

Betreff:

Baugebiet Wenden-West, 2. BA, Kostenkalkulation Quartiersgaragen

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

23.01.2026

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue
(zur Kenntnis)

Sitzungstermin

17.03.2026

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat über den Sachstand bezüglich der Quartiersgaragen gegenüber dem APH berichtet (vgl. DS-Nr. 25-26698, 25-26959-01) und dabei das Spektrum der Möglichkeiten bei Bau und Betrieb der Quartiersgaragen dargestellt. Die von der Strukturförderung Braunschweig erstellte Machbarkeitsuntersuchung war dabei darauf ausgerichtet, die wesentlichen Parameter – auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit – zu bestimmen.

Die Machbarkeitsuntersuchung zeigt in einer ersten Betrachtung die Rahmenbedingungen für Errichtung und Betrieb der Quartiersgaragen auf, wobei die Wirtschaftlichkeit von den gesetzten Parametern abhängt. Die Untersuchung bietet einen geeigneten Überblick zur Bewertung dieser Parameter. Eine Konkretisierung wird sich baugebiets- bzw. grundstücksbezogen ergeben.

Vor diesem Hintergrund beantwortet die Verwaltung die Anfrage der CDU/FDP-Gruppe im Stadtbezirksrat 322 vom 14. Januar 2026 wie folgt:

Zu 1.

In der Machbarkeitsstudie (DS-Nr. 25-26698) wurden zur Ermittlung des Mietzinses seitens der Struktur-Förderung Braunschweig Vergleichsmieten aus u.a. Vermietungsanzeigen und verschiedenen Parkhäusern in Braunschweig herangezogen und daraus der Mietzins von 100 € brutto für die Quartiersgaragen Wenden-West als Rechengrundlage abgeleitet. Dabei wurde die konkrete Lage am Stadtrand zunächst nicht bewertet, die Stellplatzangebote konzentrieren sich v.a. auf stadtkernnahe Lagen. Daher wird der anzusetzende Mietzins für die Lage Wenden-West zu überprüfen sein. Die laufenden Kosten sind im Mietzins einkalkuliert, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Quartiersgaragen zu ermöglichen. Eine Differenzierung des Mietzinses zwischen frei finanziertem und öffentlich geförderten Wohnungsbau ist derzeit nicht vorgesehen.

Zu 2.

Im derzeitigen gültigen Bebauungsplan „Wenden-West, 2. BA“, WE 63 ist im südlichen Teil des Plangebiets eine Nutzungsmischung mit gebietsbezogenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Es erfolgt eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU). Die Gebietskategorie bietet Raum u.a. für Geschäfts- und Büronutzungen, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige gewerbliche Betriebe. Solche Nutzungen müssen einen Stellplatznachweis führen, der in den Quartiersgaragen erfolgt. Im Baufeld MU2 sind zudem Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die entsprechende Stellplätze benötigen.

Zu 3.

Die Mobilitätsbeiträge bilden auch nach Auffassung der Verwaltung einen wichtigen Baustein für die Finanzierung der Quartiersgaragen. Im Gegenzug fallen für die Baugrundstücke keinerlei Herstellungskosten für verpflichtende oder freiwillige Stellplätze, z.B. auch als teure Tiefgaragenplätze, an. Die Mobilitätsbeiträge sind in den bisherigen, für die Baugrundstücke bestimmten Kosten nicht enthalten. Sie werden mit Kostenklarheit für die einzelnen Grundstücke in die Kaufverträge aufgenommen.

Leppa

Anlage/n:
keine