

Betreff:

**Braunschweiger Baulandmodell Wohnen  
-Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur-**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

01.07.2022

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

22.06.2022

Ö

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)

23.06.2022

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

28.06.2022

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

05.07.2022

Ö

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

01.09.2022

Ö

**Beschluss:**

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung und Entwicklung von Bauland für mehr bezahlbaren Wohnraum das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ als Richtlinie zur Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung und der hierfür erforderlichen strategischen Flächenvorsorge anzuwenden.
2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen ist verwaltungsseitig unmittelbar eine zentrale Prozesssteuerungseinheit zu bilden. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.
3. Weiterhin ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei bis zu 13 Mio. Euro/a. Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. in den Haushalt der GGB eingestellt. Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen.

## **Sachverhalt:**

Mit der Einführung des „Baulandmodells Wohnen“ und der entsprechenden Bereitstellung der personellen und finanziellen Ressourcen wird die Stadt Braunschweig eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umsetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung schaffen, sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus verwendet werden.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch *„eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“* soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

## **Teil A- Richtlinie**

Die *„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“* (Braunschweiger Baulandmodell Wohnen) liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei, wird mitbeschlossen.

### **1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie**

Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innen gegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

## 2. Struktur, Verfahrensschritte und Planungsbegünstigte

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %-igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden.

**Planungsbegünstigte:** Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Öffentliches Planungsrecht bewirkt regelmäßig Bodenwertsteigerungen, die zukünftig bis maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

## 3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt.

Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.

Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

## 4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

Bevor die Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt, muss sich der Eigentümer mit der Richtlinie zum Baulandmodell einverstanden erklären und sie durch Unterzeichnung einer sog. **Grundzustimmung** anerkennen. Dazu zählt:

- Er verkauft mindestens 50 Prozent seiner Fläche zum ermittelten Erwerbspreis an die Stadt.
- Alle Flächen für öffentliche Zwecke (Straßen, Grünflächen, Kitas usw.) werden kostenfrei an die Stadt abgetreten.
- Gemäß Ratsbeschluss ist zukünftig die zu schaffende Wohnfläche zu 30 Prozent als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau herzustellen.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten. Diese Verpflichtung ist in der Richtlinie verankert, soll aber aufgrund der ebenfalls vorgesehenen 30%-tigen Förderquote des sozialen Wohnungsbaus einer fortlaufenden Evaluierung unterzogen werden.
- Maximal die Hälfte des freifinanzierten Wohnungsbaus darf in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- Es muss innerhalb einer festgelegten Frist gebaut werden.

- Die Nutzung des Bodens für Wohnzwecke ist festgeschrieben.
- Die ursächlichen Folgekosten der Wohngebietsentwicklung (Herstellung der Erschließung, Begrünung, Kita usw.) sind bis zu zwei Dritteln der ermöglichten Bodenwertsteigerung von den Planungsbegünstigten zu tragen.

Ist die Grundzustimmung erfolgt, kann ein Bebauungsplan aufgestellt und mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Erschließung, sozialen Wohnungsbau, Baupflichten etc. verbindlich regelt.

## 5. Grundstücksvergabe

Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt sollen gebietsspezifische Ziele mit Hilfe von Konzeptvergaben verwirklicht werden.

## 6. Bauverpflichtungen

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Details zu allen o.g. Punkten regelt die *„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“* im Anhang.

## Teil B- Umsetzung

Zur Umsetzung des Baulandmodells müssen effiziente Umsetzungsstrukturen durch die Stärkung der GGB sowie durch projektorientierte Organisationsstrukturen und Personalaufstockung in der Stadtverwaltung geschaffen werden. Die GGB erhält mit den Zielvorgaben des Baulandmodells (Planungsrecht für 6.000 WE bis 2025 und für weitere 2.000 WE bis 2030) einen integrierten umfassenden Handlungsauftrag.

### Stärkung der GGB und der Verwaltung

Im Auftrag der Stadt soll die Grundstücksgesellschaft (GGB) nun zukünftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen. Dazu gehören Neu- und Bestandsentwicklungen im Außen- und Innenbereich der Stadt insbesondere für Zwecke des Wohnungsbaus, für sozial und funktionsgemischte Quartiere und für Gemeinbedarfseinrichtungen. Zu diesem Zweck ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

Die Verwaltung muss sich im strategischen und hoheitlichen Bereich personell verstärken, um ihre Auftraggeber- Rolle gegenüber der GGB sowie die Prozesssteuerung stringent übernehmen zu können.

Während des Aufbaus der GGB kann sich die Stadt der Einbindung von Entwicklungsgesellschaften (NLG, DSK) bedienen.

## **Personalbedarf in der Verwaltung**

Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen folgende Stellen innerhalb der Verwaltung zu schaffen:

### Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells bei FB 61:

- 1,5 Stellen Prozesssteuerung (neue Aufgaben, daher unmittelbar aus der HH- Reserve),
- eine Stelle zur Strategie- und Programmentwicklung,
- eine Stelle für die Städtebauliche Kalkulation,
- eine Stelle für die Konzeptvergaben.

### Weitere Stellen zur Deckung des Mehraufwandes in der Verwaltung:

- eine Stelle für die Grundstücksankäufe (FB 20),
- eine Stelle für die Verkehrsplanung (FB 66),
- eine Stelle für die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung (FB 68)
- eine Stelle für die Grünplanung (Ref. 0617).

Die Schaffung der Planstellen erfolgt aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage ohne Befristung. Die Evaluation der Personalausstattung sollte nach maximal 5 Jahren unter Berücksichtigung der dann aktuellen Bedarfe erfolgen.

## **Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung**

Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei **ca. 11,75 – 14,5 Mio. Euro**, für die gesamte Baulandentwicklung einschließlich der investiven Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur bei **ca. 45 Mio. Euro**. Mit der Entwicklung der erworbenen Flächen zu Bauland erfolgt eine Refinanzierung der o. g. Kosten.

Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen. Für die Abteilung Liegenschaften sind für den strategischen Grunderwerb die notwendigen Haushaltsmittel bereitzustellen.

Die genannten erforderlichen Finanzmittel und Stellen sowie deren Bereitstellung stehen unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass die Haushaltslage weitere Ausgaben zulässt. Sofern für den erforderlichen Kreditrahmen bei der GGB eine Weitergabe von Krediten über den Kernhaushalt erfolgen kann und soll („Experimentierklausel“, derzeit befristet bis 2023) oder eine Bürgschaft durch die Stadt erforderlich wird, stehen diese wie auch die Kredite im Kernhaushalt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Für die Anwendung der Experimentierklausel ist zudem eine gesonderte Zulassung durch das Nds. Ministerium für Inneres und Sport einzuholen. Für die Gewährung von Bürgschaften sowie die Anwendung der Experimentierklausel können außerdem beihilfe- und steuerrechtliche Aspekte relevant werden.

## **Fazit**

Das Baulandmodell Wohnen ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Mit der Entscheidung des Rates entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des Baulandmodells zur Verfügung zu stellen, werden die Weichen für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung gestellt.

Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Leuer

**Anlage/n:**

**Braunschweiger Baulandmodell Wohnen**

„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“ (Langfassung)