

**Betreff:****Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des ISEK-Projektes CoLiving Campus****Organisationseinheit:**

Dezernat IV

41 Fachbereich Kultur und Wissenschaft

**Datum:**

29.09.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	06.10.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraeue (Anhörung)	03.11.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	09.11.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	10.11.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	15.11.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	22.11.2022	Ö

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, das ISEK-Projekt CoLiving Campus im Sinne des vorgelegten Konzeptes weitergehend zu konkretisieren und die für die Umsetzung des Projektes erforderlichen Verhandlungen einzuleiten, um gemeinsam mit der TU-Braunschweig am Campus Nord sowohl eine städtebauliche Entwicklung als begehbares Wissenschaftsquartier als auch in einem ersten Schritt mit dem Land Niedersachsen die Abzeichnung eines Letter of Intent (LoI) vorzubereiten und durchzuführen.  
Hierfür sollen konkret folgende Verfahrensschritte eingeleitet und umgesetzt werden:
  2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Basis des vorgelegten Konzeptes zum CoLiving Campus mit dem Land Niedersachsen und der TU Braunschweig einen Letter of Intent zu unterzeichnen. Dieser vereinbart grundsätzlich die Bereitschaft aller Partner ihre Grundstücke in das Projekt einzubringen. In einem weiteren Schritt wird die Verwaltung ermächtigt, die nähere Ausgestaltung des mehrstufigen Beteiligungsprozesses (siehe Sachverhalt, Punkt IV) gemeinsam mit der TU in einem Kooperationsvertrag zu fassen.
  3. Die Verwaltung wird ermächtigt die in Anlage 2 aufgeführten Grundstücke in die Neuordnung der Flächen für die spätere Umsetzung des Konzeptes einzubringen. Die im Rahmen der konkreten Grundstücksverwendung durchzuführenden Übertragungsakte sind gesondert umzusetzen bzw. zu beschließen.
  4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der TU Braunschweig ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung einer Rahmenplanung umzusetzen. Das Ergebnis wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt.
  5. Für die Umsetzung der jeweiligen Projektphasen sind gesonderte Beschlüsse unter Berücksichtigung der finanziellen Konsequenzen vorgesehen.

## **Sachverhalt:**

### **I. Ausgangspunkt ISEK**

Im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat der Rat den Grundsatzbeschluss gefasst, den CoLiving Campus als ein ISEK-Rahmenprojekt umzusetzen.

Ziel ist es, mit dem CoLiving Campus in Braunschweig ein begehbares Wissenschaftsquartier entstehen zu lassen, das Akteur\*innen und Projekte aus der Wissenschaft und Stadtgesellschaft im urbanen Raum zusammenbringt und sie zur aktiven Mitgestaltung einlädt. Am CoLiving Campus sollen gemeinschaftliches Leben, Lernen, Forschen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe zueinander und rund um die Uhr stattfinden. Durch die Bereitstellung von Räumen und Möglichkeiten für eine transdisziplinäre Forschung und Lehre in Kombination mit innovativen Formen des Wohnens und Arbeitens wird ein Innovationsschub für Braunschweig als Stadt der Wissenschaft und für die Forschungsregion Niedersachsen angestoßen.

### **II. Das Areal**

Das Modellprojekt basiert auf dem besonderen Potenzial der benachbarten städtischen und landeseigenen Flächen am Campus Nord (s. Anlage 2).

Östlich des Campus Nord schließt die städtische Sportanlage Beethovenstraße an. Durch eine Verlagerung der Außensportnutzung sollen die Freiflächen für den CoLiving Campus aktivierbar werden.

Nach verschiedenen militärischen und polizeilichen Nutzungen wurde der sogenannte Campus Nord im Jahr 2002 mit einer unbefristeten Überlassungsvereinbarung von dem Landesliegenschaftsfonds an die TU-Braunschweig zur Eigennutzung gegen Entgelte überlassen.

### **III. Zusammenarbeit mit dem Land Niedersachsen und der TU-Braunschweig**

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (TU ist *nicht* Eigentümerin der Flächen am Campus Nord) ist es unabdingbar, das Land Niedersachsen für die Umsetzung des Projektes zu gewinnen. Auch die Stadt Braunschweig sowie weitere Private sind Grundstückseigentümer.

#### *Letter of Intent (LoI)*

Der LoI vereinbart grundsätzlich die Bereitschaft aller Partner, ihre Grundstücke in das Projekt einzubringen.

Die Gespräche mit dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur sowie dem Finanzministerium wurden im Jahr 2021 aufgenommen und werden aktuell fortgeführt.

Die Stadt Braunschweig bringt ihre städtischen Grundstücke in das Projekt ein. Die betroffenen Grundstücke sind Anlage 2 zu entnehmen. Hierbei steht das Grundstück Flurstück 102/1 am südwestlichen Ende des Campus aufgrund seiner Schlüssellage unter dem Vorbehalt der weiteren Prüfung, da es für weitere stadtentwicklungspolitische Überlegungen (Entwicklung Stadtbahn, Ringgleis, Erschließungsfunktionen) von zentraler Bedeutung ist.

#### *Flächentausch-Modell*

Für die Umsetzung des Projektes ist ein sogenanntes Flächentausch-Modell angedacht.

Dies bedeutet: Die Grundstückseigentümerinnen (Stadt und Land) vergeben je nach Projektfortschritt einzelne Erbbaurechtsverträge und bleiben demnach

Grundstückseigentümerin. Um die angestrebte Nutzungsmischung zu realisieren, ist ein vorheriger Flächentausch angedacht. Die liegenschaftliche Einigung soll vollzogen werden, wenn eine verlässliche Planungsgrundlage für die Entwicklung der Flächen besteht.

Die Optionen zum Grundstückstausch werden aktuell mit dem Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen verhandelt.

Die politischen Gremien werden hinsichtlich des konkreten Flächentausch zur Beschlussfassung eingebunden.

## Kooperationsvereinbarung

Für die konkreten jeweiligen Projektphasen sind detaillierte Kooperationsvereinbarungen mit der TU Braunschweig geplant. Die Vereinbarungen beschreiben die Zusammenarbeit, Finanzierung und Verantwortung beider Partner.

Zunächst soll eine Kooperationsvereinbarung geschlossen werden, die sich auf den mehrstufigen Beteiligungsprozess (siehe Punkt IV) bezieht. Die daran anschließenden Kooperationsvereinbarungen für zukünftige Projektphasen (z. B. Bauleitplanung) werden dem Rat gesondert zum Beschluss vorgelegt.

## **IV. Mehrstufiges Beteiligungsverfahren**

Für die Entwicklung des Areals wird ein innovativer Planungs- und Beteiligungsprozess angestrebt: transparent, modellhaft, kooperativ, ergebnisoffen, vor Ort organisiert.

Es wird angestrebt die erforderlichen Voraussetzungen bis Dezember 2022 zu schaffen und auf dieser Basis ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren („Conferenz“, „CoWorkshop“ und „CoWettbewerb“) im Jahr 2023 durchzuführen – mit dem Ziel den Rahmenplan in 2024 zu veröffentlichen.

### „Conferenz“

Die „Conferenz“ stellt eine informative Beteiligung der breiten Öffentlichkeit zu Beginn des Projektes dar. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer setzen sich mit dem Areal auseinander und formulieren Ideen und Anforderungen an die zukünftige Entwicklung.

### „CoWorkshop“

In dem „CoWorkshop“ treten Fachexpertinnen und -experten, Bürgerschaft und universitäre Akteure zu Ideen und Anregungen aus der „Conferenz“ in den Austausch und erarbeiten Empfehlungen.

Der Teilnehmerkreis soll paritätisch zwischen Stadtgesellschaft und universitären Akteuren und nach einem vorgegebenen Schluessel (z. B. Geschlecht, Alter, Vertreter/in des Behindertenbeirates etc.) zusammengesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass alle Altersgruppen und die Sichtweisen von Frauen und Männern gleichermaßen in den Planungsprozess einfließen.

Im Rahmen des einwöchigen Formats kommen ca. 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zusammen, um Empfehlungen zu erarbeiten. Die moderierte Veranstaltung wird mit Inputs von Expertinnen und Experten begleitet.

Angestrebt wird, den CoWorkshop auch als Bildungsurlaub anzubieten, um der Gruppe der Berufstätigen die Teilnahme zu ermöglichen. Für Studierende können ggf. credit points als Lehrveranstaltung vergeben werden.

Die Ergebnisse dieses cokreativen Prozesses dienen der Grundlagenerhebung und fließen in die Aufgabenstellung für den „CoWettbewerb“ ein.

Für die Durchführung und Begleitung des „CoWorkshops“ erfolgt eine Ausschreibung und Beauftragung einer Agentur.

### „CoWettbewerb“

Ein zentraler Baustein ist der eigens für das Projekt entwickelte „CoWettbewerb“, der an der Schnittstelle zwischen Bürgerbeteiligung und städtebaulichem Wettbewerb agiert und dadurch zur Transparenz und Akzeptanz im besonderen Maß beitragen soll.

Die Grundidee: Im CoWettbewerb arbeiten eingeladene Büros mit Expertise im Bereich Städtebau und kooperativer Quartiersentwicklung und Studierende vor Ort an dem städtebaulichen Konzept in einem mehrtägigen Werkstattverfahren. Die Erarbeitung der städtebaulichen Entwürfe wird durch öffentliche Diskussionsformate und Fachinputs begleitet. Zwischenergebnisse und der Arbeitsprozess sind dadurch öffentlich. Nach einer Jurysitzung liegt im Ergebnis ein Wettbewerbsentwurf vor, welcher die Grundlage für den Rahmenplan bildet. Dieser wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **V. Finanzierung**

Für die Umsetzung der im Beschluss vorgesehenen Teilmodule wird eine gleichberechtigte Beteiligung der Kooperationspartner an den Kosten angestrebt. Die konkrete Kostenverteilung wird derzeit mit der TU Braunschweig noch verhandelt.

Für das mehrstufige Beteiligungsverfahren (inkl. „CoWettbewerb“) wird aus dem Haushalt 2023ff. ein städtischer Anteil am Finanzierungsbedarf i.H.v. maximal 230.000 € erforderlich sein (die potentiellen Grundstückseinbringungen sind davon nicht umfasst). Von diesem Finanzbedarf sollen 100.000 € („Conference“ und „CoWorkshop“) über die Stammittel des Dezernats IV aus dem Haushalt 2023/24 gedeckt werden sowie 130.000 € („CoWettbewerb“) über die angemeldeten Haushaltsmittel des Dezernates III für den CoLiving Campus mit einer Gesamthöhe von 150.000 € („CoWettbewerb“ plus erste Gutachten).

Dr. Hesse

### **Anlage/n:**

1. Konzeptpapier CoLiving Campus
2. Übersicht der Flächen und Eigentumsverhältnisse

# CoLiving Campus

KOOPERATIVES WISSENSCHAFTSQUARTIER



PROJEKT VON:



# Das Modellprojekt: Wissenschaft und Stadtgesellschaft in einem Quartier vereint

Mit dem CoLiving Campus entsteht in Braunschweig ein einmaliges Wissenschaftsquartier, das Akteur\*innen und Projekte aus der Wissenschaft und Stadtgesellschaft im urbanen Raum zusammenbringt und sie zur aktiven Mitgestaltung einlädt. Am CoLiving Campus werden gemeinschaftliches Leben, Lernen, Forschen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe und rund um die Uhr stattfinden. Der zukunftsweisende Städtebau und experimentelle Architektur mit alternativen Bauweisen lassen die räumlichen Grenzen zwischen Gesellschaft, Forschung und Praxis schwinden und schaffen Platz für Verknüpfungen und Synergien.

Dadurch entstehen neue Räume und Möglichkeiten für transdisziplinäre Forschung und Lehre in Kombination mit innovativen Formen des Wohnens und Arbeitens: offen, flexibel, selbstorganisiert, gemeinwohlorientiert, experimentell, für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse. Mit dem Projekt CoLiving Campus wollen die Stadt und die Technische Universität Braunschweig (TU) durch ein kooperatives Planungsverfahren die Grundlagen für vielfältige Forschungsprojekte und Reallabore schaffen und dadurch einen Innovationsschub für Braunschweig als Stadt der Wissenschaft und für die Forschungsregion Niedersachsen anstoßen.

# Die Alleinstellungsmerkmale und die besonderen Voraussetzungen

Was unterscheidet Braunschweigs Modellprojekt von den vergleichbaren Konzepten anderer Städte? Worin liegt das Besondere?

Der CoLiving Campus ist ein offener Wissenschaftsstandort, der Forschung und Bildung zugänglich macht und eine neue Denkkultur sowie eine besondere Form städtischen Zusammenlebens ermöglicht. Das begehbarer Wissenschaftsquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung bildet dadurch eine besondere Experimentierfläche für vielfältige Forschungsprojekte und Innovation.

Vergleichbare Vorhaben in Berlin (Technologiepark "Adlershof")<sup>1</sup>, Aachen (Campus "Melaten")<sup>2</sup>, Hamburg ("Science City")<sup>3</sup> oder Siegen ("Science City")<sup>4</sup> zielen zwar auf die Nutzungsmischung und Belebung, setzen allerdings tendenziell auf eine großmaschige Mischung mit schwerpunktmäßig konventionellen (Forschungs-)Bauten.

Das Modellprojekt „CoLiving Campus“ basiert auf dem besonderen Potenzial der benachbarten Flächen im Besitz der Stadt Braunschweig und Flächen des Landes Niedersachsen, auf dem die TU ihren sogenannten Campus Nord bereits seit vielen Jahren unterhält.

Eine Kooperation zwischen der TU und der Stadt Braunschweig mit dem Land Niedersachsen ist die Voraussetzung für ein Modellprojekt, in dem die öffentliche Hand aus ihrem Grundbesitz heraus ein neuartiges Quartier und eine Keimzelle für Wissenschaft, Forschung und Innovation schaffen könnte:

Während in den erwähnten Konzepten in Berlin oder im nordrhein-westfälischen Siegen zwar eine Verzahnung von Forschen und Wohnen auf dem Campus erfolgt, ist das Alleinstellungsmerkmal in Braunschweig die Verzahnung von universitären und gemeinschaftlichen Nutzungen in einem Quartier mit einer kleinteiligen Parzellierung, einer vertikalen Mischung und experimentellen sowie zukunftsweisenden Bauten und Projekten.

Diese Kernidee ist die Braunschweiger Antwort auf die Umsetzung der Grundsätze der „Leipzig Charta 2021“ zur Stärkung der transformativen Kraft der Städte durch Gemeinwohlorientierung, Beteiligung und Koproduktion sowie zur Betrachtung der Quartiere als Experimentierfelder für Innovation.

<sup>1</sup> <https://www.adlershof.de/>

<sup>2</sup> <https://sciencecity.hamburg/>

<sup>3</sup> <https://www.rwth-aachen.de/cms/root/Wirtschaft/Campusprojekt/~elg/Campus-Melaten/>

<sup>4</sup> <https://www.uni-siegen.de/start/news/bau/entwicklung/?lang=de>

# Die Fragen: Wie sieht der Campus und das Stadtleben der Zukunft aus?

Die Grundsätze des Projektes bedienen sich der „Neuen Leipzig Charta“ und der aktuellen gesamtgesellschaftlichen Trends, wie

- wachsende Bedeutung von Sharing,
- Koproduktion,
- Selbstorganisation und
- Gemeinwohlorientierung.

Zunehmend wollen Nutzer\*innen in verschiedenen Bereichen nicht nur Konsument\*innen, sondern Macher\*innen sein. Gleichzeitig verschwimmen die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, während Multifunktionalität und Anpassungsfähigkeit der Räume an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklungen stellen die bisherigen Grundsätze der Campusgestaltung und Stadtentwicklung in Frage:

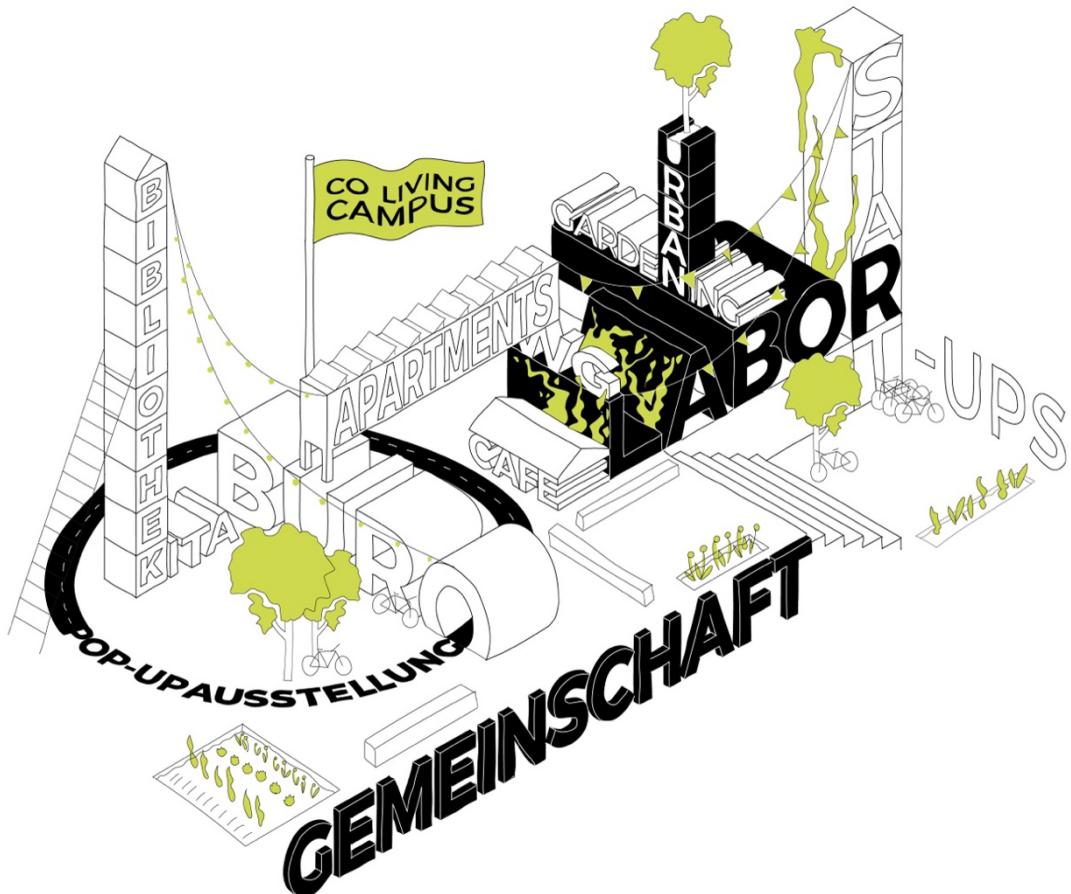
Wenn Flexibilität, Teilen und Mitbestimmung an Bedeutung gewinnen und CoWorking, Hubs und Labs mittlerweile als Standard in kreativen Bereichen gelten, sind monofunktionale Campi noch zeitgemäß? Wenn gemeinschaftliche Wohnprojekte seit Jahrzehnten Innovation in Baustandards und Grundrissen vorantreiben, sind konventionelle Wohnheime zukunftsfähig? Welche Baustoffe sind zukunftsweisend mit Blick auf Ressourcenknappheit und Klimawandel? Welche Möglichkeiten einer suffizienten Flächennutzung entfalten sich in kooperativen und agilen Quartieren?

Das Projekt CoLiving Campus will herausfinden, welche Innovationspotentiale sich in einem Zusammenspiel der offenen Wissenschaft und der aktiven Stadtgesellschaft entfalten können:

Was passiert mit Forschungsprojekten, wenn Experimente und temporäre Projekte direkt im Quartier als Reallabore umgesetzt und diskutiert werden? Erlangen technische Innovationen höhere Akzeptanz, wenn die Erstellung von Prototypen transparent und sichtbar ist? Wie würden Studierende und Bürger\*innen wohnen, wenn sie gemeinsam ihr Wohnumfeld gestalten? Wie sehen Lernorte aus, die Austausch und Nutzung der Infrastruktur von digitalen Bildungsangeboten für Jung und Alt ermöglichen? Was passiert, wenn verschiedene Generationen an Wissenschaftler\*innen, von Studierenden, über Start-Up und Dozent\*innen bis hin zu Professor\*innen gemeinsam in einem Quartier lernen, arbeiten und leben? Können Campusbereiche zu Begegnungsorten werden, die Barrieren abbauen und den Zugang zur Wissenschaft für alle Generationen bieten?

Die Beantwortung dieser Fragen benötigt eine Innovationskraft, die in einem kompakten Quartier einen Blick in die Zukunft ermöglicht.

# Die Idee: CO LIVING CAMPUS + NATUR



Durch das Zusammenkommen des städtischen und universitären Lebens entsteht ein Experimentierfeld für Projekte und Gebäude, die unter normalen Bedingungen nicht umsetzbar wären:

## CO: Kooperation und Gemeinschaft

**Gemeinschaftsangebote** wie Multifunktionsräume und Sharing, **Spielräume** für Experimente, Temporäres und Selbstorganisation, für zivilgesellschaftliche Initiativen und studentische Selbstbauprojekte.

## LIVING: Wohnen und Leben

**Wohnprojekte** wie gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen auf Zeit, CoLiving mit CoWorking, Tiny Houses; begleitet durch Sharing und nachhaltige Mobilität. **Begegnungsräume** für Kultur und Zusammenkommen, Veranstaltungsflächen und Ausstellungsräume.

## CAMPUS: Wissenschaft und Bildung

**Wissensräume** wie experimentelle Bauten und Energiesysteme, Flächen für (Real)Labore und interdisziplinäre Projekte an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Praxis, öffentliche Angebote für die Stadtgesellschaft.

## NATUR: Grünräume und Gärten

**Grünräume** für das Klima und die Aufenthaltsqualität im Quartier, Waldflächen und Wassermanagement, grüne Dächer und Fassaden, Gemeinschaftsgärten, Projekte zu urbaner Lebensmittelproduktion.

# Der Gewinn: Vorteile für alle beteiligten Akteure



## Land Niedersachsen

### und Stadt Braunschweig...

...profitieren als Wissenschaftsstandort von dem Modellprojekt mit überregionaler Ausstrahlung und dem Innovationsschub durch Forschungsprojekte, Neugründungen und Experimente vor Ort.

... bauen als Land und Kommune eine kooperative Struktur mit Pioniercharakter auf und nehmen eine Vorbildrolle im Bereich der Umsetzung der „Neuen Leipzig Charta“ und der Förderung von Innovation ein.

... behalten das Bodeneigentum und profitieren von steigenden Bodenwerten durch die Bauleitplanung, Konzeptverfahren und Projektumsetzung.

## TU Braunschweig...

... profitiert als Kooperationspartnerin und Ansässige am Campus Nord von der Entstehung neuer Forschungsgebäude und -projekte sowie weiteren Bildungseinrichtungen wie z. B. Kita und Bibliothek.

... erlangt neue Möglichkeiten zur Vermittlung von Wissen, zum Erproben neuer Verfahren und Technologien sowie zur Stärkung von transdisziplinärer Forschung und Bündelung von Forschung, z.B. zum Forschungsschwerpunkt „Stadt der Zukunft“.

... gewinnt an Attraktivität als Standort für Studierende und Forschende durch Aufwertung der Campus Areale, der Multifunktionalität, der Integration der Campusbahn und des Ringgleises.

## Studierende,

### Lehrende und Forschende...

... erhalten Vorteile durch Studieren, Forschen und Leben an einem Ort mit kurzen Wegen, Vernetzungsmöglichkeiten und dem Teilen der Räume und Ressourcen.

... bekommen den Zugang zu innovativen Wohn- und Arbeitsräumen, wie gemeinschaftlichem Wohnen und Wohnen auf Zeit (CoLiving), flexibles und kreatives Arbeiten (CoWorking) sowie Flächen und Strukturen für Neugründungen und Innovation (Start-Ups, Labs, Hubs).

... profitieren von neuen Forschungsbauten und -projekten sowie Möglichkeiten der transdisziplinären Reallaborforschung.

## Bürger\*innen und Initiativen...

... erhalten niedrigschwelligen Zugang zu Wissenschaft, Forschung und Innovation in dem offenen Wissenschaftsquartier.

... bekommen die Möglichkeit als selbstorganisierte Gruppen, gemeinschaftliche und alternative Wohnformen auf dem Areal mitzugestalten (z. B. bisherige Bewohner wie die Bauwagensiedlung)

... profitieren von neuen Qualitäten in einem lebendigen, gemischten Quartier mit öffentlichen Angeboten und Grünflächen für Erholung, Gemeinschaftsgärten und Stadtnatur.

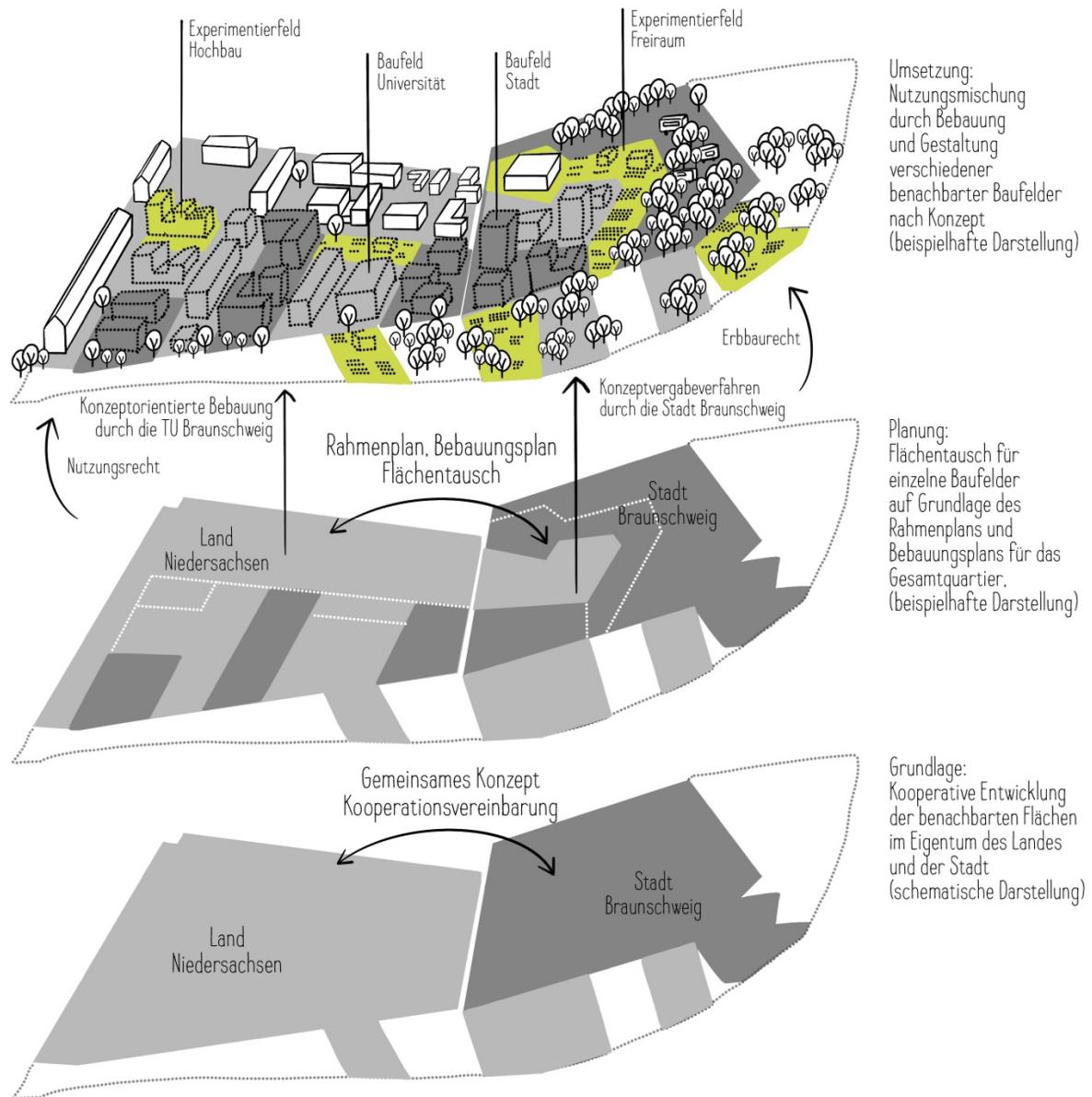
# Die Planung: Kooperatives und transparentes Verfahren mit Beteiligung und Co-Wettbewerb



Transparenz und eine breite Öffentlichkeitsarbeit sind bereits in frühen Phasen der Projektplanung essenziell. Vorgeschaltet zu den förmlichen Beteiligungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt ein informelles Beteiligungsverfahren, in dessen Rahmen Diskussionsrunden mit Bürger\*innen und universitären Akteuren in themenbezogenen Workshops durchgeführt werden. Die Ergebnisse der informellen Beteiligung von Bevölkerung, Politik, Wissenschaft und Verwaltung fließen in die Aufgabestellung für den so genannten "CoWettbewerb" ein und ergänzen das von den Kooperationspartner\*innen erarbeitete Konzept.

Im CoWettbewerb arbeiten eingeladene Planungsbüros und Studierende vor Ort an dem städtebaulichen Konzept. Die Erarbeitung der städtebaulichen Entwürfe wird durch öffentliche Diskussionsformate und Fachinputs begleitet. Die Ergebnisse der Beteiligung und des CoWettbewerbs bilden die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans, der Parzellierung der Grundstücke und die Erarbeitung der Konzeptvergabeverfahren. Alle Planungsschritte erfolgen in Zusammenarbeit zwischen Stadt und TU. Der CoWettbewerb als Verfahren an der Schnittstelle zwischen Beteiligung und städtebaulichem Wettbewerb ist als Planungsmethode bundesweit einmalig – genau wie das Projekt CoLiving Campus.

# Die Umsetzung: Flächentausch und Vergabe nach Konzept



Der Boden bleibt im Eigentum des Landes mit Nutzungsrecht der TU bzw. im Eigentum der Stadt mit Vergabe von Erbbaurechten. Eine Nutzungsmischung wird durch einen Flächentausch innerhalb des Quartiers ermöglicht. Dadurch werden die landeseigenen und städtischen Baufelder unmittelbar angrenzen und die enge Verknüpfung verschiedener Nutzungen ermöglichen.

Landeseigene Grundstücke mit Nutzungsrecht der TU werden durch universitäre Einrichtungen entsprechend der Gesamtkonzeption des Quartiers schrittweise bebaut. Städtische Grundstücke werden im Konzeptverfahren mit Fokus auf Umsetzung der Projektziele im Erbbaurecht vergeben. Dadurch werden insbesondere gemeinwohlorientierte Bauherren wie Forschungseinrichtungen, Genossenschaften, Stiftungen, Vereine, Baugruppen angesprochen.

# Impressum

## CoLiving Campus – Projekt der Stadt Braunschweig und der Technischen Universität Braunschweig

### Anhänge:

- Anhang 1: Das Areal in Luftaufnahmen
- Anhang 2: Flächen und Eigentum
- Anhang 3: Flächen, Eigentum und Entwicklungsbereiche

### Weiterführende Informationen

**Wettbewerb:** Johannes-Göderitz-Stiftung: CoLiving Campus.  
><http://www.johannes-goederitz-stiftung.de/?p=2133>

**Buch:** Brederlau, Uwe / Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik (ISE) (Hrsg.) 2018: CoLiving Campus – Johannes-Göderitz-Preis 2018, TU Braunschweig. >[https://publikationsserver.tu-braunschweig.de/receive/dbbs\\_mods\\_00066117](https://publikationsserver.tu-braunschweig.de/receive/dbbs_mods_00066117)

**Video:** Stadt Braunschweig / Besser Smart – Das Innovationsportal: Auf eine Limo mit... Dr. Anja Hesse & Dietmar Smyrek.  
><https://www.braunschweig.de/innovationsportal/smartes-stadtleben/a-elm-hesse-smyrek.php>

**ISEK:** Stadt Braunschweig: Integriertes Stadtentwicklungs-konzept 2030.  
>[https://www.braunschweig.de/politik\\_verwaltung/fb\\_institutionen/fachbereiche\\_referate/ref0120/stadtentwicklung/ISEK2030.php](https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/fb_institutionen/fachbereiche_referate/ref0120/stadtentwicklung/ISEK2030.php)

**Referenz:** Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2021: Neue Leipzig-Charta: die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, Bonn.  
>[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=A11BA0BF62B4DC32AE8FB2A7CE5D67D3.live21321?\\_\\_blob=publica-tionFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf;jsessionid=A11BA0BF62B4DC32AE8FB2A7CE5D67D3.live21321?__blob=publica-tionFile&v=3)

### Abbildungen

Abbildungen sind erstellt durch das Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik der TU Braunschweig.

**Verwendung, Weiterleitung, Zitation und Vervielfältigung bedarf der Zustimmung der Projektverantwortlichen.**

### Steuerungsgruppe

**Dr. Anja Hesse (Projektleitung),**  
Dezernentin, Dezernat für Kultur und Wissenschaft,  
Stadt Braunschweig

**Dietmar Smyrek (Projektleitung)**  
Vizepräsident für Personal, Finanzen und Hochschulbau, TU  
Braunschweig

**Heinz-Georg Leuer**  
Stadtbaudirektor, Stadtplanungs-, Verkehrs-, Tiefbau- und Baudezernat, Stadt Braunschweig

**Prof. Uwe Brederlau**  
Professor am Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik,  
TU Braunschweig

**Torsten Markgräfe**  
Geschäftsbereichsleiter im Geschäftsbereich 3: Gebäudemangement, TU Braunschweig

### Koordinierungsstelle

**Kristin Komm (Projektkoordination)**  
Fachbereich Kultur und Wissenschaft, Dezernat für Kultur und  
Wissenschaft, Stadt Braunschweig

**Larisa Tsvetkova (Projektkoordination)**  
Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik,  
TU Braunschweig

**Jutta Beckmann**  
Abteilung Stadtplanung, Stadtplanungs-, Verkehrs-, Tiefbau- und  
Baudezernat, Stadt Braunschweig

# Anhang 1:

## Das Areal in Luftaufnahmen



Abbildungen: Institut für Geodäsie und Photogrammetrie (IGP) der TU Braunschweig, Aufnahmen von 2018.

## Anhang 2: Flächen und Eigentum



Abbildung: Vereinfachte Darstellung der Flächen und Eigentumsverhältnisse, erstellt durch ISE auf Grundlage von Informationen der TU (GB3 2021-05-10) und Stadt Braunschweig (Stadtplanung: Eigentümerkartierung Campus Nord, 2019-10-21)

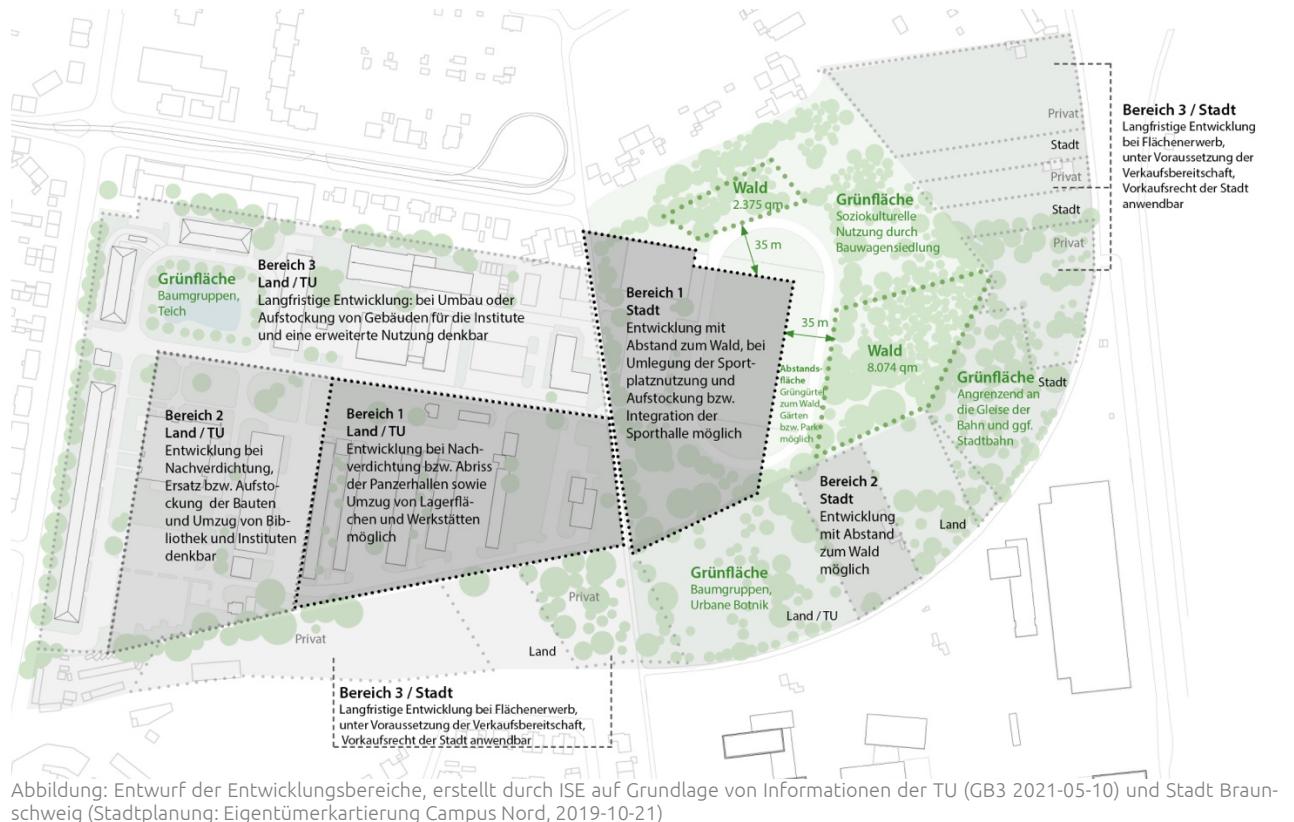
Nach verschiedenen militärischen und polizeilichen Nutzungen wurde der Campus Nord im Jahr 2002 mit einer unbefristeten Überlassungsvereinbarung (Nr. 0615/7846/001,2001) von dem Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen an die TU zur Eigennutzung gegen Entgelte überlassen. Seitdem werden die Flächen durch die TU in eigener Verantwortung bewirtschaftet.

Östlich des Campus Nord schließt die städtische Sportanlage Beethovenstraße mit der ehemaligen BGS-Sporthalle an. Durch eine Verlagerung der Außensportnutzung sollen die Freiflächen für den CoLiving Campus aktivierbar werden.

Nach Süden und Osten werden der Campus Nord und das Sportgelände von kleinteiligen Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen und Eigentümer\*innen begrenzt.

# Anhang 3:

## Flächen, Eigentum und Entwicklungsbereiche



Im Betrachtungsraum können Bereiche mit Priorisierung 1 mit insgesamt ca. 3 bis 4 Hektar definiert werden: eine zeitnahe Entwicklung mit geringen Eingriffen wie dem Abriss der Panzerhallen und der Umlegung der Sportplatznutzung ist möglich. Weitere Bereiche mit Priorisierung 2 können mittelfristig unter Berücksichtigung der Bestandsbauten und Grünräume entwickelt werden. Darüber hinaus ist eine langfristige Entwicklung der Bereiche mit Priorisierung 3 unter Berücksichtigung der Bestandsbauten und Grünräume sowie unter der Voraussetzung der erfolgreichen Ausübung der kommunalen Vorkaufsrechte denkbar.

Der Umfang der landeseigenen Flächen in Nutzung der TU und der städtischen Flächen beläuft sich auf ca. 14 Hektar. Die angrenzenden einzelnen Flächen im Besitz des Landes und der verschiedenen Privateigentümer\*innen betragen insgesamt ca. 6 Hektar. In Summe ist der Betrachtungsraum ca. 20 Hektar groß: inklusive der schützenswerten Grünräumen und Baumbeständen, Bestandsbauten und unbebauten Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Bereichen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich zwei wertvolle Waldflächen, die mit einer Fläche von ca. 1 Hektar einen Mehrwert für das Quartier darstellen. Zu den Waldflächen ist ein Schutzabstand von ca. 1 Hektar erforderlich. Die Abstandsfläche könnte als Park oder urbane Gärten aufgewertet und als Grünraum genutzt werden.

Die genauen Größen der Entwicklungsbereiche werden nach einer weiteren Planung unter Berücksichtigung der Bestände und Anforderungen definiert. Bei einer städtebaulichen Planung werden alle Flächen in einem Gesamtkonzept berücksichtigt, um bestehende Qualitäten zu erhalten und zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen.

## Anlage: Flächen und Eigentumsverhältnisse am CoLiving Campus



Abbildung: Vereinfachte Darstellung der Flächen und Eigentumsverhältnisse am zukünftigen CoLiving Campus vereinfacht dar. Die Flächen im Eigentum der Stadt Braunschweig sind grün hervorgehoben. Der Umfang der städtischen Flächen beläuft sich auf ca. 7,1 Hektar.

Die Abbildung stellt die Flächen und Eigentumsverhältnisse am zukünftigen CoLiving Campus vereinfacht dar. Die Flächen im Eigentum der Stadt Braunschweig sind grün hervorgehoben. Der Umfang der städtischen Flächen beläuft sich auf ca. 7,1 Hektar.