

*Betreff:***Programmanmeldung zur Aufnahme in die Städtebauförderung
"Sozialer Zusammenhalt - Emsviertel"***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

10.04.2026

Beratungsfolge:

<i>Beratungsfolge:</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	15.04.2026	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	29.04.2026	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.05.2026	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.05.2026	Ö

*Sitzungstermin**Status***Beschluss:**

1. Das Fördergebiet wird gemäß § 171 e BauGB, wie in Anlage 1 räumlich dargestellt, zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ beantragt.
2. Die Stadt Braunschweig erklärt ihre Bereitschaft, die durch den Bund und das Land Niedersachsen geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen und gemäß der aktuellen Planung rd. 7,94 Mio. Euro für den städtischen Eigenanteil der förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten aufzubringen.

Sachverhalt:Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG, wonach ausschließlich der Rat über grundlegende Ziele der Entwicklung der Kommune entscheidet.

Ausgangssituation

Im Rahmen eines verwaltungsinternen Auswahlverfahrens wurden sechs Stadtbereiche mit besonderem Handlungsbedarf untersucht. Nach fachlicher Prüfung und Abwägung hat der Rat der Stadt Braunschweig am 1. April 2025 beschlossen (DS 25-25246), die Aufnahme des Emsviertels in die Städtebauförderung anzustreben.

Das Emsviertel entstand überwiegend in den 1970er-Jahren als Teil der Weststadt und ist durch die Leitbilder der autogerechten, funktional getrennten Stadt mit industrieller Bauweise und hohem Grünanteil geprägt. Kennzeichnend sind vier S- bzw. 8-förmige, teils hochgeschossige Wohnblöcke mit halböffentlichen Innenhöfen und einer zentralen Fuß- und Radwegeachse.

Mit 4.735 Einwohnerinnen und Einwohnern ist das Quartier dicht besiedelt. Zwischen 2015 und 2024 wuchs die Bevölkerung um rund 5,5 %, vor allem durch die Unterbringung von Geflüchteten. Die Bevölkerung ist vergleichsweise jung; der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund liegt bei 74,4 %. Gleichzeitig bestehen erhöhte soziale Belastungen, etwa eine hohe Arbeitslosenquote und ein hoher Anteil an Sozialleistungsempfängerinnen und -empfängern.

Baulich zeigen sich deutliche Unterschiede: Während die östlichen Wohnblöcke umfassend saniert wurden, weisen insbesondere die westlichen und südlichen Bereiche erhebliche bauliche und städtebauliche Defizite auf. Handlungsbedarfe bestehen vor allem in der

Modernisierung des Gebäudebestands, der Aufwertung öffentlicher Räume, der sozialen Infrastruktur sowie in integrierten Maßnahmen zur Armutsprävention.

Ein Großteil der Wohnungen befindet sich im Eigentum von institutionellen Akteuren, darunter die LEG Immobilien SE als größte Eigentümerin, die Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG), die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG sowie die Nibelungen Wohnbau GmbH. Die Eigentümerinnen und Eigentümer und lokale Initiativen unterstützen die Anmeldung zur Städtebauförderung und bringen sich grundsätzlich kooperativ in die Quartiersentwicklung ein.

Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile des Emsviertels (ehemals „IV. Nachbarschaft“ der Braunschweiger Weststadt). In südöstlicher Richtung wird es durch die Münchenstraße, den Donauknoten sowie die Elbestraße begrenzt. Im Norden und Westen bildet die Emsstraße die Abgrenzung, ausgenommen sind dabei die Punkthochhäuser.

Entwicklungsziele

Das Leitbild für die Quartiersentwicklung im Emsviertel in den kommenden 15 Jahren setzt sich aus dem übergeordneten Leitziel sowie fünf handlungsfeldbezogenen Entwicklungszielen zusammen.

Das übergeordnete Leitziel für die städtebauliche Erneuerung des Emsviertels ist die nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen und der Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Das Emsviertel wird durch heterogene, vielfältige Wohnformen sowie einen hohen Anteil an Menschen mit unterschiedlichen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Hintergründen geprägt. Die Entwicklungsziele setzen an diesen Rahmenbedingungen an und verfolgen einen integrierten Ansatz, der soziale, städtebauliche, ökologische und prozessuale Aspekte miteinander verbindet. Mit dem formulierten Leitziel wird außerdem den Zielen der Programmstrategie des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ Rechnung getragen: Dieses strebt über die reine Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren hinaus eine integrierte, sozialräumliche Entwicklung an, die die Wohn- und Lebensqualität erhöht, den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt, die Integration aller Bevölkerungsgruppen fördert sowie soziale, kulturelle und ökologische Handlungsfelder miteinander verknüpft – und damit direkt auf die Verbesserung sozialer Teilhabe und solidarischen Miteinanders im Quartier abzielt.

Die fünf Entwicklungsziele bilden den strategischen Orientierungsrahmen für das weitere Handeln im Gebiet und sind den folgenden thematischen Handlungsfeldern zugeordnet:

1. Soziales Miteinander & Zusammenleben
2. Städtebau, Wohnen & Nutzungsmix
3. Freiraum & Klima
4. Mobilität sowie Beteiligung & Aktivierung

Verfahrenswahl

Das zur Aufnahme in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ vorgesehene Gebiet hat eine Größe von rund 24 ha. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange erstelltes Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), das Bestandsanalyse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen, die Abgrenzung des Fördergebiets sowie eine Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung enthält. Mit der Erstellung des Entwicklungskonzepts ist die GOS mbH beauftragt worden.

Das Fördergebiet soll gemäß § 171 e BauGB festgelegt werden. Eine abschließende Festlegung über die Gebietsabgrenzung und über die Einzelheiten des Verfahrens erfolgt in Abstimmung mit der Programmbehörde im Zuge des Anmeldeverfahrens.

Die Fördermittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ sollen für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden, insbesondere zur:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern, die Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier zu verbessern und die Sicherheit und Umweltgerechtigkeit zu erhöhen,
- Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter bzw. weiterer sozialer Infrastrukturen, um die Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken,
- Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund, Koordinierung der Vorbereitung, Planung und Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet sowie Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements.

Finanzbedarf und Veranschlagung im Haushalt

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag die Verdopplung der Städtebaufördermittel innerhalb der Legislaturperiode angekündigt. Das Land Niedersachsen hat bereits bestätigt die sukzessive Erhöhung im nächsten Haushaltsjahr mitzutragen. So stehen mehr Städtebaufördermittel als in den letzten Jahren zur Verfügung, wodurch sich die Wahrscheinlichkeit einer Aufnahme in die Städtebauförderung erhöht.

Entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) beträgt die Höhe der Förderung durch Bund und Land zwei Drittel. Der kommunale Eigenanteil beträgt grundsätzlich ebenfalls ein Drittel. Die Gesamtkosten der Maßnahmen, die über einen Zeitraum von 15 Jahren umgesetzt werden sollen, betragen nach groben, vorläufigen Kostenschätzungen insgesamt rd. 38,8 Mio. Euro. Davon nicht über Einnahmen gedeckt sind rd. 22,5 Mio. Euro (vgl. Anlage 3), für die Städtebaufördermittel beantragt werden sollen.

Eigenanteil der Stadt für förderfähige Kosten

Städtebaufördermittel	22.461.000 Euro
1/3 Anteil Bund	- 7.487.000 Euro
1/3 Anteil Land Niedersachsen	- 7.487.000 Euro
1/3 Anteil der Stadt für förderfähige Kosten	7.487.000 Euro

Eigenanteil der Stadt für nicht förderfähige Kosten

Gesamtkosten	38.824.300 Euro
Städtebaufördermittel	- 22.461.000 Euro
Eigenmittel Wohnungsbaugesellschaften	- 7.000.000 Euro
Eigenmittel Ref. 0617 (vgl. DS 24-23710)	- 200.000 Euro
Einnahmen weitere Fördermittel u. Ref. 0617 (vgl. DS 24-23593)	- 2.715.300 Euro
Eigenmittel Wohnungsbaugesellschaften/Investoren	- 6.000.000 Euro
Eigenanteil der Stadt für nicht förderfähige Kosten	448.000 Euro

Ausgehend von den dargestellten Kostenanteilen ergibt sich für die Stadt ein Eigenanteil in Höhe von insgesamt rd. 7,94 Mio. Euro. Dieser setzt sich aus einem Drittel der förderfähigen Kosten in Höhe von 7.487.000 Euro sowie aus nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 448.000 Euro zusammen.

Im Rahmen des IEK wird der Zwischenerwerb einzelner Potenzialflächen durch die Stadt als optionale Handlungsalternative berücksichtigt. Eine konkrete finanzielle Veranschlagung erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht, da grundsätzlich eine Entwicklung untergenutzter oder leerstehender Flächen, z. B. von Garagenhöfen, durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Wohnungsbaugesellschaften angestrebt wird. Erfolgt eine Aktivierung dieser Flächen nicht oder nicht in einem für die Gesamtmaßnahme angemessenen Zeitraum, kann ein

kommunaler Zwischenerwerb in Betracht gezogen werden, um eine höherwertige Nutzung zu ermöglichen. Der Zwischenerwerb dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen und der geordneten Entwicklung bedeutsamer Flächen.

Ziel ist es, vorhandene Potenziale für zusätzlichen Wohnraum zu aktivieren und die städtebauliche Aufwertung des Quartiers zu unterstützen. Der Zwischenerwerb ist dabei als temporäre Maßnahme zu verstehen. Nach planungsrechtlicher Sicherung, Neuordnung und ggf. Baureifmachung ist eine Weiterveräußerung vorgesehen, sodass entsprechende Einnahmen zur (Teil-)Refinanzierung erzielt werden können.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Anfang Oktober 2025 fanden mehrere thematische Kleingruppengespräche statt, unter anderem zu den Schwerpunkten „Mobilität und sichere Wege im Quartier“ sowie „Freiraum, Umwelt und Aufenthaltsqualität“. An diesen Gesprächen nahmen sowohl Akteure aus dem Quartier als auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung teil. Es handelte sich um geschlossene Formate ohne öffentliche Beteiligung, die vorrangig der Erfassung der Belange unterschiedlicher lokaler Akteure dienten. Dabei wurden insbesondere Stärken, Schwächen und Entwicklungsbedarfe des Emsviertels herausgearbeitet.

Eine breitere Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Planungswerkstatt im November 2025, die auch auf den Erkenntnissen aus den vorangegangenen Workshops aufbaute. Ergänzend wurden separate Beteiligungsformate für Kinder und Jugendliche durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK). Die Träger wurden mit Schreiben vom 29.01.2026 über die vorgesehenen Maßnahmen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.03.2026 aufgefordert. Es wurden insgesamt 43 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, dokumentiert und bei der weiteren Ausarbeitung des IEK berücksichtigt. Wesentliche Bedenken oder außergewöhnliche Problemstellungen wurden nicht vorgetragen; die Planung findet im Grundsatz Zustimmung.

Termine

Stichtag für die Programmanmeldung im Jahr 2026 für eine Aufnahme in das Förderprogrammjahr 2027 ist der 1. Juni 2026. Der Anmeldeantrag soll bis zum 1. Juni 2026 beim Land eingereicht werden. Eine abschließende Festlegung über das anzuwendende Verfahren und die Gebietsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit der Programmbehörde auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzepts im Zuge des weiteren Anmeldeverfahrens.

Fazit

Das Emsviertel eignet sich in besonderem Maße für eine Aufnahme als Fördergebiet. Die festgestellten städtebaulichen Defizite, sozialen Herausforderungen sowie Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Integration, Aufenthaltsqualität und Quartiersstruktur verdeutlichen den Handlungsbedarf. Gleichzeitig zeigen die positiven Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten „Ilmweg“ und dem Fördergebiet „Donauviertel“, dass die eingesetzten Instrumente der Städtebauförderung in der Weststadt wirksam und nachhaltig greifen. Vor diesem Hintergrund bestehen sehr gute Voraussetzungen, die Entwicklung des Emsviertels erfolgreich zu steuern und zugleich die Gesamtentwicklung der Weststadt langfristig zu stärken.

Leppa

Anlage/n:

1 - Übersichtskarte mit Gebietsumgriff (öffentlich)

2 - Integriertes Entwicklungskonzept (öffentlich)

3 - Kosten- und Finanzierungsübersicht (öffentlich)