

Mittwoch, 18. Mai 2022
317/2022

Verwaltung legt „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ vor:

Für sozial gerechte Stadtentwicklung und mehr bezahlbaren Wohnraum

Mit dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss stellte der Rat auf Vorschlag der Verwaltung vor rund einem Jahr die Weichen für die strategische Neuausrichtung der Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Damit verbunden war der Auftrag, Regelungen für eine stärkere Steuerung der Stadtentwicklung - orientiert an den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) - auszuarbeiten. Diese legt die Verwaltung jetzt in Gestalt des „Braunschweiger Baulandmodells Wohnen“ vor. Es setzt den Grundsatzbeschluss zum Wohnen um und konkretisiert die Regeln für einen sozialgerechten, nachhaltigen und städtebaulich qualitätsvollen Wohnungsbau.

„Künftig soll es in Braunschweig eine klar und transparent gefasste Richtlinie für alle an der Wohnbaulandentwicklung beteiligten Akteure geben, die Planungssicherheit und Gleichbehandlung gewährleistet“, erläutert Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum. „Zentrale Ziele sind, begrenzt zur Verfügung stehendes Bauland sozial gerecht zu nutzen, die Wohnungs- und Bodenpreise aktiv zu dämpfen und für bedarfsgerechte und zugleich bezahlbare Wohnungen zu sorgen.“

Das **Braunschweiger Baulandmodell Wohnen** sieht im Grundsatz folgende Verfahrensschritte vor:

1. Die Stadt ergreift die Initiative und weist aktiv mögliche Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland im Flächennutzungsplan aus. Zudem erwirbt die Stadt proaktiv Flächen auch

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

E-Mail
kommunikation@braunschweig.de

Telefon
(05 31) 470 - 22 17
(05 31) 470 - 37 73
(05 31) 470 - 27 57
Telefax
(05 31) 470 - 29 94

Internet
braunschweig.de
Soziale Medien
 facebook.com/stadtbraunschweig
 twitter.com/Stadt_BS
 instagram.com/braunschweig.de

- ohne derzeitigen Projektbezug, um Bodenvorrat – auch als potentielles Tauschland – vorzuhalten.
2. Möchte ein Eigentümer Flächen (z.B. einen Acker) zu Wohnbauland entwickeln, so hat er die Wahl: Verkauf aller Flächen an die Stadt oder aber Entwicklung der Flächen in Kooperation mit der Stadt nach den Regeln des Baulandmodells.
 3. Wenn der Eigentümer bereit ist mindestens 50 Prozent der Fläche der Stadt zu veräußern, errechnet die Stadt zunächst den – nach Abzug der Entwicklungskosten – gerechtfertigten **Erwerbspreis („Anfangswert“)**: Dazu werden vom Baulandwert abgezogen:
 - Kosten für Planung, Gutachten etc.;
 - Kosten für die Infrastruktur (technische, soziale, grüne);
 - Grunderwerbsnebenkosten;
 - Kosten für Entwicklungszeit und das Risiko.
 4. Bevor die Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt, muss sich der Eigentümer mit der Richtlinie zum Baulandmodell einverstanden erklären und sie durch Unterzeichnung einer so genannten **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 einem vorliegenden Ratsantrag ist zukünftig die zu schaffende Wohnfläche zu 30 Prozent als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau herzustellen. Darüber hinaus bedarf es eines Angebots im mittleren Preissegment.
 - 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

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

E-Mail
kommunikation@braunschweig.de

Telefon
(05 31) 470 - 22 17
(05 31) 470 - 37 73
(05 31) 470 - 27 57
Telefax
(05 31) 470 - 29 94

Internet
braunschweig.de
Soziale Medien
 facebook.com/stadtbraunschweig
 twitter.com/Stadt_BS
 instagram.com/braunschweig.de



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.

Die Stadt schafft Planungsrecht, erstellt die Erschließungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen und verkauft ihre Grundstücke z. B. an private Haushalte, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften oder vergibt Erbbaurechte.

„Die Grundzustimmung stellt sicher, dass Planungskapazitäten effizient eingesetzt werden und das Baurecht zielführend genutzt wird“, erläutert Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. Mit dieser kooperativen Baulandentwicklung werden die privaten Grundeigentümer und Investoren in die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele eingebunden, indem sie der Stadt Flächen für bezahlbaren Wohnungsbau zu einem angemessenen Preis verkaufen und sich anteilig an den Entwicklungskosten des Baugebiets beteiligen.

Nach diesem Baulandmodell erhalten die privaten Kooperationspartnerinnen und -partner mindestens ein Drittel der durch die städtische Planung ermöglichten Wertsteigerung des Bodens als Entwicklungsgewinn und Investitionsanreiz. Die Regeln des Baulandmodells sollen grundsätzlich für die Wohnbaulandentwicklungen im Außen- und im Innenbereich gelten. Ob bei der Innenentwicklung ein vorlaufender Grunderwerb der Stadt notwendig ist, wird jedoch vorab geprüft, da die planungsbedingten Wertsteigerungen bei der Innenentwicklung sehr unterschiedlich ausfallen können.

Zusätzlich zur festen Quotenregelung für preisreduzierten Wohnraum wird die Verwaltung in den nächsten Monaten detaillierte Richtlinien für die Vergabe der städtischen Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhausbau ausarbeiten und dem Rat zu

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

E-Mail
kommunikation@braunschweig.de

Telefon
(05 31) 470 - 22 17
(05 31) 470 - 37 73
(05 31) 470 - 27 57
Telefax
(05 31) 470 - 29 94

Internet
braunschweig.de
Soziale Medien
 facebook.com/stadtbraunschweig
 twitter.com/Stadt_BS
 instagram.com/braunschweig.de



einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorlegen.

Die **Vergabe von Erbbaurechten** wird im Baulandmodell ebenfalls berücksichtigt. „Für Mehrfamilienhausgrundstücke soll es künftig im Regelfall nur noch so genannte Konzeptvergaben anhand von baugebietsspezifisch auszuwählenden sozialen, ökologischen oder städtebaulichen Qualitätskriterien geben“, erläutert Erster Stadtrat und für Liegenschaften zuständiger Finanzdezernent Christian Geiger. „Eine Vergabe der Flächen zum Höchstpreis ist nicht vorgesehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum hat Vorrang.“ Städtische Einfamilienhausgrundstücke sollen zu vorher festgelegten Preisen nach sozialen Kriterien vermarktet werden. Deshalb sollen die politischen Gremien künftig ein Vermarktungskonzept für das jeweilige Baugebiet beschließen.

Für **gemeinschaftliches Wohnen** sieht das Baulandmodell eine Quote von ein bis zwei geeigneten Grundstücken pro Baugebiet als temporäres Angebot vor. Wohnprojektgruppen können sich darum bewerben.

„Mit der gestärkten Rolle der Stadt als Akteurin auf dem Boden- und Wohnungsmarkt wollen wir unserer Verantwortung zur Daseinsvorsorge nachkommen und mit gezielter Flächenvorsorge die Voraussetzungen für eine sozialgerechte Bodennutzung schaffen, damit sichergestellt ist, dass auch in Zukunft alle Menschen in Braunschweig zu erschwinglichen Preisen wohnen können“, fasst Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum zusammen. „Unsere Ziele lauten: Erstens Planungsrecht für 6.000 neue Wohneinheiten bis Ende 2025 und für weitere 2.000 Wohneinheiten bis 2030 zu schaffen, und zweitens mit Hilfe einer gestärkten Grundstücksgesellschaft Braunschweig für eine zügige Entwicklung der Wohnbauflächen zu sorgen.“

Um die Einhaltung und Wirksamkeit der Regelungen und vertraglichen Vereinbarungen zu überprüfen, will die Stadt ein Monitoring aufbauen. Zusätzlich zu den inhaltlichen Regelungen erarbeitet die Verwaltung

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

E-Mail
kommunikation@braunschweig.de

Telefon
(05 31) 470 - 22 17
(05 31) 470 - 37 73
(05 31) 470 - 27 57

Telefax
(05 31) 470 - 29 94

Internet
braunschweig.de
Soziale Medien
 facebook.com/stadtbraunschweig
 twitter.com/Stadt_BS
 instagram.com/braunschweig.de



Vorschläge für den personellen und finanziellen Mehrbedarf einschließlich einer internen Prozesssteuerung aus, ohne die das Baulandmodell nicht umzusetzen ist. Diese Vorschläge werden ebenfalls in die Gremien eingebracht.

Das Baulandmodell wurde von einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe der Verwaltung mit Unterstützung von Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter ausgearbeitet. Kötter ist Professor für Städtebau und Bodenordnung an der Universität Bonn und u.a. Mitglied der Baulandkommission im Bundesministerium des Innern und für Heimat

So geht es weiter

Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen wird am Donnerstag, 19. Mai im „Bündnis für Wohnen“ vorgestellt und erörtert. Die Empfehlungen dieses Gremiums fließen in die finale Ausarbeitung und die Beschlussvorlage ein. Anhand derer wird die Richtlinie und die Bereitstellung der nötigen personellen und finanziellen Ressourcen in den politischen Gremien beraten. Ziel ist, dass der Rat das Baulandmodell Wohnen in seiner Ratssitzung am 5. Juli fasst. Parallel erfolgt die Ausarbeitung des „Braunschweiger Baulandmodells Gewerbe“. Darin werden zukunftsfeste Regelungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgestellt. Diese sollen den politischen Gremien in der zweiten Jahreshälfte zur Beschlussfassung vorgelegt werden.



P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

E-Mail
kommunikation@braunschweig.de

Telefon
(05 31) 470 - 22 17
(05 31) 470 - 37 73
(05 31) 470 - 27 57
Telefax
(05 31) 470 - 29 94

Internet
braunschweig.de
Soziale Medien
 facebook.com/stadtbraunschweig
 twitter.com/Stadt_BS
 instagram.com/braunschweig.de