

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: Mittwoch, 05.02.2025, 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 04.12.2024 (öffentlicher Teil)
3. Mitteilungen
- 3.1. Vorstellung der Entwässerungsplanung im Plangebiet Jütenring HA 137 durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Olaf Schulz
- 3.2. Präsentation zum Sachstand B-Planverfahren Rautheim-Möncheberg
4. Anträge
- 4.1. Weiteren Verlust von Sozialwohnungen stoppen 24-24910
- 4.1.1. Weiteren Verlust von Sozialwohnungen stoppen 24-24910-01
5. "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Hofumgestaltung Sophienstraße 1 (Wohnungslosenunterkunft) 24-24815
6. Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet", Zweite Änderung der Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln 24-24828
7. Sanierungsgebiet Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet - Bau einer Treppenanlage und Verbindungsweg am Wilhelmitorufer (2.BA) 24-24924
8. Lessinggymnasium, Heideblick 20, 38110 Braunschweig - Erweiterung 2. BA und Umwidmung im Bestand Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss 25-25046
9. Hauptfeuerwache Braunschweig Sanierung der Sanitärbereiche 25-25053
10. Anfragen
- 10.1. Baufortschritt Dorfgemeinschaftshaus Rautheim, Braunschweiger Straße 4 25-25143
- 10.2. Auswirkungen der Verschärfungen der Freistellungs Voraussetzungen in § 23 des AEG auf die städtebauliche Entwicklung in Braunschweig 25-25126
- 10.3. Anstrengungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums 25-25142

Braunschweig, den 29. Januar 2025

Betreff:

Weiteren Verlust von Sozialwohnungen stoppen

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

18.12.2024

Beratungsfolge:

		Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	22.01.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	05.02.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	06.02.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	11.02.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	18.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat erneuert seinen Beschluss zum Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum 2017 und fordert die Verwaltung auf, pro Jahr weiterhin mindestens 50 Belegungs- und Mietpreisbindungen anzukaufen. Sollte das nicht möglich sein, wird die Verwaltung gebeten jährlich zu berichten, welche Versuche sie konkret unternommen hat.

2. Die Verwaltung wird außerdem gebeten, die seit Jahren von der Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) vorgehaltene Fläche für Wohnen dem Bereich Wohnen tatsächlich zur Verfügung zu stellen.

3. Die Verwaltung wird gebeten, ein Konzept zur personellen und wirtschaftlichen Stärkung der Nibelungen Wohnbau GmbH zu erarbeiten, damit die von der Grundstücksgesellschaft Braunschweig zur Verfügung gestellten Flächen von der Niwo entwickelt und die entstehenden Wohnungen in den eigenen Bestand überführt werden können.

4. Zur besseren sozialräumlichen Verteilung der Sozialwohnungen und zum Ausgleich der Verluste der letzten Jahre sollen nach Möglichkeit in den folgenden Bereichen frühere Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft oder neue Sozialwohnungen entstehen: Veltenhof, Broitzem, Stöckheim und Wenden und in den statistischen Bezirken Hohetor (04), Neustadt (05), Hauptbahnhof (21), Zuckerberg (23), Alt Lehdorf (29), Ölper (36), Rühme West (40), Schuntersiedlung (44), Bienrode (46), Mastbruch (51), Lindenberg (52), Geitelde (57), Stiddien (58), Harxbüttel (62), Thune (63), Bevenrode (65) und Schapen (69).

Sachverhalt:

Zu 1.

Mit Stellungnahme 24-23259-01 hat die Verwaltung mitgeteilt, dass ab dem Jahr 2021 überhaupt keine Belegungs- und Mietbindungen angekauft wurden. Dazu wurde mündlich erläutert, dass der Grund darin liege, dass Wohnungsgesellschaften keine geeigneten Wohnung mehr zur Verfügung hätten. Das kann nicht einfach so hingenommen werden.

Zu 2.

Am 23. März 2021 wurde vom Rat der baulandpolitische Grundsatzbeschluss und am 05. Juli 2022 die entsprechende Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (22-19055) beschlossen. Ziel ist es, dass die Stadt Braunschweig eine aktive Bau- und Bodenpolitik

umsetzt und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung schafft. So steht es im Beschluss. Tatsächlich hat die GGB sowohl in 2022 als auch in 2023 nicht einen Quadratmeter Boden für den Bereich zur Verfügung gestellt. Insgesamt hatte die GGB bis Mitte 2023 Flächen von insgesamt rund 2 Mio. Quadratmetern im Bestand.

Zu 3.

In 2023 gab es 147.100 Wohnungen in Braunschweig. Die städtische Nibelungen-Wohnbau GmbH (Niwo) hielt davon rund 7.500 Wohnungen. Das sind 5 %. Von den 3.625 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2021) hielt die Niwo 47,64 %, also 1.727 Wohnungen (Stellungnahme 24-23258-01). Dieser Trend dürfte sich durch die Baugebiete am Alsterplatz und in der Nordstadt weiter verstärkt haben. Daneben engagiert sich die Niwo auch in allen anderen sozialen Bereichen. Wohnungskonzerne bzw. private Vermieter beteiligen sich fast nicht. So hält bspw. der Vonovia Konzern nur 70 Sozialwohnungen (1,93 %) in Braunschweig. Wenn es jetzt darum gehen soll, dass die Sozialwohnungen nicht weiter abnehmen - von 2016 bis 2023 ist die Zahl von 4.081 auf 3.747 gesunken - dann muss das Unternehmen gestärkt werden, das sich hier immer engagiert hat und auch zukünftig engagieren wird. Und das bedeutet: Stärkung der Niwo. Hinzu kommt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) seit Jahren große Flächen im Bestand hat, aber niemanden findet, der sie entwickelt. Eine gestärkte Niwo könnte dieser Partner sein und da sowohl die GGB als auch die Niwo städtische Gesellschaften sind, ist ein effektiver Prozess möglich.

Zu 4.

Mit Stellungnahme 24-23260-01 hat die Verwaltung Angaben zur räumlichen Verteilung der Sozialwohnungen gemacht. Hier ist zu erkennen, dass die genannten Stadtteile im Zeitraum von 2016 bis 2023 fast ihren gesamten Bestand an Sozialwohnungen verloren haben. In Broitzem sank die Zahl von 102 auf 4 Sozialwohnungen. In Wenden von 24 auf 5. In Veltenhof von 43 auf 1 und in Stöckheim blieben von 96 gebundenen Wohnungen noch 14 übrig. Hier sollte entgegengesteuert werden. Falls möglich auch gerade durch den Ankauf von ausgelaufenen Bindungen.

In der Weststadt leben rund 9 % der Braunschweiger Gesamtbevölkerung, aber 58 % der Braunschweiger Sozialwohnungen sind hier zu verorten. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl von Stadtteilen, in denen es gar keine oder so gut wie keine Sozialwohnungen gibt. Im Sinne einer guten sozialräumlichen Verteilung besteht hier großer Handlungs- und Veränderungsbedarf.

Anlagen:

keine

Betreff:

Weiteren Verlust von Sozialwohnungen stoppen

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
14.01.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	22.01.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	05.02.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (zur Kenntnis)	06.02.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	11.02.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	18.02.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung verweist auf die Mitteilung Drs.-Nr. 24-23390. Damit hat die Verwaltung im Jahr 2024 eine Übersicht über die Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Braunschweig vorgelegt und anhand einer Präsentation im AfSG sowie APH die Instrumente im Einzelnen aktuell bewertet. Auf der Grundlage dieser Mitteilung nimmt die Verwaltung zu den vier Punkten des Antrags Stellung:

Zu 1.) Das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum wurde im Jahr 2017 beschlossen (Drs.-Nr. 17-03839) und 2020 evaluiert. Der daraus resultierende Ratsbeschluss (Drs.-Nr. 19-11251) hat weiterhin Bestand. Wie bereits in der Gremienmitteilung Mitte letzten Jahres ausgeführt, finden die evaluierten Instrumente weiterhin konsequent Anwendung.

Der bestehende Ratsbeschluss regelt bereits den Ankauf von 50 Belegungs- und Mietpreisbindungen p.a. In der o.a. Mitteilung hat die Sozialverwaltung ausgeführt: „Aufgrund der Bedeutung als eines vom Rat der Stadt beschlossenen Instrumentes zum Erhalt und der Erweiterung sozialen Wohnraums ist die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) weiterhin kontinuierlich mit Wohnungsbaugesellschaften und mit privaten Vermieter:innen im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen. Inwieweit dieses Instrument in den kommenden Jahren noch erfolgreich sein wird, wird aufgrund der Erfahrungen der vergangenen zwei Jahre eher kritisch gesehen.“

Beim Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen bedarf es der Bereitschaft der Eigentümer:innen. Die Erfahrungen 2022 bis 2024 zeigen, dass diese Bereitschaft derzeit eher nicht vorhanden ist. Die Verwaltung wird sich dennoch auch weiterhin um Ankäufe bemühen.

Zu 2.) Zentrale Aufgabe der GGB ist die Entwicklung und Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten. Ziel ist dabei im Wesentlichen die Bereitstellung von erschwinglichem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Förderung des kinder- und familienfreundlichen Wohnstandortes Braunschweig. Die GGB erwirbt Grundstücke, entwickelt und erschließt sie und veräußert sie an bauwillige Interessenten. Sie wird die Baugebiete in Wenden-West 1. und 2. BA, Glogaustraße-Süd, Rautheim-Möncheberg sowie Feldstraße-Süd, 1. BA für die Stadt entwickeln. Dabei ist die GGB auch dem Prinzip der Innenentwicklung unterworfen; zukünftige Wohnstandorte sollen im Außenbereich nur

entwickelt werden, wenn sie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV haben. Darüber hinaus erfolgen regelmäßige Ankäufe von Grundstücken, um auch über Ersatz- oder Tauschland, z.B. für Landwirte, zu verfügen. Dies begründet einen Grundstücksbestand der GGB, der nicht mit verfügbarem Bauland gleichzusetzen ist.

Zu 3.) Die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist bereits eines der Instrumente in dem bestehenden Kommunalen Handlungskonzept.

Auch wenn Wohnraumförderung grds. Ländersache ist, können - wie bereits in der o.a. Mitteilung unter Pkt. 2.8 ausgeführt -, Wohnungsbauprojekte in Braunschweig, die eine finanzielle Landesförderung erhalten, über das kommunale Wohnraumförderprogramm ergänzend unterstützt werden. Mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm könnte auch die NiWo gezielt gestärkt werden, sofern dieser Finanzierungsbaustein projektbezogen und unter Beachtung der beihilferechtlichen Regelungen neben der Landesförderung in Betracht kommt.

Bei Baugebietsentwicklungen der GGB ist die NiWo zudem regelmäßiger Ansprechpartner, um die Möglichkeiten der Zusammenarbeit projektbezogen auszuloten.

Ein darüber hinaus gehendes Konzept zur personellen und wirtschaftlichen Stärkung der NiWo bedarf es aus Sicht der Verwaltung nicht.

Zu 4.) Hierzu verweist die Verwaltung auf Pkt. 2.5 der o.a. Mitteilung. Für alle sich in der Entwicklung befindenden und zukünftigen Baugebiete/Wohngebiete sieht die Verwaltung eine Quote von mindestens 30% vor. So wird auch einer Segregation entgegengewirkt.

Mit ihrer Mitteilung Mitte letzten Jahres kommt die Verwaltung ihrer Informationspflicht umfassend nach und wird dies auch weiterhin bei einer der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit regelmäßig und unaufgefordert tun.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

"Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Hofumgestaltung Sophienstraße 1 (Wohnungslosenunterkunft)

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

15.01.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.01.2025

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)

28.01.2025

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

05.02.2025

Ö

Beschluss:

„Der Hofumgestaltung auf dem Grundstück Sophienstraße 1 wird zugestimmt. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 170.000 Euro. Von diesen Gesamtkosten werden 90.000 Euro aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, wobei 1/3 dieser Kosten als Eigenanteil bei der Stadt Braunschweig verbleiben (30.000 Euro). Der restliche Finanzierungsbedarf in Höhe von 80.000 Euro wird aus den Ansätzen für nicht förderfähige Kosten gedeckt.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz:

Das Grundstück Sophienstraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet "Soziale Stadt -Westliches Ringgebiet". Für die Planungen zum Einsatz von Fördermitteln liegt die Beschlusskompetenz damit gem. § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beim Ausschuss für Planung und Hochbau.

Hintergrundinformation:

Das Grundstück der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 besitzt einen ca. 205 m² großen Hinterhof, der umgestaltet werden soll. Die derzeitige Hofnutzung besteht aus einer dreiteiligen Garage und einer vorliegenden Schotterfläche. Die Mülltonnen stehen vor dem Balkon. In dem momentanen Zustand ist es für die Bewohner des Hauses nicht möglich die Hoffläche qualitativ zu nutzen.

Der Wunsch, den Hof für die Bewohner nutzbar zu machen und eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen, soll durch die Umgestaltung erreicht werden. Bestandteile dieser Umbaumaßnahme sind neben einer Aufenthaltsfläche für die Bewohner, eine geeignete Möglichkeit zur Unterstellung für Müll und Fahrräder sowie eine Parkmöglichkeit für Pflegedienste, Handwerker o.ä. Außerdem soll den Bewohnern ermöglicht werden, den Hof über eine Treppe vom Bestandsbalkon zu erreichen.

Gestaltungskonzept:

Der Hinterhof wird in drei Teile gegliedert. Im Zentrum wird ein zu drei Seiten verglastes Fahrradhäuschen mit ca. 8 Fahrrädern und einer Dachbegrünung errichtet. Nördlich davon entsteht eine Park- und Wendemöglichkeit für PKW, sowie ein Müllstandort. Im Süden des Hofes wird die schon lange nicht mehr benötigte und marode Bestandsgarage abgebrochen.

Es verbleibt eine von drei Mauern umgebene Platzfläche, welche im Rahmen der Maßnahme zu einer geschwungenen Grünfläche mit Stauden und Sträuchern umgestaltet wird und dadurch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität dient. Auf dieser Fläche werden Sitzmöglichkeiten in Form von Sitzsteinen sowie ein Tisch positioniert.

In Zuge der Umgestaltung wird die Zufahrt zum Hinterhof egalisiert und das Pflaster neu verlegt. Eine neue Treppenanlage ermöglicht die Erschließung des Hofes von der bestehenden Terrasse aus. Am angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich eine Bestandskonifere, deren Wurzeln durch eine Wurzelbrücke geschützt werden sollen.

Durch die Umgestaltung wird eine Fläche von 45 m² entsiegelt.

Kosten:

Die Baukosten belaufen sich auf rd. 170.000 Euro (brutto) und gliedern sich wie folgt:

Vorbereitende Maßnahmen	3.300 Euro
Herrichten und Entsorgen	2.000 Euro
Bautechnische Bodenarbeiten	4.000 Euro
Oberbau und Deckschichten	22.000 Euro
Einbauten	39.200 Euro
Vegetationstechnische Arbeiten	11.200 Euro
Abriss Brüstung / neues Geländer / Treppe	16.200 Euro
Abbruch Garage	72.100 Euro
Gesamtkosten (brutto)	170.000 Euro

Finanzierung:

Die Finanzierung gliedert sich wie folgt:

Städtebaufördermittel	90.000 Euro
Mittel für nicht förderfähige Kosten (Treuhandkonto)	80.000 Euro
Gesamtkosten (brutto)	170.000 Euro

Ein Anteil in Höhe 90.000 Euro (brutto) wird aus Städtebaufördermitteln finanziert, wobei 1/3 der Kosten (30.000 Euro) als Eigenanteil bei der Stadt Braunschweig verbleibt. Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ stehen nach derzeitigem Planungsstand ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung. Die darüber hinaus gehenden Kosten in Höhe von 80.000 Euro werden durch die Ansätze für nicht förderfähige Kosten (Treuhandkonto), die in der Vergangenheit nicht benötigt wurden, finanziert. Damit beträgt der gesamte städtische Anteil 110.000 Euro.

Zeitplanung:

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Herbst 2025 geplant.

Beteiligung:

Der Sanierungsbeirat „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet wird mit seiner Sitzung am 23.01.2025 in die Beratungsfolge einbezogen.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage zur Kenntnis.

Leuer

Anlage/n:

Sophienstraße Hofgestaltung



Referat 0680
Grün- und Freiraumplanung
Objektplanung und Baudurchführung
Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

Projekt:	Sophienstraße 1
Plan:	Entwurf
Maßstab:	1 : 100
Plannr.:	3.1 - Index 02
PSP-Element:	Kostenstelle: 064-2000
gezeichnet:	18.10.2024 Mertens Projektleitung: Schatke
gesehen:	
P:\GRUEN_PLANUNG\OBJEKT_PLANUNG\Westl_Ringgeb_Sophienstr_Hinterhof_2024\Planung 241018_Sophienst. Hinterhof_Entwurf.dwg	

Betreff:

**"Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Hofumgestaltung
Sophienstraße 1 (Wohnungslosenunterkunft)**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

05.02.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Beschluss:

„Der Hofumgestaltung auf dem Grundstück Sophienstraße 1 wird zugestimmt. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 170.000 Euro. Von diesen Gesamtkosten werden 90.000 Euro aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, wobei 1/3 dieser Kosten als Eigenanteil bei der Stadt Braunschweig verbleiben (30.000 Euro). Der restliche Finanzierungsbedarf in Höhe von 80.000 Euro wird aus den Ansätzen für nicht förderfähige Kosten gedeckt.“

Sachverhalt:

Der Stadtbezirksrat hat der Hofumgestaltung Sophienstraße 1 mit den folgenden zwei Änderungen zugestimmt:

Fahrradunterstand: Die Seitenwände des geplanten Fahrradunterstandes sollen aufgrund von Bruchgefahr und dem Aspekt der Reinigung nicht in Glas errichtet werden. Stattdessen soll ein anderes Material gewählt werden.

Stellungnahme der Verwaltung: Es spricht nichts dagegen, die Seitenwände aus einem anderen Material herzustellen. Von einem Fahrradunterstand ohne Seitenwände wäre allerdings aufgrund des fehlenden Wetterschutzes abzuraten.

Treppenzugang: Auf die direkte Verbindung zwischen Balkon und Hof über eine Treppe (ca. 16.200 Euro) soll verzichtet werden. Die Bewohner sollen stattdessen über das Treppenhaus und die Eingangstür in den Hof gelangen.

Stellungnahme der Verwaltung: Der direkte Zugang vom Balkon in den Hof wird seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet. Da der Balkon an einen Gemeinschaftsraum grenzt, wird die Nutzung des Hofes durch einen direkten Zugang erleichtert, was zu einer Stärkung der Gemeinschaft führen und das Wohlbefinden der Bewohner verbessern kann. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Außentreppe beizubehalten.

Die Erstellung der Treppenanlage beinhaltet folgende Leistungen:

- Abbruch der Waschbeton - Brüstung am Balkon
- Anpassen der Abdichtungsmaßnahmen am Balkon
- Anarbeiten und Anpassen des bestehenden Plattenbelags
- Herstellen, liefern und montieren der Treppenkonstruktion + Ergänzung des Geländers
- Fundamente im Boden herstellen
- Anpassung am bestehenden Wärmedämmverbundsystem der Fassade

- Rückbau Elektroinstallation (Leitung zur Garage wird nicht mehr benötigt)

Die Kosten belaufen sich auf ca. 16.200 Euro (brutto).

Der Beschlussvorschlag bleibt unverändert.

Leuer

Anlage/n:

Sophienstraße Hofgestaltung



Referat 0680
Grün- und Freiraumplanung
Objektplanung und Baudurchführung
Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

Projekt:	Sophienstraße 1
Plan:	Entwurf
Maßstab:	1 : 100
Plannr.:	3.1 - Index 02
PSP-Element:	Kostenstelle: 064-2000
gezeichnet:	18.10.2024 Mertens Projektleitung: Schatke
gesehen:	
P:\GRUEN_PLANUNG\OBJEKT_PLANUNG\Westl_Ringgeb_Sophienstr_Hinterhof_2024\Planung 241018_Sophienst. Hinterhof_Entwurf.dwg	

Betreff:

Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet", Zweite Änderung der Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

13.01.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.01.2025

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)

28.01.2025

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

05.02.2025

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

11.02.2025

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

18.02.2025

Ö

Beschluss:

„Der zweiten Änderung der „Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung)“ im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG.

Hintergrund

Im Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ fördert die Stadt Braunschweig seit der Programmaufnahme im Jahr 2001 im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel aus der Programmkomponente „Soziale Stadt“ – seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“ - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) an privaten Gebäuden und Freiflächen zur städtebaulichen Erneuerung des Gebietes.

Die geförderten Maßnahmen müssen den Zielen der städtebaulichen Aufwertung, der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung, der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnumfeldverbesserung sowie der Stadtbildpflege im Sinne der im Entwicklungskonzept beschriebenen Ziele und den jeweils entsprechenden Maßnahmen und Projekten entsprechen.

Die Förderung wird im Rahmen von jeweils abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag oder sonstige Förderungsvereinbarung) mit der Eigentümerin/dem Eigentümer durchgeführt. Durch die Förderung kleinteiliger, privater Maßnahmen sollen insbesondere Anreize für private Folgeinvestitionen geschaffen werden.

Anlass

Am 23.09.2003 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Förderrichtlinien zur Stadterneuerung im Westlichen Ringgebiet beschlossen (DS 8013/03). Am 19.02.2013 hat der Rat die

erste Änderung der Förderrichtlinien beschlossen (DS 15719/12).

Anlässlich der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen durch das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung ist eine Anpassung der kommunalen Modernisierungsrichtlinie notwendig, da sich grundlegende Regelungen geändert haben. Die Gemeinden sind rechtlich verpflichtet, ihre kommunalen Richtlinien anzupassen.

Die Anpassung der Förderrichtlinie wirkt sich auf die zukünftige Berechnung der Förder-summe von privaten Gebäuden und Freiflächen aus. Die bisherige Förderrichtlinie sah neben der Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (KEB) im Regelfall eine pauschale Förderung mit verschiedenen Förderquoten vor. Eine maximale Förderhöhe gab es nicht. In der neuen Förderrichtlinie wird die pauschale Förderung vereinheitlicht und eine maximale Förderquote von 30 % bei Gebäuden und Wohnumfeldverbesserungen sowie eine maximale Förderhöhe i. H. v. 30.000 Euro pro Gebäude festgelegt. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die maximale Förderquote 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei einer maximalen Förderhöhe von 50.000 Euro. Private Außenanlagen, z. B. Spielplätze, die dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, können in Einzelfällen mit bis zu 100 % gefördert werden.

Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßensanierungen, Aufwertung Grünflächen, Erneuerung Spielplätze), die von den städtischen Fachstellen begleitet und umgesetzt werden, sind von den Änderungen nicht betroffen. Der Geltungsbereich dieser Förderrichtlinie ist auf das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ beschränkt.

Der Leitfaden zum Ausstattungsstandard ist nicht mehr Teil der Förderrichtlinie, weil Luxusmodernisierungen bereits nach der geltenden Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen ausgeschlossen sind, die Eigentümer vor Abschluss der Fördervereinbarung eine Maßnahmenbeschreibung samt Kostenaufstellung vorzulegen haben und eine Ortsbesichtigung stattfindet.

Gebietsumgriff

Die zu fördernden Maßnahmen müssen sich im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ befinden. Es gilt der zur Zeit der Antragstellung bestehende Umgriff des Sanierungsgebiets. Der Plan in der Anlage stellt das Sanierungsgebiet nach Inkrafttreten der Satzung über die 4. Teilaufhebung der Sanierungssatzung dar. Die Vorlage über die 4. Teilaufhebung wird im Rat in der gleichen Sitzung beraten (DS 24-23919).

Anlagen

Die neue Förderrichtlinie ist als Anlage 1 beigelegt. Die Änderungen der bislang geltenden Förderrichtlinie (Stand 13.01.2013) zur Neufassung 2025 können der Anlage 2 entnommen werden.

Beteiligung

Der Sanierungsbeirat wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 23.01.2025 einbezogen.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage zur Kenntnis.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln im Westlichen Ringgebiet

Anlage 2: Vergleich der neuen Förderrichtlinie (2025) mit der bisherigen Förderrichtlinie (2013)

Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung) Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“

(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 18. Februar 2025)

Inhalt

§ 1	Grundsätze	1
§ 2	Begriffe	1
§ 3	Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2
§ 4	Eigenleistungen	3
§ 5	Förderungsarten	3
§ 6	Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4
§ 7	Einzelfallbezogene Pauschalförderung	4
§ 8	Förderung nach Gesamtertragsberechnung.....	4
§ 9	Entfällt.....	5
§ 10	Antragsverfahren	5
§ 11	Bindungen und Bedingungen	5
§ 12	Durchführung der Förderung.....	6
§ 13	Inkrafttreten, Geltungsdauer.....	7

§ 1 Grundsätze

- (1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.
- (2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3.1 R-StBauF).
- (3) Grundlage bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ (vgl. Lageplan **Anlage 1**) begrenzt.

§ 2 Begriffe

- (1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmenabschnitte zeitlich unterteilt werden.
- (2) Entfällt.
- (3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen.

- (4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel *Modernisierungsvertrag* und *Instandsetzungsvertrag* verwendet.

§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten

- (1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die zur umfassenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 beitragen. Weiterhin förderungsfähig sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie auf Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen stehen.
- (2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.
- (3) Grundsätzlich müssen nach erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung sämtliche Mängel und Missstände i. S. d. § 177 BauGB beseitigt sein; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.
- (4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere
- Maßnahmen zur umfassenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden;
 - Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;
 - Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf privaten Flächen, wenn
 - die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht (z. B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Wege, barrierefreie Gestaltung) und im Zuge der eigentlichen Gebäudesanierung durchgeführt wird, oder
 - die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht (z. B. Spielplätze) und diese vertraglich abgesichert ist, oder
 - die Maßnahmen einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z. B. Begrünung, wasserdurchlässige Wegeführung, Bodenentseiegelung für Vegetations- oder naturnahe Wasserflächen i. S. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung).
- (5) Die Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte ist innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzepts zulässig. Nicht zulässig ist der Abschluss mehrerer aufeinander folgender Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen für Teile derselben Maßnahme (Gebäude).
- (6) Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (7) Entfällt.
- (8) Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmenkosten nicht berücksichtigt.
- (9) Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmenkosten werden bei einer Bezuschussung um die einzusetzenden Drittmittel reduziert.

- (10) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können nur in dem Sinne kombiniert werden, dass Städtebauförderungsmittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches.

§ 4 Eigenleistungen

- (1) Angemessene Arbeitsleistungen privater Eigentümer*innen gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Diese werden nicht über einen Betrag in Höhe von 12 EUR je Stunde und nicht über 30% der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben berücksichtigt. Eigentümer*innen haben die erbrachten Arbeitsleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in Form von Stundennachweisen schriftlich zu belegen.

Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.

- (2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen der Antragsteller*in gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Antragsteller*innen haben darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.
- (3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Eigentümer*innen die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.
- (4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.

§ 5 Förderungsarten

- (1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:

Die Förderung der Maßnahme kann in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmenkosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die Eigentümer*innen die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.

- (2) Einzelfallbezogene Pauschalförderung:

Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll grundsätzlich eine pauschalisierte Förderung von Maßnahmen unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung erfolgen, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.

- (3) Förderung nach Gesamtertragsberechnung:

Im Einzelfall kann die Förderung durch Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrags erfolgen. Diese Förderung ist insbesondere vorgesehen für Maßnahmen an Gebäuden mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung.

- (4) Förderung durch Darlehen

Entfällt.

§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung

- (1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.
- (2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.
- (3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.

§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung sowie bei Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt 30 % der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmenkosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) je Maßnahme begrenzt.
- (2) Davon abweichend können Außenanlagen (z.B. Spielplätze), die nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, in Einzelfällen mit Förderungen von bis zu 100% der Maßnahmenkosten bedacht werden. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümer*in über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.
- (3) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die Pauschale 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 50.000 € zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) je Maßnahme begrenzt.
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- (5) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz 30 % bzw. 40 %, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe des 3,33- bzw. 2,5-fachen des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.

§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung

- (1) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags (Gesamtertragsberechnung) Nr. 5.3.3.1 Absatz 5 c) R-StBauF.
- (2) Entfällt.
- (3) Entfällt.
- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.
- (5) Entfällt.

- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 9 Entfällt

§ 10 Antragsverfahren

- (1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.
- (2) Die Förderung von Maßnahmen bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeflächen betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.
- (3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.
- (4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.
- (5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.

Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antrags einganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit des/der Antragsteller*in, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.

Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.

- (6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und dem/der Eigentümer*in.

§ 11 Bindungen und Bedingungen

- (1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:
- a) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung.
 - b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden.
 - c) Entfällt.
 - d) Entfällt.
 - e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch den/die Eigentümer*in, kann der Vertrag gekündigt werden.

Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:

- f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete.
 - g) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.
 - h) Entfällt.
- (2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:
- a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann nach erfolglos abgelaufener Frist vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten der/des Vertragspartner*in durchsetzen.
 - b) Entfällt.
 - c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig unter Rückforderung ausgezahlter Beträge vom Vertrag zurücktreten.
 - d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer*in nicht zu vertreten hat, so kann diese/r Eigentümer*in verlangen, dass die Stadt Braunschweig in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.
- (3) Bei Bezuschussung über 10.000 € ist auf Verlangen der Stadt Braunschweig zusätzlich die Verpflichtung des/der Eigentümer*in zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.
- (4) Bei Bezuschussung über 30.000 € ist zusätzlich eine dingliche Sicherung des Zuschussbetrages nebst 17 % Zinsen durch brieflose Grundschuld für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahmen zu vereinbaren.
- (5) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.

§ 12 Durchführung der Förderung

- (1) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum Ausschluss von der Förderung.
- (2) Entfällt.
- (3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen widerrufen werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden.

- (4) Bei Zuwendungen bis 10.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen über die geförderte Maßnahme und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.
- (5) Bei Zuwendungen über 10.000 € erfolgt die Auszahlung auf Verlangen der/des Eigentümer*in in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll mit Ausnahme der Schlussrate 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.
- (6) Entfällt.

§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer

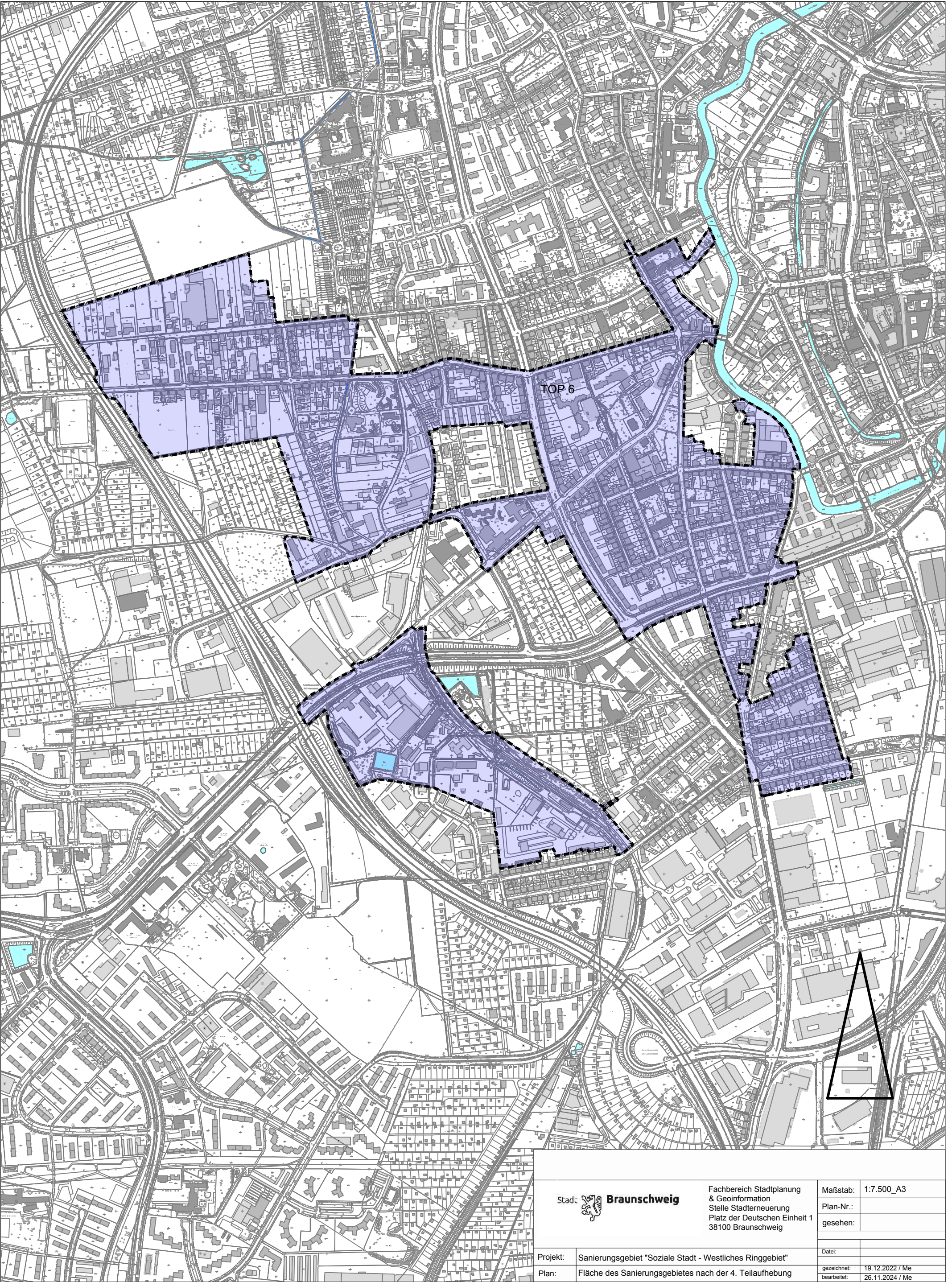
- (1) Die geänderte Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.
- (2) Die Förderungsrichtlinie hat keinen Satzungscharakter.

Anlage

Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ Braunschweig nach der 4. Teilaufhebung

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
i.V.
Leuer Stadtbaurat



Vergleich der neuen Förderrichtlinie (2025) mit der bisherigen Förderrichtlinie (2013)

Anlage 2 zur Vorlage 24-24828

Legende

Mehrertrags- oder	Text in neuer Richtlinie (2025) gestrichen
in Verbindung mit § 177 BauGB	Text in neuer Richtlinie (2025) ergänzt

Bisherige Förderrichtlinie (2013)	Neue Förderrichtlinie (2025)
<p>Richtlinien der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinien zur Stadterneuerung)</p> <p>(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 19. Februar 2013)</p>	<p>Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung)</p> <p>Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“</p> <p>(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 18. Februar 2025)</p>
<p><u>Inhalt</u></p> <p>§ 1 Grundsätze1</p> <p>§ 2 Begriffe1</p> <p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten2</p> <p>§ 4 Eigenleistungen3</p> <p>§ 5 Förderungsarten3</p> <p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung4</p> <p>§ 7 Pauschalförderung Stufe 14</p> <p>§ 8 Pauschalförderung Stufe 24</p> <p>§ 9 Förderung durch Darlehen5</p> <p>§ 10 Antragsverfahren5</p> <p>§ 11 Bindungen und Bedingungen6</p> <p>§ 12 Durchführung der Förderung7</p> <p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer8</p>	<p><u>Inhalt</u></p> <p>§ 1 Grundsätze1</p> <p>§ 2 Begriffe1</p> <p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten2</p> <p>§ 4 Eigenleistungen3</p> <p>§ 5 Förderungsarten3</p> <p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung4</p> <p>§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung4</p> <p>§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung4</p> <p>§ 9 Entfällt4</p> <p>§ 10 Antragsverfahren5</p> <p>§ 11 Bindungen und Bedingungen5</p> <p>§ 12 Durchführung der Förderung6</p> <p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer7</p>

<p>§ 1 Grundsätze</p> <p>(1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.</p> <p>(2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3 R-StBauF).</p> <p>(3) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ (vgl. Lageplan Anlage 1) begrenzt.</p>	<p>§ 1 Grundsätze</p> <p>(1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.</p> <p>(2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3.1 R-StBauF).</p> <p>(3) Grundlage bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ (vgl. Lageplan Anlage 1) begrenzt.</p>
<p>§ 2 Begriffe</p> <p>(1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmenabschnitte zeitlich unterteilt werden. Soweit nicht anders geregelt, umfasst der Begriff Maßnahme in dieser Richtlinie auch den Maßnahmenabschnitt.</p> <p>(2) . Kleinteilig sind Maßnahmen nach Absatz (1), bei denen im Falle der Modernisierung und Instandsetzung die Bruttokosten höchstens 300 €/m² Nutzfläche betragen oder bei denen im Falle der Gestaltung privater Freiflächen mit dem Ziel einer Wohnumfeldverbesserung die Bruttokosten höchstens 50 €/m² betragen</p> <p>(3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen und von Darlehen.</p> <p>(4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes</p>	<p>§ 2 Begriffe</p> <p>(1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmenabschnitte zeitlich unterteilt werden.</p> <p>(2) Entfällt.</p> <p>(3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen.</p> <p>(4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes</p>

<p>(VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel <i>Modernisierungsvertrag</i> und <i>Instandsetzungsvertrag</i> verwendet.</p>	<p>(VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel <i>Modernisierungsvertrag</i> und <i>Instandsetzungsvertrag</i> verwendet.</p>
<p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</p> <p>(1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die wesentlich zur Verbesserung des Stadtbildes, zur durchgreifenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 BauGB oder zur Beseitigung sozialer Missstände beitragen. Weiterhin sind förderungsfähig Maßnahmen auf Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit den Städtebauförderungsrichtlinien, den städtebaulichen Zielkonzepten entsprechend der jeweiligen Rahmen-, Bereichs- und Blockplanung sowie dem integrierten Handlungskonzept und dem Leitfaden der ARGE-Bau stehen.</p> <p>(2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.</p> <p>(3) Grundsätzlich muss nach der erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung eine deutliche Verbesserung des gesamten Objektes sichtbar werden; Gebäude sollen insgesamt keine weiteren Mängel oder Missstände aufweisen; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.</p> <p>(4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur durchgreifenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen; ▪ bautechnische und gestalterische Maßnahmen an Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung; ▪ Maßnahmen zur Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen und zur Schaffung familiengerechter Wohnungen für kinderreiche Familien im Bestand; ▪ Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wie Entsiegelung, Schaffung von Nutzungsangeboten für die Mieter und Begrünung. 	<p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</p> <p>(1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die zur umfassenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 BauGB beitragen. Weiterhin sind förderungsfähig Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie auf Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen stehen.</p> <p>(2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.</p> <p>(3) Grundsätzlich müssen nach erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung sämtliche Mängel und Missstände i. S. d. § 177 BauGB beseitigt sein; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.</p> <p>(4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur umfassenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden; ▪ Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung; ▪ Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf privaten Flächen, wenn <ul style="list-style-type: none"> - die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht (z. B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Wege, barrierefreie Gestaltung) und im Zuge der eigentlichen Gebäudesanierung durchgeführt wird, oder

<p>(5) Teilmaßnahmen sind förderungsfähig innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzeptes, z. B. bei Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte gemäß § 2 (1).</p> <p>(6) Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.</p> <p>(7) Die förderungsfähigen Maßnahmekosten orientieren sich bei wohnungsbezogenen Maßnahmen an dem sogenannten „Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau“. Dieser Katalog von Mindestanforderungen bei wohnraumbezogenen Maßnahmen (vgl. Anlage 2) soll auch erhebliche Standardüberschreitungen, die nicht der indirekten oder direkten Förderung nach Städtebauförderungsrecht und damit nach diesen Richtlinien unterliegen (Luxusmodernisierung) ausschließen.</p> <p>(8) Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmekosten nicht berücksichtigt.</p> <p>(9) Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – zu beantragen über die Investitions- und Förderbank (NBank), sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmekosten werden bei einer Bezuschussung um diese Drittmittel reduziert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht (z. B. Spielplätze) und diese vertraglich abgesichert ist, oder - die Maßnahmen einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z. B. Begrünung, wasserdurchlässige Wegeführung, Bodenentsiegelung für Vegetations- oder naturnahe Wasserflächen i. S. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung). <p>(5) Die Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte ist innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzeptes zulässig. Nicht zulässig ist der Abschluss mehrerer aufeinander folgender Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen für Teile derselben Maßnahme (Gebäude).</p> <p>(6) Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.</p> <p>(7) Entfällt.</p> <p>(8) Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmenkosten nicht berücksichtigt.</p> <p>(9) Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmenkosten werden bei einer Bezuschussung um die einzusetzenden Drittmittel reduziert.</p> <p>(10) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können nur in dem Sinne kombiniert werden, dass Städtebauförderungsmittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen</p>
---	--

	etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches.
<p>§ 4 Eigenleistungen</p> <p>(1) Selbsthilfeleistungen privater Bauherren gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Sie werden mit der Antragstellung auf der Grundlage von mindestens drei vergleichbaren Angeboten von Handwerksfirmen (Kosten an der unteren Preisskala) ermittelt. Als förderungsfähig anerkannt werden 70 % des günstigsten Angebotes in Netto. Der Bauherr hat die erbrachten Selbsthilfeleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in geeigneter Form nachzuweisen.</p> <p>Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.</p> <p>(2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen des Antragstellers gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Der Antragsteller hat darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von ver-preisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.</p> <p>(3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen muss der Bauherr die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.</p> <p>(4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.</p>	<p>§ 4 Eigenleistungen</p> <p>(1) Angemessene Arbeitsleistungen privater Eigentümer*innen gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Diese werden nicht über einen Betrag in Höhe von 12 EUR je Stunde und nicht über 30% der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben berücksichtigt. Eigentümer*innen haben die erbrachten Arbeitsleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in Form von Stundennachweisen schriftlich zu belegen.</p> <p>Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.</p> <p>(2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen des/der Antragsteller*in gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Antragsteller*innen haben darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.</p> <p>(3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Eigentümer*innen die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.</p> <p>(4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.</p>
<p>§ 5 Förderungsarten</p> <p>(1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:</p>	<p>§ 5 Förderungsarten</p> <p>(1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:</p>

<p>Vorzugsweise soll die Förderung der Maßnahme in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmekosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die der Eigentümerin/dem Eigentümer die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.</p> <p>(2) Pauschalförderung Stufe 1:</p> <p>Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll vorrangig eine reduzierte, pauschalierte Förderung von Maßnahmen mit begrenztem Kostenumfang (Kleinteilige Maßnahme, § 2 (2)) verfolgt werden, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.</p> <p>(3) Pauschalförderung Stufe 2:</p> <p>Nachrangig erfolgt im Einzelfall eine differenzierte, an unrentierlichen Kosten orientierte Bezuschussung, die sich vorzugsweise an Objekte mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung richtet.</p> <p>(4) Förderung durch Darlehen</p> <p>Grundsätzlich können die Zuwendungen aus der Förderung nach Gesamtertragsberechnung auch als zinsverbilligtes Darlehen gewährt werden.</p>	<p>Die Förderung der Maßnahme kann in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmenkosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die Eigentümer*innen die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.</p> <p>(2) Einzelfallbezogene Pauschalförderung:</p> <p>Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll grundsätzlich eine pauschalierte Förderung von Maßnahmen unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung erfolgen, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.</p> <p>(3) Förderung nach Gesamtertragsberechnung:</p> <p>Im Einzelfall kann die Förderung durch Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrags erfolgen. Diese Förderung ist insbesondere vorgesehen für Maßnahmen an Gebäuden mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung.</p> <p>(4) Förderung durch Darlehen</p> <p>Entfällt.</p>
<p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</p> <p>(1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.</p> <p>(2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.</p> <p>(3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.</p>	<p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</p> <p>(1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.</p> <p>(2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.</p> <p>(3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.</p>

§ 7 Pauschalförderung **Stufe 4**

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung ~~beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses von bis zu 25 %~~ der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmekosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € je Maßnahme ~~bzw. Maßnahmeabschnitt nach § 2 (1)~~ begrenzt.
- (2) ~~Der Regelfördersatz für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt 50 % der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Maßnahmekosten.~~
- (3) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz ~~25 %~~, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe des ~~vierfachen~~ des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.
- (4) ~~Die Einzelfallbezogene Pauschalförderung ist innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren höchstens drei mal je Objekt möglich, höchstens aber einmal pro Jahr. Ein Antrag muss in sich abgeschlossene Leistungen umfassen. Voraussetzung ist außerdem ein den Zielvorstellungen der städtebaulichen Sanierung, insbes. dem § 3 entsprechendes Gesamtkonzept.~~

§ 7 **Einzelfallbezogene Pauschalförderung**

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung **sowie bei Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt 30 %** der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmenkosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € **zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze)** je Maßnahme begrenzt.
- (2) **Davon abweichend können Außenanlagen (z.B. Spielplätze), die nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, in Einzelfällen mit Förderungen von bis zu 100% der Maßnahmenkosten bedacht werden. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümer*in über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.**
- (3) **Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die Pauschale 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 50.000 € zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) je Maßnahme begrenzt.**
- (4) **Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.**
- (5) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz **30 % bzw. 40 %**, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe **des 3,33- bzw. 2,5-fachen** des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.

§ 8 Pauschalförderung Stufe 2

- (1) ~~Über eine Kostenerstattungsberechnung entsprechend Nr. 5.3.3 R-StBauF wird eine mögliche Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln für die Maßnahme bzw. den Maßnahmeabschnitt nach § 2 (1) differenziert ermittelt. Maßstab ist der sich ergebende Kostenerstattungsbetrag.~~
- (2) ~~In Abhängigkeit vom Kostenerstattungsbetrag soll der zu gewährende Zuschuss wie folgt pauschaliert und festgelegt werden:~~

Kostenerstattungsbetrag	Zuschuss
bis 45 %	25 %
über 45 bis 55 %	35 %
über 55 bis 70 %	40 %
über 70 %	45 %

- (3) ~~Dieser Zuschuss kann bei wohnungsbezogenen Maßnahmen im Einzelfall durch Zuschläge erhöht werden, wenn im Sinne der sozialen Verträglichkeit der Sanierung die Miete für einen Zeitraum von 10 Jahren unterhalb der Werte des Mietspiegels vereinbart wird. Diese Erhöhung zur Deckung der zusätzlichen Unwirtschaftlichkeit soll 50 €/m² Wohnfläche betragen, wenn die monatliche Miete um 0,50 €/m² gesenkt wird.~~
- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.
- (5) ~~Eine unabweisbare Überschreitung der der Förderungsvereinbarung zugrundeliegenden Kostenschätzung in der Realisierung der Maßnahme kann durch Vereinbarung eines entsprechenden Zuschussbetragserhöhung bis zu 10 % berücksichtigt werden.~~
- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung

- (1) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags (Gesamtertragsberechnung) Nr. 5.3.3.1 Absatz 5 c) R-StBauF.

(2) Entfällt

(3) Entfällt

- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.

(5) Entfällt

- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 9 Förderung durch Darlehen

- (1) ~~25 % der Gesamtzuwendung soll in Form eines Darlehens nach dieser Richtlinie gewährt werden.~~
- (2) ~~Diese Form der Zuwendung soll bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken den Vorrang vor Zuschüssen haben.~~
- (3) ~~Die Tilgung des Darlehens soll so vereinbart werden, dass den Umständen des Einzelfalles, insbesondere der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers ausreichend Rechnung getragen wird. In jedem Fall aber muss die Tilgung des Darlehens planmäßig bis 2020 beendet bzw. muss die Gewährung des Darlehens bis 2020 durch Umschuldung auf eine Drittfinanzierung auslaufen.~~
- (4) ~~Der Zinssatz soll 0,5 % betragen.~~
- (5) ~~Darlehensbeträge ab 5.000 € sind an rangbereiter Stelle nach den Sicherungen von Investitionsmaßnahmen am geförderten Objekt durch brieflose Grundschuld zu sichern.~~

§ 9 Entfällt.

§ 10 Antragsverfahren

- (1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungs~~fähig~~ ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob ~~evt.~~ eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.
- (2) Die Förderung von Maßnahmen ~~bzw. Maßnahmeabschnitte nach § 2 (1)~~ bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeflächen betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.

§ 10 Antragsverfahren

- (1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungs~~bedürftig~~ ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.
- (2) Die Förderung von Maßnahmen bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeflächen betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.

<p>(3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.</p> <p>(4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.</p> <p>(5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.</p> <p>Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit der Antragstellerin/des Antragstellers, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.</p> <p>Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.</p> <p>(6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümerin/dem Eigentümer.</p>	<p>(3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.</p> <p>(4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.</p> <p>(5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.</p> <p>Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit des/der Antragsteller*in, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.</p> <p>Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.</p> <p>(6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und dem/der Eigentümer*in.</p>
<p>§ 11 Bindungen und Bedingungen</p> <p>(1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:</p> <p>a) Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung.</p> <p>b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden.</p> <p>c) Zur Durchführung des gem. § 180 BauGB aufzustellenden Sozialplanes verpflichtet sich die Eigentümerin/der Eigentümer, mit der Stadt Braunschweig ggf. einen Vertrag abzuschließen, der die evtl. notwendige Beendigung von Mietverhältnissen und deren Auswirkungen sowie ggf. den Rückzug von Mietern regelt.</p> <p>d) Die baulichen Anlagen sollen grundsätzlich nach Abschluss vom Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausstattungsmäßig</p>	<p>§ 11 Bindungen und Bedingungen</p> <p>(1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:</p> <p>a) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung.</p> <p>b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden.</p> <p>c) Entfällt.</p> <p>d) Entfällt.</p>

~~mindestens den „Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau“ aufweisen.~~

- e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch die Eigentümer~~in/der Eigentümer~~, kann der Vertrag gekündigt werden.

Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:

- f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete.
- g) Die Eigentümer~~in/der Eigentümer~~ verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.

~~h) Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich, künftige Baumaßnahmen und Veränderungen am Gebäude, insbesondere an Fassade und Dacheindeckung, nur im Einvernehmen mit der Stadt Braunschweig durchzuführen.~~

- (2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:

- a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann ~~weiter auch~~ vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten des Vertragspartners durchsetzen.

~~b) Bei Vertrags- oder sonstigen Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig den vereinbarten Zuschuss während oder nach Abschluss der Maßnahme kürzen.~~

- c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig ggf. unter Rückforderung ausgezahlter Beträge ~~den~~ Vertrag ~~kündigen oder davon~~ zurücktreten.

- d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümer~~in/der Eigentümer~~ nicht zu vertreten hat, so kann diese/~~dieser~~ Eigentümer/~~in~~ verlangen, dass die Stadt Braunschweig ~~ihm/ihr~~ in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.

- e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch ~~den~~/die Eigentümer*~~in~~, kann der Vertrag gekündigt werden.

Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:

- f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete.

- g) ~~Der/Die~~ Eigentümer*~~in~~ verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.

h) ~~Entfällt.~~

- (2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:

- a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann ~~nach erfolglos abgelaufener Frist~~ vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten ~~der/des~~ Vertragspartner*~~in~~ durchsetzen.

b) ~~Entfällt.~~

- c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig unter Rückforderung ausgezahlter Beträge ~~vom~~ Vertrag zurücktreten.

- d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die ~~der/die~~ Eigentümer*~~in~~ nicht zu vertreten hat, so kann diese/~~r~~ Eigentümer*~~in~~ verlangen, dass die Stadt Braunschweig in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.

<p>(3) Bei Bezuschussung über 10.000 € ist zusätzlich die Verpflichtung der Eigentümerin /des Eigentümers zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.</p> <p>(4) Bei Bezuschussung über 30.000 € ist zusätzlich eine dingliche Sicherung des Zuschussbetrages nebst 17 % Zinsen durch brieflose Grundschuld für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahmen zu vereinbaren.</p> <p>(5) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.</p>	<p>(3) Bei Bezuschussung über 10.000 € ist auf Verlangen der Stadt Braunschweig zusätzlich die Verpflichtung des/der Eigentümerin*in zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.</p> <p>(4) Bei Bezuschussung über 30.000 € ist zusätzlich eine dingliche Sicherung des Zuschussbetrages nebst 17 % Zinsen durch brieflose Grundschuld für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahmen zu vereinbaren.</p> <p>(5) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.</p>
<p>§ 12 Durchführung der Förderung</p> <p>(1) Mit der Durchführung der Maßnahme bzw. des Maßnahmeabschnittes darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum teilweisen oder ganzen Ausschluss von der Förderung.</p> <p>(2) Die städtebauförderungsrechtliche Prüfung über den zweckbestimmten Einsatz der Fördermittel erfolgt durch die Stadt Braunschweig für jede Maßnahme im Rahmen eines vom Sanierungsträger zu beantragenden Anerkennungsverfahrens. Mit der Maßnahme darf grundsätzlich nicht vor Vorliegen des Anerkennungsbescheides begonnen werden.</p> <p>(3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen gekürzt o-</p>	<p>§ 12 Durchführung der Förderung</p> <p>(1) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum Ausschluss von der Förderung.</p> <p>(2) Entfällt.</p> <p>(3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen widerrufen</p>

<p>der widerrufen werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden. Das nähere ist in der Förderungsvereinbarung zu regeln.</p> <p>(4) Bei Zuwendungen bis 5.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die geförderte Maßnahme.</p> <p>(5) Bei Zuwendungen über 5.000 € bis 30.000 € erfolgt die Auszahlung in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 % in höchstens 6 Raten. Die Höhe einer Rate soll 5.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die förderungsfähigen Maßnahmekosten und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen gemäß Absatz (2).</p> <p>(6) Bei Zuwendungen über 30.000 € erfolgt die Auszahlung in Raten nach Baufortschritt auf Grundlage vorzulegender bezahlter Rechnungen höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die förderungsfähigen Maßnahmekosten und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen gemäß Absatz (2).</p>	<p>werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden.</p> <p>(4) Bei Zuwendungen bis 10.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen über die geförderte Maßnahme und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.</p> <p>(5) Bei Zuwendungen über 10.000 € erfolgt die Auszahlung auf Verlangen des/der Eigentümer*in in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll mit Ausnahme der Schlussrate 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.</p> <p>(6) Entfällt</p>
<p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</p> <p>(1) Die geänderte n Förderrichtlinien n treten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>(2) Die Förderrichtlinien n haben keinen Satzungscharakter.</p>	<p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</p> <p>(1) Die geänderte Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>(2) Die Förderrichtlinie hat keinen Satzungscharakter.</p>
<p><u>Anlagen</u></p> <p>Anlage 1: Karte Satzungsgebiet</p> <p>Anlage 2: Leitfaden für den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Mindeststandard) als Maßstab für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet.</p>	<p><u>Anlage</u></p> <p>Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ Braunschweig nach der 4. Teilaufhebung</p>

Betreff:

Sanierungsgebiet Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet - Bau einer Treppenanlage und Verbindungsweg am Wilhelmitorufer (2.BA)

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
67 Fachbereich Stadtgrün

Datum:

16.01.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	28.01.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	05.02.2025	Ö

Beschluss:

Der Planung und dem Bau einer Treppenanlage einschließlich einem Verbindungsweg am Wilhelmitorufer (2. BA), die den Zugang zum im 1. BA realisierten Bootsanleger ermöglichen, wird entsprechend der als Anlage beigefügten Entwurfsplanung zugestimmt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 52.000 Euro (brutto) und werden aus dem Ansatz für nichtförderfähige Kosten des Sanierungsgebietes „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ finanziert.

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau (APH) ergibt sich aus § 76 Abs. 3 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Planung um eine Angelegenheit zum Einsatz von Fördermitteln aus Städtebaufördermitteln.

Das Westliche Ringgebiet ist seit 2001 Bestandteil des Bund-Land-Förderprogramms „Soziale Stadt“. In diesem Rahmen wurden in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die vorhandene städtebauliche Missstände in den Altbauquartieren abbauen und zur Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in diesem Stadtteil beitragen. Dazu wurden über den bisherigen Förderzeitraum Entwicklungskonzepte mit konkreten baulichen Maßnahmen erstellt. In deren letzter Fortschreibung aus dem Jahr 2019 wurde im Teilbereich „Oker“ als geplante Maßnahme ein Bootsanleger im westlichen Okerumflutgraben in der Nähe des Madamenwegs benannt. Dieser wurde bereits im ersten Bauabschnitt realisiert und soll nunmehr durch eine Treppenanlage und einen Weg an die bestehende Wegeinfrastruktur am Wilhelmitorufer angebunden werden.

Baumaßnahme

Zwischen dem bestehenden Weg am Wilhelmitorufer und dem Bootssteg an der Oker besteht ein Höhenunterschied von ca. 5 m. Außerdem ist der Bereich durch einen großen erhaltenswerten Baumbestand gekennzeichnet. Die beiden bestehenden Herausforderungen – Überwindung des Höhenunterschieds und Erhalt des Baumbestandes - mussten planerisch bewältigt werden. Die Prüfung einer barrierefreien Rampenlösung ergab, dass eine solche Planung nicht ohne den Verlust bedeutender Großbäume umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wird von einer Rampe, die den Vorgaben einer barrierefreien Ausführung entspricht, Abstand genommen. Die vorliegende Entwurfsplanung sieht eine

1,50 m breite Treppenanlage vor, die den Höhenunterschied im Treppenbereich durch 22 Steigungen mit rutschfester Antrittskante verteilt auf fünf Abschnitte überwindet und dabei den Großbaumbestand berücksichtigt. Die fünfteilige Treppenanlage wird aus feuerverzinktem Stahl gefertigt und mit elf Pfosten im Boden verankert. Es sind insgesamt fünf Podeste vorgesehen, wovon eines als Eckkonstruktion ausgebildet ist. Die vier Standardpodeste haben eine Größe von 1,50 m², das Eckpodest ist an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst und ca. 3 m² groß. Die Treppenanlage erhält auf der gesamten Länge einen einseitigen Handlauf.

Als Verbindung zwischen Treppenanlage und bestehendem Weg wird ein gepflasterter Weg mit einer Breite von ebenfalls 1,50 m vorgesehen, der sich unmittelbar an die Treppenanlage anschließt. Dieser wird voraussichtlich in hellgrauem Betonpflaster wie der sich anschließende bestehende Weg ausgeführt. Im Bereich des Großbaums wird durch sensible Bauausführung (z.B. Handschachtung, Anböschung) Rücksicht auf die Baumgesundheit genommen.

Umsetzungszeitplan

Nach erfolgtem Beschluss durch den Ausschuss für Planung und Hochbau kann das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren beginnen. Es ist geplant, zunächst die Installation der Treppenanlage auszuschreiben und auszuführen. Im Anschluss folgt die Umsetzung des Pflasterweges, um die verkehrssichere Verbindung zu gewährleisten. In Abhängigkeit der vergaberechtlich vorgeschriebenen Fristen sowie der Liefer- und Fertigungszeiten kann mit einer Umsetzung der Maßnahme voraussichtlich im II. Quartal 2025 gerechnet werden.

Kosten

Die Kosten für Planung und Bauausführung der Treppenanlage belaufen sich auf rund 46.000 € (brutto). Für die Herstellung der Wegeverbindung werden Kosten in Höhe von rd. 6.000 € kalkuliert, so dass die Gesamtmaßnahme des zweiten Bauabschnitts 52.000 € kostet.

Finanzierung

Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ stehen nach derzeitigem Planungsstand ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Kosten werden durch die Ansätze für nicht förderfähige Kosten (Treuhandkonto), die in der Vergangenheit nicht benötigt wurden, finanziert.

Der Sanierungsbeirat „Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 23.01.2025 einbezogen.

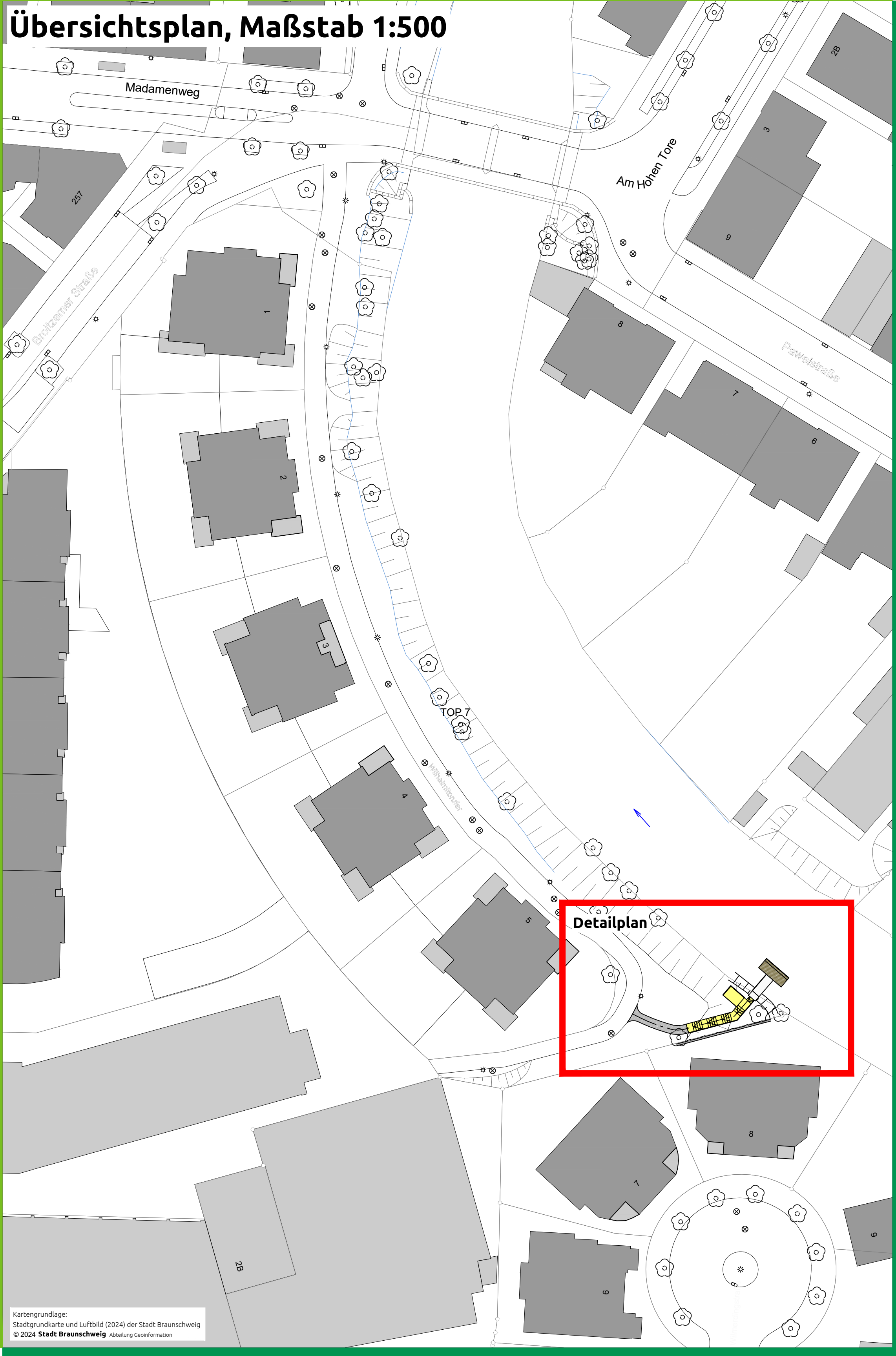
Gekeler

Anlage/n:

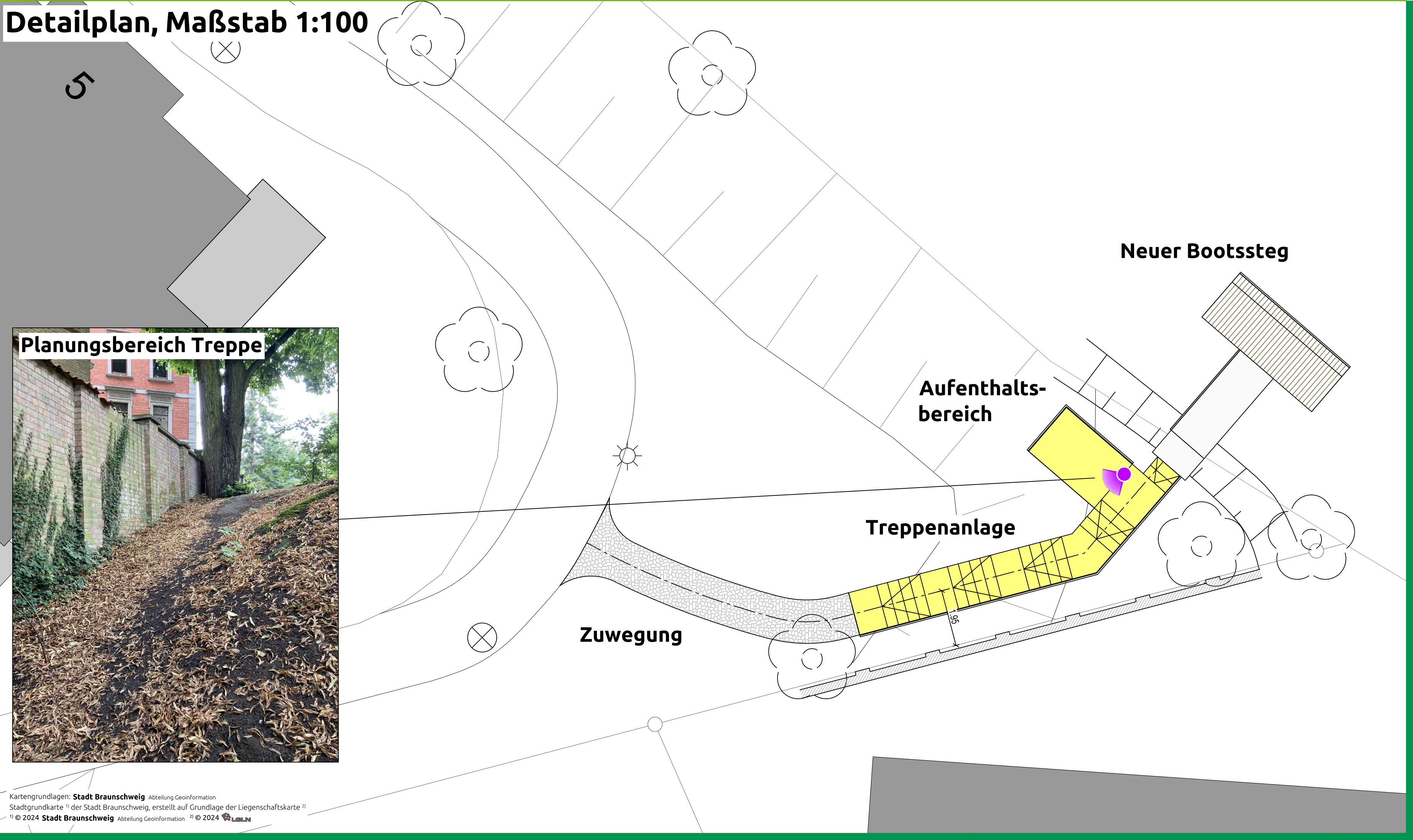
Entwurfsplan „Treppenanlage Madamenweg/Wilhelmitorufer“

Treppenanlage Madamenweg / Wilhelmitorufer

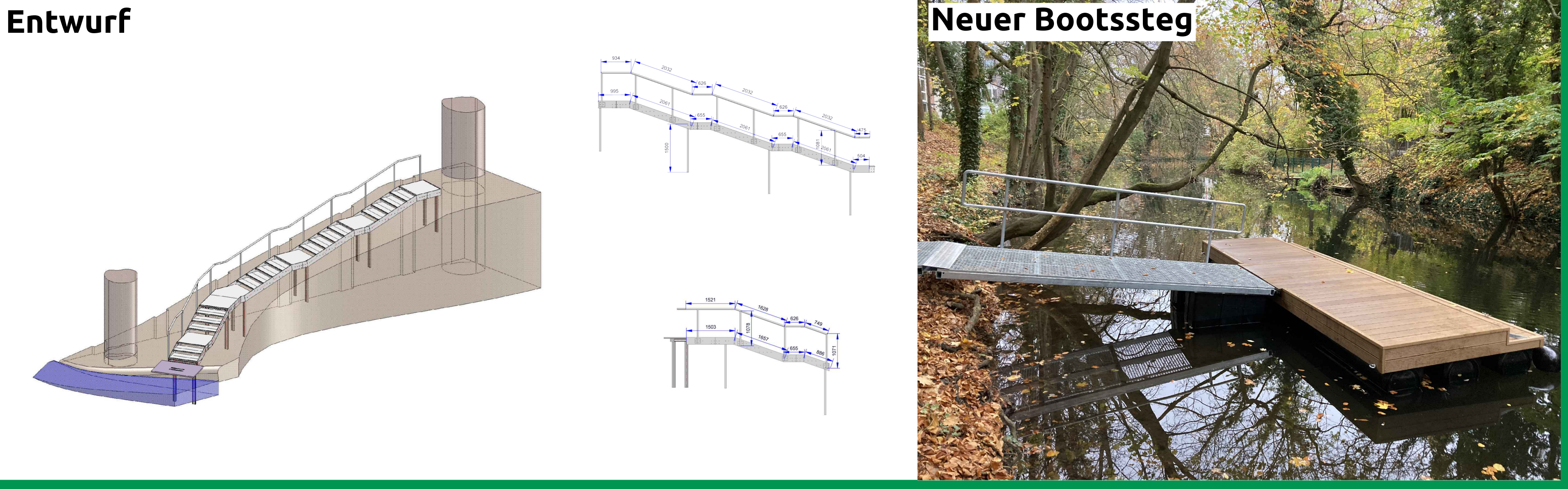
Übersichtsplan, Maßstab 1:500



Detailplan, Maßstab 1:100



Entwurf



Betreff:

**Lessinggymnasium, Heideblick 20, 38110 Braunschweig -
Erweiterung 2. BA und Umwidmung im Bestand
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0650 Referat Hochbau

Datum:

28.01.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 10.12.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 12.12.2024 auf 24.207.000 € 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

Auf Grundlage des Beschlusses im Verwaltungsausschuss am 22.03.2022 (Ds 21-17178) soll das Lessinggymnasium erweitert werden. Das Raumprogramm sieht für alle Schuljahrgänge des Sekundarbereichs I ein fünfzünftig geführtes Gymnasium vor. Hierfür sind Allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Fachunterrichtsräume sowie diverse sonstige Räume für verschiedene Funktionen gem. Raumprogramm erforderlich. Im Bestandsgebäude sollen Fachunterrichts-, Büro- und Besprechungsräume umgewidmet werden.

Zudem soll die vorhandene kleine Mensa des Gymnasiums umgewidmet werden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Der Raumprogrammmentwurf vom 18.10.2021 wurde verwaltungsintern sowie mit der Schulleitung abgestimmt. In Summe sollte die Nutzfläche (NUF) für den Erweiterungsbau rd. 2.242 m² (ohne Flächen für die Pause und die Schließfächer) sowie eine NUF von 643 m² für Umwidmungen im Bestand betragen.

Gem. Raumprogrammabschluss werden mit der Erweiterung am Lessinggymnasium 14 Allgemeine Unterrichtsräume (AUR) und 3 Differenzierungsräume sowie darüber hinaus für die Oberstufe 3 kleinere AUR mit je 50 m² und kleine Differenzierungsräume à 20 m² hergestellt. Ferner werden je 3 Fachunterrichtsräume einschließlich deren Nebenräume für Physik und Musik sowie Räume für das Unterrichtsfach Darstellendes Spiel und verschiedene Besprechungs- und Verwaltungsräume vorgesehen.

In der detaillierten Planung wurde festgestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl der Toiletten (inkl. Abstandsflächen), Gender- und Behindertentoiletten und Flächen für die Erschließung bei der vorgegebenen Schüleranzahl im Raumprogramm nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Außerdem werden Flächen für die Pausengestaltung bei schlechtem Wetter und Schließächer benötigt.

Die aktualisierte Nutzfläche für den Erweiterungsbau beträgt 2.633 m².

Zusätzlich zum geplanten Neubauvolumen sind Umwidmungen im Hauptgebäude des Gymnasiums vorgesehen. Die Maßnahmen beziehen sich vor allem auf eine pädagogisch sinnvolle Anordnung von Fachunterrichts- sowie Verwaltungsräumen.

4. Erläuterungen zur Planung

Erweiterung:

Der geplante Erweiterungsbau schließt konstruktiv und funktional an den vor ca. 4 Jahren erstellten 1. Bauabschnitt (1. BA) an. Aus dem heutigen singulären Baukörper entwickelt sich ein 3-geschossiges, über einen quadratischen Innenhof zusätzlich belichtetes Gebäude. Der Eingang des neuen Gebäudes befindet sich in einer Flucht gegenüberliegend von dem Schulhof-Ausgang des Hauptgebäudes.

Die Anbindung und Integration dieses neuen Gebäudes in die Bestandssituation ist funktional gelöst. In der gleichen „Erschließungsachse“ findet auch im Innern die Verteilung der Schülerströme über eine „Schulstraße“ bzw. die großen Hauptflure in Richtung 1. Bauabschnitt statt.

Der Erweiterungsbau orientiert sich am Erscheinungsbild und der Fassade des bestehenden 1. BA. Wesentliche konstruktive Elemente wie Gründung, Bodenplatte, Treppenhäuser und Decken werden aus Brandschutzgründen in Stahlbeton errichtet. Die 3-geschossigen Fassadenelemente sowie das Dach werden in Holzbauweise ausgeführt. Tragende Wände bestehen aus Mauerwerk, nichttragende Wände aus Holz- bzw. Trockenbau. Für ein einheitliches geschlossenes Erscheinungsbild werden die Fassaden mit ihrer senkrechten grauen Lärchenholzverschalung, ihren raumhohen Lochfenstern und den geschossweise, umlaufenden Trennprofilen von dem Gebäude übernommen und fortgeführt.

Der Erweiterungsbau ist brandschutztechnisch in sogenannte Cluster unterteilt. Dies ermöglicht u. a. eine freiere Gestaltung der erforderlichen Pausenflächen, reduziert den baulichen Aufwand und erleichtert den Umgang mit sogenannten „Brandlasten“, wie abgelegte Jacken, Bücher und dergleichen. Die Pausenflächen gliedern sich an den Innenhof. Hier sind eine große Sitztreppe sowie die gem. Schulkonzept erforderlichen Spinde und im Obergeschoss eine kleine Ruhezone vorgesehen.

Ebenfalls sind kleine Auskragungen um den Innenhof platziert. Diese dienen als kleine Differenzierungsbereiche und ergänzen in dieser Form das pädagogische Konzept. Dazu wurde die Fläche eines Differenzierungsraumes, gem. Raumprogramm 20 m², auf diese Teilflächen verteilt.

Die genehmigungskonforme Fortsetzung bzw. Erweiterung des 1. Bauabschnittes verlangt eine Trennung mittels Brandwand sowie die Ergänzung eines massiven Treppenhauses, welches den 2. Rettungsweg des 1. BA sicherstellt.

Für den Neubau ist eine Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe unabhängig vom Bestand konzipiert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Für die WC-Anlagen des WC-Traktes ist ein separates Netz für die Grauwassernutzung vorgesehen. Das Grauwasser soll zudem für die Bewässerung des Schulgartens genutzt werden. Eine Warmwasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Für das anfallende Regenwasser, welches nicht in der Zisterne aufgefangen werden kann,

ist zudem eine Freiflächenversickerung vorgesehen. Zwischen Neubau und Sportplatz befindet sich ein Grünstreifen. Dieser Bereich wird als Wiesenmulde ausgeführt, die die anfallenden Wassermassen auch bei Starkregenereignissen aufnehmen kann.

Auf dem begrünten Dach des Erweiterungsbaus ist eine PV-Anlage vorgesehen. Die Anlage wird von der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG projektiert, finanziert, installiert und betrieben. Die Installation und die Herstellung der nötigen Zuleitungen und eine Steuerung für die PV-Anlagen werden im Zuge der Erweiterungsmaßnahme geplant und über diese ausgeführt. Der Erweiterungsbau wird, wie schon der 1. Bauabschnitt, über die Hauptverteilung im Bestandsgebäude (Hauptgebäude Lessinggymnasium) mit Strom versorgt.

Im Zuge der Umsetzung wird das Gebäude nach QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) zertifiziert, um eine KfW-Förderung zu erlangen.

Umwidmungsmaßnahmen:

Zusätzlich zum geplanten Neubauvolumen sind Umwidmungen von Unterrichtsräumen im Hauptgebäude des Gymnasiums vorgesehen. Die Maßnahmen beziehen sich vor allem auf eine pädagogisch sinnvolle Anordnung von Fachunterrichts- sowie Verwaltungsräumen. Da es künftig in einem weiteren Bauabschnitt (nicht Bestandteil dieses Verfahrens) eine gemeinsam genutzte Mensa für Gymnasium und Grundschule geben soll, soll die vorhandene kleine Mensa künftig als Cafeteria vorwiegend vom Sekundarbereich II genutzt werden können. Die Maßnahmen und der erforderliche Aufwand der Umbauarbeiten (ohne Cafeteria) sind separat erfasst.

Im Bestandsgebäude sollen die Physik-FUR zu Biologie-FUR hergerichtet werden. Hierzu werden die Versorgungssysteme für die Schülerarbeitsplätze und den Lehrertisch an die aktuellen Anforderungen angepasst und ergänzt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend den Erfordernissen neu- bzw. umverlegt. In den FUR Kunst werden Werkraumpülbecken mit Schlammfang vorgesehen.

Die vorhandene kleine Mensa soll künftig als Cafeteria vorwiegend vom Sekundarbereich II genutzt werden können. Die Kosten für die Umwidmungsmaßnahme der Mensa werden mit 20.000 € pauschal angenommen.

Außenanlagen:

Durch die geplante bauliche Erweiterung muss die Schulhoffläche neu strukturiert werden. Da die Baukörper des 1. BA und des Erweiterungsbaus zu einem Gebäudekomplex zusammengefasst werden, bedingt das auch Maßnahmen in den Außenanlagen unmittelbar um den 1. BA. Hierfür muss das Gelände entsprechend angehoben und mit einem neuen Gefälle verlegt werden. Dadurch kann auf Treppen im Außenbereich vollständig verzichtet und ein barrierefreier Zugang überall in das Gebäude ermöglicht werden.

Die Zufahrt zum Schulhof muss um circa 7 m in den Süden verlegt werden, wodurch mehr Platz für Stellplätze geschaffen wird. In Summe sollen 44 Pkw-Stellplätze erstellt werden.

Die südlich des Neubaus entstehende Fläche erhält einen neuen Spielbereich in Form einer Fallschutzfläche mit Kletterfelsen sowie umlaufend Sitzmöglichkeiten und eine Grüninsel. Das Grundstück wird auf Höhe des neuen Gebäudes beidseitig durch einen Grünkorridor abgegrenzt. Hier sind auch die Mulden für die Regenwasserversickerung vorgesehen.

In den Freianlagen werden Sitzmöglichkeiten untergebracht. Zudem sind Fahrradbügel und Tischtennisplatten, diese mussten dem Erweiterungsbau weichen, vorgesehen.

Nördlich des Neubaus entsteht ein Raum, der für die Verlagerung des Unterrichts nach draußen genutzt werden soll. Fest installierte radiale Elemente werden einerseits als Zuschauerraum für die Außenbühne des Darstellenden Spiels genutzt, andererseits als Klassenraum im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch Bereiche mit fest installiertem Mobiliar, die für Kleingruppenarbeiten genutzt werden soll.

Der Schulgarten sowie der Teich müssen ebenfalls dem Erweiterungsbau weichen und werden in den nördlichen, naturnahen Bereich des Schulhofs umgelegt.

5. Techniken für regenerative Energien

Entsprechend der Klimaschutzziele der Stadt Braunschweig werden die Klassenräume über dezentrale Lüftungsgeräte ohne Heizregister, aber mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Der Toilettentrakt wird über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe.

Für die WC-Anlagen des WC-Traktes wird über ein separates Netz eine Grauwassernutzung vorgesehen. Überschüssiges Regenwasser, welches nicht in der Zisterne aufgefangen werden kann, versickert über eine Freiflächenversickerung in den Boden.

Es wird eine größtmögliche Belegung der Dachfläche mit einer PV-Anlage angestrebt.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung kann auf Treppen im Außenbereich vollständig verzichtet und ein barrierefreier Zugang überall in das Gebäude ermöglicht werden. Der Haupteingang des Erweiterungsbaus ist zudem mit einer über Taster gesteuerte Automattür ausgestattet.

Die vertikale barrierefreie Erschließung erfolgt über einen zentral platzierten Aufzug. Der Erweiterungsbau wurde entsprechend so geplant, dass auch der Übergang zum 1. BA in allen Geschossen ebengleich erfolgen kann. Zusammen mit dem 1. BA kann auf jeder Ebene ein Behinderten- oder Gender-WC erreicht werden. Zudem wird ein taktils Leitsystem vom Haupteingang zum Aufzug vorgerüstet

Die Maßnahme wurde dem Behindertenbeirat vorgestellt und mit diesem abgestimmt.

7. Kosten

Aufgrund der Kostenberechnung vom 13.12.2024 betragen die Gesamtkosten der Baumaßnahme 24.207.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1, 2 und 3 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll vom 3. Quartal 2026 bis zum 3. Quartal 2028 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2025 sind bei dem Projekt Lessinggymnasium/Containerbereitstellung 2. BA (4S.210092) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 1 Mio. € veranschlagt sowie eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2026 i. H. v. 3,2 Mio. € eingeplant:

Im Investitionsprogramm (IP) 2024 – 2029 sind folgende Jahresraten eingeplant:

Gesamtkosten in T €	bis 2023 in T €	2024 in T €	2025 in T €	2026 in T €	2027 in T €	2028 in T €	2029 in T €	Restbedarf ab 2030 in T €
18.200	1.238,4	500	1.000	4.000	7.261,6	4.200		

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 6.007.000 € muss in den Haushalten für die Haushaltsjahre ab 2027 nachveranschlagt werden.

Im Zuge der weiteren Planungen werden bis zur LP 6 (Ausschreibung) weitere Einsparpotentiale geprüft. Ferner sind Kostenreduzierungen aufgrund der rückläufigen Indizes zu erwarten.

Das Vorhaben wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit einem Zuschuss i. H. v. 1.134.600 € aus dem Programm „Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude Kommunen“ gefördert; der zu erwartende Ertrag wird ebenfalls zum Haushaltsplan 2027 f. f. berücksichtigt werden.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2-3 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Pläne (Grundrisse, Ansicht, Schnitt, Außenanlagen)

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	WE00294 Lessinggymnasium Erweiterung zur Fünzfügigkeit, Umwidmungen im Bestand

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200 Bauwerk - Baukonstruktionen	142.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	9.166.800	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	4.047.800	
500 Außenanlagen und Freiflächen	1.115.700	
600 Ausstattung und Kunstwerke	459.400	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	4.479.600	19.411.300
Umwidmungsmaßnahme Mensa, pauschal		20.000
Sicherheit für Unvorhergesehenes Bauherr, 5 % (KG 200 - KG 700) Erweiterungsbau		930.800
Sicherheit für Unvorhergesehenes Bauherr, 10 % (KG 200 - KG 700) Umwidmungen im Bestand		79.500
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		20.421.600
Einrichtungskostenanteil -		459.400
Baukostenanteil Projekt 4S.210092		19.962.200

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						20.421.600
2025 vorauss. Index 8,83%		1.803.200				
2026 vorauss. Index 8,83%			1.962.500			
Gesamtkosten ohne Mensa mit Baupreissteigerung:						24.187.300
Umwidmungsmaßnahme Mensa, pauschal						20.000
Rundung						- 300
						24.207.000

Aufgestellt am
13.12.24 Puscian

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650

i. A.
gez. Langer

Anlage 2

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung:

WE00294 Lessinggymnasium - Erweiterung zur Fünfzügigkeit, Umwidmungen im Bestand

Neubau Erweiterungsbau

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	122.700	
250	Übergangsmaßnahmen	19.300	
	Summe 200 Vorbereitende Maßnahmen		142.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erdbau	275.800	
320	Gründung, Unterbau	722.000	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	2.325.300	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.734.700	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.698.900	
360	Dächer	1.325.700	
380	Baukonstruktive Einbauten	321.900	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	656.300	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		9.060.600
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	595.700	
420	Wärmeversorgungsanlagen	633.100	
430	Raumlufttechnische Anlagen	741.800	
440	Elektrische Anlagen	716.900	
450	Kommunikations-, sicherheits-, informationstechnische Anlagen	609.300	
460	Förderanlagen	54.800	
480	Gebäude- und Anlagenautomatio	239.700	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		3.591.300
500	Außenanlagen und Freiflächen		
510	Erdbau	69.400	
520	Gründung, Unterbau	3.900	
530	Oberbau, Deckschicht	464.500	
540	Baukonstruktionen	9.000	
550	Technische Anlagen	203.900	
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	180.800	
570	Vegetationsflächen	67.400	
580	Wasserflächen	20.200	
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	96.600	
	Summe 500 Außenanlagen		1.115.700
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	410.600	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		410.600
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	4.296.100	
	Summe 700 Baunebenkosten		4.296.100
	Zwischensumme bis KG 700		18.616.300
	Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 200 - KG 700	930.800	930.800
	Gesamtkosten		19.547.100

Aufgestellt: 13.12.24 Puscian

Stadt Braunschweig

Referat Hochbau

0650

i. A. gez. Langer

Anlage 3Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung:

WE00294 Lessinggymnasium - Erweiterung zur Fünfzügigkeit, Umwidmungen im Bestand

Umwidmungen im Bestand ohne Mensa

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	7.100	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	49.100	
360	Dächer	9.200	
380	Baukonstruktive Einbauten	16.600	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	24.200	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		106.200
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	360.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	62.000	
440	Elektrische Anlagen	10.500	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	24.000	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		456.500
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	48.800	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		48.800
700	Baunebenkosten		
700	Pauschale Ansatz 30 % aus KG 200 - KG 600	183.500	
	Summe 700 Baunebenkosten		183.500
	Zwischensumme bis KG 700		795.000
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - KG 700	79.500	79.500
	Gesamtkosten		874.500

Aufgestellt: 13.12.24 Puscian

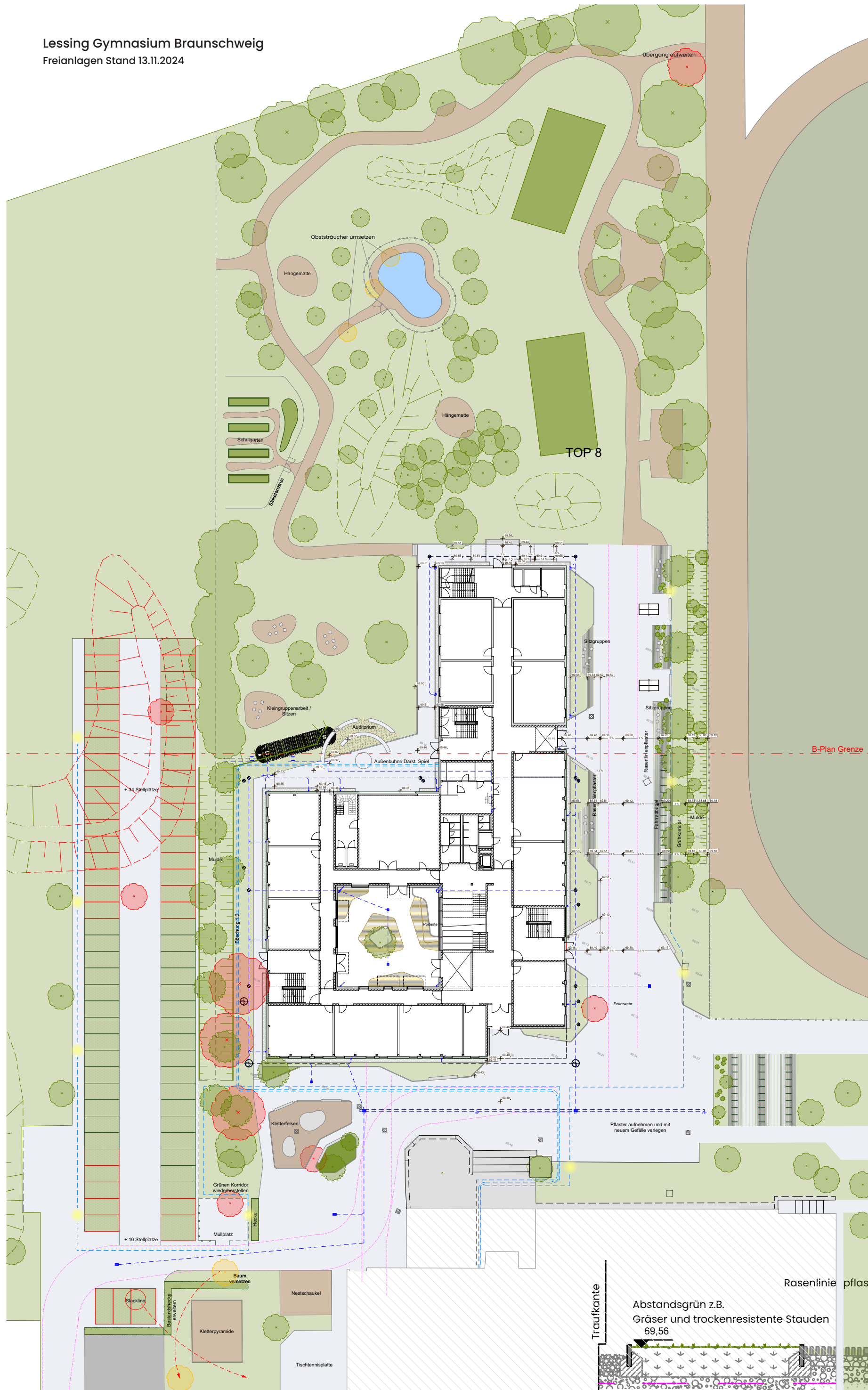
Stadt Braunschweig

Referat Hochbau

0650

i. A.

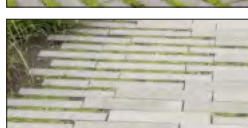
gez. Langer



schalungsglatt grau
50 x 50 x 50 cm
300 x 50 x 50 cm



Holzauflage
(optional)



Linienrastensteinpflaster
z.B. GDM, SCADA liner

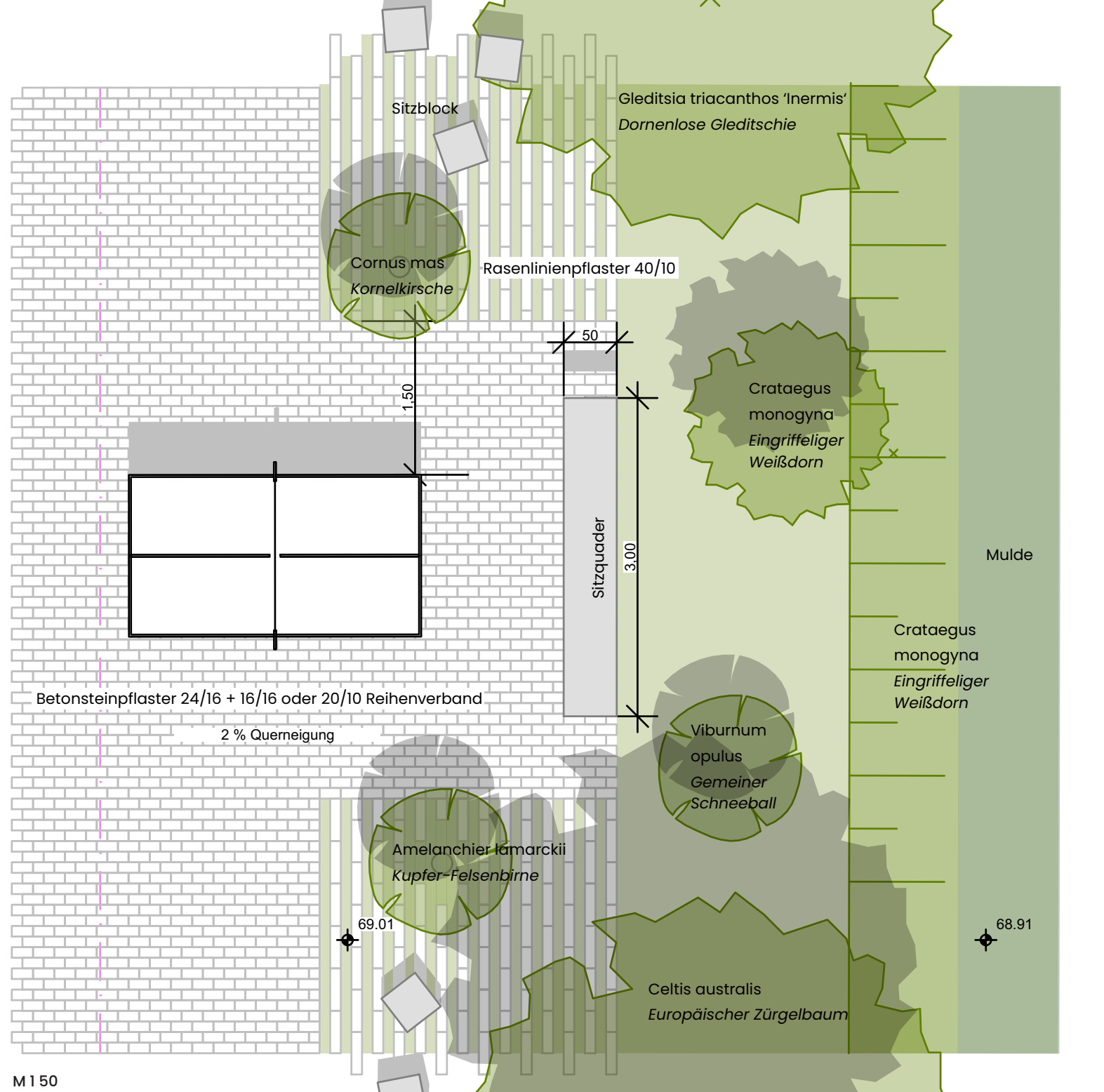
- dezentrale Flächenversickerung
- Verdunstungsaktivität durch Speicherschicht
- Fugenmaterial filtert Schadstoffe aus Niederschlagswasser
- geringere Aufheizung durch reflektierende Oberfläche



Pflasterung 24/16 und 16/16 oder 20/10
z.B. Klimastein Godelmann oder
offenporiger Stein



Fahrradbügel, Optik wie im Bestand
Rundstahl, verzinkt



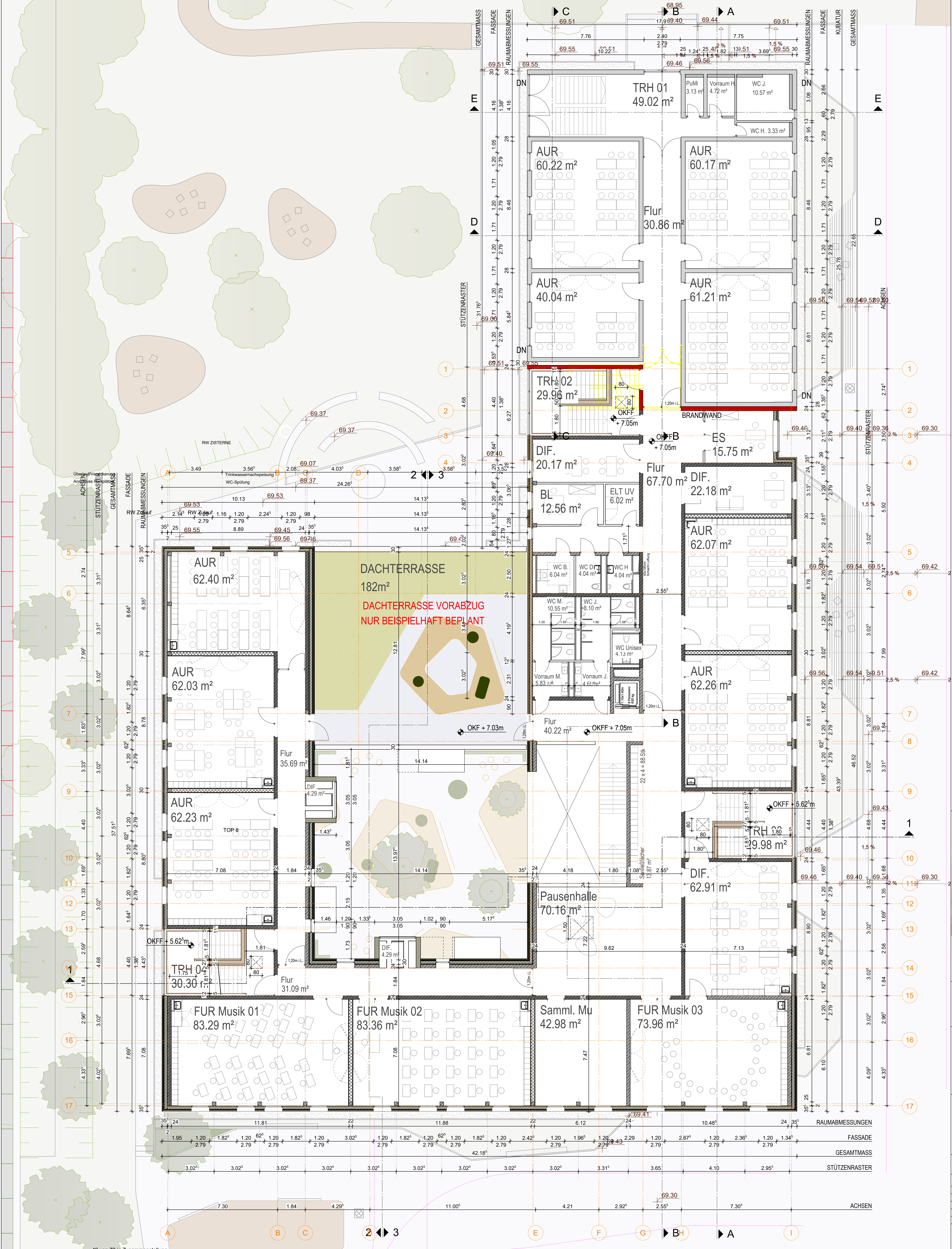
Holzpodeste Innenhof
Kombination mit Gehölz, mögliche 2 Ebenen
z.B. Union Freiraum



Staketenzaun um Schulgarten (60 cm Höhe)
und Teich (100 cm Höhe)



Kletterfelsen mit
Hackschnitzelfallschutz



Änderungen:		
Index	Datum	Änderung
00	09.08.24	Planerstellung
a	07.10.24	aktueller Grundriss, Ergänzung Außenanlagen arciab
b	23.10.24	Innenhof-Fassaden überarbeitet, Verkleinerung Fenster
c	10.12.24	Planung Toleranz: Abstand Stütze zu AW, Anpassung Sanitärbereich

Verteiler:		
Index	Datum	Empfänger
00	09.08.24	Cloud
a	07.10.24	Cloud
b	23.10.24	H+H
c	10.12.24	Cloud, Abgabe LP3



PROJEKT

Erweiterung Lessinggymnasium

BAUHERR

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
FB 0650.20 Projektmanagement Schulen
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig



ARCHITEKT

hsv-architekten, bda Salmhofer - Vollmer

ZEICHNUNG

Grundriss 2.Obergeschoss 1+2.BA

LEISTUNGSPHASE

Entwurf

MASSTAB

1:100

BEZEICHNET

3/20

STAND

10.12.24

ERSTELLUNGSDATUM

09.08.24

BLATTGRÖSSE

A41 x B41

PLANBEZ.

hsv_E_LES_00294_00_2BA_B_GR_ZOG_100_5_c

INDEX

C

Zeichnen:

Datum

Bauherr

Architekt

Fachplaner



Änderungen:		
Index	Datum	Änderung
00	09.08.24	Planerstellung
a	07.10.24	aktueller Grundriss, Ergänz. Außenanlagen arciab+Entwässerung IgK
b	23.10.24	Innenhof-Fassaden überarbeitet, Verkleinerung Fenster
c	10.12.24	Planung Toleranz: Abstand Stütze zu AW, Anpassung Sanitärbereich
Verteiler:		
Index	Datum	Empfänger
00	09.08.24	Cloud
a	07.10.24	Cloud
b	23.10.24	H+H
c	10.12.24	Cloud, Abgabe LP3



PROJEKT		Erweiterung Lessinggymnasium	
BAUHERR		Stadt Braunschweig Referat Hochbau FB 0650.20 Projektmanagement Schulen Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig	
ARCHITEKT		hsv-architekten, bda Salmhofer - Vollmer	
ZEICHNUNG		Grundriss Erdgeschoss 1+2.BA	
LEISTUNGSPHASE		Entwurf	
MASSSTAB		1:100	
BEZEICHNET		hsv_E_LES_00294_00_2BA_B_GR_EG_100_3_c	
STAND		10.12.24	
ERSTELLUNGSDATUM		09.08.24	
BLATTGRÖSSE		B41 x B41	
Freigegeben:		Datum Bauherr Architekt Fachplaner	



Schnitt 1 - 1



Schnitt 3 - 3

Änderungen:		
Index	Datum	Änderung
a	07.10.24	Wandaufbau aktualisiert
b	23.10.24	Innenhof-Fassaden überarbeitet, Verkleinerung Fenster
c	10.12.24	Einarbeitung Fundamente
Verteiler:		
Index	Datum	Empfänger
a	07.10.24	Cloud
b	23.10.24	H+H
c	10.12.24	Cloud, Abschluss LP3




PROJEKT	Erweiterung Lessinggymnasium		
BAUHERR	<div>Stadt Braunschweig</div> <div>Referat Hochbau</div> <div>FB 0650.20 Projektmanagement Schulen</div> <div>Willy-Brandt-Platz 13</div> <div>38102 Braunschweig</div> <div></div>		
ARCHITEKT	<div>hsv-architekten, bda Salmhofer - Vollmer</div> <div><div>Hinter Liebfrauen 2a</div><div>Fon 0531-13 1 13</div><div>38100 Braunschweig</div><div>Fax 0531-13 1 36</div></div>		
ZEICHNUNG	<div>Schnitt 1-1 + 3-3</div>		
LEISTUNGSPHASE	<div>Entwurf</div>		
MASZSTAB	1:100	PLAN-BEZ.:	
GEZEICHNET	y go.	hsv_E_LES_00294_00_2BA_B_SN1-1_3-3_100_7_c	
STAND	10.12.24	INDEX	
DATUM	09.08.24	C	
BLATTGRÖSSE	841 x 420		
freigeben :			
Datum	Bauherr	Architekt	Fachplaner



Änderungen:		
Index	Datum	Änderung
a	07.10.24	Ansichten aktuell
b	23.10.24	Innenhof-Fassaden überarbeitet, Verkleinerung Fenster
c	10.12.24	Ansichten aktuell

Verteiler:		
Index	Datum	Empfänger
a	07.10.24	Cloud
b	23.10.24	H+H
c	10.12.24	Cloud, Abgabe LP3



PROJEKT	Erweiterung Lessinggymnasium		
BAUHERR	Stadt Braunschweig Referat Hochbau FB 0650.20 Projektmanagement Schulen Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig		
ARCHITEKT	hsv-architekten, bda Salmhofer - Vollmer Hinter Liebfrauen 2a Fon 0531-13 1 13 38100 Braunschweig Fax 0531-13 1 36		
ZEICHNUNG	Ansichten Ost + West		
LEISTUNGSPHASE	Entwurf		
MASZTAB	1:100	PLAN-BEZ.:	
GEZEICHNET	y go.	hsv_E_LES_00294_00_2BA_B_AN_O-W_100_10_c	
STAND	10.12.24	INDEX	
DATUM	09.08.24	C	
BLATTGRÖSSE	1000 x 420		
freigeben:			
.....			
Datum	Bauherr	Architekt	Fachplaner

Betreff:

Hauptfeuerwache Braunschweig
Sanierung der Sanitärbereiche

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

28.01.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 12.12.2024 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Fachbereiches Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 19.12.2024 inkl. Indizierung für 2025, auf insgesamt 995.600 € 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 Hauptgebäude der Hauptfeuerwehr in Braunschweig beherbergt die aktiven Feuerwehrleute aus dem Fachbereich 37. Während einer Schicht gehen die Mitarbeiter dort mehrfach duschen und auch die Waschräume werden hochfrequentiert genutzt. Der aktuelle Zustand ist nicht mehr tragbar und verlangt nach einer Sanierung. Es wurden schon mehrfach Verstopfungen an Abwasserleitungen, sowie Defekte an Sanitärobjekten festgestellt und provisorisch behoben.

Während der Sanierung werden neue Abdichtungen an Wand und Boden geschaffen, es kommt zum Teil zu einer neuen Aufteilung der sanitären Gegenstände, um diese vollends nutzbar herzustellen und eine Belüftung über die Fenster nicht mehr zu behindern. Wand- und Bodenbeläge werden neu geschaffen, um die Abdichtung zu unterstützen und ein einheitliches Bild zu schaffen. Die Trinkwasser- sowie Abwasserleitungen werden je Etage neu verlegt und im Anschluss unter neuen Vorwänden oder abgehängten Deckenkonstruktionen verdeckt.

Die Sanierung beinhaltet die WC-Räume, Waschräume, Duschräume und die dazugehörigen Umkleidebereiche. Im Erdgeschoss betrifft die Sanierung lediglich einen WC-Raum der durch Besucher und die Wachabteilungsleitungen genutzt wird.

Im 1. Obergeschoss liegen keine Sanitärräume vor, jedoch gibt es hier mehrere Schimmelprobleme durch die defekte Bodenabdichtung in der Herrendusche im 2. Obergeschoss. Diese werden behoben und es werden neue abgehängte Decken im betroffenen Bereich eingebracht, um die neuen Trinkwasserleitungen optisch zu verstecken.

Durch die Sanierung im 2. Obergeschoss wird zugleich noch die Chance genutzt, die Dusch-

und WC-Situation für die Damen zu verbessern. Im Vorfeld gab es nur eine Dusche und eine Toilette für die Damen. Durch einen räumlichen Umbau im 2. Obergeschoss wird es zwei Duschen und zwei WCs in zwei voneinander abgetrennten Räumen geben. Die Dusche der Herren wird dadurch im 2. Obergeschoss verkleinert, was auf der Etage aber kein Problem darstellt.

Im 3. Obergeschoss wird die Raumaufteilung beibehalten und es wird grundsätzlich saniert.

3. Angaben zum Raumprogramm

Betroffene Räume:

Erdgeschoss:	1 WC- Raum, 1 Putzmittelraum
1. Obergeschoss:	1 Ruheraum, 1 Ausbildungsraum
2. Obergeschoss:	<u>Herren:</u> 1 WC, 1 Waschraum, 1 Umkleideraum, 1 Dusche 1 Vorraum, 1 Putzmittelraum <u>Damen:</u> 1 Umkleideraum mit Dusche, 1 WC
3. Obergeschoss:	<u>Herren:</u> 1 Umkleideraum, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschraum 1 Vorraum, 1 Putzmittelraum

4. Erläuterungen zur Planung

In enger Absprache mit der Feuerwehr wurde die Planung auf die Bedürfnisse der Nutzer angepasst und entsprechend der räumlichen Gegebenheiten optimiert. Die neu aufzustellende Wand im 2. Obergeschoss wird als Gipskartonwand ausgeführt, um die zusätzlichen Vorwandinstallationen zu sparen.

Boden und Wände werden mit Feinsteinzeug-Fliesen optisch ansprechend hergestellt. Die Türen im Erdgeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss müssen getauscht und in entsprechender Qualität (dichtschließend) neu eingebaut werden.

5. Techniken für regenerative Energien

Es werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, da es lediglich um eine Trinkwassernetzsanierung sowie Erneuerung der Sanitärbereiche handelt.

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist nicht barrierefrei und eine Barrierefreiheit kann auch nicht hergestellt werden.

7. Kosten

Aufgrund der Kostenberechnung vom 19.12.2024 ergeben sich Gesamtkosten, inkl. Indizierung bis 2025, von insgesamt 995.600 €. Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Die Maßnahme soll ab April 2025 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2025 sind für die Maßnahme keine Haushaltsmittel eingestellt. Die Verwaltung wird daher dem Rat zu einer seiner kommenden Sitzungen einen Antrag auf Genehmigung einer entsprechenden außerplanmäßigen Aufwendung zur Entscheidung vorlegen. Die sachliche und zeitliche Unabweisbarkeit ergibt sich aus Nr. 2.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen
- Anlage 3 – Planunterlagen Hauptfeuerwache Braunschweig

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	Hauptfeuerwache Braunschweig, Sanierung der Sanitärbereiche

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	346.200	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	293.500	
500 Außenanlagen und Freiflächen	-	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (pauschaler Ansatz 30 % (KG 200 - KG 600))	191.900	831.600
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - KG 700)		83.200
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		914.800
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.	-

Ermittlung der Baupreissteigerung

Preissteige- rungsrate	bisher finanziert €	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						914.800
2025 vorauss. Index 8,83 %		80.800,00				
2026 vorauss. Index %						
2027 vorauss. Index %						
2028 vorauss. Index %						
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:						995.600

Aufgestellt am
19.12.2024 Menzel

Stadt Braunschweig
FB Gebäudemanagement
65.22

I. A.
gez.
Franke

Anlage 2

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

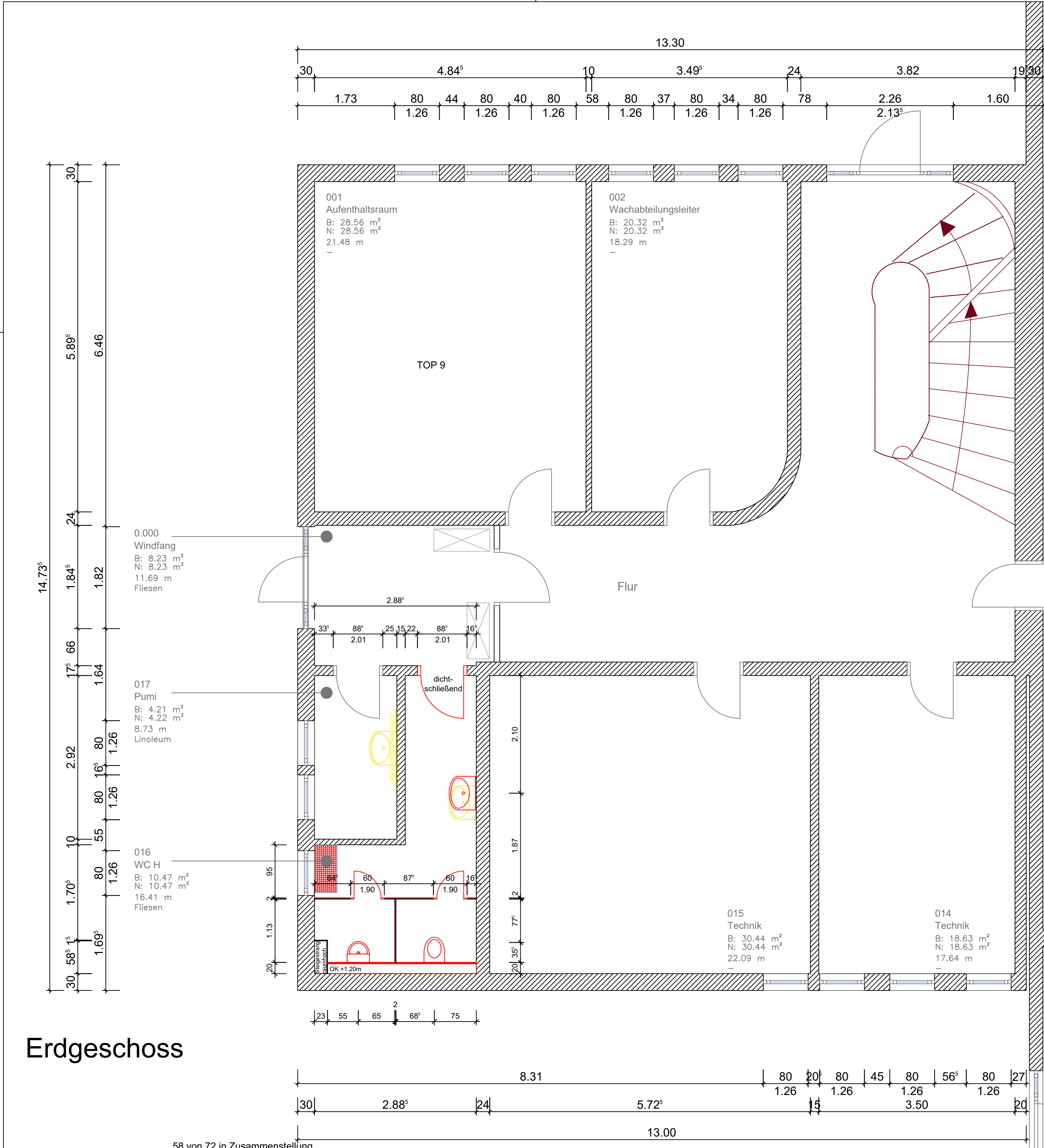
Objektbezeichnung: Hauptfeuerwache Braunschweig, Sanierung der Sanitärbereiche

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	56.700	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	88.700	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	96.100	
360	Dächer		
370	Infrastrukturanlagen		
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	104.700	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		346.200
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	194.400	
420	Wärmeversorgungsanlagen	15.000	
430	Raumluftechnische Anlagen	15.000	
440	Elektrische Anlagen	63.100	
450	Kommunikations-,sicherheits- und informationstechnische Anlagen	6.000	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		293.500
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	191.910	
	Summe 700 Baunebenkosten		191.900
	Zwischensumme bis KG 700		831.600
	Unvorhergesehenes rd. 5 % bzw. 10 % der KG 200 - KG 700	83.160	83.200
	Gesamtkosten		914.800

Aufgestellt: 19.12.2024

Stadt Braunschweig
 FB Gebäudemanagement
 65.22

I. A.
 gez.
 Franke



RÄUME - DIN 277						
Allgemein		Fläche				Boden
Nummer	Name	Flächenart nach DIN 277	Fläche brutto	Fläche Netto	Umfang	Bodenbelag
016	WC H	Standard	10.47 m²	10.47 m²	16.41 m	Fliesen
017	Pumi	Standard	4.21 m²	4.22 m²	8.73 m	Linoleum
			14.68 m²	14.68 m²	25.14 m	

WC - Herren:

Boden: Neue Fliesen, gemäß Fliesenplan
Wand: Teils neue Fliesen, teils neuer Anstrich - gemäß Fliesenplan

Decke: Anstrich RAL 9010 - Reinweiß

WC: Verkürzte Kompri-WCs, Tiefe von ~ 0,45 m
WC-Trennwand: Farbe Dekor: ~ RAL 6034 - Pastelltürkis (heller)
Farbe Profile/Beschläge: Alu eloxiert
Türen: Tür zum Flur muss dichtschießend ausgeführt werden
Farbe Türblatt: RAL 6034 - Pastelltürkis
Farbe Zargen: RAL 7001 Silbergrau

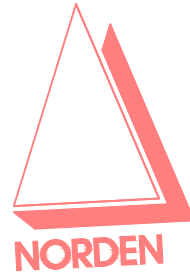
Putzmittelraum: Waschbecken zurückbauen
Fliesenspiegel hinter dem WB entfernen
Neuer Anstrich im ganzen Raum, RAL 9010 Reinweiß


In dem Raum 016 ist ein Rohbauzustand herzustellen. An vollständig verputzten Wänden ist der Putz bestmöglich zu erhalten.

Den Durchbruch in der Bodenplatte ist brandschutztechnisch vom KG abzutrennen, jedoch soll die Möglichkeit der Öffnung möglichst erhalten bleiben (feuerbeständig)

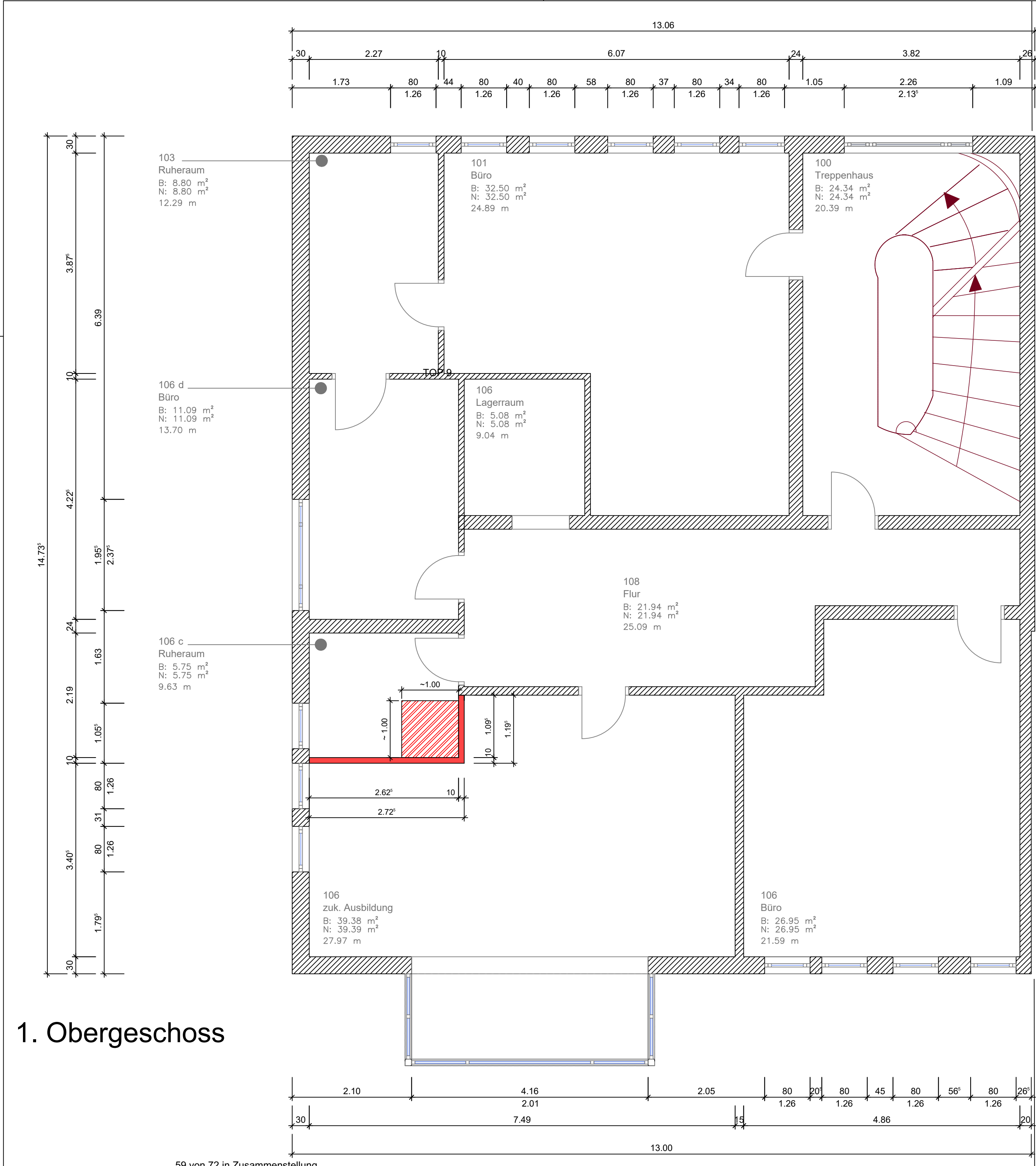
Alle Maße sind am Bau zu prüfen.

Ausführungszeichnung



Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
01	28.11.2024	Hag	Textliche Ergänzung Abbruch
02	12.12.2024	Hag	Bewegungsflächen entfernt und Abbruch im Pumi ergänzt
-	tt.mm.jjjj	xx/xx	-
Stadt  Braunschweig			Hauptfeuerwache
Fachbereich Gebäudemanagement Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig			Trinkwassernetzsanierung - Sanitärstrang Erdgeschoss - Grundriss
Feuerwehrstraße 11, 38114 Braunschweig			
Bearbeitet	Hag	Gesehen	
Liegenschaft	00179	Maßstab	1:50
Plan-Nr.	Nr	Datum	14.10.2024
Datei:	FB65_A_00179_01_01_B_GR_EG_SANITÄR_50_1.DWG		

Erdgeschoss

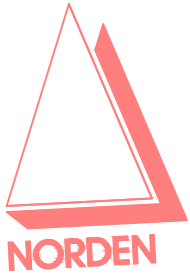


RÄUME - DIN 277						
Allgemein		Fläche				Boden
Nummer	Name	Flächenart nach DIN 277	Fläche brutto	Fläche Netto	Umfang	Bodenbelag
106	zuk. Ausbildung	Standard	39.38 m²	39.39 m²	27.97 m	Linoleum
106	Ruheraum	Standard	5.75 m²	5.75 m²	9.63 m	-
			45.14 m²	45.14 m²	37.60 m	

Wand:
Ständerwerk bleibt vorhanden, solange es intakt ist
Nur Austausch der Beplankung (doppelt) und der Dämmung
Anarbeitung an Decke und Boden
Anstrich: RAL 9010 - Reinweiß


Decke:
Austausch der von Stockflecken betroffenen Stelle
An den bestehenden Teil wieder anarbeiten
Anstrich: RAL 9010 - Reinweiß

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.

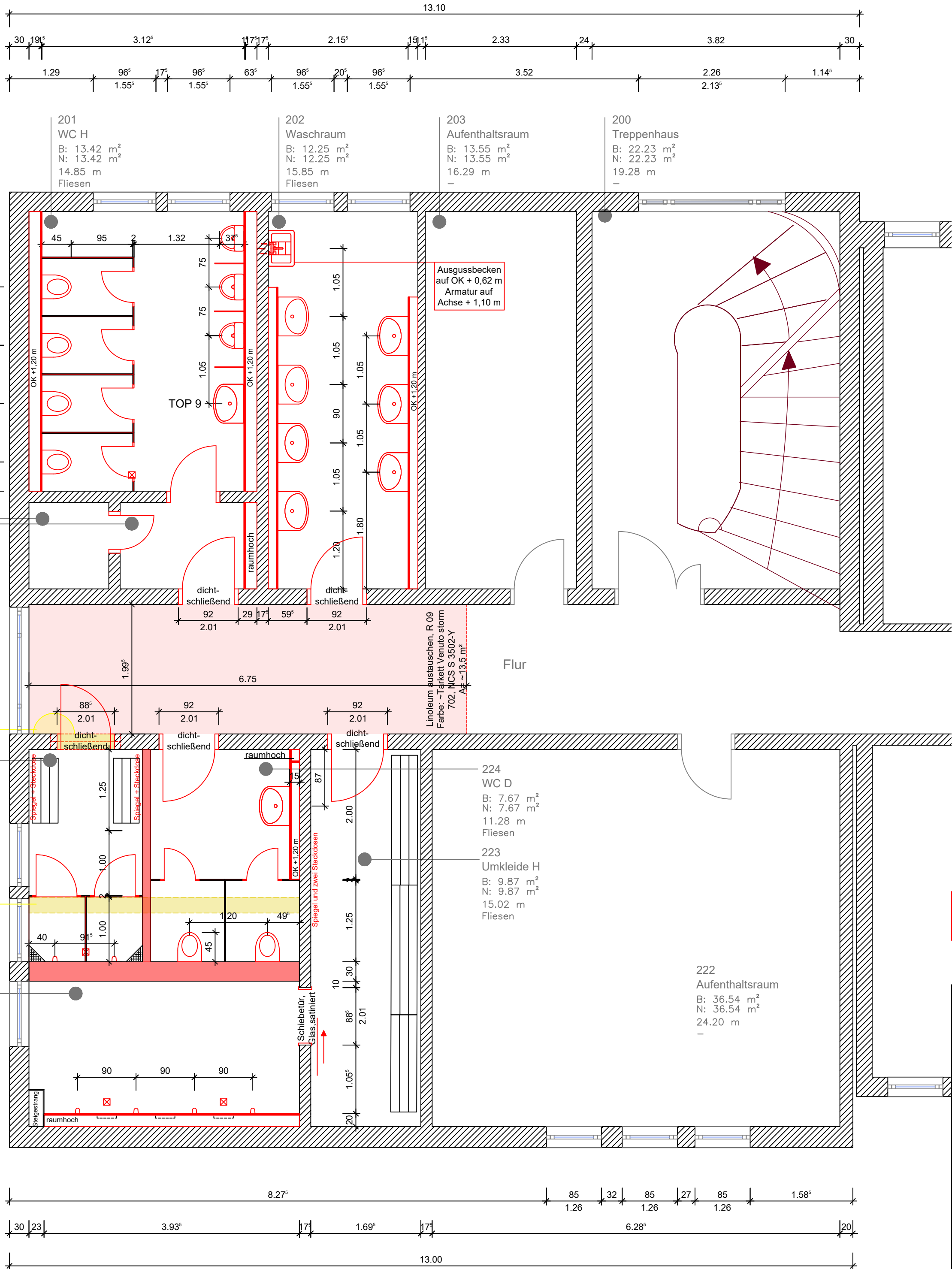


Ausführungszeichnung

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
01	12.12.2024	Hag	Raumliste angepasst
-	tt.mm.jjjj	xx/xx	-

Stadt  Braunschweig		Hauptfeuerwache	
Fachbereich Gebäudemanagement Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig		Trinkwassernetzsanierung - Sanitärstrang 1. Obergeschoss - Grundriss	
		Feuerwehrstraße 11, 38114 Braunschweig	
Bearbeitet	Hag	Gesehen	
Liegenschaft	00179	Maßstab	1:50
Plan-Nr.	Nr	Datum	14.10.2024
Datei: FB65_A_00179_01_01_B_GR_OG1_SANITÄR_50_1.DWG			

2. Obergeschoss



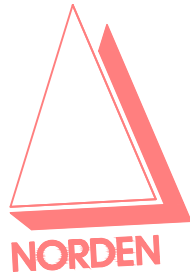
RÄUME - DIN 277						
Allgemein		Fläche				Boden
Nummer	Name	Flächenart nach DIN 277	Fläche brutto	Fläche Netto	Umfang	Bodenbelag
201	WC H		13.42 m²	13.42 m²	14.85 m	Fliesen
202	Waschraum		12.25 m²	12.25 m²	15.85 m	Fliesen
204	WC H - Vorraum		2.54 m²	2.54 m²	6.48 m	Fliesen
205	Pumi (2)		1.64 m²	1.64 m²	5.12 m	Fliesen
209	Duschen H		8.12 m²	8.13 m²	12.28 m	Fliesen
223	Umkleide H		9.87 m²	9.87 m²	15.02 m	Fliesen
224	Duschen D		5.85 m²	5.85 m²	10.19 m	Fliesen
224	WC D		7.67 m²	7.67 m²	11.28 m	Fliesen
			61.37 m²	61.37 m²	91.07 m	

- Vorwände:** doppelt beplankt, $t_{\text{Fertig}} = 20 \text{ cm}$
Boden: neue Fliesen, gemäß Bodenplan
Boden im Flur: Auszutauschender Linoleum bis zum ersten Stoß, R 09, gemäß Bodenplan
- Wand:** teils neue Fliesen, teils neuer Anstrich, gemäß Wandabwicklung
- Türen:** Türen zum Flur müssen dichtschießend ausgeführt werden, ansonsten wie im Plan beschrieben
Farbe Türblatt: RAL 6034 - Pastelltürkis
Farbe Zargen: RAL 7001 - Silbergrau
Gemäß Deckenplan
- Decken:** verkürzte Kompri-WCs, $t = \sim 0,45 \text{ m}$
WCs: Farbe Dekor: \sim RAL 6034 - Pastelltürkis, heller
WC- Trennwand: Farbe Profile/ Beschläge: Alu eloxiert
Schamwände identisch der WC Trennwände
- Dusch-Trennwand:** Glas, satiniert
Neue Wand: Gipskarton, doppelt beplankt
Sturz: Sturz gemäß statischer Prüfung


Die Ausrichtung der Sanitärobjekte gemäß Fliesenplan auf Fuge oder Achse der Fliesen.

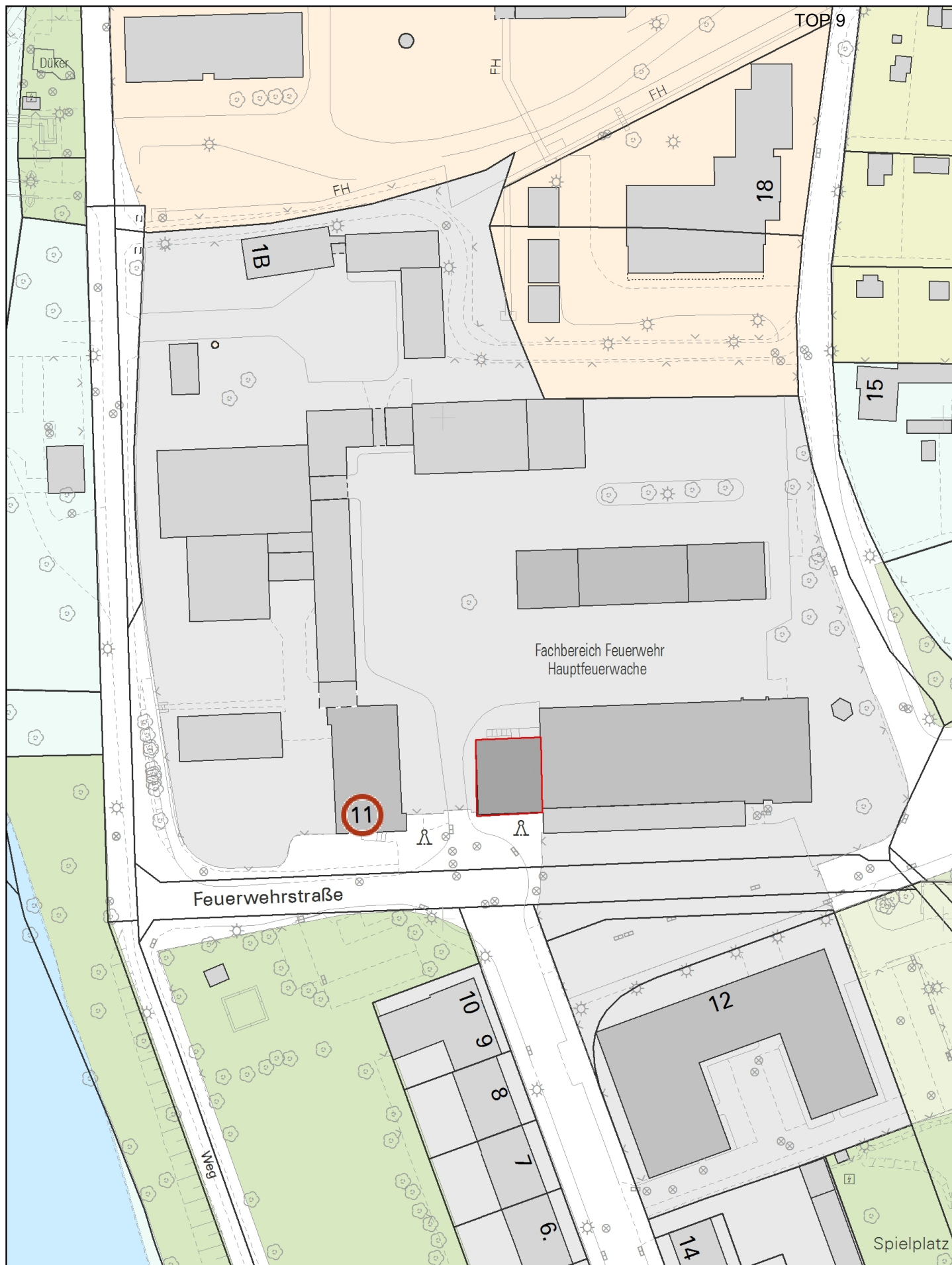
In den Räumen 201, 202, 204, 205, 209, 223 und 224 (+A) ist ein Rohbauzustand herzustellen. An vollständig verputzten Wänden ist der Putz bestmöglich zu erhalten.

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.



Ausführungszeichnung

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
01	23.10.2024	Hag	Spiegel und Steckdosen in der Damen Dusche ergänzt
02	29.10.2024	Hag	Vorwand im Damen WC hinzugefügt und ein WC-Türflügel gedreht
03	28.11.2024	Hag	Abbruch Wand Damenbereich ergänzt, Vorwand im Waschraum ergänzt, Tiefe der vorh. Vorwand angepasst, Waschtische verschoben, Ergän. Abbruch
04	12.12.2024	Hag	Raumliste angepasst, Bewegungsflächen ausgeschaltet
-	tt.mm.jjjj	xx/xx	-
Stadt  Braunschweig		Hauptfeuerwache	
Fachbereich Gebäudemanagement Willy-Brandt-Platz 13 38102 Braunschweig		Trinkwassernetzsanierung - Sanitärstrang 2. Obergeschoss - Grundriss	
Feuerwehrstraße 11, 38114 Braunschweig			
Bearbeitet	Hag	Gesehen	
Liegenschaft	00179	Maßstab	1:50
Plan-Nr.	Nr	Datum	14.10.2024
Datei:	FB65_A_00179_01_01_B_GR_OG2_SANITÄR_50_1.DWG		



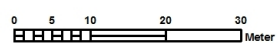
Nur für den
Dienstgebrauch

Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 17.12.2024

Maßstab: 1:1 000

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation

Betreff:
Baufortschritt Dorfgemeinschaftshaus Rautheim, Braunschweiger Straße 4

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
23.01.2025

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

05.02.2025

Status
Ö

Sachverhalt:

Am 10. Oktober 2022 war der erste Spatenstich für die Sanierung und Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses (DGH) Rautheim an der Braunschweiger Straße 4. Ziel war damals die Fertigstellung der Arbeiten bis zum Herbst 2023.

Die Baumaßnahme im Bestand hat sich aufgrund diverser, bei der Bestandsaufnahme nicht erkannter, zusätzlicher Bauschäden immer wieder verzögert. Zuletzt wurde im Mai 2024 eine Wiederinbetriebnahme des DGH für September 2024 in Aussicht gestellt. Nachdem dieser Termin nicht gehalten werden konnte, wurde auf Nachfrage am 22. November 2024 auf Nachfrage im Sportausschuss berichtet, dass *die Baufreiheit für die Sanitär- und Heizungsarbeiten demnächst, in Abhängigkeit vom Trockenbau, hergestellt werden könne, voraussichtlich bis Ende 1. Quartal 2025. Alle weiteren Arbeiten würden dann zeitnah im Anschluss erfolgen. Der Schützenverein sei informiert, dass er den hinteren Teil des Schießstandes entsprechend umbauen bzw. mit den Installationsarbeiten beginnen könne. Der Schützenverein habe darum gebeten, diesen Bereich malermäßig vorzuziehen und dann erst die Installationsarbeiten auszuführen. Daraufhin würde sich umgehend bemüht, diesem Wunsch nachzukommen. Die Ausführung erfolge bis Ende der 48. KW, sodass die Installationsarbeiten für den rückwärtigen Teil ab der 49. KW erfolgen könnten.*

Diese Planung ist nach unserem Stand bereits wieder obsolet. Bei einem Vor-Ort-Termin am 4. Dezember 2024 (49. KW) wurde in einem Gespräch zwischen Vertretern der Verwaltung, dem Architekten und Vertretern des Sportvereins über notwendige Vorarbeiten im Bereich des Freischütz Rautheim vor der Installation der Schießanlage gesprochen.

Bei einem Treffen des Antragstellers mit Vertretern des Schützenvereins am 17. Januar 2025 wurde deutlich, dass die Vorarbeiten weiterhin in Verzug sind und der Schützenverein noch nicht mit seinen Installationsarbeiten für den Schießstand beginnen konnte. Es besteht große Sorge, dass die Arbeiten sich weiter verzögern und der Verein die Räumlichkeiten nicht bis Mitte des Jahres wieder vollumfänglich nutzen kann.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass für die einzubauende moderne elektronische Schießanlage Fördermittel vom Landessportbund und dem Stadtsportbund geflossen sind, die bei nicht termingerechter Verwendung vom Verein zurückgezahlt werden müssen. Um die Rückzahlung dieser Mittel zu verhindern, muss die Schießanlage von den zuständigen Stellen begutachtet und bis zum 30.06.2025 abgenommen werden. Dies ist laut Aussage des Vereins der finale Termin, nachdem dieser auf Antrag des Freischütz Rautheim bereits wegen des schleppenden Baufortschritts verschoben wurde.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Durch welche Maßnahmen will und kann die Verwaltung sicherstellen, dass die ausstehenden Arbeiten am Gemeinschaftshaus Rautheim zeitgerecht fertiggestellt werden, sodass die Abnahme des Schießstandes termingerecht zum 30. Juni 2025 oder früher erfolgen kann und dem Verein Freischütz Rautheim die Räume im Keller des Gemeinschaftshauses wieder vollumfänglich für Vereinszwecke zur Verfügung stehen?
2. Zu welchem Termin plant die Verwaltung die Arbeiten am Gemeinschaftshaus abzuschließen, sodass das Haus und die Außenanlagen wieder vollständig den Bürgerinnen und Bürgern in Rautheim zur Verfügung stehen?
3. Wie wirken sich die Verzögerungen und möglicherweise weitere zusätzlich festgestellte Baumängel auf die Kostenschätzung vom 7. Februar 2024 (Vorlage 24-22874) aus?

Gez. Detlef Kühn

Anlagen:

keine

Betreff:

Baufortschritt Dorfgemeinschaftshaus Rautheim, Braunschweiger Straße 4

Organisationseinheit:

Dezernat III
0650 Referat Hochbau

Datum:

05.02.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu der Anfrage der SPD-Fraktion „Baufortschritt Dorfgemeinschaftshaus Rautheim, Braunschweiger Straße 4“ vom 23.01.2025 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Es sind aktuell Sanitärarbeiten in den WC-Anlagen sowie Trockenbau- und Estricharbeiten im Untergeschoss zu erledigen. Danach finden noch Installationsarbeiten der Elektrotechnik sowie Fliesen- und Malerarbeiten; der Einbau der Türen und die Endmontage der Elektro- und Sanitäröbekte und Installationsarbeiten der Elektrotechnik statt.

Zur Beschleunigung der Arbeiten wurden einige Arbeiten aufgeteilt, um die Leistungen im Kellergeschoss von denen im Erdgeschoss getrennt ausführen zu können.

Im Bereich des Schießstandes werden noch Restarbeiten (z. B. Rückprallschutz an den Decken und den Rändern der Schussröhren) erforderlich. Dem Schützenverein ist ermöglicht, die Installation der Digitaltechnik durchzuführen. Die Montage des Rückprallschutzes an den Decken wird nach Verlegung der Elt.-Leitungen für die Digitaltechnik erfolgen. Die Räumlichkeiten können dem Schützenverein ab Mitte Mai 2025 wieder zur Verfügung stehen.

Zu 2.:

Nach derzeitigem Stand ist mit einem Ende der Arbeiten Ende Juli/Anfang August 2025 zu rechnen, sodass eine Wiederinbetriebnahme des DGH im August möglich ist.

Zu 3.:

In der Mehrkostenfeststellung, die am 07.02.2024 im APH beschlossen wurde, sind neben den zusätzlichen Kosten aufgrund der nachträglich festgestellten Baumängel, auch die Kostensteigerungen aufgrund der Bauzeitverlängerung berücksichtigt. Allerdings können Kosten noch nicht vergebener Bauleistungen nur prognostiziert und damit die Mehrkosten durch Nachträge nicht exakt erfasst werden.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

**Auswirkungen der Verschärfungen der
Freistellungsvoraussetzungen in § 23 des AEG auf die
städtebauliche Entwicklung in Braunschweig**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

22.01.2025

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

05.02.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Die städtebauliche Entwicklung in Braunschweig, insbesondere im Bahnhofsareal, der Bahnstadt und im Viewegsgarten, wird in den kommenden Jahren intensiv vorangetrieben. Rahmenpläne wurden bereits beschlossen, und städtebauliche Wettbewerbe sind durchgeführt oder geplant.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 wurde die Freistellungsregelung in § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) verschärft. Nach dieser Neuregelung gilt der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks nun als im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegend. Dies erschwert oder verunmöglicht eine Freistellung zugunsten anderer wichtiger Vorhaben erheblich. Der Deutsche Städtetag hat diesbezüglich angekündigt, sich für eine kommunalverträgliche Anwendung der Regelung einzusetzen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um eine Stellungnahme zu folgenden Fragen:

1. Welche konkreten Auswirkungen hat die Verschärfung der Freistellungsregelung auf die bisherigen und zukünftigen städtebaulichen Planungen in den Bereichen Bahnhofsareal, Bahnstadt und Viewegsgarten?
2. Inwiefern beeinflusst die Neuregelung die Planungen zum Posttunnel, der eine wichtige Vernetzung der südlichen Quartiere mit der Innenstadt ermöglichen soll?
3. Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Verschärfung der Freistellungsvoraussetzungen für mögliche Erweiterungen des Ringgleises?

Anlagen:

keine

Betreff:

**Auswirkungen der Verschärfungen der
Freistellungsvoraussetzungen in § 23 des AEG auf die
städtebauliche Entwicklung in Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

05.02.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu der Anfrage mit Drucksache 25-25126 vom 22.01.2025 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wie folgt Stellung:

Zu 1:

Braunschweig ist - wie viele andere Städte - von der Neuregelung des § 23 AEG elementar betroffen. Die Gebietsentwicklung rund um den Hauptbahnhof stellt Braunschweigs umfangreichstes und wichtigstes Stadtentwicklungsprojekt für die nächsten Jahre dar. Mit einer Größe von etwa 300 ha ist die Bahnstadt die größte innerstädtische Potentialfläche Braunschweigs. Grundstücke, die für die Entwicklung von großer Bedeutung sind, sind zum Teil von Bahnbetriebszwecken freigestellt und zum Teil noch gewidmet.

Durch Abstimmungen mit unseren Projektpartnern wurde deutlich, dass durch derzeit nicht freigestellte Flächen dieses wichtige Stadtentwicklungsprojekt enorm erschwert wird.

Die Stadt Braunschweig und die Projektpartner verfolgen an dieser Stelle das gemeinsame Ziel, ein urbanes und zukunftsfähiges Bahnhofsumfeld direkt am Haupt-Mobilitätsknoten der Stadt zu schaffen und mit der Bahnstadt einen neuen Stadtteil im städtischen Kontext mit eigenständiger Identität zu entwickeln.

Bisherige Abstimmungen mit dem Eisenbahnbundesamt seitens der Projektpartner oder der Stadt mit dem Ziel zu klären, unter welchen Bedingungen eine Freistellung erfolgen kann oder inwieweit Planungen auf gewidmeten Flächen genehmigungsfähig sind, führten bisher nicht zum gewünschten Erfolg.

Eine Einigung über Änderungen des AEG § 23 wurde im Bundestag bisher nicht beschlossen, obwohl sich die Parteien SPD, Grüne sowie CDU/CSU in der Sache einig waren (NST-Info-Beitrag Nr. 3.9 / 2025). Die Stadtverwaltung bemüht sich weiter um Gespräche zur Klärung der Auswirkungen. Im Bereich von anzukaufenden Flächen sollen die Grundstücksverhandlungen jedoch weiterlaufen, mit Ziel bei einer Änderung des AEG die Flächen im Sinne der Planung nutzen zu können.

Zu 2:

Die Planungen sind vorerst nicht betroffen, da von einem langfristigen Projekt auszugehen ist. Dennoch ist zu klären, ob Konsequenzen aus § 23 AEG bestehen, obwohl nur eine Gestattung und kein Ankauf vorgesehen ist. Hierzu sind zeitnah Gespräche mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) als Unterstützer des Projekts und der Deutschen Bahn (DB) geplant.

Zu 3:

Die Weiterführung des Ringgleises soll mithilfe eines Gestattungsvertrags realisiert werden. Hierzu gab es bereits eine Einigung mit der DB. Da für die Nutzung keine Flächen veräußert, oder freigestellt werden müssen, sind Auswirkungen durch den § 23 AEG nicht zu erwarten.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

Anstrengungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

23.01.2025

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

05.02.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches (vom 20.12.2024) sowie die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (vom 20.12.2024) markieren weitere Schritte des Landes Niedersachsen, um den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu erleichtern. Diese Maßnahmen zielen im Wesentlichen darauf ab, Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mietsteigerungen zu schützen und der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken.

Denn die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums stellt eine zentrale gesellschaftspolitische Aufgabe dar, die alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen betrifft. Unser Ziel bleibt, dass sich die Polizistin und der Krankenpfleger, die täglich für unsere Sicherheit sorgen, auch zukünftig Wohnraum in Braunschweig leisten können.

Bereits in der Vergangenheit sind zahlreiche unterschiedliche Maßnahmen ergriffen worden, um den weiteren Anstieg der Preise zu bremsen bzw. im Idealfall sogar umzukehren. Selbstkritisch muss der Rat anerkennen, dass wir das gewünschte Ziel (noch) nicht erreicht haben – die Mieten und auch die Preise für Bauland steigen kontinuierlich. Doch die Attraktivität Braunschweigs als Großstadt mit Wohn- und Lebensqualität hängt entscheidend von den Kosten für Wohnraum ab.

Die bereits angesprochenen Verordnungen des Landes Niedersachsen bieten also neue Ansätze, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt anzugehen. Ihre erfolgreiche Umsetzung erfordert jedoch eine gezielte Analyse der lokalen Auswirkungen und die Entwicklung passender Maßnahmen durch die kommunale Verwaltung. Diese Aspekte sind von zentraler Bedeutung, um den Wohnungsmarkt in Braunschweig langfristig zu stabilisieren und sozialverträglich zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Welche Auswirkungen haben diese Verordnungen auf Braunschweig als Gebiet mit festgestellt angespanntem Wohnungsmarkt?
2. Wie wirken sich die vom Land Niedersachsen formulierten Abhilfemaßnahmen (bspw. soziale Wohnraumförderung, spezielle Beratungsangebote, Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) nach Einschätzung der Verwaltung auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt aus?
3. Welche Pläne hat die Verwaltung für die Erarbeitung einer entsprechenden Satzung, welche ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum regeln soll?

Anlagen:
keine

Betreff:

Anstrengungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

05.02.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.02.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert im Rahmen ihrer Möglichkeiten Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, um insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Bau- und Sozialverwaltung haben neben dem Engagement von Bund und Land in den letzten Jahren Konzepte entwickelt und im Schulterschluss mit dem Bündnis für Wohnen sowie den Akteuren am Wohnungsmarkt abgestimmt. Mit der Mitteilung Drs.-Nr. 24-23390 hat die Verwaltung diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit mit ihrem derzeitigen Status Quo zusammenfassend dargestellt.

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 und 2:

Die betroffenen Städte und Gemeinden erhalten durch die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit, baurechtliche Vorschriften anzuwenden, die den Flächenzugriff erleichtern und den Wohnungsbau fördern. Zudem wird der Mieterschutz gestärkt, insbesondere durch erschwerte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Verordnung bringt folgende Vorteile und Möglichkeiten für den Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums:

- Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen zum Erhalt von Mietwohnraum
- Flächenzugriff der Stadt Braunschweig durch ein verbessertes Vorkaufsrecht
- Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus
- Baugebot für Wohnungen (in engen Grenzen des Artikels 14 des Grundgesetzes, Eigentumsgarantie).

Die dort genannten rechtlichen Möglichkeiten können fallweise auch in Braunschweig eine Rolle spielen. Der Genehmigungsvorbehalt spielt in der Braunschweiger Praxis keine große Rolle. Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB wird dagegen in Braunschweig fallweise angewandt, um einen besseren Flächenzugriff zu erhalten. Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans spielen in der Planungspraxis in Braunschweig eine untergeordnete Rolle, ebenso das Baugebot für Wohnungen, deren Anwendung mit so hohen rechtlichen Hürden versehen ist, dass eine Anwendung im konkreten Fall kaum zu rechtfertigen ist.

Welche Mengeneffekte die hier diskutierten rechtlichen Möglichkeiten jetzt schon oder in der Zukunft haben werden, ist kaum abzuschätzen bzw. prognostizierbar. Der von der Stadt Braunschweig begangene Weg ist aus Sicht der Verwaltung Erfolg versprechender.

Mit der Wohnraumförderung des Landes werden Investoren beim Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie der Änderung und Erweiterung von Gebäuden unterstützt. Die Anfangsmieten bei der sozialen Wohnraumförderung werden gedeckelt und betragen je nach Förderart derzeit 6,40 € bzw. 7,80 € je m² Wohnfläche. Über das Instrument der Quote und den Regelungen im Baulandmodell Wohnen unterstützt die Verwaltung aktiv die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Seit 2019 gibt es wieder ein Landesgesetz, das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Es zielt in erster Linie auf die Aktivitäten von Airbnb bzw. auf das Problem ab, dass Wohnraum in Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung umgewandelt wird. Die Verwaltung konnte bisher keine große Problemlage in Bezug auf die Vermietung von Ferienwohnungen feststellen, das lässt auch die geringe Anzahl der angebotenen Ferienwohnungen auf Airbnb vermuten. Die Situation ist nicht mit Großstädten wie Berlin oder anderen Gebieten mit starkem Tourismus vergleichbar.

Zu Frage 3:

Die Verwaltung plant keine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung. In Braunschweig stellt sich in der Summe nicht die Problematik, dass unverhältnismäßig viel Wohnraum

- gewerblich umgenutzt,
- als Ferienwohnungen umgewandelt,
- oder durch Leerstand dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Auf die bisherigen Mitteilungen der Verwaltung zu der Thematik (Drs.-Nr. 20-14354-01 und 22-18565-01) wird verwiesen.

Leuer

Anlage/n:

keine