

*Betreff:***Konzeptstudie "vertikale Nachverdichtung"***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

02.11.2020

*Beratungsfolge*

Bauausschuss (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

03.11.2020

*Status*

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

04.11.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

10.11.2020

N

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

17.11.2020

Ö

**Sachverhalt:**

Die Stadtverwaltung verfolgt das vom Rat beschlossene kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum und hat in dem Zusammenhang eine zentrale Stelle für Wohnraumhilfe eingerichtet, die sich um den Ankauf von Besetzungsrechten kümmert. Weiterhin wird durch den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und durch die verstärkte Schaffung von Sozialwohnraum durch Neubau (Quote) in Braunschweig der Anteil an bezahlbarem Wohnraum erhöht. Damit gibt es bereits heute einen vielfältigen Mix an Instrumenten, um dem weiteren Anstieg der Mietpreise entgegenzuwirken.

Die Verwaltung bereitet zudem im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein Dichtekonzept vor. Zielrichtung ist, verantwortungsvoll für jeden Siedlungstyp die Dichten angemessen zu erhöhen, um dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung besser zu entsprechen. Dieses Dichtekonzept wird auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Maßstab gemacht und soll langfristig neben der Lenkungswirkung für neue Vorhaben auch Impulse für die Nachverdichtung von Bestandsgebieten geben.

Zum Antrag 20-14508 der CDU-Fraktion im Rat der Stadt nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Aufstockung von Bestandsgebäuden mit weiteren Geschossen ist im Grundsatz zu begrüßen, da hiermit kein neuer Baugrund in Anspruch genommen werden muss und oft auch eine gestalterische Aufwertung damit einhergeht. In der Praxis sind mehrere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: So erlauben nur wenige Bebauungspläne eine weitere Aufstockung. In Bereichen ohne Bebauungsplan muss sich die neue Bebauung an die Umgebung - auch hinsichtlich der Bauhöhe - anpassen. Es ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert ist. In der Praxis stellt sich oft die Frage, wo die zusätzlich notwendigen Stellplätze untergebracht werden können. Einige Bauten verfügen nicht über die statischen Voraussetzungen zur Aufstockung.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit ein Baulandkataster zur Baulandmobilisierung für die Innenstadt erstellt. Es hat sich gezeigt, dass Mindernutzung oft individuelle Gründe hat. Andererseits zeigt sich auch, dass bei der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen an vielen Stellen der Stadt der Markt dafür sorgt, dass Baulücken geschlossen werden, alte Wohnhäuser abgerissen und durch dichtere Bebauung ersetzt werden.

Vor diesem Hintergrund steht zu erwarten, dass eine Konzeptstudie zur vertikalen Nachverdichtung nur sehr begrenzt quantitative Effekte bei der Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum erzielen würde. Unklar ist auch, wie erreicht werden könnte, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht, da mögliche Baukostensparnisse bei privaten Bauprojekten in aller Regel nicht an den Endverbraucher weitergegeben werden.

Zudem stehen angesichts der Vielzahl an Bebauungsplanverfahren zur Schaffung ganz neuer, verdichteter Quartiere keine Ressourcen für die ebenso aufwendige Überplanung von Bestandsquartieren zur Verfügung.

Die Konzentration der städtischen Ressourcen auf die bestehenden Instrumente sowie die Ausweisung neuer Wohngebiete nach dem Dichtekonzept wirkt aus Sicht der Verwaltung zielgenauer dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegen.

Leuer

**Anlage/n:**

keine