

*„Betreff:“***Sachstand Baulandmodelle „Wohnen“ und „Gewerbe“***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

16.02.2026

*Beratungsfolge:*Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt hat am 23.03.2021 einen Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss (Drs. 21-15042) und darauf aufbauend zwei wesentliche weitere Beschlüsse gefasst. Mit Beschluss vom 05.07.2022 (Drs. 22-19055) hat der Rat das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen – Richtlinie zur sozialgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur beschlossen. Mit Beschluss vom 20.12.2022 (Drs. 22-20096) hat der Rat das Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe – Richtlinie zur bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen gefasst. Auf die genannten Drucksachen wird verwiesen.

Wohnbauentwicklung

Die bisherige Entwicklung von städtischen Baugebieten erfolgte zuletzt überwiegend durch die Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB), die diese Aufgabe auch weiterhin übernehmen soll. Mit dem erweiterten Aufgabenspektrum hat sich die GGB zwischenzeitlich organisatorisch und personell neu aufgestellt. U.a. wurde ein hauptamtlicher Geschäftsführer bestellt.

Die GGB betrieb zuletzt Gebietsentwicklungen als Erschließungsträgerin, bei denen nach der bereits ausgeübten Praxis ein vollständiger vorlaufender Flächenerwerb stattfindet. Die Richtlinie (Braunschweiger Baulandmodell Wohnen) selbst zielt auf die kooperative Baulandentwicklung, bei der vor Beginn eines Bebauungsplanverfahrens eine 50%ige Flächenverfügbarkeit für die Stadt Braunschweig gegeben sein muss. Die Verwaltung befindet sich aktuell in Gesprächen mit einem potentiellen Projektentwickler, um eine Fläche nach diesem Modell in die Entwicklung zu bringen.

Innerhalb der Verwaltung ist eine Organisationseinheit zur Prozesssteuerung und Prozessoptimierung abgebildet. Die Stelle als Kopf der Einheit kann voraussichtlich im Frühjahr 2026 nach mehrfacher vergeblicher Ausschreibung besetzt werden.

Die Beschlüsse zur Umsetzung von 30 % sozialem Wohnungsbau und 10 % im mittleren Preissegment werden ebenso in den laufenden Planverfahren konsequent verankert wie eine Bauverpflichtung. Generell zeigt sich, dass die allgemeinen Kostensteigerungen zu einer Zurückhaltung bei Projektentwicklern und Investoren führen.

Gewerbeentwicklung

Die Struktur-Förderung Braunschweig (SFB) hat in Abstimmung mit der Verwaltung viele Ankauf- und Entwicklungsoptionen im Bestand geprüft und bewertet. Die Eigentümer hatten regelmäßig sehr hohe Kaufpreiserwartungen. Ankauf und Herrichtung der Grundstücke für gewerbliche Nachnutzung ermöglichten dadurch i.d.R. keine marktkonformen Verkaufspreise. Deshalb kam es hier zu keinerlei Entwicklung.

Der vorlaufende Flächenerwerb für Gewerbegebietsentwicklungen ist durch die verfügbaren finanziellen Mittel limitiert. Tatsächlich verfügbare Flächen stehen darüber hinaus nur bedingt zur Verfügung und werden von hohen Kaufpreiserwartungen bzw. Tauschflächenwünschen begleitet. Der lange Zeitraum der Gebietsentwicklung bis zum ersten Cashflow durch Veräußerungserlöse bindet Kapital und senkt die Wirtschaftlichkeit erheblich. Gleichwohl finden regelmäßig Grundstücksakquisitionen statt.

Mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurden Flächenpotenziale für die zukünftige Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung dargelegt. Erwerb und Ausplanung bleiben dabei unter den vorgenannten Rahmenbedingungen weiterhin erforderlich.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Verwaltung hat nach den o. g. Beschlüssen verschiedene organisatorische Anpassungen zur Optimierung der Baulandentwicklung vorgenommen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Haushaltslage stehen für eine umfangreiche Grundstücksakquisition weder bei der Stadt noch bei den Gesellschaften ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung.

Aus dem bisherigen Umgang mit den Richtlinien zeichnet sich bereits heute ein Evaluationsbedarf ab.

Leppa

Anlage/n:
keine