

**Stadt Osnabrück**  
Die Oberbürgermeisterin

**Vorlagennummer:** VO/2026/5421-01  
**Vorlageart:** Mitteilungsvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

**Anfrage zur Wohnungsbauentwicklung durch private Investoren /  
Anfrage der CDU-Fraktion / Antwort der Verwaltung**

**Datum:** 20.04.2026  
Vorstand für Bauen, Umwelt und Mobilität  
**Federführung:** Fachbereich Städtebau

**Beratungsfolge**

Gremium	Datum	Sitzungsart	Top-Nr.
Rat der Stadt Osnabrück (Kenntnisnahme)	21.04.2026	Ö	

**Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/s Ziel/e:**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage der CDU-Fraktion wie folgt:

1. Wieviel Wohneinheiten entstehen bei Realisierung aller geplanten Projekte durch private Investoren bis 2030 bzw. 2040 in Osnabrück?  
(Bitte auflisten nach Baugebieten wie Landwehrviertel, Steiniger Heide, Lokviertel, Magnum, Finkenhügel oder Parkhotel und einzelnen Bauvorhaben wie Ihr Platz-Gelände oder Hansastr. sowie Bauprojekte für den Eigenbedarf für Familien.)

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde der Bedarf an Wohnungen mit dem Neubaupotenzial aus Bauleitplanverfahren gegenübergestellt. Es ergibt sich aus laufenden und abgeschlossenen Bauleitplanverfahren ein Neubaupotenzial von ungefähr 4.000 WE (vgl. Fortschreibung WRVK Nov. 2025, S. 155). Ein verbindlicher Zusammenhang von Planungsrecht und Bau ist nicht zielführend, da durch die Bauleitplanverfahren keine Umsetzung garantiert wird. Laufende Gebietsentwicklungen sind jedoch trotzdem auf eine zügige Umsetzung angelegt, sodass eine Realisierung bis 2040 als wahrscheinlich anzusehen ist. Berücksichtigt wurden in der Prüfung der Verfahren keine Kleinstverfahren. Folgend aufgelistet sind Projekte mit einer relevanten Anzahl an Wohneinheiten (ab 100 WE). Aktuell befinden sich ungefähr 40 weitere Projekte in der Planung, die zwischen 15 bis 60 WE umsetzen.

Eversburg:	BPlan 38 – Eversburger Friedhof -	215	WE
Pye:	BPlan 660 – Fürstenauer Weg –	200	WE
Schinkel-Ost:	BPlan 620 – Windhorststraße/Kahle Breite –	290	WE
Fledder:	BPlan 671 – ehem. Güterbahnhof / LokViertel –	1600	WE
Fledder:	BPlan 586 – westlich Carl-Fischer-Straße –	800	WE
Innenstadt:	BPlan 651 – südlich Neumarkt –	180	WE
Westerberg:	BPlan 617 – südlich Am Heger Holz –	315	WE
Westerberg/ Weststadt:	BPlan 616 – Am Hirtenhaus –	335	WE

Westerberg: BPlan 648 – Edinghausen – 120 WE  
Innenstadt: BPlan 659 – Quartier Möserstraße / Georgstraße – 375 WE

2. Wieviele Baugenehmigungen im Wohnungsbau wurden in Osnabrück im Durchschnitt der letzten zehn Jahre erteilt und welche Steigerungen hält die Verwaltung vor dem Hintergrund des sogenannten „Bauturbo“ für wünschenswert und machbar bzw. sind bereits Effekte erkennbar?

In den vergangenen 10 Jahren wurden im Durchschnitt jährlich 274 Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben erteilt. Hierzu zählen Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen.

2016: 279  
2017: 243  
2018: 303  
2019: 265  
2020: 234  
2021: 393  
2022: 350  
2023: 240  
2024: 220  
2025: 211

Zusätzlich kommen durchschnittlich ca. 23 genehmigungsfreie Wohnbauvorhaben pro Jahr hinzu. Insbesondere in den vergangenen 3 Jahren ist hier ein starker Anstieg zu vermerken. Im vergangenen Jahr sind im System z.B. 47 genehmigungsfreie Bauvorhaben registriert, was als Indikator für eine positive Wirkung der Deregulierung im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht angesehen werden könnte.

2016: 20  
2017: 17  
2018: 15  
2019: 25  
2020: 19  
2021: 17  
2022: 34  
2023: 9  
2024: 22  
2025: 47

Erfasst sind jeweils Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen (inkl. Wohnheime)

Eine quantitative Auswertung bzgl. der Anzahl der tatsächlich geschaffenen Wohneinheiten oder der Wohnfläche ist nicht möglich.

Zu den Erwartungen und Potentialen über den Genehmigungsweg des sog. `Bauturbo` kann keine Aussage getroffen werden.

3. Welche kommunalen Maßnahmen hält die Verwaltung für zielführend, um Hemmnisse für den Wohnungsbau in Osnabrück abzubauen?

Relevante Erleichterungen wurden in der Vergangenheit durch das Aussetzen der Infrastrukturkostenabgabe und Wegfall von verbindlichen Energiestandards von

Gebäuden bereits umgesetzt. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des sog. "Bauturbos" Möglichkeiten für die Kommunen geschaffen, Projekte des Wohnungsbau alternativ zur regulären Bauleitplanung zu befördern. Diese Möglichkeiten wendet die Verwaltung bei Vorhaben, die den Anforderungen des Gesetzes entsprechen, an (vgl. VO/2026/5258).

Erleichterungen in Verfahren zugunsten des Wohnungsbaus sind in der Regel mit Zurückstellungen anderer Belange verbunden wie z.B. die städtebauliche Qualität, Freiraumversorgung- und Qualität, Klimaresilienz, Mobilitätsangebot, Eingriff in Natur und Landschaft etc., welche Belange sind, die ebenfalls von der Kommune zu vertreten sind. Entsprechende Abwägungsentscheidungen sind hier zu treffen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus und die Förderung städtischer Eigenentwicklung ein besonders zielführendes Instrument zu sein, um adäquaten Wohnungsbau zu schaffen und trotzdem eine angemessene Abwägung der Belange zu erzielen.

gez. Clodius

**Anlage/n**  
Keine