

*Betreff:***Überarbeitete Programmanmeldung Stadtumbau - Bahnstadt***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

16.01.2019

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	16.01.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.01.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.02.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.02.2019	Ö

**Beschluss:**

„1. Das in Anlage 1 beschriebene Gebiet zwischen Bahnhof und A 39 soll durch Stadtumbaumaßnahmen umstrukturiert und mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen neu entwickelt werden. Nach Gesprächen mit dem Fördergeber wurde der Umgriff des beantragten Fördergebietes gegenüber dem in der Vorlage 18-08153 beschriebenen zunächst verändert und auf ein geringeres Flächenvolumen festgelegt. Das in Anlage 1 dargestellte Gebiet wird gemäß § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. Der Beschluss vom 12. Juni 2018 wird mit diesem Beschluss aufgehoben.

2. Die Stadt Braunschweig erklärt ihre Bereitschaft für die Durchführung der durch den Bund und das Land Niedersachsen geförderten Stadtumbau-Gesamtmaßnahme in diesem Gebiet und ist bereit, ein Drittel der förderfähigen Kosten in Höhe von rund 7 Mio. Euro sowie die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. € nach derzeitigem Stand der Planung aufzubringen. Die aufzubringenden Mittel verteilen sich voraussichtlich auf 15 Jahre Laufzeit.“

**Sachverhalt:**Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 NKomVG, wonach ausschließlich der Rat über grundlegende Ziele der Entwicklung der Kommune und über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln entscheidet.

Sachstand

In der Beschlussvorlage zur Programmanmeldung „Bahnstadt“ (vgl. 18-08153) wurden Mängel und Missstände, Sanierungs- und Entwicklungsziele sowie eine Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung für das 2018 beantragte Stadtumbaugebiet dargestellt. Der ursprüngliche Antrag unterteilte den Gebietsumgriff in vier Bausteine: Südliches Ringgleis (A), Hauptbahnhof Süd (B), Urbanes Stadtquartier am Hauptgüterbahnhof (C) und ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (D).

Wie in der Vorlage 18-08153 dargelegt, entscheidet sich erst nach der Prüfung des Antrages durch den Fördergeber, das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) ob und welche Bausteine und Maßnahmen Aussicht auf Erfolg haben.

Dazu haben u.a. eine Besichtigung des Stadtumbaugebietes sowie mehrere Gespräche

sowohl mit dem Amt für regionale Landesentwicklung als auch mit dem MU stattgefunden. Im Ergebnis hat der Abstimmungsprozess zu einer Veränderung der Gebietsabgrenzung und der Förderschwerpunkte geführt. Es wurden Teile aus dem Umgriff herausgenommen und andere ergänzt.

Für die Förderfähigkeit entscheidend ist, dass der Schwerpunkt im Stadtumbaugebiet „Bahnstadt“ auf der Revitalisierung von brachgefallenen Bahnflächen und deren Umnutzung zu Wohnbauland liegt. In Wohnneubaugebieten wird seitens des Landes ein Anteil von 30% sozialem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gefordert. Die Erschließung und Neuordnung von gewerblichen Flächen musste daher zugunsten des Wohnens reduziert werden. Darüber hinaus spielt die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes eine wesentliche Rolle bei der Aufwertung des Bebelhofes und der Wohngebiete an der Ackerstraße.

Die im Juni noch vorgesehenen Maßnahmen im früheren Baustein A (Ringgleis inklusive Brücken) können dagegen nach Aussagen des Fördergebers derzeit nicht innerhalb des Förderprogrammes „Stadtumbau“ berücksichtigt werden. Da der frühere Baustein A nun nicht mehr Teil des zu beantragenden Stadtumbaugebietes ist, sind derzeit keine städtischen Finanzmittel für den Ankauf oder den Unterhalt der Brücken erforderlich. Für diese Maßnahmen wird parallel mit dem Fördergeber nach alternativen Fördermöglichkeiten gesucht um diese zu einem späteren Zeitpunkt oder ggf. im Rahmen eines anderen Förderprogramms anzumelden.

Eine Aufnahme von derzeit aktiven Bahngleisen (z.B. das DB Regio-Ausbesserungswerk) in den Gebietsumgriff kann erst nach Aufgabe der Gleisnutzung erfolgen. Dementsprechend kann die Aufnahme dieser Bereiche in das Stadtumbaugebiet erst später, mittels Gebietserweiterungen, beantragt werden.

Die Altlastensanierung betrifft überwiegend Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Braunschweig befinden. Die Sanierung von Altlasten hat generell durch den Verursacher zu erfolgen weshalb seitens der Stadt Braunschweig zunächst keine Mittel zur Altlastensanierung vorzusehen sind.

#### Neue Gebietsabgrenzung

Aufgrund der neuen Gebietsabgrenzung wird das Gebiet nicht mehr, wie in der ursprünglichen Vorlage, in die Bausteine A, B, C, D sondern in die drei Bereiche Nord, Mitte und Süd unterteilt.

Der in Anlage 1 dargestellte Gebietsumgriff beinhaltet nach wie vor im Bereich Nord den Hauptbahnhof Südeingang mit attraktiven Flächen für öffentliche Nutzungen und Potenzialen für neue Bürostandorte, die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers am Hauptgüterbahnhof und einer Entlastungsstraße. Neu in den Gebietsumgriff aufgenommen wurde das Wohngebiet an der Ackerstraße entlang der Straßen Tilsit-, Tannenbergr-, Masuren- und Königsberger Straße.

Im Bereich Mitte sind, wie in der Programmanmeldung vom Juni 2018, unverändert die Maßnahmen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der stillgelegten Gleisharfe in Verbindung mit dem Abbruch der Stützmauer an der Borsigstraße zur Öffnung des Bebelhofes zum neuen Quartier enthalten.

Der südliche Bereich umfasst das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks sowie den Bereich zwischen Bebelhof und der A 39 mit Kleingärten und Sportanlagen. Neu aufgenommen wurde hier ein Teil des Wohngebietes Bebelhof entlang der Straßen Borsigstraße, Limbeker Straße, Frieseweg, Kruppstraße, Rischkampweg und Schefflerstraße. In diesem neu aufgenommenen Bereich sind Wohnumfeldverbesserungen geplant.

Als weitere Maßnahme im südlichen Bereich ist weiterhin der Neubau einer

Entlastungsstraße vorgesehen, um das Wohngebiet Bebelhof und insbesondere die Borsigstraße vom Durchgangsverkehr zu befreien.

Die in der Beschlussvorlage 18-08153 aufgeführten Sanierungsziele wurden aktuell entsprechend dem neuen Gebietsumgriff überarbeitet und angepasst (s. Anlage 3).

Das überarbeitete IEK wird dem Rat nach Abstimmung mit dem Ministerium als Mitteilung vorgelegt.

#### Finanzrahmen

Für den neuen Umgriff werden derzeit Ausgaben von rd. 23 Mio. € für das Gesamtprojekt veranschlagt. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Erschließungsbeiträgen, die nach aktuellem Planungsstand auf ca. 2,5 Mio. € geschätzt werden.

Im Saldo ergibt sich ein Fördervolumen von ca. 21 Mio. € (3/3), das zu gleichen Teilen von Bund, Land und der Stadt Braunschweig zu tragen ist und sich voraussichtlich auf 15 Jahre verteilt. Der städtische Anteil an den Städtebaufördermitteln würde demnach ca. 7 Mio. € betragen. Zusätzlich werden Mittel für nicht förderfähige Kosten (NFK) in Höhe von ca. 2,5 Mio. Euro aus städtischen Mitteln veranschlagt. Haushaltsmittel für den städtischen Anteil der Fördermittel sind bereits im Haushaltsplan 2019 unter 4S.610044 eingestellt worden.

Die Anpassung der Finanzraten sowohl hinsichtlich der Reduzierung der Gesamtausgaben / Gesamteinnahmen als auch wegen der zusätzlichen städtischen Kostenanteile (nFK-Mittel) erfolgt zum nächstmöglichen Haushalt.

#### Termine

Die Bürgerinnen und Bürger werden im Nachgang zum Ratsbeschluss über den veränderten Gebietsumgriff im Zuge einer Informationsveranstaltung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Der überarbeitete Antrag muss zur Fristwahrung bis spätestens Ende Februar 2019 dem Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vorliegen. Ein Beschluss über die Aufnahme in das Förderprogramm ist nach der Sommerpause 2019 zu erwarten.

#### Fazit:

Mit dem vorliegenden Stadtumbaugebiet, das ein Größe von ca. 82 ha und ein Fördervolumen von ca. 21 Mio. Euro hat, wird in Braunschweig eines der größten Stadtumbaugebiete Niedersachsens entstehen. Dieses Gebiet mit seinen Chancen, Potentialen und seinen modularen Erweiterungsmöglichkeiten wird ein wichtiger Baustein der Braunschweiger Stadtentwicklung in den nächsten Jahren sein.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss des Stadtumbaugebietes in der neuen Fassung.

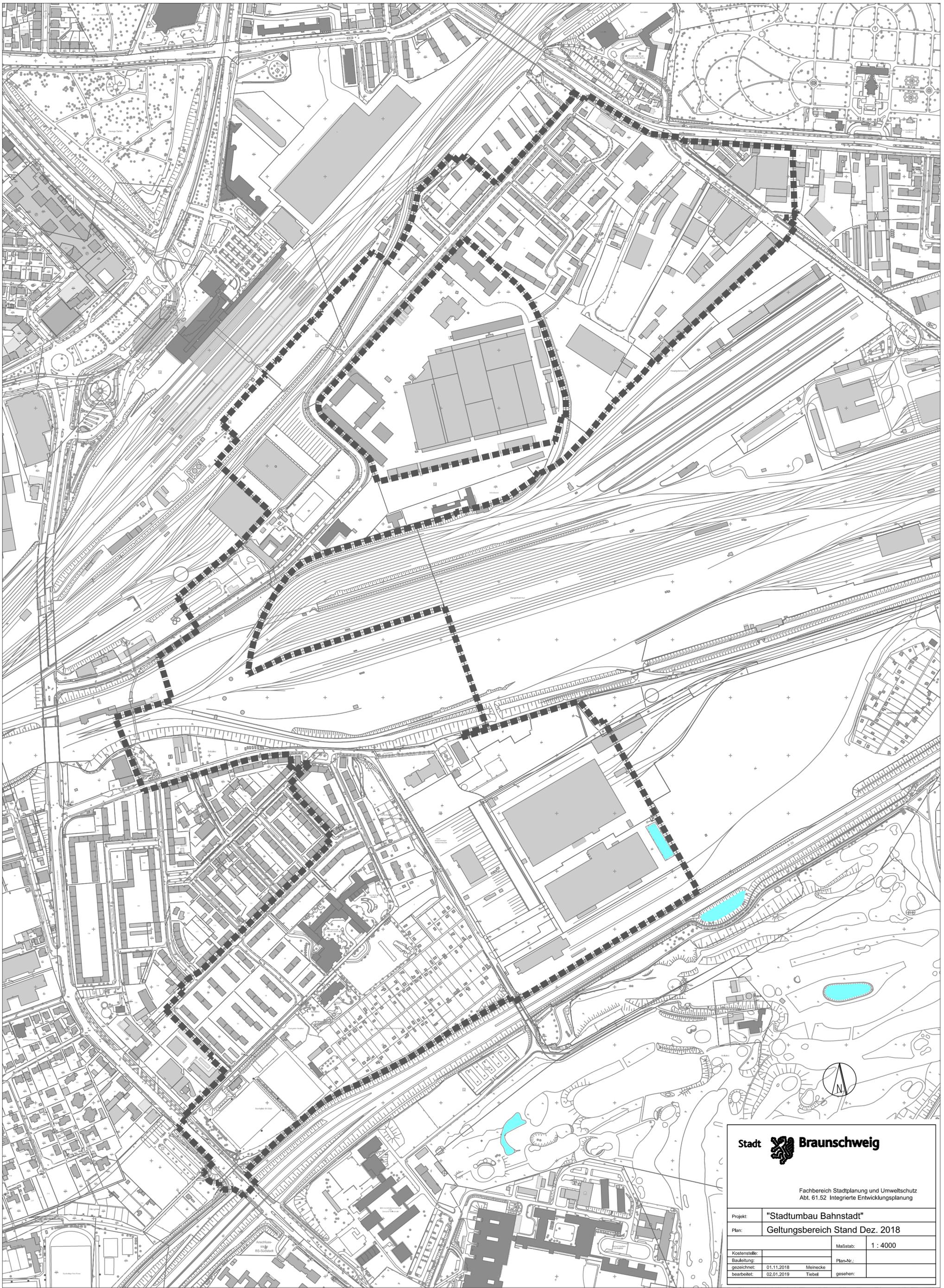
Leuer

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Stadtkarte mit Stadtumbaugebietsabgrenzung

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht „Bahnstadt“ (Stand Januar 2019)

Anlage 3: Sanierungsziele



<b>Stadt Braunschweig</b>	
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz Abt. 61.52 Integrierte Entwicklungsplanung	
Projekt:	"Stadtumbau Bahnstadt"
Plan:	Geltungsbereich Stand Dez. 2018
Kostenstelle:	Maßstab: 1 : 4000
Bauleitung:	Plan-Nr.:
gezeichnet: 01.11.2018 Meinecke	gesehen:
bearbeitet: 02.01.2019 Tiebel	

Stadt Braunschweig "Stadtumbau-Bahnstadt"		Stand 08.01.2019						
Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht								
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Braunschweig - Bahnstadt		Kosten StBauF	Altlastensanierung+ Brachflächenrecycling	Sonstige Förderung	Kosten Private	Finanzierung durch Stadt Braunschweig	Summe Gesamt	
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung Allgemein</b>							
	Städtebaulicher Rahmenplan	40.000 €						
	Öffentlichkeitsarbeit, Dokumentation	80.000 €						
	Verkehrskonzept	40.000 €						
	Parkraumkonzept	20.000 €			20.000 €			
	Grünflächenkonzept	20.000 €						
	Bebauungspläne, Änderung Flächennutzungspläne, Lärmschutzgutachten etc.	50.000 €			50.000 €			
	Verkehrswertgutachten, Endwertermittlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte	50.000 €						
	Modernisierungsgutachten zB Debi Regio Halle Lokpark	50.000 €						
	Betriebsverlagerungsgutachten	30.000 €						
	Sanierungsplan nach BBodSchG	30.000 €						
	Abriss- und Entsorgungsgutachten	40.000 €			50.000 €			
	Städtebaulicher Wettbewerb/Qualifizierungsverfahren	50.000 €			40.000 €			
	<b>Zwischensumme Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>500.000 €</b>						
<b>Entwicklungsbereich Nord</b>								
<b>2</b>	<b>Grunderwerb</b>							
	Grunderwerb Flächen Siemens und DHL für Neu-Erschließung Ackerstraße an Stephensonstraße	20.000 €						
	Grunderwerb Teilflächen DB Regio Werk an der Ackerstraße	20.000 €						
<b>3</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>							
<b>3.1</b>	<b>Rückbau- Rückbaufolgekosten, Freilegung</b>							
	Rückbau und Freilegung für Neustrukturierung Wohnen und Gewerbe MU Gebiet				5.000.000 €			
	Freilegung Flächen östliches DB Regio-Gelände für anschließende Private Entwicklung	500.000 €			500.000 €			
<b>3.2</b>	<b>Erschließungsmaßnahmen</b>							
	Querspange zur Verbindung mit der Ackerstraße (Abschnitt C: 22,5 *50m)	225.000 €				22.500 €		
	Herstellung von Erschließungsanlagen zur Anbindung des urbanen Gebietes nach Südwesten / Entlastung der Ackerstraße Ost (Abschnitt D: 22,5 m *850 m X 200 €) gerundet	3.825.000 €				382.500 €		
	Anbindung an die Helmstedter Straße (Abschnitt E: 22,5m * 150 m * 200 €)				675.000 €	67.500 €		
	Innere Erschließung verbessern im MU Gebiet durch privaten Entwicklungsträger			200.000 €	400.000 €			
	LSA Knoten					400.000 €		
	Neuanlage Fuß und Radwege, Schaffung von Grünverbindungen im gesamten Gebiet Ackerstraße (z.B. Königbergerstraße zu Stephensonstraße)	300.000 €						
	Verbesserung Anschluss an die Ackerstraße; Verbreiterung Gleisunterführung für Fuß- und Radfahrer ca.30m *20m *200 €)	120.000 €					1.200.000 €	
	Stellplatzneuordnung und Aufwertung Bahnhof Südseite (unrentierliche Kosten)	50.000 €			500.000 €			
	Stellplatzneuordnung Ackerstraße Höhe DB Regio/Siemens Gelände	100.000 €			2.000.000 €			
<b>3.3</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>							
	Altlastensanierung DB-Regio Halle und Umfeld		500.000 €		500.000 €			
<b>3.4</b>	<b>Grünordnung, Barrierefreiheit und Klimaschutz</b>							
	Wohnumfeldverbesserungen (Freiflächen, Spielfläche, Gemeinschaftsflächen, Barrierefreie Hauseingänge)	400.000 €			400.000 €			
<b>3.5</b>	<b>Bodenordnung</b>							
	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung und Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	100.000 €						
<b>4</b>	<b>Baumaßnahmen nach § 148 BauGB</b>							
	Erneuerungsbedingte Verlagerung von Betrieben	200.000 €						
	Förderung Kulturelle Entwicklung (Modernisierung, Umbau, Außengestaltung die H. lle)	150.000 €		100.000 €	300.000 €			
	Modernisierung und Instandsetzung Gebäudebestand insbesondere Königsbergerstraße, Tannenbergstraße, Tilsitstraße, Masurenstraße	250.000 €			1.000.000 €			
	Erweiterung und Sanierung Bundesfreiwilligenschule Ackerstraße	50.000 €		50.000 €	100.000 €			
	Gebäudesanierung ehemalige DB Regio Halle als Mehrzweck für kulturelle, sportliche, soziale Veranstaltungen und Kleinräume für Start-Ups	250.000 €		400.000 €	600.000 €			
	Neubau Wohnen und Gewerbe im neuen MU Gebiet				15.000.000 €			
	<b>Zwischensumme Positionen 2 bis 4</b>	<b>6.560.000 €</b>	<b>500.000 €</b>	<b>750.000 €</b>	<b>26.975.000 €</b>	<b>2.072.500 €</b>	<b>36.857.500 €</b>	
<b>Entwicklungsbereich Mitte und Süd</b>								
<b>5</b>	<b>Grunderwerb</b>							
	Grunderwerb Flächen für Erschließung und sonstiger Grunderwerb	150.000 €						
<b>6</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>							
	<b>Rückbau- Rückbaufolgekosten, Freilegung</b>							
	Altlastensanierung Wohngebiet "Erweiterung Bebelhof"		750.000 €		500.000 €			
<b>6.1</b>	<b>Erschließungsmaßnahmen</b>							
	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bebelhof und Ackerstraße	525.000 €						
	Herstellung Haupterschließung neues Wohngebiet "Erweiterung Bebelhof"	500.000 €				50.000 €		
	Herstellung Innere Erschließung neues Wohngebiet "Erweiterung Bebelhof" (ca. 900 m * 13,5 m * 170 €/qm)				2.065.500 €			
	Herstellung von Erschließungsanlagen zur Entlastung des Bebelhofes vom Lieferverkehr (Abschnitt A: 22,5 m * 800 m X 200 €)	3.600.000 €				360.000 €		
	LSA Knoten zur Anbindung Autobahn/Salzdahlumer Straße			350.000 €		50.000 €		
	Öffnung und Durchwegung KGV, Grünverbindungen und Fußwege Gebiet Bebelhof inkl. Freizeit- und Spielflächen	3.000.000 €						
	Stellplatzneuordnung Lokpark, ggf. Förderung unrentierliche Kosten Parkhaus	200.000 €			1.000.000 €			
<b>6.2</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>							
	Regulierung des Grundstücksniveaus und Rückbau Stützmauer für Erweiterung Bebelhof	3.600.000 €			800.000 €			
	Rückbau und Freilegung leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile und dazu gehöriger Flächen-Infrastruktur (z.B. Bunker, Gleistunnel und Trog, Stellwerk DB, Gleisanlagen, Gebäudeteile) pauschal	2.720.055 €						
	Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bebelhof und Lokpark	50.000 €						
<b>6.3</b>	<b>Grünordnung, Barrierefreiheit und Klimaschutz</b>							
	Umgestaltung der Wald+Grünfläche Borsigstraße als Naherholungs- und Freizeitfläche Bebelhof	200.000 €						
<b>6.4</b>	<b>Bodenordnung</b>							
	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung und Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	500.000 €						
<b>7</b>	<b>Baumaßnahmen nach § 148 BauGB</b>							
	Stadtteilgarten Bebelhof	150.000 €						
	Quartierszentrum Bebelhof	300.000 €						
	Kinder-Lern-Bewegungskcluster mit dem Kinder-Mitmachzirkus "Dobbelino"	50.000 €						
	Modernisierung und Instandsetzung Gebäudebestand und Wohnumfeldmaßnahmen Bebelhof	400.000 €			1.000.000 €			
	Modernisierung und Instandsetzung der Fassaden stadtbildprägende Gebäude unter Denkmalschutz z.B. Lokpark; EAW-Hallen, Villa Schwarzkopfstraße)	190.000 €			300.000 €			
	Neubau ca. 700 WE Erweiterung Bebelhof (ca. 2.400 €/qm mit durchschnittl. 60 qm /WE)				100.800.000 €			
	<b>Zwischensumme Positionen 5-7</b>	<b>16.135.055 €</b>	<b>750.000 €</b>	<b>350.000 €</b>	<b>106.465.500 €</b>	<b>460.000 €</b>	<b>124.160.555 €</b>	
<b>10</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>							
	Sanierungsträger (3 % von gesamt ohne Grunderwerb)	679.652 €						
	<b>Summe Ausgaben Gesamt C+ D + A</b>	<b>23.195.055 €</b>	<b>1.250.000 €</b>	<b>1.100.000 €</b>	<b>133.440.500 €</b>	<b>2.532.500 €</b>	<b>161.018.055 €</b>	
<b>B. Einnahmen</b>								
	<b>Einnahmen Grundstücksverkauf ehemalige Gleisflächen für Wohnentwicklung (Verkauf zum A- Wert, Bauerwartungsland; ca 90 €/qm*20.000 qm)</b>	1.800.000 €						
	<b>Erschließungsbeiträge</b>	700.000 €						
	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>2.500.000 €</b>						
	<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>20.695.055 €</b>						
<b>D. Finanzierung</b>								
	<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>20.695.055 €</b>						
	Anteil Bund (1/3 von gesamt)	6.898.352 €						
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	6.898.352 €						
	<b>Anteil Stadt Braunschweig (1/3 von gesamt)</b>	<b>6.898.352 €</b>						
	<b>kommunaler Anteil p.a. (15 Jahre Laufzeit)</b>	<b>459.890 €</b>						

## Anlage 3

### **Sanierungsziele „Bahnstadt“ Stand 08.01.2019**

Öffnung der Südseite des Hauptbahnhofs mit Anbindung an die Innenstadt und Schöpfung der angrenzenden Flächenpotenziale z.B. für öffentliche Nutzungen, Arbeiten, Kultur und Freizeit.

Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohninfrastruktur bestehender Wohngebiete im Stadtumbaugebiet.

Wohnungsneubau mit einem Anteil von 30% Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im Geschosswohnungsbau.

Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit gemischter Nutzung am Hauptgüterbahnhof unter Berücksichtigung der Themenfelder „Smart City“ sowie „Energetisches Quartiersmanagement“.

Teilweise Freilegung, Neuordnung und Umnutzung der brachliegenden Gleisanlagen.

Anbindung des Quartiers Bebelhof von Süden an den Bahnhof über die Gleisanlagen als Fuß- und Radwegeverbindung.

Beseitigung von Barrieren im Raumgefüge, z.B. durch Stützwände, Gleiströge, und Bunker.

Anbindung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks und des Lokparks östlich des Bebelhofs durch eine südlich des Bebelhofes verlaufende Entlastungsstraße.

Verbesserte Vernetzung und Aufwertung der Grünstruktur und der Naherholungsmöglichkeiten im Stadtumbaugebiet.

Erhalt und Förderung kultureller Einrichtungen wie Lokpark und Stadtgarten Bebelhof sowie des KGV Sonnenschein und Ergänzung um neue Angebote wie Zirkus oder Vierfeldsporthalle.