

Die großen Wohnbau-Projekte in Braunschweig

Ein Überblick zum aktuellen Stand: Wo wird gebaut? Welche Baugebiete werden zurzeit geplant? Und warum geht es mancherorts nicht voran?

Cornelia Steiner

Braunschweig. Auch künftig soll der Wohnungsbau in Braunschweig weiter vorangetrieben werden. Der Rat hat im vergangenen Jahr das neue Wohnraumversorgungskonzept beschlossen. Es sieht vor, bis zum Jahr 2035 Baurecht für 12.200 neue Wohnungen zu schaffen – rückwirkend von 2020 an. Ein Teil davon ist schon umgesetzt.

Die meisten Wohnungen sollen in Mehrfamilienhäusern entstehen, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser sind vorgesehen. Der Fokus liegt auf bezahlbarem Wohnraum. Deswegen gilt bei allen neuen Bauprojekten, dass 30 Prozent der Wohnfläche sozialer Wohnraum sein müssen. Weitere 10 Prozent sollen für das mittlere Preissegment bereitgestellt werden.

Die aktuellen Bauprojekte

In den Baugebieten „Heinrich der Löwe“ in Rautheim und „Dibbesdorfer Straße“ in Querum gehen die Arbeiten in den nächsten Monaten voraussichtlich dem Ende entgegen. Im Baugebiet in Stöckheim baut die städtische Nibelungen Wohnbau zurzeit mehr als 70 Sozialwohnungen, ein Privatinvestor errichtet 50 Eigentumswohnungen. Im Nördlichen Ringgebiet wird der zweite Bauabschnitt bald abgeschlossen sein, dann folgt der dritte.

Mit Wenden-West geht es weiter

Als nächstes städtisches Baugebiet geht Wenden-West mit dem ersten Bauabschnitt an den Start. Die Erschließung läuft noch, die Vermarktung soll in den nächsten Monaten beginnen. Erstes Vermarktungssegment werden laut der Stadtverwaltung die Flächen für Doppel- und Reihenhäuser sein. „Es handelt sich zunächst um circa 23 Wohneinheiten“, erläutert Stadtsprecher Adrian Foitzik. Außerdem sind dort 155 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Schon seit Jahren drängt die Politik in Wenden auch auf die Umsetzung eines Projektes zum Betreuten Wohnen. Hierzu werden Foitzik zufolge Gespräche mit der Nibelungen Wohnbau geführt, um eine Umsetzung zu prüfen.

Neben dem Wohnungsbau entstehen im ersten Bauabschnitt in Wenden-West auch Gewerbeflächen. Deren Vermarktung kann der Stadt zufolge voraussichtlich auch noch in diesem Jahr starten. Der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Braunschweig Zukunft lägen rund 30 Anfragen von Unternehmen vor, so Foitzik. Der Verkauf wird über die städtische Grundstücksgesellschaft abgewickelt. „Absehbar werden mit den in Wenden-West entstehenden circa 9,5 Hektar Gewerbefläche nicht alle Bedarfe flächensuchender Unternehmen bedient werden können.“

Noch keine genauen Termine

Bereits genehmigt ist das Baugebiet Holzmoor (650 Wohneinheiten) in Querum. Hier verzögern aber Absprachen mit der Bahn die Erschließungsplanung, heißt es. Ebenfalls genehmigt ist das Baugebiet am Mittelweg (300 Wohneinheiten) – die Erschließung ist erfolgt, zum Fortgang gibt es seitens des Investors aktuell keine Zeitangaben.

Diese Baugebiete liegen auf Eis

Bei drei Baugebieten, denen die Politik schon vor Jahren zugestimmt hatte, ist wegen juristischer Auseinandersetzungen nach wie vor ungewiss, wann sie realisiert werden können. Für das Baugebiet Trakehnenstraße (rund 280 Wohneinheiten) muss der Bebauungsplan nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg aktualisiert und neu ausgelegt werden. Zum Zeitplan sagt Foitzik: „Das weitere Vorgehen befindet sich in der Abstimmung, daher können wir dazu derzeit keine Aussage treffen.“

Auch wenn die Erschließung der Baugebiete Feldstraße/Kälberwiese (320 Wohnungen im ersten Bauabschnitt) und „An der Schölke“ (50 Wohneinheiten) beginnt, ist offen. Nach einem Gerichtsurteil muss der Bebauungsplan für die Kälberwiese erneut ausgelegt werden. Dafür sind laut der Stadtverwaltung Gutachten zu aktualisieren. Ein Zeitplan könne auch hier nicht genannt werden. Beim Baugebiet „An der Schölke“ steht noch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts aus, das abgewartet wird.

Diese Projekte werden geplant

Jede Menge Bauvorhaben sind zurzeit in der Planung, zum Beispiel das große Baugebiet Möncheberg in Rautheim mit 800 Wohneinheiten. Es soll von der städtischen Grundstücksgesellschaft erschlossen und vermarktet werden.

Weitere Projekte: Glogaustraße in Melverode (120 Wohneinheiten), Alte Gärtnerei im Lindenberg (140 Wohneinheiten) und ehemalige Landesschulbehörde an der Wilhelmstraße (95 Wohneinheiten).

Auch für das Klinikum-Areal an der Holwedestraße, auf dem rund 300 Wohnungen entstehen sollen, wird der Bebauungsplan erarbeitet. Erste Beschlüsse der Politik sind laut der Stadt für 2025 vorgesehen.

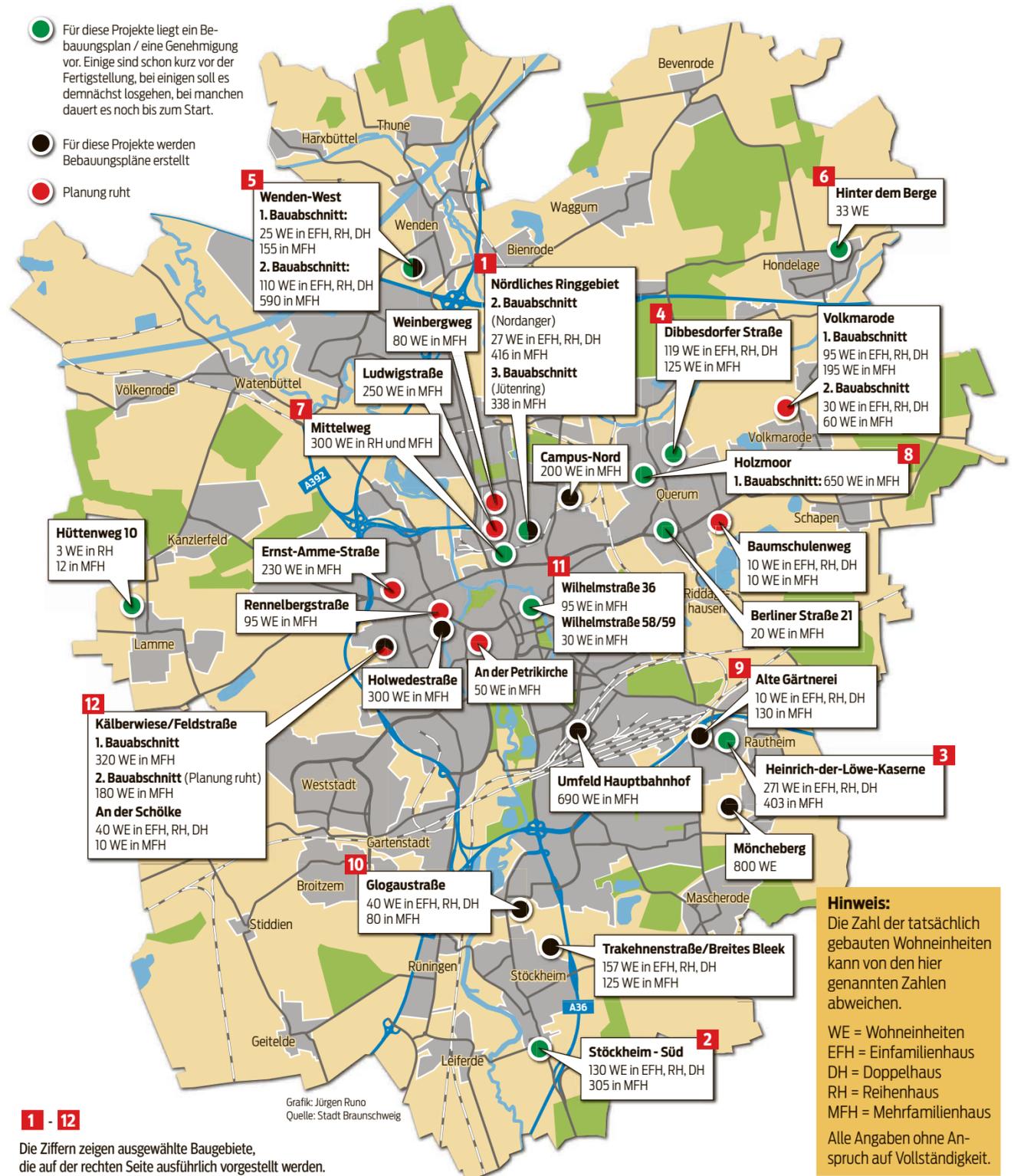
Und ebenso gehen die Planungen für den Co-Living-Campus am Bienroder Weg voran, wo Stadt und TU gemeinsam ein neues Quartier entwickeln. Im März findet ein Wettbewerb zur Erarbeitung von stadtplanerischen Ideen statt – Studierende der TU tüfteln dabei zusammen mit Fachbüros.

Nicht zu vergessen die Großprojekte Bahnhofsquartier und Bahnstadt vor und hinter dem Hauptbahnhof, die ebenfalls sehr viel Wohnraum vorsehen.

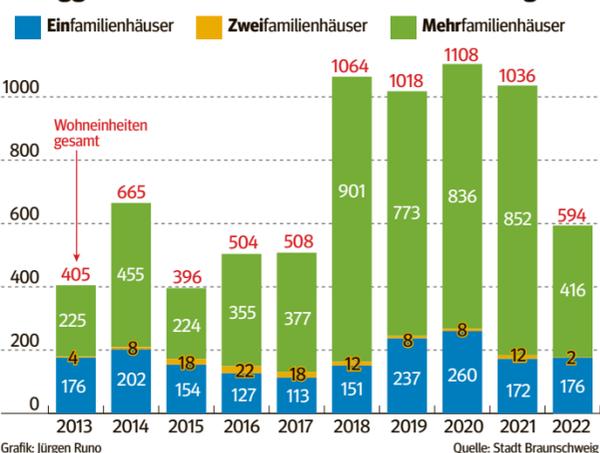


Im Nördlichen Ringgebiet ist der erste Bauabschnitt schon seit längerem fertiggestellt. Inzwischen gehen die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt dem Abschluss entgegen. Die Planung für den dritten Bauabschnitt läuft bereits, die Erschließung soll voraussichtlich 2025 erfolgen. Wenn alles fertig ist, soll das gesamte Gebiet rund 1300 Wohnungen haben.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Fertiggestellte Wohneinheiten in Braunschweig



1 - 12

Die Ziffern zeigen ausgewählte Baugebiete, die auf der rechten Seite ausführlich vorgestellt werden.



Zwischen Montgolfierstraße und Am Nordpark wird zurzeit gebaut.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Direkt an der Wendeschleife der Linie 1 baut die Nibelungen Wohnbau zwei Häuser.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Am Vincent-van-Gogh-Ring entstehen aktuell diese Mehrfamilienhäuser.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



An der Kornblumenstraße sind zurzeit mehrere Mehrfamilienhäuser im Bau.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24

Nördliches Ringgebiet: Bald folgt der dritte Bauabschnitt

1 In Braunschweigs größtem Neubaugebiet wird bald der zweite Bauabschnitt mit 500 Wohneinheiten abgeschlossen sein, nachdem auch im ersten Bauabschnitt schon 500 Wohnungen fertiggestellt worden waren. Stark vertreten sind dort unter anderem die städtische Nibelungen Wohnbau GmbH, die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) und die Baugenossenschaft Wiederaufbau – sie haben viele Sozialwohnungen gebaut. Auch eine Wohngemeinschaft der Lebenshilfe und eine Wohnpflegegemeinschaft des Vereins Ambet sind entstanden. Die Planung für den dritten Bauabschnitt mit 340 Wohnungen läuft – die Erschließung soll möglichst 2025 erfolgen.

Stöckheim: Jetzt werden Sozialwohnungen gebaut

2 Ganz im Süden der Stadt gehen die Arbeiten im Stöckheimer Baugebiet allmählich auf die Zielgerade. Die städtische Nibelungen Wohnbau GmbH errichtet zurzeit in Modulbauweise zwei Häuser mit 73 Sozialwohnungen (Wohnberechtigungsschein). Die Vermarktung beginnt im Sommer, die Fertigstellung ist für den Herbst geplant. Ein weiteres Grundstück mit 19 Sozialwohnungen ist dem Unternehmen zufolge in der Planungsphase – Baubeginn soll noch in 2024 sein, Fertigstellung ab Mitte 2026. Außerdem baut der Architekt Philipp Nocke 30 Eigentumswohnungen. Die ersten sollen voraussichtlich im Sommer dieses Jahres fertiggestellt sein, kündigt er an.

„Heinrich der Löwe“ wächst und wächst

3 Vor rund fünf Jahren sind die ersten Familien ins Neubaugebiet „Heinrich der Löwe“ in Rautheim gezogen. 2023 hat nach Verzögerungen die von vielen Eltern langersehnte Kita eröffnet. Zurzeit werden noch Mehrfamilienhäuser gebaut. Zur voraussichtlichen Fertigstellung hat sich die „Wohnen Heinrich der Löwe GmbH“ (MT Massivhaus und Kanadabau) auf Anfrage nicht geäußert. Am Ende wird es auf dem Ex-Kasernengelände fast 700 Wohnungen geben, deutlich mehr als die 400, die angedacht waren. Das hat Folgen für die Infrastruktur (Verkehr, Kita, Schule). Stadt und Investor haben sich daher in einem außergerichtlichen Vergleich auf Maßnahmen verständigt.

Dibbesdorfer Straße: Kita ist auch schon am Start

4 In Querum entstehen an der Dibbesdorfer Straße insgesamt rund 260 Wohnungen. Ein Großteil davon steht bereits, etliche Bewohner sind schon eingezogen. Eine Kita wurde im November 2023 eröffnet. Zum aktuellen Stand und zur voraussichtlichen Fertigstellung hat sich MT Massivhaus auf Anfrage nicht geäußert. Auch hier war es – ähnlich wie im Baugebiet „Heinrich der Löwe“ – zu einer deutlichen Erhöhung der Wohneinheiten gekommen. Vor allem mit Blick auf das Verkehrsaufkommen gibt es Bedenken. Die Stadt hatte daher ein Verkehrsgutachten beauftragt. Darin wird unter anderem eine Ampel im Bereich Benroder Straße/Dibbesdorfer Straße empfohlen.



Die Erschließung (hier die Veltenhöfer Straße) läuft seit Sommer 2022.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Rund 35 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind hier vorgesehen.

BERNWARD COMES / FMN



Am Rande des Baugebiets sind diese Doppelhäuser fast fertiggestellt.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Im geplanten Baugebiet Holzmoor sollen 650 Wohnungen entstehen.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24

Wenden-West: Vermarktung soll bis Mitte 2024 starten

5 In Wenden sollen im ersten Bauabschnitt rund 180 Wohneinheiten und ein neues Gewerbegebiet entstehen. Die Erschließung läuft noch. Zuständig ist die städtische Grundstücksgesellschaft. Die Vermarktung der Wohnbauflächen beginnt laut der Stadt in der ersten Jahreshälfte 2024 nach Festlegung der Verkaufspreise. Auch die Vermarktung der Gewerbeflächen könne voraussichtlich im Laufe dieses Jahres starten, heißt es. Der Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt mit 700 Wohneinheiten (davon rund 90 Einfamilienhäuser) wird jetzt ausgelegt, abschließend muss die Politik abstimmen – es soll Braunschweigs erstes klimaneutrales Baugebiet werden.

In Hondelage beginnt bald die Erschließung

6 Am Ortsrand von Hondelage entwickelt die Fibav GmbH aus Königslutter ein Baugebiet mit rund 35 Wohneinheiten. Vorgesehen sind entsprechend der Bebauung im Umfeld Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Es geht um das Gelände zwischen dem Sportplatz und der Straße Hinter dem Berge. Wie das Unternehmen auf Anfrage mitteilt, soll die Erschließung voraussichtlich im Mai dieses Jahres beginnen und bis Jahresende fertiggestellt sein. Die Vermarktung beginnt demnach bereits im März. Der Hochbau könne je nach Wetterlage und Fertigstellung der Erschließung voraussichtlich im Dezember 2024 oder im Januar nächsten Jahres starten.

Mittelweg: Noch kein Termin für großen Baustart

7 Auf dem früheren Pressegelände am Mittelweg sind rund 300 Wohneinheiten vorgesehen, ebenso eine Kita und Gewerbeeinheiten. Die Jochen-Staake-Stiftung und die Volksbank Brawo Projekt GmbH entwickeln das Vorhaben gemeinsam. Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen. Noch vor einiger Zeit hatten die Projektpartner den Beginn des Hochbaus für 2023 angekündigt. Aktuell heißt es: „Unsere Planungen schreiten voran. Leider können wir aber noch keine konkreten Termine benennen.“ Auf einem kleinen Teilstück am Rand des Gebietes hat unterdessen die Braunschweiger AB Immobilienprojekt GmbH & Co. KG vier Doppelhäuser errichtet (Foto).

Holzmoor: Planung für Erschließung verzögert sich

8 Seit 2021 gibt es grünes Licht für das Baugebiet am Holzmoor. 650 Wohnungen sollen dort im ersten Schritt entstehen. Perspektivisch könnten auch noch mehr möglich sein. Die Borek Immobilien GmbH plant zurzeit die Erschließung. Zum aktuellen Stand teilt das Unternehmen mit: „Leider führt das Genehmigungserfordernis der Deutschen Bahn zur Querung der Gleise für Leitungen weiterhin zu einer Verzögerung der Erschließungsplanung. Sobald diese Genehmigung vorliegt, werden wir unseren weiteren Zeitplan anpassen.“ Das Neubaugebiet soll einen Ringgleis-Anschluss erhalten, und auch der geplante Rad-schnellweg nach Wolfsburg soll in der Nähe verlaufen.



Wo einst Gewächshäuser genutzt wurden, sollen künftig viele Menschen wohnen.

JÖRN STACHURA/ARCHIVFOTO



Der vordere Teil der Bezirkssportanlage soll bebaut werden.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



An der Wilhelmstraße werden unter anderem 30 Eigentumswohnungen gebaut.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24



Auf der Ex-Bezirkssportanlage sollen zunächst 320 Wohnungen entstehen.

STEFAN LOHMANN / REGIOS24

Alte Gärtnerei: Planung soll bald abgeschlossen werden

9 Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Rautheimer Straße im Lindenberg, die 2016 geschlossen wurde, sollen rund 140 Wohneinheiten entstehen, der Großteil davon in Mehrfamilienhäusern. Die Stadtverwaltung teilt zum aktuellen Stand mit: „Der Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens liegt in der Hand des privaten Erschließungsträgers. Die Verwaltung geht davon aus, dass in 2024 maßgebliche Fortschritte erzielt werden und der Satzungsbeschluss als Startgrundlage getroffen werden kann.“ Im kommenden Jahr könnte dann möglicherweise die Erschließung erfolgen. Künftig soll ganz in der Nähe die neue Stadtbahntrasse nach Rautheim verlaufen.

Glogaustraße: Erschließung soll möglichst 2025 erfolgen

10 Auf einem nicht mehr benötigten Teil der Bezirkssportanlage in Melverode soll ein Baugebiet mit rund 120 Wohneinheiten entstehen. Ange-dacht sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Außerdem ist dort auch Braunschweigs erste Tiny-Haus-Siedlung vorgesehen. Dahinter steht die Arbeitsgruppe „Wandelwohnpark“ des Vereins Reka, der sich für minimalistisches Wohnen starkmacht. Laut der Stadtverwaltung wird bis zur Sommerpause 2024 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan angestrebt. Möglichst 2025 soll das Gebiet erschlossen und entwickelt werden. Die Stadt beabsichtigt, die Grundstücke parallel über Konzeptvergaben zu veräußern.

Wilhelmstraße: Mehr als 100 Wohnungen vorgesehen

11 Entlang der Wilhelmstraße in der nördlichen Innenstadt wird sich in den nächsten Jahren einiges verändern. Zum einen baut die Wolfsburger Moretti Wohn- und Bauprojekte GmbH dort in einer Baulücke neben Sozialgericht und Verwaltungsgericht 30 Eigentumswohnungen. Zum anderen macht der Auszug der Landesschulbehörde den Weg frei für eine neue Entwicklung. Die Stadt plant den Abriss des Behördengebäudes und Neubauten mit knapp 100 Wohneinheiten (überwiegend Mietwohnungen). Die Ausschreibung einer Konzeptvergabe soll laut der Stadtverwaltung noch 2024 erfolgen. Danach könne die Erschließung beginnen.

Kälberwiese und Schölke: Das Warten geht weiter

12 Die geplanten benachbarten Baugebiete Kälberwiese/Feldstraße (320 Wohnungen im ersten Bauabschnitt) und An der Schölke (50 Wohneinheiten) im Westlichen Ringgebiet gehören weiter zu den Langzeitprojekten, weil Anwohner sich dagegen wehren. Zur Kälberwiese liegt seit Herbst ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vor, wonach wegen formaler Mängel Nachbesserungen nötig sind. Die Stadt teilt auf Anfrage mit, die Prüfung habe begonnen – aufgrund der Komplexität von Gutachten könne man aber noch keinen Zeitplan nennen. Eine Entscheidung des Gerichts zum Baugebiet An der Schölke war zuletzt für 2024 angekündigt worden.