

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

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.07.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat am 21. Juni 2022 einige Fragen zum Braunschweiger Baulandmodell Wohnen eingereicht, die hiermit beantwortet werden:

1. Wie kommt die Verwaltung auf die „bis zu 13 Mio Euro/a“, die die GGB als Finanzmittel zusätzlich benötigt?

Die zusätzlich für die Flächenakquise benötigten Mittel leiten sich aus den Grundstückserwerbserfordernissen für die eigentlichen Projektflächen, die erforderlichen Ausgleichsflächen und einen Anteil für den strategischen Flächenerwerb, also ohne konkret hinterlegtes Projekt, ab. Die Flächenerwerbe werden nach durchschnittlichen Flächenbedarfen je Wohneinheit und unter Berücksichtigung der angestrebten Zielzahl an Wohneinheiten kalkuliert.

Für die Flächenankäufe werden pauschalierte Ankaufswerte nach Erfahrung in Ansatz gebracht, hierbei für die eigentlichen Projektflächen etwa in Höhe von Bauerwartungsland, für Ausgleichsflächen und den strategischen Erwerb wird ein geringerer Wert für entwicklungsunbeeinflusstes Land berücksichtigt. Für die Entwicklung im Innenbereich wird ein pauschalierter Gesamtwert in Ansatz gebracht.

Im Übrigen wird auf die Herleitung von Prof. Kötter in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 22.06.2022 verwiesen.

2. Im Punkt 4. „Verpflichtungen der Planungsbegünstigten“ heißt es „Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10 % der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten“ - Ist die Zahl doppelt zu rechnen: Sprich 10% für Mietwohnungsbau **und** 10% Eigenheimbau, also insgesamt 20%, oder sind **insgesamt 10%** verteilt auf Mietwohnungsbau und Eigenheimbau gemeint?

Ein Baugebiet mit seinen Wohnflächen wird als „Ganzes“ betrachtet. Ziel ist es, 10 % der Wohnflächen eines ganzen Baugebiets für das mittlere Segment vorzuhalten. Je nach Bebauungsformen verteilen sich dann die Wohnflächen auf Geschosswohnungsbau und EFH. Die Zahl ist folglich nicht doppelt zu rechnen.

3. Ebenfalls unter Punkt 4 ist von einer „festgelegten Frist“ die Rede. Ist damit die im Langentwurf auf S. 14 aufgeführten „2-3 Jahren ab Besitzübergang“ gemeint?

Ja. Die Richtlinie verweist unter Nr. 7 Abs. 1 darauf, dass die Zeiträume in Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Vorhabens angepasst werden können.

(Wenn nein, welche Frist wird standardmäßig angesetzt und von welchen Faktoren hängt die Fristsetzung ab?)

4. Auf S. 12 des Langentwurfs wird die „vorzugsweise Vergabe“ von Erbbaurecht für verschiedene Wohnungsbauformen genannt. Wovon hängt ab, ob Erbbaurecht vergeben wird, oder das Grundstück aus der Hand der Stadt gegeben wird?

Die Entscheidung, ob Flächen im Erbbaurecht vergeben werden, hängt vor allem von der strategischen Bedeutung der Flächen und deren Wiederverwendbarkeit nach Ablauf der Vertragslaufzeit ab. Größere und zusammenhängende Flächen für den Geschosswohnungsbau sind voraussichtlich auch in 99 Jahren noch für eine Nachnutzung der Kommune interessanter als einzelne bzw. verstreute und nicht zusammenhängende EFH-Grundstücke. Zudem lässt sich über das Erbbaurecht der Nutzungszweck (z. B. sozialer Wohnungsbau) langfristig sichern, selbst wenn die Mietpreis- und Belegungsbindung bereits vorher ausläuft. Details werden in den noch zu erarbeitenden und zu beschließenden Vergaberichtlinien geregelt.

Hat die Verwaltung eine Quote für sich intern entwickelt oder strebt sie eine an?

Braunschweig will dem Bundestrend zur zunehmenden Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht nach o. g. Gesichtspunkten gerne folgen.

5. Auf S. 13 wird von „sozialen Kriterien“ als Vergabeaspekt gesprochen. Welche sozialen Kriterien sind gemeint und welche Rolle spielen diese tatsächlich bei der Vergabe?

Unter sozialen Kriterien bei den Vergaberegeln sind vor allem Familien mit Kindern als Zielgruppe gemeint, aber auch die Anzahl der Kinder sowie die Nähe zum Arbeitsplatz mit dem Ziel, die Pendlerströme zu reduzieren und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Details werden in den noch zu erarbeitenden bzw. zu beschließenden Vergaberichtlinien geregelt.

Leuer

Anlage/n:
keine