

*Betreff:***Fördergebiet "Stadtumbau - Bahnstadt"****2. Ergänzung des Integrierten Entwicklungskonzepts 2018 zur  
Überführung in die geänderte Städtebauförderkulisse 2020***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

05.10.2021

*Beratungsfolge*

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

05.10.2021

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Im Verwaltungsausschuss wurde eine Einnahmeerwartung zur vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht hinterfragt.

Darauf antwortet die Verwaltung wie folgt:

Für die Entwicklung neuen Wohnbaulandes und der Verbesserung der räumlichen Anbindung des Bebelhofes nach Norden soll ein Ankauf von Flächen der Deutschen Bahn in Größenordnung von ca. 20.000 m<sup>2</sup> erfolgen. Anschließend ist eine Entwicklung der Flächen durch die Verwaltung vorgesehen. Erst nach Erstellung eines Bebauungsplanes sollen die Grundstücke zur Umsetzung des Wohnungsbaues über eine Konzeptvergabe an Investoren, vorzugsweise an Braunschweiger Wohnungsbaugesellschaften, vergeben werden. Durch den Erwerb der Flächen soll sichergestellt werden, dass die durch die Rahmenplanung, städtebauliche Wettbewerbe und Bebauungsplanverfahren erarbeitete Planungen umgesetzt werden. Über die Förderbedingungen wird die Schaffung von einer 30%- Quote für Sozialwohnraum sichergestellt.

Bahnflächen mit gewerblicher Vornutzung gehören grundsätzlich zu den altlastenverdächtigen Flächen. Die zu erwartenden Kosten für die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Altlasten und zur Herstellung der Bebaubarkeit sind derzeit nicht kalkulierbar, da entsprechende Gutachten hierzu nicht vorliegen. Somit lässt sich mit derzeitigem Kenntnisstand nicht belastbar beantworten, welche Bodenwertsteigerungen tatsächlich generiert werden können.

Nur unter Einsatz öffentlicher Fördermittel besteht die Chance, die städtebaulichen Missstände zu beheben und eine neue Entwicklung einzuleiten, da mit den normalen marktwirtschaftlichen Mechanismen hier voraussichtlich keine Entwicklung erfolgen würde. Aus diesem Grund wird von einem niedrigeren Verkaufswert ausgegangen und der Wert für Bauerwartungsland zu Grunde gelegt. Der angesetzte Flächenpreis ergibt sich aus dem aktuellen Wert von ca. 80 bis 100 €/m<sup>2</sup>.

Leuer

**Anlage/n:**