

**Betreff:****Auswahl eines neuen Stadterneuerungsgebiets zur Anmeldung in einem Förderprogramm der Städtebauförderung**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	<i>Datum:</i> 24.02.2025
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	05.03.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunterae (zur Kenntnis)	06.03.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (zur Kenntnis)	06.03.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)	11.03.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.03.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	25.03.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	01.04.2025	Ö

**Beschluss:**

Das Quartier „Weststadt – Emsviertel“ wird als neues Stadterneuerungsgebiet zu dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ zum 1. Juni 2026 angemeldet.

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

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

**1. Hintergrund und Ziel**

Seit dem Jahr 1971 gibt es die Städtebauförderung. Sie dient der Aufwertung benachteiligter Stadtteile. Die Fördermittel werden zu jeweils 1/3 vom Bund, dem jeweiligen Land und der jeweiligen Kommune finanziert. Es handelt sich um ein investives Förderprogramm, das die unterschiedlichsten Baumaßnahmen fördert.

In der Stadt Braunschweig wurden seitdem mehrere Gebiete gefördert. Bei den abgeschlossenen Altgebieten handelt es sich um die Frankfurter Straße, Teile der Innenstadt, das „Bahnhofsviertel“ und den „Ilmweg“ (Anlage 1).

Derzeit werden in Braunschweig folgende Stadterneuerungsmaßnahmen bearbeitet:

- „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ (bis Ende 2026), Sozialer Zusammenhalt
- „Soziale Stadt – Donauviertel“ (bis ca. Ende 2034), Sozialer Zusammenhalt
- „Bahnstadt“ (bis ca. Ende 2037), Wachstum und nachhaltige Erneuerung
- „Campus Donauviertel“ (bis Ende 2025), Investitionsplatz Soziale Integration im Quartier

Das Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“ wird 2026 abgeschlossen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, weitere Fördermittel für die Aufwertung benachteiligter Stadtteile in Braunschweig einzuwerben. Dadurch, dass 2/3 der Kosten in Trägerschaft von Bund und

Land liegen und erfahrungsgemäß zusätzlich dazu private Investoren in Stadterneuerungsgebieten investieren, können mit dem 1/3-Anteil der Stadt weitreichende Verbesserungen im Stadtteil erzielt werden. Das Land fördert Stadterneuerungsgebiete mit einer Fördersumme von bis zu 20 Mio. €. Für den Fall einer Haushaltssicherung wären sogar bis zu 90% der Kosten förderfähig.

Durch die vorgeschlagene Anmeldung eines neuen Fördergebietes ergeben sich für den laufenden Doppelhaushalt 2025/2026 keine Änderungen. Erst im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2027/2028 müssten für das neue Stadterneuerungsgebiet erstmalig Budgetmittel eingeplant werden. Dadurch, dass die Finanzierungsanteile für das Fördergebiet Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009) im Jahr 2026 in den Planansätzen auslaufen, könnte die Mittelbereitstellung für die notwendige Gegenfinanzierung der Stadterneuerungsmaßnahmen durch eine Wiederaufnahme entsprechender Planansätze für Stadterneuerungsmaßnahmen im Finanzhaushalt verstetigt werden.

## **2. Untersuchung der potenziellen Stadterneuerungsgebiete**

Die Verwaltung hat sechs Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert:

1. Siegfriedviertel
2. Schwarzer Berg (*neu aufgenommen*)
3. Nordwestliches Ringgebiet (inkl. Eichtal)
4. Weststadt – Emsviertel
5. Weststadt – Elbeviertel
6. Heidberg

Besondere Handlungsbedarfe liegen u.a. vor, wenn:

- Ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist;
- Siedlungsstruktur und Wohnraum eines Gebiets nicht mehr den Anforderungen der Bewohnerschaft und des Klimaschutzes entspricht;
- Die Ausstattung eines Gebiets mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur mangelhaft ist;
- Ein Funktionsverlust von zentralen Versorgungsbereichen zu beobachten ist;
- Ein Gebiet von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist (bspw. brachgefallene Bahn- oder Industrieanlagen);
- Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vernachlässigt werden.

Innerstädtische Quartiere fanden keine Berücksichtigung bei der Untersuchung. Hier laufen bereits anderweitige Förderprogramme.

Bau- und Sozialdezernat haben gemeinsam die genannten Gebiete analysiert. Die Untersuchungsergebnisse können im Einzelnen den Anlagen entnommen werden.

Die Untersuchung ergab folgendes Ranking:

Priorität – Handlungsbedarf	Quartier/ Gebiet	Anmerkung
1 – (sehr) groß	Weststadt – Emsviertel	Empfehlung zur Anmeldung 2026
2 – groß	Weststadt – Elbeviertel	Empfehlung zur Anmeldung zu späterem Zeitpunkt, abhängig von Kapazitäten
3 – mäßig	Nordwestliches Ringgebiet (inkl. Eichtal)	
4 – mäßig	Schwarzer Berg	
5 – mäßig	Siegfriedviertel	
6 – gering	Heidberg	

## **3. Weiteres Vorgehen und Zeitplanung**

Nach entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig wird im Rahmen des Anmeldeverfahrens ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (IEK) durch die Verwaltung

erarbeitet. Auf dieser Basis erfolgt die Anmeldung des Gebietes „Weststadt – Emsviertel“ zum 1. Juni 2026.

Das zweite vorgeschlagene Quartier „Weststadt – Elbeviertel“ kann zu einem späteren Zeitpunkt zur Anmeldung, ebenfalls im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, gebracht werden.

Leuer

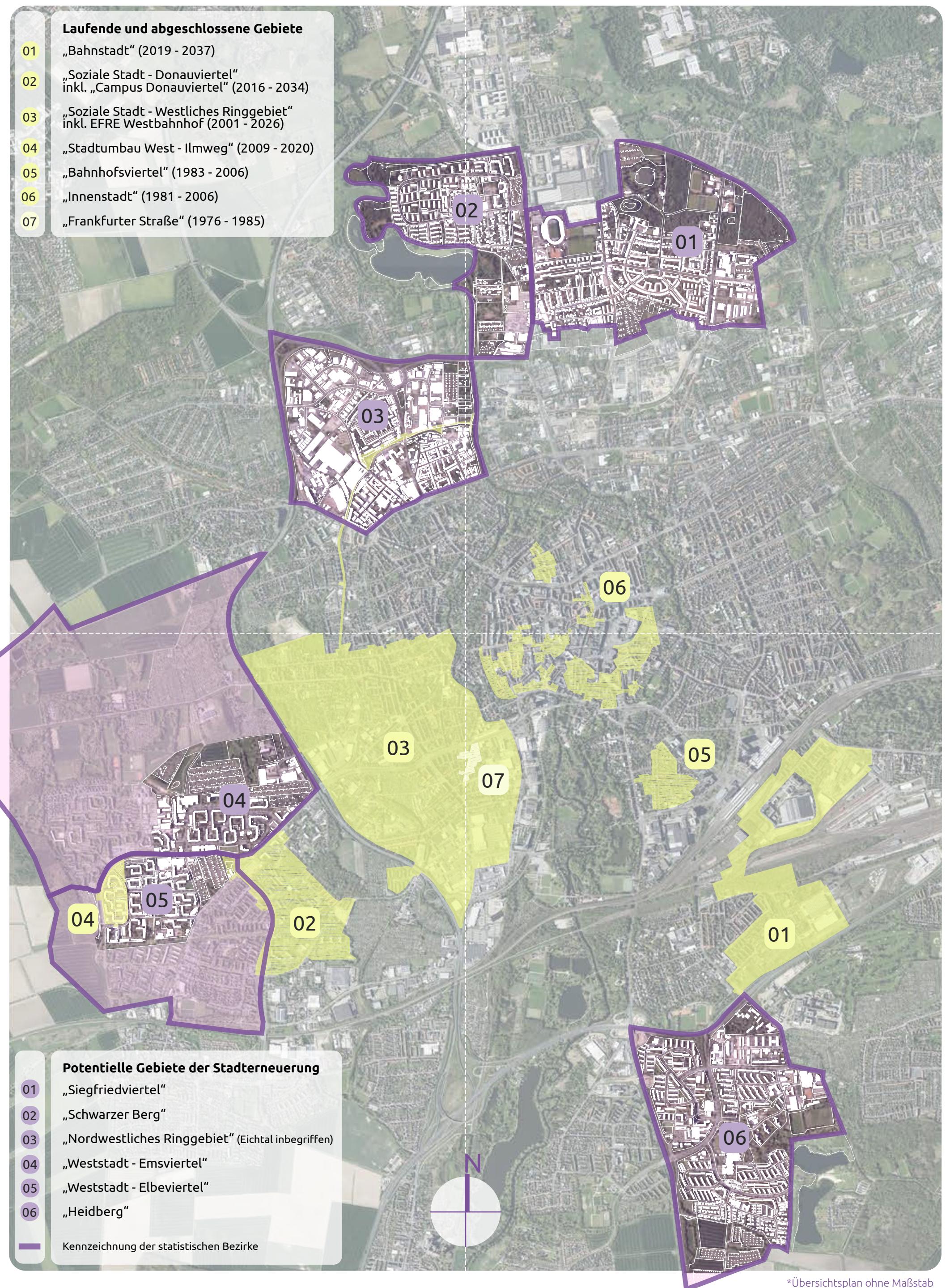
**Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtsplan Stadterneuerungsgebiete

Anlage 2: Untersuchungsergebnisse

Anlage 3: Gebietsprofile

Anlage 4: Bewertungsmatrix Stadterneuerungsgebiete



## Anlage 2: Untersuchungsergebnisse

### **Auswahl eines neuen Stadterneuerungsgebiets zur Anmeldung in einem Förderprogramm der Städtebauförderung**

#### **1. Untersuchung der potenziellen Stadterneuerungsgebiete**

Im Jahr 2012, mit Aktualisierung in 2014, wurde eine stadtweite Untersuchung zur Identifizierung zukünftiger Stadterneuerungsgebiete durchgeführt. Das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ wurde in dem Zuge als neues Städtebauförderungsgebiet angemeldet und 2016 in die Förderung aufgenommen.

Zwei Stadtgebiete/ Quartiere – eines primär und ein anderes sekundär – sollen als neue Stadterneuerungsgebiete zur Anmeldung in einem Programm der Städtebauförderung benannt werden. Die Quartiere wurden zunächst durch 61.31 in Kooperation mit 61.4 mithilfe von diversen Kriterien untersucht und einer Bewertung unterzogen. Aus Effizienzgründen werden nicht erneut alle Bezirke im Stadtgebiet untersucht, sondern – analog zur Untersuchung 2012/2014 – nur die bei denen bereits soziale oder städtebauliche Missstände bekannt sind und sich in der Vergangenheit als Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf herausgestellt haben.

In Abstimmung mit FB 50 und Ref. 0500 hat FB 61 sechs Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Besondere Handlungsbedarfe liegen u.a. vor, wenn

- Ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist;
- Siedlungsstruktur und Wohnraum eines Gebiets nicht mehr den Anforderungen der Bewohnerschaft und des Klimaschutzes entspricht;
- Die Ausstattung eines Gebiets mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur mangelhaft ist;
- Ein Funktionsverlust von zentralen Versorgungsbereichen zu beobachten ist;
- Ein Gebiet von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist (bspw. brachgefallene Bahn- oder Industrieanlagen);
- Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vernachlässigt werden.

Im Jahre 2014 wurden 12 Quartiere für eine Untersuchung eines potenziellen Stadterneuerungsgebiets ausgewählt. Durch bereits abgeschlossene oder noch laufende Förderungen oder eigenwirtschaftlich getragene Entwicklungen und positive Veränderungen im Quartier wurden einige damals noch als förderbedürftige Quartiere für die jetzige Untersuchung nicht mehr als solche angesehen. Dies betrifft folgende Quartiere:

- Weststadt – Queckenberg (Donauviertel): Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ seit 2016 (bis Ende 2034) Sozialer Zusammenhalt und „Campus Donauviertel“ (bis ca. Ende 2025), Investitionsplatz Soziale Integration im Quartier
- Nördliches Ringgebiet: eigenwirtschaftliche Entwicklungsmaßnahmen
- Eisenbahnausbesserungswerk: Fördergebiet „Bahnstadt - Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (bis Ende 2037), Wachstum und nachhaltige Erneuerung
- Heinrich-der-Löwe-Kaserne: entwickelt/ bebaut
- Umfeld Hauptbahnhof: Bestandteil von Fördergebiet Bahnstadt
- Bebelhof: Bestandteil von Fördergebiet Bahnstadt
- Westliche, nordwestliche Innenstadt: diverse andere Programme

Die übrigen Quartiere wurden in die nun durchgeführte Untersuchung wiederaufgenommen und um ein weiteres Gebiet ergänzt:

1. Siegfriedviertel
2. Schwarzer Berg (*neu aufgenommen*)
3. Nordwestliches Ringgebiet (inkl. Eichtal)
4. Weststadt – Emsviertel
5. Weststadt – Elbeviertel
6. Heidberg

Innerstädtische Quartiere fanden keine Berücksichtigung bei der Untersuchung. Hier laufen bereits anderweitige Förderprogramme.

Um die Gegebenheiten im Quartier umfänglich analysieren zu können, wurden diverse Themenkomplexe ausfindig gemacht, die sich an die Analyse von 2012 anlehnen, jedoch modifiziert und erweitert wurden. Die Untersuchung umfasste folgende Themenkomplexe:

- Soziale Dimension (z.B. demographische Struktur und Entwicklung)
- ökonomische Dimension (z.B. Investitionen im Quartier, ökonomische Situation der Bevölkerung)
- ökologische Dimension (z.B. Klimabelastungen und Umwelt)
- urbane Infrastruktur (z.B. Mobilität und Verkehrssicherheit)
- Baubestand und Wohnumfeld (z.B. wohnungswirtschaftliche Entwicklung, energetischer Zustand)
- Akteure und Kooperation (z.B. bereits bestehende Nachbarschaftsvereine/ Quartierszentren)

Bei der Bandbreite an unterschiedlichen Themen und Fragestellungen war eine umfassende Datenakquise notwendig, sodass bei

- Ref. 0120 Sozial- und Demographiedaten
  - Ref. 0680 Freiraumdaten
  - 68.31 Umwelt- und Klimabelastungsdaten
  - 66.12 Mobilitätsdaten
  - Ref. 0500 Informationen zum Quartiersmanagement
  - 31.2 kartographische Daten und Eigentümerstrukturen
- abgefragt wurden.

Zudem wurden Begehungen vor Ort in allen Quartieren durchgeführt. Gespräche mit den QuartiersmanagerInnen oder Mitarbeitenden von Nachbarschaftszentren und BewohnerInnen waren ebenso Teil der Datenerhebung.

Wie in allen Lebensbereichen wird vom Gesetzgeber auch in der Städtebauförderung verstärkt der Schwerpunkt auf klimagerechte Veränderungen und Klimaschutz gelegt. Hier wird unter dem Stichwort Umweltgerechtigkeit (Mehrfachbelastungsräume) vermehrt auf die sozial benachteiligten Quartiere mit gleichzeitig vorhandenen Defiziten im Bereich der Klima- und Umweltaspekte Wert gelegt. Daher sind diese Bereiche auch in die Betrachtung einzubeziehen und eine intensivere Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Fachstellen im Dez. III und Dez. VIII zu befürworten.

Die sechs Stadtquartiere wurden im Hinblick auf die o. a. Themenkomplexe mit 30 Kriterien mithilfe einer Bewertungsmatrix einer umfassenden Bewertung unterzogen. Dabei dienen die Daten der Bewertungsmatrix nicht ausschließlich als endgültige Entscheidungsgrundlage, sondern visualisieren die vorliegenden Missstände und den Handlungsbedarf. Nicht jeder Missstand oder Benachteiligung kann dabei durch ein Städtebauförderprogramm behoben werden, jedoch durch Maßnahmen meist indirekt (positiv) beeinflusst werden.

Die aufbereiteten Ergebnisse der Bewertung wurden dann für jedes Quartier in einem Gebietsprofil (Steckbrief) kompakt dargelegt. Hieraus sollte entschieden werden, welches

Stadterneuerungsgebiet vorgeschlagen und in welcher Förderkulisse angemeldet werden soll. In einem Priorisierungs-Ranking wurde ein Gebiet als Priorität festgelegt für das ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) zur Anmeldung in die Städtebauförderung ausgearbeitet wird. Das im Ranking zweitplatzierte Quartier soll ebenfalls für eine Förderung angemeldet werden, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt, frühestens 2027.

## 2. Ergebnisse der Untersuchung

Der dem Anhang beigefügte Übersichtsplan (Anlage 1) zeigt die untersuchten Quartiere und die Umgrenzung des zugehörigen statistischen Bezirks. Der exakte Zuschnitt des potenziellen Fördergebiets kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Für eine umfassendere Ergebnisanalyse sind die im Anhang befindlichen Gebietsprofile (Anlage 3) und Bewertungsmatrix (Anlage 4) heranzuziehen.

Aus der Auswertung der Analyseergebnisse ergibt sich eine klare Einordnung der Gebiete nach Priorität bzw. Handlungsbedarf. Die Untersuchung ergab folgendes Ranking:

Priorität – Handlungsbedarf	Quartier/ Gebiet	Anmerkung
1 – (sehr) groß	Weststadt – Emsviertel	Empfehlung zur Anmeldung 2026
2 – groß	Weststadt – Elbeviertel	Empfehlung zur Anmeldung zu späterem Zeitpunkt, Abhängig von Kapazitäten
3 – mäßig	Nordwestliches Ringgebiet (inkl. Eichtal)	
4 – mäßig	Schwarzer Berg	
5 – mäßig	Siegfriedviertel	
6 – gering	Heidberg	

Nachfolgend werden nur die beiden priorität zur Anmeldung an ein Städtebauförderprogramm vorgeschlagenen Quartiere beschrieben.

Mit der Weststadt entstand im Südwesten Braunschweigs ab 1960/61 eine neue Stadtrandsiedlung, die in fünf sog. "Nachbarschaften" für bis zu 30.000 Menschen ein neues Zuhause bieten sollte. Nach etwa drei Jahrzehnten wurde dieses größte Neubaugebiet zwischen Harz und Heide weitgehend abgeschlossen. Mit jetzt etwa 24.000 Bewohnern bietet die Weststadt fast 10% der gesamtstädtischen Bevölkerung hier ein Zuhause.

Wie in vielen dieser Großwohnsiedlungen offenbaren sich auch in der Weststadt funktionale Mängel und die Zusammensetzung sowie wirtschaftliche Situation der BewohnerInnen haben zu einer strukturellen Benachteiligung des Stadtteils geführt. Dieser besondere Entwicklungsbedarf ist im Emsviertel und auch im Elbeviertel durch die Untersuchung der sechs Quartiere festgestellt worden. Im Emsviertel und in ähnlicher Weise im Elbeviertel sind städtebauliche Missstände, klimatische Mehrfachbelastungen, Wohnumfeldmängel und ein geringer Modernisierungsgrad, der in einem hohen Wärmeverbrauch mündet, sehr stark erkennbar. Hinzu kommen soziale Schieflagen und eine Segregation der Bewohnerschaft, die sich in sozialen Spannungen entlädt.

Zwar kann eine Städtebauförderung nicht die sozialen Missstände und Ungerechtigkeiten ausgleichen, die gesamtgesellschaftlich begründet liegen. Sie kann aber sehr wohl mit investiven Maßnahmen das Wohnumfeld dauerhaft und nachhaltig positiv verändern. Die dadurch erhofften Effekte dienen dann der gesamten Bewohnerschaft dieses Quartiers und können die soziale Schieflage bestenfalls begradigen.

Angesichts der bereits positiven Entwicklungen im ehem. Fördergebiet Ilmweg und der noch laufenden Förderung Donauviertel sollten die unvermindert und sich verstärkenden sehr großen Herausforderungen im Emsviertel und Elbeviertel nun angenommen werden. Ziele sollten hierbei sein, die soziale Infrastruktur in den Quartieren Emsviertel und Elbeviertel bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und günstigen Wohnraum dauerhaft zu sichern. Weiterhin müssen die siedlungsstrukturellen Defizite der Großwohnsiedlungen abgebaut werden, eine Nutzungs durchmischung gefördert und eine generationen- und klimagerechte Anpassung erfolgen. Positive Entwicklungsimpulse können durch Aufwertung, Anpassung, Umnutzung und Neubau erzielt werden.

### **3. Empfehlung und Förderkulisse**

Es wird vorgeschlagen, das Quartier „Weststadt – Emsviertel“ zur Förderung anzumelden. Das Quartier „Weststadt – Elbeviertel“ eignet sich für eine spätere Anmeldung in einem Förderprogramm.

Die Analyse zeigt ein großes Förderpotenzial innerhalb des Emsviertels. Mittels investiver Maßnahmen ließen sich festgestellte Missstände in den Bereichen Infrastruktur, Baubestand und Wohnumfeld und die Einbringung von Akteuren und Kooperationen positiv verändern. Konkret bedeutet dies, dass Sanierungen von Erschließungsanlagen, Spielplätzen oder sozialen Einrichtung potentielle Anpassungen darstellen. Zusätzlich können Neubauten des Gemeinbedarfs positive Impulse setzen. Ein weiterer neuer „Anker“ des Gebietes könnte ein Quartiersmanagement, als agierender Vermittler, darstellen.

Diese Maßnahmen würden dem Emsviertel die notwendige strukturelle Überarbeitung bieten und gleichzeitig die Möglichkeit einer positiven Wechselwirkung auf die soziale Disharmonie eröffnen. Durch neue Begegnungsräume im Außen- und Innenraum kann eine eigenständige Aneignung dieser durch BürgerInnen wachsen und ein Gefühl von Verantwortung und Teilhabe alters- und milieuunabhängig geschaffen werden. Dies könnte verstärkt werden mittels eines frei zur Verfügung stehenden sogenannten Verfügungsfonds, welcher u.a. für Veranstaltungen, Workshops, Straßenfeste oder Einzelmaßnahmen von BürgerInnen des Gebietes für das Gebiet genutzt werden könnte.

Es kommen folglich vorwiegend baulich-investiv ausgerichteten Städtebauförderprogramme „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Sozialer Zusammenhalt“, das darüber hinaus vor allem Themen aus dem sozialen Bereich (Bildung, Jugend, Arbeit) abdeckt, infrage. Der erwähnte Verfügungsfonds ist hierbei unabhängig von der Förderungsart einsetzbar und muss lediglich in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt sein.

Als *wohnungswirtschaftlich ausgerichtete Förderprogramme* sind hier zusätzlich von Bedeutung die KfW-Programme, die Wohnraumförderung des Landes und die energetische Erneuerung von Stadtquartieren. Das wichtigste *wirtschaftlich ausgerichtete Förderprogramm* in diesem Zusammenhang ist der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE).

Für beide vorgeschlagenen Quartiere ist aufgrund der erkannten Missstände und Herausforderungen eine Anmeldung zum Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ vorgesehen.

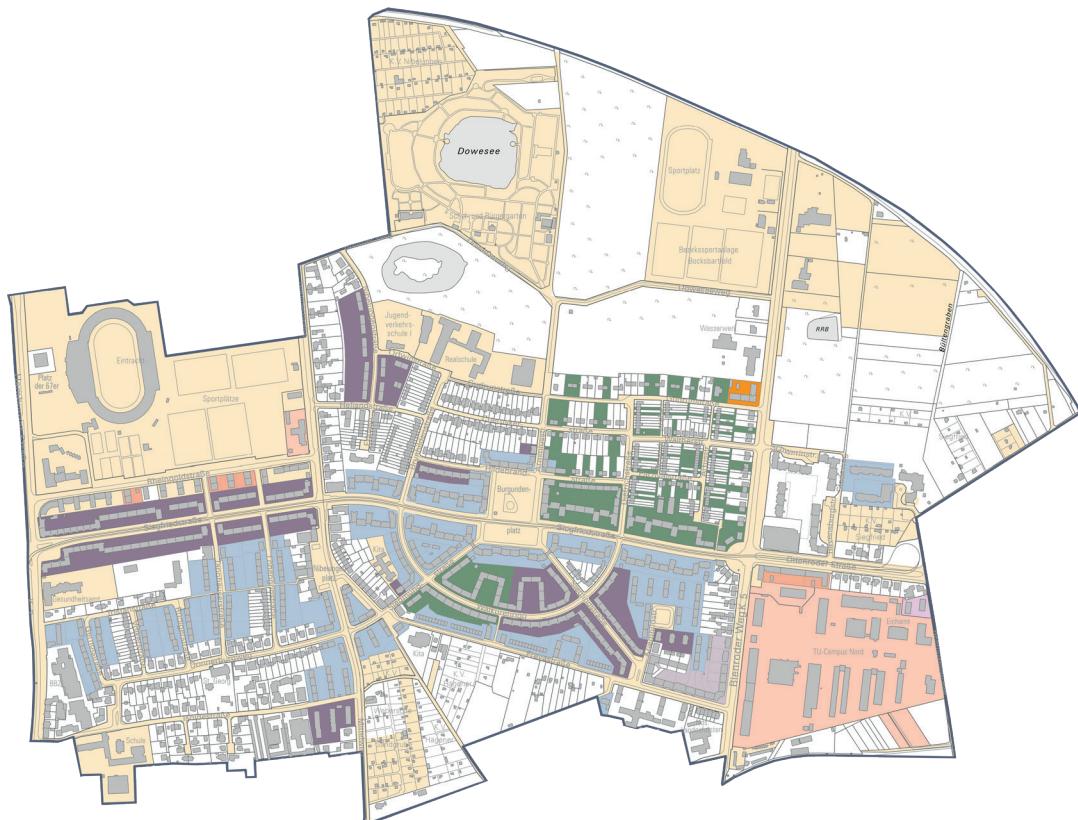
## GP 01

Braunschweig  
Löwenstadt

\*187,3 ha

## Eigenumsstruktur

- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- Liegenschaft Bund
- Liegenschaft Land
- Liegenschaft Stadt BS



# SIEGFRIEDVIERTEL

## SANIERUNG FÜR KLIMAGERECHTIGKEIT



Der Altersdurchschnitt liegt bei **43,15 Jahren** und damit im Braunschweiger Durchschnitt

Im gesamtstädtischen Vergleich ist hier vor allem die Gruppe der **18-40-jährigen** mit einem hohen Anteil von **36%** auffällig

### Bevölkerung am Ort



Normaler Anteil an **SV-Beschäftigten: 3.090 von 7.330 Anwohner:innen**

**Hoher Anteil an Arbeitslosen:** 388 Menschen sind als **Arbeitslose** registriert (**51,0 je 1.000 Einw.**) - davon 126 Ausländer:innen

### Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als **mäßig** zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

### Umwelt und Klima



**96%** des Gebäudebestands hat einen **hohen** Wärmebedarf

Ein Großteil des Gebäudebestands steht unter Denkmalschutz - Investitionen in die Gebäudesanierung sind erkennbar

### Baubestand und Wohnumfeld



Im Siegfriedviertel existiert seit 18 Jahren ein Treffpunkt und leistet in Ansätzen Stadtteilarbeit. Das **Nachbarschaftszentrum Siegfriedviertel** als Quartiersmanagement seit 2024

**Salm-Studio** als Treffpunkt für Kinder

### Akteur:innen und Kooperation



Das Siegfriedviertel hat in den letzten Jahren einen guten Weg hin zu einem lebenswerteren Quartier zurückgelegt. Gute Erreichbarkeit zur Innenstadt durch den Stadtbahnanschluss, sowie die (sehr) gute soziale Infrastruktur können hier als positive Eigenschaften hervorgehoben werden. Auch das seit Jahren etablierte „Siegfrieds Bürgerzentrum“ in Trägerschaft der Lebenshilfe, Diakonie, BBG und NiWo, wie auch der Kinder- und Jugendnachbarschaftstreff „Salm-Studio“ der Mansfeld-Löbbecke-Stiftung bieten mannigfaltige soziale Veranstaltungen im und für das Quartier. Die Nutzungsmischung ist im Siegfriedviertel bisweilen gegeben, vor allem das neu gestaltete/ sanierte Nahversorgungszentrum Nibelungenplatz bietet den Bewohnern die Möglichkeit, Waren und Dienstleistungen zu besorgen.

Teilweise wurde der Gebäudebestand denkmalgerecht saniert und auf Grünflächen hinter der Bebauung neueste Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulden) umgesetzt. Mit dem naheliegenden Erholungsgebiet um den Dowesee ist ein guter Zugang zur blauen und grünen Infrastruktur gegeben.

Insgesamt sind die Entwicklungen bisher als positiv einzuschätzen und eigene Heilungskräfte des Quartiers erkennbar.

#### Was funktioniert hier gut?



Von allen sechs untersuchten Quartieren hat das Siegfriedviertel den höchsten Wärmebedarf vorzuweisen. Dies liegt an der teils 90-jährigen Bausubstanz und den damit einhergehenden denkmalschutzrechtlichen Hindernissen in der (energetischen) Sanierung. Entsprechend der damaligen Vorstellungen und gesellschaftlichen Gegebenheiten, entsprechen viele Wohnungen einem veralteten Wohnungsgrundriss, der heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Bemerkenswert ist auch der Bevölkerungsrückgang, der mit 3,7% binnen zehn Jahren der höchste Wert aller untersuchten Quartiere ist.

Nachteilig ist, dass auf dem Wochenmarkt auf dem Nibelungenplatz immer weniger Marktbeschicker anwesend sind und ihre Waren anbieten. Zudem wirkt der Nibelungenplatz ungeordnet (unterschiedliche Verkehrsteilnehmer teilen sich den Raum). Die Schließung des Nahversorgers NP-Markt hat eine Versorgungslücke in diesem Bereich entstehen lassen.

Das Quartier kann nur mit wenigen öffentlichen Grünflächen aufwarten, sodass hier ein Mangel herrscht.

#### Was funktioniert nicht so gut?

### WAS KÖNNEN WIR TUN?

Um den hohen Wärmeverbrauch des Quartiers einzudämmen, könnte ein gemeinsames Konzept für die denkmalschutzgerechte Sanierung mit der Stadt Braunschweig und den Wohnungseigentümern erarbeitet werden. Da der Wohnungsbestand hauptsächlich im Besitz der NiWo, BBG und Vonovia sind, könnten Maßnahmen im Rahmen eines Städtebauförderprogramms in der Regel einfacher umgesetzt werden.

Das Nahversorgungszentrum sollte seine Funktion weiterhin erfüllen und seine Attraktivität als zentraler Platz sollte durch eine Neuordnung bzw. Anpassung gesteigert werden. Als Ziel sollte eine Ansiedlung eines Nahversorgers angestrebt werden.

Die negative bioklimatische Situation im Quartier ließe sich verbessern, wenn der Bestand an öffentlichen Grünflächen erhöht und gleichzeitig vorhandene Grünflächen öffentlich zugänglich gemacht werden würden.

Eine Kooperation mit nachbarschaftlichen Einrichtungen (Nachbarschaftszentrum/ Quartierszentrum Siegfrieds Bürgerzentrum und Salm-Studio) sollte intensiviert und gemeinsame Projekte für das Quartier initiiert werden.

Es sollte im Rahmen der zukünftigen Umsetzung des CoLiving Campus im südöstlichen Rand darauf geachtet werden, dass diese Entwicklung auch dem restlichen Siegfriedviertel zugutekommt und es so zu positiven Entwicklungen kommen kann.

### WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Die Prognosen für das Siegfriedviertel sind als eher positiv einzuschätzen. Die Entwicklung des neuen CoLiving Campus mitsamt neuen Haltepunkt der Stadtbahn können das Siegfriedviertel insgesamt aufwerten und dem Quartier „Schwung“ verleihen.

Bezüglich der (energetischen) Sanierung der Bausubstanz wird es aufgrund des Denkmalschutzes zu Hemmnissen kommen. Vorsicht ist beim Nahversorgungszentrum geboten: durch weiteren Verlust von Marktbeschickern und Ladenschließungen, könnte dieser zentrale Punkt im Quartier verfallen.

# GP 02

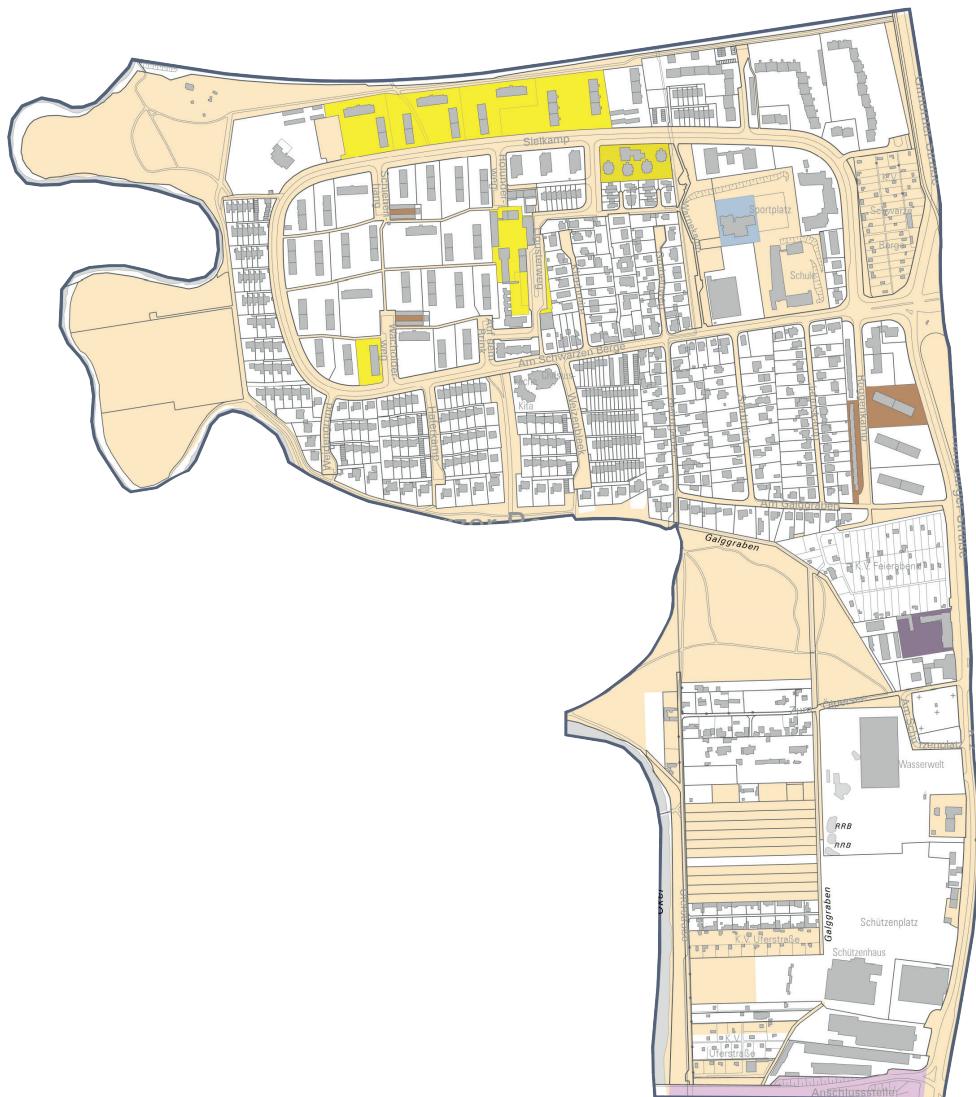
# Braunschweig Löwenstadt



\*111,8 ha

## Eigentumsstruktur

-  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  Einrichtung
  -  WBG
  -  Liegenschaft Bund
  -  Liegenschaft Land
  -  Liegenschaft Stadt BS



# SCHWARZER BERG

## *MIT BESTAND - MACH' NEU!*



Der Altersdurchschnitt liegt bei **46,29Jahren** und ist damit leicht erhöht

Im gesamtstädtischen Vergleich ist hier vor allem die Gruppe der **75-jährigen und Älteren** mit einem hohen Anteil von **16,7%** auffällig

## Bevölkerung am Ort



Normaler Anteil an  
**SV-Beschäftigten:**  
**1.847 von 4.664**  
**Anwohner:innen**

**Normaler Anteil an  
Arbeitslosen:** 179  
Menschen sind als  
**Arbeitslose** registriert  
**(37,3 je 1.000 Einw.)**  
– davon 66 Ausländer:innen

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als *gering bis mäßig* zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

Die blaue und grüne  
**Infrastruktur** sind gut  
erreichbar

## Umwelt und Klima



89% des Gebäudebestands hat einen **hohen** Wärmebedarf

Eine **hoch diversifizierte Eigentumsstruktur** des Gebäudebestands erschwert die Koordination einer energetischen Sanierung

## Baubestand und Wohnumfeld



Im Schwarzen Berg konnte sich ein inspirierendes Quartiersmanagement etablieren, das auf dem Fundament des ansässigen Bürgervereins entwickelt wurde. Das **Quartier:PLUS** ist seither eine Bereicherung für die Menschen

## Akteur:innen und Kooperation



Positiv im Schwarzen Berg ist die gute Versorgung mit öffentlichen Grünstrukturen, sowie die geringste Lärmbelastung aller untersuchten Quartiere. Der unmittelbar angrenzende Ölpersee ermöglicht zudem einen sehr guten Zugang zur blauen und grünen Infrastruktur und bietet damit Naherholungsmöglichkeiten. Die Leerstandquote im Quartier ist gering, trotz eines großen Bevölkerungsrückgangs von 2,9% in den vergangenen zehn Jahren.

Der Schwarze Berg bietet insgesamt eine gute Versorgung an sozialer Infrastruktur. Besonders herauszuheben ist das seit einigen Jahren aktive Nachbarschaftszentrum Quartier:PLUS, das sich etabliert hat. Es werden sehr viele Angebote aus vielen Bereichen angeboten und auch selbst Projekte, wie Urban Farming, initiiert. Nachdem Ende 2024 die Förderung durch Landesmittel auslief, ist es umso erfreulicher, dass eine dauerhafte Finanzierung ab 2025 nun durch Stadt gesichert ist.

Was funktioniert hier gut?



Im Schwarzen Berg fällt auf, dass das Stadtteilzentrum seine ehemalige Funktion verloren hat, eine sehr hohe Leerstandquote aufweist und unbelebt ist. Eine Nutzungsmischung ist in weiten Teilen des Quartiers nicht gegeben. Hinzu kommen der hohe Altersdurchschnitt der BewohnerInnen und der sehr hohe Sanierungsstau in der Bebauung, der sich am hohen Wärmebedarf bemerkbar macht. Öffentliche und private Investitionen sind mangelhaft und der Großeigentümer u.a. des ehemaligen Stadtteilzentrums zeigt kein Interesse an einer Entwicklung.

Im Hinblick auf eine mögliche Städtebauförderung sind die Eigentumsverhältnisse im Quartier eine große Herausforderung. Großteils handelt es sich hier um Eigentumswohnungen.

Das Wohnumfeld wirkt aufgrund der Qualität der Außenbereiche stellenweise unattraktiv. Die harten Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken (v.a. in Nähe des ehem. Stadtteilzentrums) tragen ebenfalls dazu bei.

Was funktioniert nicht so gut?

## WAS KÖNNTEN WIR TUN?

Prioritär sollte eine Attraktivierung oder Wiederbelebung des ehem. Stadtteilzentrums in Gang gesetzt werden. Hier gilt es gemeinsam mit dem derzeitigen Eigentümer ein Revitalisierungskonzept zu entwickeln. Langfristig sollte auch die Finanzierung (auch durch städtische Haushaltssmittel) des wichtigen Treffpunkts Quartier:PLUS gesichert werden. Beides würde sich positiv auf das gesamte Quartier auswirken. Da die energetische Sanierung des Wohnungsbestands vor allem aufgrund der Eigentümerstruktur (Mietergemeinschaften) nicht voranschreitet, könnte eine Beratungsleistung durch ein energetisches Quartiersmanagement erfolgen.

Barrieren im öffentlichen Raum sollten beseitigt werden und das Augenmerk verstärkt auf vulnerable Gruppen gelegt werden.

## WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Sollten sich keine Entwicklungschancen für das ehem. Stadtteilzentrum ergeben, ist zu befürchten, dass auch die letzten Geschäfte und Angebote verschwinden. Hier würde dann eine Brache inmitten des Quartiers entstehen. Der anhaltende Sanierungsstau und eine Vernachlässigung könnten zu einem „Kippen“ des Quartiers führen. Stärkeres soziales Konfliktpotenzial sind dann nicht mehr auszuschließen.

# GP 03

# Braunschweig Löwenstadt



\*162 ha

## Eigentumsstruktur

- WBG
  - Liegenschaft Bund
  - Liegenschaft Land
  - Liegenschaft Stadt BS

# **NORDWESTLICHES RINGGEBIET**

# INDUSTRIE TRIFFT RINGGEBIET



Der Altersdurchschnitt liegt bei **39,36** Jahren und ist damit unterdurchschnittlich

Im gesamtstädtischen Vergleich ist hier vor allem die Gruppe der **18-40-jährigen** mit einem sehr hohen Anteil von **47%** auffällig

## Bevölkerung am Ort



Überdurchschnittlicher  
Anteil an **SV-**  
**Beschäftigten:**  
2.937 von 6.437  
**Anwohner:innen**

**Hoher Anteil an Arbeitslosen:** 305 Menschen sind als **Arbeitslose** registriert (55,7 je 1.000 Einw.)  
- davon 132 Ausländer:innen

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als *mäßig* zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

Es gibt **kaum bis keine**  
gute blaue und grüne  
**Infrastruktur**

## Umwelt und Klima



82% des Gebäudebestands hat einen **hohen** Wärmebedarf

Der öffentliche Grünflächenanteil im Quartier ist auffällig niedrig - das schlägt sich auch in der bioklimatischen Belastung nieder

## Baubestand und Wohnumfeld



Das Nordwestliche Ringgebiet weist bisher kein Quartiersmanagement oder eine etablierte Institution für Gemeinwesenarbeit auf

## Akteur:innen und Kooperation



Das in gut erreichbarer Nähe zur Braunschweiger Innenstadt liegende „Nordwestliche Ringgebiet“ ist geprägt durch seine industrielle und gewerbliche Nutzung. Hier handelt es um einen etablierten gewerblichen Standort mit so gut wie keinem Leerstand. Bemerkbar macht sich dies auch an der sehr hohen Anzahl an Bewohnern im Quartier, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

Das Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen für die Bewohner ist gut und wird durch das Nahversorgungszentrum „Weiße Ross“ und dem „Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße“ (Nahversorger, Einzelhandel) sichergestellt.

In den letzten Jahren wurden einige Investitionen in den Wohnungsbau getätigt und haben damit zu positiven Entwicklungen im nordwestlichen Ringgebiet geführt. So wurden beispielsweise einige Wohneinheiten und ein Pflegeheim in den Noltemeyerhöfen und der Hermannstraße errichtet, ebenso an der Spinnerstraße. Auch wurden im gesamten Quartier zahlreiche Wohngebäude saniert.

Einen Mehrwert bietet das Ringgleis, das durch das Nordwestliche Ringgebiet verläuft und Raum für Naherholung bietet und für eine schnelle Fuß- und Radverbindung sorgt.

#### Was funktioniert hier gut?



Großflächige Industrie-, Gewerbe- und Handelsflächen umgeben im Nordosten, Norden, Nordwesten und Westen den Kern dieses Quartiers und wirken damit wie eine Barriere. Hinzu kommen die großen Verkehrsflächen der Autobahnen A391, A392, der B1 und der Celler Straße, die das Quartier begrenzen oder durchschneiden und damals Barrieren wirken sowie eine hohe Verkehrsbelastung mit sich bringen. Wahr herrscht so gut wie kein Leerstand bei den gewerblich genutzten Gebäuden, auffallend ist jedoch der nun schon mehrere Jahre andauernde Leerstand des ehemaligen MIAG-Gebäudes in der Ernst-Amme-Straße. Geplant war hier Baurecht für ein Baugebiet mit 330 Wohneinheiten zu schaffen, das wegen Uneinigkeiten mit dem Investor jedoch in weite Ferne gerückt ist.

Aus Sichtweise einer möglichen Städtebauförderung und umzusetzenden Maßnahmen ist die fragmentierte Eigentümerstruktur im Quartier hinderlich.

Es herrscht ein sehr großes Defizit an öffentlichen Grünflächen und daraus resultierend eine nachteilige bioklimatische Situation. Auch ein Nachbarschaftstreff oder Quartierszentrum fehlt im nordwestlichen Ringgebiet.

#### Was funktioniert nicht so gut?

## WAS KÖNNTEN WIR TUN?

Eine Entwicklung für das leerstehende MIAG-Areal sollte vorangetrieben werden. Im neuen FNP wird eine Festsetzung als Gewerbegebiet favorisiert. Der Versiegelungsgrad im Quartier, auch außerhalb der Gewerbegebäuden, ist hoch. Hier sollten Maßnahmen zur Entsiegelung ergriffen bzw. mehr öffentliche Grünflächen geschaffen werden.

Eine Aufgabe des Klinikstrandorts Celler Straße ist derzeit nicht abzusehen, wird aber vonseiten der Klinik weiterhin verfolgt. Hierbei ist es wichtig, dass rechtzeitig Konzepte für Nachfolgenutzungen für dieses große Gelände erarbeitet werden.

Es sollte sich um eine Identitätsstiftung des Quartiers bemüht werden.

Die starren Strukturen, die durch Gewerbe, Handel und Industrie, sowie Verkehrsflächen geprägt sind, sollten möglichst aufgelockert werden. Auch die weitere Entwicklung der Varrentrappstraße kann zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen im Nordwestlichen Ringgebiet beitragen. Eigenwirtschaftlich getragene Investitionen sollen, wo möglich, gefördert werden.

## WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Möglicherweise setzt sich die positive Entwicklung im Quartier fort (Sanierungen, Neubau usw.). Eine Gefahr wird im ehemaligen MIAG-Areal gesehen, dieses verkommt stetig und eine Nachnutzung ist derzeit nicht in Sicht.

# GP 04

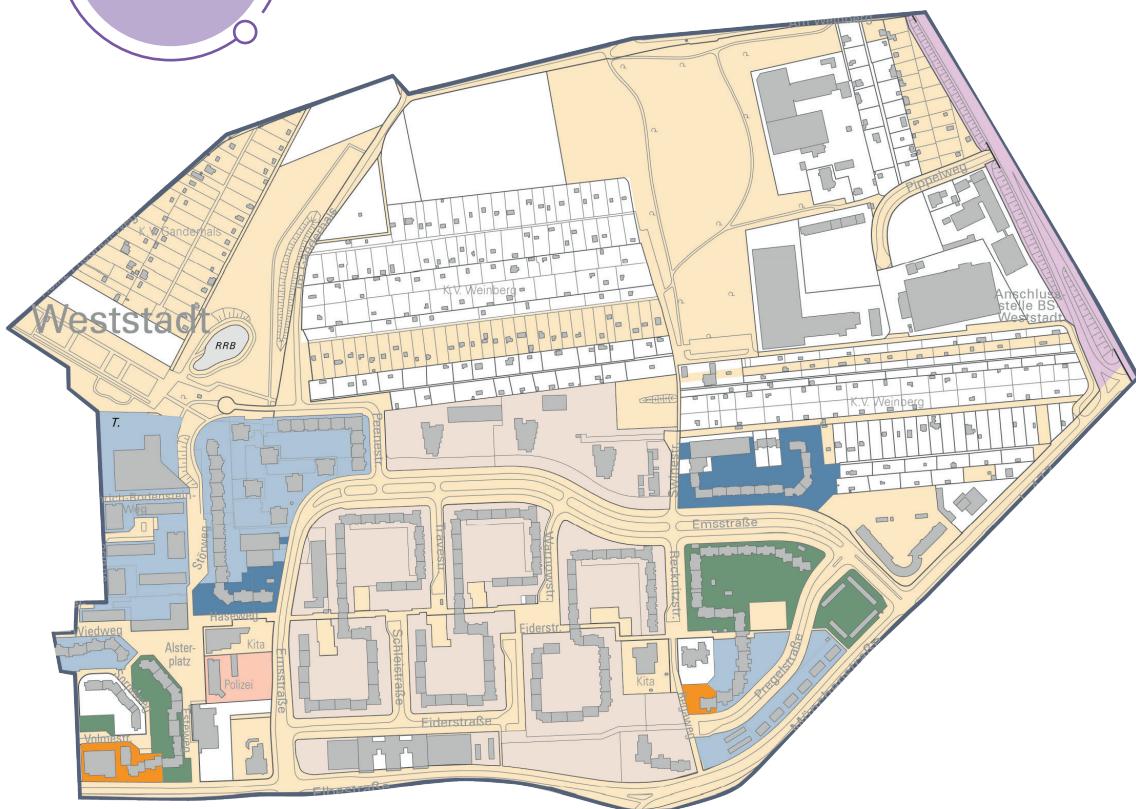
Braunschweig  
Löwenstadt



\*71 ha

## Eigentumsstruktur

- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- Liegenschaft Bund
- Liegenschaft Land
- Liegenschaft Stadt BS



## WESTSTADT - EMSVIERTEL

### NUTZE DIE SYNERGIE!



Der Altersdurchschnitt liegt bei **39,51 Jahren** und ist damit unterdurchschnittlich

Im gesamtstädtischen Vergleich ist hier vor allem die Gruppe der **0-18-jährigen** mit einem sehr hohen Anteil von **22,5%** auffällig

#### Bevölkerung am Ort



Sehr geringer Anteil an **SV-Beschäftigten**: **1.572** von **5.107 Anwohner:innen**

**Sehr hoher Anteil an Arbeitslosen**: 396 Menschen sind als **Arbeitslose** registriert (**81,5 je 1.000 Einw.**) - davon 239 Ausländer:innen

#### Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als **hoch** zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

#### Umwelt und Klima



**86%** des Gebäudebestands hat einen **hohen** Wärmebedarf

Seit Kurzem ist eine Wiederaufnahme von Sanierungstätigkeiten im Quartier festzustellen

#### Baubestand und Wohnumfeld



Das Emsviertel profitiert von der Arbeit des **Stadtentwicklungsvereins Weststadt e.V.** und dem **Treffpunkt Pregelstraße**

#### Akteur:innen und Kooperation



Die soziale Infrastruktur (KITAs, Schulen) ist tendenziell sehr gut. Sämtliche Wohngebäude sind im Eigentum von fünf Wohnungsgesellschaften (NiWo, Wiederaufbau, BBG, VWG, LEG), was eine potenzielle Umsetzung von Fördermaßnahmen erleichtert. Die LEG hat erst vor kurzem den größten Bestand an Wohnungen im Emsviertel erworben und zeigt ernsthaftes Interesse an Sanierungsmaßnahmen. Dies war bei den Voreigentümern bisweilen nicht der Fall. Erste Sanierungen haben partiell bereits begonnen. Es besteht für die Bewohner des Emsviertels eine gute Erreichbarkeit zum Naherholungsgebiet Westpark. Einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersarbeit leistet der Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e. V., der mit dem „Treffpunkt Pregelstraße“ im Emsviertel vertreten ist. Verschiedene Projekte wurden hier initiiert, wie beispielsweise ein Seniorenprojekt, das im Quartier ein Konzept für „Kommunikationspunkte“ erarbeitet hat. Vorteilhaft für eine potenzielle Förderung im Rahmen einer Stadterneuerung sind auch die zahlreichen Konzepte und Untersuchungen, die bereits für das Emsviertel erarbeitet wurden und eine sehr gute Ausgangslage bieten: Ratsbeschluss für die Nördliche Weststadt von 2008, Rahmenkonzept für die Weststadt aus 2012 und Freiraumkonzept aus 2023.

#### Was funktioniert hier gut?

### WAS KÖNNEN WIR TUN?

Aufgrund des erheblichen Handlungsbedarfs für das Emsviertel sollte eine Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogramms angestrebt werden. Die bereits existierenden Konzepte und Ansätze zur Verbesserung der Lage im Emsviertel sollten aufgegriffen, weiterentwickelt und umgesetzt werden. Hierzu ist es wichtig, die bereits vorhandenen Akteure (Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.), Strukturen und Engagements intensiv zu nutzen und sich für eine aktive Teilhabe der Bewohnerschaft einzusetzen.

Zentrale Rolle sollte eine bessere Durchmischung der BewohnerInnen einnehmen, um einer zunehmenden Segregation entgegenzuwirken. Wohnungseigentümer sollten darin bestärkt werden, ihren Bestand zu sanieren. Flankierend kann die Stadt bei einer evtl. Förderung Maßnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes oder der Wohnninnenhöfe durchführen. Mit einer Ende 2024 erfolgten Zusage einer Förderung aus Mitteln des Aktionsprogramms „Natürlicher Klimaschutz in ländlichen Kommunen“ wird der innerquartierliche Haupterschließungsweg über den zentralen Platz (Warnowstraße) umgestaltet. Die daraus entstehenden Synergieeffekte durch weitere Maßnahmen würden der Bewohnerschaft zugutekommen. Die alleinige Sanierung der Gebäude und der Außenflächen ist jedoch nicht ausreichend. Eine intensive Quartiersarbeit muss sichergestellt sein, um den vorhandenen sozialen Herausforderungen zu begegnen.

#### Was funktioniert nicht so gut?

### WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Es ist nicht ersichtlich, dass sich die vielfältigen Problemlagen und Herausforderungen im Quartier Weststadt – Emsviertel aus eignen Kräften lösen könnten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die sozialen Konflikte zunehmen und die Schieflage des Quartiers über den Kipppunkt gerät. Durch die praktisch nicht vorhandene Durchmischung in der Bewohnerstruktur drohen weitere Segregation oder Verdrängung von Bevölkerungsgruppen.



# GP 05

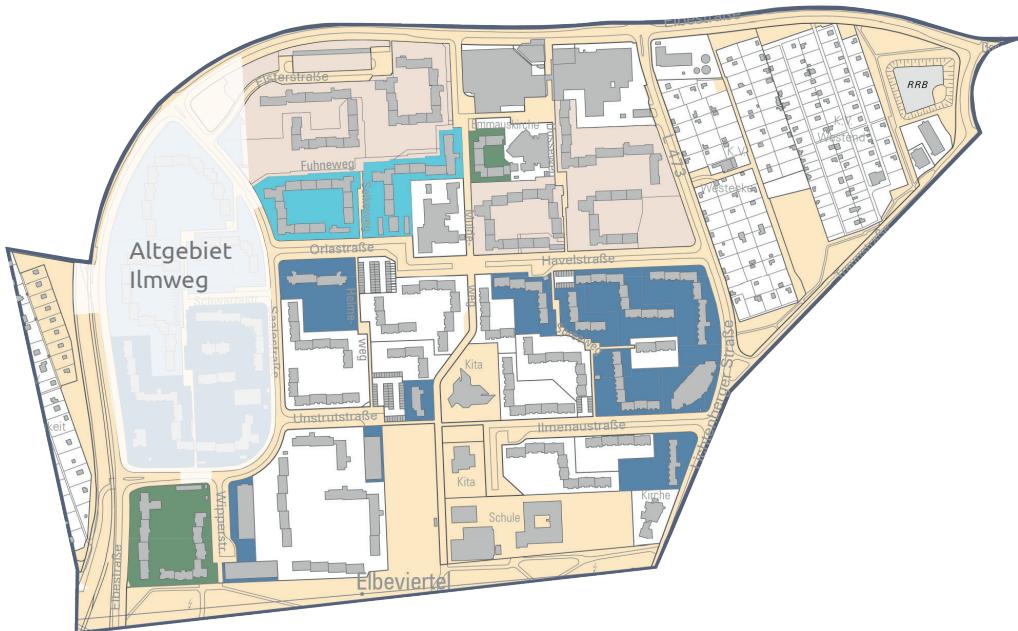
Braunschweig  
Löwenstadt



\*53 ha

## Eigentumsstruktur

- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- WBG
- Liegenschaft Bund
- Liegenschaft Land
- Liegenschaft Stadt BS



## WESTSTADT - ELBEVIERTEL

### DIE MISCHUNG MACHT'S!



Der Altersdurchschnitt ist leicht überdurchschnittlich und liegt bei **45,30 Jahren**

Hier ist vor allem die Gruppe der **65-75-jährigen** mit einem sehr hohen Anteil von **13,3%** und der sehr geringe Anteil von **18-40-jährigen** auffällig

#### Bevölkerung am Ort



Geringer Anteil von **SV-Beschäftigten: 2.133 von 5.881 Anwohner:innen**

**Hoher Anteil an Arbeitslosen:** 317 Menschen sind als **Arbeitslose** registriert (**52,9 je 1.000 Einw.**) - davon 129 Ausländer:innen

#### Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als **hoch** zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

#### Umwelt und Klima



**79%** des Gebäudebestands hat einen **hohen** Wärmebedarf  
Seit Kurzem ist eine Wiederaufnahme von Sanierungstätigkeiten im Quartier festzustellen

#### Baubestand und Wohnumfeld



Das Elbeviertel profitiert von der Arbeit des **Stadtentwicklungsvereins Weststadt e.V.** und dem **Nachbarschaftszentrum Haus der Talente**

#### Akteur:innen und Kooperation



Der Großteil der Wohngebäude sind im Eigentum von vier Wohnungsgesellschaften (NiWo, Wiederaufbau, BBG, LEG), was eine potenzielle Umsetzung von Fördermaßnahmen erleichtert.

Für die Bewohner des Elbeviertels besteht eine gute ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgungssituation ist durch das Stadtteilzentrum Weststadt als gut einzuschätzen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersarbeit leistet der Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e. V.. Erwähnenswert ist auch die positive Entwicklung des direkt westlich an das Elbeviertel angrenzenden Quartiers Ilmweg, das bereits eine erfolgreiche Förderung erfahren hat.

#### Was funktioniert hier gut?



In der Weststadt – Elbeviertel gleichen sich die Problemlagen denen des Emsviertels. Sie sind jedoch nicht so stark ausgeprägt, überragen dennoch die der anderen vier untersuchten Quartiere.

Nach wie vor hat die Weststadt zum Teil noch mit Imageproblemen zu kämpfen trotz der engagierten Arbeit des Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e.V. bzw. der erfolgten Erneuerungsmaßnahmen.

Das Quartier kann als trist bezeichnet werden und das subjektive Sicherheitsempfinden, aber auch objektiv betrachtet, ist getrübt. Eine Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers ist nicht vorhanden, das Elbeviertel ist eine reine Schlafstadt, wenn vom Stadtteilzentrum im Nordosten abgesehen wird. Der Wärmebedarf der Wohngebäude ist hoch und es herrscht Sanierungsbedarf der teils sehr schlechten Bausubstanz. Die Gestaltung des Wohnumfeldes ist eintönig und bietet wenig Nutzungsmöglichkeiten.

Im Emsviertel leben im Vergleich zu den anderen untersuchten Quartieren sehr viele Menschen in Bedarfsgemeinschaften und auch die Zahl der Arbeitslosen ist hier extrem hoch. Auffallend ist zudem der hohe Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und Ausländern. Es sind soziale Konfliktlagen spürbar oder haben sich gar verfestigt.

Trotz vieler Grünflächen innerhalb und zwischen der Wohnbebauung ist der öffentliche Grünflächenanteil gering. Ein Zugang zur grünen und blauen Infrastruktur ist nur mäßig vorhanden. Die bioklimatische Situation für die BewohnerInnen des Elbeviertels ist sehr schlecht.

#### Was funktioniert nicht so gut?

### WAS KÖNNTEN WIR TUN?

Aufgrund des hohen Handlungsbedarfs für das Elbeviertel sollte eine Förderung im Rahmen eines Städtebauförderprogramms angestrebt werden.

Ansätze zur Verbesserung der Lage im Elbeviertel sollten entwickelt und umgesetzt werden. Hierbei sollte an das erfolgreich abgeschlossene Fördergebiet „Ilmweg“ angeknüpft werden. Es ist wichtig, die bereits vorhandenen Akteure (Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e.V.), Strukturen und Engagements intensiv zu nutzen und sich für eine aktive Teilhabe der Bewohnerchaft einzusetzen.

Zentrale Rolle sollte eine bessere Durchmischung der Bewohner einnehmen, um einer zunehmenden Segregation entgegenzuwirken. Wohnungseigentümer sollten darin bestärkt werden, ihren Bestand zu sanieren. Flankierend kann die Stadt bei einer evtl. Förderung Maßnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes oder der Wohninnenhöfe durchführen. Die daraus entstehenden Synergieeffekte durch weitere Maßnahmen würden der Bewohnerchaft zugutekommen. Eine alleinige Sanierung der Gebäude und der Außenflächen ist jedoch nicht ausreichend. Um den vorhandenen sozialen Herausforderungen zu begegnen, muss eine intensive Quartiersarbeit im Elbeviertel sichergestellt sein.

### WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Es ist nicht ersichtlich, dass sich die vielfältigen Problemlagen und Herausforderungen im vernachlässigten Quartier Weststadt – Elbeviertel aus eignen Kräften lösen könnten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die sozialen Konflikte zunehmen und die Schieflage des Quartiers über den Kippunkt gerät. Durch die ungenügende Durchmischung in der Bewohnerstruktur drohen weitere Segregation oder Verdrängung von Bevölkerungsgruppen. Ein möglicher Trading-Down-Effekt des Stadtteilzentrums kann zudem eintreten.

# GP 06

# Braunschweig Löwenstadt



\*188 ha

## Eigentumsstruktur

-  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  WBG
  -  Einrichtung
  -  WBG
  -  Liegenschaft Bund
  -  Liegenschaft Land
  -  Liegenschaft Stadt BS

# HEIDBERG

# DER EINSAME SÜDEN



Der Altersdurchschnitt liegt bei **49,64 Jahren** und ist damit überdurchschnittlich hoch

Hier ist vor allem die Gruppe der **75-jährigen und Älteren** mit einem sehr hohen Anteil von **19,7%** und der sehr geringe Anteil von **18-40-jährigen** auffällig

## Bevölkerung am Ort



leicht unterdurchschnittlicher Anteil an **SV-Beschäftigten**:  
2.890 von 7.590 Anwohner:innen

**Mäßiger Anteil am  
Arbeitslosen:** 271  
Menschen sind als  
**Arbeitslose** registriert  
**(35,2 je 1.000 Einw.)**  
- davon 91  
Ausländer:innen

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit



Die vorherrschende **Umweltbelastung** ist als *mäßig* zu bewerten (diese Mehrfachbelastung ergibt sich aus Daten zu Bioklima, Starkregen, Hochwasser und Lärm)

Die blaue und grüne Infrastruktur sind gut erreichbar

## Umwelt und Klima



87% des Gebäudebestands hat einen hohen Wärmebedarf

strukturen erweisen sich als problematisch, da sie sich segregativ auf die Struktur der Bewohnerschaft auswirken

## Baubestand und Wohnumfeld



Im Heidberg konnte sich bereits seit Langem ein Quartiersmanagement etablieren. Der **AWO Nachbarschaftsladen** wird durch den AWO Bezirksverband Braunschweig e.V. betrieben und erfährt eine städtische Zuwendung

## Akteur:innen und Kooperation



Der Heidberg hält sich seit der Gründung im Jahre 1959 als attraktives Quartier Braunschweigs. Es weist eine hohe Zahl sozialer Infrastruktureinrichtungen mit mehreren Schulen, KITAs und einem Nachbarschaftszentrum sowie zahlreichen Freizeitangeboten, u.a. einem Hallenbad auf. Das vorhandene Wohnumfeld zeigt sich gepflegt und ist mit seinem äußerst geringen Leerstand sehr belebt. Große öffentliche Grünflächen sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich bietet die Blaue Infrastruktur (Heidbergsee) einen weiteren Erholungsort im Quartier. Neben einer guten quartiersinternen Wegeverbindung ist das Quartier auch mittels aller Verkehrsträger sehr gut an die weiterführende Stadtstruktur angebunden. Im Quartier ist eine durchschnittliche Anzahl an Arbeitslosen und ein unterdurchschnittlich niedriger Wert an Personen in Bedarfsgemeinschaften, der niedrigste Wert aller untersuchten Quartiere, zu verzeichnen. Hingegen ist der Heidberg im Vergleich mit fast 20% 75-jähriger und älteren BürgerInnen einer der ältesten Quartiere im Stadtgebiet.



Das Quartier ist im wahrsten Sinne in die Jahre gekommen und hat aktuell einen hohen Wärmebedarf, was einen Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude spiegelt. Vereinzelt sind bereits PV-Anlagen auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern installiert. Die Grundrissstruktur ist nicht mehr zeitgemäß sowie nicht für Familien geeignet. Aufgrund der Altersstruktur sind Anpassungen zur Barrierefreiheit notwendig und Maßnahmen, welche einer Vereinsamung entgegenwirken. Hierbei könnte eine bisher fehlende Erschließung des südlichen Heidbergs durch ÖPNV helfen.

Trotz des hohen Grünflächenanteils ist ein Potenzial zur großflächigen Entsiegelung, z.B. auf dem städtischen Betriebshof und der Feuerwehr (ehem. Kasernengelände an der Salzdahlumer Straße), vorhanden. Das jahrelang ungenutzte Gelände des ehemaligen Waisenhauses bietet ebenfalls großes Potenzial zur Umnutzung. Grundsätzlich stellen die schlechte bioklimatische Situation und die starke Lärmbelastung eine Herausforderung im Quartier dar.

#### Was funktioniert hier gut?

#### Was funktioniert nicht so gut?

### WAS KÖNNTEN WIR TUN?

Neben einer Entsiegelung auf dem städtischen Betriebshof würde eine attraktivere Gestaltung des Stadtteilszentrums, insbesondere des Umfeldes der Haltestelle „Erfurtplatz“, eine Verbesserung der Freiflächen erzeugen. Um familiengerechtes Wohnen anbieten zu können, und so eine Altersdurchmischung zu erzielen, ist eine Anpassung der Wohneinheiten notwendig. Gleichzeitig würden altersgerechte Maßnahmen, wie Querungshilfen oder taktile Elemente, die Barrierefreiheit im Gebiet erhöhen.

### WAS, WENN WIR NICHTS TUN?

Das Stadtteilzentrum würde an Attraktivität verlieren, was sich u.a. in der Anzahl und Diversität der Marktstände des Wochenmarktes niederschlagen könnte und wiederum die Lebensqualität im Quartier senken würde.

Aufgrund einer fehlenden Durchmischung kann die Prognose gestellt werden, dass die Überalterung des Quartiers voranschreitet.

# BEWERTUNGSMATRIX

61.3 / 61.4 Bearbeitungsstand 29.01.2025

KRITERIEN	Potentialgebiet	01	02	03	04	05	06
		SIEGFRIEDVIERTEL	SCHWARZER BERG	NORDWESTLICHES RINGGEBIET	WESTSTADT EMSVIERTEL	WESTSTADT ELBEVIERTEL	HEIDBERG
<b>Ökologische Dimension</b>							
Lärmbelastung							
Bioklimatische Situation							
Starkregenereignisse							
Öffentlicher Grünflächenanteil							
Zugang grüne/blaue Infrastruktur							
<b>Urbane Infrastruktur</b>							
ÖPNV							
Fuß- und Radverkehr							
motorisierter Individualverkehr							
Soziale Infrastruktur							
<b>Baubestand und Wohnumfeld</b>							
Wärmebedarf							
Bausubstanz und Sanierungsbedarf							
Leerstand							
Wohnumfeld							
Nutzungsmischung							
Abstimmungsaufwand durch Eigentumsstruktur							
<b>Akteure und Kooperation</b>							
Attraktivität							
Freizeitangebot							
Kooperationsmodelle							
Zielkonformität Stadtentwicklung							
		Die nachfolgenden Kriterien können im Rahmen eines Förderprogrammes mit investiven Maßnahmen nicht gezielt verändert werden. Umstrukturierungen der Infrastruktur, des Baubestandes, des Wohnumfeldes und Einbringung von Akteuren bzw. Kooperationen können jedoch eine gewünschte Wechselwirkung auf soziale und ökonomische Dimensionen ausüben.					
<b>Soziale Dimension</b>							
Altersdurchschnitt							
Migrationshintergrund							
Vulnerable Gruppen							
Soziale Konfliktpotentiale							
Subjektives Sicherheitsempfinden							
<b>Ökonomische Dimension</b>							
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte							
Arbeitslose							
*Anteil Ausländer:innen							
*Personen in Bedarfsgemeinschaften							
Einzelhandel und Dienstleistungen							
Investitionen							

**HINWEIS:** Diese Bewertungsmatrix dient ausschließlich der vereinfachten Visualisierung bisheriger Analyseergebnisse, die größtenteils auf einer fachübergreifenden Datenerhebung basieren. Die jeweilige Einordnung der Gebietsparameter ist im Zusammenhang anderweitiger Erkenntnisse, wie der Gebietsprofile, zu verstehen und stellt keine separate Darstellung zur Entscheidungsfindung dar.

## LEGENDE: