

*Betreff:*

**Umwandlung von Mietwohnungen und Wohnsituation im  
Westlichen Ringgebiet**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	<i>Datum:</i> 18.09.2025
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)	30.09.2025	Ö

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 14.08.2025 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Frage 1:

Seit dem 01.01.2024 bis heute sind bei der Verwaltung stadtweit insgesamt 29 Vorgänge „Nutzungsänderung Wohnung in Ferienwohnung“ erfasst. Davon sind sechs noch nicht beschieden, einer wurde negativ beschieden. Positiv beschieden wurde insgesamt die Umwandlung von 22 Wohnungen. Vorgänge mit der Vorhabenbezeichnung „Zimmervermietung an Monteure“ oder auch „Monteurswohnungen“, sowie „Wohnen auf Zeit“ wurden im genannten Zeitraum nicht erfasst.

Von den 29 Vorgängen befinden sich fünf Vorgänge im Stadtbezirk 310 „Westliches Ringgebiet“, drei davon sind noch nicht beschieden. Die zwei beschiedenen Ferienwohnungen haben zusammen eine Fläche von 181,79 m<sup>2</sup>. Die drei noch nicht beschiedenen Ferienwohnungen haben zusammen eine Fläche von 151,21 m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Jahr 2024 ist die Nutzungsänderung Wohnen in Ferienwohnung in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten verfahrensfrei. In allgemeinen und reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten muss für die Nutzungsänderung lediglich eine Ausnahme beantragt und erteilt werden. Dann ist folglich auch in diesen Gebieten die Nutzungsänderung verfahrensfrei. Das bedeutet, dass der Bauverwaltung in Zukunft nur wenige Fälle der Nutzungsänderung bekannt werden. Von verfahrensfreien Baumaßnahmen erlangt die Bauaufsichtsbehörde in der Regel keine Kenntnis.

Zu Frage 2:

Eine Konzentration auf bestimmte Bereiche des westlichen Ringgebietes ist nicht feststellbar. Die fünf Objekte verteilen sich im Stadtbezirk von Norden nach Süden recht regelmäßig.

Zu Frage 3:

Die Stadt Braunschweig hat mit dem Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) zwar die Möglichkeit durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt, d.h. zweckentfremdet werden darf. In der Stadt Braunschweig wurde eine solche Satzung nicht erlassen, d.h. die Vorschriften des NZwEWG sind nicht anwendbar.

Von Seiten der Verwaltung wird vorrangig die Möglichkeit gesehen der angespannten Wohnungssituation durch den Bau von neuen Wohnungen und durch Sanierung bestehender Wohnungen zu begegnen.

Im westlichen Ringgebiet wird diesbezüglich insbesondere auf das im Bebauungsplanverfahren schon weit fortgeschrittene Gebiet des ehemaligen Klinikums Holwedestraße hingewiesen, in dem in den nächsten Jahren ein neues Wohnquartier mit bis ca. 360 neuen Wohneinheiten entstehen soll. Daran örtlich und zeitlich anschließend kann auch bei der Neuentwicklung des aktuell leerstehenden Areals der JVA Rennelberg die Herstellung neuer Wohneinheiten im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten besondere Berücksichtigung finden. Auch im Bereich der Feldstraße/Kälberwiese soll bekanntermaßen ein Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Darüber hinaus plant die Braunschweiger Baugenossenschaft gemeinsam mit der Stadt Braunschweig eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des Sackringviertels. Auch hier werden durch Umstrukturierung und Nachverdichtung zeitgemäße Wohneinheiten entstehen. Im Weiteren bestehen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung weitere Möglichkeiten im zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“. Eine genaue Angabe der zu erwartenden Wohneinheiten kann zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht gemacht werden.

Leuer

**Anlage/n:**

keine