

Betreff:

**Burgpassage/Stiftshöfe**

Organisationseinheit:

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

17.09.2025

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.09.2025

Status

Ö

### **Sachverhalt:**

Zu der Anfrage von Ratsfrau Andrea Hillner vom 29. August 2025 nimmt die Verwaltung zu Frage 1 und 2 wie folgt Stellung:

#### Zu Frage 1:

Die angeführte Regelung zur Konzernfinanzierung ergibt sich aus § 121a Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG). Hierbei handelt es sich um eine Gesetzesänderung des NKomVG, die am 01.02.2025 in Kraft trat, und die bisherige Regelung in §181 NKomVG ersetzt.

Bis zum 31. Januar 2025 galt für die Konzernfinanzierung die sogenannte Experimentierklausel, die in § 181 NKomVG geregelt war. Ein gesonderter Ratsbeschluss war danach nicht erforderlich. Die Konzernkredite wurden im Rahmen der Experimentierklausel im Haushaltsplan der Kernverwaltung veranschlagt und als Summe in der Haushaltssatzung ausgewiesen. Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan wurden durch den Rat beschlossen (siehe DS 23-20653). Auf dieser Grundlage konnte die Verwaltung einen Antrag auf Konzernfinanzierung bei der Kommunalaufsicht gem. § 181 NKomVG stellen.

Die letzte Konzernkreditaufnahme für die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) erfolgte im Juni 2024 und damit auf Grundlage der bis 31.01.2025 geltenden Regelung des NKomVG. Aus § 2 der Haushaltssatzung ergibt sich für städtische Gesellschaften für das Haushaltsjahr 2023 eine Kreditermächtigung in Höhe von 152,6 Mio. € und für das Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 190,4 Mio. €. Der Vorlage 23-20653 zur Beschlussfassung des Rates über den Haushalt 2023/2024 ist unter Ziffer 6. „Kreditaufnahmen und Verbindlichkeiten“ eine Übersicht zur Verteilung der Ermächtigung zu entnehmen. Für die SFB waren im Rahmen der Experimentierklausel für die Jahre 2023 und 2024 jeweils 10,0 Mio. € veranschlagt. Die Kommunalaufsicht hat mit Schreiben vom 10. Oktober 2023 die beantragte Ausnahme von den Bestimmungen des § 120 und § 122 NKomVG zugelassen, so dass die Stadt Braunschweig in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 Kredite von bis zu 10,0 Mio. € für Investitionen der SFB aufnehmen konnte. Daneben sah der Wirtschaftsplan 2024 der SFB eine entsprechende Kreditaufnahme vor (DS 23-22591). Der Wirtschaftsplan 2024 der SFB wurde am 07. Dezember 2023 durch den Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung beschlossen. Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich, da kein Versäumnis der Verwaltung vorliegt.

Mit der Kreditaufnahme in Höhe von 10,0 Mio. € im Rahmen der Experimentierklausel wurden Investitionen in den Grundstückserwerb finanziert.

### Zu Frage 2:

Der Gesellschaftsvertrag der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (§ 3 Absatz 3 bis 5) regelt zur Tätigkeit der Gesellschaft Folgendes:

*3. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung und Reaktivierung von Bestandsflächen der Stadt Braunschweig, insbesondere Gewerbeflächen, sowie der weitere Ausbau von Raumangeboten für Technologie- und Gründungsunternehmen.*

*4. Gegenstand des Unternehmens ist im weiteren die Errichtung, Sanierung und Erweiterung städtischer Hochbauten im Auftrag der Stadt Braunschweig sowie der Erwerb von Grundstücken für diesen Zweck.*

*5. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die unmittelbar oder mittelbar dazu geeignet sind, den jeweiligen Gesellschaftszweck zu fördern. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben auch an anderen Unternehmen beteiligen und solche Unternehmen gründen oder erwerben.*

Ergänzend wird hierzu auf den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 24. Mai 2022 („Errichtung einer Hochbau-Projektgesellschaft der Stadt Braunschweig“, DS 22-18499) verwiesen, welche zu o. g. Ergänzung des § 4 im Gesellschaftsvertrag führte.

Vor der Beschlussfassung über die Durchführung der Gesamtmaßnahme ‚Stiftshöfe‘ wurde durch die Gesellschaft rechtlich geprüft, dass die Maßnahme im Einklang mit dem o. g. Gesellschaftszweck steht und somit den Bestimmungen des kommunalen Wirtschaftsrechts entspricht.

### Zu Frage 3:

Hierzu wurde die Geschäftsführung der SFB ergänzend um Stellungnahme gebeten, welche hierzu wie folgt mitteilte:

Das Areal der Burgpassage unterliegt keinem Baurecht oder B-Plan und ist damit nach § 34 des Baugesetzbuches mit einer Prüfung der „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. Die SFB hat daher im Februar 2025 eine Bauvoranfrage eingereicht, um Planungssicherheit zur Art und zum Maß der Nutzung zu bekommen.

Der im Mai 2025 ergangene Bauvorbescheid hat bestätigt, dass die Art der Nutzung – also Hotel, Schule und Wohnen – sich einfügt.

Mit der Bauvoranfrage wurde ein amtlicher Lageplan eines öffentlich bestellten und vereidigten Vermessers eingereicht, der eine GRZ- und GFZ-Berechnung beinhaltet. In den drei Teilprojekten Hotel, Schule, Wohnen wurden eine durchschnittliche GRZ von 0,56 und eine durchschnittliche GFZ von 3,00 ausgewiesen.

Zum Maß der Nutzung bestanden nach abschließender Prüfung der Bauvoranfrage ebenfalls keine Bedenken, solange die geplanten Höhen nicht überschritten werden. Zur Begründung wurde von der Verwaltung folgendes formuliert: „Die geplanten Gebäudekubaturen entsprechen zwar nicht den in der Innenstadt vorwiegend vorhandenen mittelalterlich geprägten, kleinteiligen Strukturen, werden aber in dieser Form mitgetragen, da es sich nicht um eine klassische Blockrandbebauung, sondern um eine Bebauung in einem dicht bebauten Hofbereich handelt.“

**Anlage/n:** Keine