikation zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung, beispielsweise in Bezug auf qualitative einheitliche Anforderungen und Standards bei der Betreuung der Garage (Reinigung, Beschilderung, Markierung etc.). Diesem könnte aber mit im Rahmen der Teilungserklärung vorbeugend getroffenen Vereinbarungen entgegengewirkt werden.
- **Vermietung und operativer Betrieb der Stellplätze durch eine Haus- oder Immobilienverwaltung**
Die Vermietung und der operative Betrieb der Garage werden von der Eigentümergemeinschaft auf eine Haus- oder Immobilienverwaltung übertragen. Diese übernimmt neben der sonstigen Betreuung der Immobilienobjekte auch den Betrieb der Quartiersgarage. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer bzw. die Mietenden von Stellplätzen haben somit einen zentralen Ansprechpartner für alle Belange im Objekt. Die Vorteile sind eine gute Objektkennntnis sowie eine gesicherte Präsenz im Objekt.

1.2 Einstellbedingungen

Die Einstellbedingungen richten sich nach den Nutzenden. In einigen Quartiersgaragen sind ausschließlich dauermietende Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbetreibende zugelassen. Andere Garagen bieten auch Stellplätze für Besuchende, Beschäftigte oder – z. B. bei integriertem Einzelhandel – für kurzparkende Kundschaft. Da erfahrungsgemäß ein Teil der Stellplätze zeitversetzt durch die Nutzenden belegt wird, ist eine Doppel- bzw. Mehrfachnutzung meist die effizientere und damit wirtschaftlichere Lösung. Da eine solche Mehrfachnutzung bei Alleineigentum an Stellplätzen erfahrungsgemäß schwierig umzusetzen ist, ist bei der Vergabe, also beim Verkauf von Stellplätzen, ggf. das erforderliche Verhältnis von Eigentumsstellplätzen zu Mietstellplätzen zu eruieren und festzulegen. In Folge können Zufahrtsbeschränkungen für die festvermieteten Stellplätze notwendig werden.

Zusätzliche Nutzungen in der Quartiersgarage sind immer dann sinnvoll, wenn der entsprechende Bedarf (z. B. Bedarf an Nahversorgung) ohnehin im Gebiet vorhanden ist und die Quartiersgarage als alternativer Standort infrage kommt. Denkbar sind beispielsweise Einzelhandelsnutzungen, ein Postdepot für die „letzte Meile“ (sogenannte Mikrologistiknoten), eine Mobilitätszentrale inkl. Versammlungsraum bzw. Ergänzung oder Mehrfachnutzung mit einem Mehrzweckraum, der der Bewohnerschaft für Versammlungen, Feste o. ä. zur Verfügung gestellt werden kann. Es gibt auch Beispiele mit Spiel- und Aufenthaltsfläche auf dem Dach. Bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ergibt sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) allerdings die Vorschrift diese mit Photovoltaik zu überdachen, sodass auch für die Quartiersgaragen grundsätzlich die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage besteht.

1.3 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Als zwingend erforderlich wird die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität angesehen. Im März 2021 trat das neue „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)“ in Kraft. In den Quartiersgaragen soll gemäß GEIG die Leitungsinfrastruktur mit Übergabepunkten installiert werden, sodass perspektivisch die Möglichkeit besteht, jeden Stellplatz mit einer Lademöglichkeit zu versehen. Eine direkte Ausrüstung sollte für mindestens 5 – 10 % der Stellplätze erfolgen. Daneben sollte gemeinsam mit dem zukünftigen Betreiber auch eine Ladeinfrastruktur für die öffentlichen Parkstände aufgebaut werden. Bei rund 11 kW Ladeleistung pro Ladepunkt wird eine ausreichende Netzkapazität benötigt. Zudem sind die Abrechnungsmodalitäten zu klären.

Von der Ausstattung der Quartiersgaragen mit individuellen, den konkreten Wohnungen zugewiesenen Wallboxen ist aus technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen abzuraten. Dem steht insbesondere auch eine wirtschaftlich tragfähige Doppel- bzw. Mehrfachnutzung der Stellplätze entgegen.

1.4 Mobility Hubs

Über die Realisierung von Quartiersgaragen hinaus geht das Konzept der sogenannten „Mobility Hubs“. Diese sind nach allgemeiner Definition Orte, an denen verschiedene Verkehrsmittel und Mobilitätsservices räumlich zusammenkommen. Sie bestehen einerseits aus einem physischen Raum, zum Beispiel einem Parkhaus, und andererseits aus Mobilitätslösungen und -dienstleistungen, die aufeinander abgestimmt sind. Sie weisen in der Regel mehrere der folgenden Komponenten auf:

- Abstellmöglichkeiten für Individualverkehrsmittel, insbesondere für Autos und Fahrräder
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Angebote für die Nutzung von Sharing-Mobility (Car-/ Bike-Sharing) und von Leihfahrzeugen (Leihfahrräder, E-Roller, E-Scooter)
- Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Begegnungsstätte oder Dienstleistungsdrehscheibe
- kleine Läden (Supermarkt, Bäcker, Kiosk), Postdepot für die „letzte Meile“
- teilw. auch Jugendzentren, Bibliotheken und andere „Treffpunkte“

Mobility Hubs sind immer auch als Teil einer Wegeketten zu verstehen und dienen u. a. dazu, Intermodalität als Alternative zum privaten Auto zu fördern, indem sie als Verbindung zwischen Individualverkehrsmitteln – wie Auto oder Motorrad – einerseits und öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Sharing-Verkehrsmitteln und Leihfahrzeugen andererseits fungieren. Digitale Buchungssysteme, in Kooperationen mit Mobilitätsanbietern können den Zugang zu Park-, Lade- und Bike- oder E-Scooter-Angeboten erleichtern. Was konkret alles zu einem Mobility Hub gehören muss, ist indes nicht festgelegt.

1.5 Wirtschaftlichkeit

Vor der Realisierung einer Quartiersgarage/eines Mobility Hubs ist die Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die Kosten sind zu unterscheiden nach Investitionskosten für das Bauland und den Bau sowie Betriebskosten für Instandhaltung und Betrieb. Die Investitionskosten (rund 14.000 – 15.000 € pro Stellplatz in Systembauweise ohne besondere Zusatzausstattung) trägt in der Regel die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger oder die Investorin/der Investor. Ablösebeträge von unter 4.000 € verschlechtern die Ausgangsposition für den Bau von Quartiersgaragen gravierend und sollten daher nicht zur Anwendung kommen. Die Betriebskosten hingegen übernimmt die Betriebsgesellschaft (die mit der Investorin/ dem Investor identisch sein kann), wenn diese sämtliche Einnahmen generieren kann. Andernfalls enthält der Betriebsführungsvertrag zwischen Eigentümer und Betreibergesellschaft klare Regeln für den Leistungsaustausch. Einnahmen können generiert werden aus der Vermietung von Flächen (Stellplätze, Transportmittel, Mobilfunk, Werbung) und ggf. der Vermietung von Gewerbeflächen.

Außerdem können durch die Komprimierung von Stellflächen bisher für den ruhenden

Verkehr genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gerade bei großflächigen ebenerdigen Parkanlagen besteht hier ein hohes Wertschöpfungspotential, da neue Bauflächen generiert werden können, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. In diesem Fall muss die neue Wertschöpfung allerdings auch dem Eigentümer der Quartiersgarage zugutekommen.

2. Die Situation in Braunschweig

Im Rahmen verschiedener Planungen werden in Braunschweig mittlerweile Quartiersgaragen thematisiert. Generelle Zielrichtung dabei ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs möglichst am Eingang von Wohnquartieren oder in Gewerbequartieren, um so gewonnene Flächen innerhalb des Quartiers zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, zur Nachverdichtung sowie zum Erreichen klimapolitischer Zielsetzungen einzubringen.

In Braunschweig liegen aktuell konkrete Erfahrungswerte im Hinblick auf Trägerschaft, Bewirtschaftung und Finanzierungsmodelle (und eine mögliche Refinanzierung) usw. von Quartiersgaragen am Beispiel Parkhaus „Forschungsflughafen“ vor. Das Thema „Betrieb und Finanzierungsmodelle der Quartiersgaragen“ wurde zudem in den Auftrag für das Verkehrsgutachten „Wenden-West, 2. BA“ aufgenommen.

Das Quartier „Wenden-West, 2. BA“ soll als eines der ersten in Braunschweig als autoarmes Quartier geplant werden. Für den ruhenden Verkehr sind daher zwei Quartiersgaragen vorgesehen und in das Mobilitätskonzept eingebunden. Diese sollen sowohl den wesentlichen Teil des privaten als auch den öffentlichen Bedarf an Pkw decken. Dabei sind neben dem Bedarf aus den Wohnnutzungen auch die Bedarfe aus den diversen geplanten gewerblichen und sozialen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Stellplätze decken die jeweils bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ab. Bei der Dimensionierung der beiden Hochgaragen wird im Mobilitätskonzept allerdings von einer Doppelnutzung ausgegangen. Eine Doppelnutzung liegt vor, wenn Stellplätze von mehreren Gruppen von Nutzenden genutzt werden, die sich zeitlich nicht überlagern. Diese Doppelnutzung spart kostbaren Platz und kann in der Regel ganz wesentlich zum wirtschaftlichen Betrieb der Quartiersgaragen beitragen. So können z. B. Stellplätze tagsüber von P+R-Nutzenden oder Beschäftigten der Gewerbebetriebe und abends/ nachts von Bewohnenden oder Besuchenden des Dorfgemeinschaftshauses genutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Stellplätze von diesen Gruppen anfahrbar und nutzbar sind. Gleichzeitig geht mit der Nutzungsdiversifizierung eine höhere technische Komplexität einher (Ein-, Auslass und Bezahlmöglichkeiten).

Wie die Bewirtschaftung und Finanzierung im Quartier „Wenden-West, 2. BA“ steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und wird zu gegebener Zeit vorgestellt.

2.1 Integration wohnbezogener Mobilitätsdienstleistungen

Die Stadt Braunschweig ermöglicht es, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Ein hierzu vorzulegendes Mobilitätskonzept kann beispielsweise Carsharing, Ausleihmöglichkeiten für Lastenräder, einen Fahrradservice und ein Mieterticket umfassen. Das Mobilitätskonzept ist als Teil des Stellplatznachweises Bestandteil der Baugenehmigung. In der Quartiersgarage können wohnbezogene Mobilitätsdienstleistungen wie Carsharing-Fahrzeuge, Lastenräder, E-Mopeds, Scooter, Bikeshaaring-Fahrräder, E-Lademöglichkeiten und Infrastruktur für City-Logistik (z. B. Paketbox) sinnvoll gebündelt und zur gemeinsamen Nutzung im Wohnviertel zur Verfügung gestellt werden. Hierbei stellt sich jedoch die Frage, wie sie in den Betrieb der Quartiersgarage integriert und langfristig gesichert werden können.

Insbesondere Fragen der Finanzierung sind noch zu klären, da die Umlage der Kosten von wohnbezogenen Mobilitätsdiensten nach geltendem Recht über die Betriebskosten nicht möglich ist. Im öffentlich geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungsbau ist durch die strikte Begrenzung der Miethöhe eine Einpreisung ausgeschlossen. Nur im frei finanzierten Wohnungsbau kann beispielsweise eine „Mobilitätspauschale“ in die Miete integriert werden.

Fazit:

Die Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass die unterschiedlichen Betreibermodelle

und Betriebskonzepte großen Einfluss auf das Gelingen und die Wirtschaftlichkeit einer Quartiersgarage haben. Die Übertragbarkeit der Praxiserfahrungen anderer Städte muss hinsichtlich spezieller Braunschweiger Rahmenbedingungen überprüft werden.

Leuer

Anlage/n:
keine

Betreff:

**PPP-Projektvertrag "Schulen und Kitas in Braunschweig"
vom 27. Oktober 2011
hier: Wechsel des stellvertretenden kommunalen
Vertragsbeauftragten nach § 3 Ziffer 3.3 des Projektvertrages**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

16.05.2023

Beratungsfolge

Schulausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2023

Status

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

14.06.2023

Ö

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (zur Kenntnis)

15.06.2023

Ö

Sachverhalt:

Am 27. Oktober 2011 wurde der PPP-Projektvertrag „Schulen und Kitas in Braunschweig“ zur Sanierung und den Betrieb von 9 Schulen, 2 Turn- und Sporthallen, 3 Kindertagesstätten sowie eines Ergänzungsneubaus zwischen der Stadt Braunschweig und der Hochtief PPP Schulpartner Braunschweig GmbH geschlossen.

Der Projektvertrag hat eine Laufzeit vom 1. Dezember 2011 bis 30. November 2036.

Die Grundprinzipien der Zusammenarbeit sind in § 3 des Projektvertrages wie folgt geregelt:

- Ziffer 3.1 Gemeinschaftliche Umsetzung des PPP-Projektes
- Ziffer 3.2 Partnerschaftliche Zusammenarbeit
- Ziffer 3.3 Benennung von Ansprechpartnern
- Ziffer 3.4 Benennung des Auftragnehmers gegenüber Dritten

Als stellvertretender Ansprechpartner (stellv. kommunaler Vertragsbeauftragter) nach Ziffer 3.3 des Projektvertrages wurde für die Stadt Braunschweig Herr Joachim Binner, Stellenleiter 65.31, dienstansässig Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig, benannt.

Da Herr Binner als stellv. kommunaler Vertragsbeauftragter mit Ablauf des 31. Oktober 2023 in den Ruhestand tritt, wird mit Wirkung zum 1. Juli 2023 als dessen Nachfolgerin Frau Kirsten Rohweder, 65.12, dienstansässig Ägidienmarkt 6, 38100 Braunschweig, als stellvertretende kommunale Vertragsbeauftragte gegenüber der Hochtief PPP Schulpartner Braunschweig GmbH benannt.

Herlitschke

Anlage/n:

keine

Betreff:

Sanierungs- und Sachstandsmonitor für den Hochbau
Übersicht über alle derzeit laufenden Bauprojekte

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

09.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Umfangreiche Bautätigkeiten in den unterschiedlichsten Bereichen (Schulen, Kitas, Feuerwehrhäuser etc.) werden seit Jahren verstärkt durch die Bauverwaltung durchgeführt. Dabei hat sich zum einen das Bauvolumen in den letzten Jahren massiv erhöht, zum anderen wurden und können die Bauabläufe immer wieder gestört (keine Angebote bei ausgelasteten Baufirmen, gestörte Lieferketten) werden.

In Bezug auf die Anfrage der SPD-Fraktion (vgl. Ds. 21218 und 21218-01) möchten wir hier eine Transparenz erzeugen und haben in der anhängenden Liste die aktuellen Projekte in der Umsetzung und die geplanten Fertigstellungstermine angegeben. Wie in der Vergangenheit können auch bei diesen Projekten Störungen im Bauablauf die Fertigstellung verzögern.

Zukünftig ist geplant, in einem automatisierten Verfahren ein öffentlich einsehbares Monitoring einzurichten.

Herlitschke

Anlage/n:

Liste_Baumaßnahmen in Ausführung 65.2 und Ref. 0650

Bezeichnung	(voraussichtliches) Bauende	Hinweis
San. Unterdecken Nibelungensch. SpH West	14.04.2022	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
Brandschutz GY Kleine Burg Abt. Leopolds	24.08.2022	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
GS Gliesmarode Errichtung AUR-Container	01.10.2022	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
Brandschutz GS Hohestieg	01.01.2023	fertig bis auf Restleistungen
Brandschutz GS Hohestieg	02.01.2023	fertig bis auf Restleistungen
Brandschutz GS Lamme	29.03.2023	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
IGS Heidberg Beschaffung Schulmobiliar	25.05.2023	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
GS/HS Rüningen San. Außenwände KG	31.05.2023	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
Klimaschutzmaßn. 2022 LED-Beleuchtungen	31.05.2023	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
Brandschutz J.-Selenka-Sch. Abt. Hochstr	01.06.2023	fertiggestellt, nur noch Dokumentation, Rechnungen etc.
Trinkwassernetzsanierung 2021	30.06.2023	
GY WG Abt. Leonhardstr. 12 Chemieraum	03.07.2023	
Brandschutz 2021 Fallersl.-Tor-Wall/BWA	07.07.2023	
Gewandhaus Teilsan. Fassade	27.07.2023	
Schulsan. GY MK Abt. Echternstraße	31.07.2023	
Jugendamt Einbau Aufzug	31.07.2023	
GS Schunteraue San. Grundleitungen	17.08.2023	
Brandschutz GS Comeniusstr.	31.08.2023	
Brandschutz GS Comeniusstr.	31.08.2023	
Brandschutz GS Comeniusstr.	31.08.2023	
Brandschutz GS Altmühlstraße	31.08.2023	
Brandschutz J.-Selenka-Sch. Abt. Hochstr	31.08.2023	
Brandschutz GY Wilhelm-Gymnasium	31.08.2023	
GS Comeniusstraße Sanierung/Anbau GTB	31.08.2023	
GS Comeniusstraße Sanierung/Anbau GTB	31.08.2023	
Brandschutz GS Bürgerstraße	31.08.2023	
Brandschutz GS Bürgerstraße	31.08.2023	
BBS V Sanierung HM-Loge	31.08.2023	
GL 20 GS St. Josef Teilsan. Unterdecke	31.08.2023	
Errichtung von Taubenschlägen	31.08.2023	
Kita St. Marien Einricht. Krippengruppe	31.08.2023	
Amok-Alarmierung 00157 GS Röhme	31.08.2023	
Brandschutz VHS Heydenstraße	31.08.2023	
Schulsan. GS Büldenweg	31.08.2023	
Brandschutz Gewandhaus-Restaurant BgA	01.09.2023	
Schulsan. GS Waggum	01.10.2023	
Amok-Alarm 00256 Freie Schule	28.10.2023	
Städt. Museum Lichtdecke	31.10.2023	
Brandschutz GS Broitzem Abt. Gr.Grubestr	31.10.2023	
Brandschutz 2019 div. Objekte	31.10.2023	
Interimsmaßnahmen Schulen Neubau 2. BA	01.11.2023	
GL 21 Petzvalstr. 50B Lager für Museum	20.12.2023	
GL 21 GS Rautheim San. Schmutzwasserlt	23.12.2023	
GL 21/22 Div. Jugendzentren klein.San.	29.12.2023	
Unterkunft An der Horst 1 Umbau	29.12.2023	
Amok-Alarm 00297 GS Heinrichstr.	29.12.2023	
Brandschutz GS Timmerlah	31.12.2023	
Brandschutz GS Timmerlah	31.12.2023	
GS Stöckheim Sanierung/GTB	31.12.2023	
GL 18 BgA Städt. Stadion San. Nordkurv	31.12.2023	
GL 21 GY MK Frischwasserstat.+Zähler	31.12.2023	
GS Volkmarode Erweiterung Modulbauweise	31.12.2023	
GS Gliesmarode Errichtung AUR-Container	31.12.2023	
Sporthalle GS Timmerlah Sanierung	31.12.2023	
Brandschutz GS Mascheroder Holz	01.03.2024	
GS Stöckheim Abt. Leiferde GTB/San.	30.06.2024	
Schulsan. IGS Franzisches Feld	30.07.2024	
Sally-Perel-Ges.schule Neubau SchulSpH	31.08.2024	
Schulsan. GY MK Abt. Echternstraße	31.12.2024	
GS Mascheroder Holz San. Unterdecken	31.12.2024	
GS Comeniusstraße Sanierung/Anbau GTB	01.06.2025	
BBS V Geb. A-D Umbauten	01.06.2025	
GS Isoldestraße Erweiterung	31.12.2025	
GS Melverode Einrichtung GTB/SAN.	31.08.2026	
Brandschutz BBS V Geb. A-D	31.12.2026	
GS Stöckheim Einrichtung GTB/SAN.	31.12.2026	
GS Lehnndorf Einrichtung Ganztagsbetrieb	Fertigstellung Übergabe Elt. vorr. Ende 2023	
Schulsan. RS J.-F.-Kennedy-Platz	vorauss. Dez. 2023	
Kunsth Hamburger Str.267 Dachsan/Brands	vorauss. Ende 2023	
Petzvalstr. 50 B Fassadensanierung	vorauss. Nov. 2023	
Kita Kornblumenstraße Neubau	vorauss. Sep. 2023	
GS Rautheim Sanierung (GTB)	vorr. 3/4 Quartal 2023	
GS Ilmenaustraße (PPP) Einrichtung GTB	vorr. August 2023	
GS Ilmenaustraße (PPP) Einrichtung GTB	vorr. August 2023	
KTK "Weiße Rose" Neubau	vorr. August 2023	
Klimaschutzmaßn. 2022 LED-Beleuchtungen	vorr. März 2024	

Betreff:
Ideenplattform: Picknickplätze für Mittagspausen in der Innenstadt

Organisationseinheit: Dezernat III 0610 Stadtbild und Denkmalpflege	Datum: 05.05.2023
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	30.05.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	14.06.2023	Ö

Beschluss:

Die Idee, Picknickplätze für Mittagspausen in der Innenstadt zu schaffen, wird nicht umgesetzt.

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Über die Ideenplattform im Beteiligungsportal „mitreden“ (<https://www.mitreden.braunschweig.de>) wurde die nachfolgend aufgeführte Idee eingebracht:

„Picknickplätze für Mittagspausen in der Innenstadt

Wer in Braunschweig bei schönem Wetter an der frischen Luft gemütlich essen will, hat es häufig schwer. Nicht jeden Tag will und kann man – schon aus finanziellen Gründen – gastronomische Angebote nutzen. Besonders wer in der Stadt arbeitet und in der regelmäßigen Mittagspause z. B. sein von zuhause mitgebrachtes Essen zu sich nehmen möchte, benötigt dafür ein nettes Plätzchen. Zwar gibt es Parkbänke, aber diese reichen nicht aus, wenn man mit Teller, Messer und Gabel oder Löffel essen und etwas trinken möchte. Deshalb bleiben viele trotz schönen Wetters in ihren „Sozialräumen“ im Betrieb. Deshalb regen wir an, dass verteilt in der Stadt Picknickplätze eingerichtet werden, die mit Tisch, zwei Bänken und einem Abfalleimer ausgestattet sind. Diese Plätze sollten mittelfristig so engmaschig platziert sein, dass jeder in der Stadt arbeitende Mensch mittagspausentauglich in ca. 10 Minuten einen erreichen kann. Selbstverständlich soll jeder Mensch, auch wer nicht in der Stadt arbeitet, eingeladen sein, diese Picknickplätze zu benutzen. Selbstverständlich müssen die Picknickplätze regelmäßig gereinigt werden – wie alle anderen öffentlichen Einrichtungen auch – damit sie attraktiv bleiben.“

Dieses Anliegen hat die erforderliche Mindestunterstützerzahl von 50 erreicht.

Verfahren zur Ideenplattform

Das Verfahren zum Umgang mit Ideen aus der Ideenplattform ist in der Vorlage zur Einführung des Beteiligungs-Portals (DS-17-03606, beschlossen in der Fassung der Vorlage 17-03606-01) wie folgt beschrieben:

„Vorschläge, die diese Voraussetzung [Anmerkung: ausreichende Unterstützerzahl] erfüllen, werden durch die fachlich zuständigen Organisationseinheiten inhaltlich geprüft und einer Bewertung durch den zuständigen Stadtbezirksrat (bei bezirklichen Vorschlägen) oder den zuständigen Fachausschuss zugeführt. Bezirkliche Vorschläge können im Rahmen der

Budget-Hoheit der Stadtbezirksräte umgesetzt werden. Auch bei anderen Vorschlägen könnte - nach einem positiven Votum des Fachausschusses - eine Umsetzung sofort erfolgen, wenn die Finanzierung aus vorhandenen Ansätzen möglich ist. Falls notwendige Haushaltsmittel nicht vorhanden sind, ist eine abschließende Entscheidung innerhalb des nächsten Haushaltsplanaufstellungsverfahrens grundsätzlich erforderlich.“

2. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Mobilität, Tiefbau und Auftragsvergaben ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 2 lit. h der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Idee um ein Vorhaben, das in der Betroffenheit der Bürgerinnen und Bürger über die Belange und Grenzen des Stadtbezirksrats Mitte hinausgeht, da die Idee die aus unterschiedlichen Stadtteilen kommende und in der Innenstadt arbeitende Bevölkerung betrifft.

3. Inhaltliche Bewertung des Vorschlags

Grundsätzlich sind Ideen zu begrüßen, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und den angrenzenden Parkanlagen weiter erhöhen und die Attraktivität steigern. Innerhalb der Okerumflut gibt es derzeit ca. 215 Sitzbänke im öffentlichen Straßenraum und ca. 292 Sitzbänke in öffentlichen Grünanlagen (Okerumflut inklusive Bürgerpark). Auf diesen frei zugänglichen Sitzbänken können alle Bürgerinnen und Bürger von Braunschweig jederzeit verweilen und selbstverständlich auch einen mitgebrachten Imbiss verzehren. Dieses Angebot wird bereits schon heute intensiv genutzt. Die Verwaltung weitet dieses Angebot an öffentlichen Sitzmöglichkeiten stetig aus. So sind ganz aktuell im Rahmen des Projekts „Mobiles Grün“ und im Rahmen des Förderprojekts „Perspektive Innenstadt“ zahlreiche Sitzgelegenheiten hinzugekommen.

Im Rahmen der anstehenden Projekte „Neugestaltung Hagenmarkt“ und „Pocket Park Kannengießerstraße“ werden weitere Sitzmöglichkeiten in Verbindung mit Grün an ganz zentraler Stelle hinzukommen.

Der Ideengeber hat auch die Abfallproblematik erkannt und bei den gewünschten Picknickplätzen berücksichtigt. Deshalb sind auch die meisten der bereits zahlreich vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Sitzmöglichkeiten ergänzend mit Abfallbehältern ausgestattet.

3.1. Picknickplätze in der Innenstadt

Die Verwaltung rät von der Umsetzung der Idee, Sitzgelegenheiten in der Innenstadt auch mit Tischen auszustatten, aus den nachfolgend genannten Gründen ab:

- Flächenkonkurrenz
sehr hohe Flächenkonkurrenz (Lieferverkehr, Warenauslagen, Radverkehr...), die eine räumliche Erweiterung der Sitzmöglichkeiten in der Innenstadt erschweren bzw. gänzlich verhindern
- Verschmutzung
Die Erfahrung zeigt, dass eine permanente Verschmutzung solcher Abstellflächen im innerstädtischen Kontext anzunehmen ist. Damit wird die Aufenthaltsqualität eher sinken statt erhöht. Die Verwaltung kann eine notwendige regelmäßige Reinigung hier insbesondere wegen hoher Kosten fehlender Personalressourcen nicht gewährleisten.
- Vandalismus / Lärmzunahme
Die Vandalismusgefahr bei solchen Picknicktischen ist als hoch einzuschätzen. In den Abendstunden könnte das neu geschaffene Angebot zudem auch zu Lärmbeschwerden im direkten Umfeld führen.
- Kosten
Neben hohen Anschaffungskosten für qualitativ der Innenstadt angemessenes Mobiliar werden erhebliche laufende Kosten für Reinigung und Reparatur entstehen. Dafür stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

3.2 Picknickplätze in Parkanlagen

Die Gründe, die gegen die Umsetzung von Picknickplätzen in der Innenstadt, ausgeführt wurden, gelten auch für die Parkanlagen. Die zahlreichen Rasenflächen innerhalb der öffentlichen Grünanlagen im Kontext der Kraheschen Wallanlagen bieten grundsätzlich die Möglichkeit – auch für die arbeitende Bevölkerung in der Innenstadt - in überschaubarer Reichweite auf einer Decke o.ä. zu picknicken.

Die bauliche Ausweitung eines solchen Angebotes wird von der Verwaltung als nicht sinnvoll und nicht finanzierbar angesehen und daher nicht zur Umsetzung empfohlen.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel"
Integriertes Entwicklungskonzept

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

24.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	31.05.2023	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	01.06.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.06.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	20.06.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Beschluss:

„Dem Integrierten Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ (Stand 2022, Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 2019) wird als Grundlage für die weitere Durchführung der Sanierung im Donauviertel zugestimmt.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Mit dem Beschluss sollen grundlegende Ziele der Entwicklung im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ festgesetzt werden. Damit handelt es sich um eine Aufgabe die gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG dem Rat als Beschlussorgan zugewiesen ist.

Vorbemerkung

Im Jahr 2015 wurde das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ zur Anmeldung der Gesamtmaßnahme von dem Sanierungsträger GOS mbH erstellt. Mit dem Programmjahr 2016 erfolgte die Aufnahme in die Städtebauförderungskomponente „Soziale Stadt“. Durch die Neuorganisation der Städtebauförderkulissee im Jahr 2020 heißt das Förderprogramm seither „Sozialer Zusammenhalt“. Den Bestimmungen des § 171 e BauGB entsprechend, wurde das Stadterneuerungsgebiet per Ratsbeschluss am 6. Dezember 2016 als satzungsfreies Fördergebiet festgelegt (s. DS 16-02231).

Die Aktualisierung des IEK und die Beschlussfassung des Rates der Stadt Braunschweig über die Inhalte des IEK sind Arbeitsschritte, die nach der Programmaufnahme noch erfolgen müssen. Mit Beauftragung des Sanierungsträgers und des Quartiersmanagements für das Donauviertel konnte die Aktualisierung des IEK an die BauBeCon Sanierungsträger GmbH übertragen werden.

Aufgrund von Änderungen bei den bereits umgesetzten und geplanten Projektkosten sowie der Akquisition weiterer Fördermittel für den Campus Donauviertel musste im Jahr 2019 die Kosten- und Finanzierungsübersicht bereits mit dem Land neu abgestimmt werden.

Die Publikation des IEK erfolgt nun nach der Überführung des Textdokumentes in ein für die Öffentlichkeit ansprechendes Format. Der aktuelle Sachstand zu einzelnen Projekten kann sich während der Bearbeitungszeit vereinzelt weiterentwickelt haben. Eine Fortschreibung ist ca. alle zwei Jahren vorgesehen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht des in der Anlage beigefügten Integrierten Entwicklungskonzeptes basiert auf den Daten aus 2019. Vor allem in jüngerer Vergangenheit ist es zu erheblichen Baukostensteigerungen gekommen. Auch bei den Projekten privater Eigentümerinnen und Eigentümer wird es zu Kostensteigerungen kommen. Welche Projekte zur Umsetzung kommen, kann derzeit –auch da die Städtebauförderrichtlinie sich im Jahr 2022 erheblich verändert hat – nicht abgeschätzt werden.

Um den Kostenrahmen gleichzeitig einhalten zu können, wird es zwangsläufig zum Wegfall von Maßnahmen bzw. der inhaltlichen Anpassung von Maßnahmen kommen müssen. Nicht alle in dem dargestellten Konzept beschriebenen Maßnahmen können daher wie geplant umgesetzt werden. Voraussichtlich werden prioritäre Projekte festgelegt werden müssen. Dies wird sich im weiteren Verlauf der Bearbeitung des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“ ergeben. Eine Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist noch in diesem Jahr geplant und soll dann erneut dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Projektbeschreibung

Im IEK des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“ werden die im BauGB formulierten Missstände für das Donauviertel präzisiert. Es wird herausgearbeitet, dass „Investitionen in städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt“ werden müssen, „die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind (vgl. § 171 e BauGB)“ (vgl. VV Städtebauförderung).

Die Aufnahme in die Städtebauförderung ermöglicht die integrierte Planung der Gesamtmaßnahme für das ausgewiesene Fördergebiet. Durch den Gebietsbezug kann eine gezielte Förderung erfolgen. Das IEK beschreibt den ganzheitlichen Ansatz, um die identifizierten Handlungsfelder gezielt zu verbessern.

Inhalte des IEKs sind die Einordnung übergeordneter Rahmenbedingungen, die gesamtstädtische Entwicklungstendenz, ein Steckbrief zum Donauviertel mit der Identifizierung von Handlungsbedarfen, das Erneuerungskonzept und die Handlungsschwerpunkte, eine Zusammenfassung und Gesamtbewertung des Donauviertels, eine Übersicht über Projekte und Maßnahmen, eine Übersicht über die Kosten- und Finanzierung, das städtebauliche Gesamtkonzept bzw. den Rahmenplan sowie eine Schlussbetrachtung mit Ausblick.

Mit der programmatischen Neuausrichtung der Städtebauförderung (2020) sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen, verpflichtend für alle Förderkomponenten geworden. In der Umsetzung der Projekte sind die o. g. Aspekte obligatorisch.

Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten der städtebaulichen Erneuerung des Donauviertels wurden entsprechend des beigefügten Konzeptes (Stand 2022, Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand 2019) auf rd. 40 Mio. Euro geschätzt. Der Anteil der Städtebauförderung betrug davon 13,5 Mio. Euro (einschließlich des Eigenanteils der Stadt Braunschweig). Der im Verlauf der Maßnahme überholte Kostenrahmen (s. DS 15-17603) in Höhe von 15 Mio. Euro wurde um rd. 1,5 Mio. Euro gesenkt, da für das Projekt „Campus Donauviertel“ Fördermittel aus dem Investitionspakt Soziale Integration im Quartier akquiriert werden konnten und das veranschlagte Projekt aus den Projekten des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“ herausgelöst werden musste.

Zusätzliche projektbezogene Eigenanteile der Stadt Braunschweig (nicht förderfähige Kosten – NFK-Mittel) werden in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro über die gesamte Laufzeit des Fördergebietes von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der ursprüngliche Betrag i. H. v. 1,5 Mio. Euro wurde um 200.000 Euro gesenkt, da die Mittel im Projekt „Campus Donauviertel“ eingesetzt werden.

Städtebaufördermittel Bund und Land	9.010.333 Euro
Städtebaufördermittel Eigenanteil	4.505.167 Euro
Bruttokostenrahmen	13.515.500 Euro

Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen	2.606.500 Euro
Baumaßnahmen Dritter geschätzt	23.063.000 Euro
Zusätzlicher Städtischer Anteil	1.300.000 Euro
Gesamtkosten	40.485.000 Euro

Insgesamt beträgt der städtische Anteil (Eigenanteil plus zusätzlicher städtischer Anteil) 5.805.167 Euro. Hinzu kommt noch die Beteiligung der Stadt an den Kosten Dritter (z.B. Wohnraumförderung „An den Gärtnerhöfen“). Hierzu wird ebenfalls an einer aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht gearbeitet.

Die detaillierte Zusammensetzung befindet sich im IEK Kapitel 7 Gesamtübersicht: Kosten und Finanzierung. Zu berücksichtigen ist hierbei lediglich, dass aktualisiert das Projekt „Campus Donauviertel“ mit 1,685 Mio. Euro (inkl. 200 T Euro NFK-Mittel) ausgegliedert wurde und der verbleibende Kostenrahmen entsprechend anzupassen ist.

Bei einer Grobschätzung von rund 10 % Kostensteigerungen für die noch nicht umgesetzten Maßnahmen (Projekte 2.3, 3.3 bis 3.9, 4.1 bis 4.19) ergäbe sich eine Erhöhung der Gesamtkosten aktuell von rd. 1,07 Mio. Euro für die Städtebaufördermittel. Um den Gesamtkostenrahmen nicht auszuweiten, sind daher Anpassungen an den umzusetzenden Maßnahmen erforderlich (siehe Vorbemerkung).

Die ggf. erforderlichen Haushaltsanpassungen werden in den Haushalt 2025 ff eingebracht.

Im Förderbedarf ist der städtische Anteil für Straßenbaumaßnahmen, der nicht über Anliegerbeiträge gemäß der städtischen Straßenausbausatzung finanziert wird, berücksichtigt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept enthält städtebauliche Vorschläge und Planungsbeispiele, für deren Realisierung Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, die derzeit noch nicht gegeben sind. Es kann daher im Einzelfall Ergebnis des weiteren Planungsprozesses sein, einzelne Planungsideen zu modifizieren oder gar aufzugeben, wenn sich die Maßnahmen als nicht umsetz- oder finanzierbar erweisen.

Beteiligung

Der Runde Tisch Donauviertel wird mit seiner Sitzung am 25.05.2023 in die Beratungsfolge einbezogen.

Leuer

Anlage/n:

Integriertes Entwicklungskonzept „Soziale Stadt – Donauviertel“

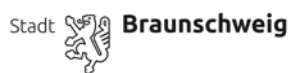


Braunschweig
Löwenstadt



Integriertes Entwicklungskonzept

Fördergebiet
„Soziale Stadt - Donauviertel“



Impressum:

Herausgeber

Stadt Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Abteilung Stadterneuerung
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Ansprechpartnerinnen:
Helen Mädler
Carolin Brüggebusch

Fachbereich Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnen und Senioren
Naumburgstraße 25
38124 Braunschweig

Ansprechpartner*innen:
Christian Symalla
Elke Thies

Bearbeitung durch

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Telefon: 0421 - 329 01 0
Ansprechpartnerin:
Bianca Matthes

Gestaltung

Dipl.- Designer Martin Markwort
www.Markwort-Design.de

Titelbild

Stadt Braunschweig, Michaela Heyse

Druck

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Grafik-Service-Center | Hausdruckerei
Platz der Deutschen Einheit 1 | 38100 Braunschweig

Auf Grundlage des IEK 2015, erstellt durch

GOS mbH

Gesellschaft für Ortsentwicklung und
Stadterneuerung mbH
Regionalbüro Braunschweig
Steinbrecher Straße 31
38102 Braunschweig

Bearbeitungsstand: August 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung und Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
1.1	Allgemeines zur IEK-Erstellung	4
1.2	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.3	Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“	6
1.4	Untersuchungsraum und Geltungsbereich	8
1.5	Organisation und Methodik der Bearbeitung	10
1.6	Die Programmkomponente „Soziale Stadt“	14
2.	Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen	18
2.1	Kurzcharakteristik der Stadt Braunschweig	18
2.2	Gesamtstädtische Entwicklungen und ISEK Braunschweig	20
2.3	Einwohnerentwicklung und Wohnen	21
2.4	Soziale Situation und Entwicklung	24
2.5	Sozialplanung in der städtischen Entwicklung	27
3.	Steckbrief „Donauviertel“ und Ermittlungen der Handlungsbedarfe	32
3.1	Kurzcharakteristik des „Donauviertels“	32
3.2	Soziale Situation und Soziodemografie	35
3.2.1	Bildungssituation der Grundschüler 2015 bis 2018	36
3.2.2	Gesundheitssituation von Grundschulkindern	37
3.2.3	Soziale Lage der Bewohnerinnen und Bewohner	38
3.2.4	Demografische Entwicklung Donauviertel	39
3.2.5	Kulturelle Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner	40
3.2.6	Altersentwicklung	41
3.3	Soziale, bildungs- und freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur	43
3.4	Siedlungsstruktur, räumliche Gliederung und Wohnen	48
3.4.1	Siedlungsstruktur	48
3.4.2	Wohnen und Gebäudezustand	50
3.4.3	Eigentümerstrukturen im Wohnbestand.	55
3.5	Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Wohnumfeld	56
3.5.1	Spielplätze	56
3.5.2	Wohnumfeld und Aufenthaltsbereiche	59
3.6	Frei- und Grünräume	60
3.7	Verkehr und innere Wegebeziehungen	62
3.8	Nahversorgung und Wirtschaft	68
3.9	Umwelt und Klimaschutz	69

4.	Erneuerungskonzept und Handlungsschwerpunkte	70
4.1	Ziele und Handlungsfelder	70
4.2	Künftiger Handlungsbedarf im Gebiet	73
5.	Zusammenfassung und Gesamtbewertung des Donauviertels	80
5.1	Bildung, Ausbildung und Jugend	80
5.2	Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung, Qualifizierung)	82
5.3	Nachbarschaft (Gemeinwesen, Integration, Stadtteilleben)	84
5.4	Öffentlicher Raum (Freiräume, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche)	86
5.5	Beteiligung und Vernetzung (Identität und Image)	88
5.6	Städtebau und Wohnen	90
5.7	Mobilität und Verkehr	92
5.8	Gesamtbewertung	94
6.	Projekte und Maßnahmen	96
6.1	Überblick Projekte und Maßnahmen „Soziale Stadt – Donauviertel“	96
6.2	Maßnahmen der instrumentellen Handlungsfelder	100
6.3	Maßnahmen der inhaltlichen Handlungsfelder	112
7.	Gesamtübersicht: Kosten und Finanzierung	155
8.	Städtebauliches Gesamtkonzept/Rahmenplan	164
9.	Schlussbetrachtung und Ausblick	166
	Quellenverzeichnis	166
10.	Anhang	168-174
11.	Tabellenverzeichnis; Abbildungsverzeichnis; Ergänzende Abbildungen	

Zum leichteren Navigieren und Querlesen sind die Kapitel am Anfang jeweils in einem Info-Abschnitt kurz zusammengefasst.

1. Einführung und Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeines zur IEK-Erstellung

Das Integrierte Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ wurde zur Programmanmeldung im Jahr 2015 von der GOS mbH erstellt. Im Programmjahr 2016 erfolgte die Aufnahme des Donauviertels in die Städtebauförderungskomponente „Soziale Stadt“.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Spätestens seit der Leipzig-Charta aus dem Jahr 2007 hat sich in der Stadtentwicklungsplanung die Erkenntnis durchgesetzt, dass das Wohnen der Zukunft in Städten stattfindet. Die Großstadt Braunschweig und die sie umgebende Region sind wichtige Arbeitsstandorte in den Bereichen Industrie, Bildung, Wissenschaft und Forschung und sie offerieren ein breites Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot. Trotzdem gibt es in der Stadt Braunschweig Stadtteile und städtische Gebiete, in denen sich trotz guter wirtschaftlicher Grunddaten seit Jahren soziale und sozio-ökonomische Probleme konzentrieren.

Kurzinfo zum Kapitel

Im Donauviertel sind, wie auch in anderen Teilbereichen der Weststadt, Segregationserscheinungen festzustellen, also räumliche Trennungen von sozialen (Teil-)Gruppen. Zusätzlich zu den sozialen Problemen bestehen bauliche, städtebauliche sowie funktionale Mängel und Missstände. Damit droht das Gebiet mittel- und langfristig von der ansonsten positiven gesamtstädtischen Entwicklung abzufallen. Aus diesen Gründen wurde das Gebiet in das bundesweite Städtebauförderungsprogramm „**Soziale Stadt**“, jetzt „**Sozialer Zusammenhalt**“, aufgenommen. In dem hier vorliegenden **Integrierten Entwicklungskonzept (IEK)** werden Ist-Zustand, Wunsch-Zustand und der Weg dorthin umfassend dokumentiert und beschrieben.



Abbildung 1: Nachbarschaftsschild Donauviertel im Stadtteil Weststadt
Quelle: Stadt Braunschweig

1.3 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

Im Jahr 2008 konnten mehrere städtische Gebiete identifiziert werden, in denen bestimmte sozio-ökonomische Indikatoren deutlich negativ von gesamtstädtischen Werten abweichen. Der Stadtteil „Weststadt“ und im Besonderen der statistische Bezirk „Hermannshöhe“, zu dem das „Donauviertel“ zählt, gehören zu den Stadtteilen, in denen sich die soziale Mischung der Bevölkerung einseitig zu Lasten geringer Einkommen polarisiert. Es zeigen sich eindeutige Segregationserscheinungen in den sozialen Strukturen sowie in der Teilhabe am städtischen Leben. Zusätzlich zu den sozialen Problemen bestehen bauliche, städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände. Damit droht das Gebiet mittel- und langfristig von der ansonsten positiven gesamtstädtischen Entwicklung abzufallen.

Im Jahr 2009 wurde dann das Quartier „Ilmweg“ in der Weststadt in die Städtebauförderungskomponente „Stadtumbau West“ aufgenommen. Seitdem konnten mit den aus diesem Förderprogramm bewilligten Mitteln zahlreiche Investitionen getätigt und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet realisiert werden. Begleitet wurde der Stadtumbauprozess von einer intensiven Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Stadt Braunschweig sowie drei in der Weststadt agierende Wohnungsunternehmen, betreiben und finanzieren gemeinsam den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. Der Verein ist Träger von drei Nachbarschaftseinrichtungen in der Weststadt und wurde für das Stadtumbaugebiet „Ilmweg“ von der Stadt Braunschweig mit der Durchführung des Stadtteilmanagements beauftragt.

Die Handlungsschwerpunkte in der Weststadt haben sich nach den Maßnahmen im Städtebauförderungsgebiet (Stadtumbau) „Ilmweg“ sowie durch städtische Investitionen (IGS Wilhelm-Bracke, Jugendplätze etc.) verlagert. Das „Donauviertel“ konnte dabei nicht an die Impulse anknüpfen und stellt weiterhin einen besonderen Handlungsbedarf, aufgrund der sich überlagernden sozialen und städtebaulichen Probleme.

Im Rahmen der Programmaufnahme im Jahr 2016 wurden diese Punkte nun konkretisiert und gebietsbezogene Handlungsfelder sowie Ziele für die Gebietsentwicklung erarbeitet. Hierzu wurde eine aktuelle Analyse der derzeitigen städtebaulichen, funktionalen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und soziodemografischen und -ökonomischen Situation sowie das Aufzeigen von Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im „Donauviertel“ erforderlich.

Das hier vorliegende aktualisierte Integrierte Entwicklungskonzept berücksichtigt neben der Bewertung des baulichen und räumlichen Bestandes weitere entwicklungsrelevante Rahmenbedingungen, insbesondere die sozioökonomischen, und die Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen. Die Bewertung des Bestandes weist zudem die Notwendigkeit und Ziele der städtebaulichen und sozialen Erneuerung nach, um daraus die Handlungsbedarfe und Maßnahmenempfehlungen für die Gebietsentwicklung abzuleiten.

Neben den investiven Maßnahmen zur Beseitigung baulicher und städtebaulicher Mängel wurden Empfehlungen für begleitende Projekte zur Verbesserung der Lebenslage und Zukunftsperspektiven der Bewohnerinnen und Bewohner erarbeitet. Die Aspekte der Barrierefreiheit, des Klimaschutzes, der Anpassung an Folgen des Klimawandels und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur im Donauviertel und darüber hinaus werden in den einzelnen Maßnahmen mitgedacht.



Abbildung 2: Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Um das Gebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner als lebenswerten Wohnort mit positivem Image zu attraktivieren, sind neben den zahlreichen Angeboten der sozialen Infrastruktur investive Maßnahmen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld, in den privaten Freiräumen und in den Gebäuden der Infrastruktur erforderlich.

Im Entwicklungskonzept sind weiterhin Aussagen über die Kosten der Gebietsentwicklung, den Förderbedarf und die Rechtsinstrumente für die Umsetzung formuliert. Das Entwicklungskonzept beschreibt einen zeitlichen Rahmen für die Stadtteilentwicklung in den nächsten Jahren und zeigt auf, mit welchen investiven und begleitenden nichtinvestiven Maßnahmen auf bekannte und prognostizierbare Handlungsbedarfe reagiert werden kann.

Neben der Begründung des Förderantrages verfügt die Stadt mit dem vorliegenden IEK über einen Handlungsleitfaden für den Beginn der städtebaulichen Erneuerung. Die Fortschreibung und Detaillierung der Entwicklungsziele ist abhängig von den Ergebnissen und erreichten Effekten der Umsetzung.

1.4 Untersuchungsraum und Geltungsbereich

Das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ liegt im Stadtteil „Weststadt“. Es umfasst eine Fläche von 56,68 ha und wird von 4.600 Menschen bewohnt¹. Die Grenzen werden im Norden durch die Münchenstraße, im Westen durch die Donaustraße, im Süden durch die Straße Am Lehmanager und im Osten durch die Kleingartenanlage „Hermannshöhe“ und das „Wildwuchsgebiet Münchenstraße“ definiert. Damit umfasst das Gebiet die beiden Hauptverkehrsachsen Münchenstraße und Donaustraße sowie die Straße Am Lehmanager.

Prägend für das Gebiet sind eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünachse, bei der es sich jedoch primär um die Freihaltezonen unter einer Hochspannungsleitung handelt, sowie eine Grünbrache im Nordosten südlich der Ludwig-Winter-Straße. Zum Gebiet gehören u. a. diverse Nahversorgungseinrichtungen am Donauknoten, eine Schule (Realschule LebenLernen), mehrere Kirchen und einige von der Stadt und anderen Behörden genutzte öffentliche Gebäude. Im Süden des Gebietes befindet sich das Grundstück eines größeren aufgegebenen Gartenbaubetriebs. Im Donauviertel überwiegt die Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf Ladenzeilen an der Donaustraße und ein Dienstleistungsunternehmen an der Traunstraße. Signifikante strukturelle Leerstände sind im Gebiet nur im Bereich des aufgegebenen Gartenbaubetriebes vorhanden.

¹ Stand vom 31.12.2018

Das Gebiet weist zu großen Teilen eine identische Abgrenzung wie der statistische Bezirk „Hermannshöhe“ auf. Die Gebietsbezeichnung „Donauviertel“ wurde im Rahmen einer Imagekampagne des Vereines Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. nach Durchführung eines Wettbewerbes zur Namensgebung der Teilquartiere eingeführt und ist unter den Bewohnerinnen und Bewohnern bekannter als der wenig gebräuchliche Name des statistischen Bezirks „Hermannshöhe“. Allerdings sind die Grenzen des Donauviertels den Bewohnerinnen und Bewohnern wenig geläufig.



Abbildung 3: Abgrenzung Fördergebiet und Leistungsgrenzen
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

1.5 Organisation und Methodik der Bearbeitung

Den Bestimmungen des § 171 e BauGB entsprechend, wurde das Stadterneuerungsgebiet per Ratsbeschluss als satzungsfreies Fördergebiet festgelegt. Auf die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen wurde daher verzichtet. Stattdessen ist ein gebietsbezogenes Integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das sich aus dem gesamtstädtischen Kontext ableitet. Den förderrechtlichen Bestimmungen des Landes Niedersachsen über die planerischen und konzeptionellen Grundlagen der Programmaufnahme wird damit entsprochen.

Für die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes wurden die Ergebnisse parallel erarbeiteter und bereits vorliegender städtischer und regionaler Planungen und Konzepte herangezogen, soweit sie für das Donauviertel und dessen Entwicklungsziele von Belang sind:

- Wohnraumversorgungskonzept, Teil I, Stadt Braunschweig, 2015
- Kommunaler Aktionsplan „Braunschweig inklusiv“, 2015
- Das kommunale Handlungskonzept Kinderarmut, Stadt Braunschweig, 2014
- Regionale Handlungsstrategie für den Großraum Braunschweig, 2014
- Wohnungsmarktprognose Braunschweig, GEWOS, 2013
- Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig, GEWOS, 2013
- Sozialatlas Stadtteilprofile, Stadt Braunschweig, 2016
- Konzept zur Steuerung und Überprüfung der kommunalen Integrationsplanung, 2016
- Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in Braunschweig, 2017 sowie weitere Plangrundlagen, Daten und Übersichten.

Die Einbettung des Entwicklungskonzepts für das Donauviertel in das im Herbst 2018 durch den Rat beschlossene gesamtstädtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK Braunschweig 2030“ wird durch die Stadt Braunschweig gewährleistet.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die den Handlungsfeldern zugeordneten Maßnahmen wurden im Verlauf der Aktualisierung auf der Grundlage mehrerer Beteiligungen von städtischen und weiteren Akteuren, von Wohnungsunternehmen und von Bewohnerinnen und Bewohnern angepasst. Die Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Maßnahmen spiegeln dementsprechend die Bedarfe, Empfehlungen und Hinweise der am Verfahren und an der künftigen Umsetzung Beteiligten wider.

Eine detaillierte Untersuchung des Wohnungsbestandes und weiterer Gebäude, insbesondere von innen, erfolgte nicht. In diesem Fall wurde auf Angaben und Unterlagen der beteiligten Wohnungsunternehmen zurückgegriffen. Der darüberhinausgehende gebaute Bestand (wie Straßen, Spielplätze, wohnungsbezogene Außenanlagen usw.) und sonstige Nutzungen (wie Infrastruktur, Dienstleistungen, Einzelhandel usw.) wurden straßenweise vor Ort besichtigt, fotografisch erfasst und zusammenfassend bewertet).

Aus der Gegenüberstellung und Analyse der Stärken/Potenziale sowie Schwächen/Entwicklungshemmnisse wurden die Handlungsbedarfe und die Entwicklungsziele definiert und die Abgrenzung des Fördergebietes entwickelt.

Die von der geplanten städtebaulichen und sozialen Erneuerung Betroffenen und Akteure wurden nach § 137 BauGB in unterschiedlichen Beteiligungsformen über die Ziele und vorgesehenen Maßnahmen, das rechtliche Verfahren und die Fördermöglichkeiten informiert. Die Hinweise und Anregungen der Beteiligten sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt worden.

Im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzepts und der Vorbereitung der Fördermaßnahme wurden, neben der formellen Beteiligung und regelmäßigen Abstimmungen mit lokal tätigen verwaltungsinternen und -externen Akteuren, folgende Veranstaltungen durchgeführt (vgl. 6.6):

- 11. März 2015: Beteiligung lokal tätiger Wohnungsunternehmen
- 12. März 2015: Beteiligung der Träger und Akteure der Kinder- und Jugendarbeit im Gebiet
- 25. März 2015: Beteiligung von Trägern und Akteuren der sozialen, bildungsbezogenen, kulturellen und Betreuungsinfrastruktur sowie des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V.
- 15. April 2015: Öffentliche Informationsveranstaltung mit Bewohnerinnen u. Bewohnern, sonstigen Eigentümerinnen und Eigentümern und Akteuren
- 14. Mai 2015: Beteiligung der (städtischen) Behörden
- 14. Mai 2015: Beteiligung lokal tätiger Wohnungsunternehmen
- 19. Mai 2015: Vorstellung des Entwicklungskonzepts im Stadtbezirksrat Weststadt

Der Behindertenbeirat der Stadt Braunschweig wurde in einem separaten Gespräch am 16. April 2015 über die Anliegen und Ziele der Fördermaßnahme im Donauviertel informiert. Konkrete Hinweise zu Einzelmaßnahmen erfolgten nicht. Die Handlungsempfehlungen des Behindertenbeirats in Abstimmung mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen werden, insbesondere in Bezug auf Maßnahmen im öffentlichen Grün- und Verkehrsraum, in der Umsetzung berücksichtigt. Sonstige Belange und Schwerpunkte des Behindertenbeirats für die geplante Entwicklung sind in das Entwicklungskonzept eingeflossen und müssen gegebenenfalls im geplanten städtebaulichen/freiraumplanerischen Rahmenkonzept erneut betrachtet werden. Für die Aktualisierung des IEK und die Ermittlung der aktuellen Bedarfe der Bewohnerschaft wurden im Jahr 2018 diverse Beteiligungsaktionen und Veranstaltungen durch das Quartiersmanagement initiiert und durchgeführt:

- Juni 2018: Akteursbefragungen
- Juni 2018: Kinder- und Jugendbeteiligungen
- 31. Juli 2018: Stadtteilwerkstatt I
- 5.-7. Sept. 2018: Stadtteilwerkstatt II

Die Erkenntnisse aus diesen Formaten sind in die Überarbeitung des IEK entsprechend eingeflossen.



Abbildung 4: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion
Quelle: Stadt Braunschweig

1.6 Die Programmkomponente „Soziale Stadt“

In vielen größeren Städten mit Großwohnsiedlungen können die negativen sozialen Entwicklungstendenzen und die daraus möglichen negativen Folgen aus eigener Kraft nicht mehr aufgehalten werden. Daher haben der Bund und die Länder ab 1999 das eigenständige Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen. Durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld und in Einrichtungen der stadtteilbezogenen sozialen und kulturellen sowie der Bildungs- und Freizeit- Infrastruktur soll eine deutliche Verbesserung der Lebenssituation und -perspektiven für die Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden. Der Umsetzungsprozess soll durch ein qualifiziertes Quartiersmanagement gesteuert werden, das die Bewohnerinnen und Bewohner in alle entwicklungsrelevanten Planungen einbindet. Darüber hinaus soll das Programm „Soziale Stadt“ als Initiator für soziale Projekte im Gebiet und für die Einwerbung komplementärer Förder- und Finanzierungsmittel dienen. Mit dem Programmjahr 2020 wurde die Programmkomponente der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ in „Sozialer Zusammenhalt“ umbenannt. Inhaltlich hat sich an den Fördergrundlagen aber nichts Wesentliches geändert. Aus der Strategie des Programms „Soziale Stadt“ bzw. neu „Sozialer Zusammenhalt“ lassen sich folgende, den Problemlagen des Donauviertels entsprechende, Handlungsfelder ableiten:

Bildung, Ausbildung und Jugend

- Ausbildungsmöglichkeiten für Jugendliche
- Flexible Betreuungsalternativen für Kinder
- Entwicklung von Netzwerken zwischen Wirtschaft, Schule, beruflicher Qualifizierung und benachteiligten Bewohnerinnen und Bewohnern (Mädchen/Frauen und Jugendliche/Heranwachsende)

Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung und Qualifizierung)

- Beratungsangebote für benachteiligte Gruppen
- Sprachförderung
- Existenzsichernde Beschäftigung der Gebietsbevölkerung
- Projekte zur Arbeitsförderung und Existenzgründungsberatung
- Etablierung und Verstetigung einer lokalen Ökonomie
- Qualifizierung von Erwerbslosen



Abbildung 5: Tag der Städtebauförderung 2016, Ulrich Markurth (ehem. Oberbürgermeister von Braunschweig) und Ulrich Römer (ehem. Bezirksbürgermeister Weststadt) im Gespräch über das Fördergebiet
Quelle: Stadt Braunschweig

Nachbarschaft (Gemeinwesen, Integration, Stadtteilleben)

- Stadtteil-/Quartiersmanagement
- Einrichtung eines multifunktionalen Stadtteilzentrums als zentraler Anlaufpunkt für alle Fragen der Gebietsentwicklung
- Räumliche Angebote für Gemeinschaftsleben und Bürgerarbeit
- Projektförderung durch Verfügungsfonds
- Kooperationen und Vernetzung von Angeboten der sozialen und weiteren Infrastruktur
- Verstetigung des Angebotes über den Förderzeitraum hinaus

Öffentlicher Raum (Freiräume, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche)

- Aufwertung/Nutzbarmachung der privaten Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner
- Umnutzung/Aufwertung untergenutzter Freiräume für Spiel, Freizeit und Aufenthalt
- Prüfung der Verwertung von untergenutzten Freiräumen für neue Nutzungen
- Zielgruppenspezifische Aufenthaltsbereiche (z. B. Jugendliche, Senioren etc.)

Beteiligung und Vernetzung (Identität und Image)

- Vernetzung der gebietsbezogenen Angebote, u. a. mit laufenden Projekten
- Prüfung und Entwicklung von Projekten zur bedarfsorientierten Verbreiterung der Angebote im Gebiet
- Entwicklung neuer Trägerschaften für soziale Angebote
- Verbesserung der äußeren Wahrnehmung durch positive Identitätsstiftung und Öffentlichkeitsarbeit

Städtebau und Wohnen

- Bedarfsgerechter Umbau von Grundrissen
- Außengestaltung der Gebäude und Eingänge
- Herstellung Barrierefreiheit in Wohnungen, Eingängen und im Wohnumfeld
- Qualifizierung und nutzerspezifische Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhalt des preiswerten Wohnens
- Entwicklung neuer Wohnbauprojekte zur Verbreiterung des Wohnungsangebotes und Verbesserung der sozialen Mischung im Gebiet ohne Verdrängung jetziger Mieterschaft
- Belegungsmanagement
- Kooperationen der Wohnungsunternehmen

Mobilität und Verkehr

- Abbau von Barrieren durch Verbesserung der Querungen von Straßen
- Ausbau der quartiersinneren Wegebeziehungen
- Rückbau überdimensionierter Verkehrsanlagen soweit möglich
- Ausreichende und wohnungsnahe Stellplätze für PKW

Mit Hilfe der beantragten Fördermittel sollen u. a. die vorhandenen Ressourcen im Gebiet genutzt werden, um präventiv und nachhaltig auf erkennbare negative Entwicklungen zu reagieren. Bereits eingetretene Defizite und die Folgen sollen abgemildert bzw. beseitigt werden.

Zentrales Ziel der Erneuerung sind der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des Donauviertels als urbanes und integriertes Wohnquartier mit einer eigenen städtebaulichen und sozialen Identität, in dem durch geeignete Maßnahmen das Lebensumfeld und die Lebensperspektiven der Bewohnerschaft deutlich verbessert werden. Gleichzeitig soll das Gebiet durch ergänzenden und heterogenen Wohnungsneubau (Reihenhäuser, Einfamilienhäuser etc.) attraktiver für unterschiedliche Zielgruppen gemacht werden, um so die soziale Mischung der Bewohnerschaft zu befördern.

2. Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen

2.1 Kurzcharakteristik der Stadt Braunschweig

Lage und Bedeutung

Zentral in Deutschland gelegen, umfasst das Gebiet des Großraumes Braunschweig die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel. Zusammen umfasst das Gebiet eine Fläche von 5.078 Quadratkilometern, mit einer Bevölkerung von über einer Million Menschen.

Die Region Braunschweig ist eine vielfältige Region. Sie beheimatet sowohl hochmoderne Industriestandorte als auch Traditionsinseln der Geschichte und der Kultur und ist die Region mit der höchsten Forschungsdichte in Deutschland. Die zweitgrößte Stadt Niedersachsens, Braunschweig, als Oberzentrum einer Region mit insgesamt über einer Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern, und die Stadt mit der größten Wirtschaftskraft, Wolfsburg, geben den Takt der Region vor.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Durch die unterschiedliche Ausrichtung der drei Großstädte haben die gesamte Region und insbesondere der oberzentrale Verbund eine breit aufgestellte Basis in den Bereichen Wirtschaft und Industrie, Forschung, Bildung, Kultur und Freizeit. Die drei Städte Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter bilden damit eine wissenschaftliche, kulturelle und industrielle Kernregion des Landes Niedersachsen.

Braunschweig ist als geschichtsrreiche Stadt und früheres Herzogtum das städtische Zentrum der umgebenden Region. Die Stadt zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Braunschweig ist die zweitgrößte Stadt Niedersachsens nach Hannover und Anziehungspunkt für viele Menschen aus der Region.

Wesentliche Stärken kann die Stadt Braunschweig in den folgenden 3 Bereichen aufweisen:

- Wissenschaft und Forschung
- Handel und Gewerbe
- Kultur

Kurzinfo zum Kapitel

Die Entwicklung von Wohngebieten im Bestand wird auch in den nächsten Jahren in Braunschweig hohe Priorität haben. Die Bevölkerungszahlen der Stadt steigen. Der positive Wachstumssaldo und die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen führen zu einem anhaltenden erhöhten Bedarf an Wohnraum. Gemessen an den Parametern des Sozialatlases Braunschweig wird im gesamtstädtischen Vergleich deutlich, dass das Donauviertel, in ausgewählten soziodemografischen und sozioökonomischen Indikatoren negativ vom Durchschnitt abweicht. Zur stadtweiten besseren Teilhabe verschiedener Bevölkerungsgruppen wurden das „Kommunale Handlungskonzept Kinderarmut“, die Leitlinie zur gleichberechtigten Teilhabe „Braunschweig inklusiv“ und das kommunale Handlungskonzept „Integration durch Konsens“ beschlossen.



Abbildung 6: Lage im Großraum Braunschweig
Quelle: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/ueber-uns/gebiet/>

Der Braunschweiger Arbeitsmarkt bietet ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen, sowohl für einfach als auch für höher qualifizierte und spezialisierte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, wie weiterführende Schulen, Berufsfachschulen oder Ausbildungszentren und -betriebe, ziehen vor allem Jugendliche und junge Erwachsene aus der Region in die Stadt.

Die Hochschule für Bildende Künste und die Technische Universität genießen einen internationalen Ruf, weshalb Braunschweig zusätzlich einen konstanten Zuzug von Studierenden aus dem Ausland hat. Die TU Braunschweig und die vielen Forschungseinrichtungen wie PTB, DLR, Forschungsflughafen, Von-Thünen-Institut, Helmholtz-Zentrum und viele weitere, machen Braunschweig zu einem europaweit bekannten Forschungszentrum. Zudem ist Braunschweig Kompetenzzentrum für die Bereiche Verkehrstechnik, Biotechnologie, Finanzwirtschaft, Maschinenbau und innovative Querschnittstechnologien. Durch eine enge Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft, ob in außeruniversitären Forschungseinrichtungen oder den akademischen Institutionen, werden in vielen Bereichen bedeutende Entwicklungen und Patente hervorgebracht, die die Stadt zu einem renommierten Forschungsstandort weltweit machen.

Insgesamt ist Braunschweig eine prosperierende und wachsende Großstadt, die nicht zuletzt aufgrund ihrer attraktiven Angebote auch in Zukunft mit steigenden Einwohnerzahlen rechnen kann.

2.2 Gesamtstädtische Entwicklungen und ISEK Braunschweig

In den letzten Jahren standen die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt, die Entwicklung Braunschweigs als kultureller Mittelpunkt der Region, Braunschweig als Stadt der Wissenschaft und vor allem auch die Wohnraumvorsorge im Mittelpunkt des stadtentwicklungs-politischen Interesses.

Insbesondere die Entwicklung von innenstadtnahen Wohngebieten in Bestandslagen hat aktuell hohe Priorität. Im „Nördlichen Ringgebiet“ entsteht derzeit das größte neue städtische Wohngebiet mit bis zu 1.700 neuen Wohnungen. Die Aufwertung der Gemengelagen zu einem Wohngebiet entspricht dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und verfolgt einen integrierten Planungsansatz, innenstadtnahe Wohnungen herzustellen und gleichzeitig Belange der „Stadt der kurzen Wege“, die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Klimaschutzaspekte zu berücksichtigen. Die Stadt reagiert damit auf den zunehmenden Bedarf an Wohnraum. Weitere Wohnbauprojekte sind bspw. in „Stöckheim-Süd“, an der „Blumenstraße“ im Bereich „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, am Langen Kamp und in vielen weiteren Wohnbauprojekten stadtweit in der Umsetzung.

Im Jahr 2014 wurde mit der Erarbeitung des gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) begonnen. In 2015 wurde zunächst ein Leitbild erarbeitet, das die Grundlage für die Ausarbeitung eines gesamträumlichen Struktur- und Handlungskonzeptes ab 2016 bildete. Das ISEK wurde nach einem breit angelegten Beteiligungsprozess schließlich im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen.

Bei der Aufstellung des gesamtstädtischen ISEK kristallisierte sich heraus, dass insbesondere die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ein zentrales Thema für Braunschweig ist.

Einen wichtigen Aspekt für die Entwicklung der Stadtteile bildet das Rahmenprojekt R. 07 „Braunschweigs starke Mitten“ des ISEK. Das Projekt legt den Fokus auf die Entwicklung der Stadtteile mit städtebaulichen Aspekten und Aufenthaltsqualitäten in den zentralen Lagen, der Einrichtung wohnungsnaher sozialer Treffpunkte sowie der Sicherung und des Ausbaus der örtlichen Nahversorgung. Insbesondere dieses Rahmenprojekt, R. 07, wird bei der weiteren Entwicklung in der Weststadt allgemein und insbesondere im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ berücksichtigt. Darüber hinaus spielen aber auch noch viele weitere Handlungsfelder eine zentrale Rolle (z. B. Umweltbelange, Naherholung, Sportentwicklung, Altenhilfeplanung) für die Entwicklung eines übergeordneten Orientierungsrahmens für die zukünftige Stadtentwicklung.

2.3 Einwohnerentwicklung und Wohnen

Die Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs der letzten Jahrzehnte lässt sich in folgenden Phasen beschreiben:

- bis 1989: Stagnation
- 1989 bis 1991: starke Zuwanderung aus den östlichen Bundesländern
- 1991 bis 2003: Einwohnerverluste, sich abschwächende Stadt-Umlandwanderung
- 2004 bis heute: Bevölkerungszunahme trotz anhaltender Sterbeüberschüsse

Nach dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik zeichnen die mittel- und langfristigen Prognosen für die landesweite Bevölkerungsentwicklung ein moderat negatives Szenario. In Braunschweig hingegen ist vorwiegend durch Zuzug von Migrantinnen und Migranten und Studierenden (2 Jahre doppelte Abiturjahrgänge) eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Es wird geschätzt, dass jedoch auch zukünftig die Gesamtbevölkerung von Braunschweig bis 2030 – überwiegend bedingt durch einen positiven Wanderungssaldo – um weitere 2 - 5 % ansteigen wird, basierend auf den beschlossenen, umfangreichen neuen Wohngebietsentwicklungen.

Von nicht unerheblicher Bedeutung für die städtische Entwicklung sind die Zuwächse in der Altersgruppe der 18- bis 45-Jährigen. Hier handelt es sich um die Gruppe in der sogenannten Familiengründungs- und Eigentumbildungsphase. Gerade Familien sind für den Konsum (Einzelhandel und Dienstleistungen) und für die Inanspruchnahme und Auslastung der städtischen Infrastruktur (Kinderbetreuung, Schulen, Kultur usw.) sehr wichtig.

Für die seit mehreren Jahren zunehmenden wohnbaulichen Aktivitäten sind hauptsächlich die Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen verantwortlich. Diese in der Regel mittleren bis höheren Einkommen in der Eigentumbildungsphase sind ein Grund für den wachsenden Eigentumsmarkt. Durch den Zuzug wurde seit mehreren Jahren eine im Stadtbild deutlich wahrnehmbare bauliche Aktivität ausgelöst, sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Davon profitieren auch solche Stadtteile, die bisher eher als benachteiligt galten. So entstand auf dem Standort der ehemaligen IGS in der Weststadt ein neues Wohngebiet. Auch im Westlichen Ringgebiet, u. a. am Rand der gewerblichen Gemengelage Westbahnhof, entsteht ein neues Wohngebiet, das bereits in der baulichen Umsetzung ist.

Bis vor einigen Jahren wurde der lokale Wohnungsmarkt von Abwanderungen in das Umland, besonders in die Landkreise Gifhorn und Peine dominiert. Als Gründe dafür wurden nach der von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH beauftragten GEWOS-Studie ein unzureichendes und zu hochpreisiges Bauland- und Wohnungsangebot in Braunschweig identifiziert. Seit einigen Jahren hat sich diese Entwicklung umgekehrt; der Wohnungsmarkt der Stadt wächst, sowohl im Neubau als auch im (sanierten) Bestand. Aufgrund der Bevölkerungszunahme und der gleichzeitigen Verringerung der Haushaltsgröße wird in den nächsten Jahren weiterhin von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Vor allem junge Personen bis unter 30 Jahre ziehen in den letzten Jahren vermehrt nach Braunschweig. Die damalige Wohnungsbedarfsprognose sah einen Bedarf von 5.000 neuen Wohneinheiten bis 2020. Obwohl Braunschweig weiterhin als Zuzugsort gilt und die Stadtverwaltung mit der groß angelegten Wohnbauoffensive von 2013 bis Mitte 2019 bereits große Anstrengungen unternommen hat und dadurch Baurecht für etwa 6.100 neue Wohneinheiten geschaffen werden konnte, sorgen über alle Segmente hinweg gestiegene Preise und ein knappes Baulandangebot dafür, dass sich aktuell nicht alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Bezahlbare Grundstücke und Eigenheime sind knapp, so dass viele Familien erneut auf das Umland ausweichen.

Wurde bis 2012 intensiv der Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften betrieben, fand in den Jahren danach ein Strategiewechsel zu Gunsten des Mehrfamilienhausbaus im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 statt. Dieser Strategiewechsel soll auch in der Zukunft fortgeführt werden. Dennoch trifft die steigende Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen noch immer auf ein zu geringes, am Markt verfügbares Angebot – vor allem in den unteren Preissegmenten. Ebenso fallen nach und nach immer mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung aus der Bindung. Die Stadt Braunschweig hat darauf bereits vor einigen Jahren reagiert und in einem breit angelegten Diskussionsprozess im Bündnis für Wohnen viele Einzelmaßnahmen entwickelt, um mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Im Jahr 2017 wurden diese im Konzept für bezahlbaren Wohnraum zusammengestellt und vom Rat beschlossen. Seitdem werden sie konsequent angewendet. Darunter fallen z. B. die Einrichtung der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe und die Einführung einer Quote von 20 % geförderten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Neubaugebiete, welche als neue Instrumente in Braunschweig erstmals zur Anwendung kommen.

Entwicklung Alterskohorten in Braunschweig 2014 bis 2018

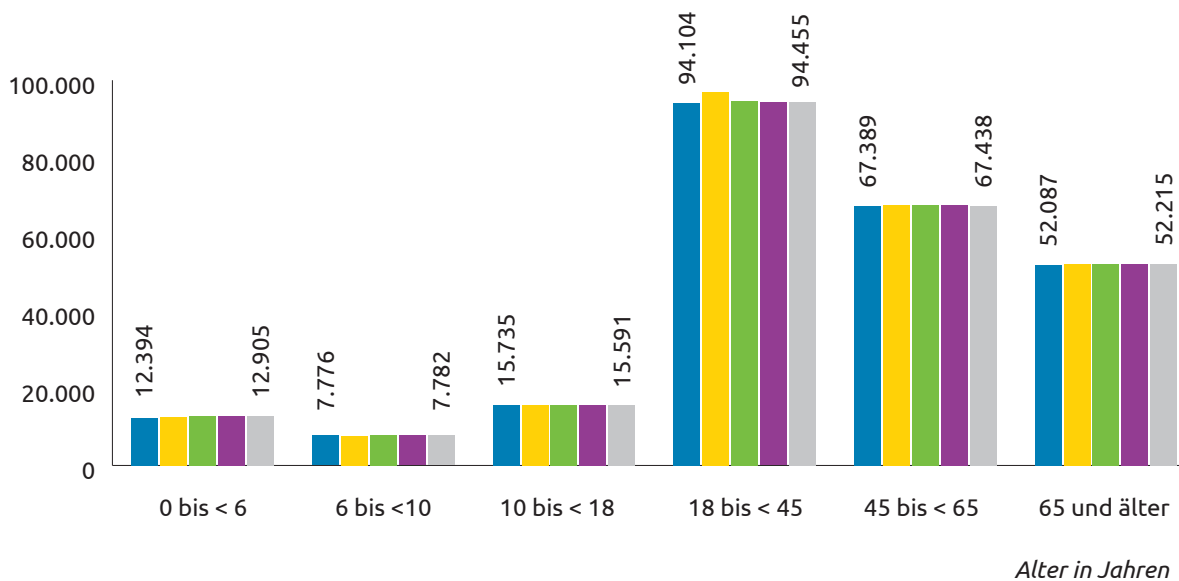


Abbildung 7: Entwicklung Alterskohorten in Braunschweig 2014 bis 2018
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Die bisherigen Baufertigstellungen im geförderten Wohnungsbau können den Rückgang an preisgebundenen Wohnungen allein trotzdem nicht auffangen. Da knapp 50 % der Bedarfsgemeinschaften Einpersonenhaushalte sind, werden zunehmende Versorgungsengpässe bei kleinen preisgünstigen Wohnungen prognostiziert. Daher rät die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig dazu, den vorhandenen preisgünstigen Wohnraum mindestens zu erhalten oder sogar auszubauen. Die Stadt Braunschweig verfolgt demgemäß das Ziel, das Konzept für bezahlbaren Wohnraum fortzuschreiben. Die darin festgeschriebenen Maßnahmen werden dabei evaluiert und ggf. in angepasster Form fortgeführt.

Obwohl der Wohnungsbestand in den letzten Jahren insgesamt leicht gestiegen ist und bis 2018 etwa 3.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden, ist die Leerstandsquote bei den Braunschweiger Wohnungsunternehmern in 2018 weiter bis auf 0,7 % gesunken. Selbst in der Weststadt, die in der Wahrnehmung oft als weniger attraktiv gilt, ist der Leerstand gering. Eine ausreichend große Fluktuationsreserve, die notwendig wäre, damit Umzugsketten stattfinden können, ist nicht mehr vorhanden. Dies ist als Indikator für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes zu werten. Nachfragedruck am Miet- und Eigentumswohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten sowie zentrumsnahen Wohnlagen.

Die Analyse des Wohnungsmarktes in der Wohnungsbedarfsprognose von InWIS Forschung & Beratung GmbH aus dem Jahr 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass es bei der Wohnraumversorgung insgesamt zu einem zunehmenden Engpass kommt und sich in allen Segmenten (leichte) Preissteigerungen verzeichnen lassen.

Die Situation in Braunschweig ähnelt zwar noch nicht den Verhältnissen, die in Städten wie München, Frankfurt am Main oder Stuttgart vorherrschen. Es wird jedoch empfohlen, zumindest bis zum Jahr 2025 die Planungs- und Wohnungsbautätigkeit auf hohem Niveau fortzuführen und eine mehr als nur ausreichende Zahl und Auswahl an bedarfsgerechten Wohnformen aller Segmente im Miet- und Eigentumsmarkt zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, hat sich die Stadtverwaltung deshalb zum Ziel gesetzt, bis 2025 Baurecht für weitere 6.000 Wohneinheiten zu schaffen und 2.000 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030 planungsrechtlich vorzubereiten. Der dafür erforderliche Flächenbedarf wird im Rahmen der eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Voraussetzung für eine zügige Deckung der Wohnungsnachfrage ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, weshalb sich die Stadt zukünftig intensiv mit Strategien des Integrierten Flächenmanagements auseinandersetzen wird.

2.4 Soziale Situation und Entwicklung

In der Sitzung am 30. Mai 2013 beschloss der Rat der Stadt Braunschweig auf Antrag:

„Das im Haushaltsplan vorhandene Produkt „Sozialatlas“ soll inhaltlich ausgestaltet werden. Dazu ist in einem ersten Schritt die Erfassung und Veröffentlichung von Daten über die sozialräumliche Verteilung von einkommensschwachen Haushalten in der Stadt Braunschweig umzusetzen.“

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses wurde im Sozialreferat ein Monitoring entwickelt, das anhand weniger ausgewählter Indikatoren Profile aller Planungsbereiche in der Stadt erstellt und ihre Entwicklung dokumentiert und kommentiert. Zu den Indikatoren gehören:

- die Einwohnerzahl und ihre Entwicklung
- die Altersgliederung der Planungsbereiche im Vergleich zur Gesamtstadt
- der Anteil von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund
- der Anteil von arbeitslos gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohner im Alter zwischen 16 und 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung der Altersgruppe
- der Anteil von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Bezug von Leistungen nach dem SGB II (Transferleistungsempfang) an der Bevölkerung
- der Anteil von Kindern mit SGB II-Bezug an der Gesamtzahl der Kinder des Planungsbereichs.

Nach der erstmaligen Erstellung im Jahr 2013 wurde der Sozialatlas vom Sozialreferat fortgeschrieben. Im aktuellen „Sozialatlas Stadtteilprofile 2016“ wird die Entwicklung der o. g. sozialen Indikatoren der Jahre 2006 bis 2015, aufgeteilt in 30 geografische Planungsbereiche, analysiert.

Die Systematik erlaubt sowohl die zeitliche Entwicklung nachzuvollziehen als auch die Abweichungen von den stadtweiten Werten zu erkennen. Das Donauviertel, das in etwa dem statistischen Bezirk 26 „Hermannshöhe“ entspricht, ist im Planungsbereich (PB) 12, Weststadt Süd, verortet, dessen soziale Indikatoren sich im „Sozialatlas Stadtteilprofile 2016“ (Stand 31.12.2015) wie folgt darstellen:

Auszug aus dem PB 12 Weststadt Süd Südlicher Teil des Stadtbezirks 221/Enthält die Statistischen Bezirke 26 und 27

- 14.710 Einwohner. Leichte Zunahme seit 2006 um 0,9 %. Rückgang bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Zuwachs der 20- bis unter 40-Jährigen um 12 % und der 75-Jährigen und Älteren um 26 %. Hoher Anteil Älterer.
- Höchste und wachsende Anteile von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund, nach neuer Zählung über 50 %.
- Stadtweit höchster Anteil an SGB II-Leistungen Beziehenden und Arbeitslosen. Rückgang geringer als im Durchschnitt.
- Bis 2014 sinkende Quote, aber durchgängig Extremwerte bei den Anteilen von Kindern in SGB II-Leistungen beziehenden Haushalten.

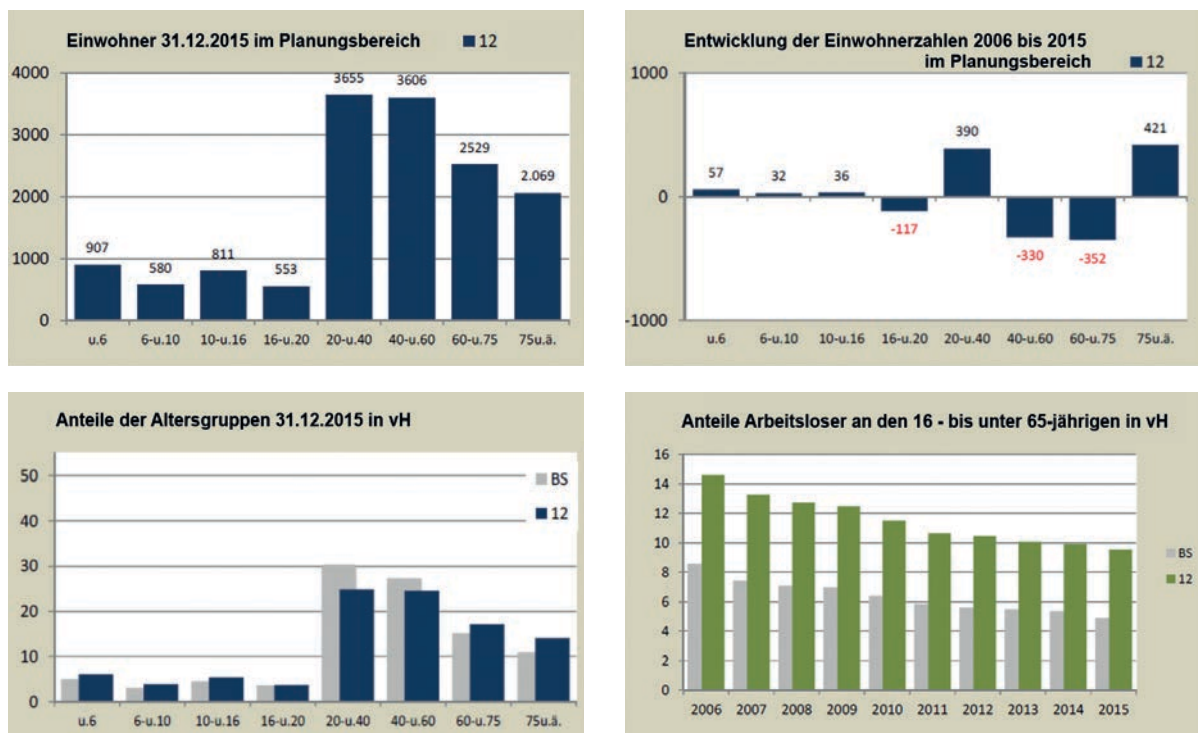


Abbildung 8: Auszug aus dem Sozialatlas Stadtteilprofile 2016, PB 12 mit Donauviertel
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Aus dem gesamtstädtischen Vergleich wird deutlich, dass die Weststadt und hier insbesondere das Donauviertel in den ausgewählten Indikatoren von denen anderer Untersuchungsbereiche und vom gesamtstädtischen Durchschnitt negativ abweichen. So weist der Planungsbereich 12 nachfolgende Besonderheiten auf:

- den größten Zuwachs von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund,
- eine zwar abnehmende, aber weiterhin höchste Quote von Transferleistungen Beziehenden,
- eine ebenfalls sinkende, jedoch auch hier stadtweit höchste Quote von Kindern in Bedarfsgemeinschaften.

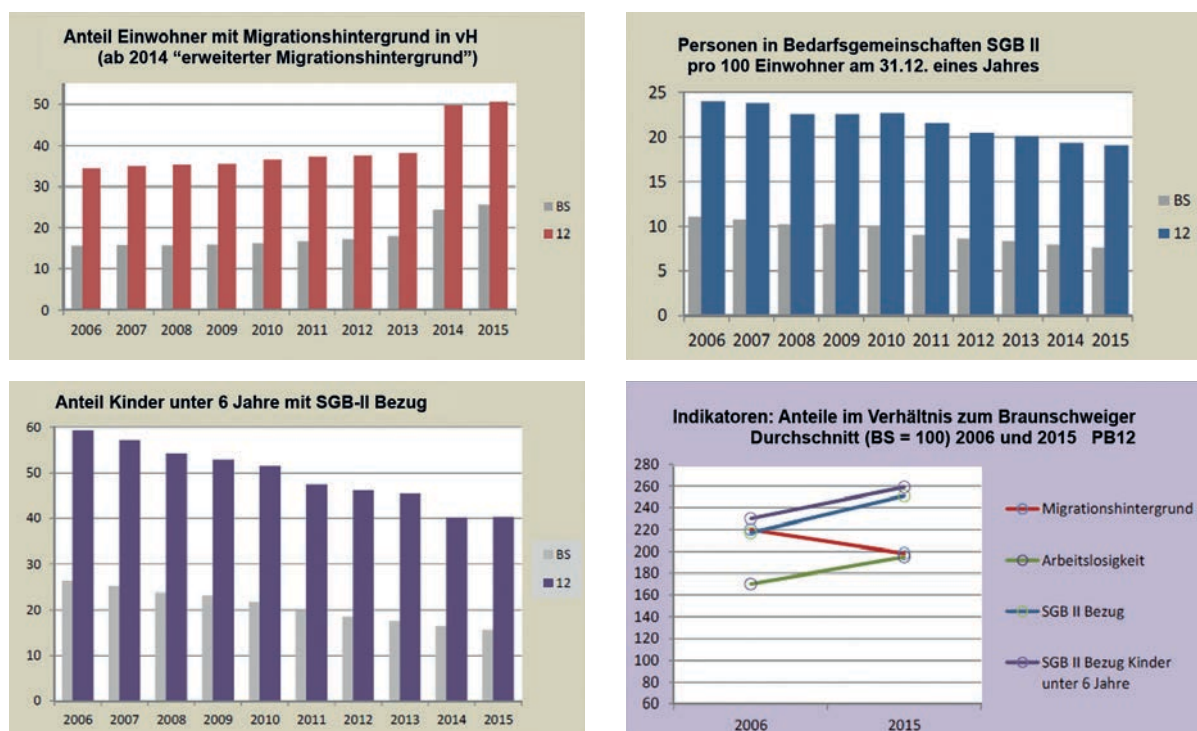


Abbildung 9: Auszug aus dem Sozialatlas Stadtteilprofile 2016, PB 12 mit Donauviertel
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

2.5 Sozialplanung in der städtischen Entwicklung

Kommunales Handlungskonzept Kinderarmut

Beginnend mit dem Jahr 2007 hat sich die Stadt Braunschweig intensiv der angewachsenen Problematik Kinderarmut gewidmet. Mit Hilfe eines breit aufgestellten Netzwerks und eines daraus gebildeten Beirats wurden zunächst konkrete materielle Hilfen organisiert, später Leitlinien für den kommunalen Umgang mit Kinderarmut sowie umfangreiche Handlungsempfehlungen entwickelt. Abgeleitet aus den Leitlinien zur Prävention von Kinder- und Familienarmut aus dem Jahr 2010 sowie den darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen des Netzwerks hat sich die Stadt per Ratsbeschluss zu ihrer Verantwortung bekannt und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt:

- Die Einhaltung von Kinderrechten ist Aufgabe kommunalen Handelns.
- Durch die voranschreitende Alterung der Bevölkerung liegt es im Interesse der Stadtgesellschaft, heranwachsende Potentiale nicht unentwickelt zu lassen.
- Die kommunale Daseinsvorsorge sichert ein ausreichendes Angebot sozialer Dienstleistungen. Notwendige Angebote und Dienstleistungen müssen für alle Kinder und Jugendlichen erreichbar sein, unabhängig von ihrem sozialen Status.

Aus dem kommunalen Handlungskonzept Kinderarmut „Braunschweig für alle Kinder“ gehen Handlungsempfehlungen hervor, die als konkrete Handlungsmöglichkeit für die Zuständigkeit der Stadt Braunschweig zu verstehen sind. Dabei kommt dem Thema „Bedeutung des Stadtteils“ eine besondere Wertigkeit zu.

Das Ziel, die Benachteiligung von Kindern und Jugendlichen, soweit es möglich ist, zu begrenzen oder zu beseitigen, kommt vor allem im direkten Wohnumfeld, also dem Stadtteil, zur Geltung. Für jüngere Kinder ist die unmittelbare Umgebung ein informeller Lernort. Diese Erkenntnis stellt gesonderte Anforderungen an die Gestaltung des Wohnumfeldes. Der Stadtteil spielt somit eine wichtige Rolle in der Prävention und Linderung von Kinderarmutsfolgen. Des Weiteren gilt es, die Ressourcen und Potentiale des Quartiers zu nutzen und zu entwickeln. Zur Verbesserung der Bedingungen des Aufwachsens von Kindern und Jugendlichen ist es wichtig, die für sie relevante Ausstattung und Infrastruktur im Quartier zu überprüfen und sie an Planungen zu beteiligen, die die von ihnen genutzten Räume betreffen. Dies ist durch eine zielgruppenorientierte Netzwerkarbeit zu flankieren.

Besonders in Gebieten mit monofunktionaler und mehrgeschossiger Wohnbebauung ist der Anteil von armutsgefährdeten Kindern in der Regel besonders hoch. Verstärkt durch die oftmals beengten Wohnverhältnisse wird der Bedarf, sich im Außenbereich aufzuhalten, verstärkt.

Einrichtungen und Angebote in Wohnortnähe machen eine Nutzung für Kinder leichter als ein Angebot in entfernten städtischen Gebieten. Das Ziel ist, eine auf den besonderen Bedarf der Stadtteile abgestimmte Wohnumfeldgestaltung und nachhaltige Angebotsvielfalt zu schaffen. Stadtteile mit besonderem Förderbedarf müssen eine besondere Aufmerksamkeit und eine entsprechende Ressourcenausstattung erhalten.

Als eine weitere Empfehlung wird genannt, dass jedes Kind in der näheren Umgebung anregende Spielräume zur Verfügung haben sollte. Kinder im Grundschulalter (6 bis 12 Jahre) sollen vor allem in Ganztagschulen durch die Einrichtung einer koordinierten Sozialarbeit unterstützt werden (siehe Grundschule Altmühlstraße). Externe Beratung in der Nähe der Schule, z. B. Erziehungsberatung, soll dabei helfen, Kinderarmut präventiv entgegen zu wirken. Eine weitere Handlungsempfehlung ist die Einrichtung gemeinsamer Freizeitaktivitäten von Eltern und Kindern.

In der Altersgruppe der 12- bis 16-Jährigen sollte eine Beibehaltung der kostenfreien Jugendfreizeiten und Kulturangebote und deren Weiterentwicklung vorangetrieben werden. Besondere Beachtung sollte hier auf die geschlechts- und migrationsspezifischen Aspekte gelegt werden.

Für das „Donauviertel“ besteht aus Sicht der Jugendhilfeplanung dringende Handlungsnotwendigkeit, um die sozialräumliche Situation von Kindern und Jugendlichen zu verbessern.

Entwicklung eines Kommunalen Aktionsplanes (KAP) „Braunschweig inklusiv“

In einem breit angelegten Beteiligungsprozess hat die Stadt Braunschweig, gemeinsam mit einer Vielzahl von externen Akteurinnen und Akteuren, zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention die Leitlinie zur gleichberechtigten Teilhabe „Braunschweig inklusiv“ erarbeitet. Sie wurde vom Rat der Stadt Braunschweig im Juni 2015 beschlossen.

Die Leitlinie formuliert eine gemeinsame Werthaltung, die auf die gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen mit und ohne Beeinträchtigung bei der selbstbestimmten Gestaltung ihrer persönlichen Lebensbereiche in der Stadt Braunschweig ausgerichtet ist. Sie stellt ebenso einen allgemeinen Konsens über den Handlungsrahmen bei kommunalpolitischen Entscheidungen der Gremien und beim Verwaltungshandeln dar. Diese Leitlinie ist auch die Grundlage für die Entwicklung einer örtlichen Aktionsplanung zur Förderung eines inklusiven Gemeinwesens.

Der zu entwickelnde Kommunale Aktionsplan (KAP) „Braunschweig inklusiv“ bezieht sich auf die folgenden Lebensbereiche:

- **Verkehr/Mobilität:** Jede/r kann sich ungehindert und selbstbestimmt von einem Ort zum anderen bewegen.
- **Wohnen:** Jede/r soll frei wählen können, wie, wo und mit wem er oder sie wohnen möchte.
- **Freizeit und Kultur:** Unterschiedliche Teilhabevoraussetzungen der Menschen werden von Kulturschaffenden und Kulturveranstaltern sowie von den Verantwortlichen für Erholung und Freizeit berücksichtigt.
- **Sport und Gesundheit:** Unterschiedliche Teilhabevoraussetzungen der Menschen werden von den Verantwortlichen für Sport und Gesundheit berücksichtigt.
- **Arbeit:** Jede/r erhält Anerkennung und Respekt für ihre/seine Fertigkeiten, Fähigkeiten und ihren/seinen verdienstvollen Beitrag zur Arbeitswelt.
- **Erziehung und Bildung:** Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen erhalten Möglichkeiten des gemeinsamen Aufwachsens und Lernens.
- **Öffentliches und politisches Leben:** Es wird Mitbestimmung und Beteiligung an politischen Prozessen sowie der damit in Zusammenhang stehenden Förderung und ggf. erforderlichen Assistenzleistung gewährleistet.

Inklusionsaspekte müssen ein Entscheidungskriterium des kommunalen Handelns und bei allen Planungen der Stadt sein. Hierfür ist das Zusammenwirken aller Menschen, Unternehmen, kommunaler und infrastruktureller Einrichtungen sowie der politischen Gremien erforderlich. Im Prozess zur Entwicklung des Kommunalen Aktionsplanes (KAP) „Braunschweig inklusiv“ sind Vertreterinnen und Vertreter dieser unterschiedlichen Interessengruppen beteiligt. Unter anderem wurde ein Handlungskonzept erarbeitet, das sowohl die Durchführung einer Inklusionskonferenz, die Abfassung des Aktionsplanes als auch dessen spätere Umsetzung und Evaluation beinhaltet.

Im Frühjahr 2019 hat die 1. Braunschweiger Inklusions-Konferenz (BIK) stattgefunden, an der neben den bisher beteiligten Menschen mit Behinderung, Interessenvertreterinnen und -vertretern, Ratsmitgliedern und Verwaltungsvertreterinnen und -vertretern weitere Expertinnen und Experten sowie alle interessierten Braunschweigerinnen und Braunschweiger teilnehmen konnten, um sich mit ihren Ideen und Erfahrungen einzubringen. In Workshops und anderen Beteiligungsmöglichkeiten wurden diese gesammelt.

Zu den gesammelten Anregungen werden Projekte und Maßnahmen zu verschiedenen Lebensbereichen erarbeitet, die das inklusive Zusammenleben in Braunschweig fördern sollen. Die Arbeitsergebnisse werden dann im KAP zusammengefasst und anschließend dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sobald der Beschluss über diesen KAP gefasst ist, wird die Verortung und Umsetzung der Planung in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen.

Kommunale Integrationsplanung der Stadt Braunschweig

2007 hat die Stadt Braunschweig die Entwicklung eines kommunalen Konzeptes zur Integrationsplanung auf den Weg gebracht. Der vom Sozialreferat begleitete Planungsprozess wurde mit einer Auftaktveranstaltung in der Stadthalle gestartet, bei der alle Teilnehmenden eingeladen waren, den Braunschweiger Appell als Zeichen des gemeinschaftlichen Engagements für die Entwicklung und Umsetzung der Integrationsplanung zu unterzeichnen. Im weiteren Verlauf wurde u. a. ein Interkulturelles Leitbild entwickelt und verabschiedet sowie eine Bestandsaufnahme zur Situation von Braunschweigerinnen und Braunschweigern mit Migrationshintergrund erstellt.

Kennzeichnend für den Prozess war die breite Beteiligung von über 120 Personen: Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Vereinen, Wohlfahrtsverbänden und Migrantenselbstorganisationen, darunter viele Menschen mit Migrationshintergrund.

Im Rahmen von Facharbeitsgruppen wurden Maßnahmen entwickelt, die aus der Sicht der Beteiligten für eine gelingende Integration notwendig waren. Aus den Vorschlägen wurde durch die Verwaltung das kommunale Handlungskonzept „Integration durch Konsens“ entwickelt, das im Juli 2008 vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

Mit dem starken Anwachsen der Zuwanderung durch Geflüchtete ab 2015 veränderte sich die Ausgangslage im Kontext von Migration und Integration noch einmal deutlich. Bundesweit stellte der hohe Zuzug von Geflüchteten die Kommunen vor große Anstrengungen.

Für die Stadt Braunschweig bedeutete es jedoch eine besondere Herausforderung, da sie bisher als Standort einer Landeserstaufnahmeeinrichtung von der Verpflichtung der dauerhaften Unterbringung Asylsuchender befreit war. Dies änderte sich mit Erlass vom 4. Dezember 2015, in dem das Niedersächsische Innenministerium Abstand von dieser Regelung nahm. Um den neuen Bedarf abzubilden, erstellte das Sozialreferat der Stadt Braunschweig unter Beteiligung verschiedener Partnerinnen und Partner ein Konzept zur Integration von Flüchtlingen in Braunschweig, das am 15. März 2016 vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

Bezogen auf die Zielgruppe der Geflüchteten wurden in diesem Konzept Handlungsfelder und erste Maßnahmen beschrieben. Das Konzept wurde unter erheblichem Zeitdruck erstellt und bot somit zunächst einen ersten Rahmen mit der Notwendigkeit der Präzisierung, Fortschreibung und Weiterentwicklung.

Im Rahmen des 2016 entwickelten Konzeptes zur Steuerung und Überprüfung der Umsetzung der kommunalen Integrationsplanung wurde dann festgelegt, beide Handlungskonzepte zukünftig gemeinsam zu betrachten und zu steuern. Es wurden außerdem verbindliche Strukturen, Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner und Verfahrensabläufe für die Steuerung und Überprüfung der Umsetzung der beiden Handlungskonzepte geschaffen.

Ziele und Maßnahmen zur stadtteilorientierten Förderung von Begegnung, Austausch und Zusammenleben finden sich insbesondere im Handlungsfeld „Wohnen und Zusammenleben im Quartier“.

Vielfalt und Anforderungen an das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft sind in den Stadtteilen der Stadt Braunschweig unterschiedlich ausgeprägt. In der Weststadt und dem darin liegenden Donauviertel leben im Vergleich zu anderen Braunschweiger Stadtbezirken die meisten Menschen mit Zuwanderungsgeschichte. Die sich hieraus ergebenden besonderen Anforderungen sind in einem Gutachten gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu eruieren. Die in diesem Bereich tätigen Akteure und Migrantenorganisationen sind dabei ebenfalls zu beteiligen und in den Stadtteilentwicklungsprozess einzubinden. Ihr Engagement ist entsprechend zu fördern.

3. Ermittlungen der Handlungsbedarfe

3.1 Kurzcharakteristik des „Donauviertels“

Ab 1960/1961 entstand die Weststadt als trabantenartige Stadtrandsiedlung zum Teil auf den Flächen des früheren Flugplatzes Broitzem.

Der Stadtteil wurde in fünf Nachbarschaften geplant, die sich um ein gemeinsames Hauptzentrum mit Versorgungs- und Schuleinrichtungen gruppieren. Die Struktur der Weststadt hat sich an dem städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ orientiert. Dementsprechend wurde eine weitgehende Trennung zwischen Fußwegen und Fahrverkehr geplant. Ende der 1970er Jahre kam die eigentliche städtebauliche Entwicklung der Weststadt zunächst zum Ende. Seit den 1980er Jahren erfolgten einzelne Ergänzungsprojekte auf bislang unbebauten Flächen, zum Teil für spezifische Nutzergruppen, wodurch die soziale Mischung und der Wohnstandort gestärkt wurden. Die aus dem ursprünglichen städtebaulichen Leitbild der aufgelockerten Stadt und der damit hervorgerufenen Funktionstrennung zwischen Wohnen und Arbeiten, beförderte die resultierenden Nachteile von monofunktionalen Gebieten und deren Entmischung und die aktuell vorhandenen strukturellen und sozialen Problemlagen.

Das Donauviertel ist geprägt durch eine sehr hohe Wohndichte in Verbindung mit dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher Lebensstile und Kulturkreise. Mit dem bereits begonnenen Wegzug bzw. Versterben der Erstabwohnerinnen und -bewohner haben sich vormals stabile nachbarschaftliche Gemeinschaften aufgelöst. Neue Bewohnerinnen und Bewohner sind zugezogen, insbesondere Aussiedler und ihre Familien. Viele Menschen halten sich den größten Teil des Tages im Stadtteil selber auf. Dafür ist aber die monofunktionale Infrastruktur des Gebietes nicht ausgerichtet, besonders im Bereich von Freizeitangeboten, kommunikativen Aufenthaltsbereichen oder einfach nur gastronomischen Angeboten. So werden die in der Vergangenheit angelegten städtebaulichen Strukturen und Nutzungsmöglichkeiten im Stadtteil angesichts seiner heutigen Sozialstruktur zum Problem.

Kurzinfo zum Kapitel

Der gesamtstädtische Vergleich der Sozialindikatoren gibt Hinweise darauf, dass im Donauviertel, trotz zum Teil positiver Tendenzen in den letzten Jahren, weiterhin eine Häufung von Problemlagen vorliegt.



Abbildung 10: Luftbild mit Blick auf das Gelände Am Lehmanager 14
Quelle: Stadt Braunschweig

Das 56,68 ha große Fördergebiet wird durch folgende wesentliche Merkmale gekennzeichnet:

- In Teilbereichen der Braunschweiger Weststadt konzentrieren sich komplexe sozioökonomische Problemlagen. Dies trifft in besonderer Weise auf das Donauviertel zu. Die Entwicklung der maßgeblichen Indikatoren lässt befürchten, dass sich die räumliche Konzentration der Problemlagen im Donauviertel verfestigen könnte.
- Es gibt in der Bevölkerung des Donauviertels einen hohen Anteil von Transferleistungsempfängern; die daraus folgende Kinderarmut ist hier besonders stark ausgeprägt.
- Die Schullaufbahnen, der Schulen mit Einzugsbereich „Donauviertel“, sind schlechter als in anderen Braunschweiger Stadtteilen.
- Indizes für Gesundheit und Zahngesundheit von Kindern sind im Donauviertel schlechter als in anderen Vierteln der Weststadt und als in anderen Braunschweiger Stadtteilen.
- Es gibt kaum Angebote für die Freizeitgestaltung im Donauviertel und in der Weststadt.
- Trotz der negativen sozialen Indikatoren besteht offenkundig eine hohe Bindung vieler Bewohnerinnen und Bewohner an das Donauviertel und an die Weststadt - nicht nur bei den Erstbewohnerinnen und -bewohnern.
- Es gibt einen hohen Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund.
- Es gibt ein Netzwerk von Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Betreuungsinfrastruktur, die von unterschiedlichen institutionellen Trägern betrieben werden. Ehrenamtliche Angebote sind in der Minderzahl. Es gibt wenige zielgruppenspezifische Angebote.
- Im Donauviertel gibt es einen gut angenommenen Nachbarschaftstreffpunkt des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.
- Die Eigentümerstruktur ist übersichtlich. Mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH sowie der Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG und der Braunschweiger Baugenossenschaft eG sind drei wohnungswirtschaftliche Akteure vor Ort tätig, mit denen die Stadt seit längerer Zeit erfolgreich in der Stadterneuerung kooperiert.
- Der in die Jahre gekommene Städtebau und die einfache Architektur lassen das Gebiet unattraktiv erscheinen. Durch laufende Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden die Gebäude durch Um- und Ausbauten aufgewertet.

Wesentliche Merkmale des Fördergebietes (Fortführung der Seite 34)

- Es gibt große zusammenhängende Frei- und Grünräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen. Teils sind die Flächen untergenutzt und bieten damit Potenziale für alternative Angebote. Es gibt größere an das Gebiet angrenzende Grünräume.
- Die überdimensionierten Verkehrsräume Münchenstraße und Donaustraße grenzen das Donauviertel von den anderen Vierteln der Weststadt ab und stellen insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger eine Barriere dar.

3.2 Soziale Situation und Soziodemografie

Im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ gibt es eine große Zahl von Menschen, die sich mit vielfältigen Problemlagen konfrontiert sehen. Einige Familien leben bereits in der zweiten Generation von Transferleistungen, viele Kinder wachsen in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in Armut auf. Damit sind diese Kinder bezogen auf den schulischen und beruflichen Erfolg oft negativ vorbelastet. Die mangelhafte schulische und berufliche Bildung der Elterngeneration mindert zudem deren Chancen auf dem Arbeitsmarkt. In einzelnen Quartieren sind diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, in der Minderheit.

In den Beteiligungsverfahren zur Konzepterstellung 2015 wurde deutlich vermittelt, dass es kaum möglich sein wird, übergeordnete strukturelle Probleme wie Arbeitslosigkeit und zunehmende Einkommensarmut auf der Gebietsebene zu lösen. Doch sind Qualifizierung und Weiterbildung der Eltern, neben der direkten Einflussnahme auf die Folgen der Kinderarmut, wesentliche Instrumente für den sozialen Auf- bzw. Wiederaufstieg.

3.2.1 Bildungssituation der Grundschüler 2015 bis 2018

Um die Bildungssituation der Kinder darzustellen, wurden die Übergangsquoten der drei Weststädter Grundschulen an weiterführende Schulen betrachtet.

Schuljahr	Schulform	Übergangsquote der Grundschulen in ganz Braunschweig in %	Übergangsquote der Grundschulen in ganz Braunschweig in %
2015/2016	Hauptschule	18,1	5,1
	Realschule	31,9	15,9
	Gymnasium	16,5	42,9
	IGS	33,5	36,0
2016/2017	Hauptschule	14,5	3,9
	Realschule	28,0	12,9
	Gymnasium	19,4	47,3
	IGS	38,2	35,9
2017/2018	Hauptschule	14,8	3,9
	Realschule	26,1	13,3
	Gymnasium	17,0	46,6
	IGS	42,0	36,2
2018/2019	Hauptschule	12,2	3,9
	Realschule	28,1	14,4
	Gymnasium	25,0	45,2
	IGS	34,4	36,5

Tabelle 1: Wechsel der Grundschüler zu weiterführenden Schulen im Jahr 2015 bis 2018
Quelle: Stadt Braunschweig

Im Schuljahr 2018/2019 besuchen im Vergleich mit der Gesamtstadt drei- bis viermal so viele Schülerinnen und Schüler aus der Weststadt eine Hauptschule, wobei hier seit dem Schuljahr 2015/2016 insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen ist. Betrachtet man den Übergang auf eine Realschule, so wechselten im Schuljahr 2018/2019 im gesamten Bereich der Stadt Braunschweig nur ca. halb so viele Kinder auf eine Realschule wie in der Weststadt.

Eine positive Tendenz zeichnete sich in den vergangenen Jahren bei den Übergängen an eine IGS ab. Im Schuljahr 2017/2018 sind 8,5 % mehr Schülerinnen und Schüler an eine IGS gewechselt als noch zwei Jahre zuvor, womit dann in der Weststadt mehr Kinder eine IGS neu besuchten als im gesamtstädtischen Vergleich. Der geringer ausgefallene Wechsel an eine IGS im Schuljahr 2018/2019 wurde kompensiert durch einen höheren Anteil beim Wechsel auf ein Gymnasium.

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die anteiligen Übergänge von Kindern, die von einer Grundschule in der Weststadt an ein Gymnasium wechselten, deutlich geringer ausfielen als im gesamtstädtischen Bereich (16 - 25 % im Vergleich zu 43 - 47 %).

Die Übergangsquoten aus den städtischen Grundschulen in der Weststadt an die weiterführenden Schulen zeigen für die Schuljahre 2015/2016 bis 2018/2019 eine deutliche Bildungsbenachteiligung aufgrund der hohen Übergangsquote zu Hauptschulen für die in der Weststadt wohnhaften Kinder.

3.2.2 Gesundheitssituation von Grundschulkindern

Die schulzahnärztliche Untersuchung ist ein Indiz für den Gesundheitszustand von Grundschulkindern zwischen 6 und 11 Jahren und die Gesundheitsvorsorge durch die Eltern. Weitere Rückschlüsse sind auf die Ernährung und das Ernährungsverhalten möglich. Indikator ist der sogenannte -DMF-T-Index. Er stellt dar, wie das Gebiss durch Zahnkrankheiten bislang beeinträchtigt wurde, d. h., ob Zähne kariös sind („decayed“), wegen Karies fehlen („missing“) oder wegen Karies gefüllt sind („filled“). Im statistischen Bezirk Hermannshöhe, zu dem das Donauviertel gehört, betrug der DMF-T Index 3,08 zu Beginn des Schuljahres 2018/2019. Er hat sich damit im Vergleich zu 2016/2017 zwar geringfügig verbessert (3,16), zählt jedoch weiterhin zu den schlechtesten Werte in ganz Braunschweig (gesamtstädtischer Durchschnitt: 1,95).

Der BMI-Wert, aus welchem das „gesunde“ Gewicht abzulesen ist, lag bei der Einschulungsuntersuchung 2018/19 im statistischen Bezirk bei 16,09, womit er gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 15,4 nicht wesentlich abwich.

Als weiterer Index kann die Mitgliedschaft in Sportvereinen zum Zeitpunkt der Einschulungsuntersuchung zur Beurteilung der Gesundheitssituation von Kindern im Gebiet herangezogen werden. Im betrachteten statistischen Bezirk waren zum Zeitpunkt der o. g. Untersuchung 31,4 % der Kinder Mitglied in einem Sportverein, der gesamtstädtische Wert betrug dagegen 57,1 %.

3.2.3 Soziale Lage der Bewohnerinnen und Bewohner²

Nach der von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Statistik gab es am Stichtag 30. Juni 2018 im statistischen Bezirk Hermannshöhe, zu dem zu einem erheblichen Anteil das Donauviertel zählt, 495 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II. Innerhalb der letzten vier Jahre ging die Zahl der Bedarfsgemeinschaften dort um 11,6 % zurück. Im gesamten Stadtgebiet sank die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften um 8,3 % im gleichen Zeitraum (siehe Abb.11).

Der hohe Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern, welche Transferleistungen erhalten, hat weitreichende Auswirkungen auf die soziale Situation von Kindern. Kein anderes städtisches Gebiet ist derart stark von Kinderarmut in Familien mit Bezug von Transferleistungen betroffen wie das Donauviertel.

Eine positive Tendenz ist die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Donauviertel von insgesamt 1.396 am Stichtag 30. Juni 2011 auf 1.667 am Stichtag 30. Juni 2018. Dementsprechend sank die Zahl der Erwerbslosen an den o. g. Stichtagen von 390 auf 313 Personen (-19,7 %). Von diesem Trend profitieren auch nichtdeutsche Bewohnerinnen und Bewohner des Donauviertels (siehe Abb. 12)

Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II im statistischen Bezirk 26, 2014 bis 2018

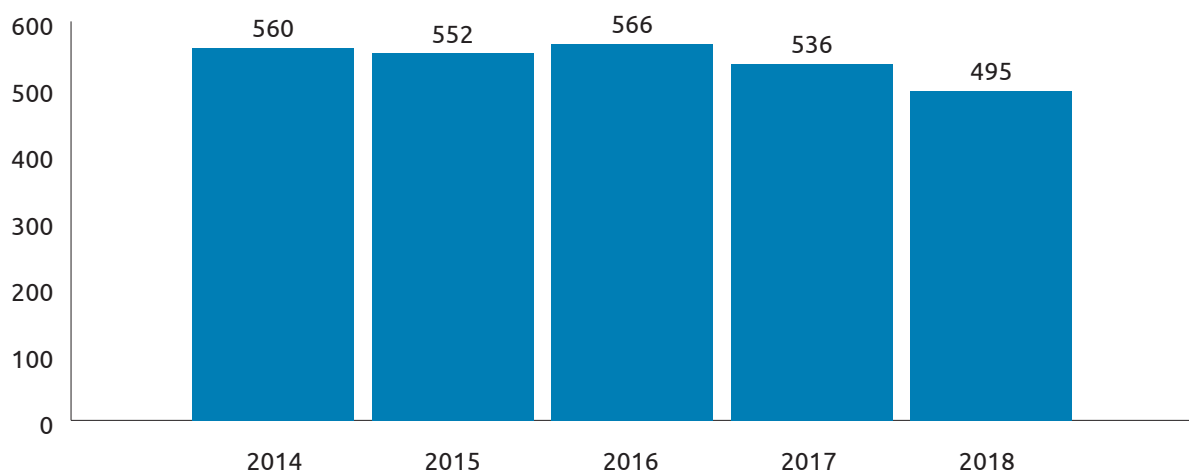


Abbildung 11: Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II im statistischen Bezirk 26 2014 bis 2018
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

² Werte für das Donauviertel nicht auswertbar, daher wurden die Werte des statistischen Bezirks „Herrmannshöhe“ herangezogen

Entwicklung der Beschäftigung im statistischen Bezirk 26, 2014 bis 2018

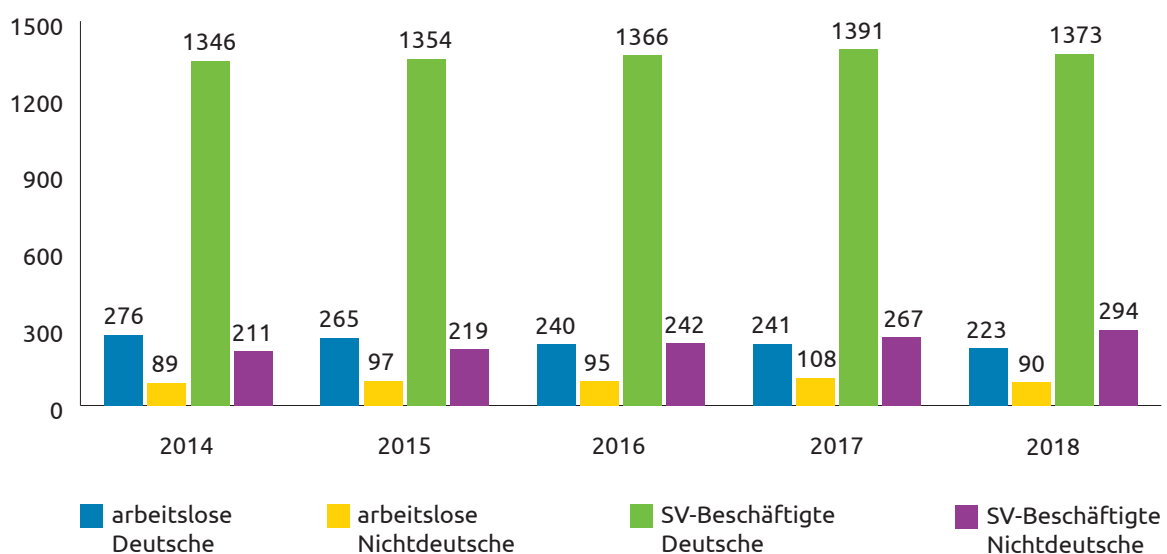


Abbildung 12: Entwicklung der Beschäftigung 2014 bis 2018 im statistischen Bezirk 26
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

3.2.4 Demografische Entwicklung Donauviertel

Die Bewohnerzahl im Donauviertel ist von 4.667 im Jahr 2014 auf 4.600 in 2018 um 1,4 % gesunken, während der Anteil der nichtdeutschen Bewohnerinnen und Bewohner im gleichen Zeitraum um 15,6 % gestiegen ist. Dagegen ist im gesamtstädtischen Bereich für den Zeitraum von 2014 bis 2018 ein Bevölkerungszuwachs von 0,4 % zu verzeichnen, der Anteil der nichtdeutschen Bewohnerinnen und Bewohner in ganz Braunschweig ist im gleichen Zeitraum um 22,4 % gestiegen.

Obwohl in den letzten Jahren die Bewohnerzahlen im Donauviertel leicht schwankten, ist in der Zeit von 2002 bis 2018 ein absoluter Bevölkerungsrückgang um 3,5 % zu verzeichnen. Dies steht entgegen der gesamtstädtischen Tendenz, in welcher im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 4,6 % erkennbar ist. Die Anzahl der Geburten liegt, wie in der gesamtstädtischen Tendenz, unter der Anzahl der Sterbefälle.

3.2.5 Kulturelle Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner

Der prozentuale Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung³ im Gebiet betrug im Jahr 2018 17,1 %, im gesamten Bereich Braunschweigs 10,7 %. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund⁴ im Gebiet lag bei 55,9 %, gesamtstädtisch bei 26,4 %.

Einwohner mit Migrationshintergrund im Donauviertel 2014 bis 2018

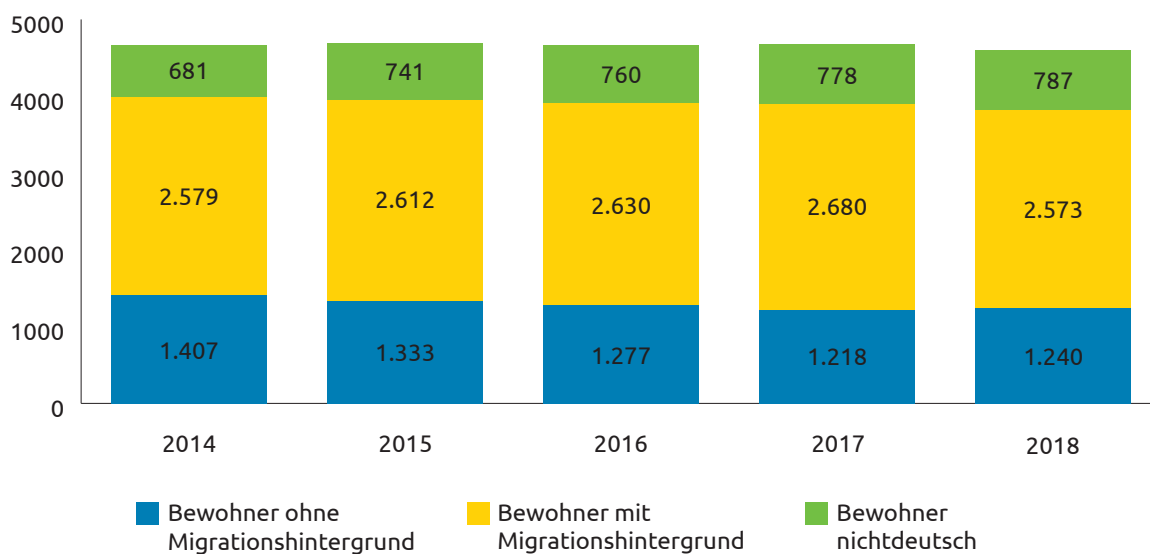


Abbildung 13: Einwohner mit Migrationshintergrund im Donauviertel 2014 bis 2018
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Dieser Anteil ist jedoch differenziert zu betrachten: Insbesondere ein großer Anteil der zahlenmäßig großen Gruppe der Bewohnerinnen und Bewohner mit polnischer Herkunft wohnt bereits seit 1945 in der Weststadt und gehört praktisch zu den Erstbeziehern der ab 1960 gebauten Wohnungen im „Donauviertel“. Eine weitere große Gruppe stellen Spätaussiedler dar.

³ Hier handelt es sich um Bewohnerinnen und Bewohner ohne deutschen Pass.

⁴ Alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil

3.2.6 Altersentwicklung

Die Alterskohorten geben Aufschluss über die altersmäßige Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung. Demnach sind 19,4 % der Bevölkerung im Gebiet unter 18 Jahre alt. In der Gesamtstadt sind es dagegen nur 14,6 %. Der Anteil an 18- bis 65-Jährigen nimmt im Donauviertel mit 58,4 % über die Hälfte der Bevölkerung ein (gesamstädtisch 64,7 %). Der Anteil der Älteren ab 65 Jahren liegt mit 22,3 % leicht über dem städtischen Durchschnitt von 20,9 %. Das Durchschnittsalter beträgt 42,48 Jahre und weicht kaum vom gesamstädtischen Durchschnitt von 43,28 Jahren ab.

Alterszusammensetzung im Donauviertel 2018

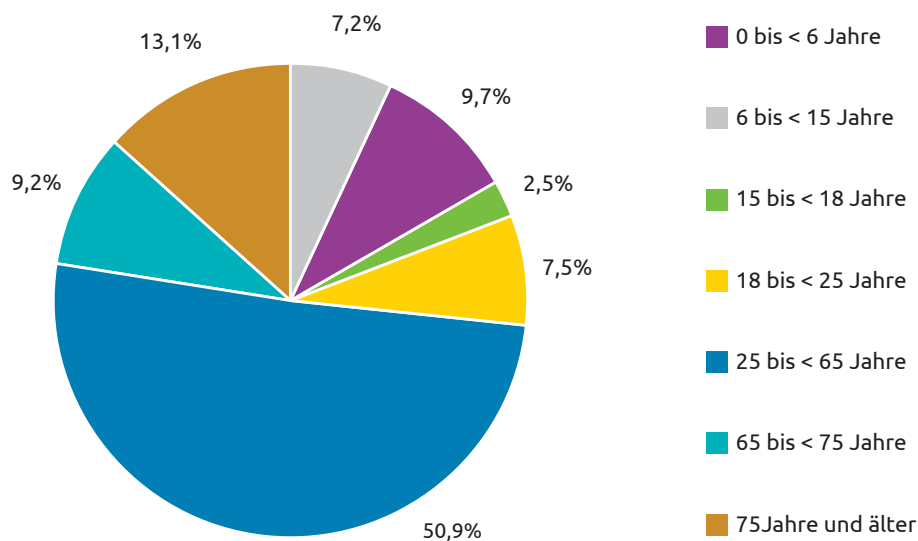


Abbildung 14: Alterszusammensetzung im Donauviertel 2018
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

In den Altersgruppen von 0 bis 18 Jahren ist im Donauviertel in den letzten vier Jahren ein leichter Rückgang festzustellen:

Entwicklung der Alterszusammensetzung im Donauviertel 2014 bis 2018

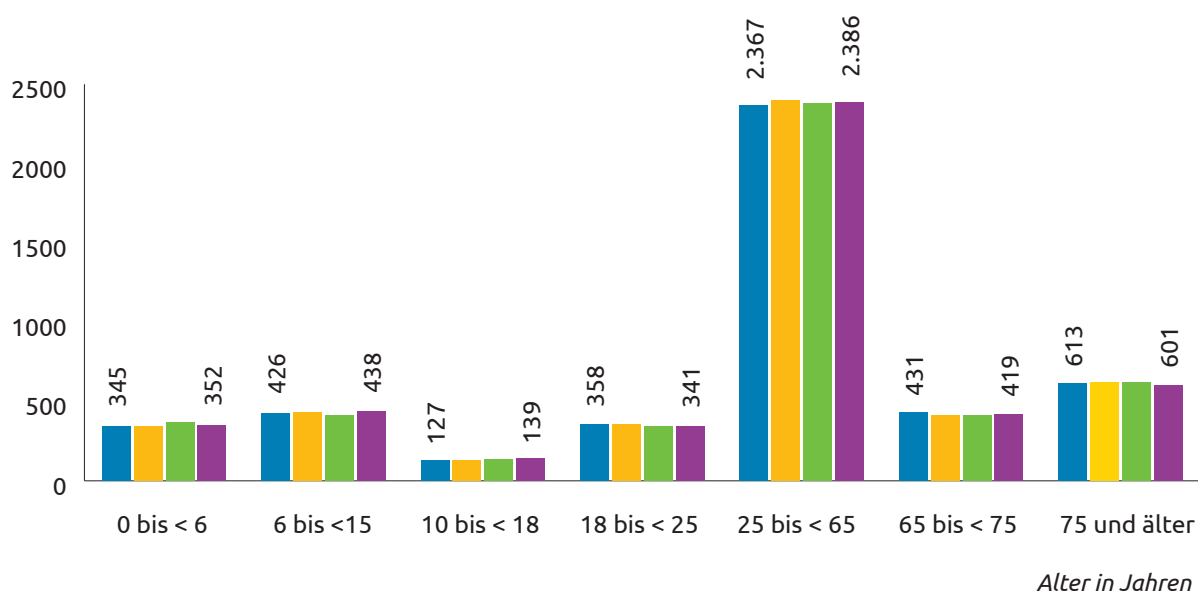


Abbildung 15: Entwicklung der Alterszusammensetzung im Donauviertel 2014 bis 2018
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

3.3 Soziale, bildungs- und freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur

Im Fördergebiet liegen u. a. das Familienzentrum St. Maximilian Kolbe (Caritas), der Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ und der Kulturpunkt West.

Der Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ (im Weiteren abgekürzt als „KTK“) betreut Schulkinder im Alter von 6 bis 14 Jahren. Der KTK hat traditionell eine stark ausgeprägte Netzwerkfunktion im Stadtteil. Neben der normalen Schulkindbetreuung werden auch vermehrt Kinder aus dem Stadtteil betreut, die Braunschweiger Förderschulen besuchen und somit aus der Offenen Ganztagsschulen (OGS)-Betreuung herausfallen. Weiterhin werden auch Kinder aus den Grundschulen betreut, die aufgrund unterschiedlicher Problemlagen wenig bis keine Unterstützung im Elternhaus erhalten können und an der Nachmittagsbetreuung der Grundschulen nicht teilhaben⁵. Auch für Kinder, die über den Allgemeinen Sozialdienst betreut werden, ist der KTK „Weiße Rose“ ein verlässlicher Ort. So werden häufig Kinder, bei denen aufgrund der familiären Situation langfristige und (kosten-) intensive Hilfen notwendig werden würden, in der Einrichtung betreut und somit niedrigschwellig und verlässlich Präventionsarbeit geleistet. Die vernetzende Funktion zeigt sich auch im Zusammenwirken mit der Grundschule Altmühlstraße. Hier werden z. Zt. weitere 60 Kinder im Rahmen der OGS-Kooperation betreut. Hinzu kommen weitere Kinder im Rahmen der Randstundenbetreuung.

Die räumliche Situation des KTK ist für die intensive Arbeit ungenügend. Der offene Bereich, mehrere Funktionsräume und die Cafeteria befinden sich im Keller des Hauses. Trotz Lärmschutzmaßnahmen und punktueller Verbesserungsmaßnahmen kann nicht von einer angemessenen Betreuungssituation gesprochen werden. Gerade die für die Kinder unbedingt notwendigen Rückzugsmöglichkeiten sind kaum vorhanden.

Der Außenbereich der Einrichtung wurde in den letzten Jahren mit Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort stark aufgewertet und bietet in den wärmeren Tagen sehr gute Spielmöglichkeiten. Auch ein Kletterhaus und eine Wasserspielanlage konnten dort zusätzlich eingerichtet werden.

Im Donauviertel sind insgesamt folgende Initiativen, Vereine und Einrichtungen aktiv, deren Angebote unterschiedliche Zielgruppen ansprechen sollen:

Kulturpunkt West

- zentraler Punkt für Freizeit und Kultur für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil
- Veranstaltungsort

Kinder und Teeny-Klub „Weiße Rose“

- Schulkindbetreuung für 6- bis 14-jährige, Ferienganztagsbetreuung Schwerpunktsetzung auf Kinder mit besonderem Betreuungsbedarf, „Offene Tür“-Angebot Learn + Live BS / West e. V.
- Sprachkurse

⁵ 60 % der Grundschüler in der Weststadt werden in den Offenen Ganztagsschulen (Altmühlstraße, Rheinring und GS Ilmenau) betreut.

Nachbarschaftstreffpunkt des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt Am Queckenberg 1A

- zentraler Anlauf- und Kommunikationspunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets
- Treffpunkt für (kleinere) Veranstaltungen
- Vermittlung zwischen Bewohnerschaft und Wohnungsunternehmen

DRK-Sozialstation Am Queckenberg 1A

- Anlaufpunkt für ambulante Pflege und Versorgung
- häusliche Pflege
- Treffpunkt für Ältere

Altenheim Alerds-Stiftung

- Alten- und Pflegeheim

Caritas Kindertagesstätte und Familienzentrum St. Maximilian Kolbe

- Kinderbetreuung und Gesundheitsförderung von Kindern
- Elternberatung

Kirchengemeinde St. Cyriakus

- nicht konfessionsgebundene Gemeindearbeit
- Treffpunkt für bestimmte Zielgruppen
- Begrüßung Zuziehender
- Jugend- und Internetcafé
- Kirchenfeste

Haus der Begegnung, Emmaus-Gemeinde

- nicht konfessionsgebundene Gemeindearbeit
- Treffpunkt für bestimmte Zielgruppen
- Kirchenfeste

Auf die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner mit polnischen Wurzeln hat sich der **Verein POLDEH e. V.**⁶ eingestellt. Der Verein ist jedoch nicht im Gebiet bzw. in der Weststadt ansässig. Die Angebote sind vielfältig, auch in polnischer Sprache:

- Familienberatung, Beratung für alleinstehende Mütter, flexible Kinderbetreuung, Kontakt zwischen Eltern und Schule/Lehrerinnen und Lehrern
- Hilfe bei Behördengängen, beim Ausfüllen von Anträgen aller Art sowie bei der Suche von Wohnraum, Schulen und Kitaplätzen; rechtliche Beratung, sowie soziale, pädagogische- und psychologische Hilfe
- Nachhilfe und polnische Sprachschule für Kinder, Deutsch-Sprachkurs für Erwachsene, Dolmetschen, polnische Bibliothek.

Es gibt weitere Initiativen, Vereine und Einrichtungen mit einem direkten Bezug zum Donauviertel und Angeboten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet in Anspruch genommen werden. Dazu gehören:

Bürgerverein Weststadt e. V.

- Bürgerforum und Interessenvertretung
- Organisation und Mitwirkung im Stadtteilleben
- Öffentlichkeitsarbeit

Arbeitsgemeinschaft Weststadt (AGeWe)

- Netzwerk von Akteuren, Vereinen und Interessengruppen
- Organisation und Mitwirkung im Stadtteilleben
- Öffentlichkeitsarbeit

Weststadtplenum

- regelmäßig tagendes Gremium mit allen Institutionen der Kinder- und Jugendarbeit sowie weiteren kinder- und jugendbezogenen Akteuren der Weststadt

Spielstube Hebbelstraße

- Freizeit-, Bildungs- und Lebenshilfe für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Hebbelstraße

Diakonie Braunschweiger Land gGmbH

- Mitinitiatorin und Unterstützerin des Projektes „Stadtteil in der Schule“

Kinder- und Jugendzentrum Rotation

- Freizeit und Kultur für Kinder und Jugendliche

⁶ <http://www.poldeh.de>

Schulen mit einem ausgeprägten Gebietsbezug sind im Donauviertel nicht vorhanden. Die Grundschüler innen und Grundschüler aus dem Gebiet besuchen die Schule in der Altmühlstraße im benachbarten Isarviertel. Die Realschule LebenLernen (im Gebiet) in privater Trägerschaft (Oskar-Kämmer-Stiftung) und die Waldorfschule an der nordöstlichen Gebietsgrenze haben bisher nur einen geringen Bezug zum Gebiet.

In einer zusammenfassenden Bewertung kann festgestellt werden, dass die infrastrukturellen Angebote quantitativ vielfältig sind und fast alle Ziel- und Altersgruppen im Gebiet ansprechen. Für die vorhandenen Angebote fehlen allerdings ausreichende räumliche Kapazitäten. Die vorhandenen Einrichtungen (wie z. B. der Nachbarschaftstreffpunkt Am Queckenberg oder der Kulturpunkt West) können der vorhandenen Nachfrage nicht vollständig nachkommen. Es besteht demnach dringender Handlungsbedarf für die Herstellung neuer räumlicher Angebote durch Neubau, Erweiterung oder Umnutzung bestehender Gebäude.



Abbildung 16: Auswahl der sozialen Infrastruktur im Gebiet, ergänzende Abbildungen auf Seite 172
Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH (oben links), GOS mbH (weitere Bilder)

Außerdem wäre in der Betreuung von Grundschulkindern konzeptionell eine noch stärkere Verlagerung auf die offene Arbeit und auf die Betreuung von Kindern mit intensiver Betreuungsnotwendigkeit und aus Familien mit unterschiedlichen Problemen sinnvoll. Auch für Kinder, deren soziale Prognose in der Tendenz negativ beurteilt werden kann, gibt es einige starke präventive Ansatzmöglichkeiten. Beispielsweise könnten durch frühe Unterstützungssysteme spätere, kostenintensive Hilfen verhindert oder eingeschränkt werden. Hierbei ist die enge Kooperation mit dem Allgemeinen Sozialdienst notwendig.



Abbildung 17: Verortung der sozial orientierten Infrastruktur im Donauviertel
Quelle: GOS mbH, überarbeitet durch BauBeCon Sanierungsträger GmbH 2019, Stadt Braunschweig 2021

3.4 Siedlungsstruktur, räumliche Gliederung und Wohnen

3.4.1 Siedlungsstruktur

Das Donauviertel wurde als erste von fünf sogenannten Nachbarschaften als eine typische Wohn- und Schlafstadt der 1960er und 1970er Jahre nach dem Leitbild der Funktionstrennung konzipiert. Die Nachteile der monostrukturellen „Wohnstadt“ liegen in dem Fehlen von Urbanität durch Nutzungsmischung mit weiten Wegen zum Arbeitsplatz und einem eingeschränkten öffentlichen Leben. Das Donauviertel verfügt über wenig eigene Infrastruktur, welche sich auf die rudimentäre Funktionen, wie z. B. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs, bezieht. Gebaut wurde in dieser Art und Weise um den Wohnraumbedarf in der Kernstadt zu decken.

Das Donauviertel wird im Norden durch die Münchenstraße und im Westen durch die Donaustraße von den benachbarten Vierteln „abgeschnitten“. Bis auf einige wenige Querungen gibt es keine Verbindungen in die angrenzenden Viertel. Östlich schließen sich eine mittlerweile durch Baumbestand bewachsene Konversionsfläche des ehemaligen Flughafens und eine aufgelockerte gewerbliche Gemengelage an, die das Gebiet auch nach Süden abgrenzt. Das Donauviertel liegt damit faktisch isoliert am östlichen Rand der Weststadt. Zum benachbarten Stadtteil Westliches Ringgebiet gibt es wegen der Barriere der A 391 kaum städtebaulich-funktionale Verbindungen.

Die verkehrliche Infrastruktur ist weiträumig ausgebaut, das Angebot an Stellplätzen in den meisten Quartieren ist jedoch trotz der hohen Anzahl an Stellplätzen nicht ausreichend. Die Erschließung des Donauviertels, besonders die Eingangsbereiche in den Stadtteil, wirken zudem gestalterisch unattraktiv.

Viele der Gebäude bieten zwar gute Wohnungszuschnitte, sind in ihrer Außenwirkung durch schlichte Architektur und fehlende Gliederungselemente aber wenig attraktiv. Dies wird durch ein in der Regel monoton gestaltetes Wohnumfeld verstärkt. Das direkte Wohnumfeld ist durch geringe Freiraumgliederung und Innen-Außenbeziehungen und das Fehlen jeglicher Differenzierung des Sozialraumes eintönig und lädt wenig zum Aufenthalt ein. Die meisten Wohnungen im Donauviertel sind eher klein. So gibt es sehr viele 3-Zimmer-Wohnungen und kleinere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil von größeren Wohnungen ist sehr gering.

Im Verhältnis zur bebauten Fläche ist der Anteil an Grün- und Freiflächen hoch. Sie sind größtenteils gepflegt und sauber - für die Bewohnerinnen und Bewohnern aber kaum nutzbar. Sie bieten aber Potenziale für eine bauliche Verdichtung und/oder eine Aneignung durch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Schwarzplan des Donauviertels verdeutlicht das charakteristische Bild einer Großwohnsiedlung der 1960er und 1970er Jahre. Die meist parallelen oder einen Innenhof umschließenden Wohnblöcke sind auf der Abbildung klar ablesbar. Eine eindeutige Quartiersbildung durch die Bebauung oder die Straßenführung ist nicht erkennbar. Der Schwarzplan macht außerdem deutlich, dass das „Donauviertel“ im Vergleich zu innerstädtischen Gebieten „kaum“ bebaut ist. Die Wohndichte entsteht durch die Höhe der Gebäude und die Zahl der Wohnungen darin.



Abbildung 18: Schwarzplan
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Klassische Brachen gibt es im Donauviertel nicht, wohl aber mehrere untergenutzte Flächen. Dazu zählen der Bereich der Konversionsflächen des ehemaligen Flughafengeländes zwischen Ludwig-Winter-Straße und Am Queckenberg und die überdimensionierten Verkehrsflächen am Donauknoten sowie im Bereich der ehemaligen Stadtbahnwende. Disperse Baustrukturen befinden sich östlich des Donauviertels in den gewerblichen Gemengelagen südlich der Ludwig-Winter-Straße.



Abbildung 19: Aktivierbare untergenutzte Flächen
Blick auf die Konversionsflächen des
ehemaligen Flughafengeländes



Bereich der ehemaligen Stadtbahnwendschleife
Quelle: GOS mbH

3.4.2 Wohnraumbestand und Gebäudezustand

Das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ ist durch den Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt. Der Wohnungsbestand stammt hauptsächlich aus den 1960er Jahren. Derzeit befinden sich 2.467 Wohnungen in 265 Wohngebäuden im Fördergebiet. Je Hauseingang werden damit ca. neun Wohnungen erschlossen. Der gesamtstädtische Durchschnitt beträgt 3,4 Wohnungen je Hauseingang.

Die durchschnittlich Haushaltsgröße im Donauviertel beträgt 2,0 Personen (Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt 1,69).

Von der erhöhten Nachfrage auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt hat auch die Weststadt profitiert. Der Wohnungsleerstand ist daher gering und liegt bei der üblichen Fluktuation zzgl. des modernisierungsbedingten Leerstands.

Der bauliche Zustand der Gebäude kann insgesamt als gut bis mäßig bezeichnet werden. Seit Entstehung des Donauviertels haben die meisten Gebäude mindestens einen Modernisierungszyklus durchlaufen. Überaltert sind dagegen die Außengestaltung und der Zuschnitt der Grundrisse in den Wohnungen.

Seit den 1960er Jahren haben sich die Anforderungen an das Wohnen deutlich verändert. Grundrisse und funktionale Ausstattung vieler Gebäude entsprechen diesen Veränderungen nicht mehr.

Von den Wohnungsunternehmen durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen umfassten in der Regel die Verbesserung der Wärmedämmung, die Modernisierung der haustechnischen Anlagen und teilweise den Ausbau von Dachgeschossen.

Als Reaktion auf die Ansprüche älterer Bewohnerinnen und Bewohner sind bei fast allen umfangreicheren Maßnahmen auch solche zur Herstellung von Barrierefreiheit in den Gebäuden und im unmittelbaren Wohnumfeld realisiert worden.



Abbildung 20: Teilmodernisierte Gebäude
Quelle: GOS mbH

Besonders kritisch ist der Zustand des Gebäudebestandes in dem Quartier An den Gärtnerhöfen. Zum Modernisierungsrückstand kommen hier erhebliche funktionale Defizite und nicht mehr zeitgemäße Grundrisse hinzu. So befanden sich im Gebäude An den Gärtnerhöfen 6-8 ausschließlich 1-Zimmer-Wohnungen, die jedoch teilweise von mehreren Personen bewohnt wurden sind. In diesem Bereich des Donauviertels wird daher ein besonderer Handlungsbedarf gesehen, da hier bauliche und soziale Probleme zusammenkommen. Eine Verfestigung der Situation sollte unbedingt vermieden werden. Die Eigentümerin der Gebäude, die Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG, ist inzwischen in die intensivere Planung zur Verbesserung der Wohnsituation eingestiegen und dazu mit der Stadt Braunschweig im Austausch.

Aus dem Zustand der Gebäude und Wohnungen sowie unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Donauviertel zeigen sich Anpassungen des Wohnungsbestandes als dringend notwendig. Neben baulichen Investitionen zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird das Wohnungsangebot weiter diversifiziert werden müssen. Dies ist nicht nur mit Blick auf die Wohnqualität der jetzigen, sondern auch der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner von Bedeutung.



Abbildung 21: Gebäude mit Modernisierungsrückständen, ergänzende Abbildungen auf Seite 173
Quelle: Stadt Braunschweig (links); GOS mbH (rechts)



Abbildung 22: Gebäude An den Gärtnerhöfen
Quelle: GOS mbH

Aus den Untersuchungen des Bestandes ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung von Alternativen zu den bestehenden Bauweisen und Wohnformen auf verfügbaren oder herrichtbaren Potenzialflächen
- Zusammenlegung von Wohnungen zu 4- und 5-Zimmerwohnungen
- Umbau/Ausbau oder Maisonette-Wohnungen
- Anlage von Mietergärten
- Beseitigung ungünstiger Grundrisszuschnitte zur Verbesserung der Funktionsabläufe in den Wohnungen
- Erhöhung des Wohnstandards (Verbesserung der sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft)
- Erhalt von preiswerten Wohnraum (Vermeidung einer Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Quartier)
- Altersgerechter u. barrierefreier Umbau von Wohnungen als Reaktion auf die zu erwartende steigende Nachfrage. Die Maßnahmen reichen vom Einbau von Aufzügen hin zum Ersatz von Badewannen durch fußbodengleiche Duschen und die Gestaltung von Hauseingängen
- Serviceangebote für bestimmte Bewohnergruppen, dazu zählen Einkaufsdienste, die Wohnungsreinigung, die Organisation von Freizeitangeboten usw.
- Ausreichendes und wohnungsnahes Stellplatzangebot

Neben den investiven Maßnahmen müssen die Wohnungsunternehmen stärker als in anderen Stadtteilen das Wohlbefinden und die Wahrnehmung durch die Bewohnerinnen und Bewohner beobachten und im Bedarfsfall reagieren. Entscheidende Kriterien sind hier:

- die Kriminalitätswahrnehmung,
- die Sauberkeit und Sicherheit und
- die dadurch bedingte Umzugsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter.

Entscheidend für die Wohnungswahl sind für die meisten Mieterinnen und Mieter nach wie vor das eigene Einkommen und damit die mögliche Miethöhe sowie qualitative Merkmale der Ausstattung. Nachstehend folgen Aspekte wie Sicherheit im Wohnquartier und der Beschaffenheit des Wohnumfeldes. Außerhalb der Weststadt gilt diese als „Problemviertel“. Festzustellen ist jedoch, dass es weder in der Weststadt noch im Donauviertel signifikante Abweichungen von der gesamtstädtischen Kriminalitätsrate gibt. Hier wird die Bedeutung der subjektiven Wahrnehmung des gesamten Sozialraums und des Wohnumfeldes deutlich. Genau aus diesem Grund ist es ausgesprochen wichtig, durch eine Kombination aus investiven Maßnahmen und einem auf die thematischen Handlungsprioritäten ausgerichteten Quartiersmanagement das Image zu verbessern.

Legende zur Eigentümerstruktur

Braunschweiger Baugenossenschaft eG	
Nibelungen-Wohnbau-GmbH	
Braunschweiger Wiederaufbau eG	
Vonovia SE	
Private/Sonstige	
Land Niedersachsen	
Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder	
kirchliche Träger	
Stadt Braunschweig	
Garagen	

3.4.3 Eigentümerstrukturen im Wohnbestand

Die Gebäude im Donauviertel sind zum Großteil im Eigentum von drei Braunschweiger Wohnungsunternehmen. Dort haben kaum Eigentümerwechsel stattgefunden. Den drei Unternehmen gehören 1.400 von 2.470 Wohneinheiten im Donauviertel. Aber auch der Vonovia gehören diverse Gebäude. Private Eigentümergemeinschaften gibt es in der Kinzigstr., Im Wasserkamp und in der Moselstraße.



Abbildung 23: Übersicht Eigentümerstruktur
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, 2021

3.5 Spiel- und Aufenthaltsbereiche - Wohnumfeld

3.5.1 Spielplätze

Im Fördergebiet befinden sich zwei Bolzplätze und ein Spielplatz, die von der Stadt Braunschweig unterhalten werden. Die Plätze sind in überwiegend befriedigendem Zustand, allerdings entspricht die Gesamtfläche der städtischen Spielplätze nicht der DIN 18034. Auf das gesamte Donauviertel bezogen besteht hier ein Bedarf an Kinderspielfläche von 1.267 m². Bei dem städtischen Spielplatz ist die Sauberkeit mit der Note „schlecht“ bewertet worden⁷. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass dort einige Spielgeräte veraltet sind. An Spielgeräten fehlen Funktionsteile, oder sie sind durch Vandalismus verunstaltet worden.

Nicht anders verhält es sich mit den übrigen Spielplätzen im Gebiet, die sich auf privaten Flächen befinden. Zahlreiche Spielplätze sind aufgrund ihrer schlechten Qualität nicht mehr nutzbar oder haben als Spielorte aufgrund der ungenügenden Gestaltung den Reiz für Kinder verloren. Als positiv hingegen ist die Anzahl der Spielplätze zu bewerten. Kaum ein Kind im Quartier muss sein näheres Wohnumfeld verlassen, um eine Spielmöglichkeit nutzen zu können.

In der Nähe der beiden städtischen Bolzplätze befindet sich jeweils auch ein Basketballkorb. Beide Plätze weisen eine mangelhafte Qualität auf. Die Tore haben jeweils keine Netze. Die teilweise intensive Rasenabnutzung lässt aber darauf schließen, dass die Fußballfelder trotz der fehlenden Qualität genutzt werden.

Bei einer Begehung mit Kindern im Jahr 2015 wurde der städtische Spielplatz so beschrieben:

Spielplatz: Lahnstraße

Gesamtnoten: 12 x „1-2“ 2 x „3-4“ 0 x „5-6“

- Die Umgebung des Spielplatzes ist sicher, der Spielplatz befindet sich im Grünen und ist ausreichend groß.
- Die Geräte werden überwiegend positiv bewertet und sind auch in einem guten Zustand.
- Die Kinder bewerten den Spielplatz sehr gut, haben dort viel Spaß, und auch die älteren Kinder können mit diesem Spielplatz noch etwas anfangen.

Der zweite größere Spielplatz im Donauviertel liegt südlich des Bolzplatzes im Quartier Am Queckenberg/Möhlkamp und befindet sich im Eigentum der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. In der Begehung im Jahr 2015 stellten die Kinder folgendes fest:

⁷ Bewertung durch Fachbereich 51 Kinder, Jugend und Familie

Spielplatz: Möhlkamp

(zwischen Möhlkamp u. Am Queckenberg)

Gesamtnoten: 8 x „1-2“ 8 x „3-4“ 2 x „5-6“

- Die Umgebung wird als sicher eingeschätzt, der Spielplatz liegt im Grünen und wird als groß genug empfunden.
- Die Bewertung der einzelnen Spielgeräte fällt sehr unterschiedlich aus. „Gut“ bis „sehr gut“ werden für die Rutsche, Wippetierchen und die Sandkiste vergeben. Die Schaukeln und die Wippe werden sehr schlecht bewertet.
- Die Gestaltung und das begleitende Grün werden als gut bewertet, die Sauberkeit auf dem Platz bekommt allerdings schlechte Noten.

Für große Kinder wird der Platz als zu langweilig eingestuft, weshalb die Gesamtnote wahrscheinlich von dieser Gruppe auch nur mittelmäßig bewertet wird. Viele Kinder finden diesen Spielplatz aber richtig gut. Die Plätze sind für Jugendliche nur bedingt geeignet und nur mäßig ausgestattet. Es wird daher eine qualitative und nach Nutzergruppen differenzierte Aufwertung beider Plätze empfohlen (siehe Projektbeschreibungen).

Der Spielplatz der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wurde im Jahr 2018 mit einem Zuschuss aus der Städtebaufördermitteln durch die Eigentümerin umgebaut (s. auch Maßnahme 3.9). Der Spielplatz wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut angenommen und ist nach seinem Umbau ein neuer attraktiver Anziehungspunkt mitten im Donauviertel.



Abbildung 24: Städtische Spiel- und Bolzplätze Am Queckenberg und Lahnstraße
Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH (links), GOS mbH (rechts)

Zusätzlich zu der städtischen Spiel- und Freizeitfläche für Kinder gibt es etwa zehn Kinderspielplätze im direkten Wohnumfeld bzw. in den Freiräumen zwischen den Wohngebäuden. Deren Zustand und Ausstattung schwankt zwischen „einfach“ und „gut unterhalten“ und „abgebaut“ (daher auch die Unsicherheit über die Anzahl der Spielplätze).

Die Spielplätze sind wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes. Sie ermöglichen einen Aufenthalt außerhalb der Wohnung und fördern Gesundheit und Bewegung der Kinder. Sie sind außerdem wichtiger Kommunikationsraum der Eltern und der Kinder außerhalb der Kinderbetreuung. Es wird daher empfohlen, sämtliche Spielplätze wieder nutzbar herzustellen und gestalterisch funktional in das Wohnumfeld einzubinden. Wegen der Zahl der Spielplätze auf einem relativ kleinen Raum wird weiterhin empfohlen, die Spielplätze differenziert zu thematisieren. Details sind im städtebaulichen/ freiraumplanerischen Rahmenkonzept vorzuschlagen. Mehrere gleich gestaltete Spielplätze in unmittelbarer Nachbarschaft auf nur ca. 57 ha verteilt führen schnell zu „Langeweile“ und in der Folge zu Ablehnung bis Vandalismus



Abbildung 25: Spielplätze im Wohnumfeld
Quelle: GOS mbH

3.5.2 Wohnumfeld und Aufenthaltsbereiche

Das eigentliche Wohnumfeld übernimmt in verdichteten Wohnquartieren mehrere Funktionen:

- es verbindet die Wohnung mit dem „Außen“
- es ermöglicht die Aneignung von Freiräumen und Aufenthaltsmöglichkeiten außerhalb der Wohnung im Freien
- es ist der wichtigste Ort der Kommunikation und Begegnung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern

Das Wohnviertel bei und muss dieser Bedeutung entsprechend gestaltet und ausgestattet sein. Das trifft bisher nur in wenigen Wohnquartieren des Donauviertels zu. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind ausnahmslos in einem gepflegten Zustand, allerdings sehr einfach und anonym ohne Bezug zum Wohnen und zu den Bewohnerinnen und Bewohnern gestaltet.

Diese wenig Aktivitäten fördernden, mit Solitärpflanzen und Pflanzengruppen ausgestatteten Grünflächen lassen eine Identifikation mit dem Wohnumfeld kaum zu, sie haben meist keine ausgeprägte Sozialraumcharakteristik und sind räumlich wenig von öffentlichen Flächen getrennt.

Die Abgrenzung zwischen dem wohnungsbezogenen Wohnumfeld und dem „Freiraum“ ist nicht eindeutig. Für die Definition der erforderlichen Maßnahmen und Projekte (s. Kapitel 5) wird daher insgesamt vom „Wohnumfeld“ ausgegangen.



Abbildung 26: Beispiele für das Wohnumfeld
Quelle: GOS mbH



Abbildung 26: Beispiele für das Wohnumfeld
Quelle: GOS mbH

3.6 Frei- und Grünräume

Als Abgrenzung zum Wohnumfeld werden die im bzw. die angrenzend zum „Donauviertel“ befindlichen Frei- und Grünräume als Naherholungsflächen von den Bewohnerinnen und Bewohnern wenig in Anspruch genommen. Diese zum Teil untergenutzten Freiräume, u. a. parkähnliche Flächen oder Wildwuchsflächen, bieten jedoch Potenziale für eine spezifische Aneignung im Hinblick auf Freizeitbedürfnisse und Aktivitäten. Weiterhin sind Naherholungsräume der Umgebung, u. a. der Westpark und der westlich gelegene Timmerlaher Busch, gut erreichbar.

Die wilde Grünfläche Am Queckenberg südlich des Kulturpunktes West (siehe Projektbeschreibung in Kapitel 5) wird derzeit als ungeordneter Abstellplatz für Pkw und temporär als Veranstaltungsplatz für den KTK bzw. Kulturpunkt West genutzt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Rahmenplan) sollte geprüft werden, wie diese multifunktionale Nutzung erhalten werden kann.

Ziel ist die Herstellung eines Quartiersparks für alle Bewohnerinnen und Bewohner, mit dem Zweck die Fläche für Aufenthalt und Erholung aufzuwerten. Durch diese Maßnahmen können die Aktivitäten des KTK und des Kulturpunktes West nach außen ausgeweitet werden, z. B. durch größere kulturelle und Freizeitveranstaltungen.

Der Quartierspark soll darüber hinaus eine wichtige Verbindung zwischen dem Kulturpunkt West in das Gebietsinnere, den geplanten Spiel- und Freizeitbereich „Möhlkamp“, herstellen. Dazu ist eine fußläufige Wegebeziehung von der Münchenstraße/Ludwig-Winter-Straße bis an den „Hochspannungspark“ (s. u.) vorgesehen.

Der Grünzug im Verlauf der Hochspannungsleitung in Ost-West-Richtung bietet besondere Möglichkeiten für Aufenthalt und Freizeitgestaltung. Geplant ist eine qualitative Aufwertung („Hochspannungspark“), vergleichbar der am westlichen Ringleis im Westlichen Ringgebiet.



Abbildung 27: Untergenutzte Frei- und Grünräume
Quelle: GOS mbH



Abbildung 28: Freiraum unter der 110 kV-Leitung und angrenzende Bereiche
Quelle: GOS mbH

3.7 Verkehr und innere Wegebeziehungen

Die nördliche Erschließung des Donauviertels erfolgt über die Münchenstraße bzw. die Donaustraße. Die Donaustraße, eine vierspurige Straße mit Straßenbahntrassen auf eigenem Gleiskörper, begrenzt das Plangebiet westlich. Die bauzeitlich großzügig ausgebaute Donaustraße und Münchenstraße stellen für Fußgänger und Radfahrer, aber auch für die städtebauliche und soziale Kommunikation in das Isarviertel, eine Barriere dar, wobei einzelne Nutzergruppen diese Barrierewirkung weniger feststellen. Die Aufenthaltsqualität in diesen Straßen ist vergleichsweise schlecht.

Kurzfristig können diese „Barrieren“ nur durch eine Verbesserung der Querungen über die Donaustraße abgemildert werden. Dabei sind die Belange älterer Bewohnerinnen und Bewohner besonders zu beachten. Der Vorrang für Fußgängerinnen und Fußgänger ist aus verkehrsplanerischer Sicht zu prüfen. Im Zuge von Gleisbauarbeiten wurden die Fußgängerüberwege bereits ebenfalls angepasst. Hier ist zu prüfen, ob weitere Verbesserungen nötig und möglich sind.



Abbildung 29: Überdimensionierter Verkehrsraum und Barriere München- und Donaustraße
Quelle: GOS mbH



Abbildung 30: Unübersichtliche und zu breite Querungen
Quelle: GOS mbH

Langfristig muss über den Rückbau nicht mehr benötigten Verkehrsraums nachgedacht werden. Das betrifft besonders den Donauknoten, die Kreuzung von Münchenstraße und Donaustraße sowie den Bereich um die ehemalige Stadtbahnwende im südlichen Teil des Fördergebietes. Auch die Breite der Donaustraße mit jeweils zwei Fahrspuren je Richtung ist zu überprüfen. Die aus der Bauzeit geltenden Planungsgrundsätze einer verkehrsgerechten Stadt sind heute überholt, auch vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen für das Bauen und für neue wohnungsbezogene Nutzungen.



Abbildung 31: Unübersichtlicher und überdimensionierter Verkehrsraum
Quelle: GOS mbH

Die südliche und östliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Lehmanager. Im Eingangsbereich zum Donauviertel ist die Straße für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer gleichberechtigt aufgeteilt. Zu verkehrsstarken Tageszeiten, in denen die Straße Am Lehmanager als Ausweichstrecke genutzt wird, besteht durchaus ein Gefahrenpotenzial für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer. Es wird daher dringend empfohlen, wie schon in den Konzepten ab 2007, den Verkehrsraum neu zu gliedern und damit sicherer zu machen.

Die innere Erschließung ist durch die Sammelstraße Möhlkamp und die ringartig angelegte Straße Am Queckenberg gesichert. Die Stichstraßen An den Gärtnerhöfen, Kinzigstraße, Lahnstraße, Moselstr. und Im Wasserkamp sichern die Erschließung der Wohnquartiere und sind als Sackgassen hergestellt. Der Zustand dieser Straßen kann als mäßig bis schlecht eingestuft werden. Die Beläge der Fußwege sind verschlissen, Absenkungen sind Gefahrenquellen, besonders für ältere Fußgängerinnen und Fußgänger. In einigen Bereichen sind Querungen nicht barrierefrei.



Abbildung 32: Unübersichtlicher Verkehrsraum Am Lehmanager
Quelle: GOS mbH



Abbildung 33: Quartiersstraßen Am Queckenberg und Möhlkamp
Quelle: GOS mbH

Bei der konkreten Objektplanung ist neben der Beseitigung der baulichen und funktionalen Mängel die Neuordnung des ruhenden straßenrandbegleitenden Verkehrs zu beachten. Das Straßenbild wird in fast allen Quartiersstraßen vom Auto bestimmt. Ein erlebbarer Stadt- und Sozialraum ist faktisch nicht vorhanden. Eine großflächige Versiegelung der quer und längs des Straßenraumes befindlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, z. B. Am Queckenberg, lassen die Verkehrsflächen optisch noch größer erscheinen, als sie ohnehin schon sind.

Die Stellplatzsituation wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern unterschiedlich bewertet. Im Rahmen der Beteiligungen zur IEK-Aktualisierung 2018/2019 wurde deutlich, dass in den Bereichen Im Wasserkamp und Am Möhlkamp Stellplätze fehlen. Besonders in den Abendstunden und an den Wochenenden ist der Bedarf im ganzen Viertel höher. „Illegale Parker“ und „Wildparker“ versperren Feuerwehruzufahrten und blockieren Grünflächen. Außerdem entsprechen die Abmessungen der Stellplätze nicht mehr den Maßen heutiger Pkw, wodurch Unfälle und Schäden an den Fahrzeugen möglich sind.



Abbildung 34: Parkpalette Am Queckenberg und straßenrandbegleitendes Parken
Quelle: GOS mbH

Die von den Wohnungsunternehmen vorgehaltenen Parkpaletten und Garagen sind weitgehend vermietet. Aus städtebaulicher Sicht sind die Standorte und belegte Flächen untergenutzt und bewirken eine Abwertung des städtischen Raums. Der Allgemeinheit gehen somit wertvolle Flächen zur Verbesserung von Freiflächenqualität oder zur baulichen Arrondierung verloren. Mittelfristig sind Konzepte für eine wohnbauliche Neuverwertung zu entwickeln.

Die Parkpalette Am Queckenberg soll eventuell aufgestockt und optisch aufgewertet werden. Stellplätze könnten so nicht nur erhalten, sondern ausgebaut werden, ohne zusätzliche versiegelte Fläche im Stadtraum. Eine gute verkehrliche Anbindung des Donauviertels durch Straßenbahn und Bus an die Innenstadt ist gegeben. Die Bushaltestellen sind jedoch nicht an die gut frequentierte Nutzung im funktionalen sowie im gestalterischen Maße angepasst. So sind Überdachungen der Bushaltestellen nicht oder nur teilweise vorhanden. Zudem ist die verkehrliche Kennzeichnung der Haltestellen als eher provisorisch zu bezeichnen. Die nördliche Bushaltestelle An den Gärtnerhöfen wurde 2015, die auf der Südseite im Jahr 2016 mit LNVG-Fördermitteln sowohl mit Wetterschutz als auch barrierefrei umgebaut. Bei den anderen Bushaltestellen entlang der Straße besteht deutlicher Handlungsbedarf, nicht nur im Hinblick auf Wetterschutz, sondern insbesondere auch auf Barrierefreiheit. Im Bushaltestellenprogramm der Stadt Braunschweig sind diese allerdings aufgrund der relativ geringen Zusteigerzahlen derzeit nicht im Bauprogramm enthalten.

Einige Beschwerden seitens der Bewohnerschaft gibt es zur Haltestelle Neckarstraße. Der Einstieg ist dort wegen des hohen Bordsteins erschwert. Aus den Rückmeldungen während der Sprechzeiten des Quartiersmanagements geht außerdem hervor, dass die Busverbindung in den Abendstunden (nach 20 Uhr) und am Wochenende als unzureichend empfunden wird. Es gilt zu prüfen, ob dies Einzelprobleme sind oder ob die Zahl der Betroffenen höher liegt, als bisher deutlich geworden ist.



Abbildung 35: Nicht oder nur teilweise überdachte ÖPNV-Haltestellen
Quelle: GOS mbH

Neben den Quartiersstraßen erfolgt die innere Erschließung durch ein Netz von Fußwegen. Der strukturelle Aufbau dieses Netzes ist als gut und dicht zu bezeichnen, weist aber an vielen Stellen bauliche und funktionale Mängel auf. Einige Wege haben die Qualität eines „Trampelpfades“.

Eine barrierefreie Nutzung dieser Wege ist an vielen Stellen nicht (mehr) möglich. Es ist ebenfalls keine Hierarchie in den Wegebeziehungen untereinander zu erkennen. Eine Nutzung durch Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ist an manchen Stellen aufgrund der Mängel oder der zu geringen Wegbreite nicht möglich. Bei der weiteren Planung sind daher folgende Punkte zu beachten:

- Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit
- Hierarchisierung der Wege, um Bedeutung und Ausbaugrad eindeutig zu definieren
- Herstellung einer Wegebeziehung von der Münchenstraße/Ludwig-Winter-Straße bis zum „Hochspannungspark“ mit Querverbindungen in das Quartiersnetz
- Einbindung der Wege in das Schulwegenetz
- Sicherheit durch Beleuchtung und Einsehbarkeit (potenzielle Angsträume vermeiden)
- Verbindende Funktion zwischen den Spiel- und Freizeitbereichen sowie den Aufenthaltszonen im Wohnumfeld



Abbildung 36: Quartiersinnere Wegebeziehungen
Quelle: GOS mbH

3.8 Nahversorgung und Wirtschaft

Wie bereits in den Entwicklungskonzepten 2007 bis 2009 dargestellt, gibt es wie in der ganzen Weststadt auch im Donauviertel kaum Beschäftigungsmöglichkeiten. In diesen Konzepten sind Empfehlungen skizziert worden, die sich, u. a. in der Stadtumbaumaßnahme „Ilmweg“, nicht umsetzen ließen. Es wird jedoch nach wie vor ein Bedarf für die sogenannten wohnungsnahen Dienstleistungen gesehen, die teilweise auf die besonderen Bedürfnisse und Lebensgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund abgestellt werden müssen.

Die bisher einzigen Beschäftigungsmöglichkeiten sind die wenigen Geschäfte und Nahversorger sowie die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Nahversorgung im Gebiet ist gesichert, die Erreichbarkeit des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes durch den gut ausgebauten ÖPNV möglich.



Abbildung 37: Nahversorgungszentren und Dienstleistungen im Donauviertel
Quelle: GOS mbH

3.9 Umwelt und Klimaschutz

Die städtebaulich monotonen Strukturen weisen durchaus Vorteile in Bezug auf den Umweltschutz und die Gebäudeenergieeffizienz auf. Die kompakten Baustrukturen tragen durch ihr gutes Verhältnis von Oberfläche zu Volumen zu weniger Energieverlusten (Wärme) als andere Bauformen bei. Es muss trotzdem davon ausgegangen werden, dass viele Gebäude energetische Schwachstellen aufweisen, wie fehlende Wärmedämmung oder schlecht isolierte Fenster.

Aufgrund der Angaben der Wohnungsunternehmen sind die energetischen Kennwerte in einem angemessenen Mittelfeld. Sie schwanken zwischen 66 und 173 kWh/m²a. An einigen der Gebäude mit schlechten Kennwerten wurden bereits umfassende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Akute Handlungsbedarfe bestehen an den meisten Gebäuden nicht. Im Rahmen ohnehin geplanter Modernisierungsmaßnahmen sollen die aktuellen Standards in der Gebäudeenergieeffizienz umgesetzt werden.

Durch den großen Anteil von Dachflächen sind Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Deren wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung muss im Einzelfall geprüft werden. Das Donauviertel wird durch Fernwärme versorgt, was bereits für sich eine effiziente Nutzung von Energie darstellt. Weiterhin werden in wenigen Fällen solare Technologien genutzt.

Die vielen Freiräume, die zu großen Teilen nicht intensiv genutzt werden, bieten Möglichkeiten für den Aufbau eines dezentralen Abwasser- und Wasserwirtschaftssystems. Noch verhindern viele relativ umfangreich versiegelte Verkehrsflächen im Stadtteil eine stärkere örtliche Versickerung. Der hohe Anteil an Grün im Stadtteil und die Umgebung mit vielen Grünbereichen und Kleingärten tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten viele Möglichkeiten zur Förderung der Stadtökologie und Artenvielfalt auch in städtisch geprägten Bereichen.

In den im Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen ist auch die Verbesserung der Vernetzung der Grün- und Freiräume, der Optimierung der Fuß- und Radwege sowie die Gestaltung und damit einhergehende verstärkte Nutzung der Grün- und Freiflächen ein wichtiger Aspekt. Auch durch diese Maßnahmen wird die grüne Infrastruktur verbessert und dem Klimaschutz Rechnung getragen.

4. Erneuerungskonzept und Handlungsschwerpunkte

4.1 Ziele und Handlungsfelder

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist die Verbesserung der Lebensverhältnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner im Donauviertel, insbesondere von Kindern und Jugendlichen. Zudem werden die nachhaltige Verbesserung der Teilhabe am Stadtteilleben und eine verbesserte Wahrnehmung des Stadtteils über die Gebietsgrenzen hinaus angestrebt.

Gemäß der Programmausrichtung „Soziale Stadt“ sollen diese Ziele erreicht werden durch:

- eine deutliche Ausweitung der Beratungsangebote, Unterstützung und Aktivierung im Sinne der Aktivitäten des bereits bestehenden Stadtteilmanagements,
- die Vernetzung und Erweiterung der vorhandenen sozialen Angebote unter einer gebietsbezogenen Gesamtstrategie mit Einbindung aller bereits Aktiven und
- nicht zuletzt durch investive Maßnahmen zur baulichen, gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Sozialraums sowie der Wohnsituation und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.

Aus den Erkenntnissen mehrerer Beteiligungsverfahren wird abgeleitet, dass für die Umsetzbarkeit dieser Ziele die Mitwirkungsbereitschaft aller vor Ort agierenden Akteure (Stadt Braunschweig mit ihren städtischen Einrichtungen, Wohnungsunternehmen, Vereine und weitere Beteiligte) vorhanden ist. Insbesondere die Stadt Braunschweig und die Wohnungsunternehmen werden die Behebung der städtebaulichen und baulichen Missstände sowie von funktionalen Defiziten initiieren und in der jeweiligen Zuständigkeit realisieren.

Es wurde auch festgestellt, dass für die Nachhaltigkeit der Umsetzung der oben genannten übergeordneten Ziele genügend städtebauliche Potenziale und personelle Ressourcen vorhanden sind – auch um das Gebiet in seiner Hauptfunktion „preiswertes Wohnen“ weiterhin zu sichern.

Kurzinfo zum Kapitel

Im folgenden Kapitel werden konkrete Handlungsempfehlungen anhand sieben zentraler Handlungsfelder thematisiert: „Bildung, Ausbildung und Jugend“, „Arbeit und Wirtschaft“, „Nachbarschaft“, „Öffentlicher Raum“, „Beteiligung und Vernetzung“, „Städtebau und Wohnen“, „Mobilität und Verkehr“. Es wird jeweils festgehalten, welche Ziele wie erreicht werden sollen, und wie sich die einzelnen Maßnahmen in die gesamte städtebauliche Strategie im Donauviertel einfügen. Sie dienen der Erreichung der ebenfalls in diesem Kapitel aufgeführten Ziele für das Donauviertel.



Abbildung 38: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion
Quelle: Stadt Braunschweig

Die Handlungsfelder im Donauviertel werden gemäß der Ausrichtung der unter ihnen subsumierten Maßnahmen und Projekte unterteilt in:

- a) Bildung, Ausbildung und Jugend
- b) Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung, Qualifizierung)
- c) Nachbarschaft (Gemeinwesen, Integration, Stadtteilleben)
- d) Öffentlicher Raum (Freiräume, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche)
- e) Beteiligung und Vernetzung (Identität und Image)
- f) Städtebau und Wohnen
- g) Mobilität und Verkehr

Ergänzt werden die inhaltlichen Handlungsfelder von instrumentellen Handlungsfeldern:

- Vernetzung und Erweiterung von Angeboten der sozialen Infrastruktur durch ein zentrales Quartiersmanagement
- Integrierte Planungs- und Entwicklungskonzepte
- Evaluation der Umsetzung der Programmziele und jährliches Monitoring
- Beteiligung der Bewohnerschaft an der weiteren Vorbereitung und Umsetzung
- Imageverbesserung des Quartiers durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit

Die sektoralen Entwicklungsziele orientieren sich an den bereits in Kapitel 1.5 skizzierten und mit der Programmstrategie „Soziale Stadt“ übereinstimmenden Handlungsfeldern. Sie entsprechen außerdem den Inhalten der Handlungskonzepte der Stadt Braunschweig, u. a. zur Minderung der Kinderarmut und den Leitlinien zur gleichberechtigten Teilhabe. Aus diesen Unterlagen werden einige wesentliche Ziele und Handlungsempfehlungen wegen ihrer Aktualität ohne Änderung übernommen. Darüber hinaus wurden zu städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und infrastrukturellen Handlungsfeldern Ziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung definiert und in die nachfolgend zusammengefassten Leitziele eingearbeitet.

4.2 Künftiger Handlungsbedarf im Gebiet

a) Bildung, Ausbildung und Jugend

Wie im Kapitel 3 aufgeführt wird, gibt es einen hohen Anteil an Familien mit geringem Bildungsstand. Bildung ist die Basis für berufliche Orientierung und das spätere Erwerbsleben. Dementsprechend ist das Ziel in den nächsten Jahren, die Bildungssituation von Kindern und Jugendlichen im Donauviertel weiter zu verbessern.

Die im Juni 2018 durchgeführten Akteursbefragungen und die Stadtteilwerkstatt im Juli 2018 bestätigten die Wichtigkeit der Entwicklung flexibler Kinderbetreuungsangebote. Diese ermöglichen den Eltern den Besuch von Sprach- oder Weiterbildungskursen, deren Wichtigkeit im Handlungsfeld b) Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung, Qualifizierung) genauer beschrieben wird. Ebenso wichtig ist die Erweiterung und Verstetigung sozialer Beratungs- und Bildungsangebote für Jung und Alt, wie z. B. im Bereich der Erziehungs- und Jugendberatung. In den folgenden Jahren wird es auch weiterhin von Bedeutung sein, Projekte zur Förderung lernschwacher und benachteiligter Schülerinnen und Schüler sowie zur Vernetzung schulischer und außerschulischer Bildung mit berufsvorbereitenden Maßnahmen zu initiieren.

In diesem Zusammenhang sind eine zielgruppenspezifische Angebotsinformation und Ansprache zu berücksichtigen. Viele Schulen in der Weststadt, darunter die Offene Ganztagschule Altmühlstraße in direkter Nachbarschaft zum Donauviertel, arbeiten bereits seit einiger Zeit in mehreren Projekten mit, die über die „normalen“ Bildungsangebote hinausgehen (z. B. in Kooperation mit Musikschulen, Kunstpädagogik, Stiftungen etc.). Durch den hohen Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund in den Schulklassen kann der Bedarf an Sprachförderung auch nur mit der Ergänzung des Regelangebots gedeckt werden.

Begleitend zum Förderprogramm „Soziale Stadt“ gilt es, weitere Mittel für soziale Projekte zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist auch der Einsatz komplementärer Förderprogramme zu prüfen.

b) Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung, Qualifizierung)

Der Anteil von Menschen in prekären Lebensverhältnissen im Gebiet ist besonders hoch (Arbeitslosigkeit, Armut, insbesondere Kinderarmut). Eine Verbesserung der Situation kann nur durch den Zugang zu einer ausreichend bezahlten Erwerbstätigkeit ermöglicht werden, wodurch die Problemlagen bei Kindern und Jugendlichen vermieden oder abgemildert werden können. Die Wiedereingliederung Erwerbsloser in den Arbeitsmarkt ist die entscheidende Voraussetzung zur Prävention von Armut. Da die vorhandenen Qualifikationen der Anwohnerinnen und Anwohner vor Ort häufig nicht für den Arbeitsmarkt in und um Braunschweig ausreichen, besteht ein erheblicher Bedarf am Erwerb neuer Fähigkeiten. Hinzu kommen große sprachliche Barrieren bei Migrantinnen und Migranten, die die Arbeitsplatzsuche und Teilhabe erschweren oder nur die Beschäftigung in gering vergüteten Jobs zulassen. Viele im Ausland erworbene Qualifikationen werden in Deutschland nur mit erheblichem Aufwand oder gar nicht anerkannt. Aus der Analyse der Bestandssituation geht hervor, dass im Gebiet fast jegliche lokalen Beschäftigungsangebote fehlen. Die Erfahrungen aus dem Stadtumbaugebiet Ilmweg zeigen gewisse Schwierigkeiten, die dafür erforderlichen räumlichen und personellen Ressourcen zu aktivieren. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen bieten Potenziale für die Entwicklung von Projekten und Beschäftigungsmöglichkeiten im tertiären Bereich, insbesondere bei wohnungsnahen Dienstleistungen. Dies wird durch den geringen Leerstand und das Fehlen von Gewerbeflächen erschwert.

Es müssen ferner (mehrsprachige) Angebote zur Erwachsenenförderung geschaffen und erweitert werden, zum Beispiel durch Aufzeigen von Berufsperspektiven, Bewerbungscoaching und Existenzgründungsberatung. Informations- und Beratungsangebote sollen Bewohnerinnen und Bewohner möglichst niedrigschwellig, direkt und aufsuchend ansprechen (z. B. im Familienzentrum oder Nachbarschaftstreff). Zur Umsetzung dieses Ziels müssen künftige Beratungsangebote um Themen wie Existenzgründung und die Etablierung einer lokalen Ökonomie erweitert werden. Diese im Gesamttraum Braunschweig bestehenden Projekte und Angebote könnten temporär in Form von Workshops, Vorträgen etc. bei Bedarf und entsprechender Nachfrage im Donauviertel angeboten werden. Der Einsatz geeigneter komplementärer Förderprogramme wird empfohlen.

c) Nachbarschaft (Gemeinwesen, Integration, Stadtteilleben)

Um die Lebensumstände und -perspektiven der Bewohnerschaft, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, zu verbessern, gilt es auch, Projekte zur Gesundheitsberatung und -förderung zu initiieren sowie bestehende Beratungsangebote stärker zu vernetzen.

In den Vor-Ort-Untersuchungen, in Gesprächen mit Akteuren und in den Beteiligungsverfahren im Rahmen der Erstaufstellung dieses Konzepts hat sich gezeigt, dass den bereits laufenden Aktivitäten verschiedener Träger und Vereine, keine oder nur unzureichende räumliche Kapazitäten zur Verfügung stehen. In einigen Fällen muss die Projektarbeit in andere städtische Gebiete oder für viele Bewohnerinnen und Bewohner ungünstige Tageszeiten verlegt werden.

Innerhalb der Akteursbefragungen zur Aktualisierung des Konzepts im Juni 2018 wurde außerdem die hohe Nachfrage nach Räumen (z. B. für private Veranstaltungen) betont. Es fehlen zudem häufig Informationen zu bestehenden Raumangeboten, die in Form einer öffentlich zugänglichen Raumbörse zur Verfügung gestellt werden könnten. Für die Stärkung der Identität der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohngebiet wird als Zielstellung die Verortung eines an den Bedarfen orientierten, zentralen und multifunktional nutzbaren räumlichen Angebotes in Form eines Quartierszentrums im Donauviertel definiert. Zum einen könnte die gebietsbezogene Projektarbeit lokaler Akteure, z. B. des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., erweitert und Begegnungsräume für Bewohneraktivitäten geschaffen werden, zum anderen könnten die Menschen zu mehr Teilhabe an der Stadtteilentwicklung aktiviert werden.

Mit dem Ziel der Einrichtung eines „Quartierszentrum“ ist die Sicherung des Betriebs und Finanzierung über den Förderzeitraum hinaus verbunden.

d) Öffentlicher Raum (Freiräume, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche)

Wie in der gesamten Weststadt ist der Anteil der Frei- und Grünflächen im Vergleich mit den verdichteten innerstädtischen Quartieren hoch. Die überwiegend unstrukturierten Grün- und Freiflächen werden durch die Bewohnerschaft allerdings nur wenig genutzt, es wird aber auch der „unverbaute Ausblick“ geschätzt. Das „Wäldchen“ und der „Hochspannungspark“ bieten Potenziale für Aufenthalts- und Naherholungsbereiche. Deren Entwicklungschancen werden maßgeblich durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnhäuser und durch das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner selbst beeinflusst. Wohnumfeldgestaltung, Einbeziehung der Wohnwünsche und -bedürfnisse und Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaften an der Verbesserung der Nachbarschaftsstrukturen sind zentrale Themen einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie.

Handlungserfordernisse sind in der Aufwertung und Herstellung von Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsbereichen zu sehen. Hier handelt es sich um Freiräume außerhalb des unmittelbaren Wohnumfeldes. Die Zahl der Spielplätze und Sportflächen erscheint ausreichend, wobei ein Bedarf an Kinderspielfläche von ca. 1.300 m² (für den Spielplatzbereich 26-1) vorliegt. Von der Anzahl her ist der Bedarf an Jugendplätzen ausreichend gedeckt. Die funktionale Differenzierung, Ausstattungsqualität und Inanspruchnahme durch die Jugendlichen vor Ort ist in der Praxis jedoch gering. Die Flächen weisen teilweise große Defizite in der Möblierung, Aufenthaltsqualität und Pflege auf.

Gerade diese Plätze haben eine wichtige Aufgabe für die Kommunikation und den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb ihrer Wohnungen: Sie sind im Gebiet mangels Alternativen die Orte für Begegnung. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Freizeitflächen sollten übergeordnete Ziele der Gesundheitsförderung (Sport, Bewegung, frische Luft etc.), insbesondere von Kindern und Jugendlichen, beachtet werden.

Als wichtiges Ziel hat sich in den Beteiligungen zum Entwicklungskonzept (2015) die zielgruppen-differenzierte Qualifizierung des Wohnumfeldes sowie des öffentlichen und privaten Freiraums herausgestellt. Das betrifft besonders die unterschiedlichen Anforderungen an Aufenthaltsbereiche von Jugendlichen und Seniorinnen und Senioren. Die Ausbildung von Angsträumen soll verhindert werden, vor allem in den die einzelnen Wohnquartiere verbindenden Wegebeziehungen. Gleiches trifft für das unmittelbare Wohnumfeld zu.

Als Zielstellungen im Beteiligungsverfahren im Jahr 2018 zur Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes wurden seitens der befragten Wohnungsunternehmen besonders folgende Themen hervorgehoben: Barrierefreie Zugänge, Möglichkeiten der Aneignung von Flächen durch die Mieterschaft und die qualitative Aufwertung von Orten für wohnungsnahen Aufenthalt, Begegnung und Kommunikation (z. B. Mietergärten, Urban Gardening).

Die positiven Erfahrungen bei der Gestaltung des Wohnumfeldes im Stadtumbaugebiet „Ilmweg“ sollen für das Donauviertel genutzt und angepasst übertragen werden. Bei der Planung der Einzelmaßnahmen sind folgende Hinweise aus den Beteiligungsverfahren (im Jahr 2015) zu berücksichtigen:

- Verstetigung des Engagements der Wohnungsunternehmen zur Pflege und Unterhaltung des Wohnumfeldes mit Grünflächen und Pflanzungen
- Bei der Erarbeitung des städtebaulichen/freiraumplanerischen Rahmenkonzeptes sind die Bereiche/Themen Spiel- und Aufenthaltsbereiche, unmittelbares gebäudenahes Wohnumfeld und die Anbindung an die öffentlichen Frei- und Grünräume explizit zu betrachten
- Die Lage und Gestaltung der Umhausungen für die Restmüllcontainer sind zu überdenken und gestalterisch zurückhaltender in das Wohnumfeld zu integrieren
- Es sind mehr und nach Alters- und Nutzergruppen differenzierte Aufenthalts- und Freizeitbereiche herzustellen. Die besonderen Anforderungen Älterer (u. a. barrierefrei, ruhig, einsehbar, möbliert, beleuchtet) sind zu beachten
- Alle Maßnahmen sind vorrangig barrierefrei und behindertengerecht auszuführen, obwohl sie zum Teil bereits realisiert sind. Wo noch nicht umgesetzt, sind vor allem Maßnahmen für barrierefreie Hauseingänge und die uneingeschränkte Erreichbarkeit von Gehhilfen, Fahrrädern und Kinderwagen zu berücksichtigen
- Möglichkeit der Nutzung für Familien- und/oder Hausfeste und Freizeit

Zu den prioritären Zielen gehört die Herstellung eines für alle Bewohnerinnen und Bewohner nutzbaren Freiraums unter der Hochspannungsleitung. Dadurch können die Barrierewirkung dieser Achse gemildert, zentrale identitätsstiftende Aufenthaltsbereiche im Gebiet angeboten und die Anbindung an benachbarte Quartiere verbessert werden.

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Grünzuges unter der 110 kV-Leitung gehört zu den Schlüsselprojekten der Programmumsetzung (siehe Kapitel 5). Beabsichtigt ist die Herstellung vergleichbarer Qualitäten wie beim bekannten westlichen Ringgleis:

- mit teilbefestigten Wegen
- kleinen möblierten Aufenthaltsbereichen und Spiel- und Freizeitzone
- Vernetzung mit den quartiersinneren Wegen und Anbindung an das Wohnumfeld
- perspektivisch Anbindung an das südliche Ringgleis
- Beleuchtung und Ausstattung mit Papierkörben und Hundekotbeutel Spendern
- Maßnahmen gegen Schäden durch Kleintierkolonien
- Wettbewerb zur Namensfindung (derzeitiger Arbeitstitel: „Hochspannungspark“)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Sommer 2018 wurden außerdem die Installation von Wegweisern, eine Open-Air-Ausstellung und Kunstobjekte im „Hochspannungspark“ und Outdoor-Fitness-Geräten angeregt. Für die Akzeptanz der Plätze durch die Bewohnerschaft ist deren Einbindung in die Planung und Umsetzung von hoher Bedeutung.

e) Beteiligung und Vernetzung (Identität und Image)

Partizipation ist eines der inhaltlichen Schwerpunktthemen des Quartiersmanagement-Verfahrens und gleichzeitig Kernziel bei allen Aktivitäten, Projekten und Veranstaltungen. Es ist wichtigstes Steuerungsinstrument für die Begleitung der Gesamtmaßnahme sowie zur Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Akteure im Gebiet. Die Vernetzung vorhandener und die bedarfsorientierte Erweiterung von Angeboten der sozialen Infrastruktur ist eines der Kernziele. Mit der Einrichtung des Quartiersbüros im Nachbarschaftstreffpunkt Am Queckenberg im Dezember 2017 knüpft das Quartiersmanagement bereits an die bestehenden Strukturen des Stadtteilmanagements an und kann u. a. auf langjährige lokale Erfahrungen und Netzwerke zurückgreifen und sie für laufende Projekte nutzen.

Ebenso soll das Quartiersmanagement beim Ausbau neuer ehrenamtlicher Strukturen unterstützen. Langfristig ist die Etablierung und Verstetigung eines Quartiersmanagements anzustreben, so dass Angebote und Netzwerke auch nach Ablauf des Förderprogramms „Soziale Stadt“ befähigt sind, selbstständig zu kooperieren und Angebote zu schaffen.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt ist die Aktivierung der Beteiligung und Mitwirkung der Menschen im Donauviertel: Ziel ist eine stärkere Einbindung aller Bewohnerinnen und Bewohner sowie sonstiger Akteure in die Gebietsentwicklung. Das betrifft nicht nur übergeordnete Konzepte und Planungen, sondern vor allem Einzelvorhaben, von denen die Menschen in hohem Maße betroffen sind. Die Bekanntmachung erfordert eine breite sowie unbürokratische Öffentlichkeitsarbeit, die in möglichst einfacher Sprache die wichtigsten Informationen vermittelt. Neben Text- und Bildbeiträgen in der „Weststadt Aktuell“ und auf der Website der Stadt Braunschweig sollen auch weitere Veröffentlichungsformen (Flyer, Faltblätter, Plakate und Aushänge) genutzt werden, um möglichst alle Informationskanäle abzudecken. Darüber hinaus sollen Bevölkerungsgruppen, die bisher noch nicht gut erreicht werden konnten (v. a. Jugendliche, Familien, Menschen mit Migrationshintergrund), eingebunden werden. Vorort-Aktionen außerhalb des Quartiersbüros und aktivierende Gespräche im öffentlichen Raum sollen dazu verstärkt zum Einsatz kommen.

Durch zielgruppengerechte Beteiligungsformate, das Aufzeigen von Teilhabemöglichkeiten und die Aktivierung des Ehrenamts soll nicht nur eine möglichst hohe Akzeptanz für die Gesamtmaßnahme, sondern eine aktive Mitwirkung an Problemlösungen und Ideen erreicht werden. Dabei müssen sich die Stadtverwaltung und die lokal tätigen Akteure das Ziel setzen, transparent und mit hoher Verbindlichkeit in überschaubaren Prozessen zu arbeiten. Intransparenz führt in der Regel zu Vertrauensverlust und Resignation, was zur Folge hätte, dass sich immer weniger Bewohnerinnen und Bewohner engagieren wollen.

Das strategische Ziel ist die Wandlung der gesamtstädtischen Wahrnehmung des Donauviertels vom derzeit noch negativ stigmatisierten, „armen“ Stadtteil zu einem „Aushängeschild“ für preiswertes Wohnen in einem grünen Umfeld mit einem auf Gemeinsinn basierenden Stadtteilleben. Durch die Aufwertung des Images, könnten der Verbleib der bestehenden Bewohnerschaft bei einer Verbesserung der sozialen Lage im Gebiet und der Zuzug neuer Zielgruppen, mit unterstützt werden.

f) Städtebau und Wohnen

Modernisierungszustand, Bedarfsgerechtigkeit und Vielfalt der Grundrisse und Ausstattung der fast 2.500 Wohnungen im Donauviertel fallen differenziert aus. Um das Gebiet langfristig als integrierten Standort für preiswertes und qualitätsvolles Wohnen zu erhalten, sind nachhaltige Investitionen in den Bestand erforderlich. Ziel ist eine zeitgemäße und dem lokalen Bedarf entsprechende Anpassung der Grundrisse und Ausstattungen, um zum einen Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet zu halten und neue Zielgruppen für das Gebiet zu interessieren. Besonders der Umbau zu 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen wird empfohlen, da Familien häufig erst nach langem Suchen oder in anderen Stadtteilen in diesem Größenbereich fündig werden. Für die Verbreiterung des Wohnungsangebotes sind potenzielle Flächen auf ihre Verwertbarkeit für den Neubau zu prüfen. Ziel muss auch hier die Orientierung an der Nachfrage sein, z. B. Wohnformen für Ältere und für Familien mit Kindern. Die Umsetzbarkeit von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern ist zu prüfen. Ziel sind eine funktionierende soziale Mischung im Fördergebiet und nachhaltig stabile Hausgemeinschaften. Eine differenzierte Architektur würde zusätzlich zur positiveren Außenwirkung des Gebietes beitragen.

g) Mobilität und Verkehr

Der Abbau von Barrieren ist ein zentraler Handlungsschwerpunkt, der mehrere Zielsetzungen vereint. Funktionale Barrieren, u. a. im öffentlichen Verkehrsraum und im Wohnumfeld müssen – soweit technisch möglich und sinnvoll – für die uneingeschränkte Nutzbarkeit durch alle Gruppen (Kinder, Familien, Ältere, Menschen mit Behinderung) abgebaut werden. Das trifft ebenso auf bauliche Maßnahmen im Wohnungsbestand zu, wie den Einbau von Aufzügen, die barrierefreie Herstellung von Hauseingängen und den barrierefreien Zugang zu Abstellräumen für Gehhilfen, Krankenfahrstühlen, Kinderwagen und Fahrrädern. Konkrete konzeptionelle Vorschläge und umsetzbare Maßnahmen sind in einem gesonderten Gutachten zu untersuchen und mit den betroffenen Bevölkerungsgruppen und Verbänden abzustimmen.

Die stadträumliche Trennung des Donauviertels von benachbarten Wohnquartieren soll durch eine quantitative und qualitative Aufwertung der Querungen über die Münchenstraße und Donaustraße verringert werden. Langfristig sollen durch den Umbau der Verkehrsknoten im Norden und Süden des Gebietes und des überdimensionierten Straßenraums Donaustraße quartiersverbindende Flächenpotenziale für unterschiedliche Nachverwertungen entstehen, die das Donauviertel enger mit anderen Bereichen in der Weststadt vernetzen.

Ebenfalls ist zu prüfen, ob die Situation im Süden des Donauviertels hinsichtlich des Busverkehrs verbessert werden kann. Einige Bushaltestellen sind nicht überdacht, der Ein- und Ausstieg ist durch große Höhenunterschiede erschwert und sie werden am Wochenende gar nicht angefahren. Für mobilitätseingeschränkte Personen ist der Weg zur Straßenbahn häufig zu weit.

Der öffentliche Raum ist durch parkende Autos geprägt. Dennoch haben einige Anwohnerinnen und Anwohner Schwierigkeiten, einen wohnungsnahen Parkplatz zu finden. Es wurde darum gebeten, Parkplatzmarkierungen zu erneuern und mehr Parkraum, vor allem im Bereich „Am Queckenberg“ und „Im Wasserkamp“ zu schaffen.

Nicht zuletzt müssen auch soziale Barrieren abgebaut werden, um das Image des Viertels aufzuwerten und den Stadtteil nach außen zu attraktivieren.

5. Zusammenfassung und Gesamtbewertung des Donauviertels

5.1 Bildung, Ausbildung und Jugend



Stärken/Potenziale

- Breites Angebot an Bildungs- und Weiterbildungsangeboten im KPW und im Nachbarschaftstreff Am Queckenberg



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Schlechtere Schullaufbahnen als in anderen Stadtteilen
- Viele lernschwache Kinder
- Unzureichendes Angebot an Kitaplätzen
- Zu wenig Flexibilität der Betreuungszeiten
- Große sprachliche Barrieren bei Migrantinnen und Migranten (erschwerter Arbeitsplatzsuche und Teilhabe)
- Fehlende Information und Bekanntheit von Angeboten



Handlungsempfehlungen

- Entwicklung flexibler Kinderbetreuungsangebote
- Zielgruppenentsprechende Ansprache und Information über Angebote (einfache Sprache)
- Angeboteserweiterung, u. a. im Bereich Erziehungs-/Jugendberatung, Zugang zu PC/Internet
- Initiierung von Projekten zur Vernetzung von schulischer und außerschulischer Bildung mit berufsvorbereitenden Maßnahmen, Sprachförderung und Förderung lernschwacher und benachteiligter Schülerinnen und Schüler, Einbindung in bereits laufende Projekte
- Verbreiterung und Verstetigung der Beratungs- und Bildungsangebote für Jung und Alt

Tabelle 2: Handlungsfeld Bildung, Ausbildung und Jugend

Kurzinfo zum Kapitel

Im folgenden Abschnitt werden Stärken, Schwächen und spezifische Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Handlungsfelder zusammenfassend und übersichtlich dargestellt. Sie stellen das Ergebnis der oben beschriebenen Analyse dar.

Übergeordnete Ziele und die sich daraus ableitenden Handlungsfelder (s. Kapitel 4) sind der Ausbau von (Weiter-)Bildungs- und Beratungsangeboten, weitere Vernetzung und Förderung der Akteure, Verbesserung des Images, die Attraktivierung des Wohnumfelds und der Freiflächen, Etablierung barrierefreier, bedarfsangepasster Wohnungen und Integration mobilitätseingeschränkter Menschen ins Stadt(teil)leben.



Abbildung 39: Städtebauliches Gesamtkonzept / Rahmenplan Donauviertel
Quelle: Welp von Klitzing Architekten

5.2 Arbeit und Wirtschaft (Beschäftigung, Qualifizierung)



Stärken/Potenziale

- Hoher Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigen Alter
- Gute Erreichbarkeit von Arbeitsmöglichkeiten außerhalb des Gebiete durch gut ausgebauten verkehrliche Infrastruktur und ÖPNV



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Konstant hoher Anteil erwerbsloser Bewohnerinnen und Bewohner und hoher Anteil von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern
- Zu wenig Arbeits- und Beschäftigungsangebote
- Zu wenig Qualifizierungsangebote
- Sprachbarrieren und Probleme bei der Anerkennung der im Ausland erworbenen Berufsausbildung (Folge: gering vergütete Jobs)
- Existenzgründergeist der Bewohnerinnen und Bewohner ist teilweise vorhanden (Gewerbeanmeldungen), aber keine ausreichende Qualifizierung sowie nur unzureichendes Wissen über Bedingungen in Deutschland



Handlungsempfehlungen

- Angebote zur Erwachsenenförderung schaffen und erweitern, z. B. Aufzeigen von Berufsperspektiven, Bewerbungsberatung und -begleitung
- Unterstützung bei der Anerkennung der im Ausland erworbenen Abschlüsse
- Schaffung lokaler Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote
- Berufsvorbereitende Projekte und Informationsangebote für Jugendliche
- Mehrsprachige Informations- und Beratungsangebote ausbauen, die die Bewohnerinnen und Bewohner direkt und aufsuchend ansprechen (z. B. in Familienzentrum, Kita, Nachbarschaftstreff)

5.3 Nachbarschaft (Gemeinwesen, Integration, Stadtteilleben)



Stärken/Potenziale

- Etablierte Beratungs- / Freizeitangebote im Nachbarschaftstreff Am Queckenberg
- Bündelung der Bürgeraktivitäten (AGeWe, Bürgerverein)
- KPW und KTK mit breitem Freizeitangebot (insbesondere für Kinder)
- Weitere soziale und beratende Angebote und Begegnungsräume, u. a. der Kirchen
- Engagement der Offenen Ganztagsschule Altmühlstraße
- Ausreichende Nahversorgung vorhanden
- Kulturelle Vielfalt durch hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund
- Hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen im Gebiet



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Geringe Vernetzung
- Wenige Angebote in der Gesundheitsinfrastruktur
- Wenige Angebote in der Gesundheitsberatung und -förderung
- Quartierszentrum fehlt
- Unzureichende Freizeitangebote für Jugendliche und Heranwachsende
- keine Aufenthaltsqualität im Bereich der Nahversorger, insbesondere für ältere Menschen
- Kapazitäten der sozialen Angebote/Projekte werden zum Teil nicht ausgeschöpft (z. B. Beratungs- und Mitmachangebote)
- Hohe Nachfrage nach Räumen (z. B. für priv. Veranstaltungen), aber wenig Wissen über vorhandenes Angebot

Tabelle 4: Handlungsfeld Nachbarschaft

Schwächen/Entwicklungshemmnisse (Fortführung der Seite 67)

- Räume für private Veranstaltungen fehlen (Hochzeiten, Geburtstage etc.)
- Fehlende gastronomische Angebote, Begegnungsmöglichkeiten(-stätten) wie Cafés
- Bibliothek vor Ort fehlt
- Kaum wohnungsnahe Dienstleistungen
- (Kinder-)Armut ist allgegenwärtig
- Erhebliche Defizite in der Kindergesundheit; insbesondere der Zahngesundheit im Vergleich zur Gesamtstadt
- Schullaufbahnpfehlungen negativer als im gesamtstädtischen Durchschnitt
- Zu wenige Kinderbetreuungsangebote
- Schwere Erreichbarkeit der Jugendlichen
- Relativ günstige Angebote, z. B. KPW/KTK/JZ Rotation etc., noch für viele zu teuer
- Verschobene Prioritäten: Auto, Handys etc. wichtiger als gesunde Ernährung
- Geringe Mobilität der Bewohnerschaft



Handlungsempfehlungen

- Überprüfung und ggf. Anpassung der Angebote und Aktivitäten des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. und Sicherung der Verstetigung der Stadtteilarbeit
- Projekte zur Gesundheitsförderung
- Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung für Ältere erhalten
- Raumangebot für unterschiedliche inhaltliche Angebote und Aktivitäten der Bewohnerschaft und Akteure im Gebiet erweitern
- Nachbarschafts-/Quartierszentrum für unterschiedliche Raumnutzungs- und Begegnungsmöglichkeiten etablieren

5.4 Öffentlicher Raum (Freiräume, Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche)



Stärken/Potenziale

- Großzügige Freiflächen zwischen der Bebauung mit vielen inneren Wegebeziehungen, freier, un bebauter Blick ins Grüne
- Grün- und Freiflächen sowie das „Wäldchen“ bieten Potenziale für Aufenthalts- und Naherholungsbereiche für unterschiedliche Zielgruppen
- Zahlreiche Spielplätze in den Innenquartieren und an den Gebietsgrenzen
- Angrenzende Grünbereiche im Osten des Gebietes
- Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten des Freiraums unter der Hochspannungsleitung (vergleichbar westliches Ringgleis im westlichen Ringgebiet)
- Angrenzende Kleingartenanlagen
- Nähe zum Freizeitbereich „Westpark“



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Bauliche u. funktionale Defizite bei den Wegebeziehungen zwischen den Quartieren
- Unterentwickelte Freiräume und Grünflächen, geringe Freiraumgliederung, teils fehlende Sozialkontrolle
- Nicht ausreichende und beleuchtete Wege und schlecht einsehbare dunkle Orte
- Unterentwickelter Grünzug unter der Hochspannungsleitung
- Unzugänglichkeit des „Wäldchens“
- Qualitativ unzureichende Spielplätze und -flächen, nicht vorhandene zielgruppenspezifische Differenzierung dieser Bereiche, Modernisierungs- u. Gestaltungsbedarf

Tabelle 5: Handlungsfeld Öffentlicher Raum

Schwächen/Entwicklungshemmnisse (Fortführung der Seite 69)

- Wenige Möglichkeiten zum Verweilen und Aufenthalt; -> geringe Inanspruchnahme der Freiräume durch Bewohnerschaft -> geringe Potenziale für soziale Kommunikation
- Kaum vorhandene Möblierung
- Fehlende Aneignungsmöglichkeiten für private Freiflächen
- Unattraktives Umfeld der Realschule LebenLernen
- Kaum definierte „Innen-Außen“-Beziehungen
- Eingeschränkte Zugänglichkeit der östlich gelegenen Grünbereiche
- „Mülltourismus“: Nicht ordnungsgemäße Müllentsorgung in fremden Mülltonnen
- Entsorgung von Müll, Sperrmüll, Küchenabfällen etc. im öffentl. Raum, z. B. im „Wäldchen“
- Großflächige Stellplatzflächen prägen Straßenzüge



Handlungsempfehlungen

- Aufwertung, zielgruppenorientierte Qualifizierung und Differenzierung der privaten und öffentlichen Freiräume und Aufenthaltsbereiche
- Aufwertung der Grünachse unter der Hochspannungsleitung („Hochspannungspark“) als Freizeit- und Aufenthaltsbereich mit Anbindungen an das gebietsinnere Wegenetz; perspektivisch Anbindung an das südliche Ringgleis
- Begegnungsorte auf öffentlichen und privaten Orten schaffen, z. B. durch Bereitstellung von Flächen (Mietergärten, Urban Gardening)
- Bauliche und funktionale Aufwertung des Wegenetzes zwischen den Wohnquartieren mit Verbesserung der Anbindung an die Schulwege und an die Münchenstraße
- Installation von Wegweisern/Schildern zur verbesserten Orientierung im Gebiet und zur Stärkung der Identifikation
- Aktionen (Kunstaussstellungen, Open-Air-Installationen etc.) im „Hochspannungspark“ zur Stärkung der Stadtteilkultur und der Identität des Viertels
- Erschließung des „Wäldchens“: Aufenthaltsqualität schaffen und als Wegeverbindung zwischen Ludwig-Winter-Straße und Am Queckenberg nutzen
- Aufwertung vom Umfeld (Realschule LebenLernen) + funktionale Anbindung an das Gebiet

5.5 Beteiligung und Vernetzung (Identität und Image)



Stärken/Potenziale

- Positive Tendenz hinsichtlich der gesamtstädtischen Wahrnehmung
- Allgemein hohe Kooperationsbereitschaft und Vernetzung der Akteure (organisiert u. a. in der AGeWe und im Weststadtplenum)
- Hohe Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsunternehmen an der Gebietsentwicklung
- Gemeinschaftssinn unter der Bewohnerschaft
- Bindung vieler Bewohnerinnen und Bewohner an die Weststadt
- Bürgerverein Weststadt



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Negatives Image der Weststadt und Stigmatisierung als „armer“ Stadtteil sind auf gesamtstädtischer Ebene immer noch präsent
- Geringe Anziehungskraft des Gebietes
- Fehlende zeitliche und personelle Ressourcen zur Netzwerkpflge der Akteure
- Realschule LebenLernen und Waldorf-schule sind isoliert, in keinem Gremium vertreten
- Wenig flexible, projektbezogene Ehrenämter, Zuwachs fehlt
- Weststadt/Donauviertel bieten wenige Weiterentwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Eigenheim, Eigentumswohnung etc.
- Geringe Identifikation der Bewohnerschaft mit „ihrem Viertel“ (Fünf Viertel der Weststadt)



Handlungsempfehlungen

- Kooperationen und Netzwerke sowie weitere und neue Formen ehrenamtlicher Strukturen stärken und ausbauen, um nachhaltig funktionsfähig zu bleiben
- Imagekampagne und Öffentlichkeitsarbeit
- Informationen über Qualitäten des Gebietes und Erfolge in der Stadtteilarbeit betonen
- Stadtteilzeitung „Weststadt Aktuell“ erhalten und weitere Medien (z. B. Homepage, Social Media) als Informationsquelle/Plattform etablieren

5.6 Städtebau und Wohnen



Stärken/Potenziale

- Hohe Bebauungsdichte mit einem großen Anteil von Freiräumen und Grün
- Verfügbare Flächenpotenziale für nachfrageorientierte Neubauten
- Gute verkehrliche Anbindung an benachbarte Stadtteile
- Ruhige Wohnlage, kein störendes Gewerbe, wenige „abendaktive“ Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen
- Moderate Mieten auf mittelfristig niedrigem Niveau, zunehmende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum
- Übersichtliche Eigentümerstrukturen
- Überwiegend guter bis mäßiger Zustand und guter Unterhaltungszustand der Gebäude
- Hohes Engagement der Wohnungsunternehmen in laufender Unterhaltung und sukzessiver Modernisierung
- Bauweise bedingt gute Potenziale für die energetische Modernisierung



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Monotone Architektur, wenig Gestaltung der Fassaden und Eingänge, nicht wahrnehmbare Quartierseingänge
- Verhältnismäßig viel Wohnbebauung, nachbarschaftliche Anonymität
- Geringe Mieten und geringe Mieterhöhungsperspektiven schränken die Finanzierung umfassender Modernisierungsmaßnahmen ein
- Teilweise Modernisierungsrückstand
- Untergenutzte Flächen im unmittelbaren Wohnumfeld

Tabelle 7: Handlungsfeld Städtebau und Wohnen

Schwächen/Entwicklungshemmnisse (Fortführung der Seite 90)

- Teils nicht nachfrageorientierte Grundrisse der Wohnungen:
Zu wenig 4- und 5-Zimmer Wohnungen
- Keine flächendeckende Barrierefreiheit der Wohnungen und Eingänge
- Unterstellmöglichkeiten für Gehhilfen und Fahrräder fehlen
- Geringe Optionen zum Erwerb von Eigentumswohnungen
- Geringe Nutzungsmischung



Handlungsempfehlungen

- Fortsetzung der Modernisierung des Gebäudebestandes; Anpassung der Grundrisse an die Bedarfe nachfragender Gruppen (v. a. Ältere und Familien mit Kindern)
- Nachhaltige Entwicklung stabiler Hausgemeinschaften, Menschen weiterhin langfristig an das Donauviertel binden (auch Familien, die sich vergrößern wollen)
- Herstellung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen und von Barrierefreiheit im unmittelbaren Wohnumfeld
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Differenzierung der Nutzbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen (z. B. Kinder, Jugendliche und Heranwachsende, Familien, Ältere)
- Bereitstellung von Flächen für private Nutzungen
- Nutzung von Neubaupotenzialen zur Verbesserung der sozialen Mischung der Bewohnerschaft und Heterogenisierung der Architektur/Bebauung
- Erarbeitung eines Konzeptes zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude

5.7 Mobilität und Verkehr



Stärken/Potenziale

- Grundsätzlich guter Anschluss an ÖPNV
- Gut ausgebautes quartiersinneres Straßennetz
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Alle technischen Medien der Ver- und Entsorgung ausreichend verfügbar



Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Tageszeitabhängig unzureichendes Angebot an Stellplätzen, zu wenig Stellplätze am Möhlkamp und Im Wasserkamp
- Unzureichende Anbindung an ÖPNV (Busverbindungen) und Erreichbarkeit der Bushaltestellen im südlichen Teil des Gebiets (Buslinie 443 – Am Lehmanager) für mobilitätseingeschränkte Menschen
- Unzureichendes Buslinienangebot am Wochenende
- Teilweise nicht überdachte und nicht barrierefreie Bushaltestellen (Neckarstr., Am Lehmanager)
- Überdimensionierte und unübersichtliche Verkehrsräume in der Münchenstraße und Donaustraße sowie am Donauknoten
- Gefahr durch Vorrang der Straßenbahnen an Querung über die Donaustr. und Münchenstr.
- Ungünstige Ampelschaltungen am Donauknoten und entlang der Donaustraße für Fußgängerinnen und Fußgänger (lange Rotphasen)
- Unübersichtlichkeit und mangelhafte funktionale Gliederung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer Am Lehmanager im östlichen Bereich
- Teilweise Mängel an Straßenbelägen
- Unbeleuchtete innere Wegebeziehungen

Tabelle 8: Handlungsfeld Mobilität und Verkehr



Handlungsempfehlungen

- Fußläufige Erreichbarkeit zu Versorgungsstandorten ausbauen und erhalten, Sitzgelegenheiten schaffen
- Verbesserung der Anzahl und Qualität der Querungen zur besseren fußläufigen Anbindung an die benachbarten Viertel der Weststadt
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei allen baulichen Maßnahmen an Straßen und deren Nebenanlagen. Berücksichtigung der Belange Sehbehinderter - Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen in einem gesonderten Planungskonzept
- Instandsetzung der Fahrbahnen und Nebenanlagen
- Mittel- und langfristig Umbau und Neuordnung der Verkehrsflächen „Donauknoten“ und Stadtbahnwende - Nachnutzung der Flächen für quartiersaufwertende Wohnbau- oder Gemeinwesenprojekte
- Machbarkeit zur Verstärkung und geänderten Linienführung der Buslinie 443 prüfen

5.8 Gesamtbewertung

Die vorstehende Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass im Donauviertel quantifizierbare Potenziale und Entwicklungsoptionen vorhanden sind, die mit den konzeptionellen und finanziellen Möglichkeiten aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ (inzwischen „Sozialer Zusammenhalt“) ausgebaut werden können. Als Hauptkriterien für die realistische Umsetzbarkeit einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme, die zum Ziel hat, eine bisher suboptimale städtebauliche und soziale Situation im Fördergebiet nachhaltig zu verbessern, sind vorhandene Akteursstrukturen, ein Quartiersmanagement, das Engagement der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und der Veränderungswille der Kommune anzusehen. Diese Hauptkriterien sind im Donauviertel erfüllt.

Die Potenziale liegen in der Funktion als Wohnstandort für Familien und ältere Bewohnerinnen und Bewohner, da die Entwicklungsmöglichkeiten für ein gutes Wohnumfeld und eine qualitätsvolle Freiflächenversorgung gegeben sind. Die überörtlich gute Erschließung (ÖPNV und Straßennetz) bietet Berufspendlerinnen und -pendlern relativ gute Standortbedingungen.

Ein Großteil der Wohnungen ist bereits barrierefrei erschlossen und eine Versorgung sämtlicher Grundbedürfnisse (z. B. Nahversorgung, Ärzte, Kinderbetreuungsmöglichkeiten) innerhalb des Stadtteils ist vorhanden. Größere Flächenpotentiale innerhalb des bebauten Gebiets lassen eine Vermehrung von Wohnbebauung für spezifische Wohnformen (Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser) und Nutzungsmischung zu.

Die teilweise untergenutzten Freiflächen bieten Chancen für eine Aneignung im Hinblick auf zielgruppenspezifische Freizeitgestaltung und Outdoor-Aktivitäten. Die Vernetzung (sinnvolles Wegenetz, Wegweiser etc.) mit Naherholungsräumen der Umgebung ist anzustreben.

Das Angebot an sozialen und bildungsbezogenen Einrichtungen wird in quantitativer Hinsicht als gut und ausreichend eingeschätzt. Zum Teil entspricht die Angebotsstruktur dennoch nicht mehr der sich wandelnden und zunehmend differenzierten Bevölkerungsstruktur. Es fehlen Treffpunkte mit niederschweligen, teils beratenden, teils freizeitbezogenen Angeboten, die die bisherigen Treffpunkte (Treffpunkt Am Queckenberg, Sozialstation Am Queckenberg, Kirchengemeinden) ergänzen. Zusätzliche niederschwellige Angebote sollen nicht (nur) an den Schwächen der Bewohnerschaft (Beratungs- und Unterstützungsbedarf) oder an ihre Informations- oder Beteiligungswünsche anknüpfen – vor allem im niederschweligen kulturellen Bereich bestehen Möglichkeiten, die Stärken der Bewohnerinnen und Bewohner weiter zu entwickeln und damit breitere Bevölkerungskreise zu erreichen.

Eines der Haupthindernisse für die Aufwertung des Wohnstandortes und die Attraktivierung für weitere Bevölkerungsschichten ist das weiterhin bestehende schlechte Image. Gesamtstädtisch gesehen, ist die Weststadt häufig immer noch ein wenig beliebter Stadtteil, obwohl Verbesserungen bereits wahrnehmbar sind. Unter den Anwohnerinnen und Anwohnern der Weststadt hat das Donauviertel wiederum einen eher noch schlechteren Ruf als einige der anderen Viertel. Es herrscht ferner ein Überangebot an 3-Zimmer-Wohnungen. Der Ausbau von (barrierefreien) 4- und 5-Zimmerwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Eigenheimen sowie eine altersgerechte und barrierefreie Anpassung von Wohnungen sind anzustreben. Ziel ist die Erhaltung und Schaffung stabiler Hausgemeinschaften mit Bindung an das Donauviertel.

Schließlich erschwert das Fehlen von Aneignungsmöglichkeiten der privaten Freiflächen die Bindung und Anwerbung von Familien als Kerngruppe der Mieterschaft. Die grundsätzlich gepflegten, aber wenig zum Verweilen einladenden Freiflächen lassen eine Identifikation mit dem Wohnumfeld kaum zu. Die Flächen haben meist keine ausgeprägte Sozialraumcharakteristik und sind räumlich wenig von öffentlichen Flächen getrennt. Dadurch fehlen Verantwortungsgefühl und eine positive Sozialkontrolle seitens der Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer für die privaten Außenbereiche der Wohnungen, die sich beispielsweise in Form unsachgemäßer Müllentsorgung äußern.

6. Projekte und Maßnahmen

6.1 Überblick Projekte und Maßnahmen „Soziale Stadt – Donauviertel“

Die für die Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen müssen sich den identifizierten Handlungs- und Themenfeldern in der Programmkomponente „Soziale Stadt“ zuordnen lassen (siehe Kapitel 1.5). Dabei ist für deren Nachhaltigkeit und Sicherung von erheblicher Bedeutung, dass die investiven Maßnahmen und sozialen Projekte nicht einzeln, sondern als zusammenhängende Aufgabenfelder einer Gesamtstrategie umgesetzt werden. Daher lassen sich Wirkungen und Synergien der jeweiligen Vorhaben immer mehreren Handlungsfeldern zuordnen.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind Ergebnis mehrerer Beteiligungsrounds aus dem Jahr 2015, einschließlich der Information der Bewohnerschaft und anderer Akteure, und berücksichtigen die Leitziele und Empfehlungen der städtischen Sozialplanung. Anregungen aus den Beteiligungen wurden in den Maßnahmenplan übernommen, soweit sie der Programmstrategie entsprechen und innerhalb des Fördergebietes liegen. Weiterhin wurden kleinere Anpassungen vorgenommen, die Ergebnis des Beteiligungsprozesses im Jahr 2018 sind. Es wurden Hinweise zur Finanzierbarkeit beachtet.

Die Handlungsempfehlungen des Behindertenbeirats in Abstimmung mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen werden, insbesondere in Bezug auf Maßnahmen im öffentlichen Grün- und Verkehrsraum, in der Umsetzung berücksichtigt.

Kurzinfo zum Kapitel







In diesem Kapitel erfolgt die detailliertere Aufstellung und kartographische Darstellung der einzelnen Projekte und Maßnahmen instrumenteller und anschließend inhaltlicher Handlungsfelder in der „Sozialen Stadt – Donauviertel“. Es erfolgt jeweils eine Kurzbeschreibung des Projekts und die Benennung des Trägers, der Kosten und der Finanzierung.



Abbildung 40: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion
Quelle: Stadt Braunschweig



Abbildung 41: Maßnahmenübersicht
 Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, 2021

-  **Maßnahme 2.1 bis 2.3**
Weiterentwicklung und Ausbau sozialer Aktivitäten und der sozialen und kulturellen Infrastruktur
-  **Maßnahme 3.1 bis 3.2**
Bedarfs- und zielgruppengerechter Umbau des Wohnbestandes/
Qualifizierung des Wohnumfeldes und Differenzierung nach Nutzern
-  **Maßnahme 3.3 bis 3.6**
Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen/
Verbesserung der Qualität von sozialräumlichen Kommunikationspunkten:
- öffentliche Grün- und Freianlagen
-  **Maßnahme 3.2 bis 3.8**
wohnungsbezogene Freizeit- und Aufenthaltsbereiche
-  **Maßnahme 4.1 bis 4.18**
Verbesserung der Vernetzung des Quartiers durch Abbau von städtebaulichen Barrieren/
Aufwertung des öffentlichen Raums und Erhöhung der Verkehrssicherheit
-  **Maßnahme 6.1 bis 6.6**
Freilegung von Grundstücken für die quartiersbezogene Aktivierung neuer Wohnangebote

6.2 Maßnahmen der instrumentellen Handlungsfelder

1.1 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

1.2 Aktualisierung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (Aufgabe u. a. QM, siehe 1.8.1)

Kurzbeschreibung

Das Integrierte Entwicklungskonzept fasst die städtebaulichen und sozialen Stadtteilentwicklungsstrategien und -maßnahmen zusammen. Die inhaltliche Bearbeitung erfolgt in der Regel durch das Quartiersmanagement in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren und der Stadt Braunschweig. Bei der Programmumsetzung „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ sind vergleichbare Strukturen etabliert und haben sich bewährt. Die Beschreibungen der jeweiligen Maßnahmen und Vorhaben werden durch die entsprechenden Fachstellen der Stadt ergänzt.

Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele neue Projekte konzipiert und die dafür erforderliche Finanzierung dargestellt.

Das Integrierte Entwicklungskonzept wird alle 2 Jahre maßnahmen- und situationsbedingt als Anlage zur Programmanmeldung fortgeschrieben. Wichtiger Bestandteil dieser Aktualisierung ist die Evaluation der Maßnahmen, um gegebenenfalls die Ziele und den Maßnahmenplan anpassen zu können.

Träger Quartiersmanagement und Stadt Braunschweig

Kosten 25.000 € für die Erstaufstellung

Finanzierung Städtebauförderung und Eigenmittel der Stadt

1.3 Städtebauliche Rahmenplanungen/Fachplanungen (städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte und weitere projekt- und planungsbezogene Untersuchungen; pauschal)

Kurzbeschreibung

Es wird empfohlen, handlungs- und fachbezogene Konzepte zu erarbeiten, die als Grundlagen für spätere Planungen und Umsetzung durch die Stadt Braunschweig und die Wohnungsunternehmen dienen. So erfordern beispielsweise umfangreiche Maßnahmen im Wohnumfeld sowie in den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen ein abgestimmtes und einheitliches Gesamtkonzept. In allen gebietsbezogenen Planungen und Konzepten ist die Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Stadtteilakteure zu berücksichtigen.

Wesentlicher Bestandteil wird beispielsweise sein, eine strukturelle Gesamtbetrachtung des zentralen Grünzuges unter der Hochspannungsleitung, einschließlich der Abschnitte außerhalb des Fördergebietes, durchzuführen.

Weitere Anwendungsbeispiele: Planungskonzept für Spielplätze und Freizeitbereiche, Konzept der Barrierefreiheit, Integration und Inklusion etc.

Träger Stadt Braunschweig

Kosten 210.000 € (abhängig von Ausschreibung der Leistungen)
Hier handelt es sich nicht um Grundleistungen der HOAI.

Finanzierung Städtebauförderung

1.4 Städtebauliche Einzelgutachten/Machbarkeitsstudien/Wettbewerbe (Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen; pauschal)

Kurzbeschreibung

Die Durchführung von Gutachten, Studien und Wettbewerben sollen bedarfs- und planungsorientiert erfolgen. So sollen zum Beispiel mittels städtebaulicher Wettbewerbe individuelle, die Identität des Donauviertels stärkende bauliche Lösungen gefunden werden, und Gutachten sollen tatsächliche Bedarfe ermitteln. Alle Verfahren erfolgen unter Beteiligung der Bewohnerschaft und weiterer Akteure.

Anwendungsbeispiele: Gutachten Neubau Quartierszentrum und/oder Erweiterung der Nachbarschaftszentren, Gutachten Verlagerung und/oder Nachnutzung Regenrückhaltebecken, Wettbewerb „Hochspannungspark“ und Konzept für mögliche Verbindungen zum Ringgleisweg, Wettbewerb für Wohnen Am Queckenberg inklusive eines möglichen Neubaus, Konzept für Querungen Donaustraßen inklusive Beteiligungsformat etc.

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	145.000 € (abhängig von Ausschreibung der Leistungen) Hier handelt es sich nicht um Grundleistungen der HOAI, eine spätere Anrechnung auf die Objektplanung ist jedoch möglich und zulässig
Finanzierung	Städtebauförderung

1.5 Stadtteilzeitung und Veröffentlichungen

Kurzbeschreibung

Die Öffentlichkeitsarbeit soll nicht nur der Information der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet dienen, sondern auch dem negativen Image des Donauviertels entgegenwirken. Gleichzeitig sollen über die Öffentlichkeitsarbeit Kommunikationsnetzwerke auf- und ausgebaut werden. Neben regelmäßigen Informationen in der Braunschweiger Zeitung ist die Stadtteilzeitung „Weststadt aktuell“ das Medium, um auf das Donauviertel aufmerksam zu machen und Transparenz und Mitsprache bei der städtebaulichen und sozialen Erneuerung zu gewährleisten. Die „Weststadt aktuell“ erscheint monatlich in einer Auflage von 11.500 Stück und wird als Posteinwurf an alle Haushalte der Weststadt zugestellt. Darüber hinaus liegt sie in öffentlichen Einrichtungen wie Kulturpunkt West, Familienzentrum St. Maximilian Kolbe oder im Nachbarschaftstreffpunkt Am Queckenberg aus. Das Quartiersmanagement nutzt seit Februar 2018 eine Doppelseite der „Weststadt aktuell“, um über Projekte und Veranstaltungen zu informieren und zu Beteiligungsaktionen einzuladen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Plakate, Doppelseite) werden Titel, wichtige Informationen und teilweise Textabschnitte neben Deutsch auch in Russisch und Polnisch verfasst, um auch Bewohnerinnen und Bewohner aus diesen Sprachräumen mit geringen Deutschkenntnissen erreichen zu können.

Auf der Website der Stadt Braunschweig finden Interessierte Informationen und Kontaktdaten zu Ansprechpartnerinnen und -partnern. Neben der Präsenz in Printmedien wäre es wünschenswert, auch die modernen, digitalen Kommunikationsformen zu nutzen, insbesondere für die Ansprache von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Eine Methode, um insbesondere junge Menschen zu erreichen, ist das Nutzen von Social-Media-Kanälen, wie z. B. Facebook. Die Weststadt im Ganzen wird bereits auf mehreren Websites präsentiert:

<http://www.stadtteilentwicklung-weststadt.de/> und <http://www.bs-west.de/>

Hinzu kommen die Seiten der verschiedenen lokalen Träger. Für das Quartiersmanagement wird die Einrichtung einer eigenen Website im „Blog-Stil“ empfohlen. Die Nutzung weiterer digitaler Kommunikationsformen soll geprüft werden.

In Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern soll ab 2019 eine Corporate Identity für das Donauviertel entwickelt werden, aus der ein Corporate Design hervorgehen soll. Dazu ist eine Werbeagentur beauftragt. Ferner entstand bereits ein etwa 3,5 Minuten langes professionelles Video im Graphik Recording Stil, in dem niederschwellig und verständlich alle Themen zum Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ erklärt werden.

Träger Quartiersmanagement

Kosten 80.000 €

Finanzierung Städtebauförderung

1.6 Beteiligung Bewohnerinnen/Bewohner und lokaler Akteure/ Runder Tisch Donauviertel/Stadteileben

Kurzbeschreibung

Die Aktivierung, Beteiligung, Beratung und Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner gehört zu den Maßnahmen, die nach § 171 e Baugesetzbuch wesentlicher Bestandteil des Programms „Soziale Stadt“ sind. Ihnen kommt eine wichtige strategische Bedeutung zu, denn ohne sie können weder die Akzeptanz der Maßnahmen noch die Mitwirkung der Menschen im Donauviertel erreicht werden. Erreichbare Ziele sind neben der Imageverbesserung die Förderung des Zusammenlebens im Gebiet und die Stärkung des „Wir-Gefühls“. Die Initiierung von Projekten der Beteiligung und die Einbindung der Bewohnerschaft in die Vorbereitung von investiven Maßnahmen ist die zentrale Aufgabe des Quartiersmanagements. In den beiden Sanierungsverfahren „Westliches Ringgebiet“ und „Ilmweg“ haben sich Beteiligungsformate wie Informationsveranstaltungen, Bürgerversammlungen und Planungs- und Mitmachworkshops bewährt, die auch im Donauviertel angewandt werden.

Ein zentrales Instrument der Bewohner- und Akteursbeteiligung ist der „Runde Tisch Donauviertel“. Er setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern aus verschiedenen Bereichen u. a. aus Politik, Wohnungsunternehmen und lokalen Akteuren sowie Bewohnerinnen und Bewohnern des Donauviertels. In öffentlichen Sitzungen können alle Themen, die das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ betreffen, erörtert werden. Der Runde Tisch gibt außerdem zu allen Vorhaben im Fördergebiet Empfehlungen ab, die der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt werden, und berät insoweit den Stadtbezirksrat Weststadt bei der Entscheidungsfindung.

In einem Gebiet mit rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern können trotz der zahlreichen aktiven Vereine und Gruppen nicht alle Bewohnergruppen gleichermaßen erreicht werden. Es ist daher wichtig, dass neben der informellen auch die aufsuchende Beteiligung bestimmter Personengruppen mehr in den Mittelpunkt der Beteiligung rückt. Jede Form der Aktivierung wird durch das persönliche Gespräch begünstigt. An dieser Stelle nehmen u. a. die Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und der Kulturpunkt West eine wichtige Rolle als Multiplikatoren ein, um Eltern und die Zielgruppen der im Gebiet tätigen Akteure zu erreichen. Jüngere Bewohnerinnen und Bewohner sind über die moderneren Medien zu beteiligen und zu interessieren. Aus der bisherigen Erfahrung heraus sind die üblichen Beteiligungsformate wie Bürgerversammlungen und Workshops für diese Gruppen weniger ansprechend.



Hallo ▪ Cześć ▪ ПРИВЕТ Donauviertel!

Der Spielplatz Möhlkamp wird neu gestaltet!

- Plac zabaw Möhlkamp zostanie przebudowany!
- Детская площадка на улице Möhlkamp будет перестроена!

Information
informacja
информация



So sieht der aktuelle Plan für den Spielplatz aus (Entwurf: SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten, Hannover/Quelle: SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten)

Diesen Sommer schon geht es los mit den Bauarbeiten zur Neugestaltung des Spielplatzes Möhlkamp im Donauviertel.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) hatte das Büro SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten Anfang des Jahres mit der Planung des Platzes, der sich im Eigentum der NiWo befindet, beauftragt. Da der Spielplatz öffentlich zugänglich ist und sich mitten im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ befindet, wird die Neugestaltung durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ und zu einem erheblichen Teil durch die Stadt Braunschweig

gefördert und mit viel Engagement unterstützt. Im April hatte die Landschaftsarchitektin Johanna Sievers (Projektleiterin) Schülerinnen und Schülern der Grundschule Altmühlstraße erste Ideen zur Gestaltung des Platzes vorgestellt und sie mit ihnen diskutiert. Anschließend fand gemeinsam mit allen Beteiligten (Vertretern der NiWo, der Stadt Braunschweig, Frau Sievers und dem Quartiersmanagement Donauviertel) ein Termin vor Ort statt zu dem auch alle Anwohnerinnen und Anwohner und weitere Interessierte aus dem Stadtteil eingeladen waren, sich die Entwürfe erläutern zu lassen und noch

gefördert durch:



Für die Konzepte, Gutachten und Studien entsprechend 1.3/1.4 sind die Beteiligungsformate im Hinblick auf Inhalt und Umfang sowie die beabsichtigten Ergebnisse abzustimmen. In Einzelfällen ist die getrennte Ansprache der Zielgruppen empfehlenswert, z. B. bei der Konzeption und thematischen Differenzierung der Spiel- und Freizeitbereiche.

Die vergleichsweise aufwendige Vorbereitung und die Durchführung von Workshops und Beteiligungsmethoden (wie z. B. „Open Space“) sollen den Planungen mit einem hohen Betroffenheitsgrad der Bewohnerinnen und Bewohner und Akteure vorbehalten bleiben. Wegen der Vielzahl der Akteure ist es sinnvoll, dass sich deren Vertreterinnen und Vertreter regelmäßig über Projekt-sachstände und die Art und Vorbereitung von Beteiligungsformaten austauschen. Parallelstrukturen und -beteiligungen mit einer differenzierten Vermittlung und Wahrnehmung von Projektinhalten können so vermieden werden.

Bei allen Beteiligungsformen ist es wichtig, dass die Vorstellungen und Hinweise der Bewohnerschaft ernst genommen werden. Ebenso muss aber auch die Nicht-Umsetzbarkeit von Projekten und Ideen verständlich und transparent kommuniziert werden, wenn erforderlich auch abschließend (um Dauerthemen zu vermeiden und in der Folge die knappen finanziellen und personellen Ressourcen der Träger und Akteure im Gebiet auf lösbare Aufgaben zu fokussieren).

Träger Quartiersmanagement

Kosten 80.000 €

Finanzierung Städtebauförderung

1.7 Verfügungsfonds

Kurzbeschreibung

Der Verfügungsfonds ist ein wichtiges Instrument für die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner und Akteure (Gewerbetreibende, Vereine, soziale Träger etc.). Zugleich können direkt durch das Quartiersmanagement Projekte und kleinere, bürgernahe Maßnahmen initiiert und durchgeführt werden. Niedrigschwellige Angebote, die durch nachbarschaftliche Selbstorganisation umgesetzt werden, sind für das Miteinander und die Identifikation mit dem Quartier von großer Bedeutung. Gefördert werden kleinere Investitionen, Anschaffungen und Sachkosten zur Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit von Gruppen und Initiativen, Veranstaltungen oder Bewohneraktivitäten. Ziele sind Stärkung der Nachbarschaft, Belebung der Stadtteilkultur und die Unterstützung der Selbsthilfe und Eigenverantwortung. Nach der R-StBauF gilt, dass der Verfügungsfonds zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden kann. Des Weiteren gelten für die Mittel des Fonds keine Beschränkungen auf Investitionen sowie auf investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen (R-StBauF Nr. 5.6.1 Abs. 2 b). Organisation und Vergabe der Mittel ist durch den „Orientierungsrahmen“ festgesetzt (der sich an den Erfahrungen aus dem benachbarten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ orientiert). Das Verfahren zur Antragstellung, die Zuständigkeit zur Bearbeitung sowie der Ablauf zur Abrechnung werden darin dargelegt und geregelt. Die finanzielle und organisatorische Abwicklung obliegt dem Quartiersmanagement.

Über Bewilligungen, die einen Zuschussbetrag von 500 € nicht überschreiten, entscheidet das Quartiersmanagement nach Maßgabe des Orientierungsrahmens. Im Anschluss werden erteilte Bewilligungen dem Runden Tisch Donauviertel (Gremium aus Vertretern der Akteure und Träger) zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Förderfähige Anträge mit einem Zuschussbetrag von mehr als 500 € werden an die Stadt Braunschweig geleitet und dem Runden Tisch zur Abgabe einer Empfehlung vorgelegt.

Für Anträge mit einem Zuschussbetrag bis zu 5.000 € gibt der Runde Tisch Donauviertel eine Empfehlung an die Stadt Braunschweig über die Mittelbewilligung ab, sofern keine den Gremien vorbehaltenen Belange betroffen sind.

Liegt der Zuschussbetrag höher als 5.000 €, ist vor einer Mittelvergabe zusätzlich die Empfehlung des Stadtbezirksrates Weststadt zur Mittelverwendung einzuholen. Das Quartiersmanagement setzt die über die Mittelbewilligung getroffenen Entscheidungen um.

Träger Quartiersmanagement

Kosten 20.000 € p.a. (Gesamt: 200.000 €)

Finanzierung Städtebauförderung

1.8 Quartiersmanagement + Sanierungsträger

Kurzbeschreibung

Die Integration aller Bewohnergruppen und der Erhalt sowie der Ausbau bestehender Netzwerke und Strukturen gehört zu den wichtigen programmatischen Zielen der Gesamtmaßnahme. Dazu müssen die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gegebenenfalls räumlich und personell erweitert werden. Für das Gelingen dieses gesamtstrategischen Ansatzes ist es notwendig, alle sozialen, investiven und weiteren Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Die Einrichtung des Quartiersmanagements und dessen Verstetigung über den Förderzeitraum hinaus gehört damit zu den Schlüsselmaßnahmen und -zielen der Programmumsetzung im Donauviertel. Neben der Mitwirkung an der konzeptionellen Vorbereitung von Investitionen ist das Quartiersmanagement das wichtigste Instrument für die Koordinierung aller stadtteilbezogenen Aktivitäten und Projekte. Es vertritt primär die Belange des Fördergebietes und muss daher über eine gewisse Eigenständigkeit und Autorität verfügen. Ein ausschließlich Weisungen ausführendes Quartiersmanagement würde auf Dauer nicht in der Lage sein, zwischen den gegebenenfalls unterschiedlichen Interessenlagen im Gebiet zu vermitteln und würde in der Folge von den Bewohnerinnen und Bewohnern und Akteuren nicht im erforderlichen Maße akzeptiert werden.

Das Quartiersmanagement ist der maßgebliche Initiator und Moderator für die Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner. Es wirkt wesentlich an der Steuerung der Umsetzung der Entwicklungsziele in den gebietsrelevanten Handlungsfeldern mit. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:

- Projektsteuerung bei der Erarbeitung und Fortschreibung/Aktualisierung des IEK
- Entwicklung von gebietsbezogenen Projekten in den jeweiligen Handlungsfeldern und Unterstützung bei der Vorbereitung und Umsetzung investiver Maßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung bei der Organisation des Stadtteillebens
- Initiierung, Organisation und Begleitung von Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerschaft
- Einwerbung von Komplementärfinanzierungen und -förderungen für soziale Projekte
- Verwaltung des Verfügungsfonds
- Weitere Aufgaben, die sich im Laufe der Förderdauer ergeben können und für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind

Der Sanierungsträger unterstützt das Quartiersmanagement bei allen genannten Tätigkeiten und verpflichtet sich außerdem im Besonderen zu folgenden mit der Stadt Braunschweig vereinbarten Aufgaben:

- Erstellen von Vorschlägen zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen anhand von Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung und Verfahrensplanung
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Organisation, Durchführung und Teilnahme an Besprechungen, Foren und Sitzungen in vorhandenen oder noch aufzubauenden Organisationsstrukturen (z. B. Runder Tisch, Stadtteilkonferenzen, Projektgruppen etc.)
- Unterstützung bei Finanzierungsangelegenheiten und Antragsstellung auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln und andere in Frage kommenden Fördermittel
- Verwaltung eines Treuhandkontos und alle diesbezüglich anfallende Aufgaben
- Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern etc. mit dem Ziel, Bereitschaft und Mitarbeit zu fördern (in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement)
- Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- Förderrechtliche Prüfung der Investitionsvorhaben einschließlich Kostenerstattungsberechnungen
- Vorbereitung einer Dokumentation über die städtebauliche Gesamtmaßnahme in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig
- Weitere Aufgaben, die der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Fördergebiet dienen

Träger	Quartiersmanagement + Sanierungsträger
Kosten	100.000 € p.a. (von gesamt: 1.000.000 €) + 40.000 € p. a. (von gesamt: 400.000 €) Gesamtkosten: 1.400.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

1.8. Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzepts (Aufgabe u. a. QM)

Kurzbeschreibung

Die Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzepts (siehe dazu 1.2) erfolgt alle zwei Jahre in enger Abstimmung zwischen Quartiersmanagement, Sanierungsträger und der Stadt Braunschweig.

Träger Quartiersmanagement

Kosten in 1.8 enthalten

Finanzierung Städtebauförderung

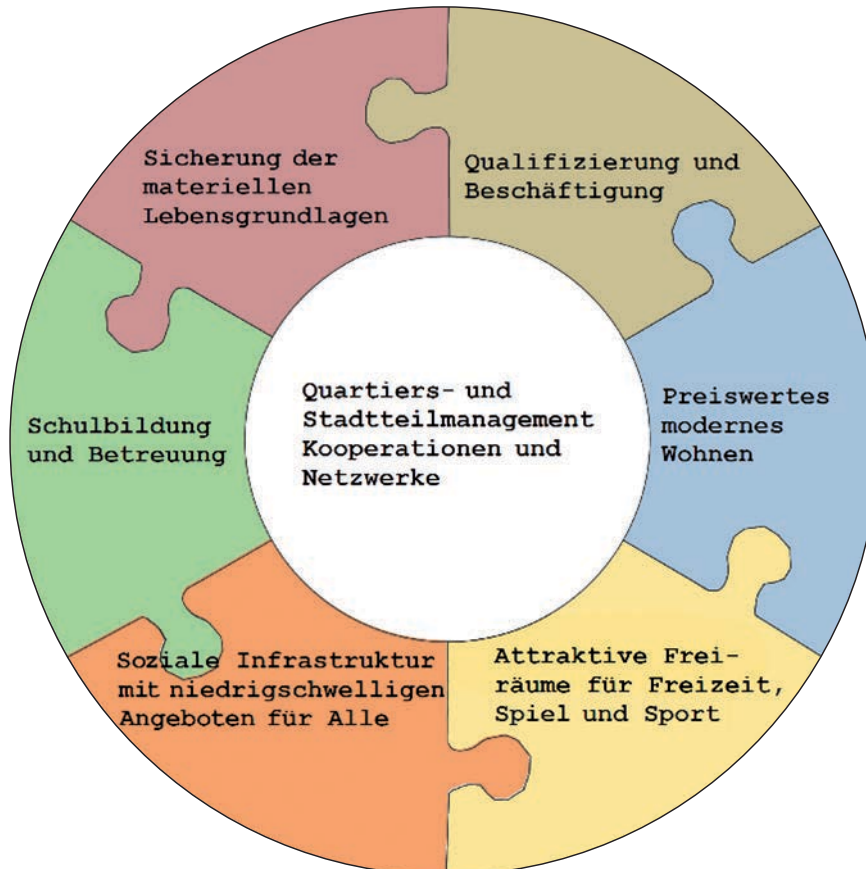


Abbildung 43: Vernetzung der Handlungsfelder unter dem Quartiersmanagement
Quelle: GOS mbH

1.9 Monitoring und Evaluation

Die Erhebung sozialräumlicher, städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Daten und deren indikatorengestützte Auswertung ist für die Prüfung der Aktualität der Entwicklungsziele und Maßnahmen unerlässlich. Die Auswertung dieser Daten verschafft Gewissheit über Erfolg oder Misserfolg der Programmumsetzung und ermöglicht eine dynamische Anpassung der Umsetzungsstrategie. Die Stadt Braunschweig ist in der Lage, für kleinteilige Räume (statistische Bezirke) demografische und soziale Daten zu erheben. Damit sind zumindest die förderungsrechtlich geforderten jährlichen Berichtspflichten erfüllbar. Eine zielorientierte Bewertung unter Hinzuziehen weiterer Daten, u. a. aus der Wohnungswirtschaft, ist damit nicht gesichert.

Das Monitoring und der Abgleich mit der gesamtstädtischen Entwicklung haben zur Aufgabe:

- die periodische Beobachtung der (sozial)räumlichen Entwicklung,
- die Beeinflussung von Planungsentscheidungen und der Aufstellung von Maßnahmenplänen,
- die Bewertung von Entwicklungsalternativen und -entscheidungen,
- die Bewertung der erreichten Ziele der Lebensqualität im „Donauviertel“

Als geeignete Indikatoren wurden schon bei der Erarbeitung dieses Entwicklungskonzepts deutlich:

- die demografische Entwicklung
- der Versorgungsgrad der sozialen Infrastruktur
- die Beschäftigung und Erwerbslosigkeit
- die Wohnqualität und Wohnungswirtschaft

Darüber hinaus gibt es weitere Indikatoren, deren Messung auf subjektiver Wahrnehmung beruht, und die aus den Daten nicht eindeutig bewertet werden können. Diese lassen sich am ehesten durch Befragungen oder Bewohnerbeteiligungen ermitteln. Im Wesentlichen geht es dabei um den Zufriedenheitsgrad mit den Folgen der Gebietsentwicklung. Es wird empfohlen, Art und Umfang der Daten sowie deren Auswertung zu „automatisieren“ – schon aus Vereinfachungsgründen für die jährlichen Berichte zu den Programmanmeldungen.

Träger Stadt Braunschweig

Kosten 20.000 €

Finanzierung Städtebauförderung

6.3 Maßnahmen der inhaltlichen Handlungsfelder

2.1 Kulturpunkt West/KTK/„Campus Donauviertel“ (Gebäude und Umfeld)

Kurzbeschreibung

Seit mehr als 25 Jahren dient der Kulturpunkt West (KPW) als ein Ort der Begegnung, Kultur und Kommunikation zwischen Menschen unterschiedlichen Alters, sozialer und kultureller Herkunft. Der KPW ist eine öffentliche, soziokulturelle Einrichtung, die sich mit ihren Dienstleistungen und Angeboten in erster Linie an den Bedürfnissen der Menschen im Stadtteil Weststadt orientiert, aber darüber hinaus auch von Menschen aus dem restlichen Stadtgebiet wahrgenommen wird. Neben der Vermietung von Räumen entwickelt das KPW-Team in Eigeninitiative oder in Kooperation mit kulturellen Initiativen vor Ort attraktive niederschwellige soziale und kulturelle Angebote, die die Teilhabe verschiedener Zielgruppen an Kultur und sozialen Kontakten ermöglichen.

Als integraler Bestandteil des bestehenden Aktionsnetzwerkes in der Weststadt kann der KPW den ständig steigenden vielfältigen Bedarfen der unterschiedlichen Gruppierungen für Räume für Freizeit, kulturelle Bildungs- und künstlerisch-kreative Angebote nicht mehr entsprechen. Insbesondere die Möglichkeiten für Kreativangebote mit speziellen Raumanforderungen (Musikproduktion, handwerklich-künstlerische Produktionen etc.) sind derzeit stark eingeschränkt. Besonders hinsichtlich Personal ist das der KPW nicht ausreichend aufgestellt und bedarf dringend einer Aufstockung. Eine gezielte Betreuung der in schwierigen sozialen Verhältnissen lebenden Kinder und die enge Unterstützung der zugehörigen Familien sind nach wie vor notwendig.





Abbildung 44: Kulturpunkt West und KTK (links unten) / Campus Donauviertel mit Blick auf das „Wäldchen“
Quelle: Stadt Braunschweig

Dieses ist in den jetzigen Räumen des Kinder- und Teeny-Klub (KTK) „Weiße Rose“ nur unzureichend möglich. Der KTK ist im Stadtteil eine etablierte Einrichtung. Hier wird die vertraglich gebundene Schulkindbetreuung mit Offener Arbeit (das heißt Betreuung oder Angebote ohne Anmeldung) verbunden. Die starke Vernetzungsfunktion, verbunden mit gezielten Betreuungs- und Unterstützungsangeboten für Kinder und Familien im Stadtteil, ist dort unverzichtbar. Die Räume des KTK befinden sich überwiegend in den Kellerräumen des KPW, weisen dringenden Sanierungsbedarf auf und müssen darüber hinaus für eine adäquate Betreuung der Kinder erweitert werden. Die soll in den nächsten Jahren in Form eines Neubaus auf dem angrenzenden Gelände realisiert werden.

Das Projekt, welches insgesamt den Neubau, die Sanierung des KPW, die Herrichtung der Außenanlagen und die zukünftige Zusammenarbeit zwischen KPW und KTK umfasst, heißt „Campus Donauviertel“. Zu dieser Maßnahme gehören auch die Aufwertung des Umfeldes und der Außenanlagen sowie die Verbesserung der Anbindung an die Münchenstraße. Mit dem Projekt „Campus Donauviertel“ sollen Kinderbetreuung, Integration, kulturelle Arbeit und ehrenamtliches Engagement generationsübergreifend und inklusiv zusammengeführt werden. Gemeinsam mit den Akteuren vom KPW und KTK „Weiße Rose“ wird ein Konzept entwickelt, wie der Campus in seiner Nutzungs- und Angebotsstruktur gemeinsam entwickelt und mit dem umliegenden Sozialraum verzahnt werden kann. Ebenso wichtig zu klären sind die Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Zwischenraums, der sich zwischen den beiden Einrichtungen als „Campusgelände“ definiert.

Die Stadt Braunschweig beantragte über das Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ für den Neubau zusätzliche Fördermittel. Als weiterer Bestandteil des „Campus Donauviertel“ wurde auch die Sanierung des KPW über den Investitionspakt beantragt. Für den Neubau und die Sanierung wurden bereits antragsgemäß Fördermittel bewilligt bzw. in Aussicht gestellt. Der gesamte Gestaltungs- und Entwicklungsprozess wird durch das Integrationsmanagement in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Braunschweig und den Akteuren begleitet.



Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	5.150.000 €
Finanzierung	Soziale Integration im Quartier und Eigenmittel der Stadt
Lage	Ludwig-Winter-Straße, „Campus Donauviertel“



Abbildung 45: Verortung „Campus Donauviertel“
Quelle: Stadt Braunschweig

2.2 Realschule LebenLernen (Aufwertung des Schulumfelds/Schulhofes)

Kurzbeschreibung

„Unsere Realschule ist eine nicht konfessionell gebundene Ganztagschule in freier Trägerschaft. [...] Die Realschule LebenLernen® ist eine staatlich anerkannte Ersatzschule.“⁸

Die Gebäude der Schule und das Umfeld/Schulhof sind städtisches Eigentum und befinden sich teilweise in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand. Mit der Modernisierung des Gebäudes hat der private Schulträger, wie es vertraglich mit der Stadt Braunschweig vereinbart ist, bereits begonnen. Die Aufwertung des Umfeldes und die bessere Vernetzung mit dem Gebiet sollen im Rahmen der Programmumsetzung erfolgen.

In den Kosten sind die Planung und baulichen Maßnahmen enthalten. Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Beteiligung der Bewohnerschaft im Jahr 2015 wird das in seiner Priorität nach hinten verlagert. Für weitere Überlegungen ist zunächst eine Fortführung des noch am Beginn stehenden Dialoges mit der Schule erforderlich.

⁸ https://www.lebenlernen.com/rs_braunschweig/konzept/ ; letzter Abruf 18.11.2022



Abbildung 46: Realschule LebenLernen in der Moselstraße
Quelle: GOS mbH

Träger	Stadt Braunschweig und privater Schulträger
Kosten	320.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 195.000 €; weitere Mittel des privaten Schulträgers
Lage	Realschule LebenLernen, Moselstraße



Abbildung 47: Verortung der Realschule LebenLernen
Quelle: Stadt Braunschweig

2.3 Erweiterung Stadtteilzentrum/Nachbarschaftstreff/ Neubau Quartierszentrum und weitere soziale Einrichtungen

Kurzbeschreibung

Auf der Grundlage der Ergebnisse einer noch zu beauftragenden Machbarkeitsuntersuchung (Maßnahme 1.4) und der darin zu ermittelnden Flächenbedarfe können entweder im Gebiet verfügbare Raumpotenziale erweitert werden, oder es wird alternativ der Neubau eines Quartierszentrums/Nachbarschaftstreffs vorgesehen. Da die genaue inhaltliche Ausrichtung im weiteren Verfahren noch zu entwickeln ist, wird hier zunächst allgemein von einer „Einrichtung“ gesprochen. Aufgrund der Erfahrungen im Stadtumbaugebiet „Ilmweg“ wird empfohlen, eine mögliche Trägerschaft und Betreibung der Einrichtung zwischen der Stadt, den lokalen Akteuren, den Wohnungsunternehmen und dem Quartiersmanagement frühzeitig abzustimmen. Vereinbarungen hierzu müssen über den Förderzeitraum hinaus den Betrieb der Einrichtung sichern.

Die Einrichtung ist die „räumliche“ Grundlage für das Stadtteileben. Hier können die verschiedenen Träger, Vereine und Akteure ihre Veranstaltungen, Treffen, Beratungen usw. organisieren, soweit sie nicht über eigene Flächen verfügen. Mangels örtlicher Alternativen kann die Einrichtung als Ort für Feste und Familienfeiern, für ein Café oder auch für Kinderbetreuung außerhalb der üblichen Zeiten genutzt werden. Weitere Optionen müssen im Rahmen des Gutachtens und der begleitenden Beteiligung geprüft und als Aufgabenstellung für die Planung entschieden werden.

Als Standort für eine solche Einrichtung erscheint die Quartiersmitte in unmittelbarer Nähe zum Spiel- und Freizeitbereich „Möhlkamp“ (siehe auch Maßnahme 3.5) und in räumlicher Nähe zum „Campus Donauviertel“ sinnvoll. Als zweiter möglicher Standort bietet das Gelände der ehemaligen „Gärtnerei Zobel“ in der Straße Am Lehmaner Entwicklungspotenzial zur Zwischen- oder langfristigen Umnutzung als Gemeinschaftsfläche für die vorgenannte Einrichtung, für innovativen Wohnraum und zur Schaffung von Beschäftigungs- und Bildungsangeboten.

Eine weitere Möglichkeit ist die Weiterentwicklung und der Umbau des Familienzentrums St. Maximilian Kolbe, eine Caritas-Einrichtung, die derzeit vor allem Kinder im Krippen- und Kindergartenalter betreut. Die Einrichtung zieht die Erweiterung der räumlichen und inhaltlichen Angebote im Hinblick einer familienorientierten Öffnung hin zum Fördergebiet „Soziale Stadt-Donauviertel“ in Betracht. Auch die Einbettung der Einrichtung im „Campus Donauviertel“ ist denkbar, wo sie die Angebote ergänzen und an einem Ort konzentrieren würde.

Mögliche Standorte im Quartier sollen ebenfalls in einem Gutachten bzw. in der o. g. Machbarkeitsstudie untersucht werden. In den Kosten sind Planung und Bau enthalten, jedoch keine Betreibung.

Träger	Stadt Braunschweig und Wohnungsunternehmen
Kosten	800.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung, weitere städtische Mittel (u. a. nicht förderungsfähige Kosten)
Lage	Möhlkamp, Ludwig-Winter-Str./„Campus Donauviertel“, Am Lehmanager, Donaustr.



Abbildung 48: Verortungsmöglichkeiten Quartierszentrum
Quelle: Stadt Braunschweig

3.1 Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen An den Gärtnerhöfen

Kurzbeschreibung

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sichert die Anziehungskraft des Donauviertels für nachfragende Gruppen aus der Weststadt und aus anderen städtischen Gebieten. Zugleich kann so die soziale Mischung im Gebiet verbessert werden.

Die Gebäude An den Gärtnerhöfen sind die ältesten in der Weststadt und nach dem damals vorherrschenden bauzeitlichen Bedarf mit kleinen Wohnungen errichtet worden. In dem relativ langen Gebäude befinden sich nur 1-Zimmer-Wohnungen, die jedoch teilweise von mehreren Personen, u. a. Alleinerziehenden mit Kindern, bewohnt sind. Entsprechend hoch ist die Problemdichte.

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen ist ersichtlich geworden, dass der Bestand nur teilweise in bebaubarem Zustand umgebaut und saniert werden kann. Das Wohnungsunternehmen >Wiederaufbau< eG, als Eigentümerin bietet deshalb ein umfangreiches Umzugsmanagement an und informiert die betroffene Mieterschaft frühzeitig. Es wird gewährleistet, dass alle bisherigen Mieterinnen und Mieter nahtlos in ein adäquates Mietverhältnis übergehen und ggf. auf Wunsch in das neue bzw. sanierte Quartier zurückkehren können (siehe dazu 3.10).

Der Umbau soll als Pilotprojekt für vergleichbare bauliche Maßnahmen in der Weststadt und außerdem der Gewinnung von Erkenntnissen über das Umzugsmanagement und den Ablauf der Sanierung dienen. Dabei ist als wesentliches Kriterium u. a. auch zu berücksichtigen, dass die Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier vermieden werden muss. In den Kosten sind Planung und Umbau enthalten.



Abbildung 49: An den Gärtnerhöfen
Quelle: GOS mbH

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	19.400.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 800.000 €; weitere Mittel des Eigentümers
Lage	An den Gärtnerhöfen



Abbildung 50: Verortung Quartier An den Gärtnerhöfen
Quelle: Stadt Braunschweig

3.2 Teilmodernisierungsmaßnahmen, Herstellung von Barrierefreiheit, Außengestaltung (Gärten, Terrassen) Am Queckenberg, Donaustraße, Im Wasserkamp, Lahnstraße, Am Lehmanager, Möhlkamp

Kurzbeschreibung

Teilmodernisierungsmaßnahmen, Herstellung von Barrierefreiheit, Außengestaltung (Gärten, Terrassen) Am Queckenberg, Donaustraße, Im Wasserkamp, Lahnstraße, Am Lehmanager, Möhlkamp
Zu diesem Handlungsfeld gehören die baulichen Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Außenfassaden, die Herstellung barrierefreier Eingänge und die Herstellung von Terrassen und Vorgärten – ebenfalls zur Gewährleistung von barrierefreien Zugängen in die Erdgeschosswohnungen. Die Maßnahmen gründen auf den positiven Erfahrungen aus dem Stadtumbaugebiet „Ilmweg“. Dort konnten die Bedarfe älterer Bewohnerinnen und Bewohner und von kleinen Familien mit Kindern durch solche Maßnahmen erfolgreich bedient werden. Aus den Beteiligungsverfahren im Donauviertel in den Jahren 2015 und 2018 haben sich weitere Bedarfe gezeigt:

- die Herstellung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen und von Barrierefreiheit im unmittelbaren Wohnumfeld
- die Bereitstellung von Flächen für private Nutzungen
- die Herstellung von barrierearmen und sicheren Abstellmöglichkeiten für Gehhilfen, Krankenfahrstühle, Kinderwagen und Fahrräder
- die Geländemodellierung zwecks Herstellung von Terrassen und Vorgärten sowie von barrierearmen Rampen und rückwärtigen Eingängen in die Wohnungen sollte im Einzelfall geprüft werden
- saubere und wenig einsehbare Standorte für die Restmüllbehälter

Die Handlungsbedarfe sind fast flächendeckend vorhanden, außer in der Kinzigstraße und in der Moselstraße.

In den Kosten sind Planung und Umbau enthalten.

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	4.460.000 € ; ergänzende Tabelle 9 zu den Kosten für Modernisierungen auf Seite 168
Finanzierung	Städtebauförderung: 1.784.000 €; weitere Mittel der Eigentümer



Abbildung 51: Gebäude mit (Teil-)Modernisierungsbedarf
Quelle: Stadt Braunschweig

3.3 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen. Öffentliche Grün- und Freianlagen: „Hochspannungspark“ (inkl. verbesserter Querung Donaustraße)

Kurzbeschreibung

In Rahmen einer Fachplanung oder eines Wettbewerbs soll der „Hochspannungspark“, ein Grünstreifen entlang einer Hochspannungsleitung quer durch das Fördergebiet, qualifiziert werden. Die Maßnahme soll durch eine intensive Beteiligung und Berücksichtigung der Ideen und Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner einen hohen identitätsstiftenden Wert – über die Gebietsgrenzen hinweg – erreichen. Im Vorfeld gilt es eindeutig zu klären, inwieweit das längere Aufhalten unter Hochspannungsleitungen in Hinblick auf Sicherheit und Gesundheit möglich ist. Auf der Grundlage eines freiraumplanerischen Rahmenkonzeptes mit dem Bearbeitungsschwerpunkt „Hochspannungspark“ soll dieser bisher wenig entwickelte und gestaltete Bereich im Idealfall qualitativ so aufgewertet werden, dass er als zentraler Freizeit- und Aufenthaltsbereich für das Gebiet wahr- und in Anspruch genommen wird. In den Kosten sind Planung und Umbau für den „Hochspannungspark“ und die Herstellung einer besseren Querung über die Donaustraße enthalten.

Es wird empfohlen, die Erfahrungen aus dem Umbau des westlichen Ringgleises im westlichen Ringgebiet zu übernehmen, u. a.:

- die Planung und Vorbereitung in einem breiten Beteiligungsprozess zu organisieren,
- die Funktion als Fuß- und Radweg um kleine Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu ergänzen, u. a. informelles Kinderspiel,
- die Anbindung an das übergeordnete Wegenetz zu gewährleisten (Verbindung zwischen „Hochspannungspark“ und Ringgleis gemäß einem Gutachten/Rahmenkonzeptes) und
- eine Fortführung der Achse über die westliche Fördergebietsgrenze und über eine verbesserte Querung der Donaustraße hinaus zu ermöglichen; damit wäre eine Freiraumverbindung zwischen Donau- und Isarviertel gegeben.

Darüber hinaus wurden im Beteiligungsverfahren zur IEK-Aktualisierung folgende Vorschläge gesammelt:

- Installation von Wegweisern/Schildern zur verbesserten innerbezirklichen Orientierung und Stärkung der Stadtteilkultur und Identität
- Begegnungsorte schaffen, z. B. durch die Bereitstellung von Flächen (Mietergärten, Urban Gardening, Sitzgruppen)
- Aktionen (Kunstaussstellungen, Open-Air-Installationen etc.) im „Hochspannungspark“ zur Stärkung der Stadtteilkultur und Identität des Viertels

Ergänzende Abbildung im Anhang auf Seite 173

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	1.140.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 1.030.000 €; weitere städtische Mittel



Abbildung 52: Lage des Grünstreifens „Hochspannungspark“
Quelle: Stadt Braunschweig

3.4 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Öffentliche Grün- und Freianlagen: Quartierspark „Am Queckenberg“

Kurzbeschreibung

Das Projekt ist das Ergebnis der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner und der Akteure im Jahr 2015. Bei der Fläche handelt es sich um unkontrolliert gewachsene und ungepflegte Primärvegetation. Eine teils unbewachsene Fläche wird als Abstellplatz für Pkw genutzt. Durch diesen „Wildwuchs“ führen mehrere Trampelpfade, die von Kindern auf dem Weg in den KPW und den KTK „Weiße Rose“, aber auch von Einkaufenden im nah gelegenen Versorgungszentrum an der Münchenstraße genutzt werden.

Abhängig von den Schlussfolgerungen des freiraumplanerischen Rahmenkonzeptes soll die Fläche zu einem multifunktional nutzbaren Quartierspark umgestaltet werden. Schwerpunkte für den gesamten Wildwuchs-Bereich sind:

- die Durchforstung im Interesse der besseren Einsehbarkeit und Vermeidung potenzieller Angsträume
- kleine Aufenthaltsbereiche mit Möblierung und Beleuchtung
- einfache Befestigung des Innenbereichs für diverse Aktivitäten im Freien wie z. B. Veranstaltungen und Kinderevents

Durch den gesamten heutigen Wildwuchs-Bereich ist die Anlage von Wegen geplant, um dessen künftige Nutzung sicherer zu machen. Die Herstellung der Wege ist nicht Bestandteil dieser Maßnahme. Der Park ist jedoch Ausgangspunkt dieser Wegebeziehung durch das gesamte Gebiet. In den Kosten sind Planung und Umbau des Quartiersparks enthalten.



Abbildung 53: Unbewachsene Fläche an der Ludwig-Winter-Straße
Quelle: GOS mbH

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	345.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 345.000 €



Abbildung 54: Wildwuchsbereich „Wäldchen“
Quelle: Stadt Braunschweig

3.5 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Öffentliche Grün- und Freianlagen: Bolz- und Jugendplatz „Möhlkamp“

Kurzbeschreibung

Die Fläche wird bereits als Platz für sportliche Aktivitäten genutzt, findet wegen der geringe Ausstattung aber nur wenig Zuspruch. Die vergleichsweise große städtische Fläche soll daher zu einem zentralen Aufenthaltsbereich in der Quartiersmitte und für mehrere Zielgruppen aufgewertet werden:

- für Jugendliche für Spiel/Sport und Freizeitaktivitäten
- abgetrennt durch eine Pufferzone für Kinder und ihre Eltern sowie für Ältere mit ihren jeweils differenzierten Anforderungen

Die Vorbereitung des Projektes soll in einem Beteiligungsprozess mit Jugendlichen und Kindern erfolgen. Hier soll untersucht werden, warum der derzeitige Platz nur wenig frequentiert wird, und wie und mit welchen Angeboten das verändert werden kann. Anzustreben ist eine multifunktionale Nutzung als Quartiersplatz, z. B. für Gebietsfeste, Familienfeste oder andere Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Vorhaben steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Quartierszentrums oder ähnlichen Einrichtung (siehe Maßnahme 2.3) im nördlichen Teil des Bereiches.



Abbildung 55: Bolz- und Jugendplatz „Möhlkamp“
Quelle: GOS mbH

Daraus könnten sich einerseits Nutzungssynergien ergeben, zum Beispiel für Außenaktivitäten der Einrichtung, andererseits ist eine Sozialraumkontrolle durch die Einrichtung möglich, um Missbrauch und Fremdnutzung zu vermeiden. Der Freizeitbereich befindet sich im Verlauf der Wegebeziehung vom KPW bis zum „Hochspannungspark“. Die Herstellung der Wege ist nicht Bestandteil dieser Maßnahme.

In den Kosten sind Planung und Umbau des Spiel- und Freizeitbereichs enthalten.

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	340.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 340.000 € sowie ggf. weitere Fördermittel



Abbildung 56 Freifläche Möhlkamp
Quelle: Stadt Braunschweig

3.6 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Öffentliche Grün- und Freianlagen: Jugendplatz Lahnstraße

Kurzbeschreibung

Der Platz an der südlichen Grenze des Fördergebietes wird bereits als Spielplatz für Kinder und Fläche für sportliche Aktivitäten (Bolzplatz) von Jugendlichen genutzt. Die Kinder-Spielgeräte sind in einem guten bis mäßigen Zustand. Aufgrund der Größe der verfügbaren Flächen ist ein nicht unerheblicher Teil untergenutzt bzw. wird den Bedarfen der Nutzerinnen und Nutzer nicht gerecht. Bei über 800 Kindern und Jugendlichen (3 bis 18 Jahre) im Gebiet kann der Quartiersplatz Möhlkamp (siehe Maßnahme 3.5) den potenziellen Bedarf allein nicht decken. Es wird daher die Notwendigkeit eines weiteren Platzes gesehen, der überwiegend Ansprüchen älterer Kinder und Jugendlicher entspricht (10 bis 18 Jahre). Durch die etwas abseitige Lage am Rand des Gebietes, welches nur im Norden von Wohngebäuden umgeben ist, besteht die Möglichkeit, die Flächen für eher sportliche Freizeitaktivitäten herzurichten. Damit werden nicht nur gebietsbezogene Aufenthaltsbereiche für Jugendliche bereitgestellt, sondern es wird auch den Belangen der Bewegungs- und Gesundheitsförderung entsprochen. Die Sozialraumkontrolle ist durch die nahe Wohnbebauung gesichert.

Die beiden großen Spiel- und Freizeitbereiche unterscheiden sich damit zumindest teilweise in ihrer Funktion für das Donauviertel. Während der Platz „Möhlkamp“ eher der zentrale Quartiersplatz werden kann, bietet der Platz „Lahnstraße“ kontrollierbare Rückzugsräume überwiegend für Jugendliche. Fehlen diese Räume, weichen diese Gruppen in andere Quartiere oder in andere Stadtteile aus – oft dann ohne Kontrolle, aber oft mit unerwünschten Störungen der Wohnqualität und möglichen Konflikten mit anderen Nutzerinnen und Nutzern.



Abbildung 57: Jugendplatz Lahnstraße
Quelle: GOS mbH

Um die Vorstellungen und Nutzungswünsche der Zielgruppe bei Planung und Umsetzung berücksichtigen zu können, ist deren Beteiligung unerlässlich. Mehr als bei Kinderspielplätzen droht andernfalls eine schnelle Abkehr der Nutzerinnen und Nutzer und die „Verödung“ des Platzes. Die Federführung für Planung und Umsetzung der Jugendbeteiligung liegt beim Fachbereich Kinder, Jugend und Familie, Stelle 51.41. In den Kosten sind Planung und Umbau des Jugendplatzes enthalten.

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	345.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 345.000 € sowie ggf. weitere Fördermittel



Abbildung 58: Lage des Spiel- und Bolzplatzes Lahnstraße
Quelle: Stadt Braunschweig

3.7 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Wohnbezogene Freizeit- und Aufenthaltsbereiche: Aufwertung Wohnumfeld (inkl. Beleuchtung, Möblierung etc.)

Kurzbeschreibung

Hier handelt es sich abweichend von den Maßnahmen nach 3.2 um das weitere Wohnumfeld, also die großzügigen Grünbereiche zwischen den Wohngebäuden und innerhalb der Quartiere. Diese Grünflächen sind zwar in einem gepflegten Zustand, bieten jedoch kaum Potenziale für die Aneignung durch die Bewohnerinnen und Bewohner. In den meisten Fällen sind die bauzeitlichen Pflanzungen „ausgewachsen“, auf den Rasenflächen befinden sich teils kleine unscheinbare Spielplätze oder Wäschestangen. Damit setzt sich die Anonymität des Wohnens in den Außenbereichen fort. Viele dieser Flächen sind einfach „da“ – ohne Vorteile für die Mieterinnen und Mieter zu haben. Die guten Erfahrungen im Stadtumbaugebiet „Ilmweg“ haben gezeigt, dass mit einem relativ geringen baulichen und finanziellen Aufwand bereits kleine, einsehbare und angemessen möblierte Aufenthaltsbereiche integriert und in Einzelfällen und abhängig von den örtlichen Gegebenheiten mit den Außenanlagen der Gebäude (siehe Maßnahme 3.2) verbunden werden können. Mit den Maßnahmen sollen folgende Effekte erreicht werden:

- Herstellung von Einsehbarkeit und Übersichtlichkeit (bessere Erkennbarkeit von privaten, halbprivaten und öffentlichen Räumen)
- Schaffung von Aneignungsmöglichkeiten für Anwohnerinnen und Anwohner
- Aufwertung der Aufenthaltsmöglichkeiten außerhalb der Wohnung
- Förderung der Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und des Gemeinsinns
- Schaffung von Begegnungsorten auf öffentlichen und privaten Orten, z. B. durch die Bereitstellung von Flächen (Mietergärten, Urban Gardening o. ä.)

Um die Entstehung potenzieller Angsträume zu vermeiden, sind die Freiflächen im Gebiet mit ergänzender Beleuchtung auszustatten. Eine flächendeckende Ausleuchtung aller Grünbereiche ist dabei nicht erforderlich, sofern die Zugänge zu den Gebäuden, Hauseingängen und Wegebeziehungen ausreichend beleuchtet sind.

Grundsätze der Gestaltung und Funktion der Grünbereiche werden in einem Rahmenkonzept (siehe Maßnahme 1.3) festgelegt. Weitere Grundsätze können je nach Bedarf durch weitere Konzepte, z. B. zur Beleuchtung und Kriminalprävention, erarbeitet werden (siehe Maßnahme 1.3/1.4).

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	650.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 260.000 €; weitere Mittel der Wohnungsunternehmen



Abbildung 59: Wohnumfeldbereiche mit Verbesserungspotenzial
Quelle: Stadt Braunschweig

3.8 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Wohnbezogene Freizeit- und Aufenthaltsbereiche: Mietergärten

Kurzbeschreibung

Das Projekt ist eine mittelbare Vertiefung der Maßnahmen nach 3.7. Die Anlage von Mietergärten und/oder Selbstnutzerflächen (Grabeland) wurde in der Beteiligung der Wohnungsunternehmen thematisiert. Grundsätzlich stehen diese der Anlage von Mietergärten positiv gegenüber, weil damit die Bindung an die Wohnung und das Gebiet gestärkt wird. Problematisch wird die Weiternutzung bei einem Mieterwechsel gesehen. Ähnlich verhält es sich mit Grabeland, das nach einem Mieterwechsel zu verwahrlosen droht. Es wurde auf die benachbarten Kleingartenanlagen verwiesen, deren Kleingärten jedoch weitgehend verpachtet sind.

Der tatsächliche Bedarf und die Nachfrage müssen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Wohnungsunternehmen erörtert werden

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	150.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 50.000 €; weitere Mittel der Wohnungsunternehmen

3.9 Aufwertung des Wohnumfeldes und von Grün- und Freiflächen Wohnbezogene Freizeit- und Aufenthaltsbereiche: Spielbereiche

Kurzbeschreibung

Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die wohnungsnahen Spielplätze in einem mäßigen bis vernachlässigt schlechten Zustand. Dabei haben diese Spielbereiche für die etwa 580 Kinder von 0 bis 10 Jahren die wichtige Aufgabe einer Aufenthaltsmöglichkeit außerhalb der Wohnung (Bewegungs- und Gesundheitsförderung). Anders als beim zentralen Bolz- und Jugendplatz „Möhlkamp“ (siehe Maßnahme 3.5) werden die wohnungsnahen Plätze als geschützte Bereiche wahr- und angenommen, ohne sich jedoch vom Umfeld abzuschotten. Sie sind des Weiteren für die Kinder und Eltern Kommunikationszonen und werden auch von Älteren gern genutzt. Es wird derzeit keine Veranlassung für eine quantitative Ausweitung gesehen. Die vorhandenen Anlagen müssen jedoch so ertüchtigt werden, dass sie ihren vorgenannten Aufgaben und den Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

Grundlagen für die Objektplanung und die baulichen Maßnahmen sind die Konzepte der Maßnahmen 1.3 und 1.4. Es wird empfohlen, die Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Interesse von Abwechslung und Vermeidung von „Uniformität“ jeweils zu thematisieren. So wird die quartiersübergreifende Kommunikation unter der Bewohnerschaft gefördert. Die Organisation von „Mitmachbaustellen“ stärkt die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer und gewährleistet einen sorgfältigen und erhaltenden Umgang mit den Anlagen, bis hin zur Übernahme von Patenschaften.

Die derzeitige Verortung der Maßnahmen folgt dem Bestand, Änderungen sind auf der Grundlage des Konzeptes (siehe Maßnahme 1.4) und der begleitenden Beteiligung der Kinder und der Wohnungsunternehmen möglich.

Der Spielplatz Möhlkamp (Eigentum der Nibelungen-Wohnbau-GmbH) ist die erste größere fertiggestellte Umbaumaßnahme im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ und wurde zu 90 % mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert. Während des Planungsprozesses wurden diverse Beteiligungsaktionen mit Kindern, Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt. Am 24. Oktober 2018 wurde der Spielplatz durch die Eigentümerin und Vertreter aus Politik und Verwaltung an die Anwohnerinnen und Anwohner übergeben. Es ist außerdem eine Namensfindung in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere mit Kindern, und in Kooperation mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH durchgeführt worden. Im Mai 2019 fand ein Frühlingsfest mit Rahmenprogramm statt, bei dem der bereits angelegte Naschgarten bepflanzt und eröffnet wurde. Die Förderung betrug 229.500 €. Es wird empfohlen, möglichst zeitnah den angeschlossenen Freizeitbereich/Ballsportplatz zu entwickeln, um mögliche Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden.

In den Kosten sind die Objektplanung und die bauliche Umsetzung enthalten.

Träger Wohnungsunternehmen

Kosten 255.000 €

Finanzierung Städtebauförderung: 230.000 €; weitere Mittel der Wohnungsunternehmen



Abbildung 60: Wohnungsnahe Spielplätze mit (Teil-)Modernisierungsbedarf
Quelle: Stadt Braunschweig

3.10 Sozialplan Härteausgleich und Umzugskostenhilfe

Kurzbeschreibung

Die baulichen Maßnahmen nach 3.1 (und eventuell auch nach 3.2) werden teilweise zu einem temporären Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner führen. Wegen der sozialen Lage vieler Bewohnerinnen und Bewohner können der Umzug und eventuelle Folgen zu Kosten führen, die von ihnen allein nicht getragen werden können.

In begründeten Fällen sollen diese Mieterinnen und Mieter eine Umzugskostenhilfe aus Städtebauförderungsmitteln erhalten. Dadurch können zeitliche Verzögerungen bei der Vorbereitung und baulichen Umsetzung und unbillige finanzielle Härten bei Mieterinnen und Mieter vermieden werden.

Eine Verortung der Maßnahme ist im derzeitigen Vorbereitungsstand nicht möglich. Konkrete Bedarfe werden im Rahmen der Vorbereitung der jeweiligen Einzelmaßnahmen ermittelt.

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	260.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 260.000 €

4.1 Aufwertung, Umgestaltung und Neuanlage von öffentlichen Räumen Umbau und Aufwertung Parkplatz Ludwig-Winter-Straße

Kurzbeschreibung

Der unmittelbar an den KPW/KTK „Weiße Rose“ angrenzende Parkplatz kann den Stellplatzbedarf vor Ort nicht decken, insbesondere bei Veranstaltungen oder Aktionen/Events. Bei einem Umbau ist eine funktionale Vernetzung mit dem Umfeld des KPW/KTK anzustreben, um den Parkplatz als Flächen-erweiterung alternativ nutzen zu können. Der Bedarf an Außenflächen wird mit der Umsetzung des Projektes „Campus Donauviertel“ weiter steigen.

Träger Wohnungsunternehmen

Kosten 200.000 €

Finanzierung Städtebauförderung: 175.000 €; weitere städtische Mittel



Abbildung 61: Lage Parkplatz Ludwig-Winter-Straße
Quelle: Stadt Braunschweig

4.2 Aufwertung, Umgestaltung und Neuanlage von öffentlichen Räumen Umbau und Aufwertung Verkehrsknoten (inkl. Querungsverbesserungen)

Kurzbeschreibung

Hier handelt es sich um die bauliche Umsetzung aus einem Gutachten nach Maßnahme 1.4. Ziel ist es, die intensiv wahrgenommenen Barrieren zu reduzieren und somit die städtebauliche Anbindung an benachbarte Viertel zu verbessern. Zugleich bieten die untergenutzten Flächen großes Nachverwertungspotenzial. Die finanziell, rechtlich und baulich aufwendigen Maßnahmen werden vorerst zu einem späteren Zeitpunkt angesetzt.

Träger Stadt Braunschweig, Braunschweiger Verkehrs-GmbH

Kosten 2.390.000 €

Finanzierung Städtebauförderung: 1.890.000 €; weitere städtische Mittel



Abbildung 62: Lage Donauknoten und Wendeschleife; ergänzende Abbildung auf Seite 174
Quelle: Stadt Braunschweig

4.3 Verbesserung von Vernetzung und Anbindung des Quartiers Funktionale und gestalterische Aufwertung von Quartierseingängen Umgestaltung Am Lehmanager, Teilbereich Ost

Kurzbeschreibung

Die Straße Am Lehmanager ist eine wichtige Zufahrt in die Weststadt und in weitere westliche und südliche Stadtteile von Braunschweig (Ausweichstrecke zur Münchenstraße). In den verkehrsstarken Tageszeiten ist die Straße entsprechend hoch frequentiert. Wegen der unzureichenden funktionalen Gliederung der Straße für die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer, u. a. nur einseitiger Fußweg und kein Radweg, und der zusätzlich schlechten Einsehbarkeit von Teilbereichen der Straße, birgt dieser Verkehrsraum potenzielle Gefahren. Diese setzen sich im Gebiet bis in den Kreuzungsbereich mit der Straße „Am Queckenberg“ fort. Außerdem ist die Straße für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer schlecht beleuchtet, von mangelhafter Beschaffenheit und der Radweg nicht von der Fahrbahn getrennt. Auf diese Defizite wurde bereits in den Entwicklungskonzepten der Jahre 2007 bis 2009 wiederholt hingewiesen.

Im Interesse der Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer muss die Straße Am Lehmanager entsprechend umgestaltet und ausgebaut werden. Einschränkungen für den Pkw-Verkehr sind im Rahmen der vorbereitenden Planungen, gegebenenfalls in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenkonzept, zu prüfen und mit den entsprechenden Fachstellen der Stadt abzustimmen. Mit der Maßnahme sind folgende weitere Ziele verbunden:

- gestalterische Aufwertung als Eingang in das Donauviertel
- Verlagerung möglichst großer Verkehrsanteile auf die Münchenstraße (zentrale Verkehrsanbindung der Weststadt)
- Neuaufteilung des Straßenquerschnitts zugunsten von Radfahrerinnen und Radfahrern und Fußgängerinnen und Fußgängern; Qualifizierung der Straße als wichtigste fußläufige und Radwegverbindung in östlich gelegene Stadtteile

Der Gebietsbezug und die sich daraus ergebende Kostenteilung und Förderungsfähigkeit müssen in der weiteren Vorbereitung geprüft und gegebenenfalls mit der Programmbehörde/Bewilligungsstelle abgestimmt werden.

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	430.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 218.000 €; weitere städtische und dritte Mittel



Abbildung 63: Am Lehmanger östlicher Teilbereich
Quelle: Stadt Braunschweig

4.4 Verbesserung von Vernetzung und Anbindung des Quartiers Funktionale und gestalterische Aufwertung von Quartierseingängen Umgestaltung und Verkehrsberuhigung Am Lehmanager

Kurzbeschreibung

Um die Belange von Verkehrsberuhigung und Sicherheit im weiteren Verlauf der Straße Am Lehmanager (auch westlich des in Maßnahme 4.3 beschriebenen Teils) zu berücksichtigen, ist die Aufnahme dieser zentralen Straße des Donauviertels mit ihrem gesamten im Fördergebiet liegenden Teil in den Maßnahmenplan sinnvoll. Ziel muss neben der baulichen Umgestaltung die künftige Vermeidung unnötigen Durchgangsverkehrs sein.

Hinzu kommt eine Neuaufteilung der Funktionsbereiche zwischen Fußwegen, Parkplatzflächen und Fahrbahn. Dabei sind bauliche/technische Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung zu prüfen, um die Straße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen.

Die verkehrliche Bedeutung und Funktion dieser Straße für die Weststadt und das Donauviertel müssen im städtebaulichen/freiraumplanerischen Rahmenkonzept herausgearbeitet werden.



Abbildung 64: Am Lehmanager
Quelle: GOS mbH

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	1.860.000 €
Finanzierung	Über die Aufnahme wird auf Grundlage des Rahmenkonzepts beraten.



Abbildung 65: Am Lehmaner westlicher Teilbereich
Quelle: Stadt Braunschweig

4.5 Verbesserung von Vernetzung und Anbindung des Quartiers Funktionale und gestalterische Aufwertung von Quartierseingängen Verbindung „Hochspannungspark“ - Ringgleis

Kurzbeschreibung

Das Ringgleis ist ein Grünzug rund um die zentralere Stadt Braunschweig und ist ein gern genutzter Rad- und Freizeitweg. Die Anbindung des Donauviertels an das südliche Ringgleis verbessert die generelle Anbindung des Fördergebiets an die Gesamtstadt und erweitert die Möglichkeit der Freizeitgestaltung und Naherholung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die genaue Verortung der Verbindung wird sich aus der Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, insbesondere des Kleingartenvereins, und aus technischen und wirtschaftlichen Überlegungen ergeben. Denkbar sind mehrere Möglichkeiten.

Da sich das Vorhaben außerhalb des Fördergebietes befindet und ein ausschließlicher Gebietsbezug nicht besteht, wird zum Zeitpunkt der Bearbeitung eine Finanzierung durch städtische Mittel angenommen. Abhängig von den Ergebnissen des Konzeptes und der Herausarbeitung der konkreten Funktion und damit des Nachweises eines überwiegenden Gebietsbezuges, rückt die Umsetzung zeitlich nach hinten.



Abbildung 66: „Hochspannungspark“ als Anbindungsmöglichkeit des südl. Ringgleises
Quelle: GOS mbH

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	300.000 €
Finanzierung	städtische und weitere Mittel



Abbildung 67: Anbindungsmöglichkeiten des südlichen Ringgleises
Quelle: Stadt Braunschweig

**4.6 – 4.8 Verbesserung der Querungen in der Donaustraße durch Abbau von Barrieren
Verbesserte Anbindung an das Isarviertel
Verbesserung des Erreichbarkeit OGS Altmühlstraße für Schulkinder**

Kurzbeschreibung

In den Kosten sind die Aufwendungen für drei vorhandene Querungen berücksichtigt. Die neue Querung Am Lehmanager ist Bestandteil des Umbaus des Bereichs der Donaustraße in Höhe der Stadtbahnwende; die ebenfalls neue Querung über die Donaustraße im Verlauf des „Hochspannungsparks“ ist dort enthalten. Gemäß 1.3 ist jeweils eine konkrete Untersuchung der einzelnen Bereiche vorzunehmen. Alle Maßnahmen sind ganzheitlich im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts zu denken.



Abbildung 68: Querungen Donaustraße
Quelle: Stadt Braunschweig

Träger	Stadt Braunschweig, Braunschweiger Verkehrs-GmbH
Kosten	560.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

4.9 – 4.15 Umgestaltung von Quartiersstraßen Am Queckenberg, Möhlkamp, Moselstraße, Lahnstraße, Im Wasserkamp, An den Gärtnerhöfen, Kinzigstraße

Kurzbeschreibung

Bei der weiteren Vorbereitung und Planung der sieben Einzelmaßnahmen sind die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Planungskonzepten der Maßnahmen 1.3/1.4 zu berücksichtigen.

Gestaltung, Zustand, Straßenquerschnitt, Anlage der Funktionsbereiche und deren Dimensionierung sowie die uneingeschränkte Nutzbarkeit (u. a. Barrierefreiheit) entsprechen nicht mehr den heutigen gestalterischen, technischen und funktionalen Anforderungen. In vielen Bereichen sind die Beläge der Fußwege und Fahrbahnen trotz laufender Unterhaltung verschlissen und bedürfen der Erneuerung. Absenkungen beeinträchtigen die gefahrlose Nutzung der Fußwege. Die bauzeitliche Überdimensionierung der Straßenquerschnitte muss auf heute übliche Abmessungen reduziert werden. Die Aufwertung des Straßenraums war eine wichtige Forderung der Wohnungsunternehmen, da viele der Quartierswege in die Straßen einmündeten. Weiterhin hat der quartiersgerecht gestaltete öffentliche Raum maßgeblichen Einfluss auf die Wohnqualität und die positive Wahrnehmung des Gebietes. In den jeweiligen Planungen sind Zahl und Anlage der Stellplätze zu prüfen, um Unter nutzungen von Flächen zu vermeiden. Wie sich in den Beteiligungsverfahren gezeigt hat, muss partiell geprüft werden, ob die Anzahl der vorhandenen straßenrandbegleitenden Stellplätze ausreichend ist, insbesondere an den Wochenenden. Außerdem wurde darauf verwiesen, dass Größe und Ausstattung der Stellflächen nicht mehr den heutigen Abmessungen der Pkw entsprechen.



Abbildung 69: Quartierstraßen im Donauviertel; ergänzende Abbildung auf Seite 174
Quelle: GOS mbH

Bei den Ortsbegehungen wurde darüber hinaus festgestellt, dass viele Haltestellen (Bus) nicht überdacht sind. Im Bereich An den Gärtnerhöfen sind die Ausstattung mit Wetterschutz und der barrierefreie Umbau in 2017 erfolgt. In Abstimmung mit den jeweiligen Trägern sind im Rahmen der Fördermaßnahme an besonders frequentierten Haltestellen weitere Überdachungen und Umbauten vorzusehen, so z. B. an der Haltestelle Neckarstraße.

Träger Stadt Braunschweig, Braunschweiger Verkehrs-GmbH

Kosten 4.450.000 €

Finanzierung Städtebauförderung: 1.623.500 €; Straßenausbaubeiträge, weitere Mittel



Abbildung 70: Quartiersstraßen mit Sanierungsbedarf
Quelle: Stadt Braunschweig

- 4.16 Aufwertung bestehender (fußläufiger) Wegebeziehungen:
Verbindung Im Wasserkamp-Donaustraße**
- 4.17 Aufwertung bestehender (fußläufiger) Wegebeziehungen:
Am Queckenberg - Möhlkamp - „Hochspannungspark“**
- 4.18 Aufwertung bestehender (fußläufiger) Wegebeziehungen:
Verbindungen/Wegebeziehungen innerhalb der Wohnquartiere**

Kurzbeschreibung

Die Wegebeziehungen sind wichtige Verbindungen zwischen den Wohnquartieren, zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zum Einkaufen - vor allem werden sie teils auch als Schulwege genutzt. Alle Wege sind in einem schlechten baulichen Zustand und teilweise für ältere Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr benutzbar. In einigen Fällen sind die Wege durch Poller „versperrt“, so dass sie von Menschen, die Kinderwagen, Gehhilfen oder Einkaufswagen benötigen, nicht genutzt werden können. In die Planung sind folgende Aspekte aufzunehmen:

- Befestigung der Wege gemäß Klassifizierung
- Sicherung der Einsehbarkeit der Wege (Vermeidung potenzieller Angsträume), Beleuchtung der wichtigen Wegebeziehungen, besonders der als Schulwege genutzten
- funktionale Einbeziehung in die Maßnahmen nach 3.7, bedarfsweise Möblierung

Es ist beabsichtigt, eine durchgängige fußläufige Verbindung von der Münchenstraße über den KPW, durch den Quartierspark „Am Queckenberg“, über das (mögliche) Quartierszentrum, den Spiel- und Freizeitbereich „Möhlkamp“ bis zum „Hochspannungspark“ herzustellen, die mit den untergeordneten quartiersinneren Wegen durch die Freiräume der Wohnungsunternehmen vernetzt ist. Dieser Weg soll an die zukünftige Fuß- und Radwegverbindung unter der Hochspannungsleitung angebunden sein (s. Abbildung Nr. 52).

In den Kosten sind Planung und bauliche Umsetzung enthalten.

Träger	Wohnungsunternehmen
Kosten	250.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 100.000 €; weitere Mittel der Wohnungsunternehmen

4.19 Anlage neuer (fußläufiger) Wegebeziehungen: Verbindung Am Queckenberg - Ludwig-Winter-Straße

Kurzbeschreibung

Ergänzend zu den Wegebeziehungen nach den Maßnahmen 4.16, 4.17 und 4.18 gibt es zahlreiche quartiersinnere Wege unterschiedlicher Funktion und Ausstattung in unterschiedlichem Zustand. Sie sind mit den übergeordneten Wegen und Straßen vernetzt, haben aber oft nur die Qualität von Trampelpfaden.

Die Gestaltung muss mit den Maßnahmen nach 3.2 und 3.7 harmonisieren und im Wesentlichen den Anforderungen der Maßnahmen nach 4.16, 4.17 und 4.18 entsprechen. Eine Befestigung mit Asphalt oder Beton ist in der Regel nicht erforderlich, eine Nutzbarkeit für Mobilitätseingeschränkte muss aber gewährleistet sein. Die Erforderlichkeit einer Beleuchtung muss im Einzelfall geprüft werden. Alle Wege müssen einsehbar sein, u. a., um die Entstehung von potenziellen Angsträumen zu vermeiden.

Es ist wichtig, dass diese Wege die kleinen Spiel- und Aufenthaltsbereiche miteinander verbinden und an die wichtige Verbindung vom KPW bis zum „Hochspannungspark“ anschließen. Eine Verortung aller Wege ist derzeit nicht möglich, da kein Anspruch auf den Erhalt bereits vorhandener Wegebeziehungen besteht. Vielmehr müssen Lage und Verlauf von den anderen Planungen und Konzepten sowie von den Ergebnissen der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner an diesen Planungen abhängig gemacht werden.

Träger	Stadt Braunschweig
Kosten	70.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung



Abbildung 71: Aufzuwertende Fuß- und Radwegeverbindungen im städt. Eigentum
Quelle: Stadt Braunschweig

- 5.1 Städtebauliche Neuordnung/Freilegung und Aktivierung von Grundstücken
Aufwertung und Erweiterung der Parkpalette Am Queckenberg**
- 5.2 Städtebauliche Neuordnung/Freilegung und Aktivierung von Grundstücken:
Abbruch Garagen Am Queckenberg**
- 5.3 Städtebauliche Neuordnung/Freilegung und Aktivierung von Grundstücken:
Rückbau Regenrückhaltebecken**
- 5.4 Städtebauliche Neuordnung/Freilegung und Aktivierung von Grundstücken:
Freilegung Potenzialfläche Wohnungsbau
Teilbereich zwischen Am Queckenberg - Ludwig-Winter-Straße**
- 5.5 Städtebauliche Neuordnung/Freilegung und Aktivierung von Grundstücken:
Aktivierung von Brachflächen für bedarfsorientierte Nachnutzungen**

Kurzbeschreibung

Wie bereits in Kapitel 5.4 Öffentlicher Raum ausgeführt, sind einige Flächen im Gebiet untergenutzt. Es soll geprüft werden, ob geeignete Flächen für den Neubau von Wohnungen oder andere Nutzungen verfügbar gemacht werden können. Dafür müssen vorhandene bauliche Anlagen teilweise ersatzlos beseitigt oder verlagert werden; im Fall der Parkpalette und der Garagen ist die Herstellung von Ersatzstellplätzen im Zuge der Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Quartiersstraßen auf der Grundlage einer Bedarfsermittlung bzw. der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeit zu prüfen. Auch soll geprüft werden, ob der Bestand optimiert werden kann.

In der Förderung sind nur die Kosten für den Abbruch bzw. die Freilegung der Grundstücke enthalten. Die Zahlung von Entschädigungen bzw. die Erstattung von Rechtsverlusten ist unter Bezugnahme auf § 179 d BauGB nicht vorgesehen. Vorbehaltlich der Ergebnisse der entsprechenden Planungskonzepte und Gutachten rücken die Umsetzungen aller Maßnahmen zeitlich nach hinten.



Abb. 72: Parkpalette Am Queckenberg/Regenrückhaltebecken Donauknoten; ergänzende Abb. auf S. 174
Quelle: GOS mbH

Eine frühere Umsetzung muss möglich bleiben, besonders im Interesse der Umsetzung der Entwicklungsziele zur Verbreiterung des Wohnungsangebotes um neue Wohnformen und Bauweisen und damit zur Verbesserung der sozialen Durchmischung im Fördergebiet.

Träger	Stadt Braunschweig, Wohnungsunternehmen, SEBS
Kosten	565.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung: 540.000 €; weitere Mittel der Wohnungsunternehmen



Abbildung 73: Flächenpotenziale für städtebauliche Neuordnung
Quelle: Stadt Braunschweig

6.1 Grunderwerb für Maßnahmen im öffentlichen Raum

Kurzbeschreibung

Vorbehaltlich der Detail- und Objektplanungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere für die Maßnahmen nach 3.3 bis 3.6 und 4.3 bis 4.19, in geringem Umfang Grundstücke erworben werden müssen.

Träger Stadt Braunschweig

Kosten 100.000 €

Finanzierung Städtebauförderung

7. Gesamtübersicht: Kosten und Finanzierung

Im folgenden Kapitel werden alle geplanten Maßnahmen und Projekte, die im Vorfeld ausführlich erläutert wurden, übersichtlich zusammengefasst. Alle Kosten, Finanzierungen und geplanten Zeitrahmen werden aufgeführt.

Die Umsetzung des Maßnahmenprogramms für das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ erfordert nicht nur den ergebnis- und zielorientierten Einsatz der Fördermittel, sondern auch die Bündelung mit den finanziellen Mitteln Dritter (z. B. Wohnungsunternehmen) und ggf. die Einwerbung komplementärer Fördermittel. Den aus Städtebauförderungsmitteln finanzierten gebietsbezogenen Maßnahmen kommt die Bedeutung als Initiator und Katalysator für weitere Maßnahmen der Träger und Akteure zu.

Ziel dieses integrierten Förderansatzes ist es, investive und nichtinvestive Maßnahmen mit dem Schwerpunkt der städtebaulichen und sozialen Erneuerung zu verbinden und untereinander zu integrieren. Gemäß den förderungsrechtlichen Bestimmungen des Landes Niedersachsen sind jedoch nichtinvestive Aufwendungen nur eingeschränkt zuwendungsfähig – dafür müssen alternative Finanzierungen gefunden und organisiert werden. Auf das Subsidiaritätsprinzip wird verwiesen. Ausgenommen davon sind das Quartiersmanagement und die für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erforderlichen Planungs- und Beratungsdienstleistungen. Die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind auf der Grundlage von Kostenkennwerten unter Berücksichtigung bekannter Obergrenzen und in angemessener Höhe ermittelt worden. Für die Ermittlung des Förderbedarfs wurde auf Erfahrungswerte, u. a. aus dem Programmgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ und aus dem Stadtumbaugebiet „Ilmweg“ zurückgegriffen.

Die voraussichtlichen Kosten der städtebaulichen Erneuerung des Donauviertels werden auf ca. 40,99 Mio. € geschätzt. Der Förderbedarf beträgt davon 13,92 Mio. € (einschl. des Eigenanteils der Stadt Braunschweig). Zusätzliche projektbezogene Eigenanteile der Stadt Braunschweig (nicht förderfähige Kosten = NFK-Mittel) werden in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro von der Stadt zur Verfügung gestellt. Im Förderbedarf ist der städtische Anteil für Straßenausbaumaßnahmen, der nicht über Anliegerbeiträge finanziert wird, berücksichtigt. Außerdem wird angenommen, dass die Stadt Braunschweig einen geringen zusätzlichen Eigenanteil zu erbringen hat.

Wegen der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren (satzungsfreies Fördergebiet nach § 171 e BauGB) sind keine zweckgebundenen Einnahmen zu erwarten. Städtische Grundstücke, die in ein Sondervermögen übertragen werden könnten, sind im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ nicht vorhanden.

Der Verfügungsfonds ist zu 100 % aus Städtebaufördermitteln förderfähig. Eine Kofinanzierung (siehe Maßnahme 1.7) durch private Initiativen ist daher nicht erforderlich.

Braunschweig „Soziale Stadt - Donauviertel“: Maßnahmenplan 2016 - 2025 - Fortschreibung

Ausgaben

Lfd. Nr.	Maßnahmen Braunschweig „Donauviertel“ 2016 bis 2025
1	Vorbereitende Planungen / Beteiligung und Management
	Integrierte Gesamtplanung / Handlungskonzept
1.1	Integriertes Entwicklungskonzept
1.2	Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzeptes (Aufgabe u.a. QM, s. 1.8.1)
	Städtebauliche Rahmenplanungen / Fachplanungen
1.3	Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte und weitere projekt und planungsbezogene Untersuchungen; pauschal
	Städtebauliche Einzelgutachten / Machbarkeitsstudien / Wettbewerbe
1.4	Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen; pauschal
	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
1.5	Stadtteilzeitung und Veröffentlichungen
1.6	Beteiligung Bewohner u. lokaler Akteure / Runder Tisch Donauviertel / Stadtteilleben
1.7	Verfügungsfonds
	Management der Gesamtmaßnahme
1.8	Quartiersmanagement + Sanierungsträger
1.8.1	Aktualisierung des integrierten Entwicklungskonzeptes (Aufgabe u.a. QM)
1.9	Monitoring und Evaluation
2	Weiterentwicklung und Ausbau sozialer Aktivitäten und der sozialen und kulturellen Infrastruktur
	Maßnahmen der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur
2.1	Kulturpunkt West / KTK / „Campus „Donauviertel“ (Gebäude und Umfeld)
2.2	Realschule LebenLernen (Aufwertung des Schulumfeldes / Schulhofes)
2.3	Erweiterung Stadtteilzentrum / Nachbarschaftstreff / Neubau Quartierszentrum und weitere soz. Einrichtungen
3.	Bedarfs- und zielgruppengerechter Umbau des Wohnbestandes und die Qualifizierung des Wohnumfeldes und Differenzierung nach Nutzern
	Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen
3.1	An den Gärtnerhöfen Baumaßnahme Umzugsmanagement

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand: 30.09.2019

Kosten StBauF Fortschreibung Stand 30.09.2019	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Gesamtkosten
2.135.000 €	0 €	25.000 €	2.160.000
		25.000 €	25.000 €
210.000 €			210.000 €
145.000 €			145.000 €
80.000 €			80.000 €
80.000 €			80.000 €
200.000 €			200.000 €
1.400.000 €			1.400.000 €
20.000 €			20.000 €
915.000 €	125.000 €	80.000 €	1.120.000 €
0 €			0 €
195.000 €	125.000 €		320.000 €
720.000 €		80.000 €	800.000 €
5.444.000 €	22.591.000 €	110.000 €	28.145.000 €
750.000 €	19.400.000 €		20.200.000 €
50.000 €			

Braunschweig „Soziale Stadt - Donauviertel“: Maßnahmenplan 2016 - 2025 - Fortschreibung

Ausgaben

Lfd. Nr. Maßnahmen Braunschweig „Donauviertel“ 2016 bis 2025

3.2 Teilmodernisierungen, Herstellung von Barrierefreiheit, Außengestaltung (Gärten, Terrassen)

Am Queckenberg
Donaustraße
Im Wasserkamp
Lahnstraße
Am Lehmanager
Möhlkamp

Aufwertung des Wohnumfelds und von Grün- und Freiflächen Öffentliche Grün- und Freianlagen:

3.3 „Hochspannungspark“ (incl. verbesserte Querung Donaustraße)

3.4 Quartierspark „Am Queckenberg“

3.5 Bolz- und Jugendspielplatz Möhlkamp

3.6 Jugendplatz „Lahnstraße“

Wohnungsbezogene Freizeit- und Aufenthaltsbereiche:

3.7 Aufwertung Wohnumfeld (incl. Beleuchtung, Möblierung etc.)

3.8 Anlage von wohnungsnahen Mietergärten / Selbstnutzerflächen

3.9 Aufwertung und Erweiterung Sport- und Spielbereiche im Wohnumfeld

Sozialplanung

3.10 Härteausgleich / Umzugskostenhilfen

4 Verbesserung der Vernetzung des Quartiers durch Abbau von städtebaulichen Barrieren / Aufwertung des öffentl. Raums und Erhöhung der Verkehrssicherheit

Aufwertung, Umgestaltung und Neuanlage von öffentlichen Räumen

4.1 Multifunktionaler Umbau und Aufwertung Parkplatz Ludwig-Winter-Straße

4.2 Umbau und Aufwertung Verkehrsknoten (incl. Querungsverbesserungen)

„Verbesserung von Vernetzung und Anbindung des Quartiers.

Funktionale und gestalterische Aufwertung von Quartierseingängen“

4.3 Umgestaltung Am Lehmanager, nur Teilbereich Ost

4.4 Umgestaltung und Verkehrberuhigungen Am Lehmanager

4.5 Verbindung „Hochspannungspark“ - Ringgleis

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand: 30.09.2019

Kosten StBauF Fortschreibung Stand 30.09.2019	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Gesamtkosten
48.000 €	72.000 €		120.000 €
240.000 €	360.000 €		600.000 €
320.000 €	480.000 €		800.000 €
360.000 €	540.000 €		900.000 €
376.000 €	564.000 €		940.000 €
440.000 €	660.000 €		1.100.000 €
1.030.000 €		110.000 €	1.140.000 €
345.000 €			345.000 €
340.000 €			340.000 €
345.000 €			345.000 €
260.000 €	390.000 €		650.000 €
50.000 €	100.000 €		150.000 €
230.000 €	25.000 €		255.000 €
260.000 €			260.000 €
7.393.000 €	322.000 €	1.085.000 €	8.800.000 €
175.000 €		25.000 €	200.000 €
1.890.000 €		500.000 €	2.390.000 €
218.000 €	172.000 €	40.000 €	430.000 €
0 €	Aufnahme des Vorhabens wird beraten. Grundlage ist das Rahmenkonzept		
0 €		300.000 €	300.000 €

Braunschweig „Soziale Stadt - Donauviertel“: Maßnahmenplan 2016 - 2025 - Fortschreibung

Ausgaben

Lfd. Nr. Maßnahmen Braunschweig „Donauviertel“ 2016 bis 2025

Verbesserung der Querungssituationen Donaustraße durch Abbau von Barrieren. Verbesserte Anbindung an das Isarviertel. Verbesserung des Erreichbarkeit OGS Altmühlstraße für Schulkinder.

- 4.6** Höhe „Lechstraße (Nord) / Weg Donaustraße - Im Wasserkamp“
4.7 Höhe „Am Queckenberg“
4.8 Höhe „Lechstraße (Süd)“

„Umgestaltung von Quartiersstraßen

- 4.9** Am Queckenberg
4.10 Möhlkamp
4.11 Moselstraße
4.12 Lahnstraße
4.13 Im Wasserkamp
4.14 An den Gärtnerhöfen
4.15 Kinzingstraße

Aufwertung bestehender (fußläufiger) Wegebeziehungen

- 4.16** Verbindung Im Wasserkamp - Donaustraße
4.17 Verbindung Am Queckenberg - Möhlkamp - „Hochspannungspark“
4.18 Verbindungen / Wegebeziehungen innerhalb der Wohnquartiere

Anlage neuer (fußläufiger) Wegebeziehungen

- 4.19** Verbindung Am Queckenberg - Ludwig-Winter-Straße

5. „Freilegung von Grundstücken für die quartiersbezogene Aktivierung neuer Wohnangebote“

Städtebauliche Neuordnung / Freilegung und Aktivierung von Grundstücken

- 5.1** Aufwertung und Erweiterung der Parkpalette Queckenberg
5.2 Abbruch Garagen Queckenberg
5.3 Rückbau Regenrückhaltebecken
5.4 Freilegung Potenzialfläche Wohnungsbau / Teilbereich zwischen Am Queckenberg und Ludwig-Winter-Straße“
5.5 Aktivierung von Brachflächen für bedarfsorientierte Nachnutzungen

6. Sonstiges

Grunderwerb

- 6.1** Grunderwerb für Maßnahmen im öffentlichen Raum

Summe Ausgaben

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand: 30.09.2019

Kosten StBauF Fortschreibung Stand 30.09.2019	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Gesamtkosten
220.000 €			220.000 €
160.000 €			160.000 €
180.000 €			180.000 €
1.415.000 €		75.000 €	1.490.000 €
1.140.000 €		60.000 €	1.200.000 €
470.000 €		25.000 €	495.000 €
530.000 €		30.000 €	560.000 €
310.000 €		15.000 €	325.000 €
230.000 €		10.000 €	240.000 €
135.000 €		5.000 €	140.000 €
40.000 €			40.000 €
110.000 €			110.000 €
100.000 €	150.000 €		250.000 €
70.000 €			70.000 €
540.000 €	25.000 €		565.000 €
50.000 €	20.000 €		70.000 €
25.000 €	5.000 €		30.000 €
205.000 €			205.000 €
60.000 €			60.000 €
200.000 €			200.000 €
100.000 €			100.000 €
100.000 €			100.000 €
16.527.000 €	23.063.000 €	1.300.000 €	40.890.000 €

**Braunschweig „Soziale Stadt - Donauviertel“: Maßnahmenplan 2016 - 2025 - Fortschreibung
Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand: 30.09.2019**

Einnahmen

Straßenausbaubeiträge (Nr. 4.9 - 4.15)	2.606.500 €
--	-------------

Summe Einnahmen	2.606.500 €
------------------------	--------------------

Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	13.920.500 €
--	---------------------

Finanzierung

Zu finanzierende Summe	13.920.500 €
Anteil Bund und Land (2/3 von gesamt)	9.280.333 €
Anteil Gemeinde Stadt (1/3 von gesamt)	4.640.167 €

8. Städtebauliches Gesamtkonzept/Rahmenplan

Das Städtebauliche Gesamtkonzept ist von der Stadt Braunschweig parallel mit der Aktualisierung des IEK in Auftrag gegeben und in diversen Abstimmungen beraten worden. Den Auftrag zur Erstellung des Konzeptes erhielt das Büro Welp von Klitzing, das als Sieger aus einer Mehrfachbeauftragung zur Ideenfindung und Konzepterstellung für Teilbereiche des Fördergebietes „Soziale Stadt - Donauviertel“ hervorging. Das Städtebauliche Gesamtkonzept besteht zusammenfassend aus einem Rahmenplan in dem die Ideen zur zukünftigen Gestaltung in einem Plan zusammengefasst sind sowie aus einem textlichen Teil, der diese Ideen beschreibt und anhand von Beispielbildern anschaulich erläutert.

Die wichtigsten Ideen und Planungen aus dem Städtebaulichen Gesamtkonzept für das Donauviertel sind zum einen die Neuordnung der inneren Organisation des Donauviertels. Dazu gehören Themen wie die Hervorhebung besonderer Bereiche durch eine andere Gestaltung des Bodens (z. B. Pflasterung), die Installation eines Quartiersplatzes in der Straße Möhlkamp unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen sowie die Gestaltung der Innenhöfe, Hauseingänge und Parkplatzflächen. Auch die Optimierung des ÖPNV wird aufgenommen. Zum anderen ist die Vernetzung und Verdichtung das zweite tragende Element des Konzeptes. Unter den Punkt der Vernetzung fällt vor allem die Anbindung des „Campus Donauviertel“ an das Quartier. Des Weiteren soll durch gezielte Nachverdichtung eine urbane Dichte im Donauviertel erzeugt werden.

Wie aus der Abbildung Nr. 58 ersichtlich, finden sich die im IEK beschriebenen Projekte auch im Rahmenplan wieder. Zusätzlich werden gestalterische Akzente entworfen, die bei der Umsetzung der Sanierungsziele berücksichtigt werden. Hierzu zählt z. B. die Gestaltung der Freifläche unter der Hochspannungsleitung oder die Wegeverbindung durch das Wäldchen südlich der Ludwig-Winter Str. Auch die Gestaltung der Straßen Möhlkamp, Am Queckenberg und Am Lehmaner mit einer Allee sowie die nicht nur optische Akzentuierung der Quartierseingänge wird beschrieben und soll bei der Umgestaltung der Straßen in die Planungen einfließen.



Abbildung 75: Städtebauliches Gesamtkonzept / Rahmenplan Donauviertel
Quelle: Welp von Klitzing Architekten

9. Schlussbetrachtung und Ausblick

Die meisten Erkenntnisse aus dem Integrierten Entwicklungskonzept 2015 konnten im Rahmen der Aktualisierung bestätigt werden. Die Gesamtsituation der Bewohnerinnen und Bewohner hat sich nicht erheblich verbessert oder verschlechtert. Demnach bestehen weiterhin Herausforderungen im Lebensalltag der Bewohnerschaft hinsichtlich Bildung, Beschäftigung, Einkommen etc.

Städtebaulich wurde das Quartier unter anderem durch die bereits erfolgte und mit Städtebauförderungsmitteln bezuschusste Umgestaltung des Spielplatzes am Möhlkamp sowie durch die Sanierung der Fassade und des Wohnumfeldes an den Häusern Am Lehmaner 11 - 13 aufgewertet.

Auch der Verbindungsweg zwischen dem Spielplatz am Möhlkamp und der Straße Am Queckenberg als Maßnahme der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wurde in 2020 zum Abschluss gebracht. Konkretere Planungen gibt es für den Jugend- und Bolzplatz an der Lahnstraße und zum Neubau des Kinder- und Teeny-Klubs „Weiße Rose“, für den eine Förderung über den Investitionspakt Soziale Integration bewilligt wurde. Für beide Vorhaben wurden durch das Quartiersmanagement bereits Beteiligungsaktionen durchgeführt, die zukünftig während des weiteren Prozesses durch weitere Beteiligungsformate ergänzt werden sollen.

Das Projekt „Campus Donauviertel“, zu dem der Neubau des KTK „Weiße Rose“ gehören wird, soll weiterhin in enger Zusammenarbeit mit Sanierungsträger, Quartiersmanagement, Integrationsmanagement, KPW und KTK ausgebaut und mit Inhalten gefüllt werden. Ziel ist an erster Stelle das Hineinwirken in das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“, aber auch eine positive Strahlkraft über die Weststadt hinaus.

Kurzfristig werden die Planungen der Straßen Im Wasserkamp sowie Möhlkamp als jeweils größere Maßnahmen erfolgen. Auch die Sanierung und Umgestaltung des Quartieres An den Gärtnerhöfen wird durch die Eigentümerin, die Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG, kurzfristig konkret geplant und mittelfristig durchgeführt.

Damit alle geplanten städtebaulichen Maßnahmen in Zukunft inhaltlich und gestalterisch harmonisch ineinandergreifen, wurde von der Stadt Braunschweig ein städtebauliches Gesamtkonzept in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 8, Städtebauliches Gesamtkonzept/Rahmenplan). Die Ergebnisse wurden bereits in die vorliegende IEK-Aktualisierung eingearbeitet.

Die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts ist ca. alle zwei Jahre vorgesehen.

10. Quellenverzeichnis

Bertelsmann Stiftung. (o. J. (a)). Finanzbericht Artland (im Landkreis Osnabrück). Abgerufen am 07.02.2017 von <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/finanzbericht>

<https://www.regionalverband-braunschweig.de/ueber-uns/gebiet/>; zuletzt abgerufen am 20.07.2021

11. Anhang

Tabelle 1: Wechsel der Grundschüler zu weiterführenden Schulen im Jahr 2015 bis 2018	36
Tabelle 2: Handlungsfeld Bildung, Ausbildung und Jugend	80
Tabelle 3: Handlungsfeld Arbeit und Wirtschaft	82
Tabelle 4: Handlungsfeld Nachbarschaft	84
Tabelle 5: Handlungsfeld Öffentlicher Raum	86
Tabelle 6: Handlungsfeld Beteiligung und Vernetzung	88
Tabelle 7: Handlungsfeld Städtebau und Wohnen	90
Tabelle 8: Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	92
Ergänzende Tabelle zu Seite	123

Tabelle 9: Finanzierung und Kosten für Modernisierungen

Straße	StBauF	Wohnungesunternehmen
Am Queckenberg	48.000 €	72.000 €
Donaustraße	240.000 €	360.000 €
Im Wasserkamp	320.000 €	480.000 €
Lahnstraße	360.000 €	540.000 €
Am Lehmanager	376.000 €	564.000 €
Möhlkamp	440.000 €	660.000 €

Quelle: Stadt Braunschweig

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nachbarschaftsschild Donauviertel im Stadtteil Weststadt	5
Abbildung 2: Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“	7
Abbildung 3: Abgrenzung Fördergebiet und Leistungsgrenzen	9
Abbildung 4: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion	13
Abbildung 5: Tag der Städtebauförderung 2016, Ulrich Markurth und Ulrich Römer im Gespräch	15
Abbildung 6: Lage im Großraum Braunschweig	19
Abbildung 7: Entwicklung Alterskohorten in Braunschweig 2014 bis 2018	23
Abbildung 8-9: Auszug aus dem Sozialatlas Stadtteilprofile 2016, PB 12 mit Donauviertel	25-26
Abbildung 10: Luftbild Donauviertel mit Blick auf das ehem. Gelände der Gärtnerei Zobel	33
Abbildung 11: Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II im statistischen Bezirk 26, 2014 bis 2018	38
Abbildung 12: Entwicklung der Beschäftigung im statistischen Bezirk 26, 2014 bis 2018	39
Abbildung 13: Einwohner mit Migrationshintergrund im Donauviertel 2014 bis 2018	40
Abbildung 14: Alterszusammensetzung im Donauviertel 2018	41
Abbildung 15: Entwicklung der Alterszusammensetzung im Donauviertel 2014 bis 2018	42
Abbildung 16: Auswahl der sozialen Infrastruktur im Gebiet	46-47
Abbildung 17: Verortung der sozial orientierten Infrastruktur im Donauviertel	47
Abbildung 18: Schwarzplan	39
Abbildung 19: Aktivierbare untergenutzte Flächen	40
Abbildung 20: Teilmodernisierte Gebäude	51
Abbildung 21: Gebäude mit Modernisierungsrückständen	52

Abbildung 22: Gebäude An den Gärtnerhöfen	52
Abbildung 23: Legende Eigentümerstruktur	54
Abbildung 24: Städtische Spiel- und Bolzplätze Am Queckenberg und Lahnstraße	57
Abbildung 25: Spielplätze im Wohnumfeld	58
Abbildung 26: Beispiele für das Wohnumfeld	59
Abbildung 27: Untergenutzte Frei- und Grünräume	61
Abbildung 28: Freiraum unter der 110 kV-Leitung und angrenzende Bereiche	61
Abbildung 29: Überdimensionierter Verkehrsraum und Barriere München- und Donaustraße	62
Abbildung 30: Unübersichtliche und zu breite Querungen	62
Abbildung 31: Unübersichtlicher und überdimensionierter Verkehrsraum	63
Abbildung 32: Unübersichtlicher Verkehrsraum Am Lehmanager	64
Abbildung 33: Quartiersstraßen Am Queckenberg und Möhlkamp	64
Abbildung 34: Parkpalette Am Queckenberg und straßenrandbegleitendes Parken	65
Abbildung 35: Nicht oder nur teilweise überdachte ÖPNV-Haltestellen	66
Abbildung 36: Quartiersinnere Wegebeziehungen	67
Abbildung 37: Nahversorgungszentren und Dienstleistungen im Donauviertel	68
Abbildung 38: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion	71
Abbildung 39: Städtebauliches Gesamtkonzept / Rahmenplan Donauviertel	81
Abbildung 40: Tag der Städtebauförderung 2018 - Bürgerbeteiligungsaktion	97
Abbildung 41: Maßnahmenübersicht	98
Abbildung 42: Beitrag des Quartiersmanagements in der Stadtteilzeitung „Weststadt aktuell“	105

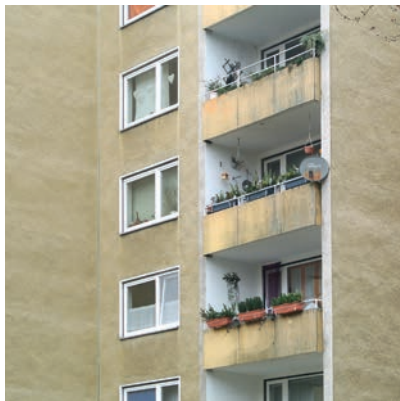
Abbildung 43: Vernetzung der Handlungsfelder unter dem Quartiersmanagement	110
Abbildung 44: Kulturpunkt West und KTK / Campus Donauviertel mit Blick auf das „Wäldchen“	113
Abbildung 45: Verortung „Campus Donauviertel“	115
Abbildung 46: Realschule LebenLernen	116
Abbildung 47: Verortung der Realschule LebenLernen	117
Abbildung 48: Verortungsmöglichkeiten Quartierszentrum	119
Abbildung 49: An den Gärtnerhöfen	120
Abbildung 50: Verortung Quartier An den Gärtnerhöfen	121
Abbildung 51: Gebäude mit (Teil-)Modernisierungsbedarf	123
Abbildung 52: Lage des Grünstreifens „Hochspannungspark“	125
Abbildung 53: Unbewachsene Fläche an der Ludwig-Winter-Straße	126
Abbildung 54: Wildwuchsbereich „Wäldchen“	127
Abbildung 55: Bolz- und Jugendplatz „Möhlenkamp“	128
Abbildung 56: Freifläche Möhlkamp	129
Abbildung 57: Jugendplatz Lahnstraße	130
Abbildung 58: Lage des Spiel- und Bolzplatzes Lahnstraße	131
Abbildung 59: Wohnumfeldbereiche mit Verbesserungspotenzial	133
Abbildung 60: Wohnungsnahe Spielplätze mit (Teil-)Modernisierungsbedarf	136
Abbildung 61: Lage Parkplatz Ludwig-Winter-Straße	138
Abbildung 62: Lage Donauknoten und Wendeschleife	139
Abbildung 63: Am Lehmanager östlicher Teilbereich	141

Abbildung 64: Am Lehmanager	142
Abbildung 65: Am Lehmanager westlicher Teilbereich	143
Abbildung 66: „Hochspannungspark“ als Anbindungsmöglichkeit des südl. Ringgleises	144
Abbildung 67: Anbindungsmöglichkeiten des südlichen Ringgleises	145
Abbildung 68: Querungen Donaustraße	146
Abbildung 69: Quartiersstraßen im Donauviertel	147
Abbildung 70: Quartiersstraßen mit Sanierungsbedarf	148
Abbildung 71: Aufzuwertende Fuß- und Radwegeverbindungen	151
Abbildung 72: Parkpalette Am Queckenberg und Regenrückhaltebecken Donauknoten	152
Abbildung 73: Flächenpotenziale für städtebauliche Neuordnung	153
Abbildung 74: Kosten- und Finanzierungsübersicht, eigene Darstellung	156-162
Abbildung 75: Städtebauliches Gesamtkonzept Donauviertel	165

Ergänzende Abbildungen Quelle, wenn nicht anders angegeben: GOS mbH



Ergänzung zur Abbildung 16, Seite 46: Auswahl der sozialen Infrastruktur im Gebiet



Ergänzung zur Abbildung 21, Seite 52: Gebäude mit Modernisierungsrückständen
Quelle: Stadt Braunschweig (linkes Bild)



Ergänzende Abbildungen zur Seite 124 (links) und 126 (rechts): Öffentliche Grün- und Freianlagen.
Links: „Hochspannungspark“, inkl. verbesserter Querung Donaust. Rechts: Quartierspark „Am Queckenberg“



Ergänzung zur Seite 132 (links) und 135 (rechts): Freizeit- und Aufenthaltsbereiche.
Links: Aufwertung Wohnumfeld (inkl. Beleuchtung, Möblierung etc.). Rechts: Spielbereiche



Ergänzung zur Seite 139: Umbau und Aufwertung Verkehrsknoten (inkl. Querungsverbesserungen)
Ergänzung zur Seite 140: Umgestaltung Am Lehmanager, Teilbereich Ost



Ergänzung zur Abbildung 69, Seite 147: Quartierstraßen im Donauviertel



Ergänzung zur Abb. 69, Seite 147: Quartiersstraßen im Donauviertel



Ergänzung zur Abb. 72, Seite 152: Abbruch Garagen Am Queckenberg

Betreff:

Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel"
Städtebauliches Gesamtkonzept

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

24.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	31.05.2023	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	01.06.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.06.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	20.06.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Beschluss:

„Dem Städtebaulichen Gesamtkonzept für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ (Stand 2022) wird als Grundlage für die weitere Durchführung der Sanierung im Donauviertel zugestimmt.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Mit dem Beschluss sollen grundlegende Ziele der Entwicklung im Donauviertel festgesetzt werden. Damit handelt es sich um eine Aufgabe die gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG dem Rat als Beschlussorgan zugewiesen ist.

Anlass

Im Jahr 2015 wurde das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ zur Programmanmeldung von dem Sanierungsträger GOS mbH erstellt. Im Programmjahr 2016 erfolgte die Aufnahme in die Städtebauförderungskomponente „Soziale Stadt“, seit 2020 unter dem Namen „Sozialer Zusammenhalt“. Den Bestimmungen des § 171 e BauGB entsprechend, wurde das Stadterneuerungsgebiet per Ratsbeschluss am 6. Dezember 2016 als satzungsfreies Fördergebiet festgelegt.

Teilmaßnahme des IEK ist es, im Zuge der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 BauGB), eine städtebauliche Rahmen- bzw. Fachplanung für die städtebauliche, freiraumplanerische und weitere projekt- und planungsbezogene Untersuchungen zu erstellen.

Für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung drei Planungsbüros aufgefordert, handlungs- und fachbezogene Konzepte zu erarbeiten. Eine dezernatsübergreifende verwaltungsinterne Jury wählte unter den Beiträgen das Büro Welp von Klitzing für die Bearbeitung des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes aus. Die Aktualisierung des IEK und die Erstellung des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfolgte zeitlich parallel. Daher flossen die Erkenntnisse aus der Bewohnerbeteiligungen auch in den Rahmenplan ein.

Das Städtebauliche Gesamtkonzept besteht aus einer Plangrundlage (Rahmenplan) sowie einer begleitenden textlichen Erläuterung in Form eines Booklets. Das Städtebauliche

Gesamtkonzept hat die Aufgabe, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch einen kooperativen Beteiligungsprozess etwaige Konflikte zu erkennen und/oder auszugleichen. Dabei geht es um die Konkretisierung der Entwicklungsziele für das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“. Als informelles Planungsinstrument werden im Rahmenplan gestalterische, ordnende und auf die Nutzung bezogene Ziele beschrieben – noch ohne rechtsverbindlichen Charakter oder ausführungsfähigen Planungsstand, um als Entscheidungshilfe für die im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) angestrebten Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte zu unterstützen und die ersten räumlichen Vorstellungen zu visualisieren und einen Eindruck von möglichen Qualitäten zu geben. Für die Umsetzung der Ideen muss eine Konkretisierung der Einzelmaßnahmen erfolgen. So erfordern beispielsweise die Projekte im Wohnumfeld sowie in den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen umfangreiche Maßnahmen ein abgestimmtes Gesamtkonzept. In allen gebietsbezogenen Planungen wird die Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Stadtteilakteure berücksichtigt und durch die verwaltungsinternen Fachstellen begleitet z.B. Thema Naturschutz o.ä.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde verwaltungsintern abgestimmt und unter Beteiligung der Wohnungsunternehmen mit größerem Wohnungsbestand im Donauviertel fertig gestellt.

Das Ergebnis ist eine Broschüre mit textlichen und bildlichen Erläuterungen des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ sowie die planerische Darstellung (Rahmenplan).

Der Rahmenplan ist nicht rechtlich bindend und dient als Grundlage für die spätere Planung und Umsetzung für die Stadt Braunschweig und den (privaten) Grundstückseigentümern während des Umsetzungszeitraums der Städtebauförderungsmaßnahme und darüber hinaus.

Sofern sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept im Vergleich zum Entwicklungskonzept zusätzliche Maßnahmen oder Kostensteigerungen bei vorhandenen Maßnahmen ergeben, werden diese durch Wegfall von anderen Maßnahmen bzw. Kostenreduzierungen bei anderen Maßnahmen kompensiert, so dass der Gesamtkostenrahmen (siehe Integriertes Entwicklungskonzept) eingehalten wird.

Das Gesamtkonzept enthält städtebauliche Vorschläge und Planungsbeispiele, für deren Realisierung Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, die derzeit noch nicht gegeben sind. Es kann daher im Einzelfall Ergebnis des weiteren Planungsprozesses sein, einzelne Planungsideen zu modifizieren oder gar aufzugeben, wenn sich die Maßnahmen als nicht umsetz- oder finanzierbar erweisen. Im nordöstlichen Teilbereich des Fördergebiets an der Ludwig-Winter-Straße ist in der aktuellen Planung die Entwicklung eines Grundschulstandortes vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird u.a. die Verlagerung des Festplatzes geprüft.

Beteiligung

Die Mitglieder des Rundes Tisches Donauviertel sind in den Erstellungsprozess einbezogen und beteiligt worden, zuletzt in der Sitzung vom 16.02.2023 in der auch das IEK präsentiert wurde. Der Runde Tisch wird am 25.05.2023 in die Beratungsfolge einbezogen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Städtebauliches Gesamtkonzept „Soziale Stadt – Donauviertel“ Booklet

Anlage 2: Rahmenplan M1:1000

STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT DONAUVIERTEL



INHALT

A

INNERE QUARTIERSENTWICKLUNG

S. 6	<i>Leitmotive</i>
S. 8	<i>Nutzungsverteilung</i>
S. 10	<i>Grünstrukturen</i>
S. 12	<i>Verkehrsstrukturen</i>
S. 14	<i>der Alleering</i>
S. 16	<i>die Donaupromenade</i>
S. 18	<i>die Donauwälle</i>
S. 20	<i>die Follys</i>
S. 22	<i>die Eingänge</i>
S. 24	<i>der Kulturpunkt West als Campus Donauviertel</i>
S. 26	<i>der Quartiersplatz</i>
S. 28	<i>Detail Möhlkamp</i>
S. 30	<i>der Pocket Park</i>
S. 32	<i>Pocket Park Ausschnitt</i>
S. 34	<i>die Zwischenräume</i>
S. 36	MIET-GÄRTEN
S. 38	<i>Eingangssituationen</i>
S. 40	<i>die Gestaltung der Parkplatzflächen</i>
S. 42	<i>die Barrierefreiheit</i>

B

VERNETZUNG UND BEBAUUNGSPOTENTIALE

S. 46	<i>Potenziale</i>
S. 48	<i>Campus</i>
S. 50	<i>Alleering</i>
S. 52	<i>Donauknoten</i>
S. 54	<i>Rückhaltebecken</i>
S. 56	<i>Donaustraße Nord</i>
S. 58	<i>Donaustraße Süd</i>

A.
INNERE
QUARTIERSENTWICKLUNG



LEITMOTIVE

Das Donauviertel soll sich zu einem unverwechselbaren Quartier mit einer für die Bewohnerinnen und Bewohner „nützlichen“ Identität entwickeln.

Heimat mit Aufenthaltsqualität, engmaschig mit Elementen ausgestattet, die zur Wiedererkennung beitragen, vielseitig und vielfältig nutzbar und nicht doktrinär.

Durch eine neue „Dichte“ soll Öffentlichkeit und soziale Kontrolle entstehen:

Dichte an:

- Bebauung
- Freiraumaktionen
- Freiraumstrukturen (erkennbare Räume)
- Vernetzung (das schließt sowohl Fuß- & Fahrradwege als auch den motorisierten Individualverkehr mit ein)

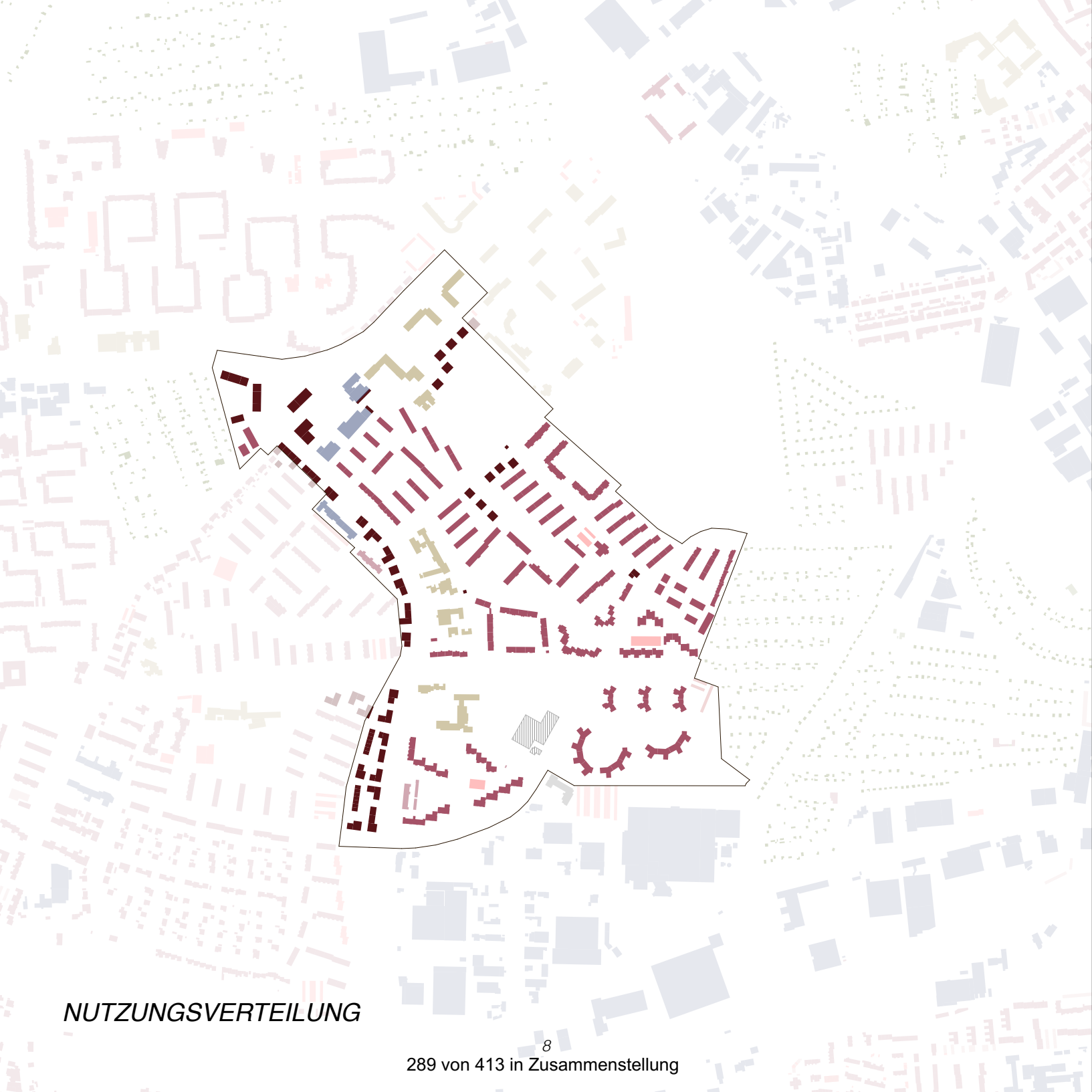
„...ein großer Teil des täglichen sozialen Lebens findet dort statt, wo Autos und Fußgänger zusammenkommen“¹.

Der Rahmenplan hat einen maßstabsgerechten Detaillierungsgrad.




Einzelne Elemente des Rahmenplans können zeitnah umgesetzt werden, wie z. B. der Allee-ring, die Promenade und der Quartiersplatz.




Andere Elemente, wie die Nachverdichtungen und die Donauwälle, können langfristig zur Verbesserung der Wohnsituation beitragen.

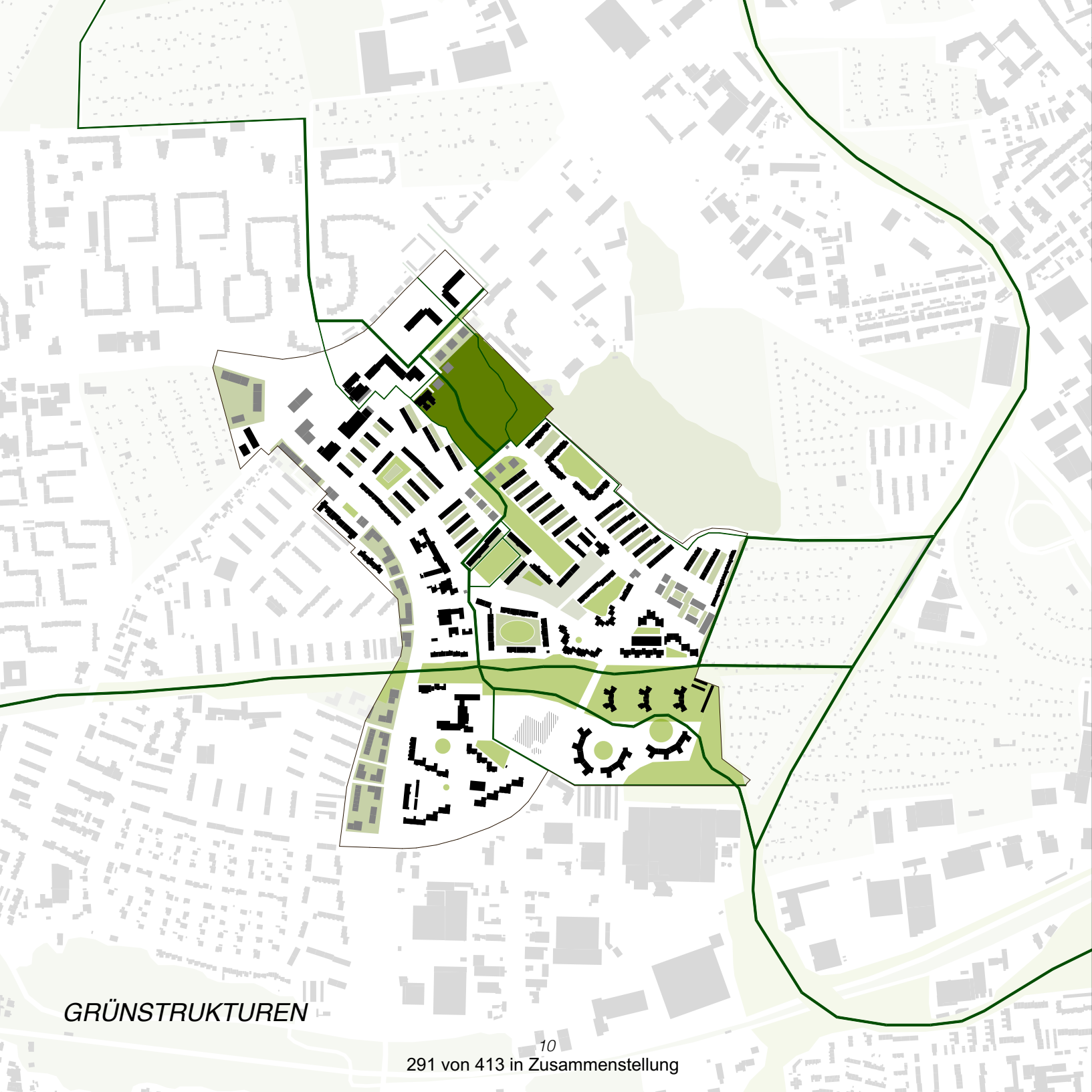
1 Eine Mustersprache, Christopher Alexander 52
Netz von Fuß- und Fahrwegen



NUTZUNGSVERTEILUNG

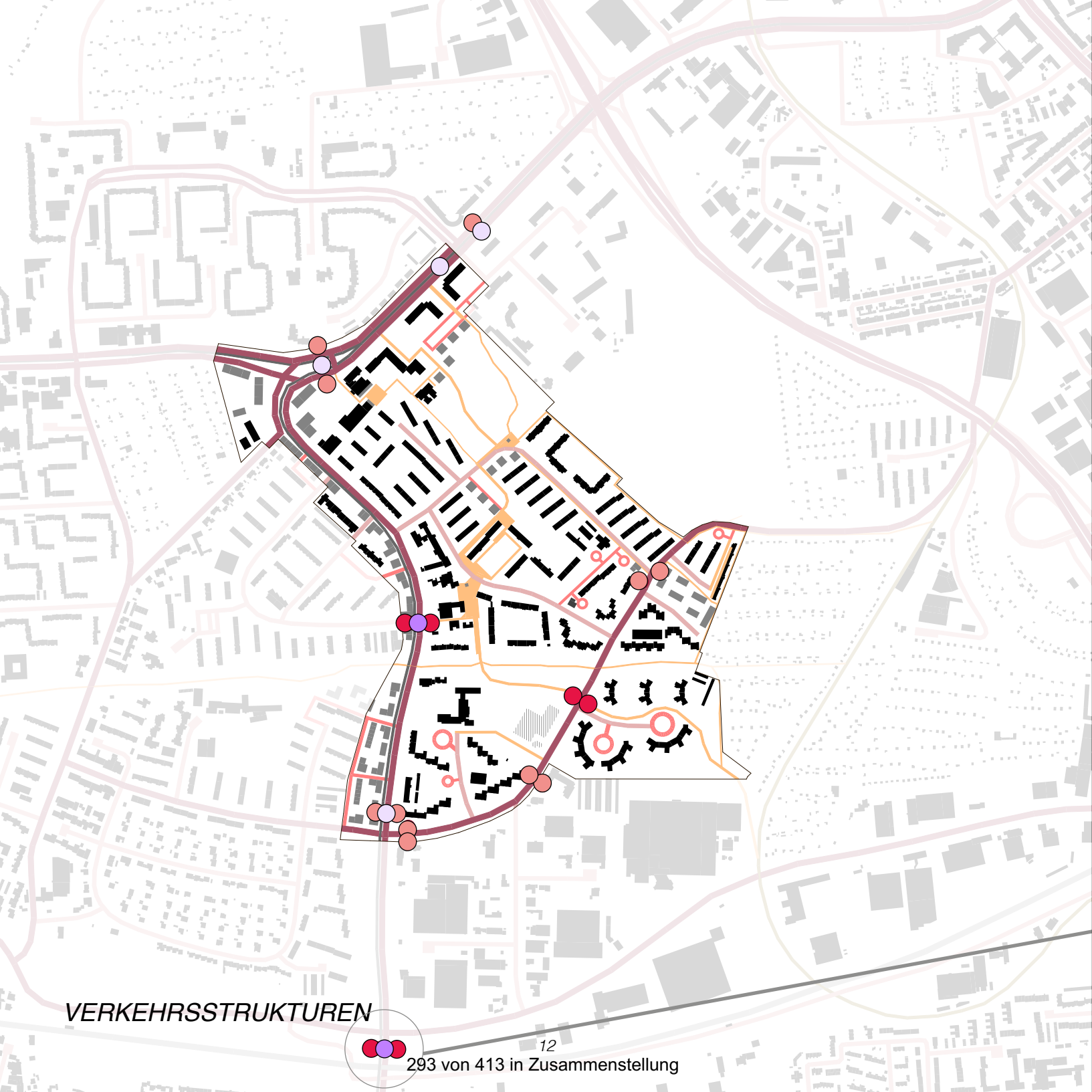
 Parkgaragen & Parkpaletten
 Kleingärten
 Kultur, Arbeit, Solziales

 Gewerbe, Einzelhandel
 Wohnen
 Nachverdichtung Entwurf



GRÜNSTRUKTUREN

- Wald
- Parks
- Gärten
- Grünverbindung












VERKEHRSSTRUKTUREN



12

293 von 413 in Zusammenstellung

-  Haupterschließung
-  Nebenerschließung
-  ergänzende Erschließung
-  Quartiersweg
-  Schienenverkehr

-  Haltestelle Straßenbahn vorhanden
-  Haltestelle Straßenbahn neu
-  Haltestelle Bus vorhanden
-  Haltestelle Bus neu

Durch die zusätzlich geplante Haltestelle der Bahn gewinnt das Donauviertel durch einen Standortvorteil an Wichtigkeit.



DER ALLEERING

1

Die Straßen „Am Queckenberg“, „Möhlkamp“ und „Am Lehmanager“ bilden einen Alleering. Dieser ist weithin erkennbar (stark blühende, spezielle Baumsorte, z.B. japanische Zierkirschen) und stellt die „Mitte“ des Quartiers dar.

Er ist ein „Zimmer im Freien“¹ für die Gemeinschaft des Donauviertels.

Die Allee markiert einen Ort. Sie wird zu einem gemeinschaftlichen Weg, der durch das Quartier führt und verschiedene Ziele (Wohnsituationen, Plätze, kleine Parks, Aktions- und Treffpunkte) verbindet.

Der Spazierweg unter den Bäumen sollte eine eigene charakteristische Oberfläche bekommen - aus hellem und versickerungsfähigem Material. Als „Zwischenziele“² können Bänke, Stuhlgruppen oder Brunnen genutzt werden.



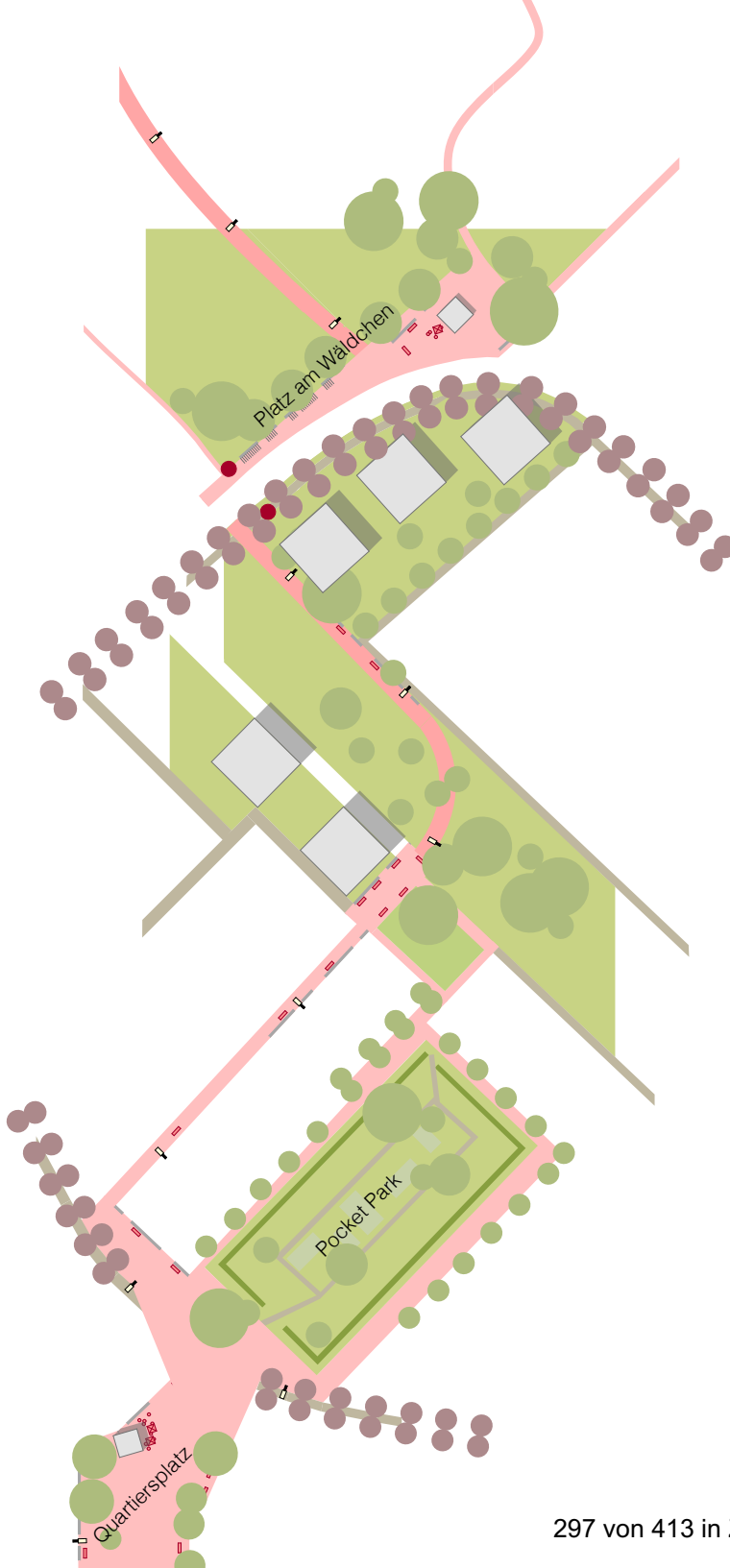
3



2



-
- 1 Eine Mustersprache, Christopher Alexander 163
Zimmer im Freien
 - 2 Eine Mustersprache, Christopher Alexander 120
Wege und Ziele



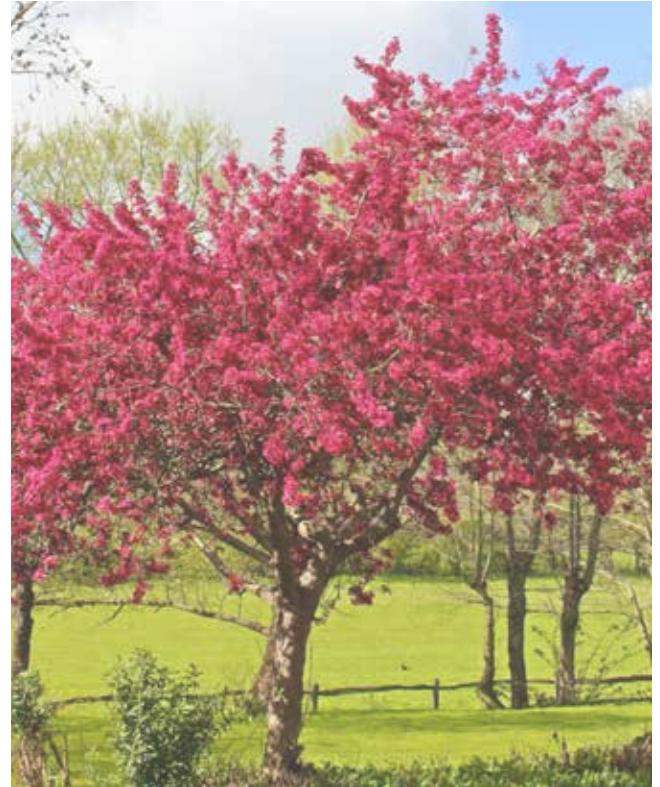
Ein weiteres, verbindendes Element ist die Donaupromenade, ein Spazier- und Radweg, der das Viertel von Nord nach Süd mittig quert. Wichtige öffentliche Bereiche und Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergarten, Plätze und kleine Parks, Spiel- und Sportgelegenheiten und der Campus Donauviertel mit Kulturpunkt West und Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ werden mit den übergeordneten Wegen (z.B. dem Ringgleis), den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Nahversorger verbunden. Die Donaupromenade wird auf der gesamten Strecke von kleineren Rotdornbäumen, Bänken und Laternen gesäumt und ist mit roten Pflastersteinen belegt. Hier soll eine spezielle und angenehme Stimmung entstehen, die Aufenthaltsqualität an jeder Stelle erzeugt.



DIE DONAUPROMENADE



4



5



6



7



8

DIE DONAUWÄLLE

Die große Grünschneise unter den Hochspannungsmasten, die „Donauwälder“, wird als Naherholungsgebiet spezifiziert.

Wälder, die den schmalen Freiraum optisch erweitern, sollen Zonierungen schaffen, sonnige und schattige Bereiche, unterschiedlich hoch und unterschiedlich geneigt. Hier könnten Retentionsbecken oder kleine Fisch- und Froschteiche untergebracht werden.

Streuobstwiesen und Wildblumenbereiche wechseln sich ab.

An den querenden Straßen werden Lichtsäulen/ Litfaßsäulen/ Follys aufgestellt.

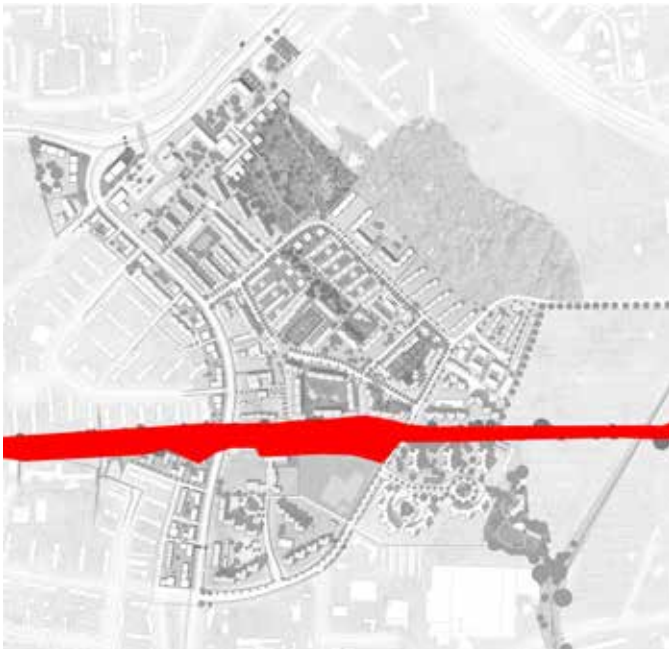
In den angrenzenden Waldgebieten können darüber hinaus spannende, spezifische Jugend- und Kinderangebote entstehen, wie z.B. ein Waldspielplatz. Dadurch wird die Umweltbildung gefördert und ein Spieldefizit gemindert.



9



10





11

FOLLYS

Die Follys sollen erkennbare Beziehungen aufbauen, Orientierung schaffen und Öffentlichkeit symbolisieren.



12



13



21



14

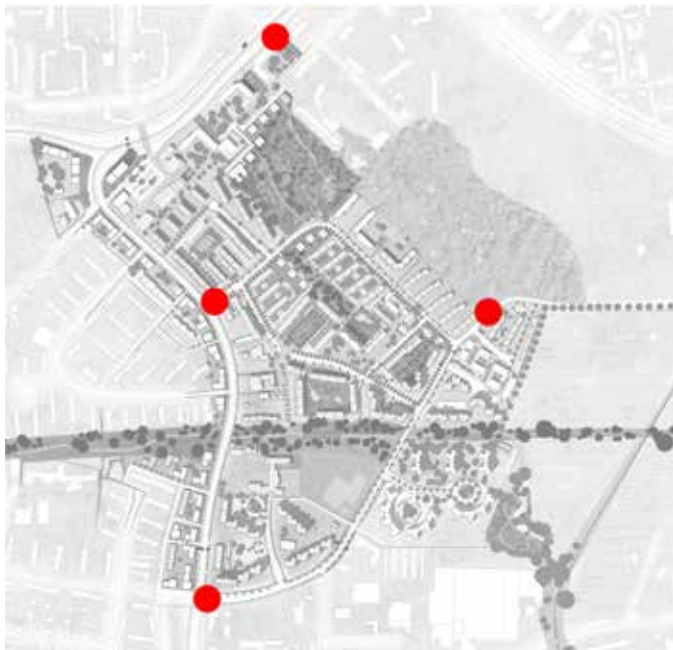
DIE EINGÄNGE

An vier Stellen bekommt das Quartier formulierte Eingangs- bzw. Einfahrtsituationen für den motorisierten Individualverkehr.

Die Straßeneinmündungen sollen durch Bauminiseln, wie z.B. bei der Volkswagenhalle in Braunschweig ausgeführt, gekennzeichnet werden und bewirken, dass die Geschwindigkeit verringert wird. Gleichzeitig soll so das Viertel als „Ort“ erkennbar werden.



15



16



*DER KULTURPUNKT
WEST ALS CAMPUS
DONAUVIERTEL*

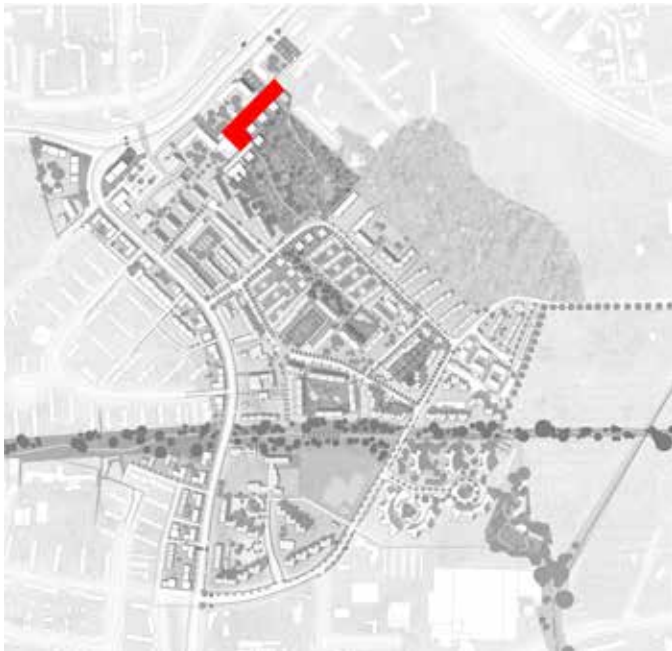
Der Campus Donauviertel mit Kulturpunkt West und Kinder- und Teeny-Klub „Weiße Rose“ verbindet das Viertel geografisch und inhaltlich mit dem Stadtzentrum.

Hier soll eine öffentliche Grünfläche mit großen Bäumen als Zentrum für die umliegenden Funktionen entstehen.

Der Platz vor dem Kulturpunkt West wird gestalterisch aufgewertet.

Hier soll Aufenthaltsqualität entstehen, Sitzgelegenheiten werden angeboten.

Die vorhandenen Bäume sollen in die Platzgestaltung mit einbezogen werden.





19

DER QUARTIERSPLATZ

Kirche und Kindergarten werden heute über die Donaustraße erschlossen. Sie orientieren sich nicht zur Mitte des Viertels.

Der Quartiersplatz soll das Gemeindezentrum, die Kirche und den Kindergarten zusätzlich mit der Mitte des Quartiers verbinden.

Es entsteht ein Treffpunkt für jedes Alter, Platz für Marktstände, Theater im Freien etc. Der Platz bildet ein wichtiges soziales und gesellschaftliches Zentrum des Viertels als identitätsstiftendes Element.

“Es gibt ein Bedürfnis nach gesellschaftlich akzeptierten Aktivitäten, die im äußeren sozialen Leben der Rolle von Träumen entsprechen.“¹

Hier kann es einen Kiosk mit Imbiss geben, der den Platz belebt.

„Plätze wirken dann angenehm und belebt, wenn sie nicht mehr als 15-30 qm pro Person als Fläche aufweisen.“²



22



20

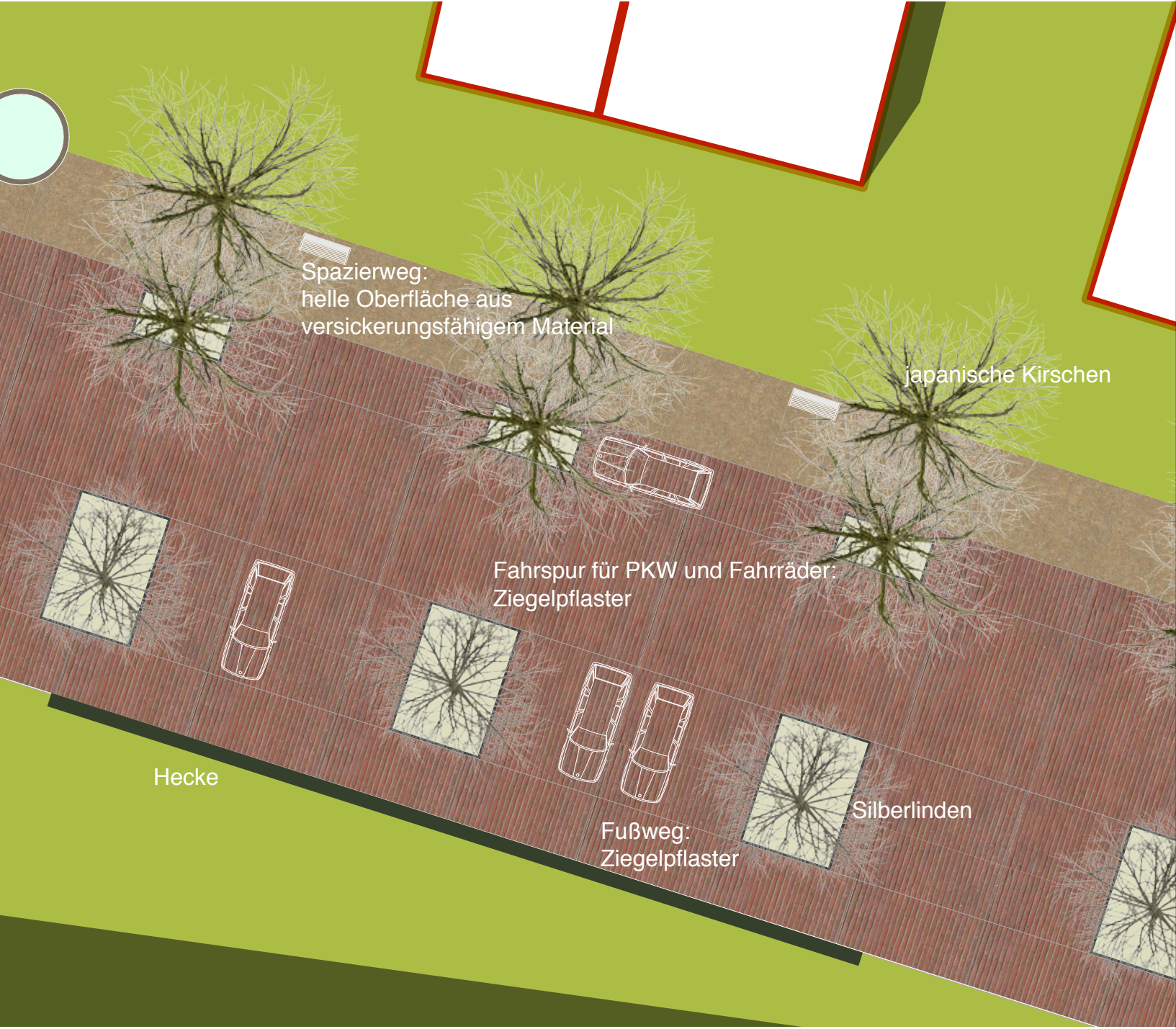


21



1 Eine Mustersprache, Christopher Alexander 58
Vergnügungspark

2 Eine Mustersprache, Christopher Alexander 123
Fußgängerdichte



DETAIL MÖHLKAMP M 1:200

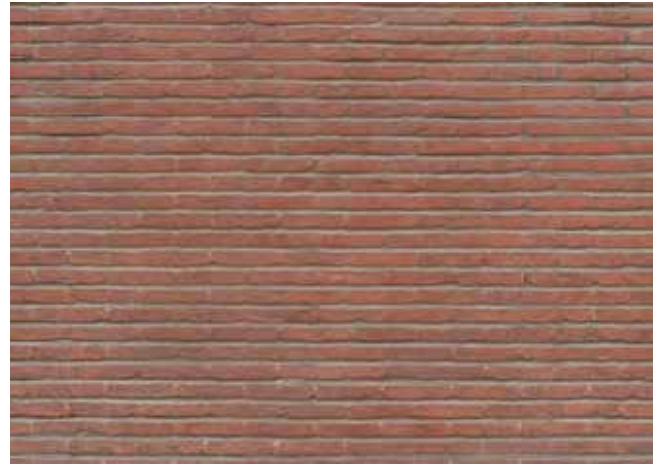
Die Straße soll in ihrem jetzigen Charakter - als Wohnstraße - bestehen bleiben.
Sie soll durchgehend mit rotem, leisem Belag gepflastert werden.

Alle Parkplätze und der Fußweg bekommen die gleiche Oberfläche.

Der Spazierweg im Alleering bekommt, wie oben erwähnt, eine andere Decke.

Nach jedem vierten Querparkplatz bzw. jedem zweiten Längsparkplatz ist ein Baum vorgesehen.

Die Bäume zwischen den Längsparkplätzen sind gleichzeitig Teil der Allee.



23





24

DER POCKET PARK

Am Quartiersplatz angrenzend liegt der Pocketpark, ein zum Möhlkamp offener Hof, der als kleiner, öffentlicher Park gestaltet wird. Der wertvolle, alte Baumbestand bleibt erhalten.

Ein öffentlicher Weg führt um den Park herum. Die privaten Vorbereiche der Häuser werden mit Hecken abgegrenzt.

Im geschützten Innenbereich gibt es Sitzmöglichkeiten in der Sonne und im Schatten und einen Spielplatz für Kleinkinder.



25



26

Kleiner Platz als
Zwischenziel

Donaupromenade

Einfriedung mit
einer Hecke
oder hochwer-
tigem Zaun

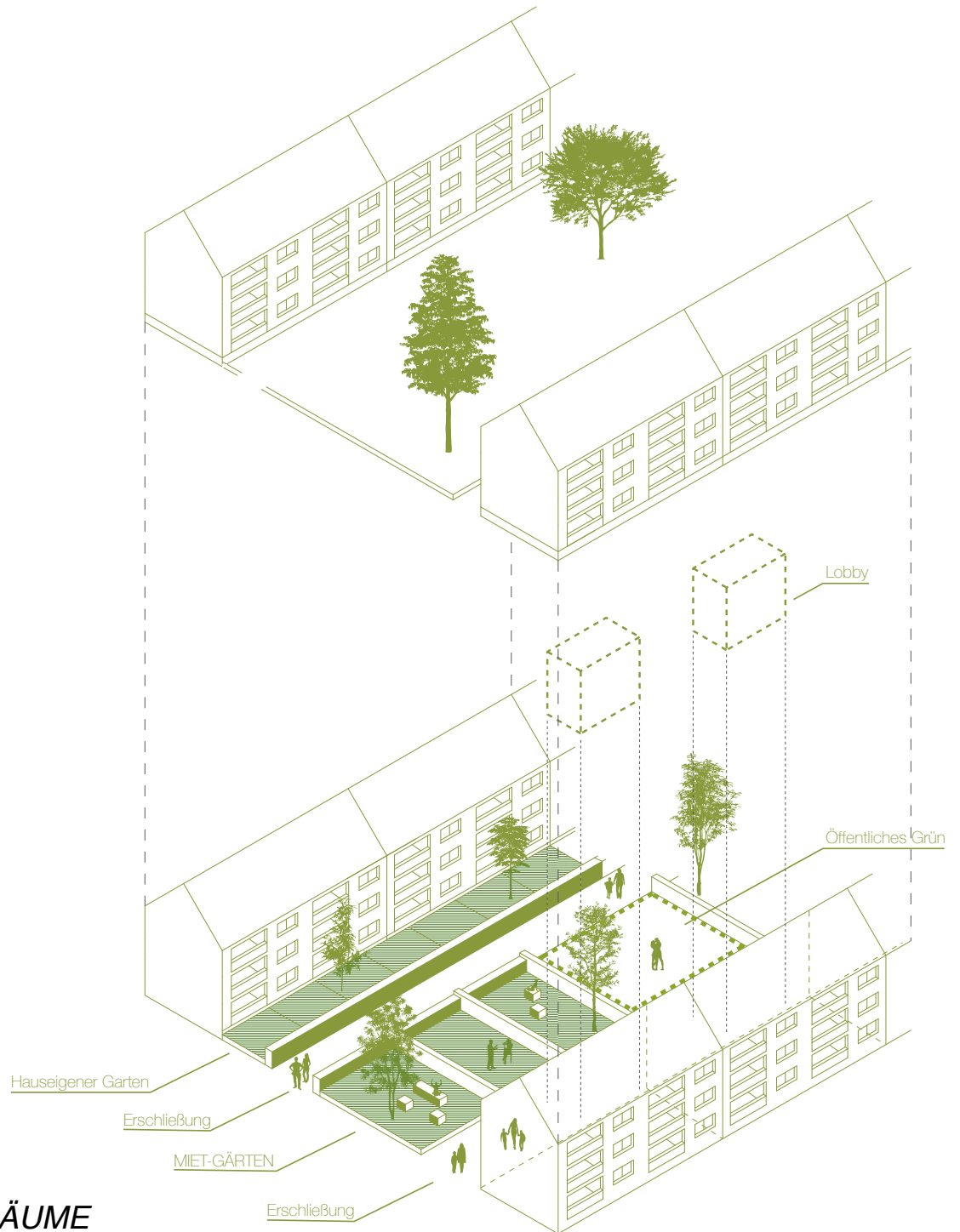
Kleinkinder-
spielplatz

Treppenanlage,
um den Höhen-
unterschied
auszugleichen

Anschluss an
den
Quartiersplatz

POCKET PARK
AUSSCHNITT M 1:1000





DIE ZWISCHENRÄUME

Die Zwischenräume der Zeilenbauten sollen zu nutzbaren Freiflächen werden.
 Hier werden kleine Gartenparzellen und Hochbeete vermietet. Mietergärten werden an das Erdgeschoss angeschlossen.
 Sie werden unterbrochen von Wiesen, die als öffentliche Flächen genutzt werden sollen.

Ein kleiner zusätzlicher Weg soll an der Südseite jeder Zeile geführt werden.



27



28



29



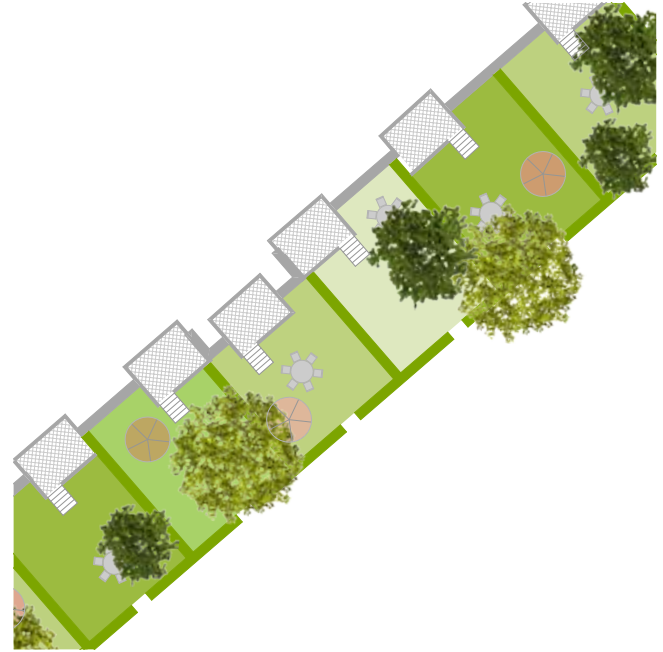
30

MIET- GÄRTEN



31

Idealerweise werden die vermieteten Parzellen mit Hecken oder Büschen eingefasst. Kleinere Gewächshäuser, Bienenstöcke, Komposthaufen etc. können hier Platz finden. Hier wünscht man sich einen nachbarschaftlichen Austausch und ein soziales Miteinander.



32

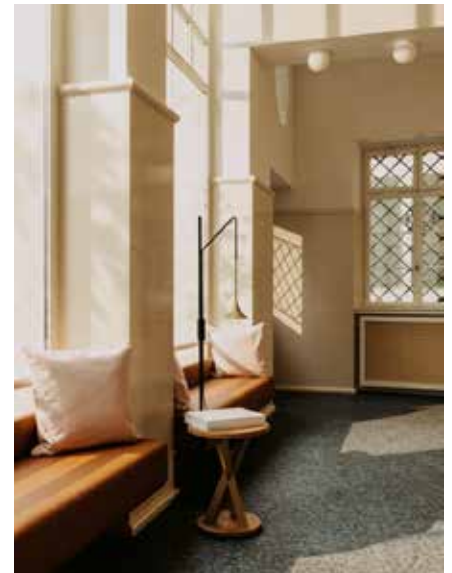


37



33

EINGANGSSITUATIONEN



34

Beim Betreten oder Verlassen eines Gebäudes braucht man sowohl im Gebäude als auch außerhalb einen **Raum** zum Durchgehen. Das ist der Eingangsraum.¹

Großzügige lobbyartige Eingangsräume, die sich idealerweise auch mit dem Außenraum verbinden (verglaste Veranda), haben einen freundlichen Charakter und empfangen Bewohner und Gäste.

Dieser Raum steht für die Hausgemeinschaft. Mehrere Sitzplätze können zum Verweilen und zu nachbarschaftlichen Gesprächen einladen.



36



35



37

1 Eine Mustersprache, Christopher Alexander
130 Eingangsraum



38

GESTALTUNG DER PARKPLATZFLÄCHEN

40

321 von 413 in Zusammenstellung

Alle Parkplatzflächen werden zu kleinen „Park-Parks“ umgestaltet. Es sollen nur kleine Gruppen von Fahrzeugen zusammengefasst werden, um auch aus diesem notwendigen Übel benutzbare und soziale Orte zu machen. „mach Parkplätze klein, ... und von außen (Hecken) nicht sichtbar, ...

... Große Parkplätze sind richtig für die Autos, für Menschen sind sie in allen Merkmalen falsch.

Sie sind zu weitläufig, sie haben zu viele gepflasterte Flächen, sie haben keine Stellen zum Stehenbleiben ...¹



39



40

Die Flächen der Stellplätze können gut mit Rasenpflaster befestigt werden. Bäume und Hecken sollen wie in der nebenstehenden Skizze integriert werden bzw. als Begrenzung dienen.



41



42



Durchmesser: ca. 24 m
Anzahl Stellpl.: ca. 30

1 Eine Mustersprache, Christopher Alexander
103 kleine Parkplätze



43

DIE BARRIEREFREIHEIT

42

323 von 413 in Zusammenstellung

Das barrierefreie Bewegen durch den Stadtraum ist ein wichtiger Aspekt für die neue Planung des Donauviertels.

Sie nutzt nicht nur Menschen mit Behinderung, sondern auch z.B. Senioren, Eltern und Menschen, die nur vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Die Berücksichtigung barrierefreier Erreichbarkeit und Nutzbarkeit wird erreicht durch: gut begehbare Oberflächen, breite Wege und durch Rampen anstelle von Stufen oder Borden.

Akustische und visuelle Informationen an allen Übergängen und Haltestellen.

Taktile Systeme zur Orientierung der Sehbehinderten.



45



46



44



47

B.
VERNETZUNG und
BEBAUUNGSPOTENTIALE



- NB - am Campus
- NB - Retentionsbecken
- NB - Donauknoten
- NB - im Alleering
- NB - Donaustraße Nord
- NB - Gärtnerhöfe
Baugenossenschaft
Wiederaufbau
- NB - Donaustraße Süd
- Grundstück der Gärtnerei

Die Vernetzung mit angrenzenden Wohngebieten soll über eine Nachverdichtung am Rand und auch innerhalb des Donauviertels geschehen.

Neue Erschließungen erzeugen ein dichtes Netz an Straßen.

Einzelne Bereiche sind besser zu erreichen. So soll auch das EKZ am Donauknoten ein „Gesicht“ zur Mitte des Viertels erhalten, um auch von dort erschlossen werden zu können.

Die Donaustraße hat ein Verkehrsaufkommen, welches ihre Breite von vier Spuren nicht rechtfertigt. Sie soll auf zwei Spuren begrenzt werden.

Die Straßenbahn verläuft dann in ihrer heutigen Lage seitlich in einem Grünstreifen. Westlich angrenzend ist dann eine Baufläche frei entlang der Donaustraße bis zur Bahnlinie.

Hier sollen blockartige Strukturen in der Bebauung einen städtischen Charakter zur Donaustraße hin vermitteln und gleichzeitig Verbindung zu den anschließenden Wohnbebauungen der 1970er Jahre aufnehmen.

Das Bebauungspotenzial beträgt insgesamt ca. 600 Wohneinheiten.

Solitäre Mehrfamilienvillen sollen einerseits eine Raumgrenze zum Wäldchen bilden und andererseits den „grünen“ und durchlässigen Charakter des Ortes unterstreichen. Zusätzlich ermöglichen diese Baukörper die Beziehung vom Campus zum Alleering.

Bebauungspotential: ca.45 Wohneinheiten

*BEBAUUNGSPOTENZIAL
„AM CAMPUS“
AUSSCHNITT M 1: 2000*





Kleine Solitäre ergänzen das typologische Angebot.

Es gibt überschaubare Bewohnergruppen. Sie sollen den Raum in städtebaulicher Übereinstimmung mit dem Bestand begrenzen und formen.
Bebauungspotential:
ca. 105 Wohneinheiten

Die Parkgarage am Queckenberg liegt an zentraler Stelle.

Die Schaffung von Wohnraum wäre an dieser zentralen Lage im Quartier wünschenswert.

Die Neubauten sollten eine Tiefgarage haben, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Über die Gestaltung des Wohnumfeldes wird eine Verbindung der südlich anschließenden Grünfläche mit dem Wäldchen erreicht.

Für den Fall des Erhalts der privaten Parkpalette müssten hier öffentliche Funktionen ergänzt werden.

So könnte ein Treffpunkt für die jungen Menschen im Viertel entstehen.

Sie kann aufgestockt und geöffnet werden. Vorstellbar ist hier z.B. eine Fahrradwerkstatt mit Verleih, Kiosk, Gewächshäusern auf dem Deck etc.

BEBAUUNGSPOTENZIALE
„ALLEERING“
AUSSCHNITT M 1: 2000





Hier soll ein zeichenhaftes Gebäude entstehen.

Am Donauknoten soll es ein Wohn- und Bürohochhaus geben.

Als westliche Abgrenzung des Parkplatzes am Donauknoten soll ein zweites Wohn- und Geschäftshaus dienen.

Bebauungspotential:

ca. 36 Wohneinheiten

ca. 1400 m² Gewerbe

ca. 4780 m² Büro



***BEBAUUNGSPOTENZIALE
„DONAUKNOTEN“
AUSSCHNITT M 1: 2000***



Die Bebauung im Rückhaltebecken muss unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen genügen:
Sie liegt gewissermaßen auf einer Insel, hat also einen starken inneren Bezug.

Gleichzeitig soll eine Art Torbildung an der Donau- bzw. Elbestraße entstehen.

Bebauungspotential: ca.79 Wohneinheiten

*BEBAUUNGSPOTENZIALE
„RÜCKHALTEBECKEN“
AUSSCHNITT M 1: 2000*





Das Thema dieser Bebauung ist die straßenbegleitende, offene „Blockbildung“.

Sie nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur, erzeugt aber durch kleinere Einheiten und eine raumbildende Anordnung einen eigenen Charakter. Hier sollen Mehrfamilienhäuser mit drei bis viereinhalb Geschossen entstehen.

Bebauungspotential:
urbane Nachverdichtung, ca. 157 WE bei reiner Wohnnutzung



*BEBAUUNGSPOTENZIALE
„DONAUSTRASSE NORD“
AUSSCHNITT M 1:2000*



Diese Wohnhaustypologie schließt sich nahtlos an die angedachte Bebauung im Norden der Donaustraße an.

Im westlichen Bereich sind auch dreigeschossige Reihenhäuser vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den „Donauwällen“ sollen sich die offenen Blöcke noch stärker auflösen.

Bebauungspotential:

urbane Nachverdichtung, ca. 171 WE bei reiner Wohnnutzung

*BEBAUNGSPOTENZIALE
„DONAUSTRASSE SÜD“
AUSSCHNITT M 1: 2000*





Quellen:

1 <https://www.fotocommunity.de/photo/allee-im-herbst-princeton-usa-wimworld/23714051>

2 <https://tageswoche.ch//allgemein/hier-gibts-die-besten-bade-brunnen/>

3 https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mustin_Gepflasterte_Allee_2011-05-24_115.JPG

4 <https://somethingthatilike.wordpress.com/2011/11/13/sonja-vordermaier-leuchtenwald/>

5 <https://mojdom.zoznam.sk/zahrada-a-exterie/zo-zivota-rastlin/10-najkraisich-stromov-ktore-vam-v-zahrade-vytvorila-tien/>

6 https://de.123rf.com/photo_54374909_rote-backsteinpflastersteine-auf-einem-buergesteig.html

7 <https://www.planergruppe-oberhausen.de/bochum-wendenplatz/>

8 <https://www.archilovers.com/projects/159670/great-land-gallery?1353359>

9 <https://landezine.com/freundschaftsinsel-potsdam-by-pola/>

10 <https://www.wbp-landschaftsarchitekten.de/index.php/seepark-koerbecke-moehne-see.html>

11 <https://www.tourisme-plainecommune-paris.com/decouvrir/aux-alentours/la-villette>

12 <https://de.parisinfo.com/museen-sehenswuerdigkeiten-paris/71469/Parc-de-La-Villette-Plein-Air>

13 <https://structurae.net/de/bauwerke/parc-de-la-villette>

14 privates Bild

15 <https://www.wbp-landschaftsarchitekten.de/index.php/seepark-koerbecke-moehne-see.html>

16 https://www.pflanzmich.de/produkt/15110/pyramiden-hainbuche.html?utm_source=google&utm_medium=shopping&utm_campaign=feed&artno=167054#productImages-1

17 https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/grands-projets/concertation-reglementaire/20190308_campus-portes-des-alpes-dossier-concertation.pdf

18 https://www.bera-bv.de/wp-content/uploads/2017/05/projekt-gravel_fix_pro-con-ti-campus-leibniz-universitaet-hannover-3.jpg

19 <https://riehenerdorfmarkt.ch/>

20 <https://www.german-architects.com/da/projects/view/gesamtprojekt-opernhaus-parkhaus-opera-und-sechselautenplatz#image-1>

21 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/30/Marktplatz_%28Esslingen%29_von_oben_gesehen.jpg

22 eigenes Bild

23 <https://www.textures.com/download/BrickSmallBrown0467/116327>

24 <https://i.pinimg.com/originals/37/21/90/372190d6ae710a7491b53f1b1fe7770.jpg>

25 <https://www.von-reisen-und-gaerten.de/wp-content/uploads/2017/07/Paris-Gaerten-Parks-vonREISENundGEARTEN-62-.jpg>

26 eigenes Bild

27 Google maps: Kopenhagen, Brumleby

28 Visualisierung Welp von Klitzing Architekten

29 <https://www.mediakatalogas.lt/nuotrauka/673862/sodas-oficialus-sodas-olandu-so-das-dizainas-simetrijas-apkarpytas-kirpesi-gyvatoriu-medis>

30 https://www.fantasticfrank.de/objekt/OBJ17365_1764959633/bilder#14

31 <https://www.stadtmarketing.eu/versorgungsunabhaengige-dorf/>

32 <https://landscapetheory1.wordpress.com/2000/01/01/attitude/>

33 <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitetismo/13.147/7398>

34 https://www.archdaily.com/952199/volkshaus-hotel-basel-herzog-and-de-meuron/5fbfd38063c017dd63000c20-volkshaus-hotel-basel-herzog-and-de-meuron-photo?next_project=no

35 eigenes Bild

36 https://www.archdaily.com/952199/volkshaus-hotel-basel-herzog-and-de-meuron/5fbfd39363c017d62c000f0c-volkshaus-hotel-basel-herzog-and-de-meuron-photo?next_project=no

37 <https://www.archdaily.com/59412/ad-classics-seagram-building-mies-van-der-rohe/5383462fc07a802121000422-seagram-building-mies-van-der-rohe-image>

38 <https://www.welt.de/wirtschaft/article125952141/Das-Parkplatz-Problem-koennt-e-fuer-immer-geloest-sein.html>

39 <https://cgconcept.be/virage-ecologique-designbestrting/>

40 <https://www.garten-halter.de/rasenanlagen-leistung-04/>

41 Google Streetview Aalborg, Dänemark

42 Google Maps Aalborg, Dänemark

43 <https://www.noz.de/lokales/bramsche/artikel/30133/sanierung-der-bramscher-kirchhofstrasse-verzorgert-sich>

44 eigenes Bild

45 eigenes Bild

46 eigenes Bild

47 <https://barrierefreie-mobilitaet.de/ueberquerungsstelle/>

48 http://derarchitektbda.de/wp-content/uploads/2014/07/zanderroth_Altglienicker-Hoefe_PerspektiveAnger.jpg

49 <http://www.zanderroth.de/de/projekte/li01/885>

50 <https://blrm.eu/register> (Wohn- und Büroquartier Frankfurter Allee)

51 <https://blrm.eu/register> (Wesergärten)

52 <https://www.competitiononline.com/de/projekte/54251>

53 <https://www.competitiononline.com/de/projekte/54251>



WELP von **KLITZING**
Architekten und Stadtplaner BDA

343 von 413 in Zusammenstellung



- ① Entwicklungsbereich Am Lehmaner 14, ehem. Gärtnerei
- ② Entwicklungsbereich An den Gärtnhöfen
- ③ Entwicklungsbereich urbanes Gebiet Donaustraße

Donauviertel Braunschweig
städtebauliche Planung M 1:2000
September 2022

WELP von KLITZING
Architekten und Stadtplaner BDA

Betreff:

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 vom 01.12.1970 sowie des Bebauungsplanes WI 47 vom 20.06.1968
Stadtgebiet: Grundstück Am Lehmanager 14
Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.05.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Sitzungstermin

31.05.2023

Status

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

14.06.2023

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

20.06.2023

N

Beschluss:

„Dem Entwurf der Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, 2. Änderung, vom 01. Dezember 1970, und des Bebauungsplanes WI 47 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, Urfassung, vom 20. Juni 1968, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Aufhebungssatzung sowie die Begründung und die aufzuhebenden Teilbereiche des Bebauungsplanes WI 50 sowie WI 47 sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel

Die in dem aufzuhebenden Teilbereich der Bebauungspläne WI 50 sowie WI 47 befindliche Erwerbsgärtnerei wurde aufgegeben. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das derzeitige Planungsrecht setzt ein Sondergebiet Erwerbsgärtnerei fest und steht dem entgegen. Mit der Aufhebungssatzung wird sowohl das derzeit gültige Planungsrecht des Bebauungsplanes WI 50 als auch des davor geltenden Bebauungsplanes WI 47 für den jeweiligen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14 aufgehoben. Somit findet nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben der § 34 BauGB Anwendung.

Auf der Grundstücksfläche soll eine Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzungsansprüche entwickelt werden, einschließlich kleiner, dem Gebiet dienender sozialer

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein Büro für das Quartiersmanagement. Diese Nutzungen sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB realisierbar.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es möglich, die Entwicklung einer qualitätvollen Bebauung im Rahmen einer Konzeptvergabe zu steuern.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 13.04.2023 bis zum 15.05.2023 durchgeführt. Es wurden keine wesentlichen Bedenken vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Mit Bekanntmachung vom 30.01.2023 wurde die Öffentlichkeit informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, respektive der Aufhebungssatzung, informieren kann. Innerhalb einer Frist bis zum 22.02.2023 bestand die Gelegenheit sich zu der geplanten Aufhebungssatzung zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung der Satzung zur Aufhebung eines Teilbereiches der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 sowie der Begründung.

Leuer

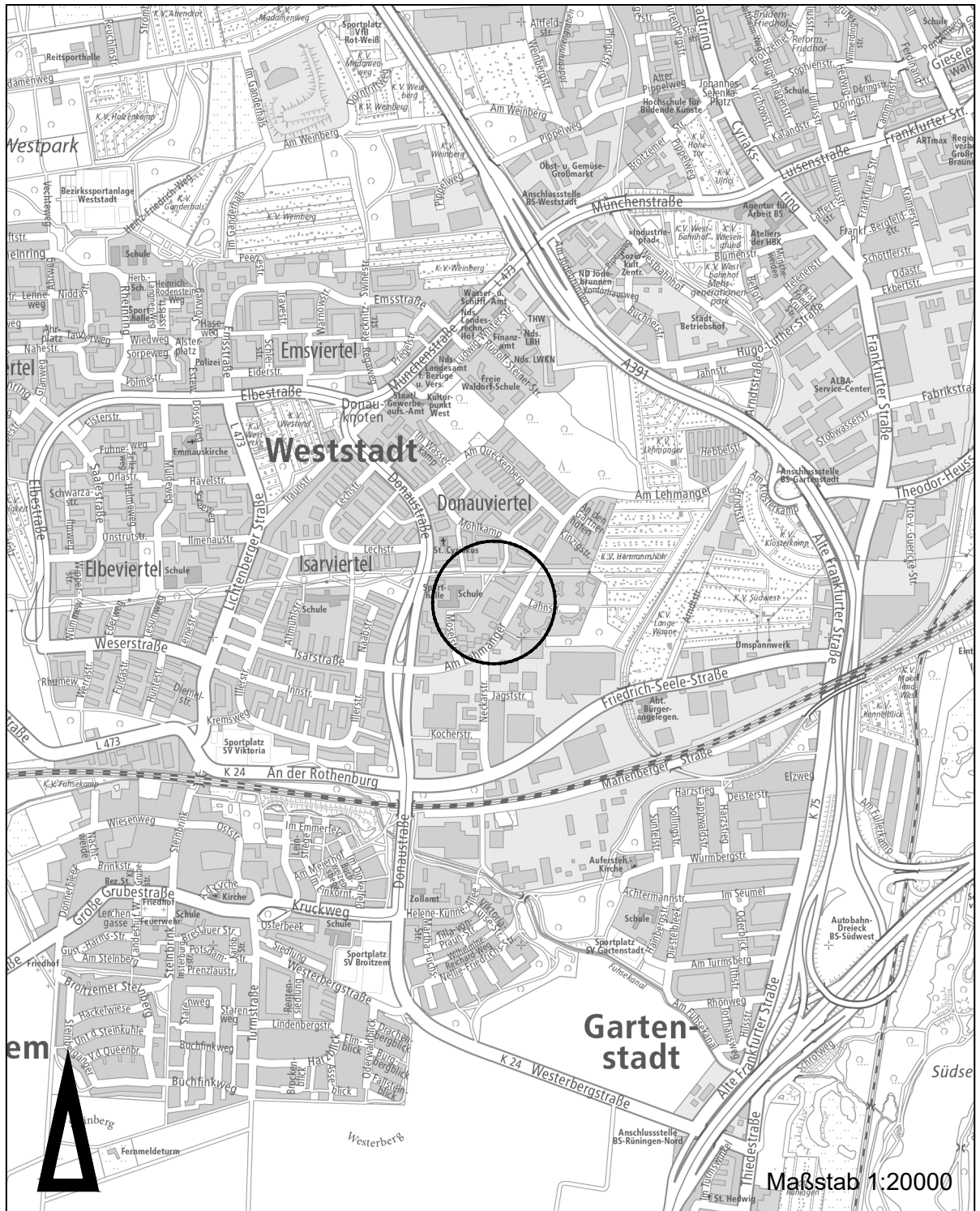
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte (*über die Geltungsbereiche A, B*)
- Anlage 2a: Aufhebungssatzung
- Anlage 2b: Geltungsbereich
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 50
- Anlage 4b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 50
- Anlage 5a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 47
- Anlage 5b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 47

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne

WI 50 und WI 47

Übersichtskarte



Antlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

©Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation



Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne

WI 50 und WI 47

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung am **Datum** beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 24.04.2023

§ 1 Der Bebauungsplan WI 50 „Weststadt, 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b) nördlicher Teil, 2. Änderung vom 01. Dezember 1970, sowie der Bebauungsplan WI 47 „Weststadt, 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b) nördlicher Teil, Urfassung, vom 20.06.1968 werden für den in § 2 näher beschriebenen Teilbereich aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Grundstück Am Lehmanager 14 (Gemarkung Wilhelmitor, Flur 10, Flurstück 34/798) betroffen. Die Fläche befindet sich im Stadtgebiet Weststadt zwischen der Straße Am Lehmanager, der nördlichen Grenze der an der Moselstraße gelegenen Wohnbebauung, der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie dem nordöstlich angrenzenden Garagenhof.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist in der Anlage 2 b dargestellt.

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

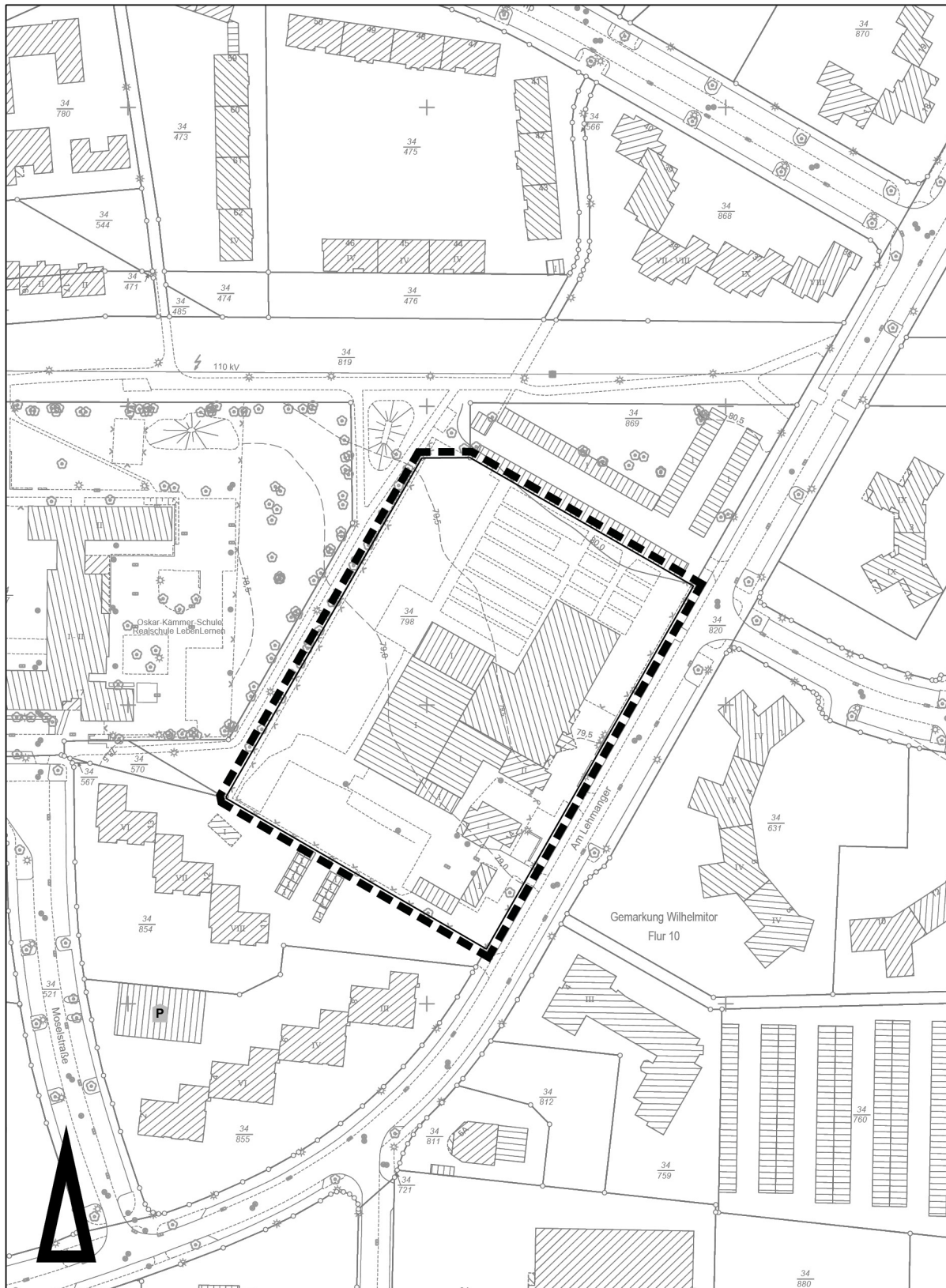
Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne
Geltungsbereich

WI 50 und WI 47



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

**Aufhebungssatzung
für einen Teilbereich der Bebauungspläne**
Begründung

WI 50 und WI 47

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	6
6	Umweltbelange	6
7	Gesamtabwägung	8

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: **24.04.2023** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

1.2 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

1.5 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3905)

1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I. S. 2240) m. W. v. 14.12.2022

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

1.8 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

1.9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

1.10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

1.11 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG)

vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regio-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47, der durch diese Satzung aufgehoben wird, wird im RROP 2008 nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung erfolgt im RROP 2008 keine ausdrückliche Darstellung.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans WI 50 und des Bebauungsplanes WI 47 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Bebauungsplan WI 50 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, 2. Änderung

Rechtskraft: 01. Dezember 1970
Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968
Bundesbaugesetz (BBauG) 1960
Stadtgebiet: westlich Am Lehmanager zwischen Möhlkamp 28 bis 32, den Flurstücken 34/446, 34/477 und 34/482, Volksschule Am Lehmanager, Flurstück 34/528 und Am Lehmanager 14

Der Bebauungsplan WI 50 verfolgt das städtebauliche Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kirche. Darüber hinaus wurde der Bestand der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bereits bestehenden Erwerbsgärtnerei planungsrechtlich gesichert.

Hierzu wurde ein „Sondergebiet Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt. Der aufzuhebende Teilbereich betrifft diese Sondergebietsfläche.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan WI 50 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand der Bebauungsplanfestsetzungen abschließend möglich.

Die Aufhebungssatzung betrifft ausschließlich den Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14.

2.3.2 Bebauungsplan WI 47 „Weststadt 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), nördlicher Teil, Urfassung

Rechtskraft: 20. Juni 1968
 Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968
 Bundesbaugesetz (BBauG) 1960
 Stadtgebiet: beiderseits Am Lehmanager zw. den Grundstücken 3 - 4 einschl. Fl. 34/2, 34/26, 34/28 und zwischen den Grundstücken 14 - 16 einschließlich der westlich davon gelegenen Flächen bis zur Westgrenze der Flurstücke 34/441 bis 34/445, 34/449, 34/468, 34/469, 34/470 und 34/486

Nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 würde nach allgemeiner Rechtsauffassung ein zeitlich davorliegender Bebauungsplan wiederaufleben und seine Rechtswirkung erneut entfalten. In diesem Falle wäre der Bebauungsplan WI 47 beachtlich. Dieser setzt für den betreffenden Teilbereich ebenfalls ein Sondergebiet für Erwerbsgärtnerei fest. Die weiteren Festsetzungen sind bis auf die südliche Baugrenze und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) identisch. Bei dem Bebauungsplan WI 47 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf der Südseite nicht durch eine Baugrenze begrenzt, sondern dehnt sich bis zur Grundstücksgrenze aus. Die GFZ ist mit 0,6 deutlich höher als die GFZ des Bebauungsplanes WI 50 mit 0,35.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes WI 47 „nördl. und südl. Teil ‚Weststadt‘ 5. Nachbarschaft“ (Baublock 63/3b), Urfassung, betrifft eine Fläche östlich der Straße Am Lehmanager und ist insofern im Zusammenhang mit der Aufhebungssatzung nicht relevant.

Die Aufhebungssatzung betrifft sowohl den Bebauungsplan WI 50 als auch den Bebauungsplan WI 47 jeweils für den identischen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Die in dem aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50 befindliche Erwerbsgärtnerei wurde aufgegeben. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das derzeitige Planungsrecht steht dem entgegen. Mit der Aufhebungssatzung wird sowohl das derzeit gültige Planungsrecht des Bebauungsplanes WI 50 als auch des davor geltenden Bebauungsplanes WI 47 für den jeweiligen Teilbereich des Grundstückes Am Lehmanager 14 aufgehoben. Somit findet nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung der § 34 BauGB Anwendung für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben.

Auf der Grundstücksfläche soll eine Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzungsansprüche entwickelt werden, einschließlich kleiner, dem Gebiet dienender sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein Büro für das Quartiersmanagement. Diese Nutzungen sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB realisierbar.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist es möglich, die Entwicklung einer qualitätvollen Bebauung im Rahmen einer Konzeptvergabe zu steuern.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Aufhebung unberührt.

4.2 Bebauungsplan WI 50

Die Aufhebungssatzung betrifft lediglich einen Teilbereich des Bebauungsplanes WI 50. Für den von der Aufhebung betroffenen Teilbereich setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet Erwerbsgärtnerei fest. Für die weiterhin geltenden Teilbereiche des Bebauungsplanes WI 50 sind Wohngebiete (WR) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Schule festgesetzt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wirkt sich auf den verbleibenden weiterhin geltenden Bereich des Bebauungsplanes nicht negativ aus und löst diesbezüglich kein Planerfordernis aus.

Die nähere Umgebung wird überwiegend von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Eine Entwicklung der Fläche mit Wohnbebauung auf der Basis eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles löst daher weder bodenrechtliche Spannungen aus, noch werden etwaig vorhandene verstärkt. Das Grundstück befindet sich direkt an der Straße Am Lehmanager, die Erschließung ist somit gesichert. Auch werden Belange gesunder Wohnverhältnisse nicht negativ berührt.

Sofern bei der künftigen Entwicklung der Grundstücksfläche bauliche Strukturen angestrebt werden, die von dem Rahmen abweichen, der aus der näheren Umgebung abzuleiten ist, wird zu prüfen sein, ob ggfs. zur Realisierung eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich ist.

4.3 Bebauungsplan WI 47

Da für den Teilbereich des Bebauungsplanes WI 47, der durch den Bebauungsplan WI 50 überplant wurde, nicht explizit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde, würde dieser mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wieder seine Rechtskraft entfalten. Da die entsprechenden Festsetzungen weitgehend identisch sind, würden diese ebenso den Planungszielen entgegenstehen und werden daher ebenfalls aufgehoben.

5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Entschädigungsansprüche, die sich aus den Teilaufhebungen der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 ergeben, sind nicht erkennbar, da die Fläche sich in städtischem Eigentum befindet und der Betrieb aufgegeben wurde.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Teilaufhebungen der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Wassertransportleitung DN 400. Im Bebauungsplan WI 50 ist für die Leitung ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungstrasse kann nach Entfall der Festsetzung, bei Verkauf der Grundstücksfläche an einen Investor, grundbuchrechtlich gesichert werden.

6 Umweltbelange

6.1 Beschreibung der Planung

Die Teilaufhebungen erfolgen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Maßnahme dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt. Insofern dürfen die Verfahrensvorschriften für ein vereinfachtes Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund der Aufhebungssatzung zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in Berührung stehen, dargelegt.

6.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Für die Aufhebung eines Bebauungsplanes gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bezüglich des Verfahrens als auch der inhaltlichen Prüfung der Auswirkungen, sowie der Abwägung. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Für das Aufhebungsverfahren können diese jedoch vernachlässigt werden. Nach den Bebauungsplänen WI 50 und auch WI 47 besteht bereits ein Baurecht, zwar mit einer Einschränkung bezüglich der Nutzungsart. Gleichwohl sind auf dieser Grundlage durch eine Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft möglich mit entsprechenden umweltrelevanten Auswirkungen. In Folge der Bebauungsplanaufhebung sind im Rahmen der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vergleichbare Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.3 Betrachtete Umweltbelange

Flora und Fauna

Da die bisherige Nutzung auf der Grundstücksfläche aufgegeben wurde und diese nunmehr einige Jahre brachliegt, ist zwischenzeitlich eine Sukzessionsfläche mit Ruderalflächen und Baumvegetation entstanden. Nach Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen von Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sind. Aus diesem Grund wurde im Hinblick auf die Entwicklung einer zukünftigen Wohnbauplanung die Erfassung von Flora und Fauna beauftragt, um die artenschutzrechtlichen Belange angemessen beurteilen zu können. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Sofern mit der artenschutzrechtlichen Kartierung geschützte oder besonders geschützte Arten erfasst werden, sind deren Belange bei der Entwicklung und Realisierung einer Bebauung grundsätzlich zu beachten und zu berücksichtigen.

Bezüglich der Baumvegetation wurde unter Beteiligung der Landesforstverwaltung geprüft, ob hier bereits Waldeigenschaften im Sinne des Waldrechtes vorliegen. Dies konnte nicht bestätigt werden. Insbesondere lässt die vorhandene bauliche Situation eine langfristige natürliche Waldentwicklung nicht zu.

Lärm

Auf die betreffende Fläche wirken Lärmimmissionen von den umgebenden öffentlichen Straßen, der Stadtbahntrasse in der Donaustraße sowie der Bahnstrecke östlich der Friedrich-Seele-Straße ein. Inwieweit bei einer künftigen Wohnbebauung Schutzmaßnahmen zu treffen sind, ist im Rahmen von Bauanträgen zu prüfen.

Kampfmittel

Aufgrund von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Dies steht aber nicht im Widerspruch zu den geplanten Aufhebungen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet der Aufhebungssatzung befinden sich keine Gebäude, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgeführt sind.

6.4 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zu dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bestehen derzeit keine parallel laufenden Planverfahren, von denen wesentliche Umweltauswirkungen ausgehen.

6.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die mit der Aufhebungssatzung bezweckte Wiedernutzbarmachung eine konkrete Fläche betrifft, erübrigt sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Ein Verzicht auf die Änderung der planungsrechtlichen Situation durch die Aufhebungssatzung ist nicht angezeigt, da die festgesetzte Erwerbsgärtnerei aufgegeben wurde und die Ansiedlung einer neuen Gärtnerei nicht vorgesehen ist.

6.6 Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Bebauungspläne WI 50 und WI 47 ist bereits eine Bebauung der betreffenden Fläche zulässig. Mit der Aufhebungssatzung sind Bauvorhaben weiterhin zulässig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Umweltbelange, die Flora und Fauna betreffen, werden durch eine aufgrund der Aufhebungssatzung ermöglichte Bebauung nicht weiter beeinträchtigt, als durch eine auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes zulässige Bebauung.

Die Bebauungspläne WI 50 und WI 47 beinhalten keine Regelungen zum Immissionsschutz. Die Aufhebungssatzung beeinträchtigt insofern keine immissionsschützenden Belange.

Damit ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen. Sollte sich zukünftig für die Umsetzung einer neuen Bebauung ein Planerfordernis ergeben, so kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den dann maßgeblichen städtebaulichen, umweltbezogenen und sonstigen Zielvorstellungen entspricht.

7 Gesamtabwägung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes WI 50 wirkt sich auf den verbleibenden weiterhin geltenden Bereich des Bebauungsplanes nicht negativ aus und löst diesbezüglich kein Planerfordernis aus. Das gleiche gilt entsprechend für den außer Kraft getretenen Bebauungsplan WI 47 auch für den Fall, dass dieser durch entsprechende Umstände wieder seine Rechtskraft erlangen würde.

Durch die Aufhebung des derzeit geltenden Planungsrechtes auf der Grundlage der Aufhebungssatzung werden eigentumsrechtliche Belange nicht negativ berührt. Zum einen wurde die bisher ausgeübte Nutzung aufgegeben und soll nicht weiter

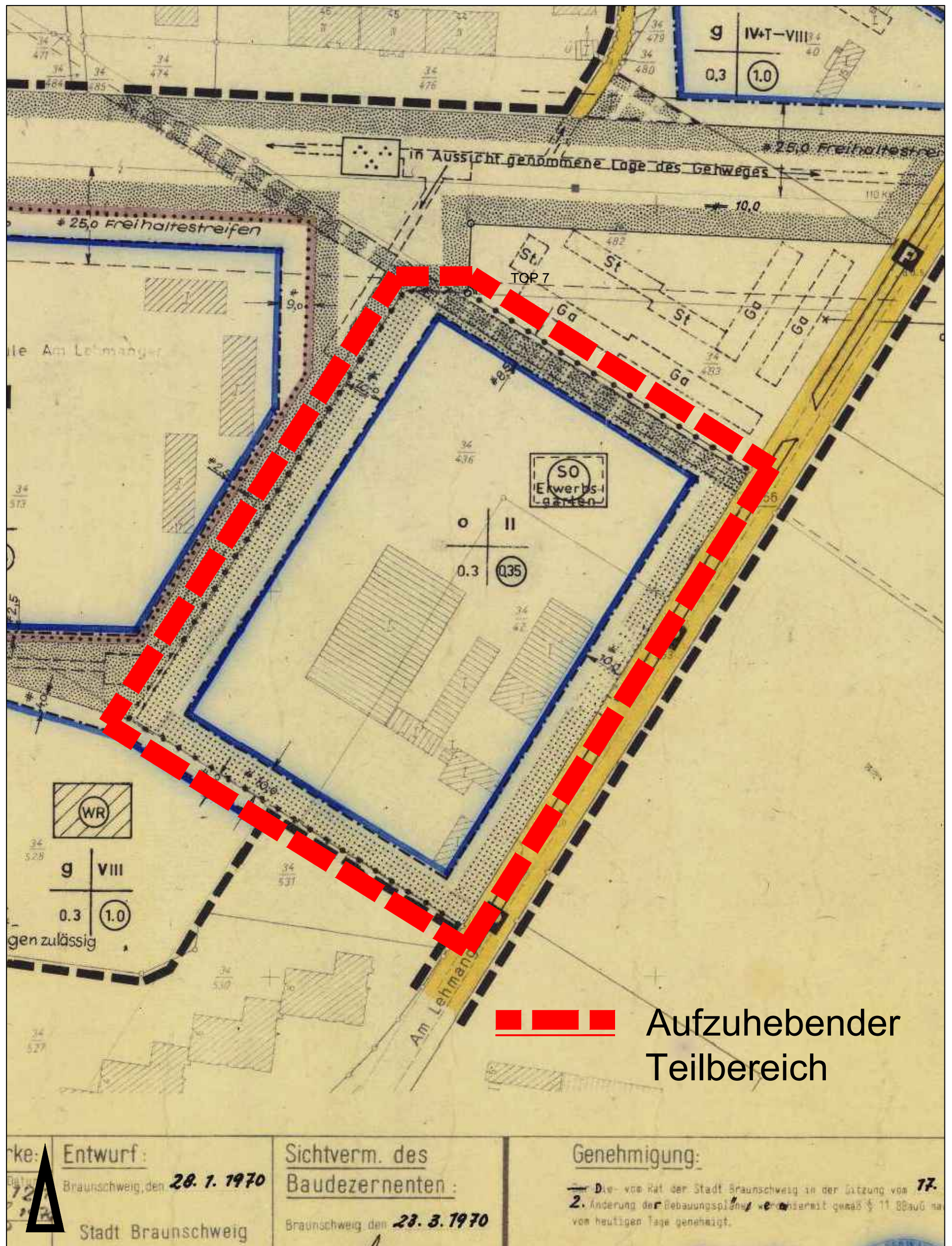
fortgesetzt werden. Zum anderen hat die Stadt Braunschweig das Erbbaurecht an der Grundstücksfläche zurückerworben, sodass die Fläche sich im Eigentum der Stadt befindet.

Umweltbelange werden durch die Aufhebungssatzung ebenfalls nicht negativ berührt.

Die vorliegende Aufhebungssatzung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung und ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans
Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

WI 50



Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans

WI 50

Textliche Festsetzungen

63/3 b-nördl. und südl. Teil, 2. Änderung

WI 50
(BauNVO 1968)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im reinen Wohngebiet nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Gebiet SO ist bestimmt für Erwerbsgärtnereien. Zulässig sind zweckgebundene Betriebsgebäude und Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen innerhalb der mit Baugrenzen versehenen überbaubaren Flächen.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung werden im reinen Wohngebiet wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

Garagen, Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Anlagen für Kleinkinderspielflächen und Müllboxen.

Alle übrigen Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche für das Baugebiet WR IV + T - VIII sind der Fläche dieses Baugebietes die Flächen der Flurstücke 34/483 und Teilflächen von 34/482, für die als Nutzung nur "Garagen und Stellplätze" festgesetzt sind, zuzurechnen, wenn die Vereinigung zu einem Grundstück im Rechtssinne erfolgt.
2. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen, und zwar im Umfange der Beteiligung an den Gemeinschaftsanlagen.

Sonstige Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden zeichnerischen Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKFE - bei ebenem Gelände nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung des Möhlkamps (ggf. Gehweg) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus, gesehen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

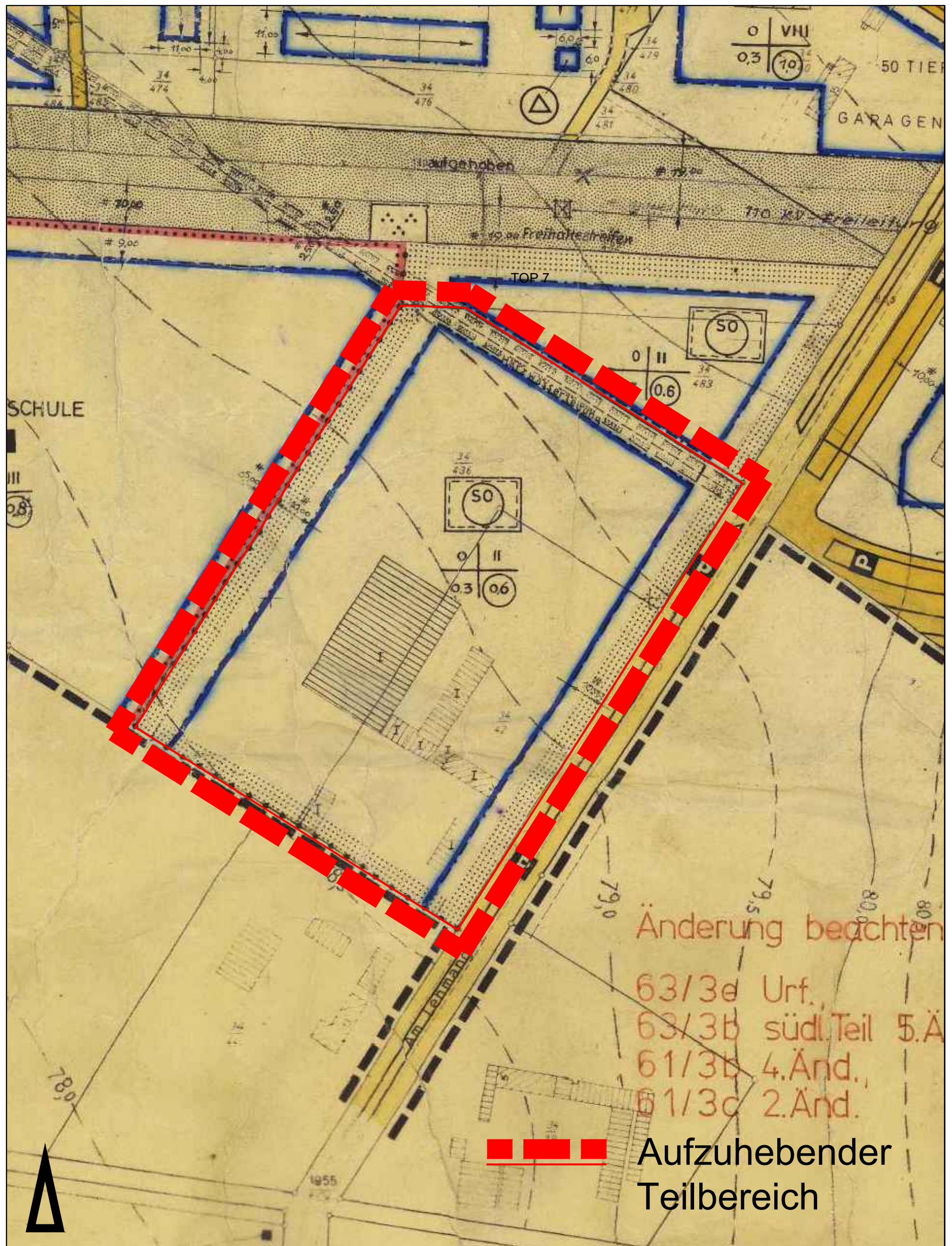
Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite ab, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

2. Die Leitungsrechte dienen der Versorgung der anliegenden Baugrundstücke. Begünstigte sind die jeweiligen Versorgungsträger (Stadtwerke Braunschweig).
3. Der gesetzlich vorgeschriebene Freihaltestreifen von 25,0 m kann im Bereich der Baugrundstücke für Gemeinbedarf (Schule und Kirche) im Einvernehmen mit dem Leitungsträger (Stadtwerke) bis zu der festgesetzten Baugrenze auf 19,0 m verringert werden.

Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans
Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

WI 47



Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans

WI 47

Textliche Festsetzungen

63/3 b-nördl. Teil

WI 47

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im Baugebiet WR § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind in den Baugebieten WR und SO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Gemäß § 14 (2) der Baunutzungsverordnung sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
4. Das Gebiet SO ist bestimmt für Erwerbsgärtnerereien. Zulässig sind zweckgebundene Betriebsgebäude und Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen innerhalb der mit Baugrenzen versehenen überbaubaren Flächen.

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Neustadtring /
Hermannstraße", NP 47
Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße,
Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße
Aufstellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.05.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 06.06.2023

Status

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

14.06.2023

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

20.06.2023

N

Beschluss:

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Neustadtring / Hermannstraße“, NP 47 beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

In den vergangenen Jahren hat sich in dem ehemals stark gewerblich geprägten Quartier zwischen Hildesheimer Straße, Neustadtring und Ernst-Amme-Straße ein Nutzungswandel vollzogen. Auf ehemaligen Gewerbeflächen ist in überwiegend verdichteter Bauweise Wohnbebauung entstanden (Brotfabrik Hermannstraße, Wittekindstraße 6, Noltemeyerhöfe, verschiedene kleinere Einzelmaßnahmen).

Bauliche Entwicklungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind grundsätzlich zu begrüßen und entsprechen den Grundsätzen eines nachhaltigen Städtebaus. In der Retrospektive ist aber festzustellen, dass sich durch die Summe der Maßnahmen in Verbindung auch mit anderen Baulandentwicklungen im Westlichen Ringgebiet nunmehr auch Defizite in der öffentlichen Infrastruktur zeigen, deren Bewältigung die Stadt nunmehr vor besondere Herausforderungen stellt.

Zur Deckung der gestiegenen Bedarfe wird derzeit u.a. eine neue Grundschule südlich der Hildesheimer Straße realisiert. Die Kapazität an Kita-Plätzen ist ausgeschöpft. Das Quartier ist von einem geringen Grünflächenangebot und erheblichen Defiziten in der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche geprägt.

Für die Grundstücksfläche Neustadtring 8 liegt eine Bauvoranfrage für eine weitere Wohnquartiersentwicklung mit ca. 100 Wohneinheiten vor. Die mit diesem Vorhaben beabsichtigte Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, allerdings wird damit die absehbar letzte große Potenzialfläche in dem betreffenden Quartier überplant, auf der sich zur Reduzierung der Defizite aus dem Bestand bezüglich Grünstruktur und Spielplatzflächen Maßnahmen umsetzen ließen. Eine Wohnbebauung wäre zwar grundsätzlich aus der Eigenart der näheren Umgebung auf der Basis von § 34 BauGB zu entwickeln, würde aber durch die Auslösung weiterer Bedarfe an öffentlicher Infrastruktur die derzeit bereits angespannte Situation verschärfen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung von Flächen für öffentliche grüne Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderspielplatz, Anbindung an das Freizeitwegenetz
- Verbesserung der privaten Grünstrukturen
- Deckung des KITA-Bedarfes aus dem Gebiet und der Umgebung
- Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Prüfung der Anwendung des kommunalen Baulandmodells

Auf der Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan sind die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung einsetzbar, soweit Vorhaben die Umsetzung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten können Vorhaben zurückgestellt werden, die den Planungszielen entgegenstehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Veränderungssperre zu erlassen, die eine Geltungsdauer von 2 Jahren hat und ggfs. nochmals verlängert werden kann.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Neustadtring / Hermannstraße“, NP 47 sowie den Erlass einer Veränderungssperre in separater Vorlage (DS 23-21377).

Hornung

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte NP 47

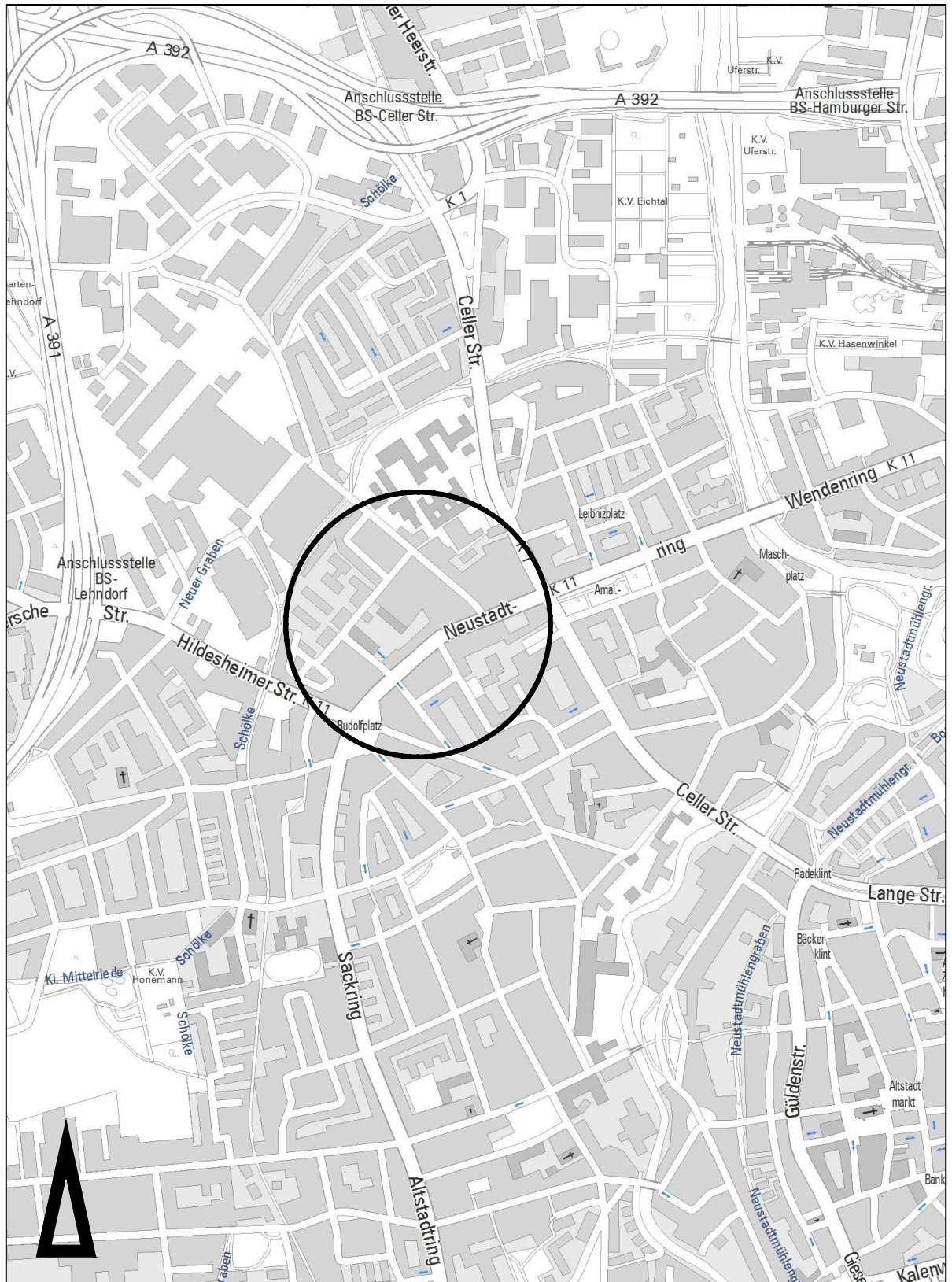
Anlage 2: Geltungsbereich NP 47

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Neustadtring / Hermannstraße

NP 47

Übersichtskarte

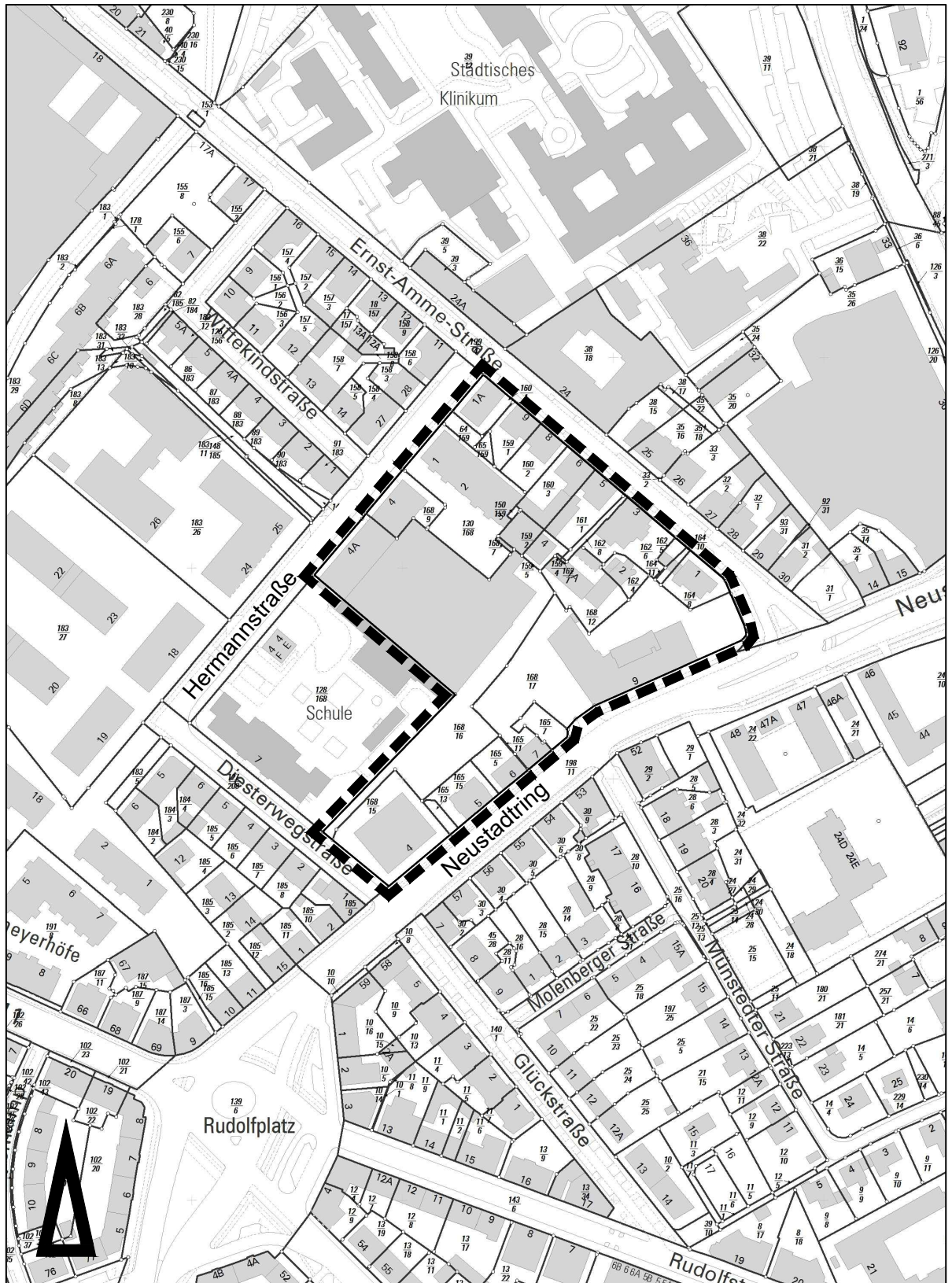


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

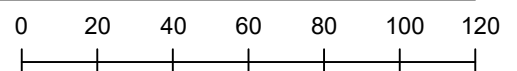
Neustadtring / Hermannstraße

NP 47

Geltungsbereich, Stand: 22. Mai 2023, Verfahrensstand: § 2 (1) BauGB



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LÖLN Landesvermessungsamt Niedersachsen

Betreff:

**Veränderungssperre "Neustadtring / Hermannstraße", NP 47
Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße,
Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße
Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	06.06.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.06.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	20.06.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Beschluss:

„Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2b dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Begründung

Parallel zu dieser Vorlage schlägt die Verwaltung vor, dass für das Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße, Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Neustadtring / Hermannstraße“, NP 47, beschlossen wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt (siehe DS 23-21376):

- Sicherung von Flächen für öffentliche grüne Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderspielplatz, Anbindung an das Freizeitwegenetz
- Verbesserung der privaten Grünstrukturen
- Deckung des KITA-Bedarfes aus dem Gebiet und der Umgebung
- Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Prüfung der Anwendung des kommunalen Baulandmodells

Für das Grundstück Neustadtring 8 liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage vor für die Entwicklung einer Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungen und Handel.

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Hornung

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte Veränderungssperre NP 47

Anlage 2a: Satzung Veränderungssperre NP 47

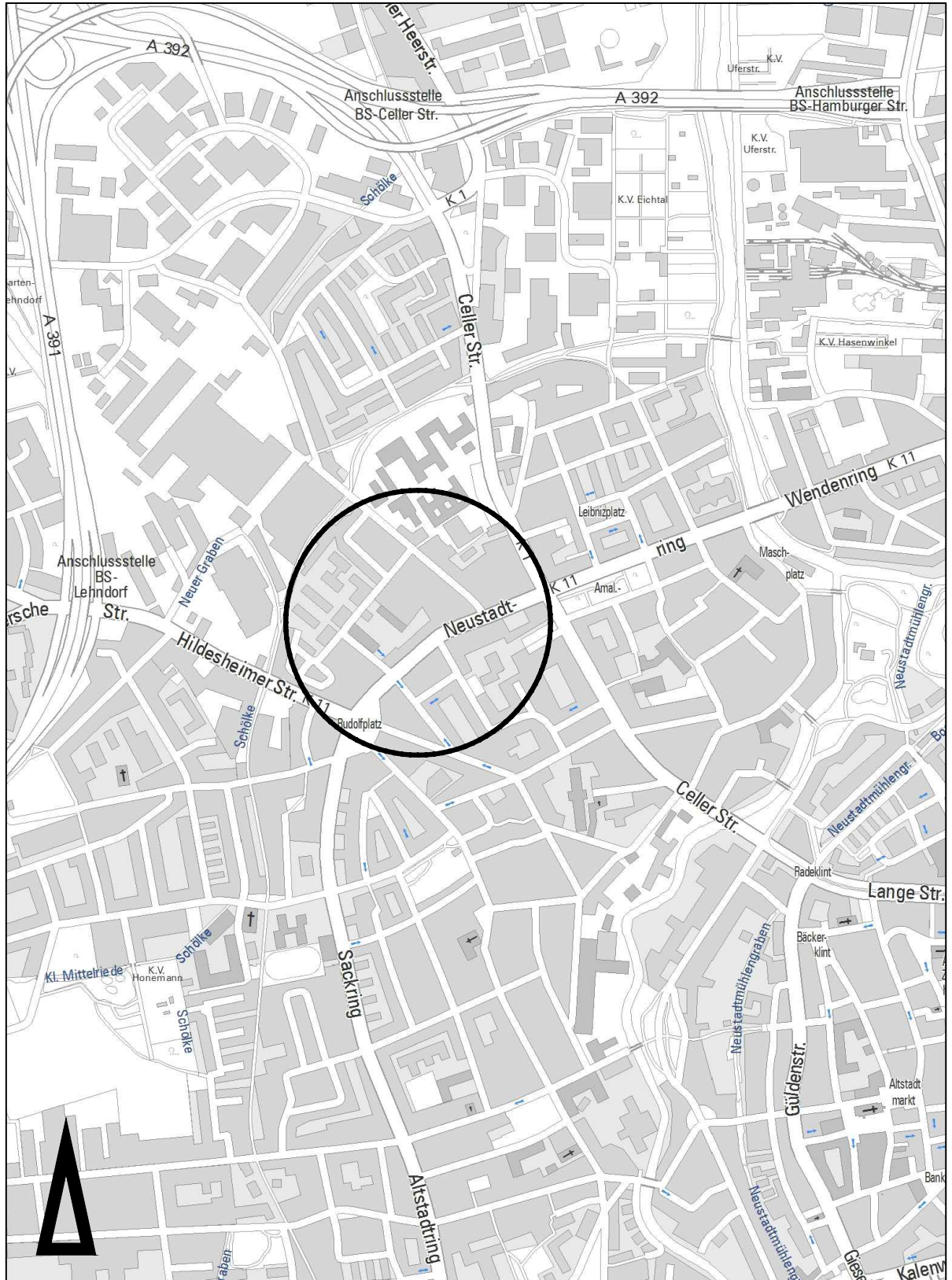
Anlage 2b: Geltungsbereich Veränderungssperre NP 47

Veränderungssperre

Neustadtring / Hermannstraße

NP 47

Übersichtskarte



**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom 27. Juni 2023
für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**

Neustadtring / Hermannstraße

NP 47

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 27.06.2023 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Stand Rechtsgrundlagen: 23.01.2023

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 20.06.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Neustadtring, Diesterwegstraße, Hermannstraße und Ernst-Amme-Straße betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

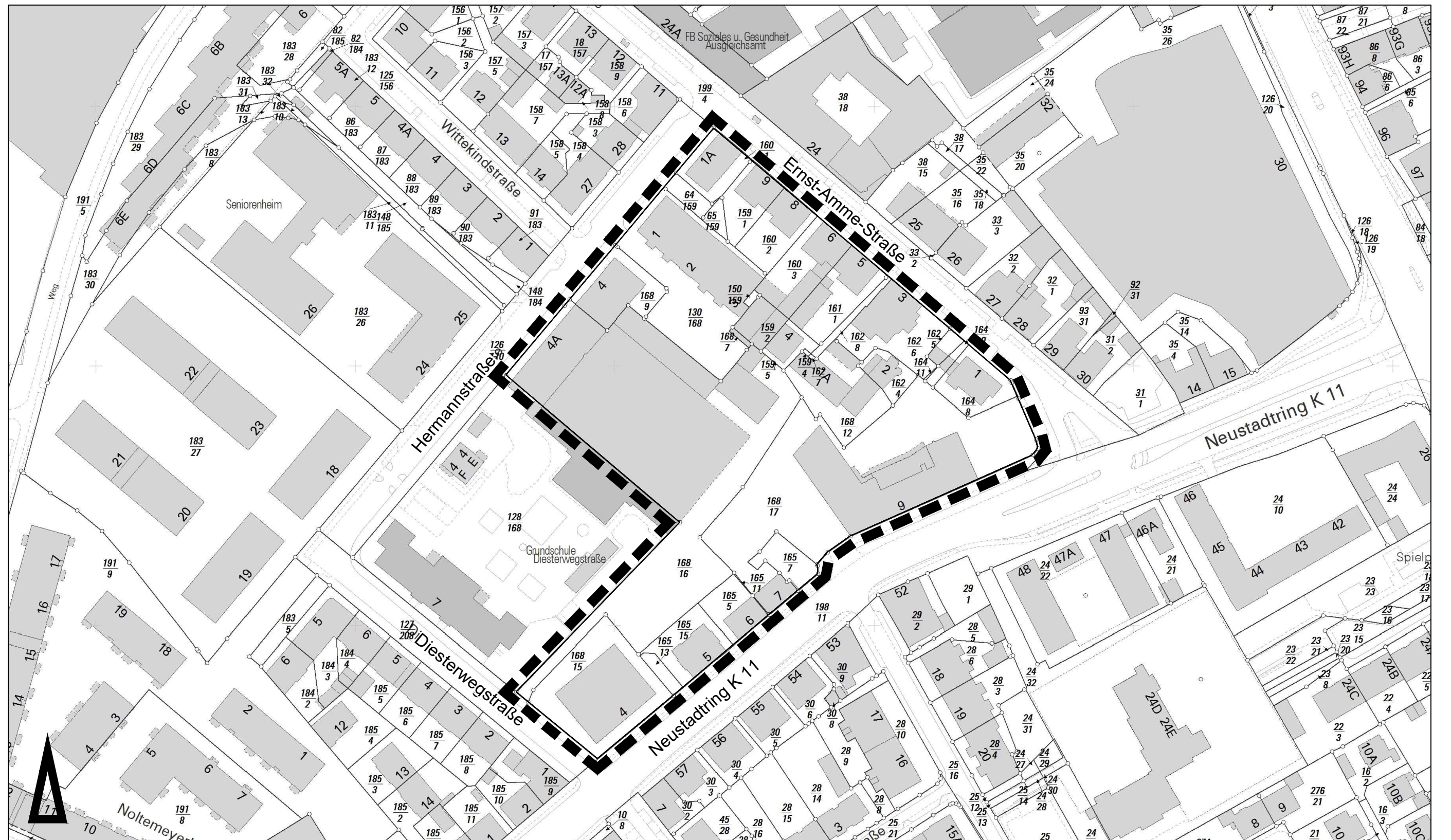
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat

Veränderungssperre

Neustadtring / Hermannstraße**NP 47**

Geltungsbereich, Stand: 22. Mai 2023



Maßstab 1:1500

Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

371 von 413 in Zusammenstellung

Betreff:

Straßenbenennung (Verlängerung) "Schwartzkopffstraße"

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

17.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	30.05.2023	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	06.06.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.06.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	20.06.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Beschluss:

„Die Verlängerung der Schwartzkopffstraße bis zum Fichtengrund erhält den Namen **Schwartzkopffstraße**.

Die Straßenbenennung wird erst mit der Aufstellung der Straßennamenschilder wirksam.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG. Der zu benennende Straßenabschnitt liegt geometrisch in zwei Stadtbezirken, sodass die Beschlusskompetenz in diesem Fall von den Stadtbezirken auf den Rat übergeht.

Begründung:

Das Klinikum Braunschweig errichtet im Rahmen eines langjährigen ‚Change-Prozesses‘ am Standort Salzdahlumer Straße eine neue Zentralklinik. Das Vorhaben beinhaltet eine Vielzahl von Bauprojekten, mit denen die Infrastruktur sowie die einzelnen Gebäudeteile der neuen Zentralklinik realisiert werden. Parallel zur bauordnungsrechtlichen Prüfung der Bauvorhaben erfolgt stets auch eine davon unabhängige Prüfung hinsichtlich der Notwendigkeit dem jeweiligen Bauvorhaben eine oder ggf. mehrere Hausnummern zuordnen zu müssen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der Straßenabschnitt - von der Schwartzkopffstraße kommend - ab der Autobahn bis zum neu gestalteten Kreuzungsbereich Fichtengrund/Salzdahlumer Straße nicht offiziell benannt ist. Die Adresszuordnung neuer Bauvorhaben entlang dieser unbenannten Straße (z. B. Ärztezentrum und Bürozentrum) richtet sich jedoch ausschließlich nach der tatsächlichen Zugangssituation und würde damit zu der bislang unbenannten Straße erfolgen müssen.

Maßgebliche Ziele der Straßenbenennung sind die Sicherung einer einfachen und eindeutigen Orientierung sowie die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung (z. B. im vorliegenden Fall die schnelle Auffindbarkeit der Bereitschaftspraxis der Kassenärztlichen Vereinigung und Notaufnahme des Klinikums). Zur Verbesserung der örtlichen Orientierung in dem Bereich ist es daher erforderlich, den Verbindungsweg zwischen Schwartzkopffstraße und Fichtengrund zu benennen.

Die Verwaltung hat im Zuge der Vorbereitungen für die Straßenbenennung routinemäßig den zuständigen Ortsteilheimatpfleger Herrn Andreas Dunkel um Namensvorschläge gebeten. Herr Dunkel hat der Verwaltung zwei Vorschläge (Alter Lazarettweg/Am alten Lazarett und Zum Lämmchenteich) übermittelt.

Im Rahmen der Eignungsprüfung ist die Verwaltung mit diesen beiden Namensvorschlägen auch an das Städtische Klinikum als Hauptanlieger der zu benennenden Straße herangetreten. Das Klinikum hat vor dem Hintergrund der Außendarstellung des neuen hochmodernen Klinikstandortes den Wunsch geäußert, den Namen Lazarettweg nicht aufzugreifen.

Der Vorschlag Zum Lämmchenteich soll an dessen ursprüngliche Lage nördlich der heutigen Autobahn erinnern. Der zu benennende Straßenabschnitt befindet sich jedoch südlich der Autobahn. Ein Ortsbezug ist durch die deutlich trennende Wirkung des Autobahnverlaufes nicht erkennbar. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Präposition „zum“ wird darauf hingewiesen, dass gemäß den städtischen Benennungsgrundsätzen auf Präpositionen zu Beginn des Straßennamens zugunsten zur Verbesserung der Auffindbarkeit in Karten und Registern verzichtet werden soll. Das Klinikum wurde deshalb gebeten, eigene Vorschläge möglichst im Sinne einer förderbaren Standortidentifikation einzubringen.

Das Klinikum hat nach dortigen Recherchen keine geeigneten Namensvorschläge vorlegen können. Mit Blick auf die vorhandenen Anlieger besteht jedoch Einigkeit mit dem Klinikum, dass eine namentliche Verlängerung der Schwarzkopffstraße über die Autobahn A39 hinaus bis hin zum Fichtengrund den geringsten Eingriff in die örtlichen Gegebenheiten darstellt. Diese bereits von Beginn an als Alternativlösung zu einer reinen Neubenennung betrachtete Variante bietet den Vorteil, dass mit einer Ausnahme keine bestehenden Anlieger durch eine Änderung ihrer Adresse belastet werden (z. B. der Golfklub). Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Vorbereitungen herausgestellt, dass sich der Name Schwarzkopffstraße für den eigentlich unbenannten Straßenabschnitt bereits verbreitet hat und teilweise in Planungen und im Sprachgebrauch Verwendung findet. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung zur Verbesserung der örtlichen Orientierung und Minimierung der Anliegeraufwände die Verlängerung der Schwarzkopffstraße bis zum Fichtengrund vor.

Das Bürogebäude Salzdahlumer Straße 89 („Telekomgebäude“), welches künftig u. a. vom Klinikum genutzt werden wird, ist als einziger Anlieger durch eine Änderung der Adresse von der Straßenbenennung betroffen. Der Eigentümer wurde im Vorfeld angehört und ist mit der Benennung einverstanden.

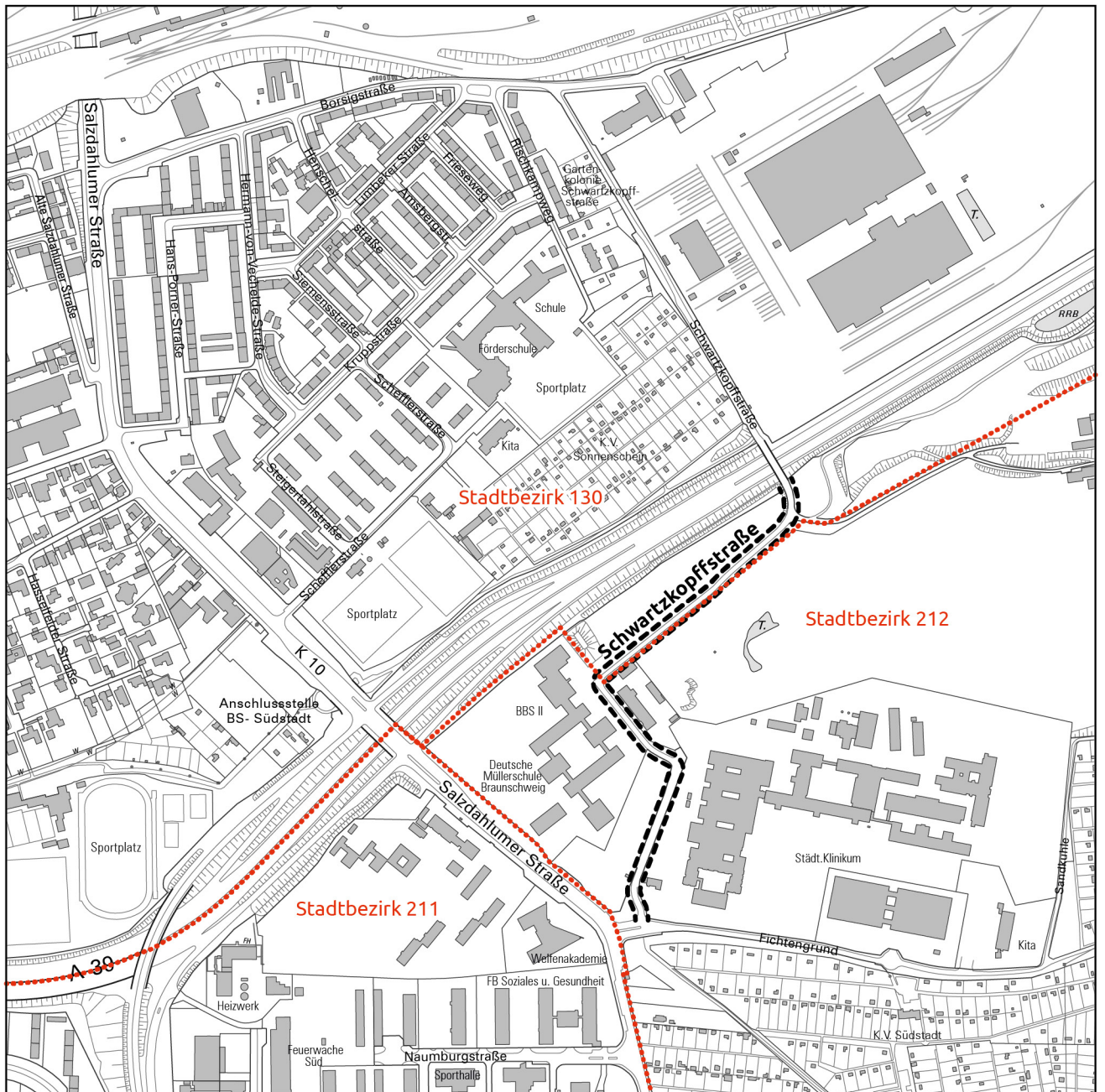
Leuer

Anlage/n:

Kartenausschnitt zur Lage der Straße



Schwartzkopffstraße (Verlängerung)



Karte: © Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abt. Geoinformation

Maßstab: 1: 7 500

Betreff:

GS Klint, Klint 26, 38100 Braunschweig
Brandschutz, Ausbau Mensa und Erweiterung
1. Bauabschnitt Brandschutz- und Deckensanierung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

23.05.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den anliegenden Planungsunterlagen zugestimmt.

Die Gesamtkosten des 1. Bauabschnitt (1. BA) zur Sanierung und Erweiterung der GS Klint - einschl. der Eigenleistung der Hochbauverwaltung, eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und einer Baupreissteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 28.02.2023 auf 2.941.900 € festgestellt.

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben unterteilt sich in zwei Bauabschnitte. Hierbei handelt es sich im 1. BA um Brandschutzmaßnahmen und Unterdeckensanierungen, der Ausbau der Mensa und die Erweiterung hinsichtlich einer 4-Zügigkeit erfolgen im 2. BA.

Beim 1. BA geht es insbesondere um die Mängelbeseitigung der wiederkehrenden Brandschutzprüfungen. Ebenso soll das Treppenhaus als Halle im bauordnungsrechtlichen Sinne legitimiert werden, so dass diese der Schule als eingeschränkt nutzbare Fläche zur Verfügung steht.

Auf Grundlage des Brandschutzgutachtens sind u. a. die Erneuerung der elektrischen Anlagen sowie die Ertüchtigung von Brandschutz- und Klassenraumtüren vorgesehen. Zudem werden die Unterdecken in der Schule erneuert. Die Sanierung findet im laufenden Betrieb statt, so dass Ausweichcontainer für den Sanierungszeitraum benötigt werden.

Im städtischen Haushalt wurde das Projekt mit einer künftigen Erweiterung zusammengelegt. Da hierfür noch kein Raumprogramm vorliegt und zunächst die städteplanerischen Entwicklungen im Bahnhofsumfeld abgewartet werden müssen, handelt es sich bei dieser Brandschutz- und Deckensanierung nur um einen Teil der Gesamtmaßnahme. Die Gesamtmaßnahme wird fortgeführt, nachdem der Beschluss zum Raumprogramm vorliegt.

3. Angaben zum Raumprogramm

Die bestehenden Räumlichkeiten der Schule bleiben durch die Brandschutzmaßnahme unverändert. Für die Durchführung der Maßnahme werden Ausweichcontainer vorgesehen, welche aus sechs AUR mit je ca. 55 m² und zwei Gruppenräumen mit je ca. 20 m² bestehen.

4. Erläuterungen zur Planung

Neben der Erweiterung der Schule in einem 2. Bauabschnitt, soll aus sicherheitstechnischen Gründen in einem 1. Bauabschnitt gemäß den derzeit geltenden Bestimmungen und nach dem Stand der Technik das Objekt saniert werden. Im Zuge des Nutzungskonzepts der Schule sollen die den Klassenräumen vorgelagerten Flure als sogenannte Spielflure den Klassen angegliedert werden. Die notwendigen Flure können entfallen, wenn die Gesamtfäche je Nutzungseinheit von 200 m² nicht überschritten und ein zweiter Fluchtweg durch Bypässe geschaffen wird. Für die größeren Nutzungseinheiten mit ca. 500 m² ist eine Abweichung erforderlich und eine Kompensation in der Planung berücksichtigt.

Die Maßnahmen umfassen die brandschutztechnische Aufwertung der Bauteile sowie die Sicherstellung und Schaffung von Fluchtwegen im Hauptgebäude und der Sporthalle, u.a.:

Austausch/Ausstattung von Bestandstüren zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungswegs (Bypasslösung), Erstellen von Türöffnungen zwischen Gruppen und/oder Klassenräumen; die Verbindungstüren werden teilweise verbreitert um den Anforderungen eines Rettungsweges gerecht zu werden; Türen zu untergeordneten Räumen werden um Dichtungen und Obertürschließer ergänzt; Türen mit einem unmittelbaren Zugang zu einem Treppenraum oder notwendigen Flur werden gegen T30RS Türen getauscht; die Flure vor der außenliegenden Fluchttreppe werden zu einem notwendigen Flur umgewandelt und durch T30RS Elemente baulich abgetrennt; im nördlichen Schulteil werden die T30RS Bestandselemente, welche die Flure und die Halle T1 trennen, demontiert und in Flucht der Klassenraumquerwände wieder montiert um den 2. Rettungsweg via Bypasslösung zu schaffen; Ertüchtigung von Wänden zwischen Klassenraum und Flur in F-90 Qualität; in den Klassenräumen werden die Waschtische samt Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert.

Schaffung des 2. Rettungswegs aus Hallenteil 1 zu 2 mittels Einschnitts und Markierung im Trennvorhang in der Sporthalle. Die Zugangstüren vom Treppenraum in die Sporthalle sind abgängig und werden erneuert; erforderlicher Austausch von Türen gegen T30RS Elemente; ein bisher nicht geschotteter Steigeschacht wird geschottet; die abgehängte Decke in der Eingangshalle, im Stiefelgang und Turnschuhgang muss im Zuge der Elektroinstallation abgenommen werden und wird aufgrund des Zustandes ausgetauscht.

Im Zuge der brandschutztechnischen Sanierung sollen auch die abgängigen Decken (u. a.: Klassenraum, Gruppenraum und Räume der Verwaltung) ausgetauscht werden. Das Schulgebäude wurde seinerzeit mit Schallschutzdecken auf Basis von zementgebundenen Faserplatten ausgestattet. Diese Decken wurden bereits mit kurzfristigen Sicherungsmaßnahmen versehen. Die Beleuchtung wird anstelle der vorhandenen Aufbau-Langleuchten mit Rastereinlegeleuchten realisiert.

5. Techniken für regenerative Energien

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Brandschutzsanierung, daher sind diesbezüglich keine Maßnahmen vorgesehen.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Brandschutzsanierung, daher sind innerhalb des Projektes keine Maßnahmen vorgesehen. Die Bestandserschließung bleibt unverändert.

7. Kosten

Die Gesamtkosten des 1. BA zur Sanierung und Erweiterung der GS Klint betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 28.02.23 2.941.900 €.
Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Der 1. Bauabschnitt der Maßnahme soll von Anfang 2024 bis 3. Quartal 2025 durchgeführt werden. Der 2. Bauabschnitt folgt nach Raumprogrammabschluss der zukünftigen Erweiterung (vgl. 2.).

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltplan 2023 ff. stehen für das Projekt „GS Klint/Brandschutz und Ausbau Mensa (4E.210410)“ vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigung kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 1.720.000 € für das Jahr 2023 zur Verfügung.

Im Investitionsprogramm 2022 - 2027 sind folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
5.978,5	88,5	1.720	500	1.500	2.170		

Hiervon entfallen auf den 1. BA:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
2.941,9	88,5	1.720	500	633,4			

Herlitschke

Anlage/n:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Planunterlagen_GS Klint_Brandschutz- und Deckensanierung

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: GS Klint - Brandschutz, Ausbau Mensa und Erweiterung 1. Bauabschnitt Brandschutz- und Deckensanierung Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 vorbereitende Massnahmen	-	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.085.400	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	759.500	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	553.500	2.398.400
Sicherheit für Unvorhergesehenes - 10 % (KG 200 - 700)		239.800
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		2.638.200
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210410	2.638.200

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2024 €	2025 €	2026 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					2.638.200
2023 vorauss. Index 11,51%	2.638.200	303.700			303.700
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:					2.941.900

Aufgestellt am 28.02.2023

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.39 Bet

i. A.
gez.
Franke

Objektbezeichnung: GS Klint - Brandschutz, Ausbau Mensa und Erweiterung

1. Bauabschnitt Brandschutz- und Deckensanierung

Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Nummer der Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Vorbereitende Massnahmen		
210	Herrichten	-	
210	Abbruch	-	
220	öffentl. Erschließung	-	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		-
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	-	
320	Gründung	4.800	
330	Aussenwände	5.200	
340	Innenwände	344.900	
350	Decken	144.700	
360	Dächer	20.200	
370	Infrastrukturanlagen	-	
380	Baukonstruktive Einbauten	-	
390	Sonstige Maßnahmen, inkl. Rückbau Decken	565.600	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.085.400
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	83.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	103.600	
430	Raumluftechische Anlagen	30.200	
440	Elektrische Anlagen	361.200	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	170.700	
460	Förderanlagen	-	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	1.500	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	-	
490	Sonstige Maßnahmen	8.800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		759.500
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	-	
520	Gründung, Unterbau	-	
530	Oberbau, Deckschichten	-	
540	Baukonstruktionen	-	
550	Technische Anlagen	-	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	-	
570	Vegetationsflächen	-	
590	Sonstige Maßnahmen	-	
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke	-	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Anlage 2

Objektbezeichnung: GS Klint - Brandschutz, Ausbau Mensa und Erweiterung

1. Bauabschnitt Brandschutz- und Deckensanierung

Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

700 700	Baunebenkosten Pauschaler Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	553.500	
	Summe 700 Baunebenkosten		553.500
	Zwischensumme bis KG 700		2.398.400
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		239.800
	Gesamtkosten		2.638.200

Aufgestellt am 28.02.2023

Stadt Braunschweig

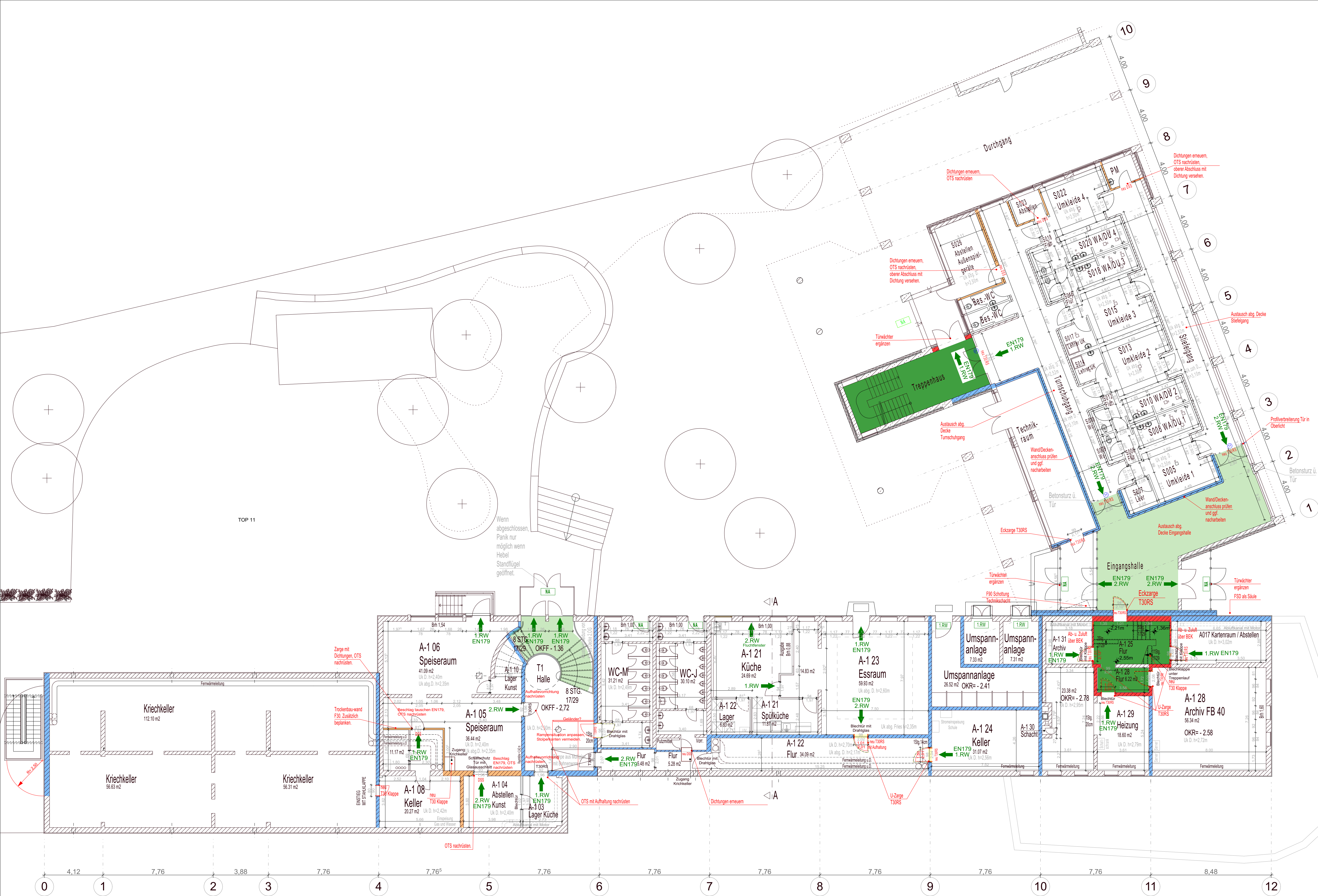
Referat Hochbau

0650.30 Bet

i. A.

gez.

Franke



- Legende:**
- Treppenraumwand nach §15 Abs. 1DVO-NBAuO ausgenommen mechanische Beanspruchung
 - REI/EI 90 (F90)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
 - REI/EI 30 (F30)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
 - Notwendiger Treppenraum
 - Notwendiger Flur

Alle Leitungen durch Wände mit Wertigkeit sind brandschutztechnisch zu schotten!
Vertikale Schottung werden, wenn möglich unterhalb der Stb.-Decken ausgeführt.

Das Brandschutzkonzept des Büro Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, mit Stand vom 08.12.2022 ist zu beachten!

Grundlage der Planung:
- Übergabe DWG Dateien durch FB65
- Bestandsunterlagen Schule Statik von 1959
- Bestandsunterlagen SPH Bauantrag von 1980/86

A233-E-1.0
FB65_B_00712
Index 1

agz architekturbüro ZINGEL GmbH
0 51 21 - 16 87 20 3 52 00
Am Flugplatz 7, 31137 Hildesheim
www.architekturbuerozingel.de
mail@agz-hi.de

Objekt 00712 Brandschutzsanierungsmaßnahmen GS Klint in 38100 Braunschweig, Klint 26
Bauherr Stadt Braunschweig, vertreten durch den Oberbürgermeister, vertreten durch FB Hochbau und Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig, Ägidienmarkt 6; 38100 Braunschweig
Plan Entwurf Sanierung Kellergeschoss
Einarbeitung von Auflagen aus BSK.

A233-E-1.0 Maßstab 1:100



Format 110/65

Gezeichnet fr Datum 24.09.2021

Änderungen	Nr.	Datum	Initialen
1.	Komplett überarbeitet nach ergänztem BSK	07.02.2023	fr

Bauherr Stadt Braunschweig Architekt agz architekturbüro ZINGEL GmbH

 Treppenraumwand nach §15 Abs. 1 DVO-NBauO
ausgenommen mechanische Beanspruchung

	RE/EI 90 (F90) Tragendes/ nichttragendes Bauteil
	RE/EI 30 (F30) Tragendes/ nichttragendes Bauteil

 Notwendiger Flur

Alle Leitungen durch Wände mit Wertigkeit sind brandschutztechnisch zu schotten!
Vertikale Schottung werden, wenn möglich unterhalb der Stb.-Decken ausgeführt.

Das Brandschutzkonzept des Büro Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, mit Stand vom 08.12.2022 ist zu beachten!


Grundlage der Planung:

- Übergebene DWG Dateien durch FB65
- Bestandsunterlagen Schule Statik von 1959
- Bestandsunterlagen SPH Bauantrag von 1980/86

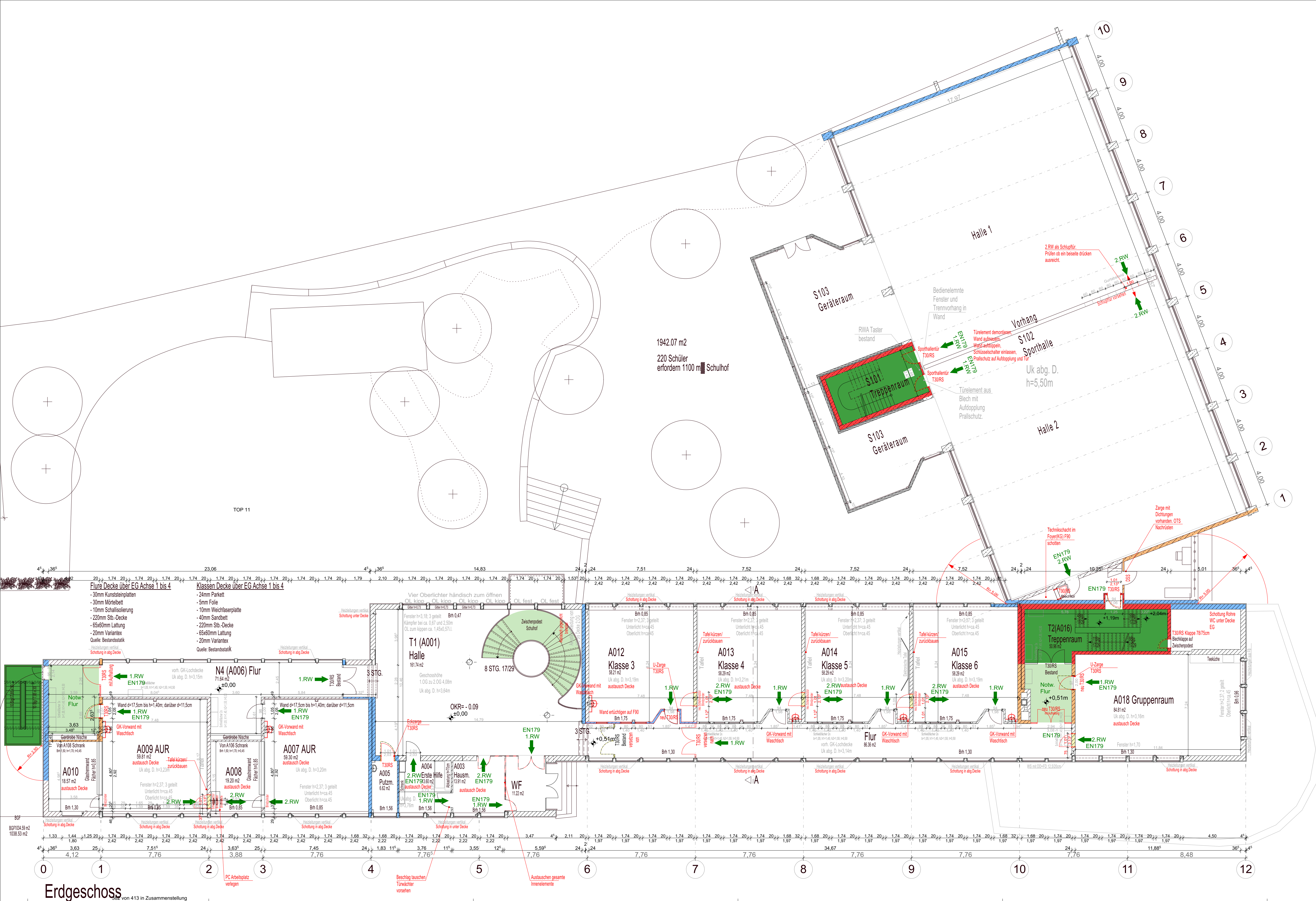
A233-E-1.1
FB65_B_00712
Index 1

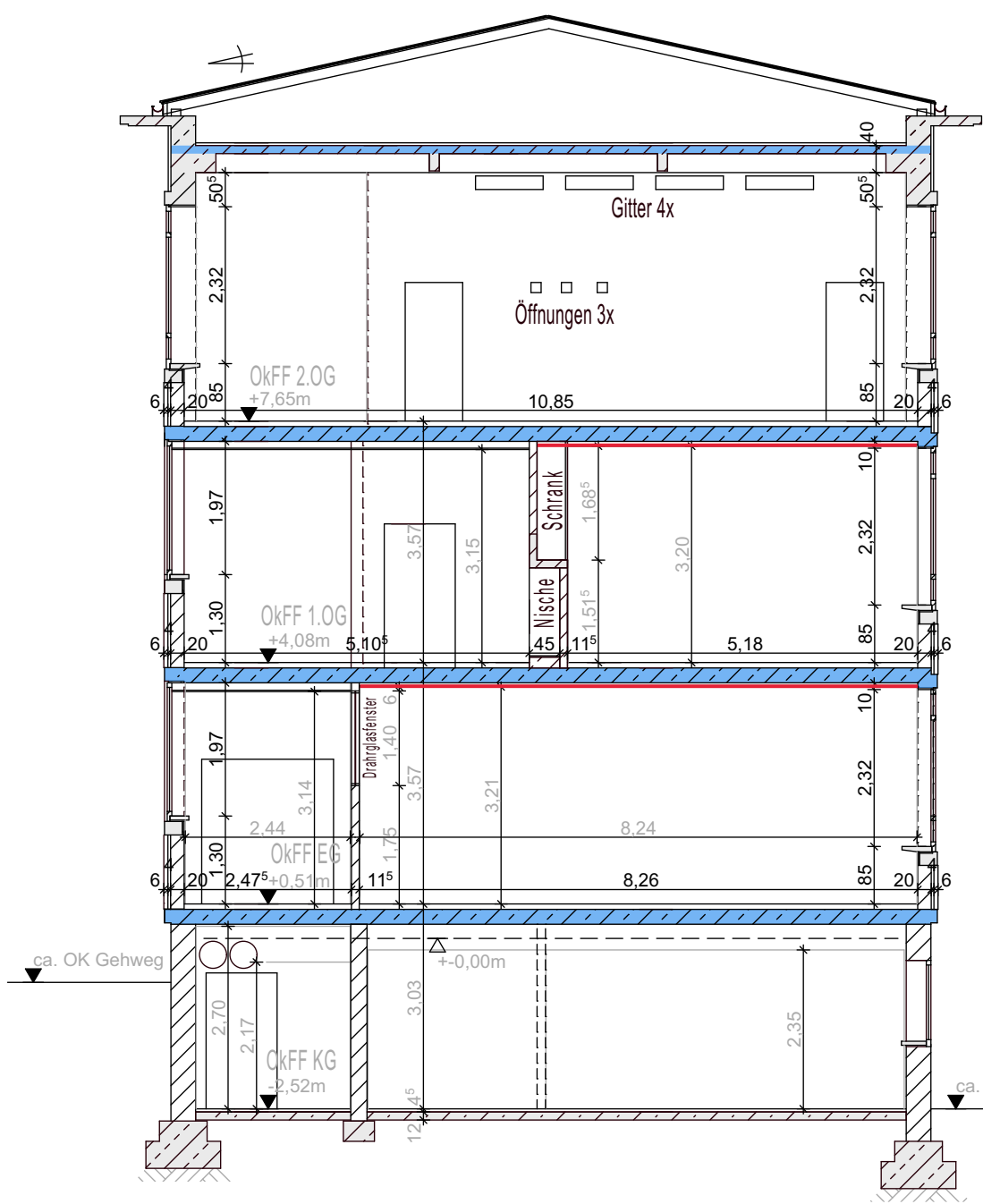
agz architekturbüro ZINGEL
GmbH
☎ 0 51 21 - 16 87 20 📠 3 52 00
Am Flugplatz 7 · 31137 Hildesheim
www.architekturbuerozingel.de
mail@agz-hi.de

Objekt	00712 Brandschutzsanierungsmaßnahmen GS Klint in 38100 Braunschweig, Klint 26			
Bauherr	Stadt Braunschweig, vertreten durch den Oberbürgermeister, vertreten durch FB Hochbau und Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig, Agidienmarkt 6; 38100 Braunschweig			
Plan	Entwurf Sanierung <u>Erdgeschoss</u> Einarbeitung von Auflagen aus BSK.			
	A233-E-1.1	Maßstab	1:100	
Format	110/65			
Gezeichnet	fr	Datum	24.09.2021	
Änderungen	Nr.		Initialen	Datum
	1.	Komplett überarbeitet nach ergänztem BSK	fr	07.02.2022

Bauherr Architekt
Stadt  Braunschweig — agz architekturbüro ZINGEL GmbH

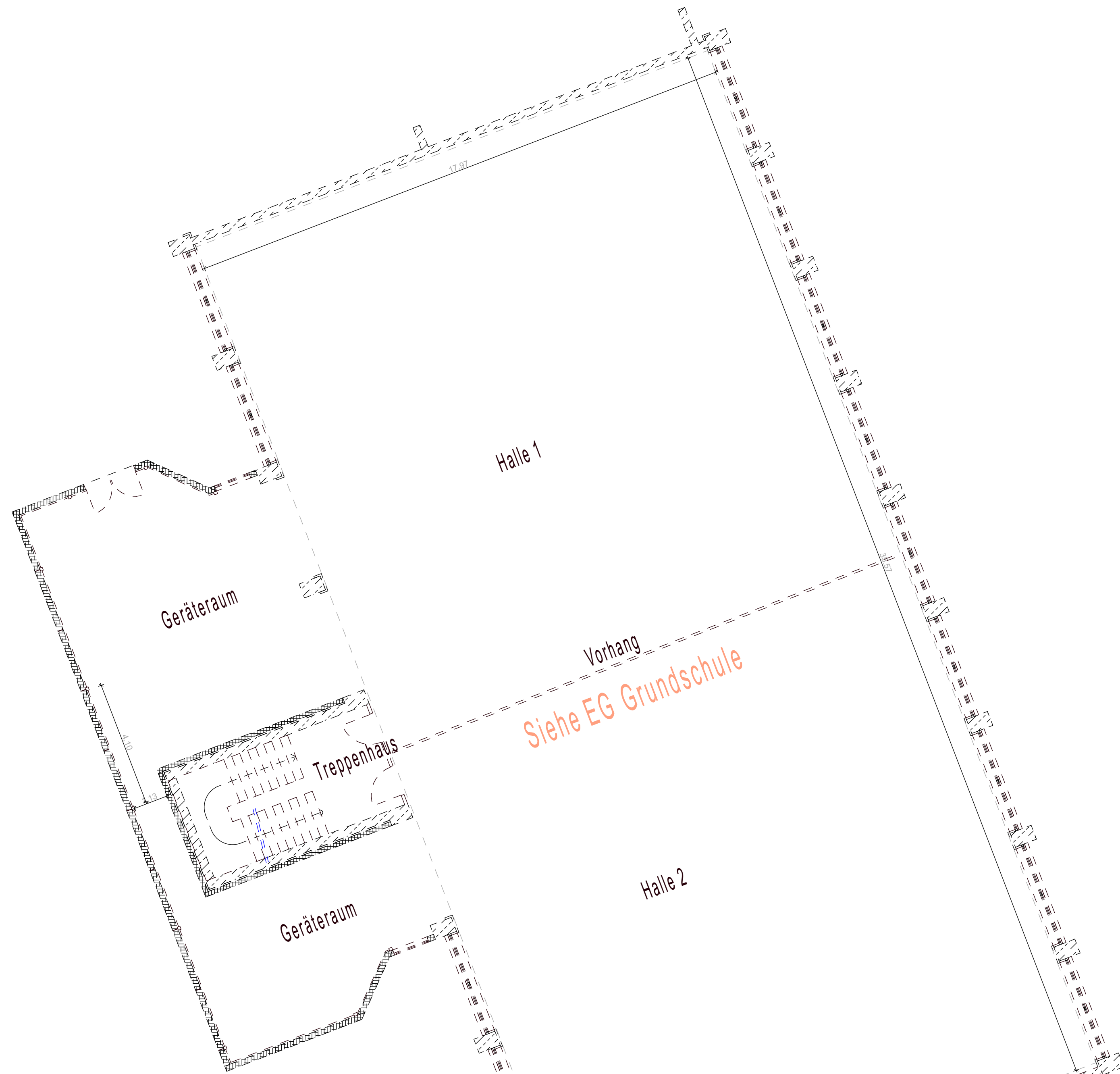
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt





Schnitt A - A

TOP 11



Legende:

- Treppenraumwand nach §15 Abs. 1DVO-NBauO ausgenommen mechanische Beanspruchung
- REI/EI 90 (F90)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
- REI/EI 30 (F30)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
- Notwendiger Treppenraum
- Notwendiger Flur

Alle Leitungen durch Wände mit Wertigkeit sind brandschutztechnisch zu scotten!
Vertikale Schottung werden, wenn möglich unterhalb der Stb.-Decken ausgeführt.

Das Brandschutzkonzept des Büro Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, mit Stand vom 08.12.2022 ist zu beachten!

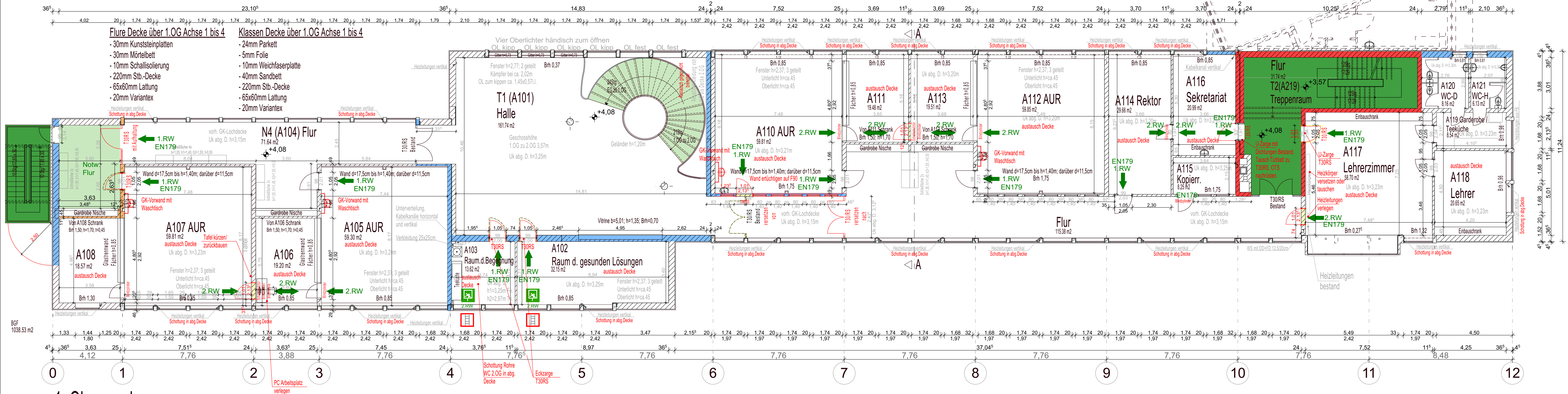
- Grundlage der Planung:
- Übergabe DWG Dateien durch FB65
 - Bestandsunterlagen Schule Statik von 1959
 - Bestandsunterlagen SPH Bauantrag von 1980/86

A233-E-1.2
FB65_B_00712
Index 1

agz architektur**büro**ZINGEL
GmbH
0 51 21 - 16 87 20 3 52 00
Am Flugplatz 7, 31137 Hildesheim
www.architekturbuerozingel.de
mail@agz-hi.de

Objekt	00712 Brandschutzsanierungsmaßnahmen GS Klint in 38100 Braunschweig, Klint 26		
Bauherr	Stadt Braunschweig, vertreten durch den Oberbürgermeister, vertreten durch FB Hochbau und Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig, Agidiemarkt 6, 38100 Braunschweig		
Plan	Entwurf Sanierung 1.Obergeschoss und Schnitt A - A Einarbeitung von Auflagen aus BSK		
	A233-E-1.2	Maßstab	1:100
Format	110/65		
Gezeichnet	fr	Datum	24.09.2021
Änderungen	Nr.	Initialen	Datum
	1.	Komplett überarbeitet nach ergänztem BSK	fr 07.02.2023
Bauherr	Architekt		
Stadt	Braunschweig agz architektur büro ZINGEL GmbH		

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt



1. Obergeschoss

353 von 413 in Zusammenstellung

- Legende:**
- Treppenraumwand nach §15 Abs. 1DVO-NBauO ausgenommen mechanische Beanspruchung
 - REI/EI 90 (F90)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
 - REI/EI 30 (F30)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil
 - Notwendiger Treppenraum
 - Notwendiger Flur

Alle Leitungen durch Wände mit Wertigkeit sind brandschutztechnisch zu schotten!
Vertikale Schottung werden, wenn möglich unterhalb der Stb.-Decken ausgeführt.

Das Brandschutzkonzept des Büro Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, mit Stand vom 08.12.2022 ist zu beachten!

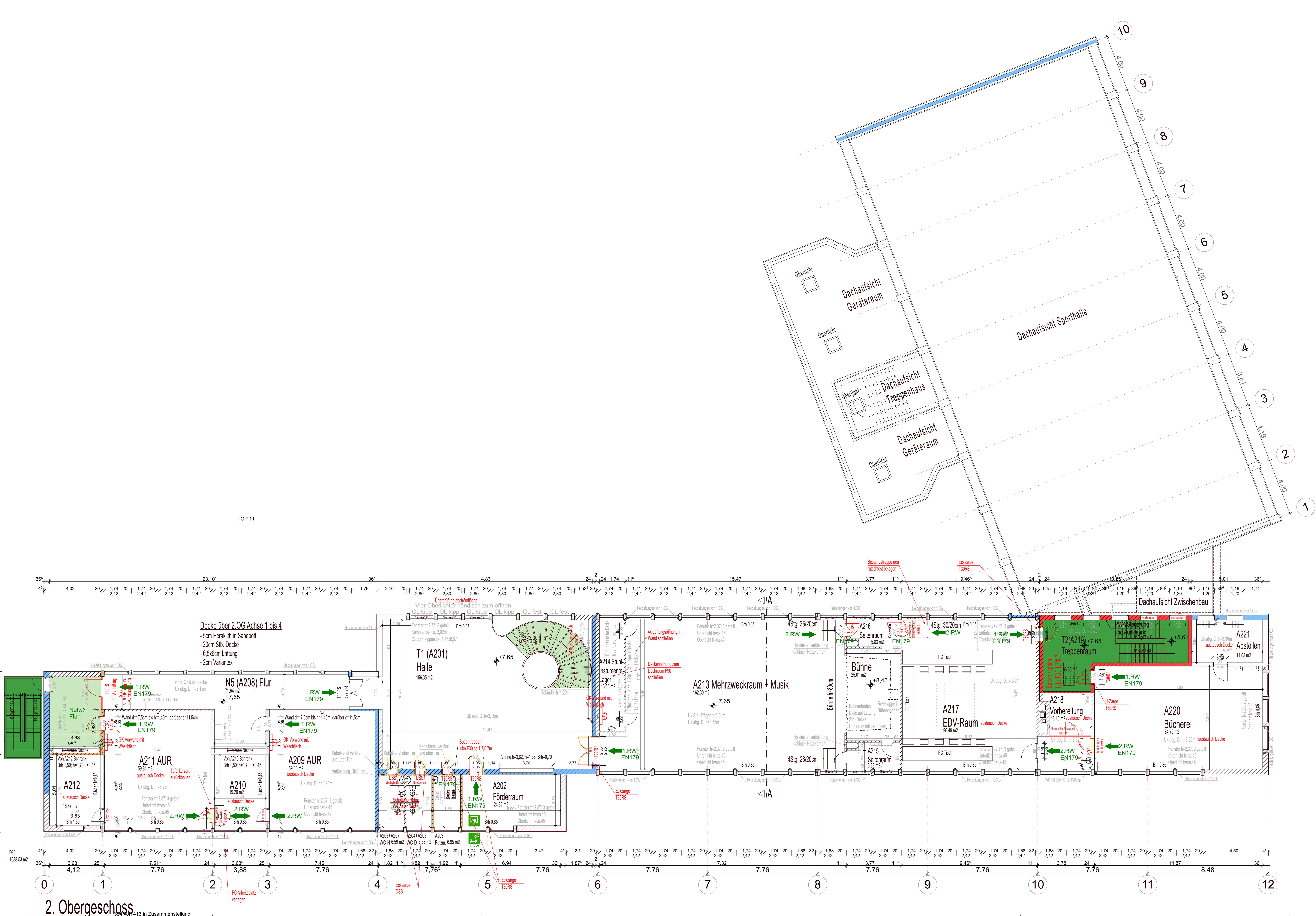
- Grundlage der Planung:
- Übergabe DWG Dateien durch FB65
 - Bestandsunterlagen Schule Statik von 1959
 - Bestandsunterlagen SPH Bauantrag von 1980/86

A233-E-1.3
FB65_B_00712
Index 1

agz architekturbüro ZINGEL
GmbH
0 51 21 - 16 87 20 3 52 00
Am Flugplatz 7, 31137 Hildesheim
www.architekturbuerozingel.de
mail@agz-hi.de

Objekt	00712 Brandschutzsanierungsmaßnahmen GS Klint in 38100 Braunschweig, Klint 26		
Bauherr	Stadt Braunschweig, vertreten durch den Oberbürgermeister, vertreten durch FB Hochbau und Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig, Ägidienmarkt 6; 38100 Braunschweig		
Plan	Entwurf Sanierung 2.Obergeschoss Einarbeitung von Auflagen aus BSK.		
	A233-E-1.3	Maßstab	1:100
Format	110/65		
Gezeichnet	fr	Datum	24.09.2021
Änderungen	Nr.	Initialen	Datum
	1.	Komplett überarbeitet nach ergänztem BSK	fr 07.02.2023
Bauherr	Architekt		
Stadt Braunschweig	agz architekturbüro ZINGEL GmbH		

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt



2. Obergeschoss

304 von 413 in Zusammenstellung

Treppenraumwand nach §15 Abs. 1 DVO-NBauO
ausgenommen mechanische Beanspruchung

REI/EI 90 (F90)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil

REI/EI 30 (F30)
Tragendes/ nichttragendes Bauteil

 Notwendiger Flur

Alle Leitungen durch Wände mit Wertigkeit sind brandschutztechnisch zu schotten!
Vertikale Schottung werden, wenn möglich unterhalb der Stb.-Decken ausgeführt.

Das Brandschutzkonzept des Büro Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, mit Stand vom 08.12.2022 ist zu beachten!

Grundlage der Planung:

- Übergebene DWG Dateien durch FB65
- Bestandsunterlagen Schule Statik von 1959
- Bestandsunterlagen SPH Bauantrag von 1980/86

A233-E-1.4
FB65_B_00712

agz architekturbüro ZINGEL

GmbH

☎ 0 51 21 - 16 87 20 📠 3 52 00
Am Flugplatz 7 · 31137 Hildesheim
www.architekturbuerozingel.de
mail@agz-hi.de

Objekt	00712 Brandschutzsanierungsmaßnahmen GS Klint in 38100 Braunschweig, Klint 26
--------	---

Bauherr	Stadt Braunschweig, vertreten durch den Oberbürgermeister, vertreten durch FB Hochbau und Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig. Ägidienmarkt 6; 38100 Braunschweig
---------	---

Plan	Entwurf Sanierung <u>Dachraum Schule</u> Einarbeitung von Auflagen aus BSK.
------	--

	A233-E-1.4	Maßstab	1:100
--	------------	---------	-------

Format	110/65		
--------	--------	--	--

Gezeichnet	fr	Datum	07.02.2023
------------	----	-------	------------

Änderungen	Nr.	Initialen	Datum
------------	-----	-----------	-------

--	--	--	--	--

--	--	--	--

Bauherr	Architekt
---------	-----------

Stadt Braunschweig agz architekturbüroZINGEL

© 2011 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is intended to be used only for the purpose specified by the copyright notice on this form. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from the publisher, Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt

TOP 11

Dachraum Schule

Vollholzstützen des Dachstuhls nicht dargestellt

Dachraum Schule

Vollholzstützen des Dachstuhls nicht dargestellt

Standort Abluftanlage Mehrzweckraum

Bodentreppen-
luke F30 ca.1,7/0,7m

3. Dachraum

385 von 413 in Zusammenstellung

Betreff:

**Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und
Brandschutzmaßnahmen
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

01.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 27.10.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 09.05.2023 auf 2.683.000 € festgestellt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Das städtische Verwaltungsgebäude Ägidienmarkt 6 weist in brandschutztechnischer Hinsicht Mängel auf. Außerdem benötigen die Fenster sowie die WCs eine Sanierung. Da die Baumaßnahme im gesamten Haus in den 1. Rettungswegen stattfinden wird, wurde festgelegt, die Sanierung nicht im laufenden Betrieb durchzuführen, sondern nach Auszug des FB 65 ab Sommer 2023.

Zusätzlich zu der Brandschutzsanierung werden notwendige konstruktive Umbauten durchgeführt, die sich aus der fortgeführten Planung ergeben haben.

Des Weiteren hat sich im Planungsverlauf herausgestellt, dass die geplante Brandschutzsanierung an dem vorhandenen Datennetz, welches bereits ca. 30 Jahre alt ist, ein zu hohes Risiko für die Glasfaserleitungen darstellt und diese daher erneuert werden müssen.

Bei der Überprüfung der elektrischen Anlagen im Zuge der Vorplanung wurde festgestellt, dass eine ergänzende Installation für die umstrukturierten Bereiche der Büros sowie der WC Einheiten nicht ohne Probleme in die vorhandene Installation eingebunden werden kann.

Die elektrische Installation soll ebenfalls erneuert werden, zumal die Wegeführung von elektrischer Installation deckungsgleich ist mit den Datenleitungen ist.

Um das Leitungsnetz revisionierbar zu verlegen, ist die sinnvollste, schnellste und Leitungstechnisch kürzeste Verlegemöglichkeit die Installation oberhalb der Unterdecken, um an der Außenfassade mittig einen Kanal für die Elektro- und Datenanschlüsse schaffen zu können. Die Decken, die schallschutztechnisch und statisch ohnehin nur noch eine geringe Restlaufzeit aufweisen, sollen gegen akustisch wirksame Rasterdecke inkl. energiesparende LED-Beleuchtung getauscht werden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Im Rahmen der Maßnahmen wird das Raumprogramm nicht wesentlich verändert. Es werden einige wenige Änderungen in der Büroteilung für den Folgenutzer FB 66 vorgenommen und die Putzmittelräume verlegt.

4. Erläuterungen zur Planung

Es werden die im Brandschutzgutachten vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt, z. B. ein Rauch- und Wärmeabzug im Treppenhaus, ein 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss, die Verbesserung des 2. Rettungsweges aus einem Besprechungsraum im Untergeschoss und brandschutztechnische Ertüchtigung von Bauteilen zur geforderten Abgrenzung von Nutzungseinheiten in den Büroetagen. Weiterhin sind eine Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage vorgesehen.

Die WC-Räume werden komplett saniert incl. der Vorwandinstallationen, Fußboden- und Wandbeläge, Trennwände und Objekte. Die Putzmittelräume werden aus den WC-Vorräumen entfernt und separiert.

Die Fenster werden je nach Zustand aufgearbeitet und neu gestrichen oder ausgetauscht.

Für die Folgenutzung durch FB 66 werden einige konstruktive Änderungen (Raumteilungen) bei den Büros vorgenommen und die notwendigen Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Im Zuge der Erneuerung von Daten- und Elektroinstallation werden die Decken gegen neue schallschutzwirksame Rasterdecken ausgetauscht und die Beleuchtung auf LED umgestellt.

5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich ausschließlich um eine Brandschutzmaßnahme und Sanierung handelt. Das Gebäude ist an das städt. Fernwärmenetz angebunden.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen sind nicht vorgesehen, da es sich um eine Brandschutzmaßnahme und eine Sanierung handelt und z. B. ein Zugang für Rollstuhlfahrer (Aufzug) dort nicht umzusetzen ist.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 09.05.2023 2.683.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme muss im Sommer 2023 begonnen werden, um schnellstmöglich den Neueinzug der Mitarbeitenden des FBs 66 zu gewährleisten, die wegen der anstehenden Rathaussanierung aus ihrem alten Standort ausziehen müssen.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2023 sind bei dem Projekt Gebäude Ägidienmarkt/Sanierung (4E.210403) kassenwirksame Haushaltsmittel in Höhe von 2.683.000 € veranschlagt.

Herlitschke

Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Kosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: Ägidienmarkt: Brandschutz, WC Sanierung, Fenster, Büros FB66, Schönheitsrep, Daten, ELT-Instal.

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	768.000	2.333.900
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.027.300	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten	538.600	
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		233.400
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		2.567.300
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210403	-

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					
2021 vorauss. Index 2,5%					
2022 vorauss. Index 5%					
2023 vorauss. Index 4,5% Teile der Kostenberechnung sind aus 2022, der Rest schon aus 2023, daher Ansatz nur 4,5%	2.567.300			115.700	2.683.000
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:					

Aufgestellt am 09.05.2023

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22 Gö

I. A.
gez.
Eckermann

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

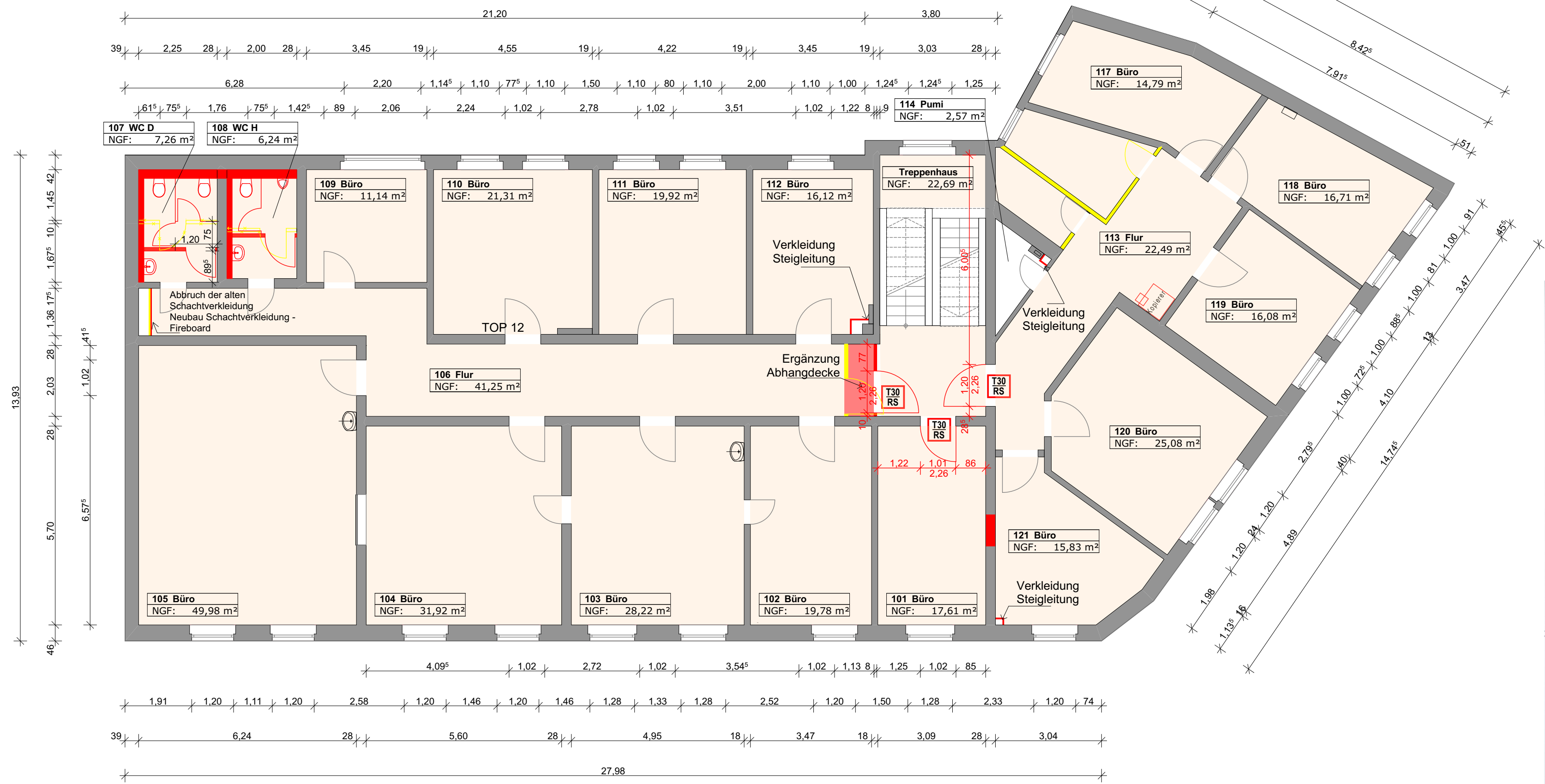
Objektbezeichnung: Dienstgebäude Ägidienmarkt 6, Sanierung und Brandschutzmaßnahmen

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	167.200	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	304.300	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	178.500	
360	Dächer	22.500	
370	Infrastrukturanlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	95.500	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		768.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	66.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	15.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	5.500	
440	Elektrische Anlagen	627.700	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	312.600	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		1.027.300
500	Außenanlagen und Freiflächen		
540	Baukonstruktionen		
	Summe 500 Außenanlagen		-
600	Ausstattung und Kunstwerke		
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		-
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	538.600	
	Summe 700 Baunebenkosten		538.600
	Zwischensumme bis KG 700		2.333.900
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700		233.400
	Gesamtkosten		2.567.300

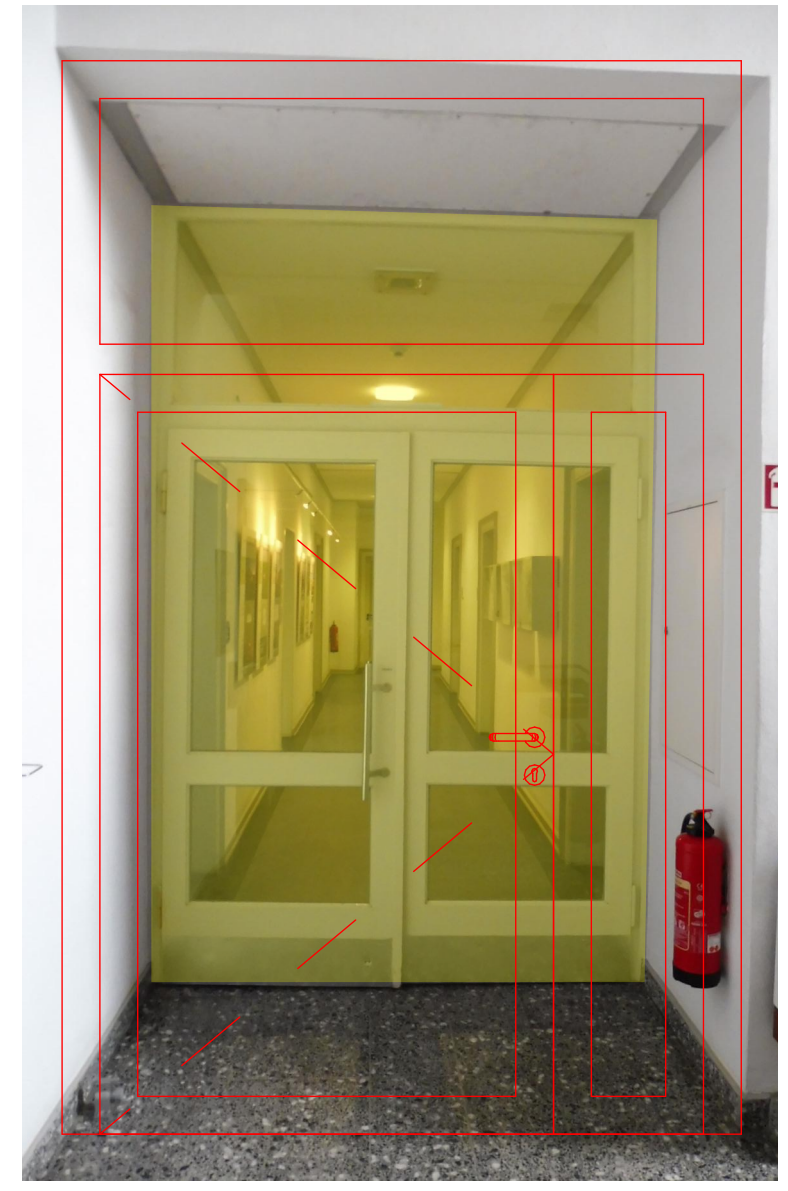
Aufgestellt:

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65

I. A.
 gez.
 Eckermann



- Legende:**
- Bauteil Bestand
 - Bauteil Abbruch
 - Bauteil Neubau
 - selbstschließende feuerhemmende Tür, rauchdicht
 - Rauchabzug
 - Pumi Raum neu
 - Abhangdecken neu



	bow ingenieure gmbh architekten + ingenieure www.bow-ingenieure.de mail@bow-ingenieure.de		hagenmarkt 8 38100 braunschweig fon 0531 / 24359 -0 fax 0531 / 24359 -51	ottenser marktplatz 13 D-22765 hamburg fon 040 / 2263528 -0 fax 040 / 2263528 -51	meinstraße 24 38448 wolfsburg fon 05363 / 703 -677 fax 05363 / 703 -736
	PROJEKT FB 65 Gebäudemanagement Ägidienmarkt 6 38100 Braunschweig				
BAUHERR Stadt Braunschweig			Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement Ägidienmarkt 6 38100 Braunschweig		
ZEICHNUNG					MASZSTAB 1:100
Grundriss 1. Obergeschoss					DATUM 05.05.2023
					GEZEICHNET fas
PROJEKT -NR. 2020-918_00006			BLATTNUMMER		
			Ersteller- Planart Liegenschafts- Gebäude Gebäudeteil Gewerk Art der Geschoss Maßstab Plannummer kurzel nummer Zeichnung		
			bow_E_00006_01_01_B_GR_OG1_100_3_		

Betreff:

Feuerwehrhaus Stöckheim, Ersatzbau
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau

Datum:

09.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 17.03.2023 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 30.05.2023 auf 2.950.000 € festgestellt.

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Der Bedarf der baulichen Maßnahmen ergibt sich aus den Empfehlungen des aktuellen Feuerwehrbedarfsplans und den durch die FUK festgestellten Mängeln (z. B. fehlende Umkleiden) am bisherigen Feuerwehrhaus, sowie dessen Außenanlagen. Wesentliche Forderungen der Feuerwehrunfallkasse bezüglich der Sicherheit in Feuerwehrhäusern können im Bestandsgebäude nicht umgesetzt werden.

Hier wird ein Neubau auf dem bestehenden Grundstück entstehen. Die beiden Bestandsgebäude der Feuerwehr werden im Laufe der Baumaßnahme nacheinander abgebrochen. Der Neubau entsteht hinter den Bestandsgebäuden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Der Verwaltungsausschuss hat das Raumprogramm in seiner Sitzung am 17.05.2022 beschlossen – vgl. Vorlage 22-18604. Das neue Feuerwehrhaus folgt dem Standardraumprogramm für Feuerwehrhäuser, mit Ausnahme der Umkleiden. Diese wurden den Empfehlungen der DIN und der Arbeitsstättenverordnung (ASL) angepasst. Weiterhin werden breitere Spinde eingeplant, die eine Schwarz-Weiß-Trennung ermöglichen.

Die bisher schon gültige Schwarz-Weiß-Trennung ist auch in den Umkleiden und Spinden fortzuführen. Eine zukünftige Änderung des Standard Raumprogramms soll dies berücksichtigen.

4. Erläuterungen zur Planung

Das zwischen Wohnbebauungen, Friedhof und Kindertagesstätte gelegene Grundstück im Bruchweg, Ortsteil Stöckheim, teilt sich die Stadtentwässerung Braunschweig (Pumpwerk) mit der im Jahre 1962 gebauten Ortsfeuerwehr Stöckheim.

Der Neubau gliedert sich in zwei Bereiche:

Bereich 1: Eine ca. 6,00 m hohe Fahrzeughalle mit zwei Einstellplätzen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und angegliedertem Lager- und Werkstattbereich in der Größe eines optionalen weiteren Stellplatzes.

Bereich 2: Ein Sozialtrakt mit ca. 4,00 m Höhe. Hier befinden sich der Schulungsraum, Umkleiden, Büro und Sanitärräume.

Außenbereich

Die Aufteilung der Flächen von Pumpwerk und Feuerwehr wird neu ausgelegt. Der Zaun wird in Richtung Pumpwerk versetzt, um für die neue Feuerwehr die notwendige Fläche zu schaffen. Auf der Fläche vor dem Sozialtrakt werden 14 Stellplätze geschaffen. Vor der Fahrzeughalle wird die Aufstellfläche und Alarmausfahrt hergestellt. Einer der Stellplätze erhält eine E-Ladesäule.

Konstruktion

Die Fahrzeughalle wird in Stahlrahmenbauweise mit einer vorgehängten Fassade aus Porenbetonelementen hergestellt. Das Flachdach der Halle wird aus Trapezblechen mit Dämmung gefertigt und mit einem extensiven Gründach und einer aufgeständerten Photovoltaikanlage ausgestattet. Als Absturzsicherung wird ein umlaufendes Geländer montiert. Das Gebäude erhält zwei Sektionaltore Richtung Straße. In der letzten Ausbaustufe bietet die Halle Platz für ein drittes Feuerwehrfahrzeug. Die Fassade wird dafür vorbereitet den späteren Einbau eines dritten Tores zu ermöglichen. Bis auf weiteres wird der dritte Stellplatz als Lager und Werkstatt genutzt. Der Boden der Halle wird ohne Bodenplatte, in gleicher Art wie die Auffahrt, gepflastert.

Im niedrigeren Sozialtrakt sind die Umkleide- und Sanitärräume, ein Büro- und Schulungsraum, sowie die erforderlichen Nebenräume untergebracht. Die Außenwände in diesem Trakt werden als Massivbau aus zweischaligem Mauerwerk hergestellt. Die Tragschicht wird aus Kalksandstein und die Wetterschicht als Verblendmauerwerk mit innenliegender Dämmung ausgeführt. Das Flachdach besteht aus Stahlbeton und erhält eine Gefälledämmung mit 2 % Neigung. Auch dieser Teil des Gebäudes erhält ein Gründach mit aufgeständerter PV-Anlage.

5. Techniken für regenerative Energien

Die Dämmung und Haustechnik wird nach Vorgaben aus dem GEG geplant und umgesetzt. Der sich auf dem Baufeld befindende Gasanschluss wird stillgelegt. In Zukunft erfolgt die Wärmeerzeugung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmepumpenanlage verfügt über zwei auf dem Dach aufgestellte Außeneinheiten, eine Inneneinheit, einen Pufferspeicher und einen Heizstab, der die Lastspitzen durch elektrische Energie abdecken wird.

Weiterhin wird sowohl auf dem Dach der Fahrzeughalle als auch auf dem Dach des Sozialtraktes eine PV-Anlage installiert. Die Anlage soll in erster Linie den Eigenbedarf des

Gebäudes decken, der hierbei entstehende Überschuss wird in das öffentliche Netz eingespeist.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist durchgängig ebenerdig und erhält ein barrierefreies WC. Die Planung ist mit dem Behindertenbeirat abgestimmt.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 30.05.2023 2.950.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll 2024/2025 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltplan 2023 ff. sind für das Projekt „Feuerwehrhaus Stöckheim / Erweit.-Umbau (4E.210227)“ kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 200.000 € veranschlagt.

Im Investitionsprogramm 2022-2027 sind folgende Finanzraten vorgesehen:

Gesamt in T€	2022 in T€	2023 in T€	2024 in T€	2025 in T€	2026 in T€	2027 in T€	Restbedarf ab 2028 in T€
2.260	300	200	1.500	260			

Die Differenz zwischen der Kostenberechnung und den bislang finanzierten Gesamtkosten beträgt 690.000 € und wird im Rahmen der Anmeldung zum Haushalt 2025 haushaltsneutral berücksichtigt.

Herlitschke

Anlage/n:

Anlage 1_Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2_Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Planunterlagen_OFW Stöckheim

Kostenberechnung DIN 276, Ausgabe 2018	nach
Objektbezeichnung:	Neubau Feuerwehrhaus Stöckheim

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200 Vorbereitende Maßnahmen	6.500	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.354.700	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	538.800	
500 Außenanlagen und Freiflächen	228.700	
600 Ausstattung und Kunstwerke	26.400	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz rd. 30 % (KG 200 - KG 600))	652.000	2.807.100
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - KG 700)		142.900
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		2.950.000
Einrichtungskostenanteil -		26.400
Baukostenanteil Projekt 4E.210227		2.923.600

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						2.950.000
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
202 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						

Aufgestellt am 30.05.2023

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.40

I. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Neubau Feuerwehrhaus Stöckheim
 Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

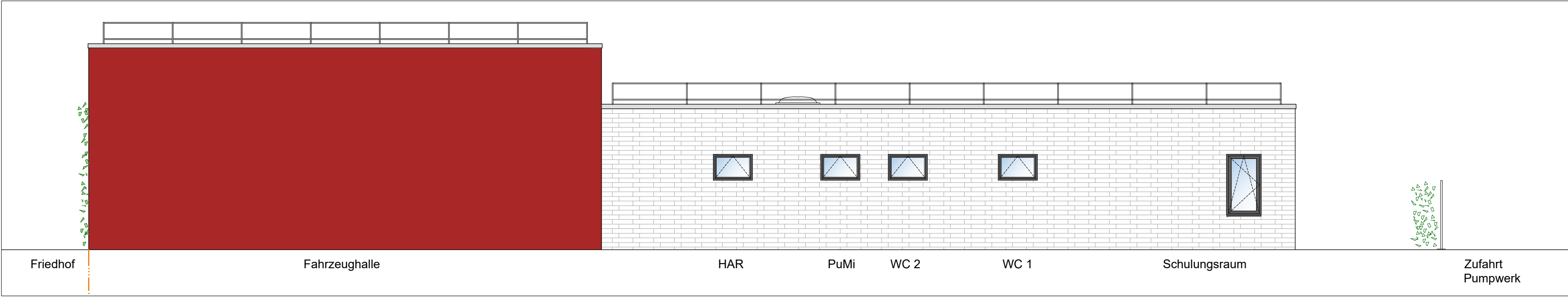
Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	6.500	
	Summe 200 Vorbereitende Maßnahmen		6.500
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	22.000	
320	Gründung und Unterbau	223.500	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	399.700	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	158.100	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	49.000	
360	Dächer	282.000	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	220.400	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.354.700
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	155.800	
420	Wärmeversorgungsanlagen	153.200	
430	Raumluftechnische Anlagen	32.500	
440	Elektrische Anlagen	180.200	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	17.100	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		538.800
500	Außenanlagen und Freiflächen		
510	Erdbau	20.000	
530	Oberbau, Deckschichten	77.400	
540	Baukonstruktionen	128.300	
590	Sonstige Maßnahmen zur KG 500	3.000	
	Summe 500 Außenanlagen und Freiflächen		228.700
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	26.400	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		26.400

700 700	Baunebenkosten Pauschaler Ansatz rd. 30 % aus KG 200 - KG 600	652.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		652.000
	Zwischensumme bis KG 700		2.807.100
	Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 200 - KG 700		142.900
	Gesamtkosten		2.950.000

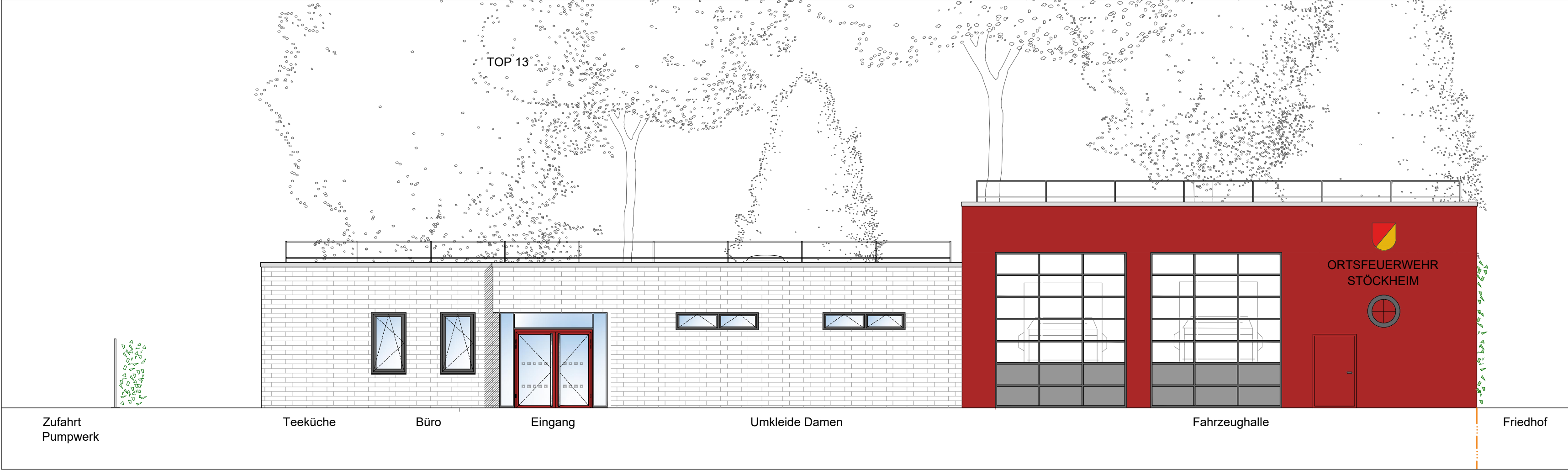
Aufgestellt: Akdogan, 30.05.2023

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.40

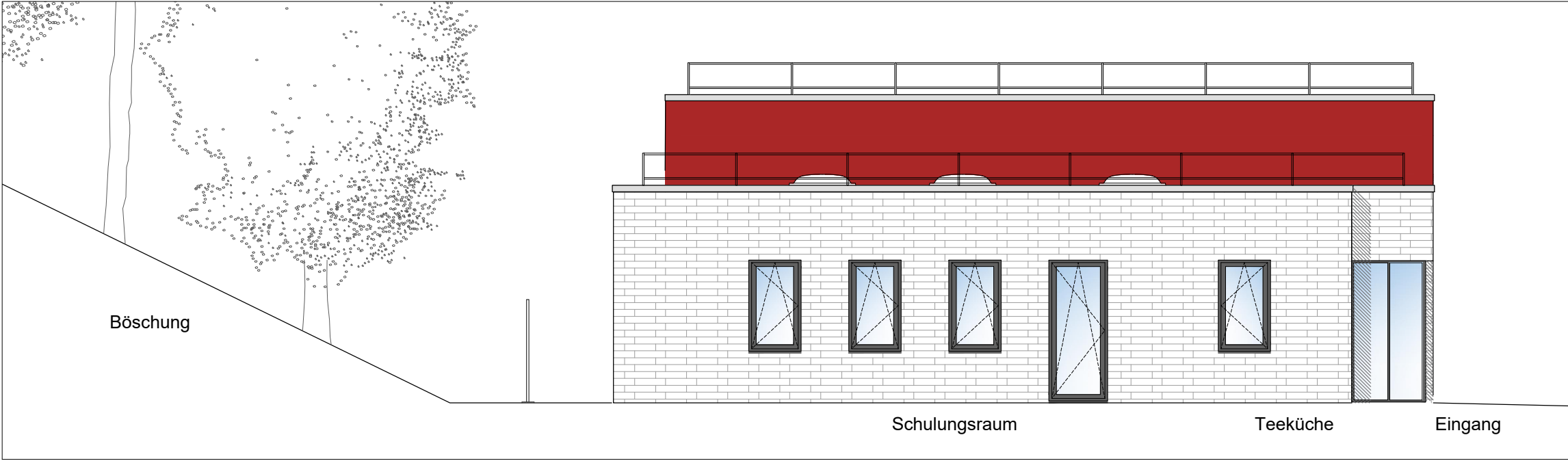
I. A.
gez.
Franke



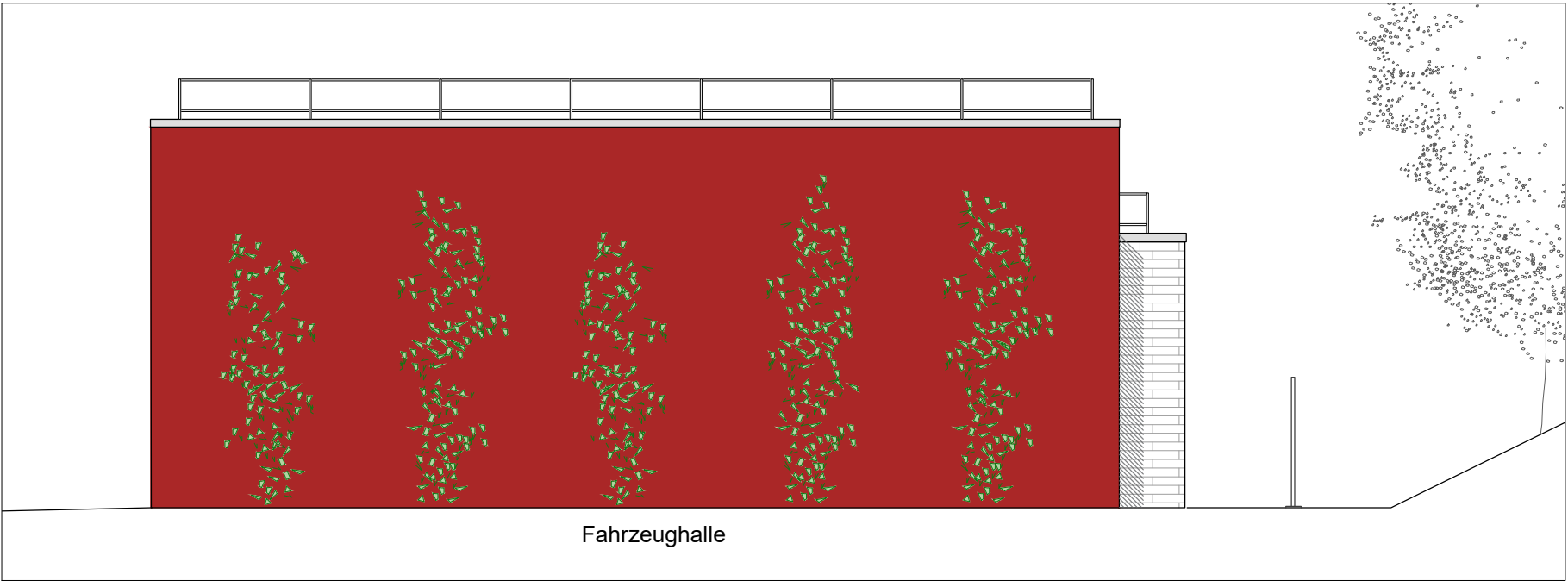
Ansicht West / Rückansicht




Ansicht Ost / Straße



Ansicht Süd / Pumpwerk



Ansicht Nord / Friedhof

Stadt  Braunschweig

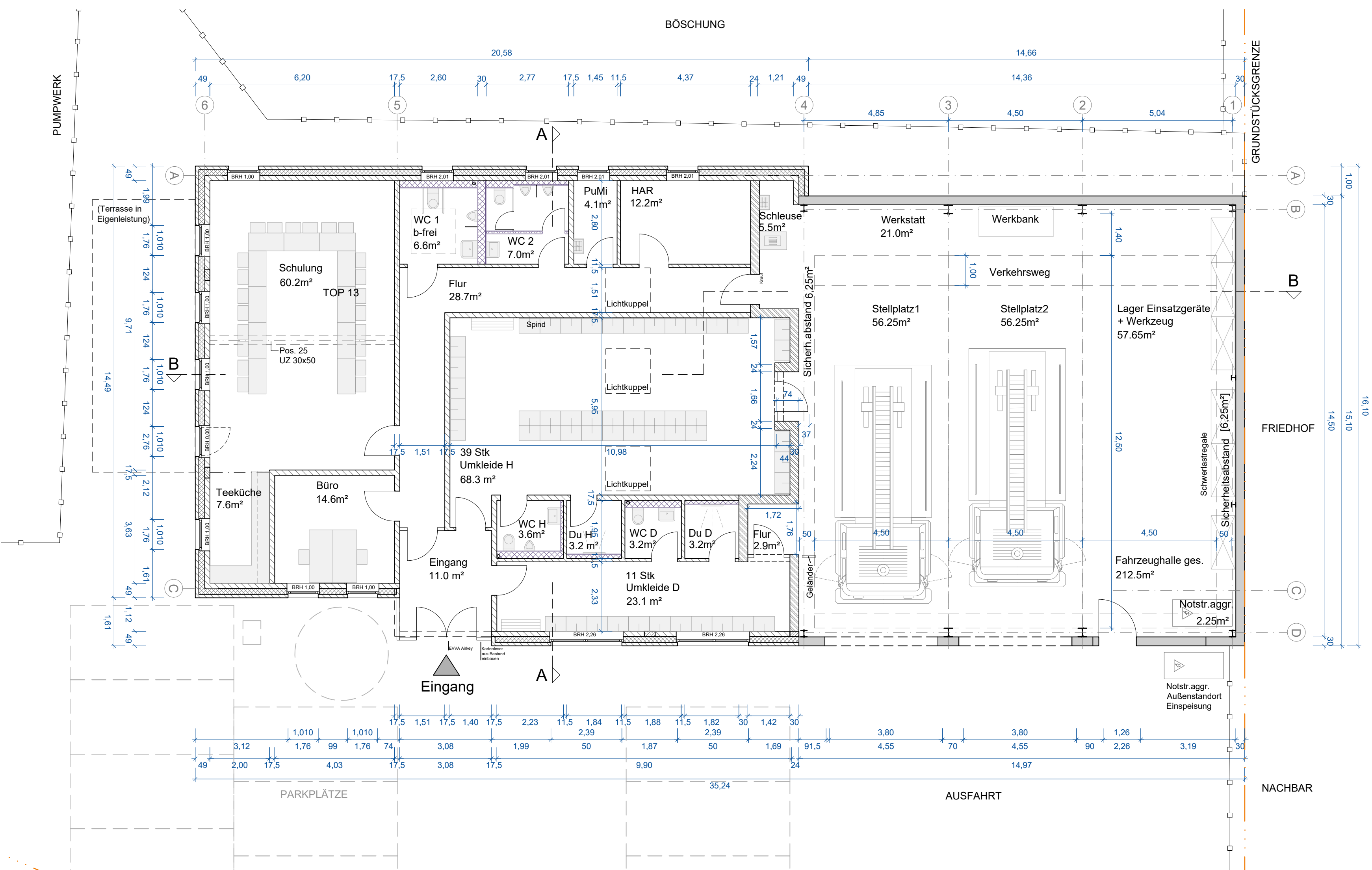
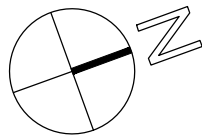
Referat 0650 Hochbau
Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig


Ortsfeuerwehr Stöckheim

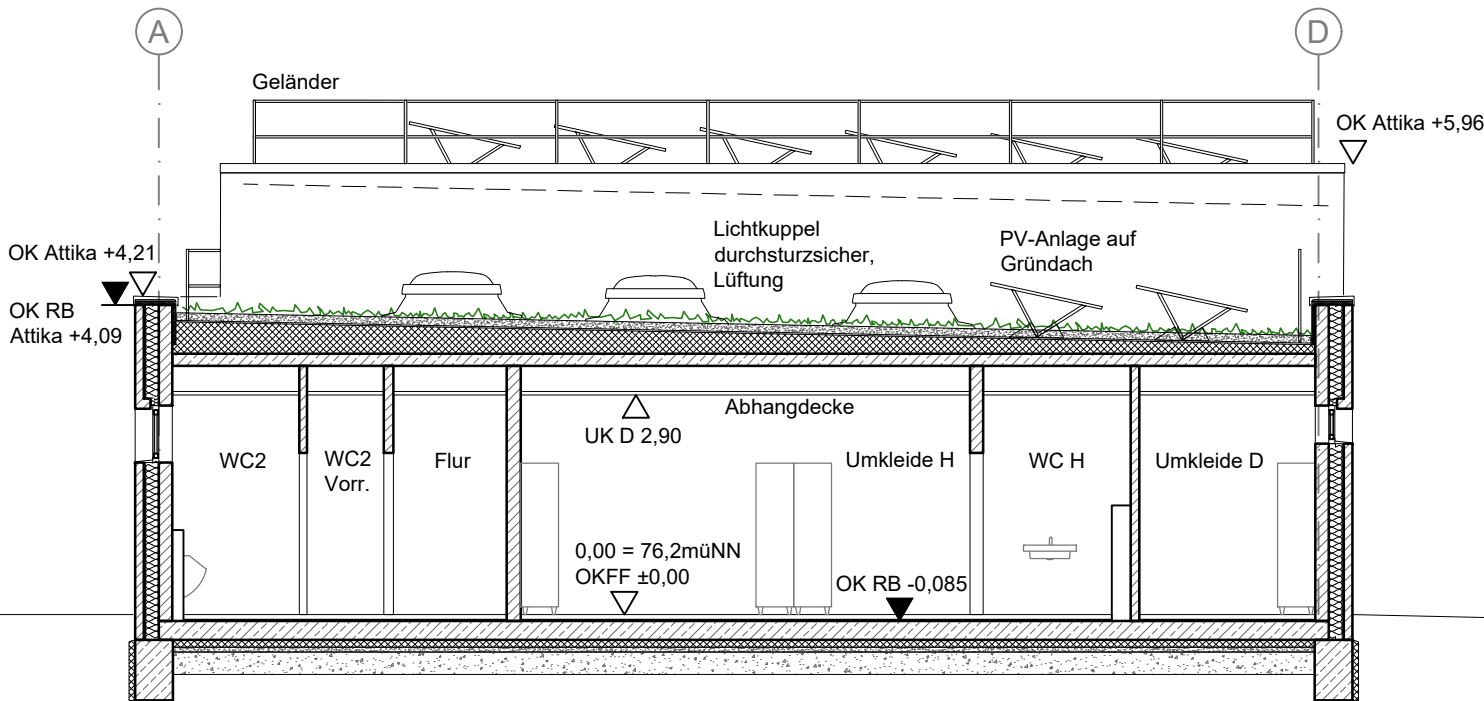
NEUBAU
Ansichten

Entwurfsplanung
Vorabzug

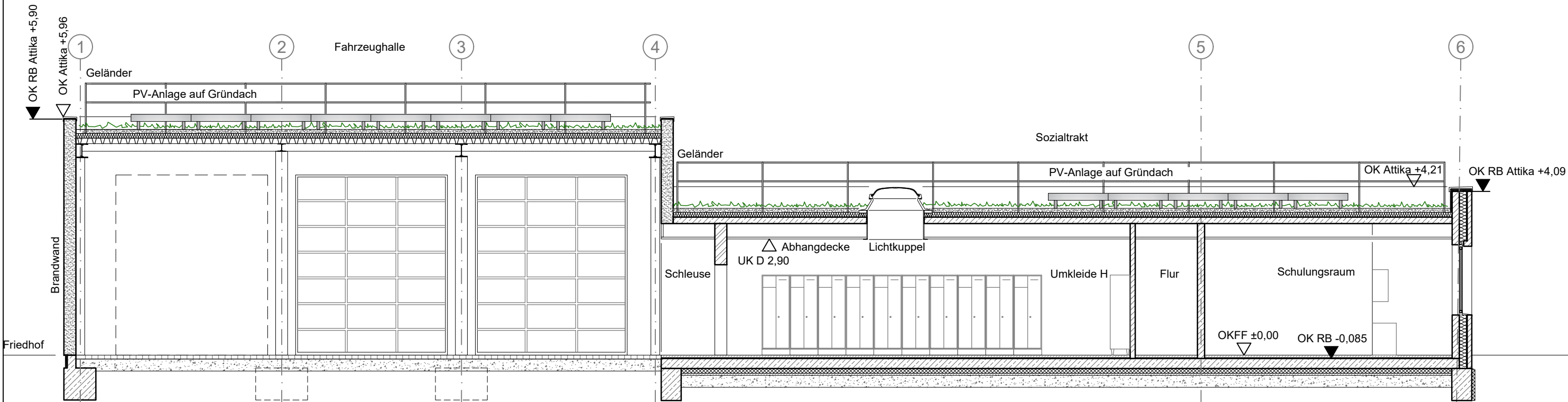
Bruchweg 4, 38124 Braunschweig			
Bearbeitet	0650.40 Pm	Gesehen	0650.40 Gesch
Liegenschaft	00105	Maßstab	DinA2 1:100
Plan-Nr.	12	Datum	17.03.2023
Datei:	FB65_E_00105_01_01_B_AN_100_12.DWG		



Stadt  Braunschweig		OFW Stöckheim	
Referat 0650 Hochbau Ägidienmarkt 6 38100 Braunschweig		NEUBAU Grundriss Bruchweg 4, 38124 Braunschweig	
Entwurfsplanung Vorabzug			
Bearbeitet	0650.40 Pm	Gesehen	0650.40 Gesch
Liegenschaft	00105	Maßstab	DinA2 1:100
Plan-Nr.	10	Datum	17.03.2023
Datei:	FB65_E_00105_01_01_B_GR_100_10.DWG		



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Stadt  Braunschweig

Referat 0650 Hochbau
Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

Ortsfeuerwehr Stöckheim

NEUBAU
Schnitte AA und BB

Entwurfsplanung
Vorabzug

Bruchweg 4, 38124 Braunschweig

Bearbeitet	0650.40 Pm	Gesehen	0650.40 Gesch
Liegenschaft	00105	Maßstab	Din A3 1:100
Plan-Nr.	11	Datum	17.03.2023
Datei:	FB65_E_00105_01_01_B_SN_100_11.DWG		

Betreff:

Nutzungsänderungen von Wohnungen in Ferienunterkünfte

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

31.05.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Im letzten halben Jahr wurden u. a. im westlichen Ringgebiet mehrere Wohnungen durch eine beantragte Nutzungsänderung von einer Mietwohnung in eine Ferienwohnung umgewandelt.

Es ist davon auszugehen, dass auch in anderen Stadtgebieten, wie im Bereich von stadtnahen Parks oder den Kreuzteichen in Riddagshausen, Ferienwohnungen angeboten werden. Auf dem Online-Portal Airbnb wurden Ende Mai 2023 ca. 150 Wohnungen oder Zimmer in Braunschweig angeboten.

Der Wohnungsmarkt ist in Braunschweig sehr angespannt. Durch diese Nutzungsänderungen wird den Bürger*innen weiterer Wohnraum entzogen. Für die Eigentümer*innen oder Vermieter*innen bietet sich durch die Nutzungsänderung die Möglichkeit, die Einnahmen um das Dreifache zu steigern.

Mit dem Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.3.2019 soll den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, eine kommunale Satzung zur Verhinderung der Umwandlung von Wohnraum zu entwickeln. Mit dem NZwEWG werden die Gemeinden ermächtigt, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt (zweckentfremdet) werden darf. Eine solche Zweckentfremdung ist u. a. bei einer mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr vorliegenden tage- oder wochenweisen entgeltlichen Vermietung als Ferienwohnung gegeben.

Bereits im Jahr 2020 gab es eine Stellungnahme der Verwaltung zur Einführung einer solchen Zweckentfremdungssatzung (Drs. 20-14354-01). Damals führte die Verwaltung aus, das NZwEWG ziele in erster Linie auf Gebiete mit Wohnraummangel ab, in denen Mietwohnungen in größerem Maßstab in Ferienwohnungen oder gewerblich genutzte Flächen (z. B. für Airbnb) umgewandelt und damit dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Dieser Sachverhalt treffe auf Braunschweig nicht zu. Das Problem liege darin begründet, dass es zu wenig (bezahlbare) Wohnungen gebe, und nicht daran, dass massenweise Wohnraum gewerblich umgenutzt oder als Ferienwohnung umgewandelt werde.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie viele Wohnungen wurden nach Kenntnis der Verwaltung in ganz Braunschweig in den Jahren 2020 bis 2023 offiziell in Ferienwohnungen umgewandelt (möglichst aufgeteilt nach Stadtteilen oder Stadtbezirken)?
2. Durch welche Maßnahmen oder unter welchen Voraussetzungen könnte bzw. kann die Stadt die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen verhindern?

3. Wie beurteilt die Verwaltung die Entwicklung seit 2020 und kann die Einschätzung so aufrechterhalten werden?

Gez. Annette Johannes

Anlagen:

keine

Betreff:

Wassermanagement in der Bauleitplanung

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

31.05.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Angesichts des Klimawandels ist zu erwarten, dass Wetterextreme wie z.B. Dürresommer verstärkt auftreten werden. Zwei solcher extrem trockener Sommer haben Deutschland und auch Braunschweig in den letzten Jahren bereits erlebt. Es ist davon auszugehen, dass solche Wetterextreme auch Auswirkungen auf das Grundwasser haben und damit nicht nur kurzfristige Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt zeigen, sondern über mehrere Jahre die Natur und Umwelt negativ beeinflussen können.

Um dieser Gefahr zu begegnen, werden bereits jetzt in den Bebauungsplänen Vorgaben dazu gemacht, wie mit Niederschlagswasser in Neubaugebieten umgegangen werden soll. Als Beispiel hier ein Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Wenden-West, 1. BA, WE 62:

“Aufgrund der Planungsgrundlage des Entwässerungskonzeptes dürfen die Grundstückseigentümer nicht das gesamte anfallende Regenwasser in die Regenwasserkanalisation einleiten. Von der bebauten Grundstücksfläche der Wohn- bzw. Gewerbeflächen können nur 20 % des anfallenden Regenwassers in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das übrige Regenwasser muss daher vor Ort versickert oder zum Teil gesammelt und für die Bewässerung genutzt werden. Die dezentrale Versickerung der öffentlichen Bereiche ist so bemessen, dass das Regenwasser bei einem 20-jährlichen Regenereignis zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Verkehrs- oder Grundstücksflächen überläuft.”

An gesetzlichen Vorgaben ist hier u.a. das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einschlägig, das in § 55 die folgende Regelung trifft:

“(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.”

Im Umweltbericht von Bebauungsplänen werden darüber hinaus Auswirkungen von Bauvorhaben auf den Wasserhaushalt vor Ort und insbesondere das Grundwasser diskutiert und bewertet.

Zu diesem Themenkomplex bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Informationen liegen der Verwaltung zur Entwicklung des Grundwasserstandes im Stadtgebiet der letzten Jahre vor?
2. Werden die Auswirkungen von Neubaugebieten auf den Grundwasserstand systematisch

erfasst und evaluiert, z.B. durch Messung vor und nach der Entwicklung eines Baugebietes?

3. Wie bewertet die Verwaltung vor dem Hintergrund eines bereits schon jetzt strapazierten bzw. erniedrigten Grundwasserpegel die Entnahme von Wasser durch das Wasserwerk am Bienroder Weg und die dadurch ggf. zu erwartenden längerfristigen Auswirkungen im Einzugsbereich des Wasserwerkes z.B. auf den Baumbestand, die Bebauung, die Trinkwasserqualität und die weitere Entwicklung des Grundwasserspiegels bei einer dauerhaft erhöhten Grundwasserförderung?

Anlagen:

keine

Betreff:

Beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen (Dach, künstliche Struktur und Freifläche) und Wärmepumpen

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

01.06.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 22. Juni des vergangenen Jahres wurde unter anderem über die beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen diskutiert. Grundlage hierfür war ein interfraktioneller Antrag zur Einrichtung eines entsprechenden Tagesordnungspunktes (vgl. DS.-Nr. 22-19026). In diesem Rahmen wurde fraktionsübergreifend angefragt, wie die Verwaltung mit den anstehenden Änderungen bei der beschleunigten Genehmigung von Photovoltaikanlagen umgehen will. Die Antworten dazu stehen noch aus.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wurde dann zum 01.01.2023 in § 2 so geändert, dass bei der Genehmigung von Projekten im Bereich erneuerbare Energien bei der Abwägung der Belang der „Energieerzeugung“ vorrangige Bedeutung hat. Die Errichtung und der Betrieb solcher Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Außerdem hat die Europäische Union mit Wirkung ebenfalls zum 01.01.2023 eine direkt wirksame Verordnung – befristet auf 18 Monate – („Notfallverordnung“: Verordnung EU 2022/2577) erlassen. Diese gilt für Anträge für Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen bis Juni 2024. Es gilt also seit dem 01.01.2023 unmittelbar Folgendes:

- Genehmigungsverfahren für die Installation von bestimmten Solarenergieanlagen (vgl. unten) werden auf drei Monate beschränkt. Bei PV-Anlagen auf künstlichen Strukturen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig. Für Anlagen unter 50 kW gilt zusätzlich eine Genehmigungsfiktion – erteilt binnen eines Monats, wenn die Behörde nicht antwortet.
- Genehmigungsverfahren für die Installation von Wärmepumpen mit einer elektrischen Leistung von weniger als 50 MW werden grundsätzlich auf einen Monat begrenzt, bei Erdwärmepumpen auf drei Monate. Zudem wird ein Anschlussrecht für Wärmepumpen bis 12 kW bzw. bis 50 kW im Eigenverbrauch etabliert.

Es regelt Artikel 4 der Verordnung (EU 2022/2577) zu den Photovoltaik-Anlagen:

„Beschleunigung des Verfahrens zur Genehmigungserteilung für die Installation von Solarenergieanlagen

(1) Das Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von Solarenergieanlagen und von Energiespeicheranlagen am selben Standort, einschließlich gebäudeintegrierter Solaranlagen und Solarenergieanlagen auf Dächern, auf bestehenden oder künftigen künstlichen Strukturen, mit Ausnahme künstlicher Wasserflächen, darf nicht länger dauern als drei Monate, wenn das Hauptziel dieser Strukturen nicht in der Erzeugung von Solarenergie besteht. Abweichend von Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 2011/92/EU und Anhang II Nummer 3 Buchstaben a und b allein oder in Verbindung mit Anhang II

Nummer 13 Buchstabe a der genannten Richtlinie sind diese Solarenergieanlagen von der gegebenenfalls anwendbaren Anforderung ausgenommen, zu bestimmen, ob für das Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, oder eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

(2) Die Mitgliedstaaten können bestimmte Gebiete oder Strukturen aus Gründen des Schutzes kulturellen oder historischen Erbes oder aus Gründen der nationalen Verteidigung oder aus Sicherheitsgründen von den Bestimmungen des Absatzes 1 ausnehmen.

(3) Beim Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von Solarenergieanlagen, einschließlich für Eigenversorgern im Bereich der erneuerbaren Energien, mit einer Kapazität von höchstens 50 kW gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die zuständigen Behörden oder Stellen innerhalb eines Monats nach der Antragstellung keine Antwort übermittelt haben, sofern die Kapazität der Solarenergieanlagen die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt.

(4) Führt die Anwendung des in Absatz 3 genannten Schwellenwerts zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand oder zu Einschränkungen beim Betrieb des Stromnetzes, so können die Mitgliedstaaten einen niedrigeren Schwellenwert anwenden, sofern dieser über 10,8 kW liegt.

(5) Alle Entscheidungen, die auf den in Absatz 1 genannten Verfahren zur Genehmigungserteilung beruhen, werden im Einklang mit bestehenden Verpflichtungen veröffentlicht.“

Weiterhin regelt Artikel 7 der Verordnung (EU 2022/2577) in Bezug auf die Wärmepumpen-Genehmigungen:

„Beschleunigung des Ausbaus der Nutzung von Wärmepumpen

(1) Das Verfahren zur Genehmigungserteilung für die Installation von Wärmepumpen mit einer elektrischen Leistung von unter 50 MW darf nicht länger als einen Monat dauern, während das Verfahren zur Genehmigungserteilung bei Erdwärmepumpen nicht länger als drei Monate dauern darf.

(2) Sofern keine begründeten Sicherheitsbedenken bestehen und keine technische Inkompatibilität der Netzkomponenten vorliegt, werden Anschlüsse an das Übertragungs- oder Verteilernetz nach Mitteilung an die zuständige Stelle für Folgendes genehmigt:

a) Wärmepumpen mit einer elektrischen Leistung von bis zu 12 kW; und
b) Wärmepumpen, die von einem Eigenversorger im Bereich der erneuerbaren Energien installiert werden und eine elektrische Leistung von bis zu 50 kW aufweisen, wenn die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Quellen des Eigenversorgers im Bereich erneuerbare Elektrizität mindestens 60 % der Kapazität der Wärmepumpe beträgt.

(3) Die Mitgliedstaaten können bestimmte Gebiete oder Strukturen aus Gründen des Schutzes kulturellen oder historischen Erbes oder aus Gründen der nationalen Verteidigung oder aus Sicherheitsgründen von den Bestimmungen des vorliegenden Artikels ausnehmen.

(4) Alle Entscheidungen, die auf den in den Absätzen 1 und 2 genannten Verfahren zur Genehmigungserteilung beruhen, werden im Einklang mit bestehenden Verpflichtungen veröffentlicht.“

Mit Blick auf die mit der im letzten Jahr interfraktionell bereits angefragten Umstellung in der Abwägung von Genehmigungsentscheidungen ergibt sich somit weiterer Fragebedarf.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wann ist mit der Fertigstellung einer allgemeinen Entscheidungsrichtlinie für die Abwägungsentscheidung bei der Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen (Freifläche, künstliche Struktur und Dach) und Wärmepumpen zu rechnen?
2. Wie viele Anträge wurden im Rahmen der 3-Monats-Fiktion für Photovoltaikanlagen und 1-Monats-Fiktion bzw. 3-Monats-Fiktion für Wärmepumpen seit dem 01.01.2023 entschieden?
3. Wie werden die Bürger und Bürgerinnen bzw. Installationsbetriebe über die beschleunigte Bearbeitung von Anträgen informiert?

Anlagen:

keine

Betreff:

Sprühnebel auf Knopfdruck: "Waterclouds" für Braunschweig

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

19.05.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Stadt Graz wurden drei „Waterclouds“ aufgestellt, die Stadt Graz schreibt dazu in einer Pressemitteilung, wir zitieren:

Einen kühlen Kopf zu bewahren ist bei steigenden Temperaturen besonders im städtischen Raum nicht immer einfach. In puncto Klimawandelanpassung setzt Graz deshalb auf kühlendes Nass: „Seit heute können sich die Grazerinnen und Grazer auf Knopfdruck ein wenig Abkühlung verschaffen. In der Schmiedgasse, am Freiheitsplatz und in der Kosakengasse sorgen nun so genannte „Waterclouds“ für Erfrischung mit Spaß-Garantie“, verkündet Vizebürgermeisterin Judith Schwentner.

Möglich machte das die Zusammenarbeit der Holding Graz Wasserwirtschaft und der Grazer Stadtplanung, die vorerst einmal an diesen drei Standorten das System unter die Leute bringen wollen. „Diese Plätze eignen sich deshalb so gut, weil sie bei Hitze besonders aufgeheizt werden und zum anderen stark frequentiert sind“, erklärt Stadtplanungsamtsleiter Bernhard Inninger.

Die Kosten für eine Watercloud liegen derzeit bei rund 4.000 Euro. „Sie kann ohne bauliche Maßnahmen überall dort aufgestellt werden, wo ein Unterflur-Hydrant der Graz Wasserwirtschaft steht. Das macht den Einsatz bei fast allen Hydranten möglich“, erklärt Klemens Fritz von der Holding Graz Wasserwirtschaft.

Auf der (Wasser-)Wolke Sieben schwebten schließlich Mädchen und Buben des Kindergartens und Horts Dominikanergasse. Sie haben die Sprühapparate nämlich als erste auf Herz und Nieren geprüft. Einhelliger Tenor: „Das ist so coooooo!“, strahlten Mansata, Zobeid, Venus, Lena und Amina um die Wette und drückten immer wieder quietschvergnügt den Aktivierungsknopf, denn alles Gute kommt von oben ...[\[1\]](#)¹

Das regionale Nachrichtenportal 5min.at fasst die Vorteile der Watercloud wie folgt zusammen:

- Das System kann bei fast allen Hydranten eingesetzt werden.
- Niedrige Wartungskosten, weil die Technik einfach und effizient ist.
- Mit einem Betätigungsknopf wird das Sprühen ausgelöst.[\[2\]](#)²

Da diese Waterclouds auch eine Bereicherung für die Braunschweiger Innenstadt wären - zum Beispiel als Element der "Kinderspielfährte" - fragen wir die Verwaltung:

- 1) An welchen Stadtorten in Braunschweig könnten solche Waterclouds aufgestellt werden?
- 2) Wäre dies vielleicht ein geeignetes Projekt für kommunales Crowdfunding?

[1] www.graz.at/cms/beitrag/10393148/8145109/

[2] www.5min.at/202107401270/spruehnebel-auf-knopfdruck-watercloud-soll-hitze-in-graz-entgegenwirken/

Anlagen:

keine

Betreff:

Geplanter Ausbau der Fern- bzw. Nahwärme

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

01.06.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Die bundesweite Diskussion um das sog. Heizungsgesetz führt auch bei vielen Braunschweiger*innen zu Fragen und Unsicherheiten. Auch wenn dieses Gesetz noch nicht verabschiedet ist und die genaue Ausgestaltung auf Bundesebene noch verhandelt wird, fragen sich etliche Bürger*innen, die vor der Entscheidung stehen, ihre Heizung zu modernisieren, welche technische Lösung gewählt werden sollte. Neben einer Erneuerung der alten Anlage, ist natürlich der Umstieg auf Wärmepumpen ein gangbarer Weg. Aber auch der Anschluss an das Fernwärmenetz wäre eine Alternative, die offenbar für viele Hausbesitzer*innen eine gute Möglichkeit darstellen würde.

Um Planungssicherheit zu haben, wäre es hierfür wichtig zu wissen, wie die weiteren Ausbaupläne des Braunschweiger Fernwärmenetzes aussehen, oder ob geplant ist, bei der Entwicklung von Neubaugebieten auch auf dezentrale Nahwärmenetze zu setzen, von denen auch Bestandshäuser im direkten Umfeld profitieren könnten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Pläne zum weiteren Ausbau des Braunschweiger Fernwärmenetzes sind der Verwaltung insbesondere mit Blick auf die Entwicklung von Neubaugebieten bekannt?
2. Bei welchen Neubaugebieten (z.B. 2. Bauabschnitt Wenden-West, Jütenring) ist angedacht, die Wärmeversorgung über dezentrale Nahwärmenetze sicherzustellen?
3. Inwieweit wäre es möglich, dass auch Hausbesitzer*innen im direkten Umfeld dieser Neubaugebiete vom Neu- oder Ausbau der Fern- oder Nahwärme profitieren und sich ebenfalls an diese Netze anschließen lassen können?

Anlagen:

keine

Betreff:

"Ratskeller 2.0" - ein Gestaltungsort und Demokratielabor für Studierende

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

19.05.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Im Innenstadtdialog^[1] der Stadt Braunschweig findet man folgenden Vorschlag:
„Braunschweig ist mit rund 18 Tausend Studentinnen und Studenten auch eine Universitätsstadt. Im Stadtbild sieht man davon jedoch sehr wenig: In der Innenstadt gibt es keinen Treffpunkt für Studentinnen und Studenten.

Ein Beispiel, wie ein solcher Treffpunkt als kultureller Möglichkeitsraum mit Workshops, Konzerten, Filmvorführungen und vielen weiteren Aktionen toll laufen kann, war das "schrill" in der Wendenstraße, eine Initiative von Architekturstudierenden. Ein solcher Ort fehlt jetzt in der Innenstadt!

Der Ratskeller hingegen steht seit vielen Jahren leer. Er ist zentral gelegen und perfekt für einen studentischen Treff- und Gestaltungsort geeignet. Eine Öffnung dieses Ortes für eine Initiative wie das "schrill"^[2] oder dem Institut für Architekturbezogene Kunst^[3] wäre eine echte Bereicherung für die Stadt.

Dieser Ort bietet noch weitere Vorteile: In den Abendstunden ist das Rathaus in der Regel leer, sodass bei kleineren Konzerten keine Lärmbeschwerden zu erwarten sind. Der Keller gehört der Stadt, und eine Zwischen- bzw. Langzeitnutzung durch Studierende erzeugt keine weiteren Kosten; im Gegenteil wird die wertvolle architektonische des Kellers durch die Nutzung bewahrt und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Da es einen Nebeneingang zum Rathaus gibt, wird auch der Pförtner nicht zusätzlich mit Arbeit belastet.

Weiterhin liegt das Rathaus mehr oder weniger in der Mitte zwischen der TU und der HBK, sodass auch ein kreativer Austausch der unterschiedlichen Studiengänge ermöglicht wird.“

Als Gruppe Direkte Demokraten finden wir diese Idee sehr charmant. Der Ratskeller wurde von Ludwig Winter gezielt als Treffpunkt zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerinnen und Bürgern geplant, deshalb bietet es sich an, ihn als Demokratielabor zu nutzen, das eine gewisse Strahlkraft in die Innenstadt entwickeln kann und dem „Handlungs- und Investitionspaket: Bildungs- und Arbeitsort Innenstadt“, Drucksachen-Nr. 23-20889, entspricht.

Bei einer Online-Konferenz des Innenstadtdialoges wurde erwähnt, dass für den Ratskeller ursprünglich eine Nutzung im Rahmen der E-Mobilität vorgesehen war. Diese halten wir für problematisch, da mittlerweile bekannt ist, dass mögliche Batteriebrände schwer löschar sind, und ein Brand im Ratskeller könnte evt. die anliegenden Archivbestände gefährden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

a) Welche Nutzung des Ratskellers ist zukünftig angedacht?

b) Was spricht für und gegen eine Nutzung des Ratskellers, wie sie in der Idee vom Innenstadtdialog formuliert wurde?

[1] www.innenstadtdialog-braunschweig.de

[2] <http://schrill.eu/>

[3] www.iak-tu-bs.de/

Anlagen:

Wanddekoration im ehemaligen Ratskeller (Foto)

