

*Betreff:***Programmanmeldung zur Aufnahme in die Städtebauförderung "Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Großer Hof"***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

16.04.2026

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)  
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)  
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)*Sitzungstermin*23.04.2026  
29.04.2026  
05.05.2026  
12.05.2026*Status*Ö  
Ö  
N  
Ö**Beschluss:**

1. Das Fördergebiet wird, wie in Anlage 1 räumlich dargestellt, zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beantragt.
2. Es ist beabsichtigt, die städtebauliche Gesamtmaßnahme im förmlich als Sanierungsgebiet festzulegenden Gebiet im „umfassenden Verfahren“ (§142 BauGB) durchzuführen. Diese ist nach § 141 BauGB durch einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung einzuleiten. Die Stadt beschließt rückwirkend die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung, die in dieser Vorlage kombiniert mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) zur Kenntnis gegeben wird.
3. Die Stadt Braunschweig erklärt ihre Bereitschaft, die durch den Bund und das Land Niedersachsen geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen und gemäß der aktuellen Planung rd. 7,9 Mio. Euro für den städtischen Eigenanteil der förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten aufzubringen.

**Sachverhalt:**Beschlusskompetenz

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

Ausgangssituation

Im Rahmen eines verwaltungsinternen Auswahlverfahrens wurde die Innenstadt hinsichtlich eines besonderen städtebaulichen Handlungsbedarfs untersucht. In einer Mitteilung (25-26784) wurden der Stadtbezirksrat 130 (Mitte) und der APH darüber informiert, dass die Verwaltung die Aufnahme des Quartiers „Großer Hof“ in die Städtebauförderung anstrebt und dazu ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeiten wird.

Der im Jahr 2024 entschiedene Realisierungswettbewerb „Wohn- und Kreativquartier Großer Hof“ mit dem Siegerentwurf des Hamburger Büros Prasch Buken Partner in Zusammenarbeit mit GHP Landschaftsarchitekten hat bereits wesentliche Planungsgrundlagen für dringend

notwendige strukturelle Veränderungen in diesem untergenutzten Quartier der Innenstadt gelegt.

Die Inhalte des Entwurfs sind Bestandteil des IEK „Großer Hof“:

- Entwicklung eines autoarmen Kreativquartiers
- Errichtung einer Wohnbebauung und
- einer Quartiersgarage als Ersatz für entfallende sowie für neu zu schaffende Parkplätze,
- Schaffung von Flächen für die Städtische Galerie, für Ateliers und für die Kreativwirtschaft
- Schaffung von Flächen für die soziale Infrastruktur (KiTa, Haus der Familie) sowie
- die nachhaltige Qualifizierung von Freiräumen in dem städtebaulich dichten Bereich

Handlungsbedarf resultiert zum einen aus der aufgegebenen Schulnutzung und dem in der Folge bestehenden Funktionsverlust der Helene-Engelbrecht- und Kielhornschule im Areal zwischen Reichsstraße und Litolffweg. Zum anderen wird das Quartier wesentlich vom ruhenden Verkehr bestimmt: die Parkplätze Werder, Großer Hof und Alte Markthalle bestimmen die Qualität des Gebietes. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 498 öffentliche Stellplätze erfasst. Zusammen wirkt die städtebauliche Situation stagnierend. Rückblickend hat – abgesehen von den in der Innenstadtsanierung geförderten Bereichen um den Wollmarkt – in den vergangenen Jahrzehnten, seit Abschluss einer längeren Wiederaufbauphase zwischen 1950 und 1980, kaum eine städtebauliche Entwicklung stattgefunden. Dennoch konnte sich im Umfeld des Großen Hofes ein eigenständiges, wenn auch heterogenes, Quartier entwickeln: mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur aus Wohnen, kulturellen, kirchlichen, sozialen - sowie Bildungseinrichtungen, Gewerbe, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Ein Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist im Besitz der Stadt Braunschweig. Weitere Eigentümer sind der Ev.-luth. Propsteiverband Braunschweig (St. Andreaskirche), die Braunschweiger Baugenossenschaft sowie weitere Unternehmen und Privatpersonen.

Die vorhandene Bebauung stammt größtenteils aus den Nachkriegsjahren und stellt ein Gefüge unterschiedlicher Gebäude und Nutzungen dar. Der Wiederaufbau orientierte sich am historischen Stadtgrundriss, die kleinteilige Parzellenstruktur wurde aufgegeben zugunsten einer modernen und schlichten Geschossbauweise die vor allem entlang der Hauptstraßen Küchenstraße, Hagenbrücke, Hagenmarkt und Wendenstraße bis zu sechs Geschosse aufweist und im Erdgeschoss Geschäftsnutzungen aufnimmt. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden im untersuchten Gebiet 556 Wohneinheiten und 68 Wohngebäude ermittelt.

Die Lage am Rand der Braunschweiger Innenstadt erzeugt einen unmittelbaren Handlungsdruck bei gleichzeitig schwierigen Rahmenbedingungen, u.a. durch den Zustand der brach gefallenen öffentlichen Gebäude, die differenzierte Nutzungsstruktur und deren Dichte sowie aufgrund der hohen Kosten für die geplanten Investitionen im Gebiet des „Großen Hofes“. Die Umsetzung der wesentlichen im IEK definierten Ziele wie die Aufwertung öffentlicher und privater Grün- und Freiräume, die Modernisierung und Erweiterung der Wohnfunktion und Verbesserungen im unmittelbaren wohnungsbezogenen Umfeld, neue Nutzungen in den Bereichen Kultur, Freizeit und Gemeinbedarf und Verbesserungen im ruhenden und fließenden Verkehr, kann die Stadt Braunschweig allein nicht leisten. Daher ist die Beantragung von Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" auf der Grundlage

des IEK in Kombination mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beabsichtigt.

### Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 9 ha und wird im Norden von der Kaiserstraße, im Osten von der Wendenstraße, im Süden von der Küchenstraße und der Straße Hagenmarkt sowie im Westen von der Straße Alte Waage und der Straße Wollmarkt begrenzt.

Ein westlicher Teil des Untersuchungsgebietes (Wollmarkt/Alte Waage) war bereits Bestandteil der Sanierungsmaßnahme Innenstadt (1981-2006). Die Umgestaltung des Platzraumes Wollmarkt/Alte Waage erfolgte im Jahr 2000. Die hier im vorgestellten IEK geplanten Maßnahmen im Bereich des Wollmarktes stehen vor dem Hintergrund des sich verschärfenden Klimawandels. Sie sind als ergänzende Maßnahmen zu verstehen, die die gegenwärtige Nutzung unterstützen und die Aufenthaltsqualität stärken soll.

### Entwicklungsziele

Übergeordnetes Ziel ist die Transformation des Bereichs „Großer Hof“ zu einem zukunftsfähigen und nutzungsgemischtem Wohn- und Kreativquartier. Die Quartiersentwicklung stellt ein Projekt der Innenstadtentwicklung dar. Sie fungiert als Impulsgeber für die nördliche Innenstadt. Der Große Hof soll besser in das Stadtgeschehen integriert werden und einen eigenen urbanen Charakter ausbilden, der sich harmonisch ins Stadtbild einfügt. Als Leitprojekt soll das Quartier einen Beitrag leisten bei der Entwicklung der Innenstadt zu einem nachhaltigen, klimagerechten Lebensraum. Dabei gilt es, die nördliche Innenstadt als wichtigen Wohnstandort einerseits sowie andererseits als zentralen Ort für Kultur und Handel zu stärken. Während Teile des Quartiers neu strukturiert werden (Schulareal, ehemalige Markthalle), soll die bestehende Wohnbebauung nach den Prinzipien der behutsamen Stadterneuerung erhalten und modernisiert werden.

### Verfahrenswahl

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange erstelltes Integriertes Entwicklungskonzept (IEK; hier in Kombination mit vorbereitenden Untersuchungen §141 BauGB), das Bestandsanalyse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen, die Abgrenzung des Fördergebiets sowie eine Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung enthält.

Bei der Abwägung über die Art der Gebietsfestlegung und der Verfahrensart sowie über die Anwendung bestimmter Rechtsinstrumente des BauGB zur Sicherung der Finanzierung und Umsetzbarkeit der städtebaulichen Erneuerung sind solche Ziele und Maßnahmen maßgeblich, die zu einer deutlichen und anhaltenden Aufwertung im gesamten Erneuerungsgebiet führen und von denen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit Vorteile für die Grundstückseigentümer, vor allem durch Bodenwertsteigerungen anzunehmen sind.

Im Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ bestehen deutliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Ziel ist es, diese städtebaulichen Missstände durch wesentliche Verbesserungen und Umgestaltungen zu beheben. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der strukturellen Defizite in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung und den Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt – insbesondere in den Sektoren öffentliche und private Dienstleistung, Kultur, Freizeit, Wohnen und Aufenthalt liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, eine

städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen.

Wegen der dargestellten Schwerpunktsetzungen in der Umsetzung der Erneuerung im „Großen Hof“ werden Bodenwertsteigerungen erwartet. Die Abschöpfung der sanierungsbedingten Vorteile ist nur auf Grundlage einer Sanierungssatzung mit den entsprechenden Festlegungen zur Anwendung der Rechtsinstrumente nach §§ 144 ff. und 153 ff. BauGB möglich.

Der nach § 144 BauGB bestehende Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der Stadt, das in einem Maßnahmegebiet nach § 171 ff. nicht gegeben ist.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit der steuerlichen Absetzung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG). Die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten ist ein wichtiger und wesentlicher Finanzierungsbaustein zur Umsetzung der Förderziele im privaten Bereich.

Es wird daher empfohlen, die Sanierung im förmlich als Sanierungsgebiet festzulegenden Gebiet im „umfassenden Verfahren“ (§142 BauGB) durchzuführen.

Eine abschließende Festlegung über die Gebietsabgrenzung und Verfahrensart erfolgt in Abstimmung mit der Programmbehörde auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzepts im Zuge des weiteren Anmeldeverfahrens. Konkrete Schritte zur Einführung einer Sanierungssatzung mit entsprechendem Ratsbeschluss werden erst eingeleitet, wenn sich eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durch das Land Niedersachsen abzeichnet. Gleiches gilt für die gesamte Prozessgestaltung wie der Einsatz eines Sanierungsträgers, eines Quartiersmanagers oder weiterer Gremien.

#### Finanzbedarf und Veranschlagung im Haushalt

Die Bundesregierung hat in Ihrem Koalitionsvertrag die Verdopplung der Städtebaufördermittel innerhalb der Legislaturperiode angekündigt. Das Land Niedersachsen hat bereits bestätigt die sukzessive Erhöhung im nächsten Haushaltsjahr mitzutragen. So stehen mehr Städtebaufördermittel als in den letzten Jahren zur Verfügung, wodurch sich die Wahrscheinlichkeit einer Aufnahme in die Städtebauförderung erhöht.

Entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) beträgt die Höhe der Förderung durch Bund und Land maximal zwei Drittel. Der kommunale Eigenanteil beträgt grundsätzlich ebenfalls ein Drittel. Die Gesamtkosten der Maßnahmen, die über einen Zeitraum von 15 Jahren umgesetzt werden sollen, betragen nach groben, vorläufigen Kostenschätzungen insgesamt rd. 38,1 Mio. Euro. Davon nicht über Einnahmen gedeckt sind rd. 21,2 Mio. Euro (vgl. Anlage 3), für die Städtebaufördermittel beantragt werden sollen.

Hieraus ergeben sich folgende Kostenanteile für die Stadt:

#### Eigenanteil Stadt Braunschweig für förderfähige Kosten:

Städtebaufördermittel	21.171.000 €
1/3 Anteil Bund	- 7.057.000 €
1/3 Anteil Land Niedersachsen	- 7.057.000 €
<b>1/3 Anteil Stadt</b>	<b><u>7.057.000 €</u></b>

### Eigenanteil Stadt Braunschweig für nicht förderfähige Kosten:

Gesamtkosten	38.051.000 €
Städtebaufördermittel	- 21.171.000 €
Einnahmen Dritter/sonstige verfügbare Mittel	- 13.210.000 €
Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	- 350.000 €
und aus Grundstückserlösen (geschätzt)	- 2.500.000 €
<b>Eigenanteil der Stadt für nicht förderfähige Kosten</b>	<b><u>820.000 €</u></b>

Ausgehend von den dargestellten Kostenanteilen ergibt sich für die Stadt ein Eigenanteil in Höhe von insgesamt rd. 7,9 Mio. Euro. Dieser setzt sich aus einem Drittel der förderfähigen Kosten in Höhe von 7.057.000 Euro sowie aus nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 820.000 Euro zusammen.

### Ergänzende Hinweise zur Kostenermittlung

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme hat die Verwaltung eine erste grobe Kostenschätzung erstellt, die den Förderrahmen der Städtebauförderung berücksichtigt und als Grundlage für die Anmeldung dient. Für Hochbaumaßnahmen liegen noch keine konkreten Raumprogramme vor; selbst mit vorhandenem Programm besteht eine Unsicherheit von ca. 30 % bei den Kosten. Durch weitere Konkretisierung und Baukostensteigerungen ist mit höheren Kosten bei Hochbaumaßnahmen zu rechnen, die derzeit nicht abschließend benannt werden können.

Auf Grundlage der aktuellen Planungsphase wurden im Rahmen der Kostenschätzung Positionen für die Hochbauprojekte gebildet, die nicht das gesamte Bauprogramm umfassen. Dies ergibt sich aus dem frühen Projektstadium, da beispielsweise noch ungewiss ist, in welcher Form die Bestandsgebäude für den Umbau geeignet sind oder mit welchem Raumprogramm die Projekte an welcher Stelle (bspw. Kita) errichtet werden sollen.

Da die beantragten Fördermittel und der städtische Eigenanteil nicht beliebig erhöht werden können, ist voraussichtlich eine Finanzierung durch Dritte erforderlich. Hierbei ist hervorzuheben, dass die Städtebauförderung als Entwicklungsimpuls dient, der statistisch durchschnittlich 7 € je 1 € Städtebaufördermittel an weiteren Investitionen auslöst. Die Mittel der Städtebauförderung können und sollen somit nicht alle vorgesehenen Hochbaumaßnahmen (Haus der Familie, Kita, Schulabriss, Atelierhaus, Quartiersgarage, städtische Galerie) ausfinanzieren. Im weiteren Prozess des Sanierungsgebietes und der Konzeptvergabe wird zu prüfen sein, welche Kosten tatsächlich entstehen und wie Kosten durch Dritte oder ergänzende Fördermittel übernommen werden können.

Dieses Vorgehen entspricht dabei dem regulären Prozess der Städtebauförderung, bei dem Projekte mit geringer vorhandener Planungstiefe in einem Umsetzungszeitraum von 15 bis 20 Jahren angestoßen und umgesetzt werden sollen. Über die Laufzeit ergeben sich dabei zwangsläufig Anpassungen im Maßnahmenkatalog (veränderter Maßnahmenumfang) und dem abzubildenden Gesamtkostenrahmen (weitere Fördermittel, neue Einnahmen, Investitionen Dritter, etc.). Als begleitendes Instrument hat der Fördermittelgeber dafür die Fortschreibung des IEKs (inhaltliche Steuerung) bzw. der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kostensteuerung) vorgesehen.

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die Entwicklung des IEKs fand am 14.01.2026 ein Workshop mit geladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern in der Reichsstraße 3 im Untersuchungsgebiet statt.

Eingeladen wurden Akteurinnen und Akteure, die im Quartier bereits aktiv sind, stadtweite Interessen vertreten oder ggf. zukünftig im Quartier aktiv werden sowie Fachstellen aus der Stadtverwaltung. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer (insg. 28 TN) konnten die Stärken und Schwächen an vier Thementischen zusammentragen. Erste Ideen und Impulse wurden an bereitgestellten Plakaten festgehalten. Die Ergebnisse des Workshops wurden in die Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einbezogen.

Eine öffentliche Beteiligung fand am 28.01.2026 statt, an der 53 Personen teilnahmen. Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte die Vorstellung erster Maßnahmen anhand von vier Themenplakaten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden gebeten, Themen zu bewerten und weitere zu ergänzen. Themenschwerpunkte wurden identifiziert und in das IEK eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der weiteren Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK). Die Träger werden über die vorgesehenen Maßnahmen informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingehenden Stellungnahmen werden danach ausgewertet, dokumentiert und bei der weiteren Ausarbeitung des IEK berücksichtigt. Wesentliche Bedenken oder außergewöhnliche Problemstellungen werden nicht erwartet.

## Termine

Stichtag für die Programmanmeldung im Jahr 2026 für eine Aufnahme in das Förderprogrammjahr 2027 ist der 1. Juni 2026. Der Anmeldeantrag soll bis zum 01. Juni 2026 beim Land eingereicht werden.

## Fazit

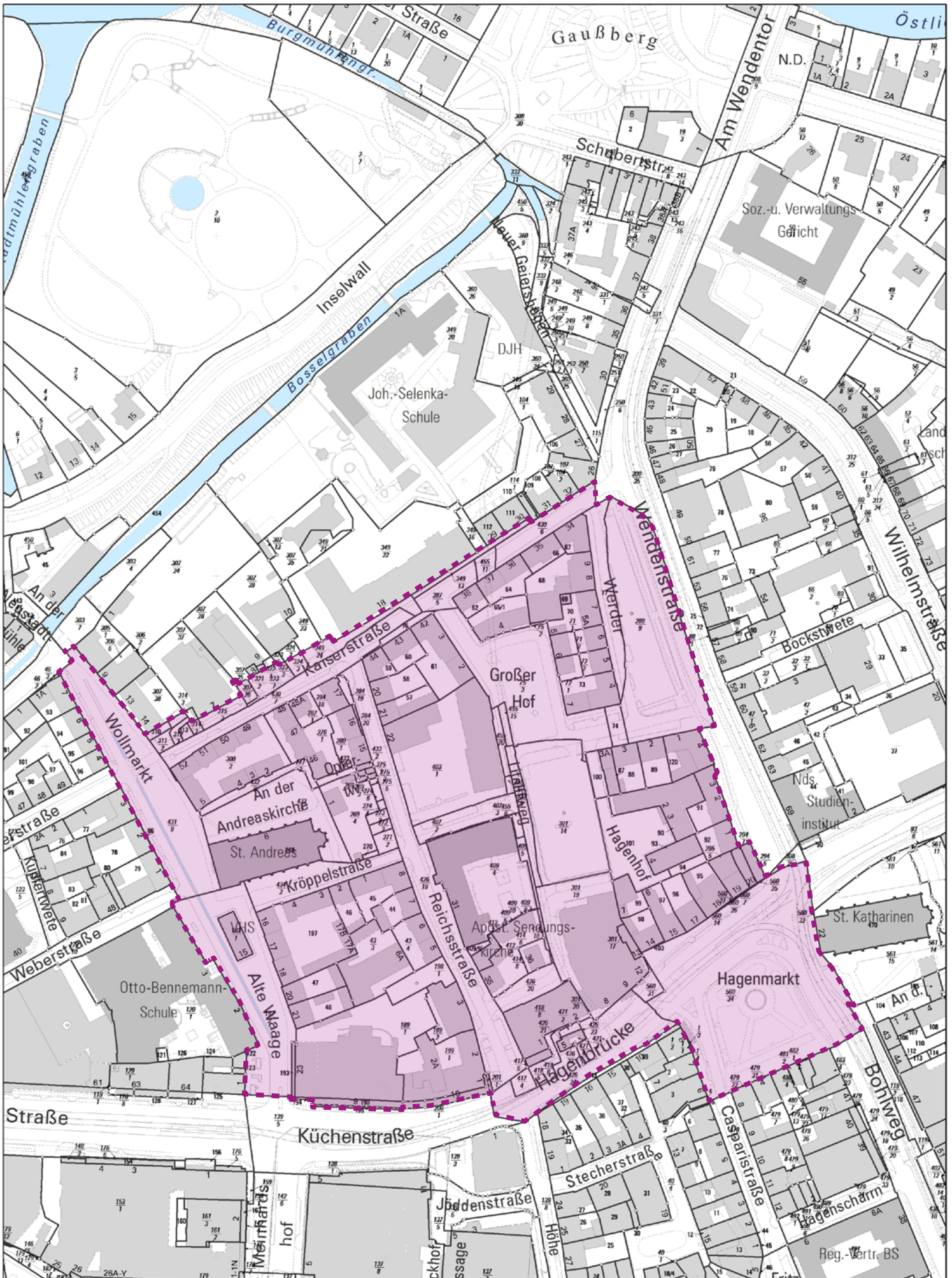
Der „Große Hof“ eignet sich in besonderem Maße für eine Aufnahme als Fördergebiet. Die festgestellten städtebaulichen Defizite verdeutlichen den Handlungsbedarf. Gleichzeitig zeigen die positiven Erfahrungen in aktuell bestehenden Förder- bzw. Sanierungsgebieten der Stadt, dass die eingesetzten Instrumente der Städtebauförderung wirksam und nachhaltig greifen. Vor diesem Hintergrund bestehen sehr gute Voraussetzungen, den Entwicklungsprozess im Gebiet „Großer Hof“ erfolgreich zu steuern und somit einen Beitrag zur Innenstadtentwicklung leisten zu können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorlage DS 26-28544 verwiesen, in der ein weiteres Fördergebiet – das Emsviertel in der Weststadt – für eine Anmeldung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm vorgesehen ist.

Leppa

## **Anlage/n:**

- 1 - Gebietsumgriff (öffentlich)
- 2 - Kosten- und Finanzierungsübersicht (öffentlich)
- 3 - Integriertes Entwicklungskonzept - Großer Hof - Entwurf (öffentlich)



Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 19.02.2026

Maßstab: 1:2 000      Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Nur für den Dienstgebrauch

Stadt  **Braunschweig**  
 Fachbereich Stadtplanung  
 und Geoinformation,  
 Abteilung Geoinformation

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 26.03.2026

 Kommune: Stadt Braunschweig  
 Programm: Wachstum und nachhaltige Erneuerung < bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Großer Hof

Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	Finanzierung Private	NFK	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel †	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel †	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
<b>A - Ausgaben</b>									
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>									
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit									
1.1.1 Beteiligung und Veröffentlichungen	80.000 €			80.000 €					
1.1.2 Miete Stadtebüro	76.000 €			76.000 €					
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.									
1.2.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte, pauschal	150.000 €			150.000 €					
1.2.2 Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen, pauschal	200.000 €			200.000 €					
1.3 Verfügungsfonds	300.000 €	75.000 €	75.000 €	150.000 €					
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	1.620.000 €			1.620.000 €					
Sanierungsträger und Quartiers-/Kulturmanager									
<b>Summe</b>	<b>2.426.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>2.276.000 €</b>					
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>									
2.1 Grunderwerb	50.000 €			50.000 €					
2.2 Umzug von BewohnerInnen und Bewohnern sowie Betrieben									
2.3 Bodenordnung									
2.4 Freilegung von Grundstücken									
2.4.1 (Teil-) Rückbau Kielhornschule	450.000 €		50.000 €	400.000 €	Entsiegelung und Schaffung von Grün und Freiflächen	80.000 €			
2.4.2 Rückbau Helene-Engelrecht-Schule	1.400.000 €		200.000 €	1.200.000 €	Entsiegelung und Schaffung von Grün und Freiflächen	240.000 €			
2.4.3 Städtebauliche Neuordnung ehem. Markthalle	100.000 €			100.000 €	klimafreundliche Mobilität	20.000 €			
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)									
2.5.1 Umgestaltung Litolfweg	880.000 €		50.000 €	830.000 €	klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe	166.000 €			
2.5.2 Verbesserung Gehweg göttliche Reichsstraße	550.000 €			550.000 €	klimafreundliche Mobilität	110.000 €			
2.5.3 Aufwertung Geh- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)	275.000 €			275.000 €	klimafreundliche Mobilität	55.000 €			
2.5.4 Neubau Mobility Hub	12.000.000 €	11.000.000 €		1.000.000 €	klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe	200.000 €			
2.5.5 Entsiegelung und Umgestaltung Haenohof	200.000 €			200.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	100.000 €			
2.5.6 Neuanlage Grünfläche Werder	1.320.000 €		80.000 €	1.240.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität	1.240.000 €			
2.5.7 Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz	1.050.000 €		65.000 €	985.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität	985.000 €			
2.5.8 Neuanlage Quartiersplatz	600.000 €			600.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	240.000 €			
2.5.9 Neuanlage Nachbarschaftsplatz	200.000 €			200.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	80.000 €			
2.5.10 Begrünung Wollmarkt	400.000 €			400.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	400.000 €	anf. KiW 444		
2.5.11 Punktuelle Begrünung und Möblierung, pauschal	150.000 €			150.000 €	Entsiegelung, Erhöhung der Biodiversität	30.000 €			
2.8 sonstige Ordnungsmaßnahmen									
<b>Summe</b>	<b>19.625.000 €</b>	<b>11.000.000 €</b>	<b>445.000 €</b>	<b>8.180.000 €</b>		<b>3.946.000 €</b>			
<b>3 - Baumaßnahmen</b>									
<b>3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen</b>									
3.1.1 (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes, pauschal	3.000.000 €	2.100.000 €		900.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, energetische Gebäudesanierung	180.000 €	Wohnumfeldförderung, KiW, Bafa		
3.1.2 Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche	300.000 €	30.000 €		270.000 €	Erhöhung der Biodiversität, Ökologische Aufwertung	216.000 €			
3.1.3 Aufwertung Durchgang Hagenbrücke	50.000 €	5.000 €		45.000 €	klimafreundliche Mobilität	9.000 €			
<b>3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>									
3.2.1 Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)	4.500.000 €			4.500.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	1.350.000 €			
3.2.2 Neubau Kindertagesstätte	2.000.000 €			2.000.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	600.000 €			
3.2.3 Neubau Ausstellungsgalerie sowie Ateliers	3.650.000 €		200.000 €	3.450.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	1.035.000 €			
3.2.4 Umnutzung ehemalige Schule in Atelierhaus	2.500.000 €		100.000 €	2.400.000 €	Weiterverwendung von Baukörpern, energetische Gebäudesanierung	720.000 €			
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben									
3.4 sonstige Baumaßnahmen									
<b>Summe</b>	<b>16.000.000 €</b>	<b>2.135.000 €</b>	<b>300.000 €</b>	<b>13.565.000 €</b>		<b>4.110.000 €</b>			
<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>38.051.000 €</b>	<b>13.210.000 €</b>	<b>820.000 €</b>	<b>24.021.000 €</b>		<b>8.056.000 €</b>			
<b>B - Einnahmen</b>									
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken				2.500.000					
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken				350.000					
3. Ausgleichsbeträge									
4. Erschließungsbeiträge									
5. sonstige Einnahmen									
<b>Summe der Einnahmen</b>				<b>2.850.000 €</b>					
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>									
				<b>21.171.000 €</b>					
<b>D - Finanzierung</b>									
zu finanzierende Summe				21.171.000 €					
Anteil Bund (1/3 von gesamt)				7.057.000 €					
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)				7.057.000 €					
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)				14.114.000 €					
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)				7.057.000 €					

## Hinweise:

Um die Lesbarkeit zu verbessern empfiehlt es sich, nur die Ausgabe- und Einnahmegruppen aufzuführen, die tatsächlich anfallen.

Abweichungen von der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind farblich kenntlich zu machen. Neue Maßnahmen sind in einer anderen Farbe ebenfalls kenntlich zu machen. In der Kopfzeile der Spalte E ist das Datum der zuletzt anerkannten KoFi einzutragen. Weiterhin sind in der Spalte die Kostenveränderungen zu beziffern (+ x € oder - x €). Kostenhöhungen erscheinen in rot, Kostenreduzierungen in grün.

\* Bei Erschließungsmaßnahmen bitte Straßen-/ Platznamen angeben, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bitte Einrichtungsname und Adresse angeben. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bitte ungefähre Anzahl und Lage im Gebiet angeben (z.B. 10 Modernisierungen in der Poststraße).

† Bei Positionen mit anteiligen Klimakosten ist eine Angabe mit kurzer stichwortartige Erwähnung erforderlich (z.B. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

\* bezogen auf die anteiligen Kosten Städtebauförderung (Spalte D)



Integriertes Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchung

# INNENSTADT GROSSER HOF

Förderantrag | Grundlage und Begründung zur Aufnahme  
in das Städtebauförderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung

**Braunschweig**  
City of Lions

# ENTWURF

Herausgeber:	<b>Stadt Braunschweig</b> Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation Abteilung Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig
Redaktion, Bearbeitung:	Ina Ockel Anne Schwarzer Jeremias Klug
Analysekarten:	Lina Holste
Druck:	Stadt Braunschweig Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation Grafik-Service-Center   Hausdruckerei Platz der Deutschen Einheit 1   38100 Braunschweig
Titelbild:	Stadt Braunschweig
Bearbeitungsstand:	01.04.2026

## Inhalt

1.	Einleitung .....	5
1.1	Anlass und Hintergrund.....	5
1.2	Stadterneuerung in Braunschweig.....	7
1.3	Altgebiet Innenstadt.....	10
1.4	Voruntersuchung .....	14
1.5	Methodik und Aufbau .....	16
1.6	Das Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ .....	17
2.	Einordnung.....	19
2.1	Lage und Bedeutung in der Region .....	19
2.2	Einordnung in das Stadtgefüge .....	20
2.3	Wohnen und Wohnungsbedarfe.....	26
2.4	Kultur- und Kreativwirtschaft / Kulturentwicklungsprozess .....	28
2.5	Übergeordnete Planungen, Konzepte und Vorhaben.....	35
2.6	Planungen mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet .....	38
3.	Einordnung.....	46
3.1	Demografische Daten .....	46
3.2	Baustruktur .....	48
3.3	Nutzungsstruktur .....	51
3.4	Freiraumstruktur.....	55
3.5	Sicherheit.....	58
3.6	Erschließungsstruktur .....	59
3.7	Umwelt- und Klimaschutz .....	63
3.8	Denkmalschutz.....	66
3.9	Eigentümerstruktur .....	70
4.	SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe .....	72
4.1	SWOT-Analyse .....	72
4.2	Misstände und Sanierungserfordernis .....	73
5.	Sanierungsziele und Handlungsfelder .....	82
5.1	Sanierungsziele .....	82
5.2	Handlungsfelder .....	84
6.	Maßnahmen .....	90
6.1	Maßnahmenplan .....	90
6.2	Maßnahmen .....	92
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	119
8.	Wahl des Verfahrens .....	122
9.	Konkretisierung des Gebietsumgriff .....	131
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	132
11.	Prozessgestaltung .....	134
12.	Quellennachweis und Anhang .....	136



*Abb. 1: Blick auf die Mauern der ehemaligen Markthalle*

# 1. Einleitung

Seit über 50 Jahren nutzt die Stadt Braunschweig die Instrumente der Sanierung und der Stadterneuerung als ein zentrales Element der Stadtentwicklung und der Stadtgestaltung. Grundlage ist dabei immer ein integrierter, also ganzheitlicher Ansatz. Dies bedeutet zum einen alle vorhandenen raumbezogenen Konzepte zu betrachten und zum anderen die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und weiterer Akteurinnen und Akteure vor Ort.

Als Dokumentation und Ergebnis dieser Betrachtung sowie als weiterführende Handlungsempfehlung dient das Integrierte Entwicklungskonzept (nachfolgend IEK genannt). Beabsichtigt ist, die städtebauliche Gesamtmaßnahme als Sanierungs-

maßnahme durchzuführen. Mit der Erarbeitung des IEK erfolgt gleichzeitig die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Es werden beide Bausteine - IEK als vorbereitende Untersuchung - kombiniert vorgelegt.

Ziel ist die Einwerbung von Fördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen über die Städtebauförderung, um den Bereich „Großer Hof“ zu einem zukunftsfähigen Wohn- und Kreativquartier mit gemischter Nutzung weiterzuentwickeln. Zur Bewältigung der vielschichtigen Herausforderungen vor Ort soll das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ genutzt werden.

## 1.1 Anlass und Hintergrund

Das Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ befindet sich im Norden der Braunschweiger Innenstadt und ist Teil des historischen Stadtgefüges. Das Gebiet erstreckt sich über die mittelalterlichen Weichbilde Neustadt und Hagen und umfasst die St. Andreaskirche, die ehemalige Helene-Engelbrecht-Schule und das Grundstück der ehemaligen Markthalle, das zurzeit als Parkplatz genutzt wird. Weitere Parkplatzanlagen im Untersuchungsgebiet sind der Parkplatz „Großer Hof“ und der Parkplatz „Werder“.

In der Vergangenheit stand das Gebiet im Mittelpunkt zahlreicher Diskussionen über eine zukünftige Entwicklung. Diverse Nachnutzungsvarianten wurden untersucht, jedoch aus verschiedenen Gründen immer wieder verworfen.

Im Jahr 2019 fielen die Entscheidungen, die Helene-Engelbrecht-Schule auf das Grundstück der Berufsbildenden Schule 2 (BBS 2) an der Salzdhahmer Straße zu verlagern und die 6. Integrierte Gesamtschule (IGS) auf dem Gelände der ehemaligen Tunicahalle zu entwickeln. Die Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule stehen seitdem leer und stehen für Nachnutzungen zur Verfügung bzw. sind u.a. durch Tragwerksprobleme für einen Abriss vorgesehen. Durch den vorgesehenen (Teil-)Abriss ergeben sich nun neue städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungsoptionen.

### Infobox

Ein **Weichbild** in Braunschweig war ein eigenständiger Stadtteil (wie Altstadt, Neustadt, Hagen, Altewiek, Sack) mit eigener Verwaltung, Gerichtsbarkeit, Rat, Kirche und oft auch einem Markt. Diese Teile bildeten zusammen die mittelalterliche Stadt, bevor sie 1671 vereinigt wurden.

In jüngerer Zeit wurde die Umsetzung einer zentralen städtischen Musikschule, eines Konzertsaales, einer kleinen zweizügigen Grundschule und einer KiTa in verschiedenen Kombinationen, ergänzt um Wohnen, untersucht und verworfen.

Die verschiedenen in der Vergangenheit durchdachten Nutzungsszenarien und deren Scheitern machen die Komplexität der Umsetzung vor dem Hintergrund unterschiedlicher politischer Interessen und der Vereinbarkeit diverser Belange im hochverdichteten Innenstadtbereich deutlich. Gleichzeitig ist die Innenstadt besonders stark verschiedenen Herausforderungen und Entwicklungsprozessen wie beispielsweise dem Klimawandel oder dem Rückgang des stationären Einzelhandels ausgesetzt. Entsprechend wichtig ist die zeitnahe nachhaltige Transformation, die Umnutzung und die Gestaltung des Stadtraums um den Großen Hof.

Derzeit bietet sich auf der Grundlage des Siegerentwurfs eines durchgeführten Städtebaulichen Wettbewerbs die Gelegenheit, am Großen Hof in der Innenstadt ein umfassendes Stadtentwicklungsprojekt umzusetzen, das bedarfsgerechten Wohnraum in unterschiedlichen Formen schafft und Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte sowie sozial- oder gemeinbedarfsorientierte Angebote umfasst. Ergänzend dazu sollen Kreativangebote wie eine Ausstellungsgalerie, Ateliers und handwerkliche Produktion zu einem urbanen Nutzungsmix beitragen. Das Wettbewerbsergebnis sieht weiterhin die Umnutzung der Parkplatzzflächen „Großer Hof“ und „Werder“ zu begrünten Freiraumanlagen vor. Die Parkplätze im Bereich der ehemaligen Markthalle sollen durch ein Mobility Hub überformt werden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs dient als Grundlage für die zukünftige Entwicklung am Großen Hof und wird dabei sowohl fachlich als auch politisch mitgetragen.

Die Städtebauförderung wurde in Braunschweig in den letzten Jahren überwiegend im Förderprogramm „Soziale Stadt“ beziehungsweise „Sozialer Zusammenhalt“ genutzt, um den städtebaulichen und sozialen Missständen in verschiedenen Teilbereichen der Stadt zu begegnen. Im Bereich vom Großen Hof soll nun auf den vorhandenen Funk-

tionsverlust durch den Wegfall der Schulnutzung und den bestehenden Transformationsbedarf reagiert werden.

Die geplante Entwicklung am Großen Hof soll zu einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität im neuen Quartier und seiner Nachbarschaft führen. Die Schaffung von Wohnraum, die nachhaltige Qualifizierung von Freiräumen in städtebaulich dichten Bereichen, die Verbesserung der Fuß-, Rad- und sonstigen Verkehrswegeverbindungen sowie die Schaffung und Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen und sonstigen Gemeinbedarfsangeboten sollen die bestehenden Nutzungen sinnvoll ergänzen und eine weitere Belebung der Innenstadt herbeiführen. Die Entwicklung des Untersuchungsgebiets Großer Hof trägt dabei als Baustein zur Transformation der gesamten Braunschweiger Innenstadt bei und fügt sich in weitere bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen wie die Gestaltung des Hagenmarktes, den Pocketpark Kannengießerstraße, den Pocketpark Bäckerklint, das Haus der Musik, den Wettbewerb BOMA+, die Sanierung des Rathaus Neubaus, die Aufstellung des Architekturpavillons und viele weitere ein.

Abb. 2: Blick auf die Andreaskirche



## 1.2 Stadterneuerung in Braunschweig

Die Städtebauförderung in Braunschweig ist seit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe und zentrales Stadtentwicklungsinstrument der Stadt.

### Anfänge

Nach den räumlich eng begrenzten Untersuchungs- und Sanierungsgebieten der ersten Stunde, „Bahnhofsviertel“ und „Frankfurter Straße“, hat die Stadt Braunschweig im Jahr 1977 erste gesamtstädtische Überlegungen erarbeitet, für welche Gebiete in der Stadt eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden sollte.

### Innenstadt / Südöstliches Ringgebiet

Aufgrund der Untersuchungen wurden Teile der Innenstadt (siehe hierzu auch Kapitel 1.3 Altgebiet Innenstadt) und des Bahnhofsviertels als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt und in die Förderungsprogramme von Bund und Land aufgenommen.

Das Sanierungsverfahren in den beiden Gebieten wurden 2005 abgeschlossen.

### Westliches Ringgebiet

1986 legte die Verwaltung eine weitere gesamtstädtische Analyse zur Ermittlung von Sanierungsverdachtsgebieten vor. Für das auf dieser Grundlage ermittelte Westliche Ringgebiet wurde im Jahr 1994 eine vorbereitende Untersuchung fertiggestellt und mit dem „Operationalem Programm 2001 bis 2010“ nochmals überarbeitet. 2001 konnte das mit 255 ha bisher umfangreichste Sanierungsgebiet in das Städtebauförderprogramm aufgenommen werden.

Die Stadt Braunschweig legte damit ihren Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit in ein typisches Gründerzeitquartier mit dichter Wohnbebauung und integrierten Gewerbe- und Industriebereichen.

Die Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ sollen bis Mitte 2027 umgesetzt sein und das Gebiet soll im Anschluss formell aus der Sanierung entlassen werden.

### Weststadt

Nach intensiver Sanierungstätigkeit in der Innenstadt und den Stadterweiterungsgebieten der Gründerzeit (westliches und südöstliches Ringgebiet) setzte die Stadt ihren Fokus auf die

Stadterweiterungsgebiete der 60er/70er Jahre, die Großwohnsiedlungen der Weststadt. Im Jahr 2008 konnten auf Grundlage weiterer städtischer Analysen mehrere Gebiete in diesem Stadtteil identifiziert werden, in denen neben sozialen Problemen städtebauliche, bauliche und funktionale Mängel und Missstände festgestellt wurden, die für eine Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm sprachen.

Das Quartier „Illweg“ in der Weststadt mit einer Größe von 9 ha wurde 2009 in die Städtebauförderungskomponente „Stadtumbau West“ (Fördergebiet § 171a BauGB) aufgenommen. Bis zum Abschluss der Maßnahme im Jahr 2020 wurden zahlreiche Investitionen getätigt und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthalts- und Lebensqualität realisiert.

2016 folgte die Aufnahme in die Städtebauförderungskomponente „Soziale Stadt“ für das „Donauviertel“. Das Fördergebiet zwischen Münchenstraße, Donaustraße, Am Lehmanager und der Kleingartenanlage „Hermannshöhe“ hat eine Größe von ca. 56 Hektar. Der Förderzeitraum ist auf 21 Jahre mit einem Gesamtvolumen von rund 27 Millionen Euro (Fördermittel, Eigenmittel, Drittmittel und private Investitionen) angelegt.

Aktuell werden parallel zum Großen Hof ein Entwicklungskonzept und der Antrag zur Programmaufnahme 2026 für das Emsviertel erarbeitet.

### Bahnstadt

Im gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Braunschweig 2030 „Denk Deine Stadt“ wurden im Kapitel D insgesamt zehn Teilraumkonzepte entwickelt. Im Teilraumkonzept 3 wird die neue Bahnstadt südlich des Hauptbahnhofs als Schlüsselprojekt und größte innerstädtische Entwicklungsfläche Braunschweigs definiert. Auf bereits heute bzw. perspektivisch nicht mehr genutzten Arealen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, des Rangierbahnhofes und des Hauptgüterbahnhofes soll ein neuer Stadtteil entstehen.

Das Gesamtgebiet umfasst ca. 300 ha. Davon liegen 82 ha im Fördergebiet „Bahnstadt - Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Mit der Programmaufnahme im Jahr 2019 sollen in der Bahnstadt Maßnahmen zur Neustrukturierung und Aufwertung des Stadtumbaugebietes,



Abb. 3: Übersicht laufende Fördergebiete in Braunschweig

zur städtebaulichen Neuordnung, zur Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen, Verbesserung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes, Aufwertung, Instandsetzung und zum Umbau des Gebäudebestandes sowie zur Umsetzung von Grün- und Freiräumen geplant und durchgeführt werden.

In der Bahnstadt soll auch das Thema „Ringgleis“ fortgesetzt werden: Entlang des perspektivisch auf einer Länge von 19 Kilometern durchgängig die ganze Kernstadt umspannenden Ringgleises finden im Westlichen Ringgebiet und in der Nordstadt bereits heute wichtige städtebauliche Entwicklungen statt.

### **Aktueller Stand**

Derzeit befinden sich im Stadtgebiet Braunschweigs zwei Fördergebiete (Donauviertel, Bahnstadt) und ein Sanierungsgebiet (Westliches Ringgebiet) im Städtebauförderungsprogramm. Letzteres soll Mitte 2027 abgeschlossen werden.

### **Fokus Innenstadt**

Die Braunschweiger Innenstadt steht nicht erst seit der Corona-Pandemie vor enormen Herausforderungen und bedarf eines strukturellen Wandels. Die Pandemie hat den Prozess der sich ändernden Ansprüche an Innenstädte insgesamt verschärft und insbesondere der Handel, das Handwerk, die Gastronomie, Hotellerie und der kulturelle Bereich haben enorm mit den Folgen zu kämpfen. Das betrifft auch die Innenstadtbereiche, die bisher von einem großen Mix aus diesen Branchen profitierten. Hier bedarf es neuer Stra-

tegien und Nutzungsmodelle. Bei dem Blick auf Nutzungsmischung und Nutzungsänderung müssen verstärkt ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden, die in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle spielten.

Um dem entgegen zu wirken, hat sich die Stadt Braunschweig auf Grundlage des Strategischen Rahmenkonzeptes Innenstadt erfolgreich um Fördermittel aus dem Programm „Resiliente Innenstädte“ beworben. Seit 2022 kann Braunschweig mit Aufnahme in das Förderprogramm mit einer Laufzeit bis 2027 von Fördermitteln profitieren, um die Innenstadt zukunftsfähig zu machen.

Zu den geförderten Projekten gehören u.a. die Neugestaltung des Hagenmarktes, der Pocket-Park Kannengießerstraße und die Stärkung des Magniviertels.

Ein weiterer Schwerpunkt zur Stärkung der Innenstadt liegt in der Umnutzung zweier großer leerstehender Kaufhäuser.

Zum einen planen die Unternehmerfamilie Knapp und die Stadt Braunschweig die Errichtung eines Hauses der Musik auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Gebäudes am Gewandhaus in der Braunschweiger Innenstadt. Es soll künftig Standort der Städtischen Musikschule sein, zudem sollen dort ein Konzertsaal für unterschiedliche Konzertformate und ein Dritter Ort für kulturelle Begegnung entstehen.

Zum anderen haben die Stadt Braunschweig und

die Volksbank BRAWO eG gemeinsam ein zweistufiges, sogenanntes kooperatives Wettbewerbsverfahren mit dem Titel „BOMA+“ (BOhlweg und MAgniviertel) für die Umgestaltung des Galeria-Gebäudes am Bohlweg ausgelobt: In einer ersten städtebaulich-freiraumplanerischen Stufe sollen zunächst in einem größeren Planungskorridor, der auch den Bohlweg und den Baublock des BRAWO Schlosscarrees umfasst, Ideen gesammelt werden. Darauf aufbauend sollen in einer zweiten Stufe konkrete Hochbauentwürfe für den engeren Bereich des Galeria-Gebäudes und seines Umfelds entwickelt werden.

Alle hier genannten Planungen und Projekte sind mehr oder weniger Einzelmaßnahmen, die sich in vorhandene (intakte) Strukturen einfügen und sich über die gesamte Innenstadt innerhalb der Okerumflut verteilen. Abgesehen von der Umgestaltung des Hagenmarktes befinden sie sich in der östlichen und westlichen Innenstadt.

Für den größeren städtebaulichen Bereich der Neustadt in der nördlichen Innenstadt, der sogenannte Große Hof, konnte bisher kein – dringend notwendiger – Anstoß für eine tiefgreifende städtebauliche Entwicklung gelingen.

Für das untergenutzte, von dem leerstehenden Schulkomplex an der Reichsstraße, mehreren größeren Parkplätzen und stark versiegelten Flächen dominierte Quartier beabsichtigt die Stadt Braunschweig, die Aufnahme in die Städtebauförderung.

### 1.3 Altgebiet Innenstadt

In einem Zeitraum von 25 Jahren wurde von 1981 bis 2006 in Teilen der Braunschweiger Innenstadt ein städtebauliches Sanierungsverfahren durchgeführt. Das förmlich festgelegte „Sanierungsgebiet Innenstadt“ wurde per Satzung am 20.01.1981 mit einer Größe von ca. 30 ha. beschlossen.

Aufgrund der besonderen Entstehungsgeschichte von Braunschweig, die auf das Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile (Weichbilde) zurückzuführen ist, fand die städtebauliche Erneuerung in einem Innenstadtgebiet statt, das sich an den sogenannten „Traditionsinseln“ der Stadt orientierte und somit kein größeres zusammenhängendes Gebiet, sondern kleinere, zergliederte Innenstadtbereiche umfasste.

In den sechs Teilbereichen der Innenstadt wurden Projekte und Maßnahmen der Städtebauförderung mit einem Kostenvolumen von insgesamt ca. 56 Mio. € durchgeführt:

- Magni-/Ägidienviertel
- Altstadt
- Alter Bahnhof
- Echternstraße
- Neustadt/Wollmarkt – Alte Waage
- Hagenmarkt

Vorausgegangen war eine Vorbereitende Untersuchung (1977-1980). Der Untersuchungsraum betraf die gesamte Innenstadt innerhalb der Okerumflut. Darin wurden die o.g. sechs Teilbereiche herausgestellt, in denen die größten städtebaulichen Missstände vorzufinden waren. Diese waren überwiegend auf die Folgen des 2. Weltkrieges und die Wiederaufbauphasen zurückzuführen: Die in ihrer historischen Fachwerkarchitektur noch weitgehend erhaltene Innenstadt wurde im 2. Weltkrieg fast vollständig zerstört. Nach Sicherung und Wiederherstellung der für das Erscheinungsbild wichtigen Werksteinarchitekturen konnten die anderen noch erhaltenen Reste historischer Bausubstanz 1963 zu „Traditionsinseln“ zusammengefasst werden. Damit waren die wenigen übrig gebliebenen historischen Bereiche von den in erster Linie am wirtschaftlichen Wachstum und großzügigen Verkehrskonzepten orientierten Wiederaufbauaktivitäten verschont geblieben, eine durchgreifende Sanierung hatte jedoch nicht stattgefunden.

Die Innenstadt wurde nach dem Krieg nach der

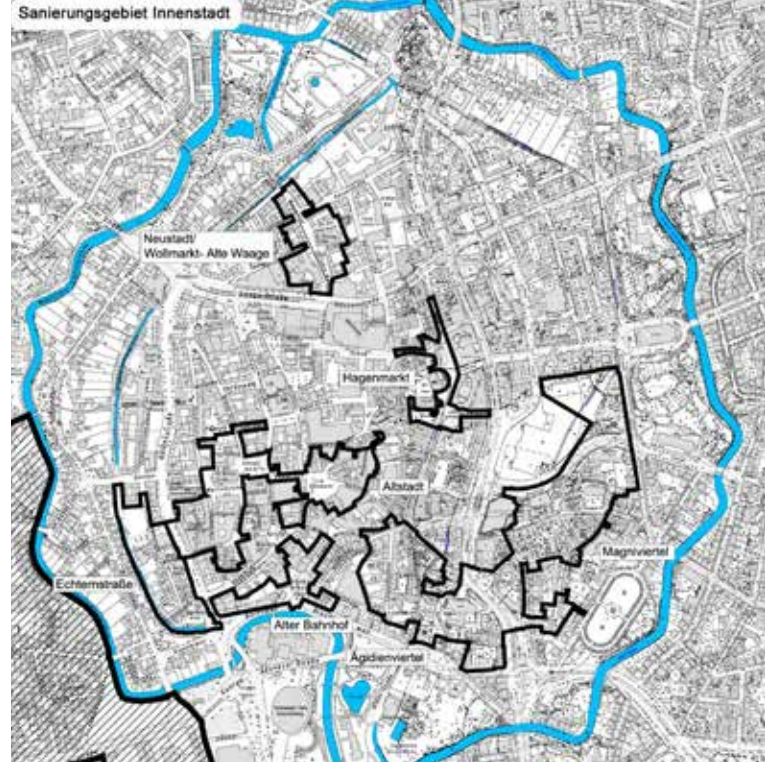


Abb. 4: Die Grenzen des Sanierungsgebietes Innenstadt (1981-2006)

Leitidee der gegliederten und aufgelockerten Stadt wieder aufgebaut. Mit ihren neuen Baustrukturen stößt sie auf die von mittelalterlichen Parzellenstrukturen geprägte Altstadtbebauung. Hier verlangten die Übergangszonen nach städtebaulicher Neuordnung und vorhandene Baulücken nach baulicher Schließung.

In der ersten Phase des Wiederaufbaus galt es vor allem, historische Bausubstanz zu sichern und schnellstmöglich Wohnraum für die stark anwachsende Bevölkerung zu schaffen. Entsprechend schlicht gestaltet erscheinen heute noch die ersten neu errichteten Gebäude z.B. in der Neustadt. Besonders zügig verlief der Wiederaufbau entlang der damaligen Hauptgeschäftsstraßen, wie Fallersleber Straße, Bohlweg, Steinweg, Münzstraße, Casparistraße, Neue Straße, Sack – zum Teil mit nur ein- bis zweigeschossigen Behelfsbauten.

In der zweiten Phase des Wiederaufbaus (1961 bis 1975) wurden mehr großvolumige Baukörper konzipiert – besonders auffallend im Stadtgebiet

#### Infobox

Die **Werksteinarchitektur** beschreibt eine Bauweise, bei der Werksteine – also Natursteine, die in eine spezifische geometrische Form behauen oder gesägt wurden – als wesentliches konstruktives oder repräsentatives Element der Architektur verwendet werden.

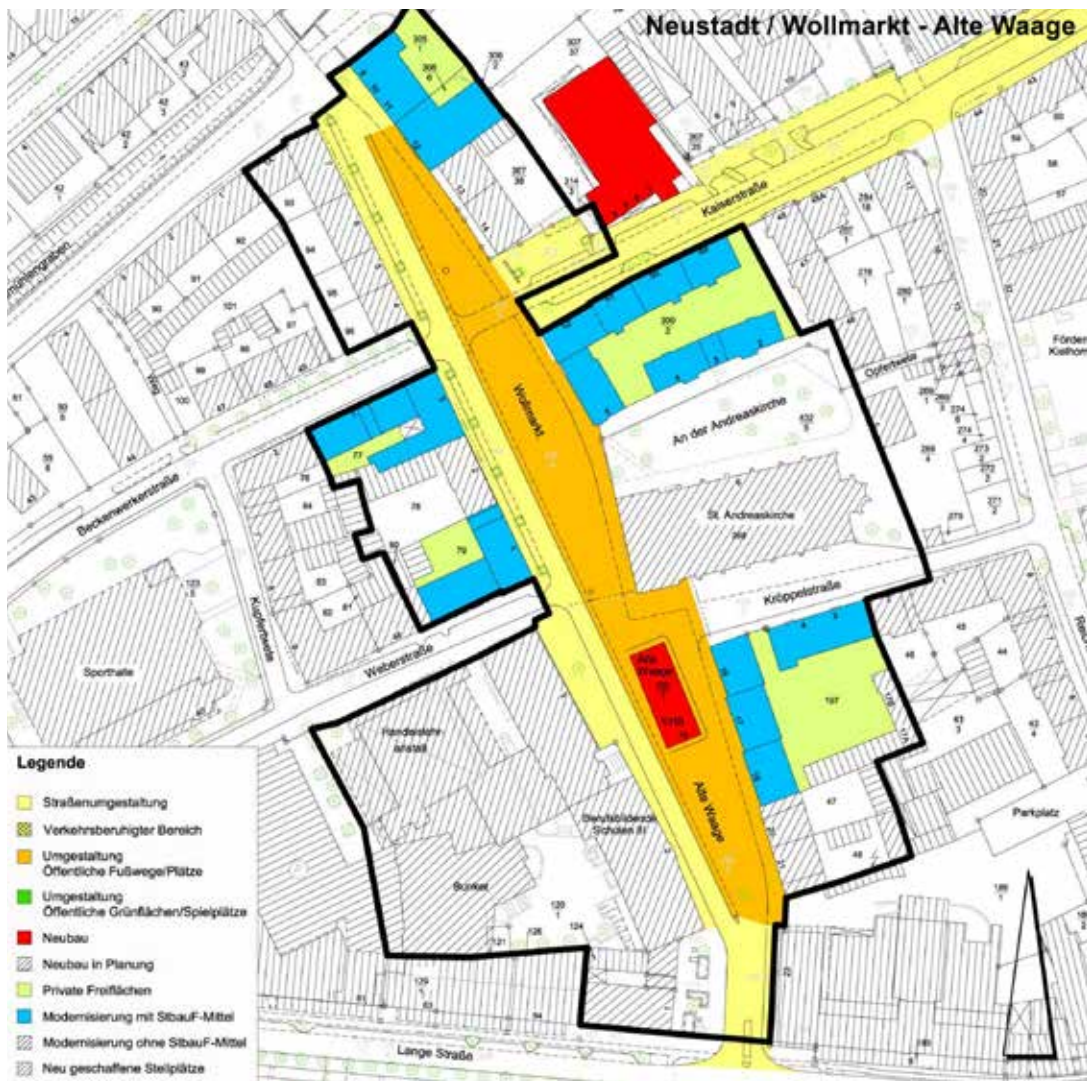


Abb. 5: Maßnahmenplan im Sanierungsgebiet Innenstadt / Teilbereich Neustadt

sind das Kaufhaus Horten (heute das leerstehende Gebäude Galeria Kaufhof) oder der Neubau der Norddeutschen Landesbank auf dem Gelände des Alten Bahnhofs.

Auch in der dritten Phase des Wiederaufbaus (beginnend 1975) beherrschten großvolumige Gebäude die Neubautätigkeit. Die kommerzielle Nutzung wurde in der City durch den Ausbau hochwertiger Geschäftslagen immer stärker verdichtet – dafür kam es in anderen Teilen der Innenstadt zu Attraktivitätsverlusten. Dies galt insbesondere für den öffentlichen Raum sowie für die in den erhalten gebliebenen Altstadtquartieren modernisierungsbedürftigen Wohnbauten.

Nahe lag, dass in den Wiederaufbauphasen zunächst jene Grundstücke bebaut wurden, die unkomplizierte Grundstücksverhältnisse boten und der Abbruch vorhandener Gebäude zeitaufwendigen und teuren Modernisierungen vorgezogen wurde.

Die „Rettung“ der historischen Bereiche konnte

daher nur durch die finanziellen Hilfen der Städtebauförderung und zusammenhängende städtebauliche Konzepte angeschoben werden. Das Augenmerk der Stadterneuerung lag auf den eher am Innenstadtrand gelegenen und von der Wohnnutzung geprägten Stadtgebieten wie Magni-, Ägidien- und Michaelisviertel. Im Bereich der „Altstadt“ ging es um die Umgestaltung der Zentren Kohlmarkt und Altstadtmarkt und die Sanierung bzw. Vervollständigung der die Märkte umgebenden Bebauung. Diese Bereiche waren Bestandteil der erstmaligen Programmanmeldung im Jahr 1981.

Am nördlichen Innenstadtrand – der Neustadt – stand die Herstellung der historischen Platzsituation um die Andreaskirche, des Wollmarktes, sowie die Einbeziehung der heute den Platz prägenden Bebauung im Vordergrund.

Folgende Maßnahmen kamen somit im Rahmen der Städtebauförderung im Teilbereich Neustadt zur Umsetzung:

- Platzgestaltung Wollmarkt/Alte Waage
- Rekonstruktion/Wiederaufbau der Alten Waage
- Sanierung und Umgestaltung der platzbildenden Bauten
- Verbesserung des Wohnumfeldes; private Modernisierungsmaßnahmen
  - Kaiserstraße/An der Andreaskirche
  - Kröppelstraße/Alte Waage
  - Beckenwerker-/Weberstraße/Wollmarkt

Ursprünglich waren in den damaligen Vorbereitenden Untersuchungen jedoch größer gefasste Teilbereiche von Neustadt und Hagenmarkt aufgrund städtebaulicher Missstände für eine Förderung vorgesehen (s. Abb. 6). Letztendlich konnten die Teilbereiche Neustadt (und auch Hagenmarkt) nur in reduzierter Form und erst nach Aufstockung der Städtebaufördermittel im Jahr 1987 aufgenommen werden. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes Großer Hof konnte bisher nicht von der Städtebauförderung profitieren.

Das Untersuchungsgebiet Großer Hof liegt im Stadtgrundriss – bezogen auf die historischen Siedlungsteile (Weichbilde) – auf der Grenze zwischen Neustadt und Hagen. Die Grenze bildete damals der von Süd nach Nord verlaufende natürliche Okerdurchfluss, der spätere Burgmühlengraben, von dem angenommen wird, dass er mit dem Bau der Markthalle verrohrt wurde.

Es überlagert das ehemalige Sanierungsgebiet im Teilbereich Neustadt am westlichen Rand bis zum Wollmarkt (s. Abb. 7.). Da der Große Hof sich in unmittelbarer Nähe zu den Großkirchen St. Andreas und St. Katharinen befindet, wird der Bezug insbesondere zum Wollmarkt mit der St. Andreaskirche bei der städtebaulichen Entwicklung herauszuarbeiten und bei der inhaltlichen Maßnahmenentwicklung maßgebend sein.

Die Umgestaltung des Platzraumes Wollmarkt/Alte Waage bildete die Kernmaßnahme im Teilbereich Neustadt. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde er auf Grundlage eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Jahr 2000 umgestaltet. Der bis dahin vollständig als öffentlicher Parkplatz genutzte Raum erfuhr eine Umnutzung zu einem öffentlichen Platz. Die Neustadt erhielt somit wieder ein „Zentrum“ mit Markt,

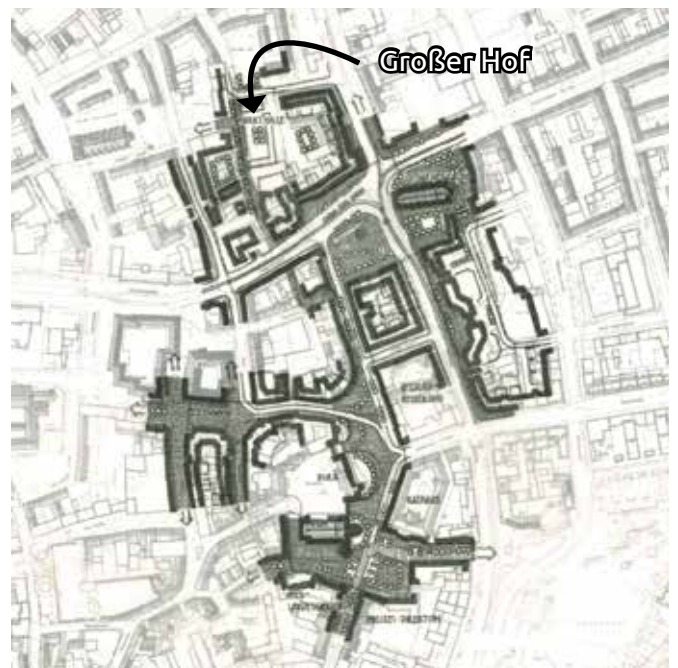
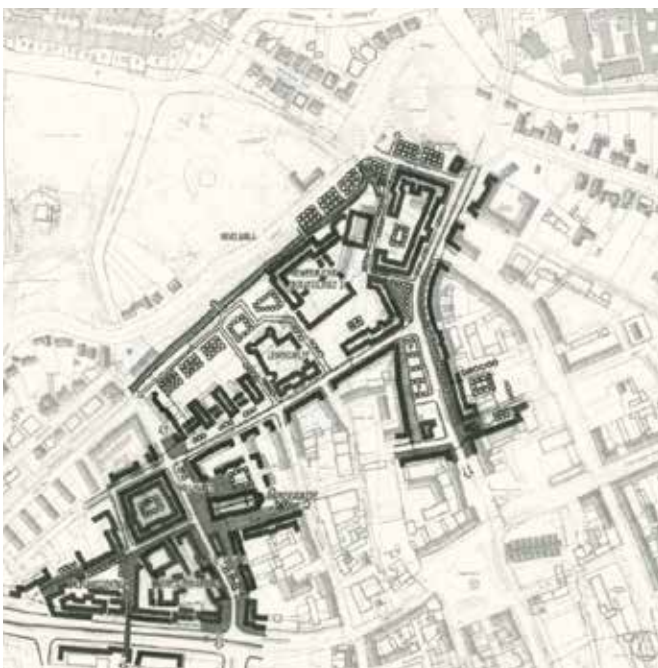


Abb. 6: Rahmenplan Neustadt / Hagenmarkt der Vorbereitenden Untersuchungen (in diesen Ausdehnungen nicht zur Förderung aufgenommen)

Kirche und Waage. Eine Wasserrinne gliedert den gesamten Platzraum in seiner Längsachse in einen Aufenthaltsbereich und eine verbleibende Verkehrsfläche. Der Platz wurde, abgesehen von einzelnen Baumpflanzungen zwischen den Parkständen an der Westseite des Platzes, in Anlehnung an das historische Vorbild vollständig versiegelt: Natursteinpflaster, Feldpflaster und Sandsteinpflaster prägen ihn heute.

In diesem Entwicklungskonzept geplante Maßnahmen im Bereich des Wollmarktes stehen vor dem Hintergrund des sich verschärfenden Klimawandels. Sie sind als ergänzende Maßnahmen zu verstehen, die die gegenwärtige Nutzung unterstützen und die Aufenthaltsqualität stärken sollen: Es handelt sich um einen extrem versiegelten Bereich mit erheblichem Überhitzungspotential, der großen Handlungsbedarf im Rahmen notwendiger Klimawandelfolgenmaßnahmen erkennen lässt. Der zunehmenden Überhitzung ist mit effektiven Begrünungsmaßnahmen in Verbindung

mit entsprechenden Entsiegelungsaktivitäten zu begegnen. Gleichzeitig soll durch die Ergänzung mit weiteren Ausstattungselementen auch die Aufenthalts- und Nutzungsqualität verbessert werden – mit dem Ziel, einen Ort zu schaffen, der den Anforderungen durch den Klimawandel gerecht werden und somit noch stärker der Erholung, Begegnung und Kommunikation mitten in der Innenstadt dienen kann.

Abb. 7: Überlagerung Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet Innenstadt im Teilbereich Neustadt

■ ■ Untersuchungsgebiet Wollmarkt      ■ ehem. Sanierungsgebiet



## 1.4 Voruntersuchung

Der Bestimmung und Eingrenzung eines neuen Stadterneuerungsgebiets innerhalb der Innenstadt ging eine umfassende Analyse voraus. Die Innenstadt innerhalb der Okerumflut wurde hinsichtlich ihrer größten Mängel und Missstände einerseits sowie aktuell bestehender Planungen und Projekte andererseits untersucht. Systematisch wurden die Handlungserfordernisse erfasst. Hierbei wurden bestehende Missstände erkannt und bereits geplante Vorhaben oder Ideen zur Verbesserung der Strukturen und Nutzung berücksichtigt.

Bereits in den Jahren 1981 bis 2006 wurden Teile der Innenstadt durch Städtebaufördermittel saniert (vgl. Abb. 8 gelbe Flächen). Überwiegend der südliche Teil und das Zentrum der Innenstadt profitierten von diesen Maßnahmen. Aber auch der Bereich um den Wollmarkt und der Alten Waage wurden gefördert. Diese „Altgebiete“ wurden in die Analyse einbezogen. Zwar ist nach nunmehr 20 Jahren Förderende auch hier erster (punktueller) Handlungsbedarf erkennbar. Doch ist dieser nicht vergleichbar mit größerem Bedarf in anderen innerstädtischen Bereichen.

Aktuell laufen diverse Förderungen in Teilen der Innenstadt, die Programme „Resiliente Innenstadt“ und „Perspektive Innenstadt“. Auch sind Aktivitäten privater Investoren in der Braunschweiger Innenstadt feststellbar. Zahlreiche neue Entwicklungen und Investitionen in der Innenstadt erzielen bereits positive Effekte oder lassen positive Effekte erwarten. An öffentlichen Investitionen können hier besonders Pocketparks, die Stiftshöfe (ehem. Burgpassage), die Neugestaltung des Hagenmarkts und das geplante zukünftige Haus

der Musik genannt werden. Eine umfassende Abfrage der Fachstellen in der Verwaltung führte zu weiteren Erkenntnissen, sodass die aktuell in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen, sowie die geplanten bzw. potenziellen Maßnahmen in der Innenstadt in der Übersichtskarte (Abb. 8) dargestellt werden konnten.

Als erstes Analyseergebnis der städtebaulichen Missstände konnte daraufhin ein großer Teilraum bzw. das Handlungsfeld „Großer Hof + nördliche Innenstadt“ ausfindig gemacht werden, der nunmehr näher untersucht werden konnte. Weitere Untersuchungen führten schließlich zur konkreten Abgrenzung des Gebiets um den Großen Hof. Die städtebaulichen Missstände (Mindernutzungen, stark versiegelte Flächen, Sanierungsbedarfe, Leerstände, jahrzehntelange Vernachlässigung, mangelhafte und nicht zeitgemäße Qualität des Wohnumfeldes) für ein innerstädtisches Quartier in zentraler Lage sind hier am höchsten und der Förderbedarf hiermit gegeben. Auch erleichtert die Kompaktheit des Gebiets und der Wettbewerbsentwurf zum „Wohn- und Kreativquartier Großer Hof“ die Umsetzung potenzieller Maßnahmen. Ziel soll es sein, eine Förderung innerstädtischer Transformationsprozesse hin zu multifunktionalen, lebendigen Räumen mit Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit umzusetzen. Einige dieser Entwicklungen sind in Ansätzen bereits vorhanden. Diese weiter voranzutreiben kann dafür sorgen, dass der Große Hof und das weitere Umfeld (Untersuchungsgebiet/ potentielles Fördergebiet) eine Entwicklung hin zu einem attraktiven und lebenswerten innerstädtischen Quartier durchlebt und weitere Abwertungsprozesse verhindert werden.

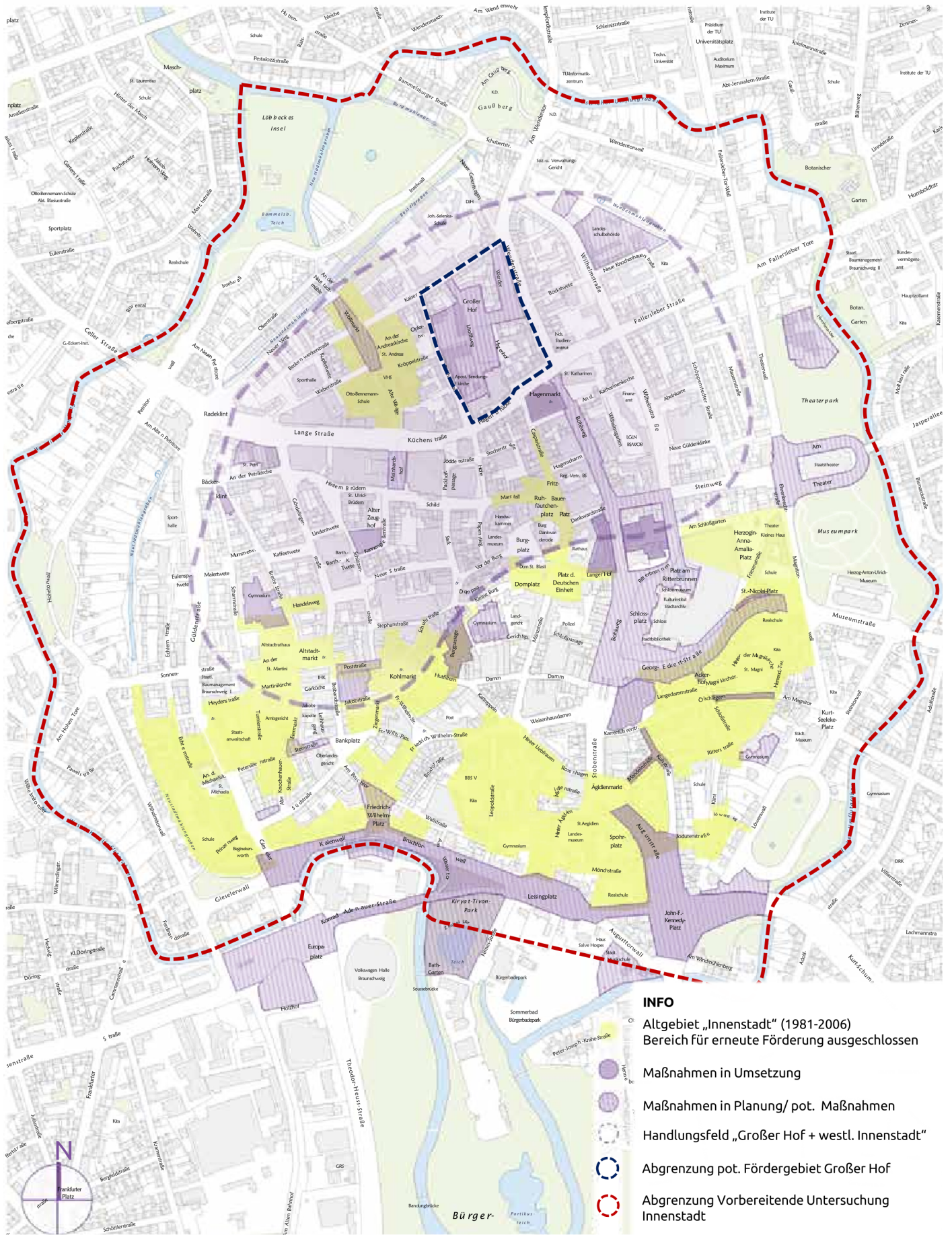


Abb. 8: Übersichtsplan Stadterneuerungsgebiet Innenstadt (mit damaliger vorläufiger Abgrenzung des potentiellen Fördergebiets Großer Hof)

## 1.5 Methodik und Aufbau

In diesem Kapitel wird das methodische Vorgehen zur Erstellung des IEK für den Großen Hof beschrieben und das umgesetzte Beteiligungskonzept vorgestellt.

### Erfassung Bestandsanalyse

Für die Erstellung des IEKs wurde zunächst eine umfassende Bestandsanalyse erhoben. Die Analyse beinhaltet vorhandene übergeordnete formelle und informelle Planungen, vorangeschaltete Untersuchungen und Wettbewerbe sowie die Dokumentation des aktuellen Ist-Zustandes des Großen Hofes.

Weiterhin wurden von Fachstellen eine Vielzahl an Daten zum Gebiet erhoben, wie z. B. zu der demografischen Entwicklung, dem Einzelhandel, ruhenden Verkehr oder dem Denkmalschutz.

Der Ist-Zustand wurde durch mehrere Begehungen vor Ort in 2025 und 2026 ermittelt und festgehalten. Die Ergebnisse sind in den Textteil und die Analysekarten in Kapitel 3 geflossen.

Diverse Mängel und Handlungsbedarfe konnten bei den Begehungen festgestellt werden. Darauf basierend wurden vier Handlungsfelder entwickelt.

Ein Workshop mit geladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus dem Quartier fand am 14.01.2026 statt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden angehalten Stärken und Schwächen sowie Ideen und Impulse für den Großen Hof an Stellwänden mit Haftnotizen zu notieren.

Die Ergebnisse flossen in den Analyseteil des IEK ein. Bei der öffentlichen Bürgerbeteiligung am 28.01.2026 wurden diese Ideen und Impulse, die in Maßnahmen umgesetzt werden können, vorgestellt und weitere Anregungen aufgenommen.

### Maßnahmen und Kosten

Basierend auf der Beteiligung und der Untersuchung des Gebiets wurden Maßnahmen bestimmt und eine Maßnahmenkarte angefertigt. Kapitel 6 beinhaltet eine Beschreibung, Priorisierung und Kostenaufstellung der Maßnahmen, wodurch ein Handlungsleitfaden für die Verwaltung, die Politik und die Bürgerinnen und Bürger in den kommenden Jahren entsteht.

Für die übersichtliche Darstellung der Kosten wurde zudem eine Kosten- und Finanzierungsüber-

sicht (KoFi) erstellt. Sie legt die voraussichtlichen Kosten und deren Finanzierung dar und fungiert als effektives Werkzeug zur Projektsteuerung und Koordination der Umsetzung. Die KoFi wird im Rahmen der Förderlaufzeit in regelmäßigen Abständen aktualisiert.

### Verfahrensrechtliche Abwägung

Die verfahrensrechtliche Abwägung in der Städtebauförderung bezeichnet den gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungsprozess, bei dem Chancen und Risiken verschiedener Förderverfahren geprüft und gegeneinander abgewogen werden. Dabei sollen unter rechtlichen Vorgaben das sinnvollste Verfahren ausgewählt und konkrete Handlungsfolgen sowie öffentliche Belange wie Städtebau, Umwelt und Sozialbelange berücksichtigt werden.

Ziel ist eine transparente Entscheidungsgrundlage zu schaffen, die rechtskonform ist und dem Gemeinwohl dient. Die Abwägung orientiert sich dabei am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Es ist wichtig, die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme darzustellen und sicherzustellen, dass eine Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgt. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Grundlage für die Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

### Beteiligung

Bürgerbeteiligung ist ein zentraler Baustein erfolgreicher Stadtentwicklung, denn sie hilft, lokale Bedürfnisse besser zu berücksichtigen. Gleichzeitig trägt Beteiligung dazu bei, die Akzeptanz für geplante Maßnahmen deutlich zu erhöhen. Transparente Kommunikation über Ziele, Kriterien und Entscheidungswege schafft Verständnis und Vertrauen. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung von Transparenz. Durch offene Beteiligung werden Entscheidungsprozesse nachvollziehbar, Informationen zugänglich und Konflikte vermeidbar, weil Missverständnisse früh geklärt werden. Am 14.01.2026 fand ein Workshop mit geladenen Stakeholdern statt. Am 28.01.2026 folgte die öffentliche Beteiligung. Zudem wurde eine Beteiligung von öffentlichen Träger durchgeführt (vgl. Kapitel 10).

## 1.6 Das Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist eines von drei Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung, die 2020 aus der Zusammenlegung früherer Programme entstanden sind. Es unterstützt Städte und Gemeinden bei der Anpassung ihrer baulichen Strukturen an den demografischen, wirtschaftlichen und klimatischen Wandel.

Das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung konzentriert sich darauf, städtebauliche Missstände in Innenstädten, in Gründerzeit- oder anderen historisch geprägten Quartieren sowie in Wohnsiedlungen zu beheben und ehemals industriell, gewerblich oder militärisch genutzte Brachflächen zu revitalisieren.

Das zentrale Ziel ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind (z.B. Leerstand, Brachflächen).

- **Brachflächenentwicklung:**  
Unterstützung des Wohnungsbaus und Entwicklung neuer Quartiere durch die Revitalisierung von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen.
- **Klimaschutz und Klimaanpassung:**  
Umweltbezogene und ökologische Aspekte werden stark berücksichtigt, z.B. die Anpassung an Klimafolgen.
- **Anpassung der Infrastruktur:**  
Anpassung des öffentlichen Raums und der baulichen Strukturen an neue und sich ändernde Bedarfe.
- **Sicherung von Altbauten:**  
Förderung von Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung von stadtbildprägenden oder denkmalwerten Gebäuden.
- **Bürgerbeteiligung:**  
Die Einbindung lokaler Akteure und Bürgerinnen und Bürger in die Konzeptentwicklung und Maßnahmenumsetzung ist ein wichtiger Bestandteil.



Abb. 9: Wort-Bild-Marke der Städtebauförderung



*Abb. 10: Blick in die Reichsstraße und auf die Kielhornschule*

## 2. Einordnung

### 2.1 Lage und Bedeutung in der Region

Die Stadt Braunschweig liegt im südöstlichen Niedersachsen und ist mit ihren rund 253.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Als kreisfreie Stadt gehört sie zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg in der ca. 3,8 Millionen Menschen wohnen.

Durch Autobahnen und Schnellstraßen sind die Verbindungen in Richtung Hannover (etwa eine Stunde Fahrtzeit), Wolfsburg (ca. 45 Minuten) und weiter in nordwestliche bzw. nordöstliche Richtungen gut ausgebaut und liegen an der Schnittstelle wichtiger europäischer Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen (A2, A39). Der Hauptbahnhof dient als wichtiger Knoten im regionalen Bahnverkehr und verbindet Braunschweig mit nationalen Fernlinien sowie mit Nahverkehrszügen in die umliegenden Städte und Landkreise. Diese verkehrliche Vernetzung stärkt die Stadt als Dreh- und Angelpunkt für Pendlerinnen und Pendler, Studierende und Unternehmen und macht sie zu einem Anziehungspunkt für Unternehmen, Institutionen und kulturelle Akteurinnen und Akteure in der Region.

Aufgrund ihrer Größe und zentralen Versorgungsfunktion nimmt die Braunschweiger Innenstadt eine bedeutende Rolle in der Region ein und besitzt als Standort für Einzelhandel und Gewerbe eine überregionale Ausstrahlung. Sie zeichnet sich durch verschiedene Lagebereiche aus und bietet ein breites Spektrum typischer Nutzungen. Neben Versorgung und Handel schafft sie vor allem Raum zum Wohnen, Lernen sowie für Freizeit- und Kulturangebote.

Der Arbeitsmarkt in Braunschweig bietet ein breites Spektrum an Jobs, von einfachen Tätigkeiten bis hin zu hochqualifizierten und spezialisierten Berufen. An der Stadt sind namhafte Unternehmen wie Siemens Mobility, Aerodata, Volkswagen, Volkswagen Financial Services, Nordzucker, Westermann Druck und die Verlagsgruppe ansässig. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter weiterführende Schulen, Berufsfachschulen sowie Ausbildungszentren, ziehen besonders Jugendliche und junge Erwachsene aus der Region an.

Die Hochschulen genießen internationales Ansehen. Die Hochschule für Bildende Künste und die Technische Universität ziehen Studierende aus aller Welt an. Die TU Braunschweig sowie zahlreiche Forschungsinstitutionen wie PTB, DLR, Thünen-Institut, Fraunhofer, der Forschungsflughafen und das Helmholtz-Zentrum tragen dazu bei, dass Braunschweig international als anerkannter Forschungsstandort gilt und das Zentrum der forschungsintensivsten Region Europas ist.

Bekannt als „Löwenstadt“, war sie historische Residenz der Welfen und einstige Hansestadt, was bis heute ihre kulturelle Identität und touristische Anziehungskraft prägt.

Die Stadt verfügt über eine reiche Geschichte, die sich in einer architektonisch vielfältigen Altstadt mit Fachwerkhäusern, historischen Bauten und musealer Landschaft widerspiegelt. Diese historischen Zeugnisse bilden den kulturellen Kern der Stadt und ziehen Besucherinnen und Besucher aus nah und fern an. Gleichzeitig wirkt Braunschweig als lebendiger Ort zeitgenössischer Kultur: Galerien, Kunsträume, Hochschulprojekte, Theaterspielstätten und eine breite Palette von Festivals und kulturellen Initiativen tragen dazu bei, dass die Stadt zu einem Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft wird. Die Verbindung von historischer Substanz und moderner Kulturproduktion schafft eine einzigartige Lebensqualität, die Bildungs- und Forschungsstandorte als Quell kreativer Potenziale mit wirtschaftlicher Relevanz verknüpft.

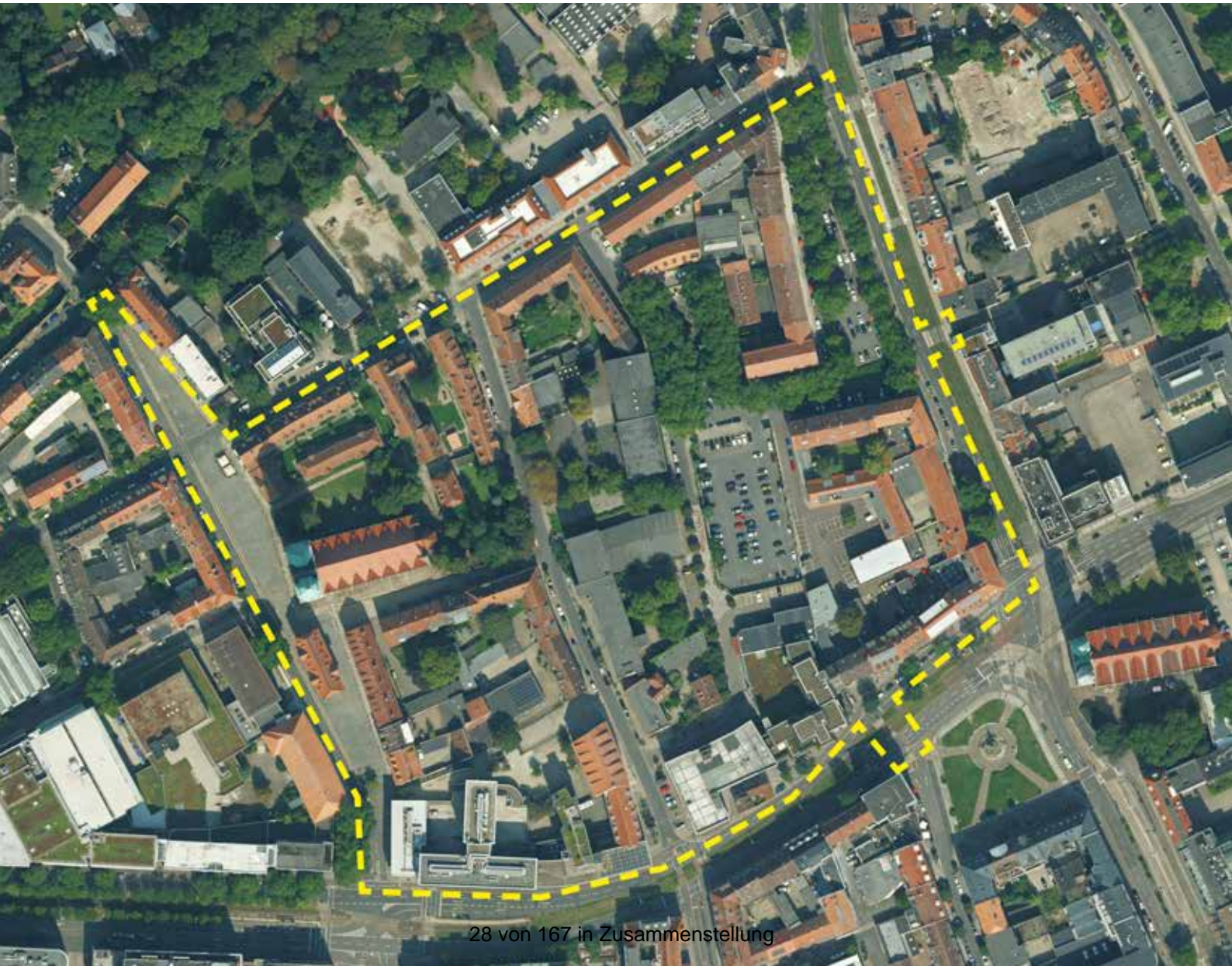
## 2.2 Einordnung in das Stadtgefüge

### **Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Braunschweiger Innenstadt innerhalb der Okerumflut. Es wird im Norden von der Kaiserstraße, im Osten von der Wendenstraße, im Süden von der Küchenstraße und der Straße Hagenmarkt sowie im Westen von der Straße Alte Wage und der Straße Wollmarkt begrenzt. Durch die vierspurige stark befahrene Lange Straße ist dieser Bereich von der Kerninnenstadt (City) deutlich getrennt.

Durch die Begrenzung des Fördergebietes auf die tatsächlich benötigten und unmittelbar betroffenen Grundstücke ist gewährleistet, dass die städtebauliche Gesamtmaßnahme zügig durchgeführt werden kann.

*Abb. 11: Grenze Untersuchungsgebiet im Luftbild*

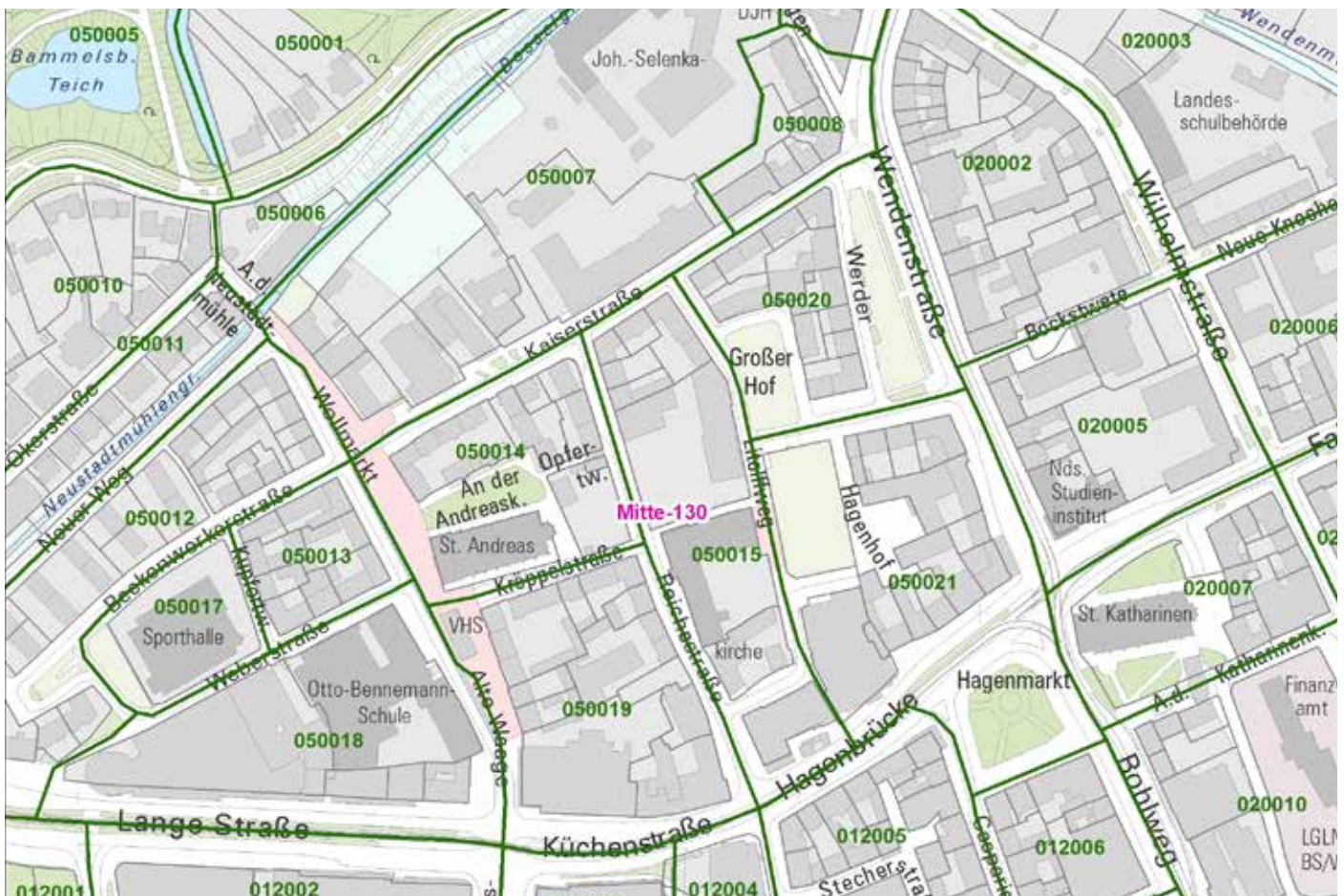


<b>Straße</b>	<b>Hausnummer</b>
Alte Waage	15 (Alte Waage), 16, 17, 17A, 17B, 18, 20, 21, 23
An der Andreaskirche	1, 2, 3, 4, 5, 6 (Kirche)
Großer Hof	2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7
Hagenbrücke	1, 2, 5, 8, 9
Hagenhof	2, 3, 4, 6, 7
Hagenmarkt	12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20
Kaiserstraße	34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 48A, 49, 50, 51, 52
Kröppelstraße	1, 2, 3, 4
Küchenstraße	9, 10
Litolffweg	Keine Hausnummer zugeordnet
Opfertwete	Keine Hausnummer zugeordnet
Reichsstraße	1, 2, 2A, 3, 5, 6, 6A, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 21, 22 (Schule), 31 (Schule), 35, 36
Wendenstraße	1, 2, 3, 4
Werder	1, 2, 3, 3A, 4, 5, 5A, 6, 7, 8, 9
Wollmarkt	Keine Hausnummer im Untersuchungsgebiet

### Statistische Bezirke, Sozialräume

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Stadtbezirks „130 – Mitte“ und umfasst darin den südöstlichen Teil des statistischen Bezirks „05 – Neustadt“. Auf Ebene der Baublöcke umfasst das Gebiet die Baublöcke 050014, 050015, 050019, 050020, 050021.

Abb. 12: Karte mit Baublöcken



## Historische Bezüge

Das Gebiet ist Teil der historischen Weichbilde Neustadt und Hagen, zwei der fünf mittelalterlichen Siedlungskerne (Altewiek, Altstadt, Neustadt, Hagen, Sack), aus denen die Braunschweiger Innenstadt nach Beseitigung der eigenständigen Befestigungsanlagen zusammengewachsen ist.

Bis zur Zerstörung der Stadt im 2. Weltkrieg blieben die alten Siedlungskerne deutlich ablesbar. Ausgangspunkt für die städtische Entwicklung Braunschweigs waren die beiden Siedlungen „Alte-Wik“ (Bereich St. Magni) und „Brunswik“ (Bereich Altstadtmarkt). Die sich daraus entwickelnden Stadtteile Altstadt, Altewiek, später Neustadt und Hagen waren Einheiten mit allen dafür notwendigen Einrichtungen wie Kirche, Markt und Rathaus.

Erst der Wiederaufbau zerstörte die Struktur völlig, alte historische Bezüge und die Einheit der Weichbilde wurden zugunsten einer verkehrsgerechten modernen Stadt aufgegeben. So wurde die besondere Gestalt des Wollmarktes an dessen Südseite und der gesamte Hagenmarkt in der Wiederaufbauphase nicht ausreichend berücksichtigt. Der Hagenmarkt verlor die charakteristische Abfolge von Weite und Enge vollständig, der prägnante räumliche Übergang vom Hagenmarkt zur Hagenbrücke und Küchenstraße wurde nicht wiederhergestellt.

Dennoch konnte sich im Umfeld des Großen Hofes ein eigenständiges, wenn auch heterogenes, Quartier entwickeln: Mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur aus Wohnen, kulturellen, kirchlichen, sozialen, sowie Bildungseinrichtungen, Gewerbe, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Im Zentrum befindet sich der Große Hof und das Grundstück der ehemaligen Markthalle, die derzeit als Parkplätze genutzt werden.

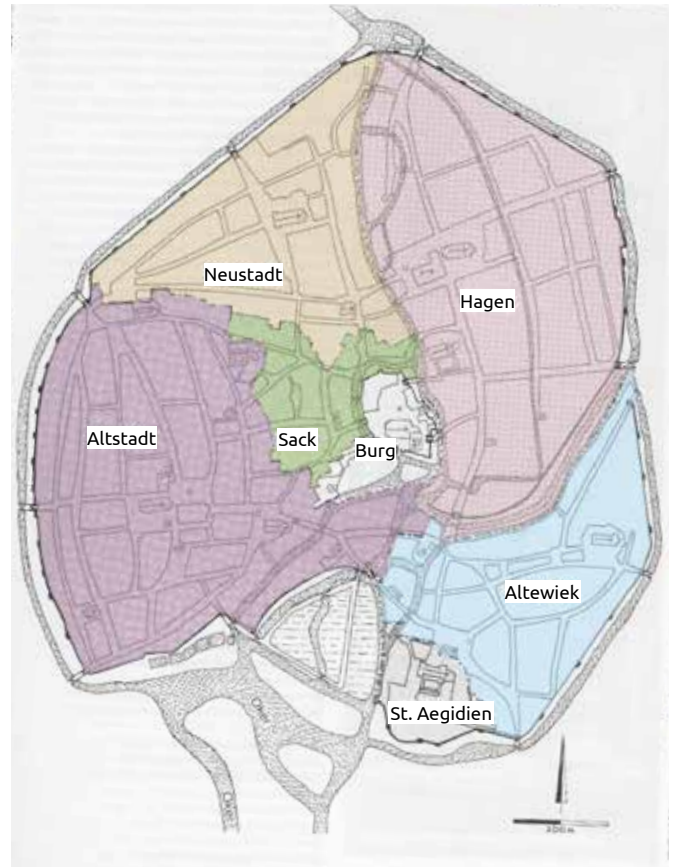


Abb. 13: Karte mit den historischen Weichbildern

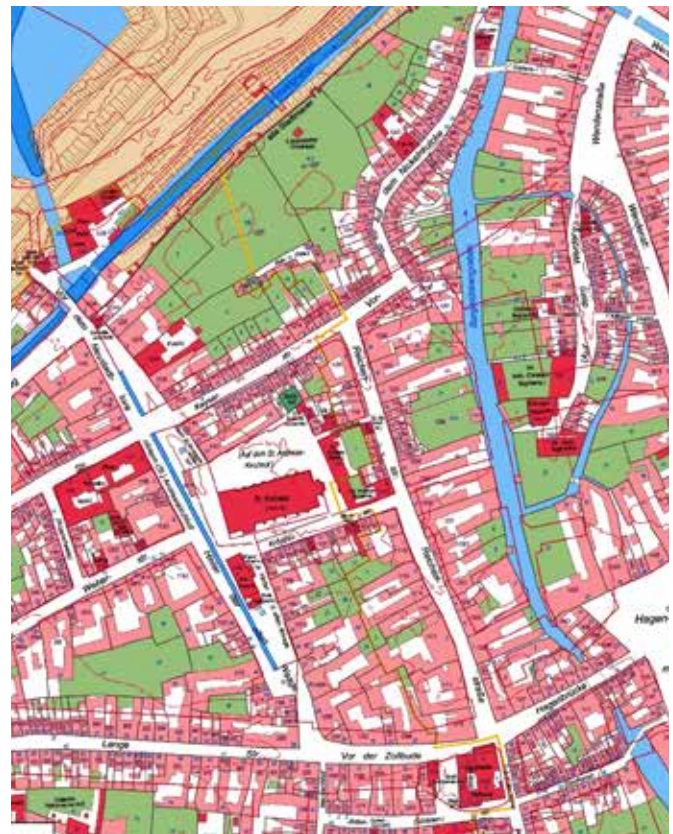


Abb. 14: Historische Karte von 1765



Abb. 15: Zugang zur Markthalle vom Hagenmarkt 1942



Abb. 16: Zugang zur Markthalle vom Hagenmarkt 1944

## Markthalle

In dem durch mittelalterliche Kleinteiligkeit geprägten Stadtgrundriss nahm die großflächige Markthalle eine Sonderstellung ein. Für ihre Realisierung mussten zunächst Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile auf den Grundstücken beseitigt werden.

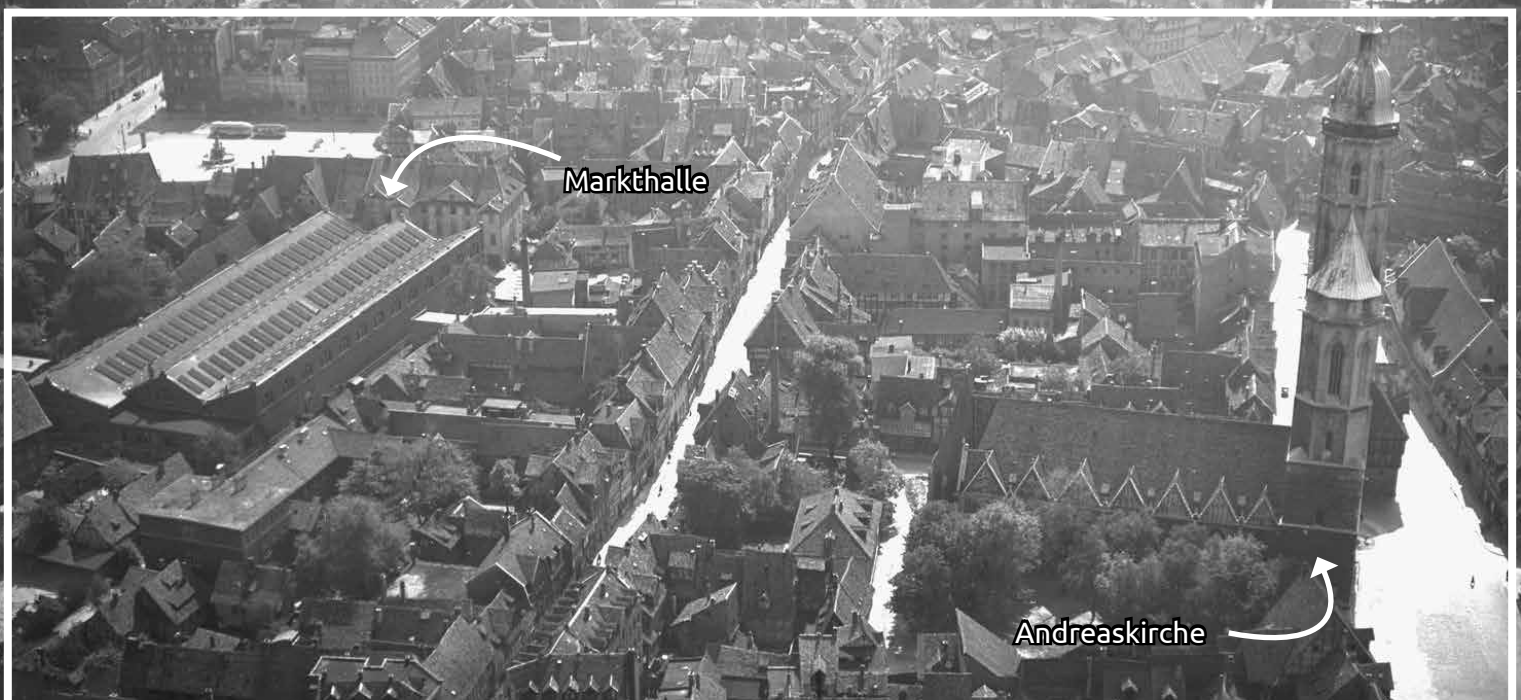
1895 wurde mit der Errichtung einer städtischen Markthalle am Hagenmarkt begonnen. Am 1. Oktober 1897 wurde sie eingeweiht. Nach Plänen von Stadtbaumeister Max Osterloh und Stadtbaurat Ludwig Winter wurde auf den Grundstücken Hagenmarkt 13 und angrenzenden Flächen an der Wendenstraße und am Werder eine 100 m lange, 40 m breite und 7,30 m hohe Halle realisiert. Hier

in befanden sich 128 feste Marktstände.

Der Haupteingang in die Markthalle orientierte sich zum Hagenmarkt. Die Halle besaß allerdings keine eigenständige Fassade zum Hagenmarkt. Man baute die Diele eines bestehenden, barocken Gebäudes zur Durchfahrt um. Die nördliche Platzwand des Hagenmarktes konnte somit nahezu ungestört erhalten werden.

Die Markthalle reichte unmittelbar bis an den Verlauf des zur Erbauungszeit bereits verrohrten Burgmühlengrabens heran. Nach Westen hin bildete sie eine 100 m lange mit Fenstern versehene Fassade aus, die allerdings aufgrund der umliegenden dichten Bebauung nur bedingt wahrgenommen werden konnte.

Abb. 17: Luftbild von 1943/1944, links die Markthalle, rechts die Andreaskirche



Im Zweiten Weltkrieg wurde die Dachkonstruktion vollständig zerstört. Innerhalb der stehen gebliebenen Außenmauern entwickelte sich ab 1947 wieder Marktleben. Zahlreiche kleine massive Ladenhäuschen wurden errichtet, die bis 1976 Bestand hatten. Danach wurde die Fläche teilweise noch für Marktzwecke genutzt, bis 1985 der Wochenmarkt hier aufgegeben werden musste und zum Werder umzog.

Der Zweite Weltkrieg hat für den Bereich um die Markthalle erhebliche Zerstörungen mit sich gebracht. Die Schadenkarte (Abb. 18) der Stadt aus dem Mai 1945 zeigt das Ausmaß. Während für die Fachwerkbauten der Totalverlust zu beklagen war, blieben die Umfassungswände der Markthalle zwar stehen, mussten aber aus Standsicherheitsgründen immer weiter reduziert werden. Die bis heute verbliebenen Reste der Umfassungswände stehen nicht unter Denkmalschutz.



Abb. 18: Schadenkarte, Luftbild 1955

## Schulkomplexe

### *Helene-Engelbrecht-Schule*

Die Helene-Engelbrecht-Schule, eine berufsbildende Schule in Braunschweig, bietet Schul- und Ausbildungsangebote in den Berufsfeldern Körperpflege, Pflege und Gesundheit an. Von 1985 bis 2024 war die Schule in der Reichsstraße 31-34 angesiedelt. Im Jahr 2024 wurde der Ersatzbau (Neubau) in der Salzdahlumer Straße fertiggestellt und der Schulbetrieb dorthin verlagert. Im Gebäude der ehemaligen Helene-Engelbrecht-Schule findet kein regulärer Schulbetrieb mehr statt. Bei dem Gebäude in der Reichsstraße handelt es sich um ein ursprünglich in den 1960er Jahren als Druckerei errichtetes Industriegebäude, welches in den 1980er Jahren zur Berufsschule umgenutzt wurde. Dem Baujahr entsprechend kamen Bautechniken zum Einsatz, die in den Jahren nach dem Krieg als modern, ökonomisch und ressourcenschonend galten.

Allerdings gab es für diese Konstruktionen noch keine Langzeiterfahrungen. Es muss nun festgestellt werden, dass diese nicht die Dauerhaftigkeit und Lebenserwartung erreichen konnten, die prognostiziert worden waren. So gibt es massive Probleme im Bereich der Tragsysteme, der Fassaden sowie der kompletten Versorgungstechnik des Gebäudes. Realistisch muss eingeschätzt werden, dass das Gebäude das Ende seines Lebenszyklus erreicht hat.

Abb. 19: Helene-Engelbrecht-Schule





Abb. 20: Kielhornschule

### *Kielhornschule*

Die Kielhornschule galt als die älteste Schule Deutschlands für Kinder mit Lernschwäche. Mit Einführung von inklusiven Schulen in Niedersachsen waren die Schülerzahlen der Kielhornschule stark rückläufig und es wurde beschlossen, mit dem Schuljahr 2017/2018 die Kielhornschule mit der Astrid-Lindgren-Schule zusammenzulegen. Die Räumlichkeiten wurden in Teilen anschließend bis zum Jahr 2024 von der Helene-Engelbrecht-Schule mitgenutzt. Aktuell werden Räumlichkeiten durch städtische Nutzungen belegt, welche unter Berücksichtigung des Zustandes des Gebäudes und eines möglichen Abrisses nur temporär eingemietet sind.

Das Objekt stellt sich als architektonisch und bautechnisch inhomogenes Ensemble von mehreren Bauabschnitten unterschiedlichen Baujahres dar. Die vorhandenen Räume entsprechen nicht mehr den qualitativen und quantitativen Anforderungen an den aktuellen Schulbetrieb. Der modernste Bauabschnitt der Liegenschaft stammt aus 1972 und ist aufgrund von statischen Mängeln an der Dachkonstruktion seit über einem Jahrzehnt gesperrt.

Die Brandschutzvorkehrungen genügen nicht den heutigen Standards. In bestimmten Bereichen des Gebäudes fehlt ein notwendiger zweiter Fluchtweg. Zudem weisen die Türelemente die erforderlichen Zulassungen nicht auf. Im Jahr 2016 wurden in der dazugehörigen Sporthalle Feuchtschäden entdeckt. Die Ertüchtigungsmaßnahmen wurden auf das notwendige Minimum beschränkt, da unklar ist, ob die Gebäude (teilweise) abgerissen werden.

## **Innenstadtentwicklung**

Aktuell eröffnet sich die Möglichkeit, in der Innenstadt am Großen Hof ein größeres Stadtentwicklungsprojekt mit nachfragegerechter Wohnraumbereitstellung in verschiedenen Varianten, mit einer Kindertagesstätte und sozial- bzw. gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen sowie weiteren Kreativangeboten wie eine Ausstellungsgalerie, Ateliers und handwerklicher Produktion für einen urbanen, innenstadtdäquaten Nutzungsmix zu realisieren.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Notwendigkeit gesehen, für die zukünftige bauliche Entwicklung in zentraler Lage der Stadt hier einen klimaökologischen Beitrag zu leisten, die öffentlichen Bereiche aufzuwerten, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Das Untersuchungsgebiet steht somit exemplarisch und auf der Leitprojektebene im Fokus des zentralen Handlungskonzeptes für die Braunschweiger Innenstadt.

## 2.3 Wohnen und Wohnungsbedarfe

Die Stadt Braunschweig gilt als attraktiver Wohnstandort in der Region. Seit 2013 erfolgt die städtische Wohnbauentwicklung mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Dennoch steht der Wohnungsmarkt in Braunschweig derzeit vor Herausforderungen, die zu Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite führen. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten sowie unterbrochener Lieferketten deutlich spürbar. Der Rückgang der Baugenehmigungen für neue Wohnungen hat sich in Deutschland seit Mitte 2022 weiter beschleunigt. Bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was die Preise steigen lässt und eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für einkommensschwache Personengruppen.

Hinzu kommt, dass Braunschweig als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bestimmt worden ist. Die Geltungsdauer des Status wird aller Voraussicht nach von der Niedersächsischen Landesregierung bis 31.12.2029 verlängert werden.

Vor diesem Hintergrund lässt die Stadt Braunschweig regelmäßig ihre Wohnungsbedarfsprognose aktualisieren. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, das laufende Wohnungsbauprogramm u. a.

mit mehreren großen städtischen Baugebieten unter Umständen nachjustieren zu können.

Die aktuelle Bedarfsprognose von 2023 bis 2035 basiert auf der aktuellen Bevölkerungsprognose und geht davon aus, dass zwei Entwicklungen für den Wohnungsbedarf der kommenden Jahre prägend sein werden. Zum einen setzt sich der langjährige Trend zu kleineren Haushalten fort. Zum anderen wird zunehmend Wohnraum für Familien benötigt. Es ziehen mehr Familien aus Braunschweig ins direkte Umland als umgekehrt.

Im Mietwohnungssegment ist die Marktlage deutlich angespannter als im Eigentumssegment. Hier besteht insbesondere bei bezahlbaren Angeboten in guten Lagen ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen. Der Bedarf an weiterem studentischem Wohnraum ist hingegen nicht mehr vorhanden, der Bau von rein studentischen Wohnungen wird daher nicht verfolgt.

In der sozialen Wohnraumversorgung bestehen ebenfalls in einigen Wohnungsgrößen Versorgungsengpässe. So zeigt sich ein Mangel bei kleinen öffentlich geförderten Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien sowie bei barrierearmen bzw. barrierefreien Angeboten für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderung. In Braunschweig zählen rund 19 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechend preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt zu einem Rückgang des Bestandes um 43 Prozent bis 2035, sofern die-

ser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen ausgeglichen wird.

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf stützen sich auf die städtische Bevölkerungsprognose, die bis zum Jahr 2035 reicht. Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Braunschweig bis 2035 leicht ansteigen wird.

Somit werden als Zielzahlen für die künftige Wohnbauentwicklung folgende gerundete Mittelwerte zur Baurechtschaffung gesetzt:

- 2020 bis 2025: 5.700 neue Wohneinheiten
- 2026 bis 2030: 3.500 neue Wohneinheiten
- 2031 bis 2035: 3.000 neue Wohneinheiten

Die Zielzahlen bis 2025 wurden mit einem leichten Defizit erfüllt. Weiterhin entstehen jährlich nach § 34 BauGB – ohne Bebauungsplan – im kleinteiligen Wohnungsbau 200 Wohneinheiten in der Gesamtstadt. Diese Wohneinheiten fließen ebenfalls in die Berechnung der Zielzahlen mit ein. Hier wurden die Zielzahlen seit 2020 übertroffen. Innerstädtisch überwiegt der Wohnungsbau nach § 34 BauGB, also im unbeplanten Innenbereich.

Von derzeit 254.867 Einwohnerinnen und Einwohner in Braunschweig leben 14.652 in der Innenstadt (Stand 12/2024), also innerhalb der Okerumflut mit den statistischen Bezirken 01-05. Im konkreten Untersuchungsraum um den Großen Hof leben 800 Menschen.

Gesamtstädtisch wird von einem Wohnungsleerstand von 3 % ausgegangen. Für Braunschweig existieren jedoch keine flächendeckenden Leerstandserhebungen, sondern Stichproben. Die Stadt ist bestrebt, zukünftig eine flächendecken-

de Leerstandserhebung durchzuführen. Dedizierte Daten über Leerstände im potenziellen Fördergebiet liegen daher nicht vor.

Allgemeines Ziel der Stadt ist es, innerstädtisches Wohnen zu fördern. Gerade im Hinblick auf die Wohnungsdurchmischung soll insbesondere familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Ebenso sollen alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) gefördert werden. Hierbei sollen die Wohnungen finanziell leistbar sein. Bei Neubauvorhaben werden 30 % dem sozialen Wohnungsbau zugeschrieben, sowie 10 % dem sogenannten mittleren Preissegment. Darüber hinaus sollen städtische Grundstücke vor allem mittels Konzeptvergaben veräußert und entwickelt werden – wie beispielsweise im nahegelegenen Bereich der „Wilhelmstraße Nord“.

Die Beschlüsse der Stadt Braunschweig zur Umsetzung von 30 % sozialem Wohnungsbau und 10 % im mittleren Preissegment (Baulandmodell) werden ebenso in den laufenden Planverfahren konsequent verankert wie eine Bauverpflichtung. Dabei zeigt sich, dass die bundesweit wahrnehmbaren Faktoren wie die Kostensteigerungen zu einer Zurückhaltung auf Investorensseite führen.

## 2.4 Kultur- und Kreativwirtschaft / Kulturentwicklungsprozess

### ISEK 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030 wurde als zentrale Arbeitsgrundlage der Verwaltung und der städtischen Gesellschaften im Jahr 2018 beschlossen. Darin ist das Thema der Kultur- und Kreativwirtschaft als Querschnittsaufgabe innerhalb der fünf Leitziele mit 12 Arbeitsfeldern und 26 Rahmenprojekten fest verankert. So heißt es im Arbeitsfeld 2 (Stadt und Quartiere) im Rahmenprojekt 08 (Das Herz Braunschweigs – die Innenstadt als Identitäts- und Impulsgeber): „Als Impuls für die Stadtentwicklung spielt die Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) in Braunschweig bereits eine wichtige Rolle und soll zukünftig verstärkt einbezogen werden. Dies beinhaltet einerseits die weitere räumliche Konzentration der KKW in einem Stadtraum bzw. Quartier [...] sowie die Sichtbarmachung der KKW in der Innenstadt. Auch die Nutzungsoptionen und -räume für Künstlerinnen und Künstler sollen zukünftig erweitert und Innenstadträume für experimentelle Aktionen geöffnet werden – etwa durch Ausstellungen, Veranstaltungen in leerstehenden Gebäuden (Zwischennutzungen) und Aktionen im öffentlichen Raum“.

Ausgehend vom ISEK wurden und werden von der Stadtverwaltung die dort beschriebenen Maßnahmen der Rahmenprojekte weiter konkretisiert. Als weiterer Meilenstein ist der Kulturentwicklungsplan der Stadt Braunschweig zu nennen, deren partizipative Strategie zur Durchführung im Jahr 2020 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Weitere darauf aufbauende Studien zur Analyse der KKW und zur Entwicklung konkreter Handlungsvorschläge wurden beauftragt. Sie bilden eine belastbare Grundlage für die Förderung der KKW in der Stadt.

### Untersuchungen zur Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig

Die Studie im Rahmen des Projektes campus metropolregion (Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig, Strukturmerkmale, Perspektiven und Handlungskonzept, STADTart in Kooperation mit URBAN CATALYST GmbH, 2020) kommt u.a. zu folgender Analyse:

„Dass sich die Kultur- und Kreativwirtschaft in den vergangenen drei Jahrzehnten in Deutschland und dabei vor allem in den Großstädten bzw. in Großstadtreionen zu einer bedeutenden Wirtschaftsbranche entwickelt hat, ist inzwischen allgemein

bekannt. Dies gilt sowohl für die Metropolregion Hannover, Braunschweig, Göttingen, Wolfsburg als Gesamttraum als auch für die Region Braunschweig. In 2008 belief sich der Anteil der Unternehmen und Selbstständigen der Kultur- und Kreativwirtschaft auf 12 Prozent (Söndermann 2011, 44). Begünstigt wurde das bundesweite Wachstum der Querschnittsbranche durch eine Reihe an Einflussfaktoren. Dies gilt sowohl für die Nachfrageseite (u.a. aufgrund einer Zunahme nachfragestarker jüngerer Bevölkerungsgruppen) als auch für die Angebotsseite, dabei insbesondere durch die „Kulturalisierung“ zahlreicher anderer Märkte (u.a. Scott 2000, Böhme 2016). Auch in den letzten Jahren hat sich die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Summe aller Teilmärkte als Wachstumsbranche erwiesen (BMWi 2018, 2019), sowohl hinsichtlich der Anzahl der Unternehmen (seit 2011 +5%), der erzielten Umsätze (seit 2011 +19%) als auch der Anzahl an Erwerbstätigen (seit 2011 +8%).“ Die KKW bleibt laut Studie und trotz eines sich in den letzten Jahren abzeichnenden strukturellen Wandels im Saldo der unterschiedlichen Teilmarktentwicklungen aber weiterhin eine bedeutende Wirtschaftsbranche.

Eine erfolgversprechende Kultur- und Kreativwirtschaftspolitik ist im Zusammenschluss von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung/Stadtplanung zu denken. In Braunschweig sollten Initiativen zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft vor allem darauf abzielen, die Rahmenbedingungen zur Selfgovernance der Branche (Laissez-faire bzw. Selbstorganisation der Akteurinnen und Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft) zu verbessern.

Die quartiersbezogene Standortanalyse der o.g. Studie in Braunschweig hat vier unterschiedliche Fokusräume identifiziert, darunter der „Innerstädtische Szeneraum“. Er fungiert demnach aufgrund der zahlreichen publikumsbezogenen Kulturangebote, seien es öffentlich geförderte Einrichtungen wie etwa Museen und Kinos etc., vor allem als „leuchtender Raum“ bzw. als eine Art Aushängeschild nach außen. In dieser Funktion trägt dieser Raum zur Attraktivität von Braunschweig als Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft bei.

Als strategisches Ziel zur Stärkung dieses Fokusraumes empfiehlt es sich demnach, das Gebiet zu einem Kultur- und Freizeitviertel der 2. Generation (Mischnutzung, Partizipation, Zusammenarbeit lokaler Akteurinnen und Akteure, Künstlerinnen

und Künstler und Nachbarschaft) zu entwickeln. Im Unterschied zu früheren gebietsbezogenen Konzepten wie etwa „Kulturviertel“ werden dabei auch Angebote in zivilgesellschaftlicher und erwerbswirtschaftlicher Trägerschaft einbezogen. Nach diesem Konzept, das angesichts des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und den damit verbundenen Herausforderungen vor allem in den Innenstädten zusätzlich an Aktualität gewonnen hat, sollten bei der Entwicklung dieses Fokusraums vor allem publikumsbezogene Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft wie etwa Galerien, Kinos und Clubs in die integrierte Kultur- und Kreativwirtschaftspolitik der Stadt Braunschweig einbezogen werden. Zur Stärkung der Akzeptanz solcher Gebiete bedarf es darüber hinaus einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, gerade im Umfeld der Frequenzerzeuger.

Die o.g. Studie wurde im Auftrag der Stadt aktualisiert. Hintergrund sind die veränderten Rahmenbedingungen zur Entwicklung der KKW, u.a. aufgrund der Möglichkeiten zur Digitalisierung von Produkten und Dienstleistungen oder aufgrund der Corona-Pandemie, die zu Einbrüchen in Teilmärkten geführt hat. Die überarbeitete Studie,

die seit Februar 2026 vorliegt, beschreibt:

- Stand und Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig
- Evaluierung der Kreativwirtschaftspolitik der Stadt Braunschweig
- Analyse der Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für das Innovationsökosystem Braunschweig
- Darstellung von Best Practice-Beispielen zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft im Kontext von Innovationsökosystemen
- Handlungsvorschläge zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft als Modul des Innovationsökosystems Braunschweig

Einzelne Ergebnisse der aktualisierten Studie, die Rückschlüsse zum Stadterneuerungsprojekt Großer Hof zulassen, werden an dieser Stelle herausgestellt.

Innerhalb der Statistischen Region Braunschweig ist die Stadt Braunschweig die „Kraftzentrale“ der Kultur- und Kreativwirtschaft: Bezogen auf die Anzahl der Einwohnerinnen und Bewohner hat Braunschweig mit etwa 31 Unternehmen je 10.000 Einwohnerinnen und Bewohner die meis-

Braunschweig	2020			2022			2023			Entwicklung 2020 – 2023 (in %)
		Anteil an KKW ges. (in %)	Rang		Anteil an KKW ges. (in %)	Rang		Anteil an KKW ges. (in %)	Rang	
Musikwirtschaft	29	3,7	9	27	3,4	9	31	3,9	9	+ 7
Buchmarkt	42	5,3	6	36	4,6	7	39	4,9	8	- 7
Kunstmarkt	23	2,9	10	22	2,8	10	23	2,9	10	+ 0
Filmwirtschaft	36	4,5	8	34	4,3	8	48	6,0	7	+ 33
Rundfunkwirtschaft	20	2,5	11	19	2,4	11	20	2,5	11	+ 0
Markt für Darstellende Künste	42	5,3	6	45	5,7	6	56	7,1	6	+ 33
Designwirtschaft	134	16,9	3	141	17,9	3	140	17,6	3	+ 4
Architekturmarkt	203	25,6	1	195	24,8	1	187	23,6	2	- 8
Pressemarkt	71	9,0	4	69	8,8	4	61	7,7	5	- 14
Werbemarkt	69	8,7	5	69	8,8	4	68	8,6	4	- 1
Software-/Games-Industrie	195	24,6	2	191	24,3	2	201	25,3	1	+ 3
Sonstige	27	3,4	-	36	4,6	-	30	3,8	-	+ 11
<b>Kultur- und Kreativwirtschaft</b>	<b>792</b>			<b>786</b>			<b>794</b>			<b>+ 0</b>
<small>Ohne Doppelzählungen</small>										

\* Nur Steuerpflichtige mit Lieferungen und Leistungen ab 22.000 EUR.; geh. = Zahlenwert unbekannt oder aus Geheimhaltungsgründen nicht veröffentlicht

Abb. 21: Anzahl und Entwicklung der Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt Braunschweig nach Teilmärkten für die Jahre 2020, 2022 und 2023

ten Unternehmen. Die Statistische Region Braunschweig kommt etwa auf 16 und Niedersachsen auf ca. 20 Unternehmen je 10.000 Einwohnerinnen und Bewohner. Herausragen hier die Teilmärkte Software-/Games-Industrie, der Buch- und der Architekturmarkt.

Die Evaluierung der Studie ergab, dass die Kreativwirtschaftspolitik der Stadt Braunschweig im Wesentlichen auf den beiden folgenden Säulen beruht:

- der Existenzgründungsberatung und Kulturförderung der Braunschweig Zukunft GmbH und dem Fachbereich Kultur und Wissenschaft der Stadt Braunschweig sowie
- der Förderung des Vereins KreativRegion e.V., ein Zusammenschluss von Akteurinnen und Akteuren aus der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Region Braunschweig.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Existenzgründungs- und Kulturförderungsberatung in Braunschweig als Beitrag zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt folgende Schlussfolgerungen für die kommunale Kreativwirtschaftspolitik:

- Das gemeinsame Beratungs- und Förderangebot, darunter etwa die Atelier- und Projektraumförderung, unterstützt direkt und indirekt die Existenzgründung nicht nur im Kunstmarkt, sondern vereinzelt etwa auch im Werbemarkt oder in der Designwirtschaft (STADTart 2007, S. 48-51). Als ein Modul einer den Interdependenzen im trisektoralen Kulturmodell (STADTart/HWWI/Institut für Kulturpolitik, 2012) adäquaten „Integrierten Kreativwirtschaftspolitik“ (ausführlich Kapitel 5), sollte das gemeinsame Beratungs- und Förderangebot daher fortgesetzt werden.
- Der Existenzgründungsberatung für die Kultur- und Kreativwirtschaft ist bislang jedoch wenig bekannt, ob das Format und die Inhalte der Beratung zur Existenzgründung beigetragen haben. Hilfreich wäre daher die Einführung eines einfachen Formats der „Erfolgskontrolle“ ein Jahr nach der Beratung.
- Das bisherige Verfahren der Existenzgründungsberatung spricht Akteurinnen und Akteure an, die schon motiviert sind sich selbstständig zu machen oder ein Unternehmen zu gründen. Ergänzt werden könnte dieses Beratungsangebot durch eine „Existenzgründungsberatung vor Ort“ an den für die Kultur- und

Kreativwirtschaft relevanten Studiengängen der TU Braunschweig wie etwa der Architektur.

Beobachtungen zum Innovationsökosystem in Braunschweig kommen zu dem Ergebnis, dass die Einbindung der KKW – trotz der in den letzten Jahren vielfach an Lieferbeziehungen und vernetzungsbezogenen Initiativen belegten Bedeutung von Teilen der Kultur- und Kreativwirtschaft für ein stadregionales Innovationsökosystem – in eine innovationsorientierte Wirtschaftsförderungspolitik nicht selbstverständlich ist. Einschätzungen dazu liegen dazu von der TU Braunschweig, der Ostfalia Hochschule für Angewandte Wissenschaft Braunschweig/Wolfenbüttel, der IHK Braunschweig und der HWK Braunschweig-Lüneburg-Stade vor.

Innovationstypen	Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft
Produktinnovation	Designwirtschaft Kunstmarkt
Prozessinnovation	Software-/Games-Industrie
Organisationsinnovation	alle Teilmärkte in unterschiedlichem Maße
Marketinginnovation	Werbemarkt Musikwirtschaft Filmwirtschaft Markt für Darstellende Kunst Software-/Games-Industrie Architekturmarkt
Kommunikationsinnovation	alle Teilmärkte in unterschiedlichem Maße

Abb. 22: Innovationstypen und Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft

Vielversprechend ist in diesem Zusammenhang z. B. das 2024 eingerichtete „Science and Art Lab“, das sich als Pilotin im Wissenschaftsschaufenster in der Innenstadt von Braunschweig öffentlich präsentierte. Das Science Schaufenster ist eine Kooperation der Stadt Braunschweig (FB Kultur und Wissenschaft), dem ForschungRegion Braunschweig e. V. und dem Haus der Wissenschaft. Mit der Initiative der TU Braunschweig wurde im Rahmen einer Lab-Strategie (u.a. gibt es auch ein Media Lab) ein experimenteller Austausch ge-

schaffen. Ziel ist es Spitzenforschung und Kunst zusammenzubringen und vielfältige kostenlose Formate anzubieten. In der Pilotphase wurden bis Mitte 2025 im Format „Duett“ anderem unter Beteiligung der ersten Stipendiatin des „Artist Residency“-Programms und anderer Künstlerinnen und Künstlern sowie Forscherinnen und Forschern eine Reihe an Veranstaltungen durchgeführt. Dieser Ansatz soll in anderen Kontexten und Räumen und unter Einbindung des Nitrid Technology Centers, das die Entwicklung der Nitrid-Halbleitertechnologie als zweite Säule der Mikroelektronik vorantreibt, an der TU Braunschweig fortgesetzt werden.

Weiterhin werden in der Studie vier Best-Practice-Beispiele vorgestellt, die Schlussfolgerungen für die Stärkung des Innovationsökosystems in Braunschweig durch KKW zulassen und aus denen Handlungsvorschläge für Braunschweig abgeleitet werden:

1. Aushängeschild mit Schlüsselrolle im Innovationsökosystem der Stadt: Das Beispiel „Tabakfabrik“ Linz
2. Stärkung des Innovationsökosystems durch eine vielfältige Infrastruktur: Das Beispiel Mannheim
3. Neue Raumformate: Das Beispiel Stuttgart
4. Cross-Innovation und Branchen-Initiativen auf regionaler Ebene: Das Beispiel Ruhrgebiet

Die vier Best-Practice-Beispiele zeigen, dass die zukunftsorientierte Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft als Modul im Rahmen von Innovationsökosystemen auf vielfältige Weise unterstützt werden kann. Dazu sollten vor diesem Hintergrund insbesondere folgende Maßnahmen zählen:

- Sichtbarmachung der Kultur- und Kreativwirtschaft auf breiter Basis
- Einbindung der Kultur- und Kreativwirtschaft in andere Handlungsfelder, u.a. im Rahmen einer Integrierten Kreativwirtschaftspolitik (z.B. kulturbezogene Stadtentwicklungsplanung)
- Einrichtung eines zukunftsorientierten Beratungs-, Coaching- und Weiterbildungsangebotes insbesondere für die Teilmärkte der Kulturwirtschaft
- Schaffung einer vielfältigen branchenbezogenen räumlichen Infrastruktur: Ein hinsichtlich des Mietpreises, der Raumstruktur etc. differenziertes Raumangebot an attraktiven Standorten ist nicht nur für die besucherbezogenen

Angebote der Kultur- und Kreativwirtschaft ein entscheidender Entwicklungsfaktor. Solche Räume können an mehreren Standorten in der Stadt mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten oder auch in einem Gebäude bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird dadurch ein Beitrag zur besseren Sichtbarkeit der Branche nach Innen und nach Außen geleistet (siehe Best-Practice-Beispiele Linz, Mannheim, Stuttgart).

Im Unterschied zur bislang vielfach verfolgten Integrierten Kreativwirtschaftspolitik von Kommunen und Regionen sollte eine „Integrierte Kreativwirtschaftspolitik 2.0“ zukünftig stärker auf die Entwicklung eines Innovationsökosystems in Braunschweig ausgerichtet werden, das sich aus den folgenden vier, die Kultursektoren übergreifenden Modulen zusammensetzt (Abb. 22):

- Events, Festivals, Museen,
- „lokale Helden“,
- „etablierte Tanker“ und
- junge Formate

<b>TU Braunschweig</b>
- Architektur
- Digitale Kommunikation und Medientechnologien
- Data Science
- Informatik
- Kunstwissenschaft
- Kultur der technisch-wissenschaftlichen Welt
- Medienwissenschaften
<b>HBK Braunschweig</b>
<b>Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften</b>
<b>Fakultät Verkehr-Sport-Tourismus-Medien, Salzgitter</b>
- Kommunikationsmanagement
- Mediendesign
- Medienkommunikation
- Medienmanagement
<b>Fakultät Fahrzeugtechnik, Wolfsburg</b>
- Material + Technisches Design

Abb. 23: Für die Kultur- und Kreativwirtschaft relevante Studiengänge an den Hochschulen in der Region Braunschweig

## Infobox

In den letzten Jahren werden vermehrt Kreativ- und Kulturquartiere in deutschen Städten geplant. Diese Quartiere zeichnen sich häufig durch multifunktionale Räume aus, die für temporäre Ausstellungen oder Installationen genutzt werden. Neben Ateliers und Co-Working-Spaces integrieren sie oft soziale Angebote wie KiTas, Urban Gardening oder Gastronomie. Ziel ist es, Synergien zwischen Kunst, Wirtschaft und Stadtentwicklung zu schaffen. Beispiele sind z. B. Potsdam und München.

Nicht alle der unterbreiteten Handlungsvorschläge zur Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft und zum Innovationsökosystem durch die Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig können gleichzeitig umgesetzt werden. Unter dem Motto „Braunschweig stärkt seine Funktion als regionales Powerhouse der Kultur- und Kreativwirtschaft“ wird empfohlen, sich kurz- bzw. mittelfristig auf folgende Handlungsvorschläge zu konzentrieren:

- Fortsetzung der Förderung des Vereins KreativRegion e.V. jedoch mit größerer Anschlussfähigkeit an die Entwicklung des Innovationsökosystems, u.a. durch Veranstaltungen zur zukunftsorientierten Entwicklung der Branche unter Einbezug der Software-/Games-Industrie („Hilfe zur Selbsthilfe“).
- Im Rahmen einer „Integrierten Kreativwirtschaftspolitik“ Fortsetzung der bestehenden Form der integrierten Existenzgründungs- und Kulturförderungsberatung, ergänzt durch attraktive Formate, etwa Pitches an den für die Kultur- und Kreativwirtschaft relevanten Hochschulen in der Region Braunschweig („Aufsuchende Beratung“).
- Erarbeitung einer multidimensionalen Kommunikationsstrategie zur Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig.
- Erhaltung/Schaffung von Experimentierräumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Berücksichtigung der Branche bei der Entwicklung von besucherattraktiven Standorten der urbanen Produktion in Braunschweig.

### Fokus Bildende Kunst

Vor allem die Bildende Kunst stellt im Stadtgebiet Braunschweig einen bedeutenden kulturellen und kreativen Sektor dar, geprägt insbesondere durch die Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK). Die HBK ist die einzige staatliche Kunsthochschule in Niedersachsen. Mit einer Traditionslinie, die bis ins 18. Jahrhundert zurückreicht, beweist sich Braunschweig damit seit langem als idealer Ort für eine künstlerische Ausbildung in

Verbindung mit einem kunstwissenschaftlichen Diskurs. Mit 41 Diplomandinnen und Diplomanden hatte der Studiengang 2022 so viele Absolventinnen und Absolventen wie nie zuvor. Die HBK fungiert dabei als Habitat, welches ein kreatives Milieu ausbildet. Dieser sozialen Gruppe wird generell eine immer größere – nicht mehr nur rein ökonomisch gelesene – aktivierende Bedeutung im Stadtentwicklungsprozess beigemessen.

Allerdings ziehen viele in Braunschweig ausgebildete Künstlerinnen und Künstler nach dem Abschluss nach Berlin, Leipzig, Köln und in den letzten Jahren auch nach Hannover. Gründe hierfür sind: bessere Arbeitsbedingungen mit bezahlbaren und professionell nutzbaren Arbeitsräumen, eine höhere Wahrscheinlichkeit mit dem Kunstmarkt in Kontakt zu kommen, bessere Jobchancen bei Nebentätigkeiten, sogenannter Brotarbeit und verhältnismäßig günstige Mieten. Dass diese Faktoren eine große Rolle für Kreativschaffende spielen, zeigen verschiedene Studien. Prof. Dr. Grit Leßmann, Prof. Dr. Brigitte Wotha, Dr. Katharina Bingel und Jens Nußbaum von der Ostfalia – Hochschule für angewandte Wissenschaften, verweisen in einem gemeinschaftlich verfassten Aufsatz auf die Basis, welche die Entwicklung und Stützung kreativer Strukturen benötigt: „Vorteile ergeben sich dabei vor allem durch die Reduktion von Unsicherheit. Soziale Beziehungen und Interaktion sind darüber hinaus unverzichtbar, wenn nicht kodifizierbares, personengebundenes Wissen übertragen werden soll. Persönliche Nähe der Beteiligten wird zum Schlüsselfaktor, wenn kollektives Lernen praktiziert und Kreativität entfaltung ermöglicht werden soll.“ (Bingel, Leßmann, Nußbaum, Wotha, 2017, S. 458). Laut der Expertise von Eckhard Priller zu einer Umfrage des BBK Bundesverbandes aus 2020 wurde mit fast 95% „angemessener Atelierraum“ als wichtigster Einflussfaktor für die künstlerische Tätigkeit identifiziert (vgl. Priller, 2020, S.15). Auch die „Nähe zu Berufskollegen“ (ca. 71%) und „gute Ausstellungsmöglichkeiten“ (ca. 94%) haben eine entscheidenden

de Bedeutung für das künstlerische Schaffen. Letztere sind der Grund, warum die Ausdehnung eines Mietkostenzuschusses auf Projekträume zusätzlich empfohlen wird, was eine zusätzliche Netzwerkbildung und gegenseitige Stützung der Bildenden Kunst zur Folge hat.

Eines der übergeordneten Ziele ist die Unterstützung und der Erhalt eines kreativen Milieus und dessen Sichtbarkeit in Braunschweig. Die Kunstszene hat in diesem Zusammenhang besondere Bedarfe, da dieser Bereich mit geringen Einnahmen nach dem Abschluss rechnen muss und gleichzeitig durch den häufig erhöhten Platzbedarf am Arbeitsplatz zusätzliche Kosten verursacht werden.

Ein bezahlbares Atelier ist Kernvoraussetzung für die berufliche Existenz nahezu aller Künstlerinnen und Künstler. Die vorhandenen Atelierhäuser und selbstverwalteten Projekträume in Braunschweig sind jedoch vollständig ausgelastet; viele Künst-

lerinnen und Künstler arbeiten in improvisierten Räumen, was weder professionelles Arbeiten ermöglicht noch zur Sichtbarkeit der Szene beiträgt. Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der freien Kunstszene bestätigen einen klaren wachsenden Bedarf an:

- Ateliers und Produktionsräumen,
- gemeinschaftlich nutzbaren Werkstätten,
- Orten des Austauschs, der gemeinschaftlichen Produktion und der öffentlichen Präsentation.

Für den „Großen Hof“ eröffnet sich die Perspektivchance, im Rahmen der Neuordnung eine zusammenhängende räumliche Struktur wie ein Atelier- und Kreativcluster zu schaffen, die die Bedingungen der künstlerischen Produktion stärkt, die Synergien ermöglicht, Professionalisierung unterstützt, den Standort kulturell belebt und die Attraktivität des Kunst- und Kulturstandorts Braunschweig langfristig stärkt.

Abb. 24: Die Kemenate Hagenbrücke wird heute als Galerie und Veranstaltungsort genutzt.



Die Einbindung von „Kreativen Orten“ in städtebauliche Projekte stellt einen Mehrwert dar: Wie überregionale Beispiele zeigen, bieten sie die große Chance über integrierte Konzepte und unter Einbezug von Kultureinrichtungen wie etwa Atelier- oder Künstlerhäuser und wirtschaftsbezogene „Kreative Orte“ sowohl zur Quartiersentwicklung beizutragen als auch überregionale Ausstrahlungseffekte zu erzielen.

Dieser Ansatz schafft es, bürgerschaftliches Engagement zu mobilisieren und Akteurinnen und Akteure aus Kultur- und Kreativwirtschaft zu Ko-Produzenten der Stadt- und Quartiersentwicklung zu machen. Darüber hinaus zeigen Projekte anderer Städte, wie durch die erfolgreiche Verbindung von top-down- und bottom-up-Ansätzen ein Gleichgewicht aus notwendigen großen städtebaulichen Investitionen und kleinteiligen Umnutzungen und Aneignungen umgesetzt werden kann.

Mit der Zusammenführung des räumlichen Mangels u.a. für Bildende Künstlerinnen und Künstler und der städtebaulichen Entwicklung am Großen Hof werden folgende Ziele verbunden:

- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Kreativwirtschaft
- Förderung der kulturellen Vielfalt, der Kreativität und des sozialen Zusammenlebens
- Steigerung des kulturellen Angebots im Zentrum der Stadt, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und (Wieder)Belebung der Räume
- Eröffnung von Möglichkeiten zur experimentellen Nutzung, flexibleren Nutzungsstrukturen und für neue Formen der Zusammenarbeit
- Deckung des Bedarfs an inspirierenden Arbeits- und Lernräumen mit offener, inklusiver Atmosphäre durch verändertes Arbeits- und Freizeitverhalten
- Nachfragesteigerung in umliegenden Bereichen und wirtschaftliche Entwicklung des urbanen Raumes

Eine weitere städtebauliche Komponente des geplanten Wohn- und Kreativquartiers stellt die Städtische Galerie dar. Aktuell befindet sich die Städtische Galerie halle267 in der Hamburger Straße 267. Trägerin ist das Kulturinstitut der Stadt Braunschweig. Seit Januar 2018 ist in diesen Räumen ganzjährig u. a. Kunst aus Braunschweig und der Region zu sehen. Ein künstlerisches Gremium entscheidet über eingereichte Ausstellungskonzepte, aber auch eigene, durch das städtische Kulturinstitut kuratierte Ausstellungen werden prä-

sentiert. Mit ihrer Lage knapp 2 km außerhalb der Innenstadt, im zurückliegenden Bereich innerhalb eines gewerblich genutzten Gebietes an einer der Hauptausfallstraßen der Stadt sind die Standortbedingungen hinsichtlich fußläufiger Erreichbarkeit und Publikumsverkehr wenig attraktiv und imagebildend. Das Umfeld für diese wichtige kulturelle Nutzung ist wenig einladend.

Die geplante Platzierung der Galerie im Gebiet Großer Hof als Neubau im Mobility Hub ist ein wesentlicher, langfristig angelegter Baustein der kulturellen Infrastruktur: eine Institution, die der musealen Präsentation, Vermittlung und Sichtbarmachung zeitgenössischer Kunst im Zentrum der Stadt dient. Die Galerie stärkt den Kulturstandort Braunschweig in ihrer öffentlichen Wahrnehmbarkeit, professionalisiert die Bedingungen der Kunstvermittlung und setzt ein deutliches Signal für die Bedeutung der Bildenden Kunst im städtischen Gefüge.

Die beiden Säulen – die institutionelle Präsentation einerseits und die alltäglichen Produktionsbedingungen andererseits – sind komplementär zu denken. Gemeinsam können sie einen maßgeblichen Beitrag leisten für ein zukunftsfähiges Kreativquartier.

Die Planungsziele für den Großen Hof zur Entwicklung zu einem Kultur- und Kreativquartier entsprechen dem o.g. Handlungsvorschlag „Erhaltung/Schaffung von Experimentierräumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Berücksichtigung der Branche bei der Entwicklung von besucherattraktiven Standorten der Urbanen Produktion in Braunschweig“ aus der Studie Kultur- und Kreativwirtschaft zur Stärkung des Innovationsökosystems in Braunschweig (STADTart Dipl.-Ing./Stadtplaner Ralf Ebert in Kooperation mit Multiplicities Dr. Bastian Lange, 2025).

## 2.5 Übergeordnete Planungen, Konzepte und Vorhaben

### **ISEK Braunschweig 2030**

Das gesamtstädtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Braunschweig 2030 wurde auf der Grundlage eines umfassenden Beteiligungsprozesses („Denk Deine Stadt“) von 2015-2016 und des daraus resultierenden Zukunftsbildes entwickelt. Das ISEK definiert fünf Leitziele mit zwölf Arbeitsfeldern für die Stadtentwicklung in Braunschweig bis 2030.

Im Maßnahmenkonzept des ISEK wird für den Bereich Großer Hof potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch werden keine Maßnahmen oder Rahmenprojekte definiert.

### **Strategisches Rahmenkonzept für die Braunschweiger Innenstadt**

Auf Grundlage der in der Braunschweiger Innenstadt identifizierten Handlungsbedarfe wurde von 2021 bis 2022 ein strategisches Rahmenkonzept für die Innenstadt entwickelt. Die Innenstadt erstreckt sich über 236,5 Hektar innerhalb des Oker-Umflutgrabens, der diese kreisförmig umfasst.

Ausgehend von den festgestellten Herausforderungen, Bedarfen und Potenzialen entstand ein übergeordnetes Leitbild für die künftige Ausrichtung der Innenstadt mit der Überschrift „Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.“ Dieses Leitbild gliedert sich in drei Handlungsfelder und positioniert die Innenstadt als ökonomischen, ökologischen und sozialen Ort. Die Leitlinien zeigen den Weg zu einer resilienten Innenstadt auf.

Im Programmraum des strategischen Rahmenkonzepts wird die Stärkung einzelner Quartiere deutlich. Das Untersuchungsgebiet kann als ein klimaangepasstes Quartier mit einer besonderen, der Innenstadt angemessenen Nutzungsmischung aus Wohnen, dem Haus der Familie, Kultur (Kreativität und Ausstellung) sowie entsprechenden Dienstleistungen und Arbeitsplätzen und einer grünen Oase eine Vorreiterrolle übernehmen. Die Verwendung der ehemaligen Markthalle als oberirdische Parkplatzanlage erfüllt nicht länger die heutigen Anforderungen an eine zentrale Fläche in der Innenstadt. Die Gelegenheit besteht vielmehr darin, die Innenstadt im Hinblick auf die dargestellten Entwicklungsabsichten zu stärken. Das Untersuchungsgebiet ist ein wichtiger Baustein für die Umsetzung des innerstädtischen Rahmenkonzeptes.

Das strategische Rahmenkonzept definiert drei Handlungsfelder für die Innenstadt:

» *Der ökonomische Ort - Die Innenstadt als multifunktionaler Erlebnisraum*

Der multifunktionale Erlebnisraum Innenstadt zeichnet sich in Braunschweig bereits heute durch ein breites Angebot und eine gute Nutzungsmischung aus. Dennoch wird diese Mischung weiter zunehmen. Für untergenutzte Areale und wegfallende Handelsstandorte sind daher unterschiedliche Maßnahmen erforderlich, um die Innenstadt sowohl als Freizeit- und Kommunikationsort als auch als Wohn- und Arbeitsort zu stärken.

Mit dem geplanten Fördergebiet Großer Hof soll die Innenstadt Braunschweigs künftig ein noch breiteres Angebot und individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Hierfür werden u. a. folgende Handlungsansätze im Fokus stehen: die Verbesserung der Erlebbarkeit von Kunst und Kultur, die Diversifizierung des Angebotsmix durch gezielte Hilfestellung der Gründungsförderung, die Beseitigung von Leerständen durch alternative Nutzungskonzepte und die Aufrechterhaltung abwechslungsreicher Veranstaltungsangebote zur Schaffung zusätzlicher Besuchsansätze (vgl. Auslobung Wettbewerb Großer Hof).

» *Der ökologische Ort - Die Innenstadt als nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum*

Die Innenstadt als nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum soll für alle erreichbar sein, die natürliche Umwelt einbeziehen und zur Klimaneutralität und zur Erholung von Mensch und Natur beitragen.

Auf dem Weg zur klimaneutralen Kommune spielt der Große Hof für Braunschweig eine wichtige Rolle. Dabei werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

Verbesserung des Mikroklimas durch gezielte Begrünungsmaßnahmen (Maßnahmen der grünblauen Infrastruktur) und Schaffung von Entspannungsorten sowie Förderung klimafreundlicher bzw. -neutraler Mobilität (vgl. Auslobung Wettbewerb Großer Hof).

» *Der soziale Ort - Die Innenstadt als identitätsstiftender Kommunikations- und Begegnungsraum*

Die Innenstadt steht als zentraler Ort für die Ausgestaltung der unterschiedlichen Lebensstile der Stadtgesellschaft.

Das Herz Braunschweigs, die Innenstadt und damit auch der Große Hof, ist seit jeher wichtige Identitäts- und Impulsgeberin für die Stadtgesellschaft und die Stadtentwicklung insgesamt. Sie ist Ort der generationsübergreifenden Zusammenkunft, politischer Aushandlungsprozesse und damit der Kommunikation. Diese Funktionen werden auch in Zukunft von besonderer Bedeutung für ein aktives und inklusives Stadtleben sein (vgl. Auslobung Wettbewerb Großer Hof).

### **Mobilitätsentwicklungsplan 2035+**

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 18. Februar 2025 den Mobilitätsentwicklungsplan 2035+ (MEP) beschlossen. Die Verwaltung verfügt somit über eine umfassende und strategische Planungsgrundlage bis zum Jahr 2035 und darüber hinaus. Die Maßnahmen aus dem MEP müssen nun konkretisiert und koordiniert umgesetzt werden.

Im MEP werden die Wendenstraße, Inselwall und Lange Straße dem strategischen Hauptverbindungsnetz für den Radverkehr zugeordnet und erschließen die Innenstadt mit den umliegenden Wohngebieten. Zudem ist die Wendenstraße und Lange Straße eine wichtige Verbindung des Straßenbahnnetzes sowie für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Der MEP formuliert zahlreiche Ziele die auch für das Untersuchungsgebiet relevant sind, ohne jedoch diese konkret zu verorten. Ziele sind u. a. der Ausbau von Sharing-Angeboten, der Einsatz von Kleinverteilerzentren für die emissionsarme letzte Meile, Ausbau der Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum, die Neuaufteilung und Umgestaltung von Verkehrsräumen sowie die Nachrüstung von Quartiersgaragen in Bestandquartieren. Mit den Zielen soll der Umweltverbund werden und die Treibhausgas-Emission reduziert werden.

### **Infobox**

Der Umweltverbund umfasst die Kombination umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie den ÖPNV (Bus, Bahn), Fuß- und Radverkehr sowie Carsharing und Leihräder.

### **Studie STADTart & Urban Catalyst 2020**

*Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig Strukturmerkmale, Perspektiven und Handlungskonzept (Aktualisierung 2026: „Urbane Produktion von unten“: Situation, Best Practice-Beispiele und Handlungsvorschläge für Braunschweig STADTart Dipl.-Ing./Stadtplaner NW Ralf Ebert in Kooperation mit Multiplicities Dr. Bastian Lange)*

Die Stärkung und Weiterentwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Region ist ein Handlungsfeld der „Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg“. Diesem Ziel dient die von STADTart (Dortmund) und Urban Catalyst (Berlin) erarbeitete Studie „Kreative Räume in Braunschweig: Strukturen, Entwicklungsperspektiven und Handlungskonzept“. Unter Bezug auf eine frühere Untersuchung unter der Überschrift „Kreative Ökonomie und Kreative Räume: Kultur- und Kreativwirtschaft in der integrierten Stadtentwicklung“ (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, STADTart 2008) umfasst die Studie für die Stadt Braunschweig folgende zentrale Bausteine:

- Beschreibung, Verortung und Typisierung der 22 von der Stadt Braunschweig im Vorfeld der Studie identifizierten „Kreativen Orte“.
- Darstellung der Ergebnisse eines halbtägigen Workshops zu den „Kreativen Orten“, den raumbezogenen Effekten dieser Einrichtungen, zu den bestehenden Herausforderungen sowie zu den Handlungsvorschlägen zur Stärkung dieser Orte.
- Die Identifizierung von Fokusräumen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Dazu wurden in einem ersten Schritt die Selbstständigen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft erfasst und im Stadtgebiet von Braunschweig verortet. Der zweite Schritt beinhaltet die Darstellung der für die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft relevanten standortbezogenen Indikatoren, wie etwa Immobilienpreise oder Standorte der Kultureinrichtungen in Karten. Auf deren Basis wurden dann die Fokusräume der Kultur- und Kreativwirtschaft identifiziert.
- Ausgehend von Studien der letzten Jahre wird dargestellt, welche Bedeutung „Kreative Orte“ für die Quartiers- und Stadtentwicklung haben.
- Die ausgewählten Best-Practice-Beispiele aus sechs Städten in Deutschland (darunter

z.B. aus Wuppertal und Kiel) mit ähnlichen Rahmenbedingungen wie Braunschweig (u.a. hinsichtlich der Einwohnerzahl und als Hochschulstandort) zeigen, wie unterschiedliche „Kreative Orte“ einer Stadt entwickelt werden können.

- Unter Berücksichtigung von zentralen sich abzeichnenden Entwicklungstendenzen in der Kultur- und Kreativwirtschaft, etwa durch die sich durchsetzende Digitalisierung, sowie den Best-Practice-Beispielen werden abschließend Handlungsvorschläge zu einer integrierten Kreativwirtschaftspolitik sowie zur Entwicklung und Stärkung der identifizierten Fokusräume (wie der „Innerstädtische Szeneraum“) in Braunschweig unterbreitet.

### **Klimaschutzkonzept 2.0**

Das Klimaschutzkonzept 2.0 der Stadt Braunschweig wurde im September 2022 beschlossen und verfolgt das ehrgeizige Ziel, Braunschweig möglichst bis 2030 treibhausgasneutral zu machen. Es beinhaltet 38 spezifische Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern (Verwaltung/Politik, Gebäude/Wohnen/Stadtplanung, Energieversorgung, Mobilität/Verkehr, Klimafreundlicher Alltag, Wirtschaft/Wissenschaft) und setzt auf einen breiten Beteiligungsprozess mit Stadtgesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft, um diesen Wandel zu gestalten, beispielsweise durch das neue Nachhaltigkeitszentrum.

Das Konzept findet auch beim Großen Hof Anwendung. Relevante Bausteine sind z. B.

- » 2.2 Durchführung von klimagerechter, energetischer Sanierung im Bestand
- » 4.2 Förderung der Elektromobilität
- » 4.3 Stärkung des ÖPNV
- » 4.4 Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs

## 2.6 Planungen mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig stammt aus dem Jahr 2005 und legt für das Untersuchungsgebiet weitestgehend gemischte Bauflächen fest. Als Richtwert für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Der nordwestliche Teil der Kaiserstraße wird als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Der Planbeschluss ist für das 4. Quartal 2027 vorgesehen. Der Vorentwurf vom November 2025 stellt für das Untersuchungsgebiet überwiegend eine gemischte Baufläche dar. Das Grundstück der Helene-Engelbrecht-Schule wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Aussagen zur Geschossflächenzahl werden im Vorentwurf nicht getroffen.

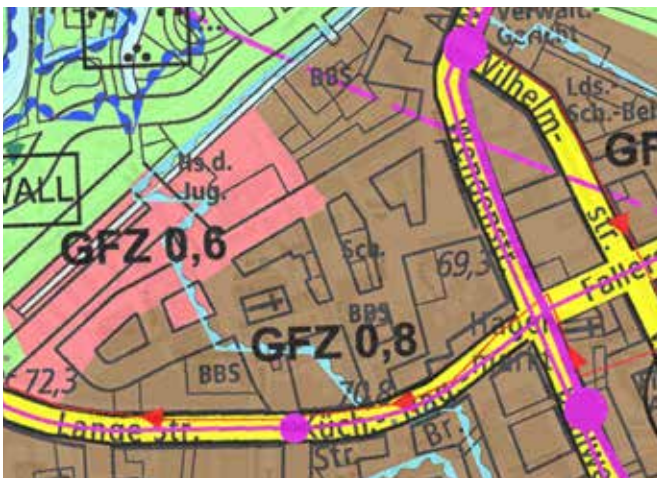


Abb. 25: Auszug Flächennutzungsplan 2005

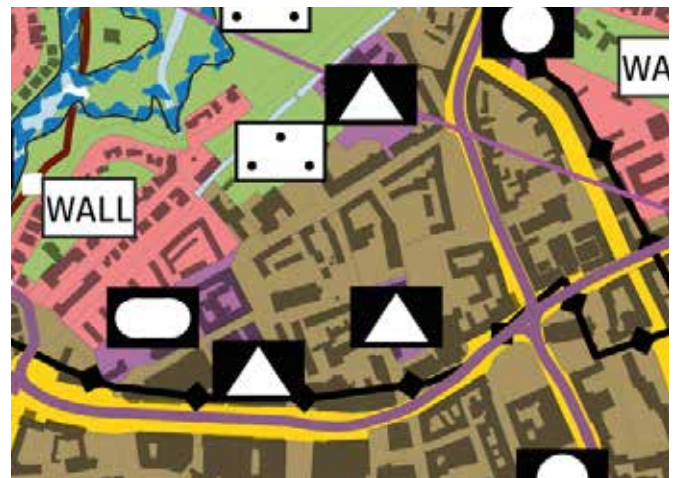













Abb. 26: Vorentwurf Flächennutzungsplan 2025

Abb. 27: Legende Flächennutzungsplan

	Wohnbaufläche		Fläche für Gemeinbedarf
	Gemischte Baufläche		Öffentliche Verwaltung
	Gewerbliche Baufläche		Schule
	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gemäß § 10 und 11 BauNVO (mit Kürzel für Erläuterungen)		Soziale Einrichtung
	Sonderbaufläche mit ergänzender Nutzung Landwirtschaft (mit Kürzel für Erläuterungen)		Kirchliche Einrichtung
			Sportanlage/-einrichtung
			Feuerwehr

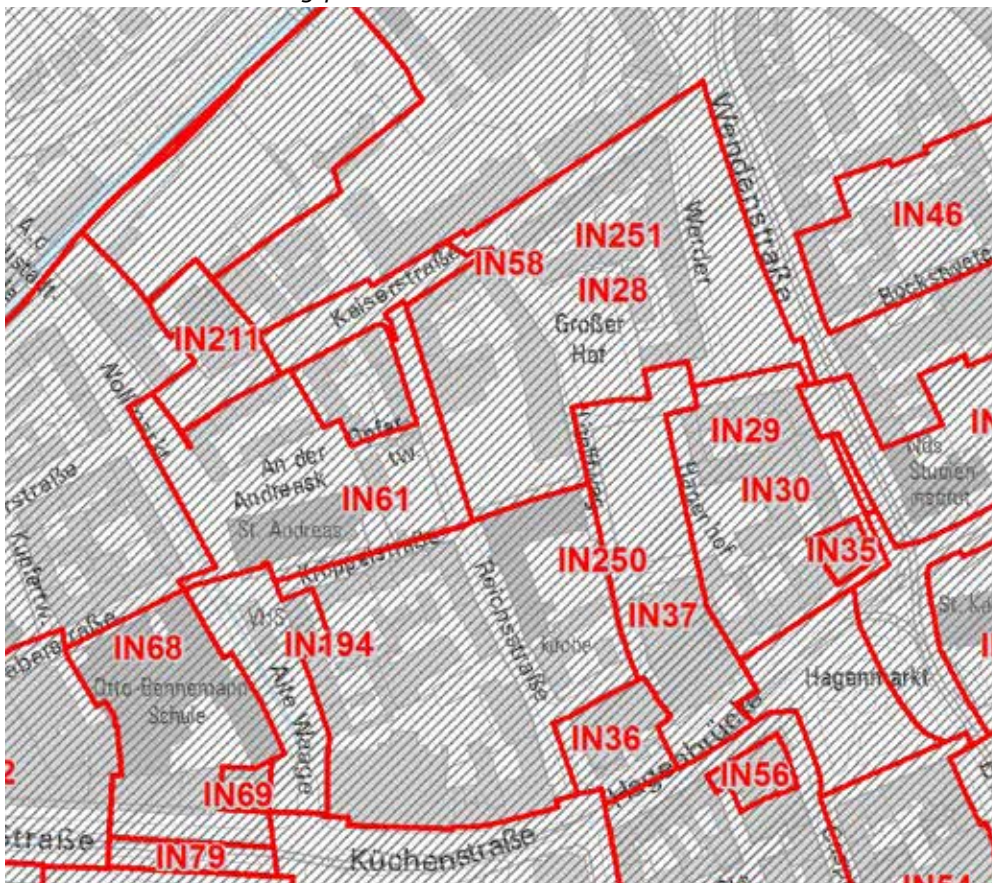
## Bebauungspläne

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne (B-Plan) auf (Stand Dezember 2025). Die folgenden neun B-Pläne betreffen den Untersuchungsraum „Großer Hof“: IN28, IN29, IN30, IN35, IN36, IN37, IN61, IN250, IN251.

Ein Großteil der B-Pläne stammt aus den 50er bis 70er Jahren und sind einfache B-Pläne mit wenigen Festsetzungen. Ausnahmen bilden der B-Plan IN194 aus dem Jahr 1988, in dem der Wiederaufbau der Alten Waage auf dem Wollmarkt geregelt ist, und die B-Pläne IN250 und IN251 aus den Jahren 2017 und 2019, die innenstadtweit die Steuerung von Vergnügungsstätten regeln. In den B-Plänen IN250 und IN251 werden allein für Spielhallen, Freizeitcenter und Wettbüros Festlegungen getroffen. Unterarten von Vergnügungsstätten sind nicht berührt. Die B-Pläne regeln, dass kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros unzulässig sind. Freizeitcenter sind nur ausnahmsweise zulässig.

Der B-Plan IN37 umfasst Flächen der ehemaligen Markthalle, des südlich angrenzenden Penny-Marktes und reicht bis zur Hagenbrücke. Er wurde in den 70er Jahren aufgestellt, um in dem Bereich ein Einkaufscenter mit Passage zu ermöglichen. Diese Planung wurde nie umgesetzt. Der B-Plan entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen und soll daher aufgehoben werden. Nach der Aufhebung erfolgt die Bewertung neuer Bauvorhaben gemäß §34 BauGB.

Abb. 28: Übersicht Bebauungspläne



### **Chronologie der Wettbewerbe, Machbarkeitsstudien und Rahmenplanungen**

Im Jahr 2008 wurde auf der Fläche der ehemaligen Markthalle ein Wettbewerb zur Neubebauung mit einer Sporthalle ergänzt mit Wohnraum und Tiefgarage ausgelobt. Den ersten Platz hat das Büro Reichel und Stauth belegt, allerdings konnte in den Folgejahren kein Investor für dieses Projekt gewonnen werden.

Im Jahr 2016 wurde das Architekturbüro Reichel und Stauth beauftragt den Betrachtungsraum des Wettbewerbs aus 2008 um die Grundstücke der Kielhornschule und in Teilen der Helene-Engelbrecht-Schule zu erweitern. In den Erweiterungsflächen wurden Wohnraum und ein Ergänzungsbau für die Helene-Engelbrecht-Schule untergebracht. Auch dieses Konzept findet keine Umsetzung.

Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung in der Innenstadt hat die Stadt Braunschweig das Büro farwick+grote im Jahr 2020 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der städtischen Musikschule im Großen Hof zu erstellen. Es galt, Lösungen für unterschiedliche Nutzungsanforderungen zu entwickeln und eine Entscheidungsgrundlage vorzubereiten. Zu diesem Zeitpunkt war bereits klar, dass die beiden Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule nicht mehr für den Unterricht benötigt werden.

In der Machbarkeitsstudie wurden drei Nutzungsvarianten für den Standort überprüft: 1. Musikschule und Wohnen, 2. Musikschule, Grundschule und Wohnen sowie 3. Musikschule mit Konzerthalle (ggf. zzgl. Wohnen). Die Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der städtischen Musikschule wurde im Jahr 2023 auf 3 weitere Standorte ausgeweitet.

Die vier Standorte wurden zunächst städtebaulich analysiert und direkte Beziehungen innerhalb der Stadt Braunschweig sowie Einflussfaktoren wie Schallemissionen, Bebauung, Stadtentwicklung, Freiraum, Umfeld und Historie untersucht.

Die vier Standorte wurden auf Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken analysiert (SWOT-Analyse). Im Ergebnis wurde ein anderer Standort bevorzugt, da bei der Einhaltung der Immissionsrichtwerte Bedenken bestanden.

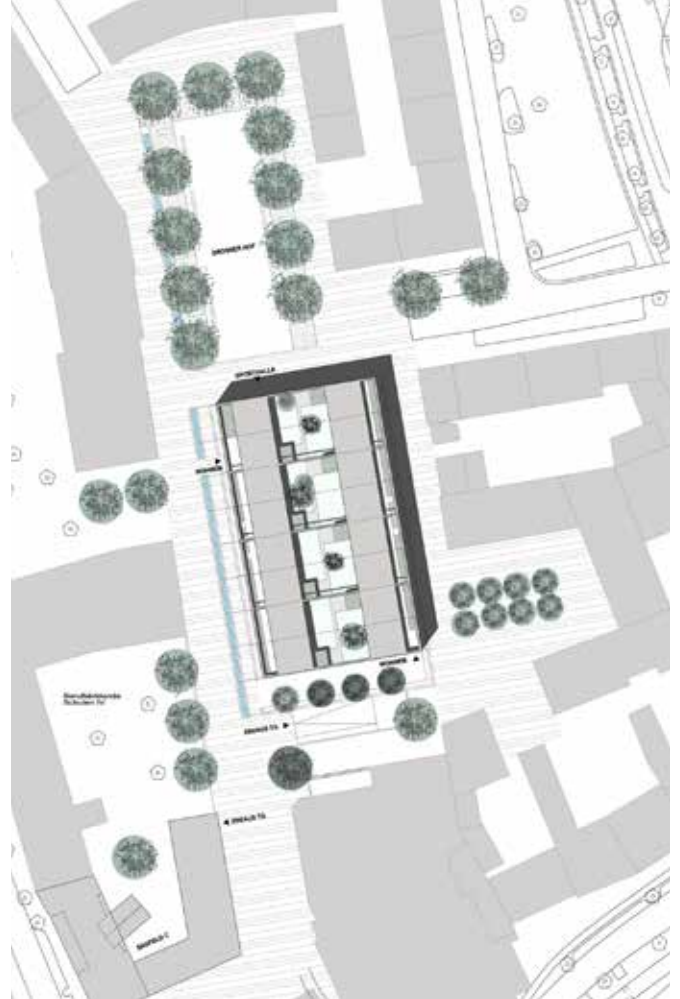


Abb. 29: Sporthalle Großer Hof, Reichel + Straut



Abb. 30: Machbarkeitsstudie, farwick + grote

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten: In den letzten 20 Jahren gab es diverse Machbarkeitsstudien, Rahmenkonzepte und Untersuchungen um das Untersuchungsgebiet zu entwickeln und besser in die Innenstadt zu integrieren, da Funktionsverluste und Mindernutzungen seit geraumer Zeit vorliegen. Trotz der vielen Bemühungen blieb eine Neuordnung des Gebietes aus diversen Gründen bislang aus.

## Wettbewerb Großer Hof

Ein neuer Impuls für das Gebiet brachte der im Jahr 2023 angestoßene und in 2024 prämierte Wettbewerb. Das 2,5 ha große Wettbewerbsgebiet bot die Chance, ein harmonisches, städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erarbeiten, mit einer besonderen, innenstadt-adäquaten Nutzungsmischung.

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs haben am 7. und 8. November 2023 zwei Informationsveranstaltungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und die interessierte Bürgerschaft in räumlicher Nähe zum Wettbewerbsgebiet (Forum des Gebäudes Reichsstraße 3) stattgefunden. Neben der Information über den anstehenden Planungsprozess und die Ziele des Verfahrens konnten im direkten Gespräch an vorbereiteten Informationstafeln Fragen gestellt und Ideen und Hinweise für den Wettbewerb und zur Wettbewerbsaufgabe eingebracht werden.

In einem anregenden Austausch wurden Ideen und Hinweise aus Sicht der Bürgerschaft formuliert. Die zentralen Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Starkregenereignisse führen dazu, dass gerade im nördlichen Bereich Großer Hof in Richtung Kaiserstraße Überflutungen auftreten können. Nach dem Prinzip der Schwammstadt sollten geeignete Konzepte entwickelt werden, die zu einer Verbesserung der Situation führen.
2. Die heutigen Mauerrudimente der Markthalle inkl. der „Graffiti-Kunstwerke“ sind Teil der Identität rund um den „Großen Hof“. Wichtig ist, dass auch in Zukunft Kunst- und Kulturschaffende sich Räume aneignen können, es darf nicht alles „durchprogrammiert“ werden. Freiheiten und ungeplante Räume sind neben der gewünschten Ausstellungsgalerie als Teil einer gesunden Mischung wichtig. Das Angebot einer neuen, integrierten Galerie ist eine

Abb. 31: Isometrie, 1. Preisträger



Option, die gerade die Erdgeschossenebene beleben kann.

3. Das neue Wohn- und Kreativquartier kann eine zentrale Rolle als „Gelenkpunkt“ im Stadtgeschehen der Innenstadt übernehmen. Zwischen der Technischen Universität im Norden, den kulturellen Nutzungen im „Kultviertel“ und der Innenstadt sowie in Verbindung mit der weiter westlich gelegenen Hochschule für Bildende Künste gilt es, ein attraktives Angebot zu etablieren. Im direkten Vernetzungsbereich des Wettbewerbsgebietes wird daher explizit auf die West-Ost-Beziehungen verwiesen. Die vorhandenen Kulturströmungen im Westen (Wollmarkt, Alte Waage) und Osten (Wendenstraße) gilt es durch entsprechende Verbindungen und Wegebeziehungen weiter zu stärken und in das Quartier einzubeziehen.
4. Die Schaffung eines neuen öffentlichen Raumes als Mittelpunkt für das neue Wohn- und Kreativquartier kann auch neuer Treffpunkt für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner werden. Kinderspiel und neues, städtisches Grün im Maßstab des Quartiers sind gut vorstellbar.
5. Die Braunschweiger Altstadt lebt teilweise durch gute Raumbezüge über Plätze, Gassen und sich immer wieder öffnende Blickbeziehungen und Sichtachsen. Inwieweit Sichtachsen gerade auch z.B. in Bezug zu den stadt-bildprägenden Umgebungen der Kirchen St. Katharinen und St. Andreas sinnvoll sind, sollte im Rahmen des Wettbewerbs betrachtet werden.
6. Bei der Überplanung des Quartiers sind in alle Himmelsrichtungen Wegevernetzungen zu berücksichtigen und neu herauszuarbeiten. Die Nord-Süd-Beziehungen zur Anbindung von Technischer Universität, Inselwallpark und Innenstadt sind notwendiger Bestandteil im neuen Gefüge öffentlicher Räume. Als besonders interessant wird aber auch die West-Ost-Verbindung von der Kröppelstraße (Wollmarkt, Alte Waage) über den Parkplatz „Werder“ und die Bockswete bis zur Wilhelmstraße eingeschätzt.
7. Der Bedarf an Parkplätzen ist im Quartier nach wie vor vorhanden. Eine Stapelung der Parkplätze in Form einer Quartiersgarage in mehreren Ebenen kann eine Lösung sein, wenn sie sich auch gestalterisch gut einfügt. Das Angebot einer neuen Quartiersgarage muss über eine einfache und effiziente Erschließung für

die Autos erfolgen, um im Inneren ein möglichst autoarmes Quartier zu schaffen und den Parksuchverkehr zu reduzieren.

An den Informations- und Beteiligungstafeln zu den Themen Mobilität, Nutzungen und Freiraum wurden darüber hinaus folgende Stichworte mit Ideen und Anregungen gesammelt:

#### *Mobilität*

Kein Durchgangsverkehr durchs Quartier / Sichtachsen schaffen / Carsharing Angebote / Konzept für Fahrradparken mit entwickeln / PKW-Stellplätze stapeln / KFZ-Parken muss direkt nur von Wendenstraße erreichbar sein / Parkraumbewirtschaftung / Nutzung Passage für Radverkehr / Parkdruck von außen / Abstellflächen Elektroroller / Fußverkehr / autoarmes Quartier im Inneren / Beleuchtung / Anbindung an Wollmarkt schaffen / E-Ladesäule / Radverbindung priorisieren / Parken nur für Anwohnerinnen und Anwohner

#### *Freiraum*

Starkregen bewältigen / Orte zum Treffen / regelmäßige Pflege von Frei- und Grünräumen / Kunst an der Fassade / reichlich Bäume als Sicht- und Lärmschutz wie z.B. in der Kaffeetwete / Flächen zum PKW-Parken zu wertvoll / Schwammstadt! (tieferliegende Plätze) / Lärm durch Nutzer im öffentlichen Raum als Problem / im freien Sitzen / Entsiegelung Wollmarkt / Betrachtung Freiraum auch außerhalb des Plangebiets

#### *Nutzungen*

Soziale Kontrolle / kein Gewerbe! Reines Wohngebiet / Mehrgenerationenhaus / altersgerechtes Wohnen / Kreativräume schaffen (Musik, Kunst) / Kunsthalle / bezahlbare Wohnungen / mit Wollmarkt gemeinsam denken / Wichtig: Raum unter Beobachtung / Kneipen, Gastronomie, Cafés / Künstler- und Studentenquartier / behindertengerechte Wohnungen (vgl. Dokumentation Wettbewerb, S. 11)

Der Wettbewerb wurde im Frühjahr 2024 mit 20 teilnehmenden Planungsteams, jeweils bestehend aus Büros der Fachdisziplinen Städtebau / Architektur und Landschaftsarchitektur, gestartet. 19 Teilnehmende reichten ihre Ideen für das „Wohn- und Kreativquartier Großer Hof“ ein.

Das Planungsteams pbp - prasch buken partner architekten partG mbB, Hamburg mit GHP Landschaftsarchitekten Nikolaus Gurr. Christian Schier-



Abb. 32: Lageplan 1. Preisträger

stedt GbR, Hamburg wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.

Die städtebauliche Leitidee wurde von der Jury wie folgt eingeschätzt: „Das Areal um den Großen Hof in Braunschweig ist stark geprägt durch eine heterogene Struktur in der Ausformulierung der städtebaulichen Setzung, den Dachformen, sowie der Nutzung der jeweiligen Gebäude. Die teils unvollendeten historischen Blockstrukturen und die zentrale Lage im Altstadtkern bestärken den daraus resultierenden Leitgedanken der Stadt-reparatur. In Kombination mit der Realisierung eines einerseits modernen und heterogenen Kreativquartiers und der gleichzeitigen respektvollen Angleichung an die Historie der Braunschweiger Gebäudesetzungen werden die Fluchten der angrenzenden nördlichen Blockrandbebauung aufgenommen und konsequent, straßenbegleitend nach Süden fortgeführt. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit wird diese in drei eigenständige offene Blockrandstrukturen gegliedert. Damit werden essenzielle Querverbindungen zu teils bestehenden Achsen und prägenden Orten gestärkt.

Auf den bestehenden Grundmauern der Markthalle entsteht in ihren Abgrenzungen das Quartiershub als neuer belebender „Dreh- und Angelpunkt“. Die neue städtebauliche Setzung ermöglicht trotz ihrer Urbanität neben unzähligen öffentlichen und barrierefreien Freiflächen auch private und halböffentliche Höfe in den Herzen der drei Kleinquartiere.“ (vgl. Dokumentation Wettbewerb, S. 14)

### **Förderprogramm Resiliente Innenstadt**

Ab Sommer 2026 wird am Wollmarkt und vor der Alten Waage im Rahmen des Projektes „Mobile Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebote für die Innenstadt Braunschweig“ die Aufenthaltsqualität durch ergänzende Ausstattungselemente verbessert.

Diese beiden Standorte werden über einen Zeitraum von mind. 5 Jahren (Zweckbindungszeitraum) quartalsweise mit so genannten Pop-Up-Spiel- und Bewegungsangeboten bzw. Sitzmobiliar mit Begrünung ausgestattet. Diese Angebote rotieren in regelmäßigen Abständen (ca. 3-4 Monate) und beleben dadurch immer wieder verschiedene Standorte in der Braunschweiger Innenstadt. Das Projekt soll u.a. dazu dienen, Standorte für eine dauerhafte Etablierung von Spiel- und Bewegungsangeboten sowie Aufenthaltsbereichen zur Attraktivierung der Innenstadt zu eruieren. Finanziert wird die Maßnahme im Rahmen des Programms „Resiliente Innenstädte“.

*Abb. 33: Temporärer Spielplatz in Braunschweig*





*Abb. 34: Die Alte Waage und St. Andreas*

### 3. Einordnung

#### 3.1 Demografische Daten

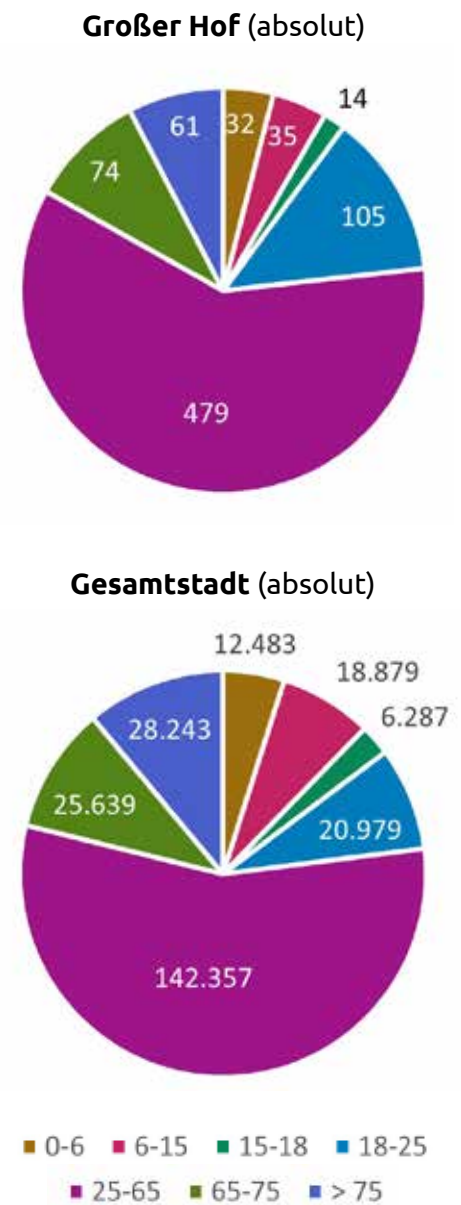
##### Gebiets- und Bevölkerungsstruktur

Der Untersuchungsraum wird zurzeit von etwa 800 Bürgerinnen und Bürgern bewohnt. Auch wenn dies eine kleine Vergleichsgruppe ist und sich Unregelmäßigkeiten in der Bevölkerungsstruktur daher verzerrend auf die statistische Erhebung auswirken könnten, lassen sich aus den vorliegenden Daten (Erhebung 2024) verschiedene Erkenntnisse gewinnen.

Zunächst einmal wird im Vergleich zur Bevölkerungsstruktur der Gesamtstadt deutlich, dass der Standort Großer Hof überwiegend im Bereich des Braunschweiger Durchschnitts liegt.

Die Bevölkerung um den Großen Hof ist mit einem Altersdurchschnitt von 40 Jahren zwar minimal jünger als der gesamtstädtische Altersdurchschnitt von 43 Jahren, aber insgesamt lassen sich keine signifikanten Abweichungen (maximal 5 %) in der prozentualen Zusammensetzung der jeweiligen Altersabschnitte feststellen.

Abb. 35: Alter der Gesamtstadt absolut im Vergleich zum Großen Hof



	Gesamtstadt	Großer Hof
Fläche (ha)	19.260	9
Einwohnerdichte EW/km <sup>2</sup>	1.323	8.535
Bevölkerung 2002	239.388	768
Bevölkerung 2024	254.867	800
Bevölkerungswachstum	+15.479 (6%)	+32 (4%)

Abb. 36: Tabelle mit Kennzahlen von der Gesamtstadt und Großer Hof

## Migrationshintergrund & Ausländeranteil

Ein Anteil von 31,7 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Braunschweig hat einen Migrationshintergrund. Im Bereich Großer Hof ist dieser Anteil mit 39,4 % um 7 bis 8 % leicht erhöht. Auch der Bevölkerungsanteil von Ausländerinnen und Ausländern ist im Großen Hof mit 21,5 % über dem Anteil von 14,5 % der Gesamtbevölkerung. Sowohl der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund als auch der Ausländeranteil liegen dabei aber nur leicht über dem Vergleichswert des Stadtteils Neustadt. Somit bildet auch der Untersuchungsraum am Großen Hof die durchschnittliche Bevölkerung der Innenstadt von Braunschweig ab.

## Bezug von Sozialleistungen

Für den Vergleich der Anzahl von Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen liegen für den Untersuchungsraum, aufgrund der Kleinräumigkeit, keine statistischen Daten vor. Vergleicht man allerdings den gesamtstädtischen Wert mit dem Referenzwert des Stadtteils Neustadt, der auch den Großen Hof einschließt, so liegt die Gesamtstadt minimal über dem Anteil an Sozialleistungsempfangenden des Stadtteils Neustadt.

## Einwohnerdichte

Betrachtet man die Einwohnerdichte über den Wert Einwohnende pro km<sup>2</sup> wird deutlich, dass der Bereich um den Großen Hof mit einem Wert von über 8.500 deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von ca. 1.300 liegt. Dieser Unterschied ergibt sich primär aus dem Vergleich eines innerstädtischen Stadtteils mit der Gesamtstadt, die auch aufgelockerte und dörfliche Strukturen beinhaltet.

Aussagekräftiger ist daher der Vergleich mit dem umgebenden Stadtteil Neustadt, mit einem Wert von ca. 5.400 Einwohnenden pro km<sup>2</sup>. Hier wird deutlich, dass der Große Hof auch im innerstädtischen Vergleich eine besonders hohe Dichte aufweist. Hieraus ergibt sich ein hoher Bedarf an Aufenthaltsbereichen und Freiräumen sowie erhöhte Anforderungen an deren Gestaltung und Qualität.

Anteil Altersgruppen in %

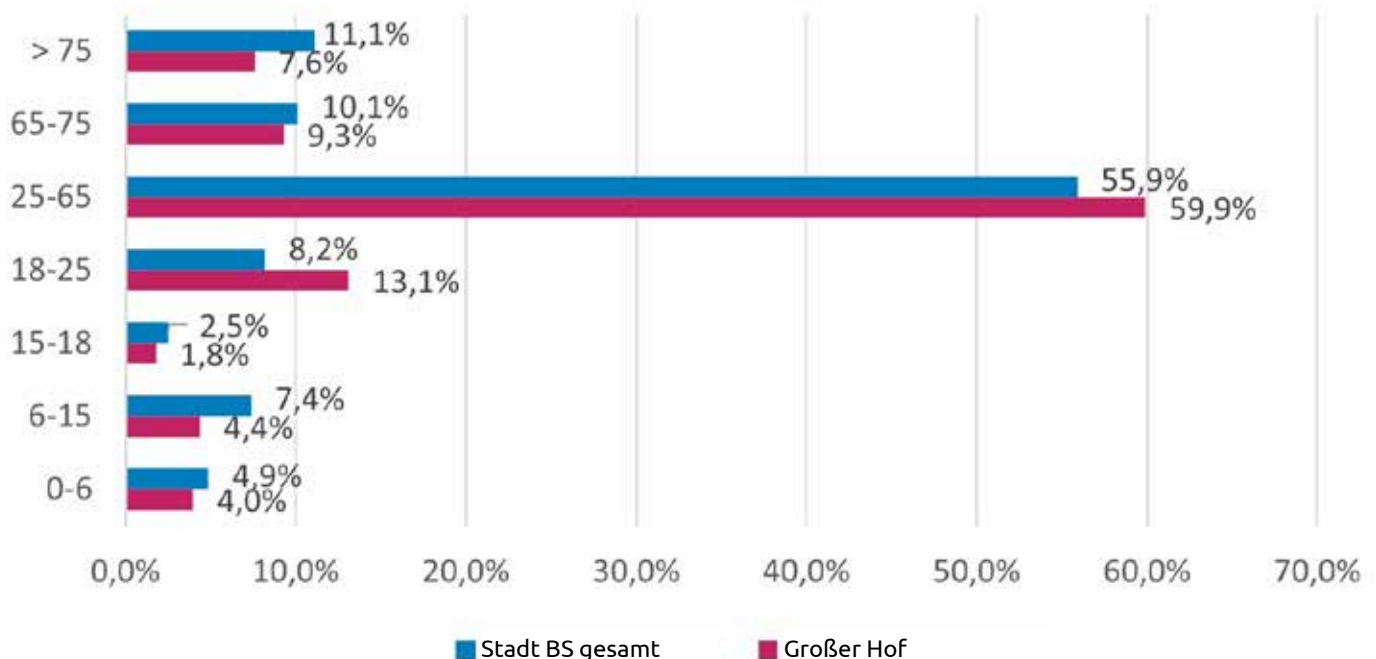


Abb. 37: Tabelle: Anteil Altersgruppen in Prozent im Vergleich Gesamtstadt und Großer Hof

## 3.2 Baustruktur

Der historische Stadtgrundriss ist mittelalterlichen Ursprungs, die fächerartige Struktur ist heute noch ablesbar. Der Bereich des Untersuchungsgebietes um den Wollmarkt / Alte Waage ist in seiner Lage und Dimension nahezu unverändert. Ursprünglich war die Andreaskirche von Hunderten von Fachwerkhäusern umgeben, die jedoch alle dem Zweiten Weltkrieg zum Opfer fielen.



Abb. 38: Fassadenbild in der Kaiserstraße „Braunschweigs Altstadt wurde am 15. Oktober 1944 ein Opfer des Krieges. Friedliche Arbeit schuf von 1953-1955 neue Wohnstätten im Schutz von St. Andreas.“

Die vorhandene Bebauung stammt deswegen größtenteils aus den Nachkriegsjahren und stellt ein heterogenes Gefüge unterschiedlicher Gebäude und Nutzungen dar. Der Wiederaufbau orientierte sich am historischen Stadtgrundriss und vollzog sich über einen Zeitraum zwischen 1950 bis 1970. Die kleinteilige Parzellenstruktur wurde aufgegeben zugunsten einer modernen und schlichten Geschossbauweise - überwiegend als traufständige Block- bzw. Zeilenrandbe-

bauung mit Putzfassaden - die vor allem entlang der Hauptstraßen Küchenstraße, Hagenbrücke, Hagenmarkt und Wendenstraße bis zu fünf und sechs Geschosse aufweist und im Erdgeschoss Geschäftsnutzungen aufnimmt.

Die Bebauung an der Hagenbrücke mit einer Fußgängerpassage schottet das Gebiet in Richtung Süden vom Stadtzentrum ab. Dies ist u.a. ein wesentlicher Grund dafür, dass im Untersuchungsgebiet nur wenig öffentliches Leben stattfindet. Auch die ursprüngliche Marktfunktion ging verloren, da letztlich keine (ausreichende) Öffentlichkeit mehr an diesem Ort präsent war.

Der westliche Teil des Gebietes wird imposant von der St. Andreaskirche am Wollmarkt dominiert. Umliegend entstanden ab den 50er Jahren dreigeschossige Wohnungsbauten in konservativer Nachkriegsarchitektur, deren Innenhöfe in diesem Teil des Untersuchungsgebietes stärker durchgrünt sind. Der Baublock südlich der Andreaskirche ist - wie auch der Bereich südlich und östlich der Alten Markthalle - auch im Binnenbereich stark bebaut und hochverdichtet. Geschäfts- aber auch Nebengebäude sowie Garagen und flache eingeschossige Anbauten ragen weit in die Innenhöfe. Teilweise sind Grundstücke zu 100 % bebaut. Im Baublock zwischen Hagenhof und Wendenstraße fällt dies besonders auf: Durch die östliche Außenmauer der alten Markthalle und der dichten zweigeschossigen Binnenbebauung verbleibt nur eine lange schmale Erschließungsspur (ca. 120 m), über die die Grundstücke sowohl am Hagenhof als auch Hagenmarkt 15-19 erschlossen werden, was zu einer verschachtelten bis unübersichtlichen Situation führt.

Der Gebäudezustand lässt sich nicht einheitlich gleich beschreiben. Der größte Handlungsbedarf hinsichtlich Gebäudemodernisierung besteht im südöstlichen Teil des untersuchten Gebietes - vor allem hinsichtlich energetischer und klimatischer Zielsetzungen.

In Teilen des Gebietes hat eine Modernisierung stattgefunden; u.a. im früheren Sanierungsgebiet gab es Gebäudemodernisierungen, die jedoch mindestens 25 Jahre zurückliegen. Selbst wenn - im Durchschnitt - von einem „normalen“ Gebäudezustand gesprochen werden kann, entspricht dieser aufgrund des Gebäudealters nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Altersbedingt weisen jene Gebäude, die noch keine

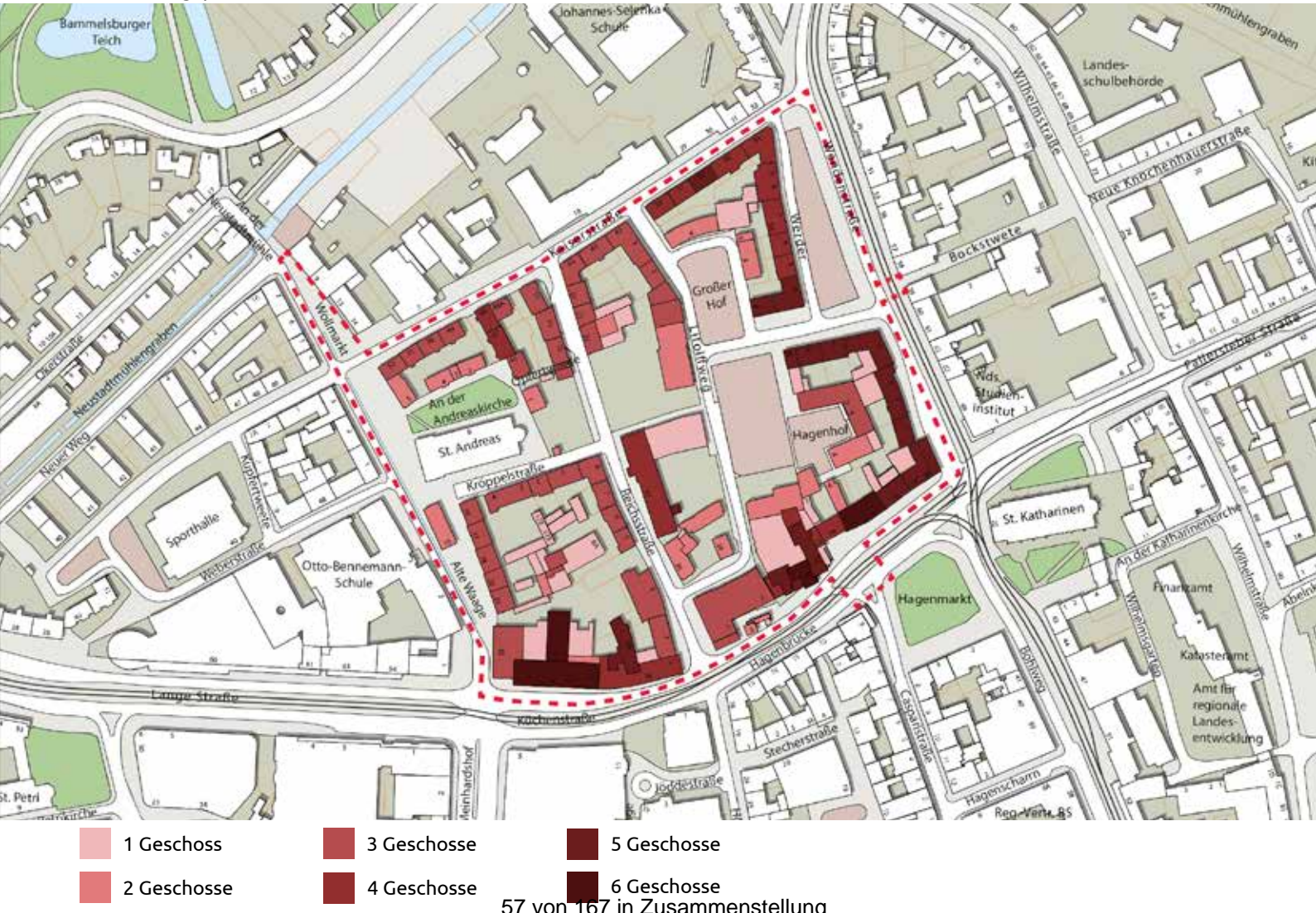
durchgreifende Sanierung erfahren haben, erhebliche Mängel und Misstände auf. In einigen Fällen kann durchaus von Vernachlässigung gesprochen werden: Die Gebäude sind nicht nur nicht saniert, sondern sie erhalten weder Instandsetzung noch Pflege. Aufgrund der überwiegend schlichten Bauweise wirken die Gebäude einmal mehr unattraktiv. Der Eindruck verstärkt sich durch fehlende Frei- und Abstellflächen, einen hohen Versiegelungsgrad und Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs. Nutzbare Innenhöfe für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngebäude bestehen abgesehen vom Bestand der Wohnungsbaugenossenschaften so gut wie gar nicht. Sonderstrukturen mit großen Flächenanspruch stellen östlich der Reichsstraße die (aufgegebenen) Kielhorn- und Helene-Engelbrecht-Schule aus den 1980er Jahren dar. Teile der Kielhornschule befinden sich in noch erhaltenen Gründerzeitbauten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst 556 Wohneinheiten in 68 Wohngebäuden.

	Gesamtstadt	Großer Hof
Anzahl Wohneinheiten (2024)	143.901	556
Anzahl Wohngebäude (2024)	43.334	68

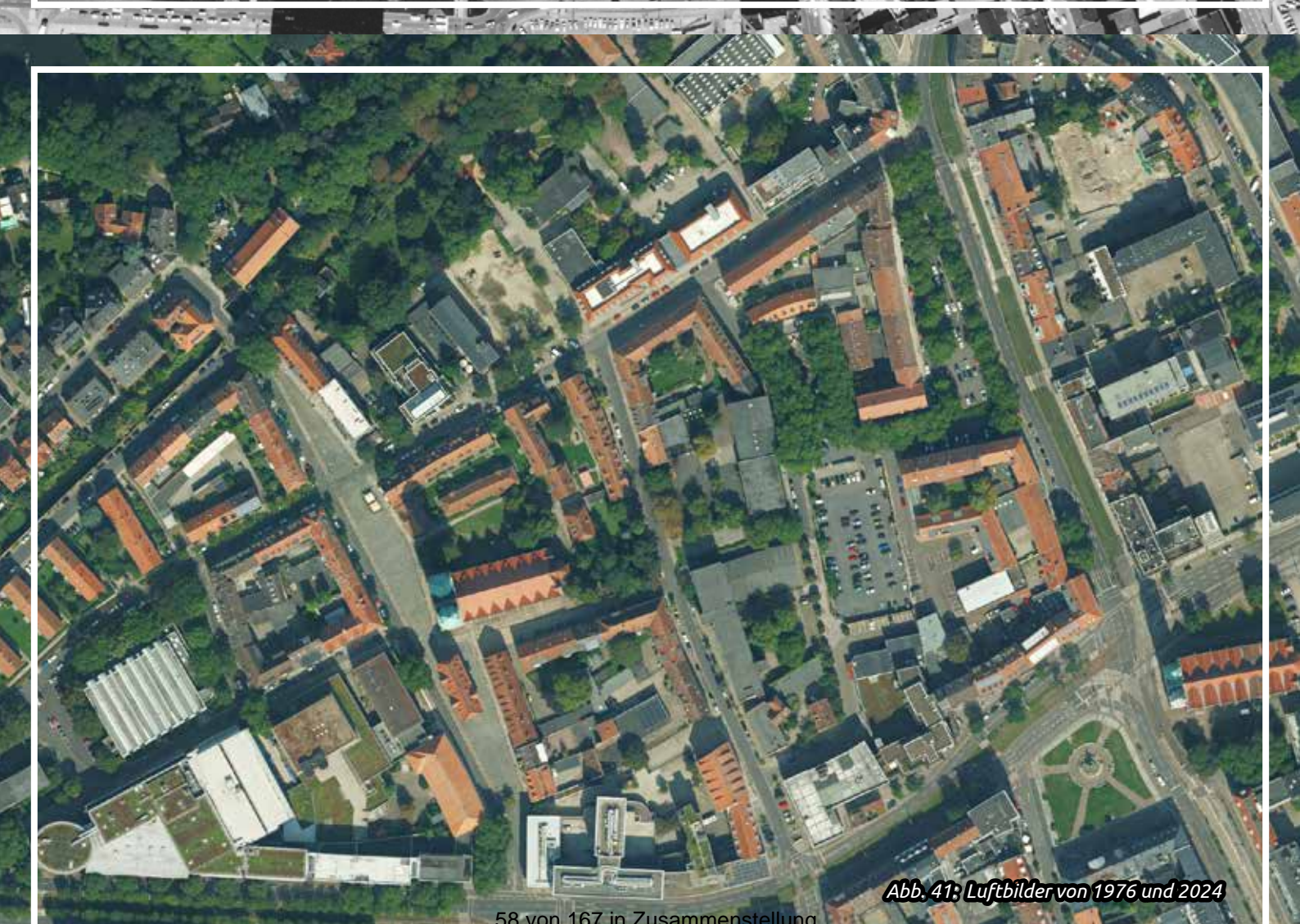
Abb. 39: Tabelle zur Anzahl der Wohneinheiten und Wohngebäude in der Gesamtstadt und Großer Hof

Abb. 40: Lageplan mit Geschossen



- 1 Geschoss
  - 3 Geschosse
  - 5 Geschosse
  - 2 Geschosse
  - 4 Geschosse
  - 6 Geschosse
- 57 von 167 in Zusammenstellung

Die Luftbilder mit einer Zeitdifferenz von fast 50 Jahren verdeutlichen, dass in den vergangenen Jahrzehnten praktisch keine städtebauliche Entwicklung – bis auf die in der Innenstadtanierung geförderten Bereiche um den Wollmarkt und der Bau eines Wohngebäudes mit Lebensmittelmarkt – stattgefunden hat.



*Abb. 41: Luftbilder von 1976 und 2024*

### 3.3 Nutzungsstruktur

Obwohl das Wohnen die vorherrschende Nutzung im Gebiet ist, findet sich im Vergleich zur Größe des Gebietes mit nur 9 ha eine breit gefächerte Nutzungsmischung.

Der Bereich zwischen Kaiser-, Wenden-, Reichsstraße und Hagenbrücke/Hagenmarkt ist jedoch deutlich gemischter und heterogener als der Bereich westlich der Reichsstraße.

Die zentrale Lage des Gebietes lässt eine differenzierte Nutzungsdurchmischung und klare Raumhierarchien erwarten. Die Wirklichkeit wird jedoch durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bestimmt. In weiten Teilen sind – teilweise bis ins Erdgeschoss reichende – Wohnnutzungen zu finden. Die beiden disponiblen Schulstandorte in der Reichsstraße samt den versiegelten Schulhöfen bilden auch hinsichtlich der Nutzung einen Schwerpunkt im Untersuchungsgebiet.

Wichtige soziale Einrichtungen der Stadt haben ihren Standort im Quartier: Die Volkshochschule (VHS) ist seit dem Wiederaufbau der Alten Waage 1994 in dieser beherbergt.

Mit dem Haus der Familie mit Sitz in der Kaiserstraße 48 hat die Stadt Braunschweig seit vielen Jahren bereits eine eigene, zentrale kommunale Familienbildungsstätte als gemeinnützige Gesellschaft. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Familienbildungs- und Beratungsangebotes mit jährlicher Teilnahme von ca. 8.000 Erwachsenen und 2.000 Kindern bei ca. 800 Veranstaltungen stößt derzeit räumlich-infrastrukturell an den bestehenden Standorten an ihre Grenzen.

Teil der Pläne zur städtebaulichen Erneuerung im Gebiet „Großer Hof“ ist daher ein neues Haus der Familie, zeitgemäß einladend und bürgerfreundlich, barrierefrei. Benötigt werden ca. 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (BGF). Neben ausreichenden Räumlichkeiten für alle Angebotsformate sind u.a. Büros der Mitarbeitenden, eine Kinder-Lehrküche, ein Café und zu-gehörige Außenflächen für Spiel und Bewegung Teil der im Weiteren noch zu präzisierenden Raumprogrammierung.

Die Pfarrkirche der Neustadt, St. Andreas, stellt eine Besonderheit im Gebiet dar. Sie nimmt mit ihrem Außenbereich und der Liberei eine größere Fläche im Gebiet ein. Bereits heute werden dort neben der Gemeinde- und Gottesdienstarbeit auch Konzerte, Ausstellungen oder themenbezo-



Abb. 42: Ärztehaus und Optiker am Hagenmarkt

Abb. 43: Lebensmittelmarkt im Gebiet

Abb. 44: Kiosk mit Parklet

Abb. 45: Galerie ONN in der Reichsstraße

gene Veranstaltungen organisiert. Mit ca. 95 m Höhe ist der Südturm der St. Andreas-kirche der höchste der Stadt – seit dem Jahr 2000 ist er für Besteigungen und einen Ausblick auf die Innenstadt und das Umland freigegeben. Die zukünftige Aufgabe der Stadterneuerungsprozesse besteht vor dem Hintergrund des laufenden Gebäudezu-kunftsprozesses der Braunschweigischen Landeskirche (Öffnung für weitere Nutzungsangebote rund um Ausstellungen und Veranstaltungen) darin, die Kirche hinsichtlich Nutzung (Kreativquartier) und Freiraum stärker zu vernetzen und in ein Fußwege- und Freiraumkonzept zu integrieren.

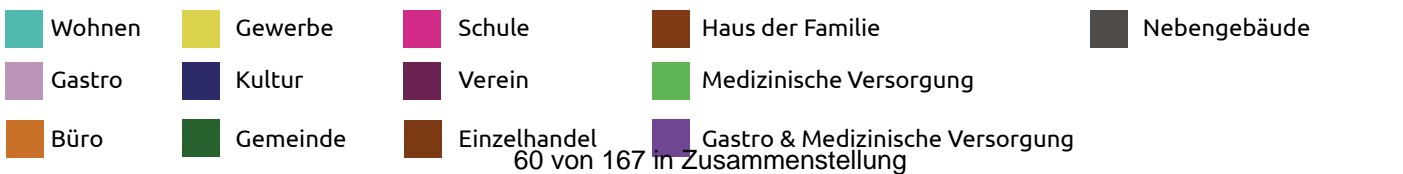
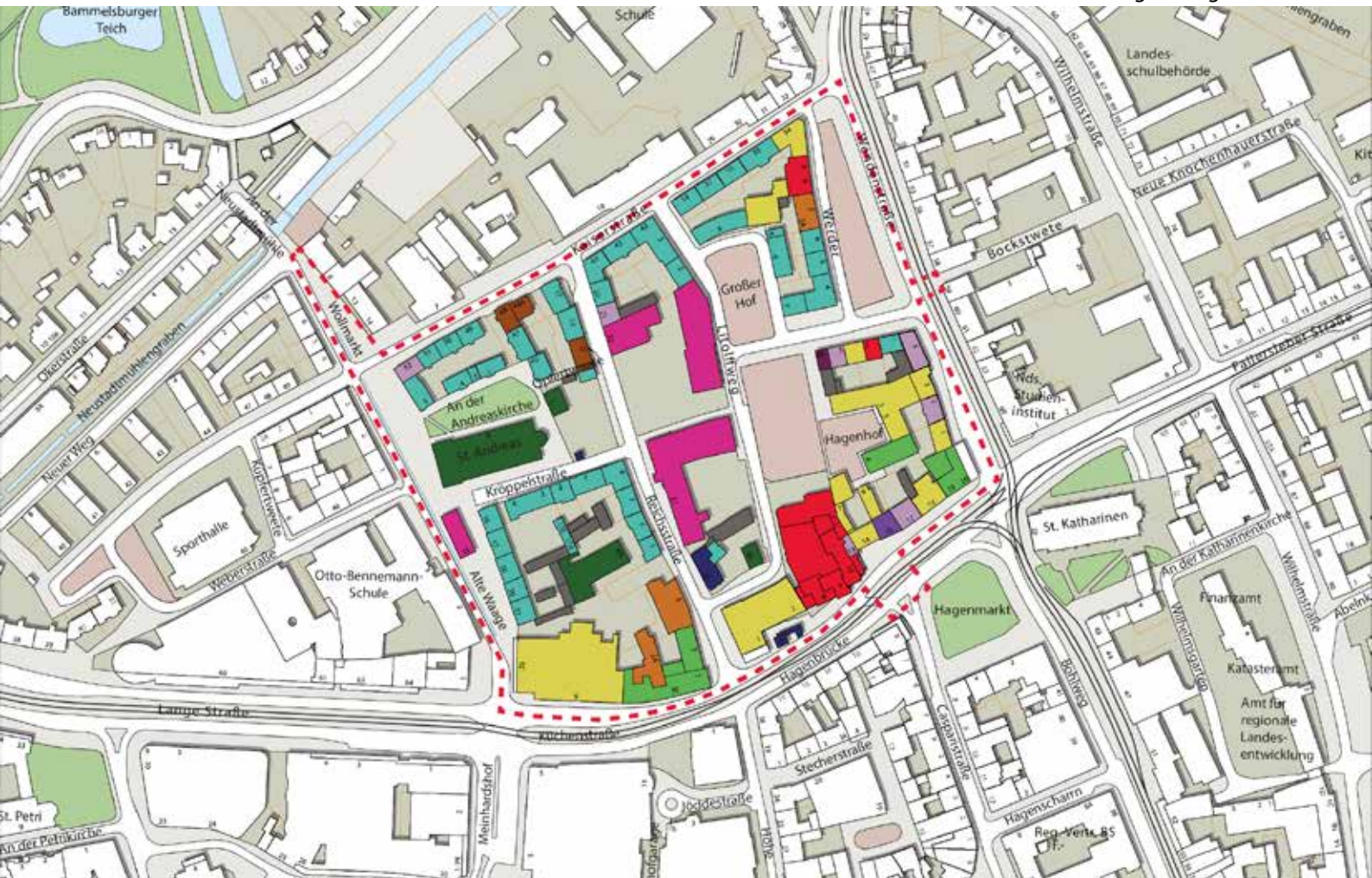
Unweit der Kirche befindet sich im Blockinnenhof der Reichsstraße die DMK Moschee. Wünschenswert ist auch hier eine stärkere Integration in das Quartier.

Die Schulnutzungen sorgen bis zu ihrer Aufgabe

im Jahr 2024 für eine starke Belebung des Quartiers. Mit dem Funktionsverlust der Schulgebäude ist im Herzen des Quartiers eine Leerstelle entstanden. Die minderwertige Nutzung des Großen Hofes, der Alten Markthalle und des Werders als Parkplatz wirkt hier wie ein Verstärker auf die stagnierende Entwicklung im Gebiet. Das Wohnen trägt - auch außerhalb der Geschäftszeiten - maßgeblich zur Belebung der Braunschweiger Innenstadtquartiere bei. Insofern eröffnet sich die Chance, die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet über das Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“ zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die denkmalgeschützte Kemenate Hagenbrücke (Hagenbrücke 5) wurde 2015 durch die Stiftung Prüsse saniert, umgebaut und erweitert: Sie ist seitdem öffentlich zugänglich und nimmt die ständige Ausstellung der Werke des Malers Günther Affeldt und des Bildhauers Jürgen Weber auf.

Abb. 46: Nutzung im Erdgeschoss



In unmittelbarer Nähe konnte sich in der Reichsstraße 35 die privat initiierte Kultureinrichtung ONN! Raum für Kunst und Austausch etablieren. Auf demselben Grundstück befindet sich eine weitere denkmalgeschützte Kemenate (aktuell als Wohnung genutzt), die in das Neuordnungsprogramm einbezogen werden soll. Eine anderweitige als die Wohnnutzung hängt jedoch stark von den Absichten der Eigentümerin ab.

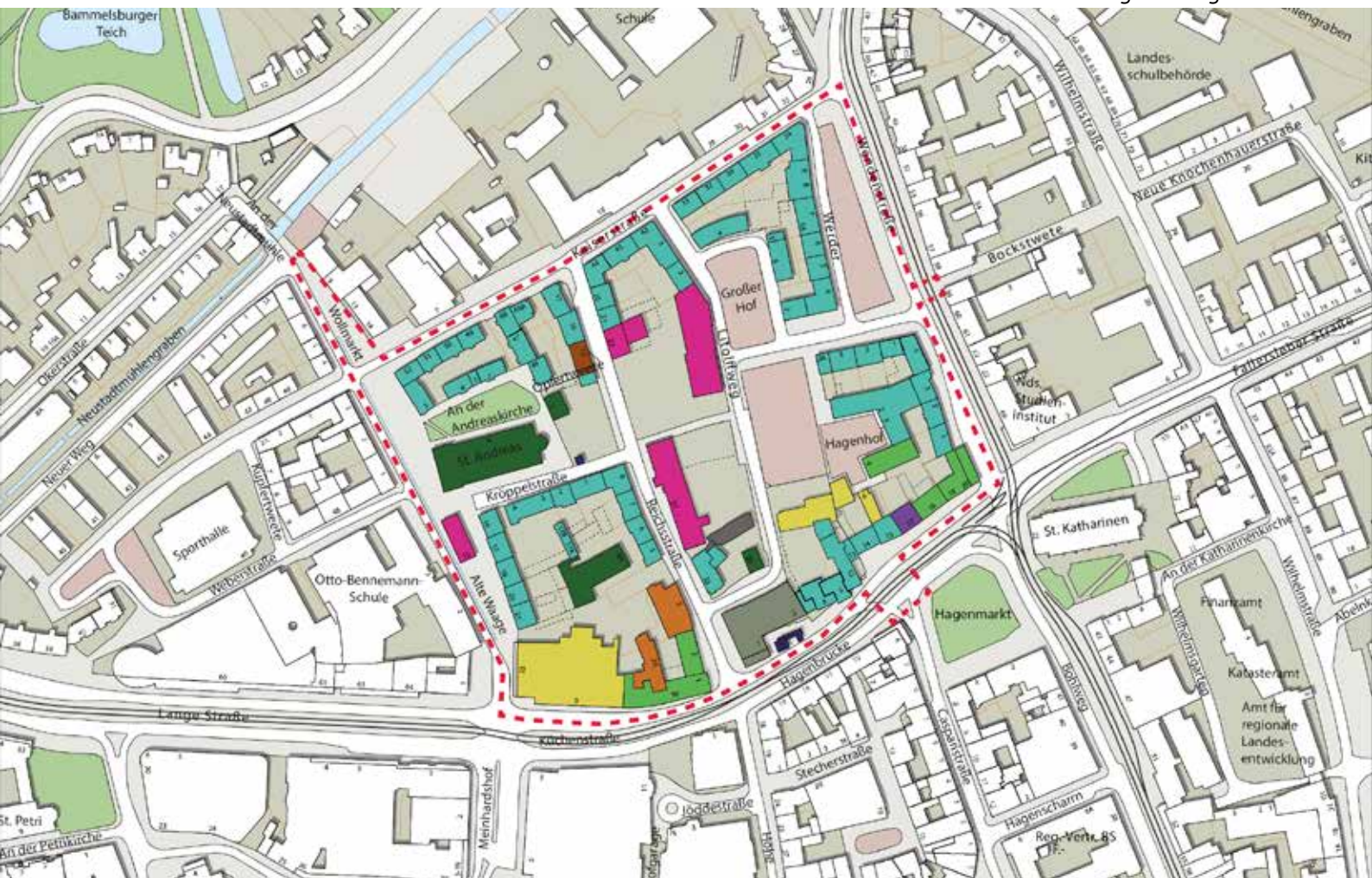
Sowohl die Kemenaten als auch das ONN! sind Ansätze, die für eine zukünftige Ausrichtung des Quartiers mit der Entwicklung einer Kunst- und Kreativszene aufgegriffen und weiterentwickelt werden sollen.

Entlang der das Gebiet südlich und östlich begrenzenden Hauptverkehrsstraßen Hagenbrücke, Hagenmarkt und Wendenstraße ist die Erdgeschossnutzung stärker von innenstadtypischen

Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, nicht-störendem Gewerbe, Büros und Dienstleistungen geprägt. Darunter befinden sich auch diverse kleinflächige Geschäfte wie Kioske. Die Gebäudezeile entlang der Küchenstraße ist auch in den Obergeschossen ausschließlich gewerblich genutzt.

Besonders stark sind Dienstleistungen für Medizin und Gesundheit vertreten: Zwei (lang bestehende) Apotheken befinden sich am Hagenmarkt und in der Küchenstraße. In letzterer sowie an der Hagenbrücke und im Hagenhof bestehen drei Ärztehäuser (MVZ), die hoch frequentiert werden. Gesundheitsnahe Gewerbe ergänzt diese Nutzung. Ebenfalls in der Küchenstraße nimmt die Unternehmenszentrale der Nordzucker AG einen größeren modernen Gebäudekomplex ein. Das Unternehmen – 1838 als erste Rübenzuckerfabrik der Region in Klein Wanzleben gegründet – gehört zu

Abb. 47: Nutzung im Obergeschoss



<span style="color: #008080;">■</span> Wohnen	<span style="color: #FFD700;">■</span> Gewerbe	<span style="color: #8B4513;">■</span> Haus der Familie	<span style="color: #404040;">■</span> Nebengebäude
<span style="color: #FF0080;">■</span> Schule	<span style="color: #000080;">■</span> Kultur	<span style="color: #3CB371;">■</span> Medizinische Versorgung	<span style="color: #6A329F;">■</span> Gewerbe, Gastro & Medizinische Versorgung
<span style="color: #FF8C00;">■</span> Büro	<span style="color: #006400;">■</span> Gemeinde	<span style="color: #483D8B;">■</span> Gastro & Medizinische Versorgung	

61 von 167 in Zusammenstellung

den weltweit führenden Zuckerherstellern.

Eine weitere Geschäftszone befindet sich in der Hagenbrücke/Hagenmarkt, hauptsächlich in der Erdgeschosszone. Hier wechseln sich kleinteilige Ladennutzungen ab: Darunter Spielhalle, Erotikshop, Kiosk, Änderungsschneiderei, Friseur, ein indisches Restaurant, ein Sanitätshaus und ein Café. Eine traditionsreiche Bäckerei sowie ein Bio-Lebensmittelmarkt haben in der Vergangenheit die Ladennutzung aufgegeben. Diese Geschäftszone weist zunehmend Trading-Down-Effekte auf. Gleiches gilt für die Erdgeschossnutzung im Bereich der Wendenstraße zwischen Hagenmarkt und Werder. Über einen Zugang Hagenbrücke 8/9 ist ein Nahversorger (Penny-Markt) zu erreichen.

In den Obergeschossen finden sich am Hagenmarkt und in der Wendenstraße ebenfalls Wohnnutzungen. Wohnungsleerstand gibt es im gesamten Gebiet so gut wie nicht.

Ruhigere Wohnnutzungen befinden sich in den der Hauptstraßen abgewandten Bereichen wie in der (südlichen) Kaiserstraße, der (westlichen) Reichsstraße, der Kröppelstraße sowie am Wollmarkt/Alte Waage. An der Einmündung Kaiserstraße in den Wollmarkt wird der sonst eher wenig frequentierte Platz durch ein beliebtes Café und ein Weinlokal belebt.

Stärker dem Parksuchverkehr ausgesetzt sind Wohnungen im Bereich Werder, Großer Hof und Hagenhof.

Die (privaten und öffentlichen) Freiräume werden – abgesehen von dem als öffentlicher Platz genutzten Wollmarkt – als PKW-Parkplatz genutzt. Zur Weihnachtszeit oder bei Großveranstaltungen wird selbst der Wollmarkt illegal zum Parken genutzt. Im gesamten Gebiet sind die verhältnismäßig klein geschnittenen Grundstücke stark ausgenutzt, entweder es verbleiben Restflächen, die kaum nutzbar sind – wie z.B. im Block Werder/Kaiserstraße/Großer Hof und östlich des Hagenhofs – oder sie werden als Abstell- oder Stellplatzfläche genutzt.

Wohnhöfe sind wenig einsehbar, fast vollständig abgeriegelt. Öffnungen und Einblicke in (halb)private Zonen und fließende Übergänge zwischen den verschiedenen Stadträumen existieren kaum. Derartig geschlossene Nutzungsstrukturen tragen wenig zu einer urbanen Atmosphäre bei.



Abb. 48: Cafe am Wollmarkt mit Außensitzplätzen

Abb. 49: Änderungsschneiderei in der Hagenbrücke mit angrenzendem Leerstand

Abb. 50: Neueröffnung Imbiss in der Reichsstraße

### 3.4 Freiraumstruktur

Die hohe Bebauungsdichte wurde an anderen Stellen im Bericht schon mehrfach hervorgehoben. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Freiräume knapp bemessen. Es fehlt an Parks und Grünanlagen, an privaten Gärten und Freiräumen. Unbebaute private Flächen werden notgedrungen als Abstell- oder PKW-Parkplatz genutzt. Die großen städtischen unbebauten Flächen dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Umso wichtiger sind die Naherholungsflächen, die die Parkanlage „Inselwall“ mit Grünflächen, Spielplatz und Wasserräumen bietet: Sie ist für die gesamte Innenstadt bedeutsam und in nördlicher Richtung in ca. 350 m fußläufig zu erreichen.

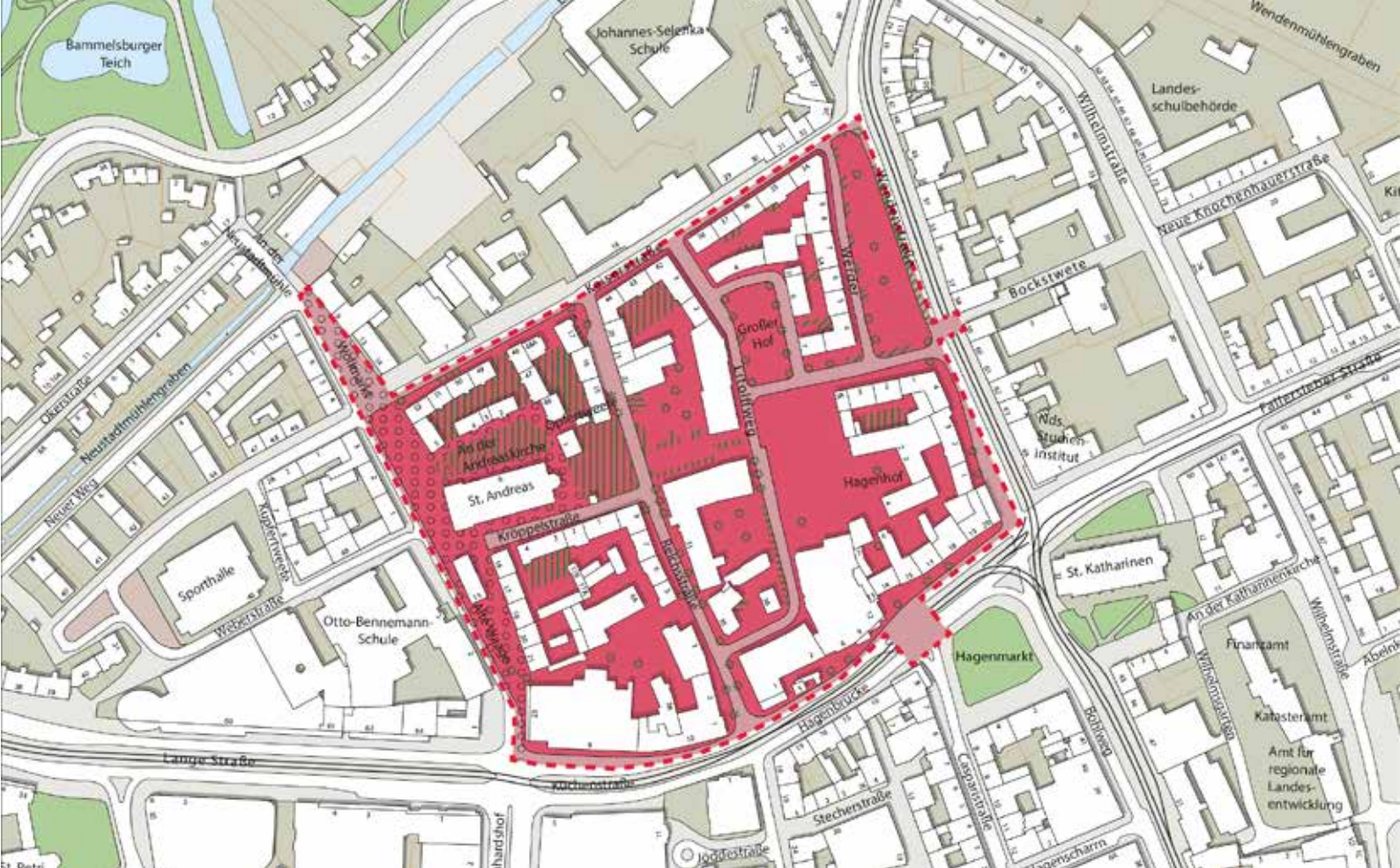
Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich der städtische Platz Wollmarkt/Alte Waage; etwas außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt südlich der Hagenmarkt.

Der Hagenmarkt wird seit 2025 nach Plänen, die auf einem Wettbewerbsergebnis beruhen, umgestaltet. Seine Fertigstellung ist für August 2026 vorgesehen. Die Neugestaltung der Platzfläche wird im Rahmen des Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“ gefördert. Geplant ist die Schaffung eines modernen, begrünten Stadtplatzes mit Entsiegelung der Flächen, der Neupflanzung von über 80 Bäumen und Gehölzen in vier Pflanzbeeten sowie einem Regenwassermanagement zur Niederschlagswassernutzung. Im begrünten Platzsaum sind Ruhezone und Spielgeräte vorgesehen. Die gepflasterte Fläche wird bis an die Gebäude reichen und rund um den historischen Heinrichsbrunnen Platz für lokale Veranstaltungen bieten. Von der Umgestaltung wird teilweise auch das Untersuchungsgebiet profitieren können, doch ersetzt sie weder den wohnungsnahen Freiflächenbedarf noch die notwendige Verbesserung des Kleinklimas im hoch verdichteten „Großen Hof“ selbst.

Der Wollmarkt hat im Rahmen der Innenstadt-sanierung im Jahr 2000 eine Umgestaltung vom öffentlichen Parkplatz zum Stadtplatz erfahren. Zusammen mit der zuvor wieder errichteten Alten Waage nach historischem Vorbild und der Nutzung als Volkshochschule stand der Innenstadt ein weiterer offener Stadtraum zur Verfügung. Einige Zeit war der südliche Platzbereich (wie auch der Parkplatz Werder) auch Standort eines regelmäßig stattfindenden Wochenmarktes. Das Marktgeschehen wurde jedoch aufgegeben und



Abb. 51: Perspektive Neugestaltung Hagenmarkt  
 Abb. 52: versiegelter Hinterhof in der Wendenstraße  
 Abb. 53: Privater Spielplatz in der Kaiserstraße



- Versiegelte Fläche (Baufelder)
- Kopfsteinpflaster
- Baumscheibe
- Versiegelte Fläche (Straßen)
- Unversiegelte Fläche

Abb. 54: Karte mit versiegelten und unversiegelten Bereichen

konzentriert sich heute auf den Altstadtmarkt, Kohlmarkt und Magnikirchplatz. Seither wird der Platzraum von der Bevölkerung als leer beschrieben. Tatsächlich wirkt er, u.a. aufgrund der angrenzenden Nutzungen, wenig belebt. Die geringe Ausstattung mit Stadtmöbeln und die vollständige Versiegelung laden weniger zum Aufenthalt und Verweilen ein. Auf Baumpflanzungen und intensivere Begrünung wurde im Rahmen der Umgestaltung im Jahr 2000 mit Bezug auf die historische Gestalt verzichtet.

25 Jahre später und mit den Folgen des Klimawandels ist der Gestaltungsmaßstab ein anderer: Der Bedarf an erholungswirksamen und klimatischen Entlastungsräumen in der dichten Innenstadt steigt. Ergänzende Maßnahmen, die die Geschichte und Gestalt des Platzes würdigen, sollen die Aufenthaltsqualitäten verbessern, die Nutzungsmöglichkeiten erweitern. Entsiegelungsmaßnahmen und effektive Begrünung wirken der Überhitzung entgegen. Besondere Ausstattungselemente stärken den Ort als Platz für Erholung, Begegnung und Kommunikation.

Der Große Hof und der dreiecksförmige Platz „Werder“ an der Wendenstraße werden ausschließlich als Parkplatz und Abfallcontainer-Sammelplätze genutzt. Beide Plätze weisen einen üppigen Baumbestand auf, jedoch weder Kinderspielflächen noch ansprechende Sitzgelegenheiten.

Der öffentliche Raum im Umfeld der Mauerrudimente der alten Markthalle entspricht in seiner gestalterischen Ausprägung und Wertigkeit nicht dem in anderen Bereichen der Neustadt gesetzten Qualitätsstandard. Hinter der hohen und dichten Bebauung an der Hagenbrücke und der Küchenstraße entstehen Defizite durch die Ausbildung von „klassischen Rückseiten“ und Räume ohne Aufenthaltsqualität. Verschattung, ausufernde Anlieferungsbereiche und die Anhäufung von Sekundärnutzungen tragen zu diesem Erscheinungsbild bei. Auch die Schulen konnten in ihrem Umfeld keine qualitativ hochwertigen öffentlichen Räume ausbilden.

Auch auf privatem Grund besteht im gesamten Gebiet ein Unterangebot an Freiflächen. Etwas

Grünbestand und nutzbarer Freiraum bieten lediglich die Grundstücke der südlichen Kaiserstraße zwischen Großer Hof und Wollmarkt. Hinter dem Haus der Familie besteht ein kleiner Kinderspielplatz. Insgesamt ist das Freiflächenangebot für den Großen Hof als bedeutender und weiter zu stärkender innerstädtischer Wohnstandort unzureichend bemessen.

Die Freifläche von der Andreaskirche stellt die größte Grünfläche dar, die für die Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet zugänglich ist. Direkt daneben liegt die Freifläche neben der Liberei, die durch ihren dichten Baumbestand gekennzeichnet ist. Allerdings ist die Freifläche nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

### Baumbestand

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige Bäume im unterschiedlichen Zustand. Im Bereich des Parkplatzes Großer Hof befinden sich Platanen mit einer ähnlichen Altersstruktur, sie weisen wenig Totholz auf und sind erhaltenswert. Die Platanen auf dem Parkplatz Werder sind stark geschädigt und weisen starke Kroneneinkürzungen wegen schlechten Standortverhältnissen auf. Es besteht ein hoher Pflegeaufwand. Im Litolfweg sind Kugelahorne mit starkem Kronenrückschnitt, arttypischen Kronen und mit niedriger stadtklimatischer Bedeutung wegen des geringen Kronenvolumens vorzufinden.

### Angebot von Kinder- und Jugendspielplätzen

Im Untersuchungsgebiet sowie im Spielplatzbereich 5-2 befinden sich keine städtischen Kinder- und Jugendspielplätze. In den umliegenden Spielplatzbereichen liegen die Entfernungen zu den Kinderspielplätzen und den Jugendspielangeboten außerhalb der Reichweite nach DIN 18034. Deshalb können sie nicht für eine kompensierende Wirkung im Gebiet einbezogen werden.

Durch eine Bebauung mit ca. 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entsteht ein örtlicher Kinderspielflächenbedarf von 360 m<sup>2</sup> und ein Jugendspielflächenbedarf von 360 m<sup>2</sup>.

Der überörtliche Spielflächenbedarf beträgt aktuell 3.268,5 m<sup>2</sup> für Kinderspielfläche und 3.268,5 m<sup>2</sup> für Jugendspielfläche. Da keine Kinder- und Jugendspielflächen im Spielplatzbereich vorhanden sind, besteht aktuell ein Fehlbedarf von 100 %.

Insgesamt beträgt der örtliche und überörtli-

chen Bedarf 3.628,5 m<sup>2</sup> für Kinderspielfläche und 3.628,5 m<sup>2</sup> bei Jugendspielfläche.

Daher werden im Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ Spielflächen im Interesse der Kinder und Jugendlichen – entsprechend dem ISEK 2030 Leitziel „Chancen und Räume für alle entwickeln“ – im Rahmen der Standortmöglichkeiten eingeplant.

Abb. 55: Freifläche Andreaskirche  
Abb. 56: Stark versiegelter Wollmarkt



### 3.5 Sicherheit

Das subjektive Sicherheitsempfinden variiert stark. Die Beleuchtung ist in einigen Bereichen ungenügend, insbesondere am Litollfweg sowie im Weg zwischen den Schulen oder auch in der Reichsstraße. Die Stadt Braunschweig hat im Frühjahr 2026 eine fachübergreifende Sicherheitsbegehung zum Thema „Helle und saubere Orte“ durchgeführt. Einer der inspizierten Orte war der Litollfweg. Dabei wurde zum einen die beengte Wegesituation durch die Mauer der ehemaligen Markthalle festgestellt, zum anderen ein Gefühl der Unsicherheit durch Graffiti und einen unsauberen Gesamteindruck. Des Weiteren wurde eine eingeschränkte Sicht durch Bäume und Vorsprünge festgestellt.

Der Durchgang vom Litollfweg zur Hagenbrücke ist zudem schlecht einsehbar und dunkel, was die Nutzerfreundlichkeit verringert. Diese Lücken können das Sicherheitsgefühl beeinträchtigen und bieten potenziell weniger Orientierung im Dunkeln. Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und den vielen verschiedenen Nutzungen tagsüber belebt. Die Personen verweilen jedoch aufgrund des Fehlens von Sitzgelegenheiten nicht lange im öffentlichen Raum und bewegen sich lediglich von A nach B. Daher findet ein Schutz durch Austausch und der soziale Zusammenhalt nur eingeschränkt statt.

An gewissen Stellen, z. B. auf den Schulhöfen ist eine Vermüllung zu beobachten. Ungeordnete oder verschmutzte Bereiche wirken weniger sicher und ziehen oft weitere Verschmutzung nach sich. Momentan gibt es in den ungenutzten Schulen noch keinen Vandalismus, allerdings besteht die Sorge, dass dieser auftritt, wenn nicht bald eine Nachnutzung erfolgt.

Einige Passanten empfinden das Betteln vor dem Lebensmittelmarkt als störend. Betroffene können dies als Beeinträchtigung ihres täglichen Einkaufserlebnisses empfinden, während andere Passantinnen und Passanten sich dadurch möglicherweise weniger sicher fühlen. Laut Polizei gibt es im städtischen Vergleich keine auffälligen sicherheitsrelevanten Vorfälle, der Bereich ist eher unauffällig. Das Gebiet Großer Hof hat kein Imageproblem und größere Konflikte zwischen Bewohnern oder Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Allerdings werden gelegentlich kleinere Vorfälle wie Ruhestörungen gemeldet.



Abb. 57: Vermüllung auf dem Schulhof Kielhorn

### 3.6 Erschließungsstruktur

Das Gebiet wird im Norden über die Kaiserstraße, im Osten von der Wendenstraße (Einbahnverkehr in südlicher Richtung) und dem Werder, im Süden von der Hagenbrücke und Küchenstraße sowie im Westen über die Alte Waage und Wollmarkt erschlossen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verbindet allein die Reichsstraße in Nord-Süd-Ausrichtung die Kaiserstraße mit der Küchenstraße/Hagenbrücke. Die Straße in Zweirichtungsverkehr ist von allen Verkehrsarten recht stark frequentiert. Die Gehwege sind teilweise sehr schmal, die Baumscheiben und der Gehweg auf der östlichen Seite der Reichsstraße sind in einem schlechten Zustand.

Die Straße Großer Hof erschließt die Parkplätze im Binnenbereich und führt Richtung Osten auf die Wendenstraße. Ab dem Richtungswechsel Großer Hof führt der Litolfweg weiter als Geh- und Radweg und mündet in die Reichsstraße. Insbesondere diese Binnenerschließung (Großer Hof, Litolfweg und Hagenhof) befindet sich entsprechend der minderwertigen Nutzung als Parkplatz und des Leerstands der Schulen in einem verschlissenen bis ungepflegten Zustand und lädt zum Wildparken ein.

Die Kröppelstraße wird über die Reichsstraße erschlossen, als reine Anliegerstraße endet sie in einer Sackgasse. Für den Fuß- und Radverkehr ist der Wollmarkt jedoch über die Kröppelstraße zu erreichen.

Die Anbindung des Quartiers an den Stadtbahn- und Busverkehr ist ausgezeichnet. Die Haltestellen „Hagenmarkt“ und „Kaiserstraße“ werden von den Stadtbahnlinie 1, 10, 2, 3 und 4 bedient.

#### Radverkehr

Durch das Planungsgebiet führen wichtige Radverkehrsverbindungen in Richtung Innenstadt und aus der Innenstadt heraus. Die Radwegweisung verläuft zwischen Wendenstraße über die Kaiserstraße und die Reichsstraße sowie entlang der Wendenstraße. An der westlichen Straßenseite der Wendenstraße befindet sich eine Radzählsäule, die die täglichen Durchfahrten und die Durchfahrten des Jahres anzeigt. Der tägliche Durchschnitt seit Datenerhebung beträgt 1.330 Fahrten an der Wendenstraße. Als Höchstwert wurden 2.439 Fahrten an einem Tag erfasst.

Das Untersuchungsgebiet weist derzeit 129 Fahrradbügel verteilt auf 17 Standorte auf. Es besteht Bedarf an zusätzlichen Fahrradabstellanlagen an den folgenden Standorten:

- Wollmarkt
- Alte Waage
- Andreaskirche
- Reichsstraße Süd
- Kaiserstraße (zwischen Großer Hof und Wollmarkt)
- Werder

Zudem wird empfohlen, an bestehenden Standorten alte Anlagen durch moderne Bügelanlagen zu ersetzen:

- Wendenstraße
- zwischen Hagenmarkt und Werder
- Kaiserstraße

Gemäß dem Mobilitätsentwicklungsplan 2035+



Abb. 58: Radverkehrszählung in der Wendenstraße

sollen, wo es möglich ist, auch überdachte Abstellanlagen umgesetzt werden. Um dieser Vorgabe gerecht zu werden, soll ein Mobility Hub errichtet werden, die auch zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten umfasst.

Zur Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur werden nachstehende Anregungen gegeben:

- Radverkehrsverbindung/Zweirichtungsradweg am Wollmarkt/Alte Waage ebnen, ggf. östlich/parallel zum Wasserlauf
- Verbindungsstück zwischen Alte Waage und Kröppelstraße ebnen
- Kaiserstraße östlich Wollmarkt und Großer Hof zwischen Markthalle und Werder ebnen
- Verbindung zwischen Reichsstraße und Großer Hof über Litolfweg erhalten, ausbauen oder legalisieren
- Erhalt des Geh- und Radwegs östlich Reichsstraße und Verlängerung der Kröppelstraße

## Fußverkehr

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen wird das Untersuchungsgebiet mittig von einer direkten Fuß- und Fahrradverbindung – vom Wollmarkt über An der Andreaskirche und Opfertwete – gequert. Allerdings ist die Verbindung in der Ausführung unterschiedlich dargestellt und nicht eindeutig zu erkennen. Aktuell wird diese Querverbindung fortgesetzt über eine schmale unwirtlich wirkende Wegeverbindung zwischen den beiden Schulkomplexen. Über den Litolfweg und Großer Hof/Werder führt die Verbindung weiter auf die Wendenstraße. Zukünftig ist diese Verbindung im Rahmen der Neuordnung völlig neu zu planen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes ist die wichtige Querverbindung weiter zu denken – nach Osten über die Bockstwete, nach Westen über die Weberstraße zum Radekint.

Im Süden des Gebietes verläuft über das Grundstück Hagenbrücke 8/9 ein Durchgang für den Fußverkehr zur Hagenbrücke, der als Hauptzugang zum Nahversorger (Penny-Markt) dient.

Eine weitere wichtige Fußwegeachse führt über den Wollmarkt, der im Süden über die Küchenstraße auf den Meinhardshof und direkt ins Zentrum sowie im Norden auf den Inselwall und den Inselwallpark führt. Das Gebiet ist somit fußläufig sehr gut an größere öffentliche Grün- und Freiflächen angebunden.

Das neue Wohn- und Kreativquartier kann hin-

Abb. 59: Blick auf die Opfertwete



## Infobox

Eine „**Twete**“ ist in Braunschweig die Bezeichnung für eine sehr schmale Gasse, einen kleinen Verbindungsweg oder einen Durchgang zwischen zwei Häuserzeilen oder Grundstücken. Der Begriff stammt aus dem Niederdeutschen und ist in Braunschweig seit 1323 historisch belegt.

sichtlich der Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr eine zentrale Rolle als „Gelenkpunkt“ im Stadtgeschehen der Innenstadt übernehmen. Zwischen der Technischen Universität im Norden, den kulturellen Nutzungen weiter östlich (z.B. Kunsthaus BBK Galerie und Botanischer Garten), in der Innenstadt sowie in Verbindung mit der weiter westlich gelegenen Hochschule für Bildende Künste gilt es, ein attraktives Angebot zu etablieren. Im Vernetzungsbereich des Untersuchungsgebietes wird daher auf die West-Ost-Beziehungen ein besonderes Augenmerk zu legen sein. Die vorhandenen Kulturströmungen im Westen (Wollmarkt, Alte Waage) und Osten (Wendenstraße) gilt es durch entsprechende Verbindungen und Wegebeziehungen weiter zu stärken und in das Quartier einzubeziehen.

Die Opfertwete im Untersuchungsgebiet ist eine von 15 Tweten (Gassen) in Braunschweig, die eine Besonderheit in der Stadt darstellen. Sie erhielt ihren Namen dadurch, dass sich am nordöstlichen Ende dieser Gasse ein heute nicht mehr vorhandenes Eckhaus befand, das vom jeweiligen Opfermann (Küster) der nahe gelegenen Andreaskirche bewohnt wurde. Die stärker auszubauende Ost-West-Beziehung könnte auf die historischen Vorbilder im Braunschweiger Stadtbild aufbauen.

Die zentrale Lage des Gebietes und die gute Anbindung an den bestehenden ÖPNV spricht für die Entwicklung zu einem autoarmen Quartier. Insbesondere durch eine Aufwertung bestehender Rad- und Fußwegenetze und das kompakte Service-Angebot im geplanten Mobility Hub, kann der Umweltverbund gestärkt werden.

## Ruhender Verkehr

Standen zuvor praktisch sämtliche Freiflächen als Parkplatzflächen für den MIV zur Verfügung, wurden ab der Jahrtausendwende der Wollmarkt und die Alte Waage autofrei. Im Gegenzug wird nach Aufgabe der alten Markthalle als Marktstandort diese seither als Parkplatz genutzt. Dies führte jedoch dazu, dass diese Plätze nunmehr als vollversiegelte Freiräume keine hohe Attraktivität oder Aufenthaltsqualität aufweisen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 498 öffentliche parkstände erfasst. Davon sind 5 Parkstände für Behindertenparkplätze vorgesehen, 48 für Bewohnerinnen und Bewohner, 1 Parkstand ist mit Containern belegt, 4 sind für E-Scooter reserviert, bei 33 gilt ein eingeschränktes Parkverbot unter verschiedenen Bedingungen, 8 Parkstände haben Ladesäulen und für 383 Parkstände müssen Parkgebühren gezahlt werden. Zudem sind 16 Parkstände unbewirtschaftet.

Sowohl die unmittelbaren Anwohnerinnen und



Abb. 60: Ruhender Verkehr in der Reichsstraße

Anwohner als auch die Besucherinnen und Besucher des Viertels verwenden die Parkplätze. Insbesondere wird der Parkplatz Werder jedoch von den Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt genutzt. Die hohe Anzahl an Parkplätzen führt zu einem dauerhaften Parksuchverkehr.

Mit einem Bewohnerparkausweis können auch die bewirtschafteten Parkplätze in der entsprechenden Zone kostenfrei genutzt werden.

Die Parkstände im Großen Hof und am Werder weisen sehr kleine Abmaße auf und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard. Die Parkplätze Großer Hof, ehem. Markthalle und Werder werden bis 20 Uhr bewirtschaftet und können danach kostenlos genutzt werden. Da etliche Parkhäuser in der Innenstadt im Verlauf des Abends schließen,

## Infobox














Ein **Mobility Hub** (Mobilitätsstation) ist ein zentraler Ort im öffentlichen Raum, an dem verschiedene Verkehrsmittel räumlich gebündelt werden. Sie dient als Schnittstelle, um den Wechsel zwischen unterschiedlichen Mobilitätsformen, wie PKW, Bus, Bahn, Carsharing und Leihrädern, so einfach wie möglich zu gestalten.

nutzen viele Innenstadtbesucher die Parkplätze, da diese im Verhältnis günstig sind und dauerhaft erreichbar sind.

Das Mobility Hub dient dazu, Stellplätze an einem Ort zu bündeln und diese mit Car-Sharing-Angeboten sowie Fahrradabstellanlagen zu kombinieren.

Abb. 61: Parkplätze im Untersuchungsgebiet



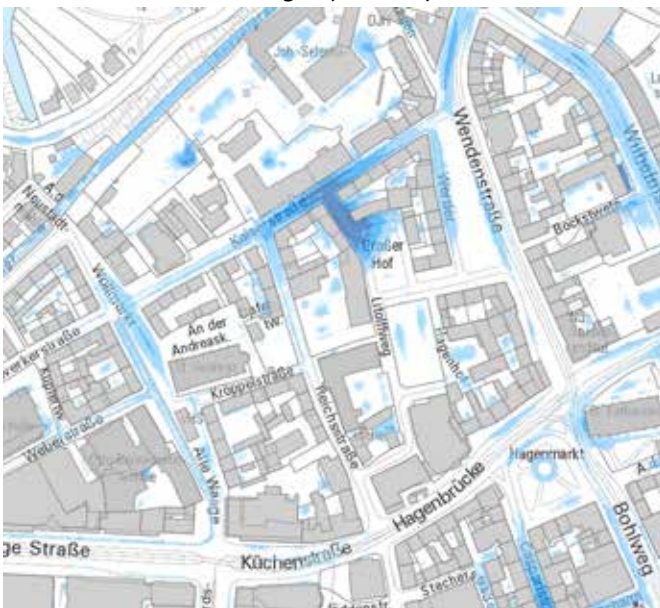
	Bewohnerparkplatz		Behindertenparkplatz		absolutes Halteverbot
	Container		eingeschränktes Halteverbot dauerhaft		Sondernutzung (zeitlich überwiegend)
	E-Scooter		eingeschränktes Halteverbot zeitbeschränkt mit anschließender sonstiger Beschränkung (Parkgebühr, Halteverbot)		Anzahl Parkstände
	E-Ladesäule		eingeschränktes Halteverbot zeitbeschränkt ohne anschließender sonstiger Beschränkung	<i>Wenn markiert, Anzahl der markierten Flächen</i> <i>Wenn unmarkiert, Ermittlung anhand der Maße:</i> <i>5,5 m Länge Längsparkstreifen</i> <i>2,65 m Breite Schräg/Senkrechtparkplatz</i>	
	Parkgebühren				
	unbewirtschaftet				

## 3.7 Umwelt- und Klimaschutz

### Starkregen

Der betrachtete stark verdichtete Innenstadtbereich ist besonders von Auswirkungen bei Starkregenereignissen betroffen. Aufgrund des vorwiegend vorhandenen Mischwassernetzes sind die Kanäle bei stärkeren Regenereignissen schnell überlastet und Wasser staut sich auf den Oberflächen (Straße etc.) zurück. Der Bereich Einmündung Kaiserstraße / Großer Hof sowie der nördliche Teil der Straße Großer Hof sind bei Starkregen überflutungsgefährdet. Die Hauptzuflüsse kommen aus dem westlichen Teil der Kaiserstraße und der Reichsstraße. Eine wassersensible Planung (vgl. Prinzip Schwammstadt und Grün-Blaue-Infrastruktur) sollte umfassend berücksichtigt und Außenbereichsgestaltungen mit geeigneten Retentionsräumen und einem geringen Versiegelungsgrad gewählt werden.

Abb. 62: Intensiver Starkregen (SRI = 4-5)



- Überflutungshöhe sehr gering (0-5 cm)
- Überflutungshöhe gering (5-15 cm)
- Überflutungshöhe mäßig (10-30 cm)
- Überflutungshöhe hoch (30-50 cm)
- Überflutungshöhe sehr hoch (>50 cm)

### Infobox

**SRI** steht für Starkregenindex. Die Stufe SRI 4-5 entspricht ca. 40 l/qm Niederschlag in 60 Minuten. Das Starkregenereignis vom 22.06.2023 entsprach in Teilen der Stadt einem SRI 10 Max (ca. 100 l/qm Niederschlag in 60 Minuten).

### Stadtklima

Das Wettbewerbsgebiet liegt im stark versiegelten Innenstadtbereich. Hier ist die bioklimatische Situation "ungünstig" bis "sehr ungünstig". Über die Parkplätze Großer Hof und Markthalle fließen Kaltluftvolumenströme aus nördlicher Richtung und sorgen für leichte Abkühlung in der sehr stark hitzebelasteten Bebauung entlang der Hagenbrücke. Diese Strömungen sollten im besten Falle erhalten bleiben und nicht durch weitere Verdichtung blockiert werden. Es sind Maßnahmen zur Verbesserung der nächtlichen thermischen Situation und der Wärmebelastung am Tage notwendig, dazu zählt insbesondere die Erhöhung des Vegetationsanteils einhergehend mit entsprechenden Entsiegelungsmaßnahmen.

Abb. 63: Planhinweiskarte Nachtsituation



- günstige bioklimatische Situation
- mittlere bioklimatische Situation
- ungünstige bioklimatische Situation
- Sehr ungünstige bioklimatische Situation
- Kaltluftvolumen

**Lärmschutz**

Der nordöstliche Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Werder und Wendenstraße ist zurzeit ein gebührenpflichtiger Parkplatz. Es besteht eine starke Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm (Wendenstraße rund 8.250 Fahrzeuge pro Tag), Schienenverkehrslärm (rund 300 Stadtbahnen pro Tag) und in geringem Umfang durch Gewerbelärm.

Innerhalb des Quartiers besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sowie den gebührenpflichtigen Parkplatz Großer Hof. Unmittelbar nördlich befindet sich ein Restaurant. Weitere gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Aufgrund der geringen Lärmvorbelastung sind die ehem. Schulgelände ideal für weitere Wohngebäude geeignet.

An der Hagenbrücke und an dem Hagenmarkt besteht eine hohe Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm. Rund 23.000 Fahrzeuge passieren die Straße täglich. Innerhalb des Quartiers bestehen keine oder nur geringe Vorbelastungen. In der Südwestecke dringt Verkehrslärm von Hagenbrücke und Küchenstraße in das Gebiet ein. Zudem wird die Straße Alte Waage und Wollmarkt von 2.500 Fahrzeugen genutzt.

Im Südosten ist von einer gewissen Vorbelastung durch Gewerbelärm auszugehen. Hier befinden sich z.B. die Lieferzone des Penny-Marktes sowie gewerblich genutzte Parkplätze.

Abb. 64: Lärmkartierung, Mittelungspegel Tag

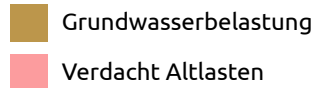
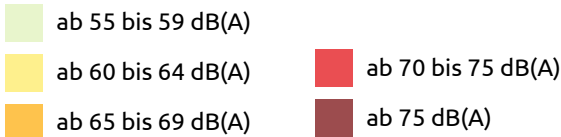


Abb. 65: Lage der altlastenverdächtigen Flächen

**Bodenschutz**

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich altlastverdächtige Flächen. Im Zuge späterer, konkreter Planungen sind hier entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Diese könnten auch mit den ohnehin erforderlichen Baugrunduntersuchungen kombiniert werden, mit denen u. a. die Versickerbarkeit von Niederschlägen überprüft werden muss.

Im westlichen Bereich des Projektgebietes ist das Grundwasser mit Schadstoffen (LHKW) belastet. Bauliche Nutzungen sind nicht gefährdet. Es könnten sich aber etwaige bauliche Maßnahmen (z. B. gasdichte Abdichtungen) als erforderlich erweisen. Bei Baumaßnahmen, die Grundwasserhaltungen erfordern, ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.

Im westlichen Planbereich sind aufgrund der Grundwasserverunreinigungen Nutzungen des Grundwassers in der Regel nicht oder nur eingeschränkt erlaubnisfähig (z. B. für Trinkwasserzwecke).

In dem Projektgebiet befinden sich zur Beobachtung des Grundwasserstandes bzw. der Grundwasserbeschaffenheit Grundwassermessstellen, die bei Durchführung der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden dürfen und zugänglich bleiben müssen.

## Naturschutz

Darüber hinaus sind auch Maßnahmen aus der Braunschweiger Biodiversitätsstrategie zu beachten, um die urbane Biodiversität zu schützen und zu fördern (z. B. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, insektenfreundliche Beleuchtung, Markierungen an größeren Glasfassaden, die Vogelschlag verhindern, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung einheimischer Saatgutmischungen mit hohen Nektar- und Pollenwerten). Auch Verkehrsflächen sind nach Möglichkeit im Sinne der Multicodierung von Flächen biodiversitätsfördernd zu gestalten.

Die alten Platanen im Bereich Werder und angrenzend im Bereich der Straße Großer Hof sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dieser ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend notwendig. Es liegen Kenntnisse zum Vorkommen einer Saatkrahenkolonie mit Brut- und Schlafplätzen in diesem Bereich vor. Es handelt sich hierbei um nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer besonders geschützten Art. Die Platanen in diesem Bereich sind daher vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung geschützt. Mit den Auswirkungen dieser geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Verschmutzung durch Kot und Lärm) und der geplanten Nutzung der Grünfläche ist mit Konflikten zu rechnen.

### *Klimaanpassung*

Im Untersuchungsgebiet sollen künftig zu erwartende Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 KAnG), insbesondere Überflutungen bei Starkregen. Der Kreuzungsbereich Großer Hof / Kaiserstraße weist gemäß den vorliegenden Starkregengefahrenkarten ein hohes Überflutungsrisiko auf. Aus Sicht der Klimaanpassung ist daher die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume bzw. wasserrückhaltender Flächen in diesem Bereich zu empfehlen, um mögliche Überflutungsereignisse zu entschärfen und Folgeschäden zu minimieren.

Kernziel des Klimaanpassungsgesetzes ist der Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung (§ 1 KAnG). Daher sind bei der klimangepassten kommunalen Planung insbesondere sehr vulnerable Bevölkerungsgruppen (u. a. Kinder, vorerkrankte oder ältere Menschen sowie wohnungslose Personen) besonders zu berücksichtigen. Da innerhalb des Gebiets eine KiTa geplant ist, empfiehlt sich die Umsetzung von Maßnahmen

und die Bereitstellung kühler Orte zum Schutz vor Extremhitze. Dazu zählen insbesondere Trinkwasserspender, zusätzliche Beschattungselemente (z. B. Beschattungssegel) in Bereichen ohne vorhandenen Baumbestand sowie mehrsprachige Wetter- und Hitzewarntafeln.

Der Erhalt der Bestands-Platanen sowie die gezielte Entsiegelung der Bestandshöfe und der Flächen unter den Bäumen sind sehr zu begrüßen. Diese Maßnahmen entsprechen den Möglichkeiten und Anforderungen, die § 8 KAnG vorsieht. Auch das Aufstellen von Bänken im Schatten und die Durchgrünung des Werders sind positiv zu bewerten, da sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zum sommerlichen Hitzeschutz in dem Gebiet beitragen.

### *Klimaschutz*

Für das weitere Verfahren ist eine klimafreundliche Energieinfrastruktur in die Planung aufzunehmen: Maximale Solarisierung der Bestandsgebäude und Neubauten in Kombination mit einer nachhaltigen Wärmeversorgung (bspw. Luftwärmepumpen oder Anschluss an das Fernwärmenetz, idealerweise in Kombination mit einer hydraulischen Entkopplung).

Die betreffenden Gesetzesgrundlagen zur Erzeugung, Effizienz und Ladeinfrastruktur müssen eingehalten werden und unter Umständen frühzeitig in etwaigen Planungen beachtet werden:

- Solarisierung: § 32 a NBauO
- Ladeinfrastruktur: § 7 GEIG
- Energieeffizienz: GEG
- Klimafreundliche Bereitstellung von Wärme: § 71 GEG

## Kampfmittel

Im Gebiet besteht Kampfmittelverdacht. Bei Erdarbeiten sind geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

### 3.8 Denkmalschutz

#### Kemenate Reichsstraße 35

##### (Objektbezeichnung: Spiegelsches Haus)

Denkmalgeschützt ist die auf dem Grundstück Reichsstraße 35 gelegene ehem. Kemenate. Ihre Kernsubstanz stammt aus dem 13. Jahrhundert. Über rechteckigem Grundriss ist sie zweigeschossig ausgeführt, besitzt keinen Keller, aber als Besonderheit die Einwölbung des Erdgeschosses. Für gewöhnlich besaßen Kemenaten einen Keller und hatten Holzbalkendecken. Durch die Überwölbung des Erdgeschosses mit zwei spitzbogigen Kreuzgratgewölben entsteht der Eindruck einer „Kapelle“, eine Bezeichnung, die im 18. Jahrhundert für dieses Gebäude überliefert wird. Aus der Zeit um 1520 stammen die beiden Vorhangbogenfenster des Obergeschosses, während die großen Segmentbogenöffnungen des Erdgeschosses erst 1878 eingebaut worden sind.



Abb. 66: Kemenate in der Reichsstraße

#### Kemenate Hagenbrücke 5

##### (Objektbezeichnung: Kemenate Hagenbrücke)

Die Kemenate, ein zweigeschossiger Steinbau mit annähernd quadratischem Grundriss, wurde im 13. Jahrhundert errichtet. Das heute freistehende Bruchsteingebäude lag vor den kriegsbedingten Zerstörungen im Innenhof eines traufständigen Fachwerkhauses und war von der Hagenbrücke aus nicht zu sehen. In der straßenseitigen Fassade sind noch die Türöffnungen zum ursprünglich dazugehörigen Vorderhaus erhalten.



Abb. 67: Kemenate Hagenbrücke

#### Infobox

**Kemenaten** sind mittelalterliche Steinbauten, die üblicherweise mit Vorder- oder Nebengebäuden aus Fachwerk verbunden sind. In den durch Feuer gefährdeten mittelalterlichen Städten dienten sie vermutlich sowohl als Wohnraum als auch zur Lagerung wertvoller Gegenstände.

### St. Andreaskirche, An der Andreaskirche 6 (Objektyp: Kirche (Bauwerk), Ev.-luth.)

Dreischiffiger, siebenjochiger Hallenbau aus Roggenbruch- und Haustein mit einem spätgotischen 5/8-Chorschluss und geradem Chorabschluss der Seitenschiffe. Die Außenfassaden werden durch jochtrennende Strebepfeiler, zwischen denen überwiegend große, vierbahnige Maßwerkfenster die Mauerflächen öffnen, gegliedert. Chorpapsis mit dreibahnigen Maßwerkfenstern unter denen im Inneren von Kielbögen überfangene Sitznischen eingelassen sind. Vier in den Seitenschiffen liegende Eingänge, von denen zwei noch aus romanischer Zeit stammen, schlichte Rundbogenportale mit eingestellten Säulen. Westturm mit spitzbogigem Stufenportal mit eingestellten Säulen und darüber vielfach profilierter Rahmen. Das zweite Obergeschoss, welches zeitgleich mit den Hallenseitenschiffen errichtet wurde, ist wie der Unterbau bis auf wenige spitzbogige Öffnungen blockhaft geschlossen. In der Überführung in die Turmobergeschosse folgt eine Zweiturmanlage mit eingestelltem Glockenhaus und oktogonal gebrochenen Turmschäften, ab dem 3. Glockengeschoss setzt eine mit Lisenen, Bogenfries und Maßwerköffnungen reiche Architekturgliederung ein. Die schlanken Türme werden abgeschlossen durch eine barocke Haube auf dem Südturm und durch ein schlichtes Zeltdach auf dem niedrigeren Nordturm.

Abb. 68: Andreaskirche



### Portal Reichsstraße 15 (Objektyp: Portal)

Renaissanceportal von 1619, Portalbogen und seitliche Rahmung des Aufsatzes sind in reichen Beschlag- und Knorpelwerkformen gearbeitet. Der Wappenaufsatz selbst zeigt einen steigenden stilisierten Löwen, eingefasst von einer antikisierenden Säulenarchitektur und flankiert von zwei Hellebardenträgern als Freiguren.



Abb. 69: Portal in der Reichsstraße

### Reichsstraße 3 (Objektyp: Bürgerhaus/Wohnhaus)

Dreigeschossiger traufständiger verputzter Massivbau unter Satteldach. Im Erdgeschoss ein achsenmittiger Tordurchgang, eingefasst in einem filigranen manieristischen Portal mit Tugendallegorien. Scheitrechte Durchfensterung, im Erdgeschoss gekuppelt mit profilierter Einfassung und Überdachung mit gesprengtem Giebel und eingestellten Obelisken-Halbre Relief, im Obergeschoss nicht gekuppelt, mit eingestellten Grottesken. Nördlich vom Tor ein Erker, auf Figurenkonsolen, mit Wappensteinen, Ornamentik und Ziergiebel. Das dritte Obergeschoss über Zahnschnitt vorkragend, jedoch schlicht verputzt. Rückwärtig Erdgeschoss noch teils mit Renaissance-Fenstern, das zweite Obergeschoss ebenfalls vorkragend. Vor- und rückwärtig zahlreiche Gauben. 1944 stark beschädigt, 1947-1949 wiederaufgebaut, im Inneren völlig umstrukturiert.



Abb. 70: Bürgerhaus in der Reichsstraße

### Liberei an der Andreaskirche, Kröppelstraße (Objektyp: Kloster, ehem.)

Freistehender zweigeschossiger Ziegelbau mit Staffelgiebel über nahezu quadratischem Grundriss. Das Obergeschoss ist heute ein Versammlungsraum mit Kreuzrippengewölbe. Die Liberei wurde um 1420 erbaut und ist damit eines der ersten deutschen öffentlichen Bibliotheksgebäude.



Abb. 71: Liberei

### Wollmarkt und Alte Waage

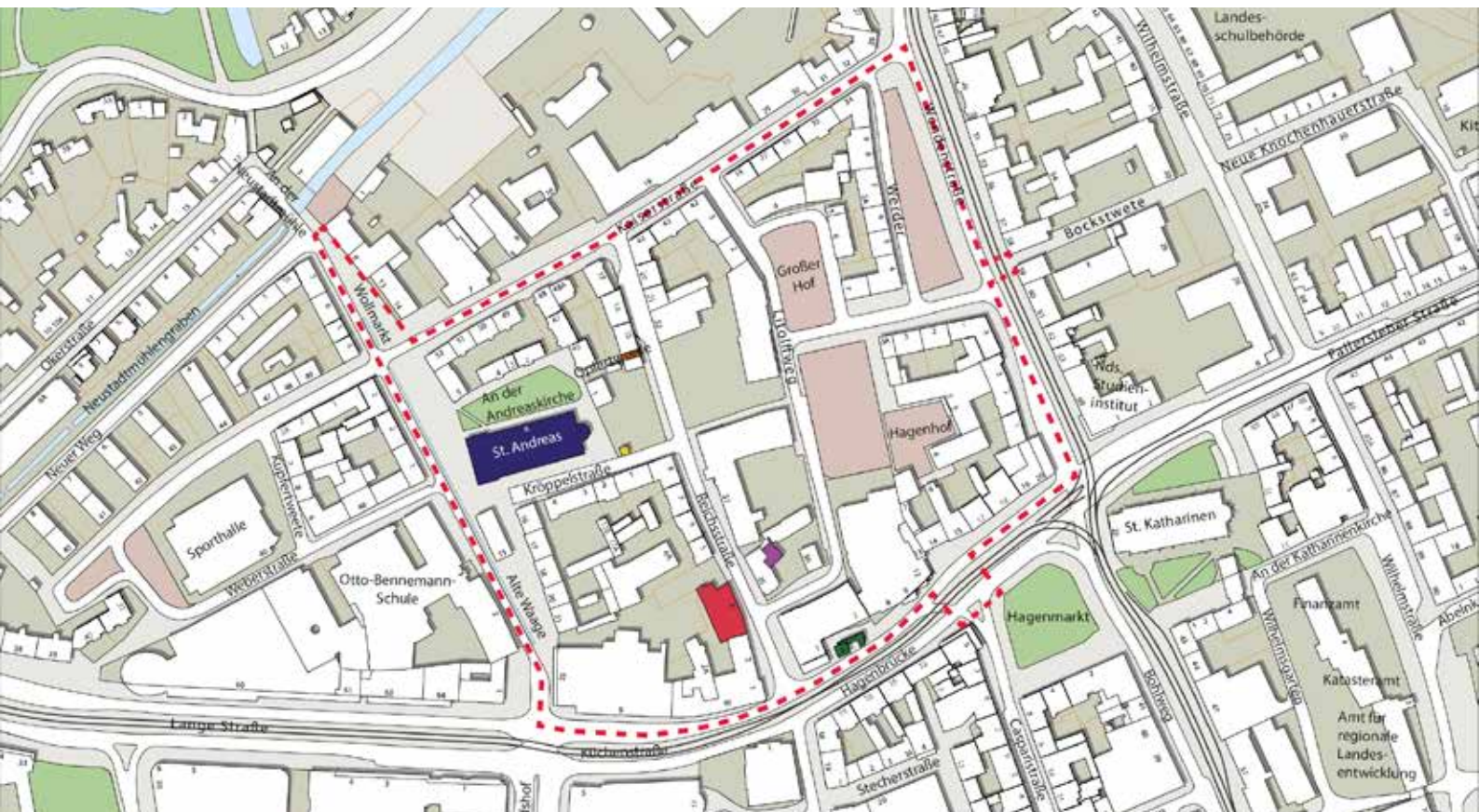
Darüber hinaus zählt der Wollmarkt vor der Andreaskirche als wesentlicher Stadtraum des Weichbildes Neustadt (vermutlich ab 12. Jh.) zu den bauhistorisch und stadtbild-pflegerisch schützenswerten Stadtbereichen. Die Alte Waage (Verwaltungs- und Schulungsgebäude der Volkshochschule), Alte Waage 15, ist als wiedererrichtetes Fachwerkgebäude der Zeitstellung 1991-1994 in der Denkmaldatenbank des Landes Niedersachsen aktuell als Info-Objekt eingetragen.

### Archäologie / Bodendenkmal

Das Untersuchungsgebiet rund um die ehemalige Markthalle hat aus archäologischer Sicht eine große Bedeutung. In den 1980er Jahren wurde auf einer Sandinsel südlich der Markthalle ein äußerst bedeutender Kemenatenbefund ausgegraben. Weil im Westen und Südwesten an der Hagenbrücke noch zwei erhaltene Kemenaten stehen, die zu den ältesten Profangebäuden der Stadt zählen, ist eine lange Siedlungskontinuität im südlichen Planungsbereich anzunehmen und somit auch mit mittelalterlicher Bausubstanz zu rechnen.

Der Burgmühlengraben, wenn auch kanalisiert, durchquert das Plangebiet zum Wettbewerb in seinem ursprünglichen Flussbett. Zusätzlich ist der östlich um den Werder führende Okerarm zu berücksichtigen, der sich weiter nach Süden bis in den Bereich des Hagenmarktes erstreckt und bereits bei Grabung an der Hagenbrücke nachgewiesen wurde. Folglich ist mit einem sehr unvorteilhaften, feuchten Baugrund zu rechnen.

Abb. 72: Karte Denkmäler



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #000080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> St. Andreaskirche | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Portal                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bürgerhaus        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kemenate, Hagenbrücke  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Liberei           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kemenate, Reichsstraße |

### 3.9 Eigentümerstruktur

Der Gebäude- und Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet ist sehr heterogen und befindet sich zu einem Großteil im Besitz von Einzeleigentümern. Im Bereich der Kaiserstraße, Reichsstraße und Werder befinden sich mehrere Gebäude im Eigentum zweier Baugenossenschaften. Einzelne Grundstücke gehören zu größeren oder mittelständischen Unternehmen. Einzige größere institutionelle Eigentümerin ist neben der Stadt Braunschweig selbst die Evangelische Kirche (St. Andreaskirche).

Im Gebiet gibt es viele öffentliche Freiflächen die sich im Eigentum der Stadt Braunschweig befinden. Hierzu zählen Verkehrsflächen, eine Platzfläche sowie drei große Parkplätze. Zudem gehören die Schulgrundstücke der Stadt. Der große Anteil an städtischen Flächen vereinfacht das Entwickeln des Gebietes.

Im Gebiet gibt es ca. 35 Grundstückseigentümer, rechnet man einzelne Wohnungseigentümer einer Eigentumsgemeinschaft zunächst als einen Eigentümer zusammen. Die Grundstücke sind entweder im Besitz von Privatpersonen, von Unternehmen oder Institutionen.

Differenziert man das Einzeleigentum an Wohnungen je Gemeinschaft aus, so gibt es ca. 70 Wohnungseigentümer, sodass sich in der Summe ca. 100 Eigentümer im Gebiet befinden.

Abb. 73: Flächen im Eigentum der Stadt Braunschweig (rot)

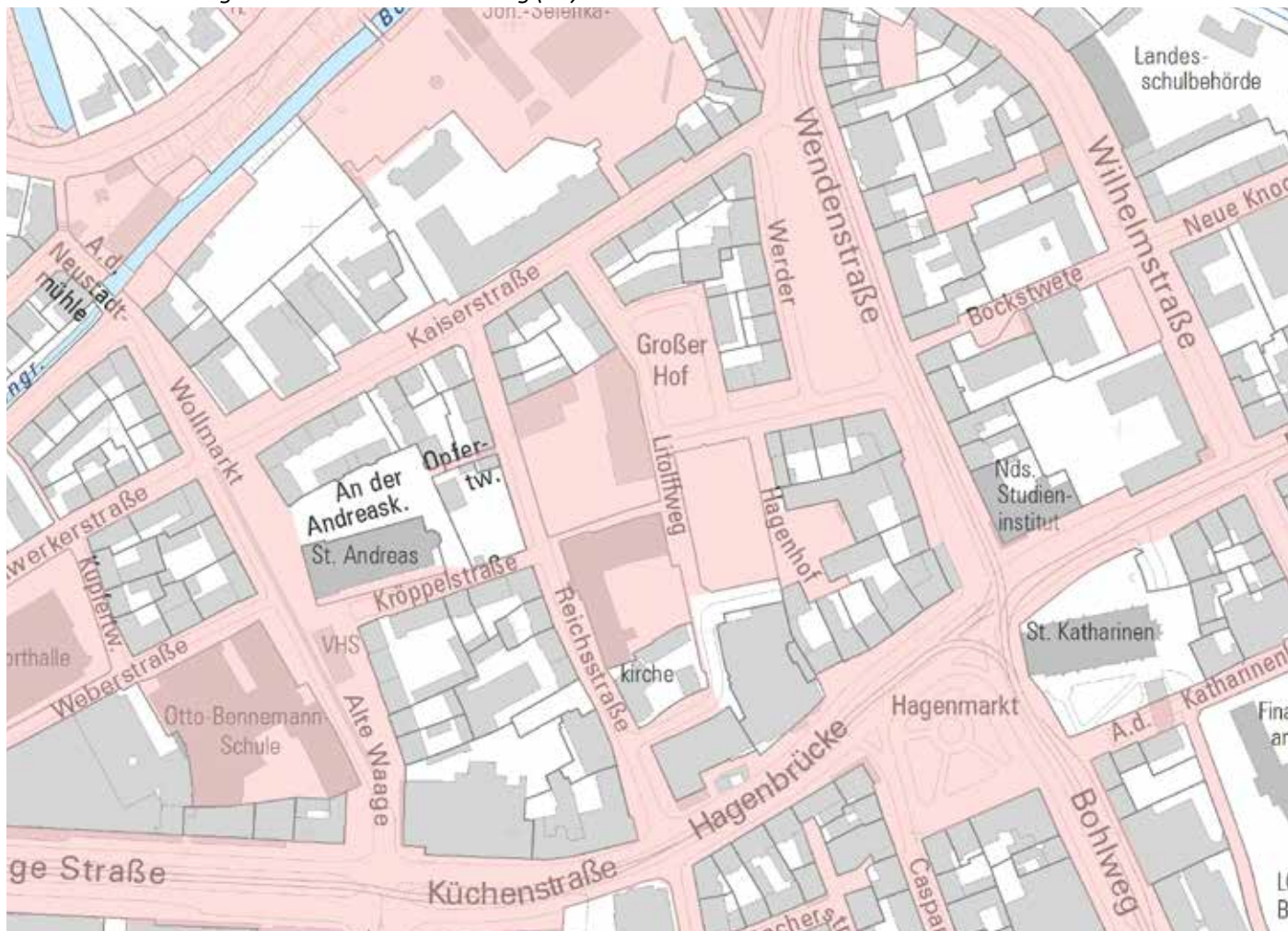




Abb. 74: Schrägbild auf die Gebäude am Hagenmarkt

## 4. SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe

### 4.1 SWOT-Analyse

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken im Untersuchungsgebiet Großer Hof basierend auf den zuvor dargestellten Ergebnissen der Bestandsanalyse und den Darstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung aufgezeigt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Lage im Stadtgebiet</li> <li>• Lebendiger Teil der historischen Altstadt mit hoher Nutzungsmischung</li> <li>• Wichtiger innerstädtischer Wohnstandort</li> <li>• Gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Wenig Leerstand in der Erdgeschosszone</li> <li>• Konstante Bevölkerungsentwicklung</li> <li>• Zum Teil erhaltenswerter Baumbestand im Bereich Großer Hof und Werder</li> <li>• Kurze Wege durch kleinteilige Baublöcke</li> <li>• Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Gebiet oder angrenzend (VHS, SuWpermarkt, Schulen)</li> <li>• Hohe Flächennachfrage im Wohnungsbau in Braunschweig</li> <li>• Umfangreiches Parkplatzangebot</li> <li>• Große Teile des Gebietes sind im städtischen Eigentum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgeschnitten von der Innenstadt durch die Hagenbrücke/Hagenmarkt</li> <li>• Hoher Versiegelungsgrad im Bereich Wollmarkt, Großer Hof, Werder und ehem. Markthalle</li> <li>• Ruhender Verkehr dominiert das Gebiet sowohl im Straßenraum als auch durch drei große Parkplätze</li> <li>• Ohne Impulse kaum Entwicklungsperspektiven</li> <li>• Parkplätze in Streulage und stark überholten Parkstandsgrößen</li> <li>• Starker Parksuchverkehr von Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt</li> <li>• Fehlende Aufenthaltsqualität</li> <li>• Leerstehende Schulgebäude Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule</li> <li>• Ehem. Markthalle als Kriegsschaden immer noch vorhanden</li> <li>• Unzureichende Barrierefreiheit</li> <li>• Keine öffentlichen Grünflächen</li> <li>• Keine oder in die Jahre gekommene Möblierung</li> <li>• Wollmarkt ohne Begrünung und Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Unzureichende Beleuchtung</li> <li>• Fehlende und mangelhafte Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>• Fehlbedarf an Kinder- und Jugendspielplätzen</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freilegung, Neuordnung und Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen</li> <li>• Schaffung von innerstädtischem Wohnen</li> <li>• Potenzial für verschiedene Wohnungsformen (Alten-WG, Mehrgenerationenwohnen)</li> <li>• Verlagerung und Modernisierung des ruhenden Verkehrs in ein Parkhaus</li> <li>• Verbesserung des Mobilitätsangebotes durch Car-Sharing-Angebote, überdachte Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für E-Bikes und E-Autos</li> <li>• Ausbau und Förderung von Flächen und Einrichtungen für Kunst und Kultur</li> <li>• Alleinstellungsmerkmal in Braunschweig im Hinblick auf die Entstehung eines Kreativquartiers</li> <li>• Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>• Belebung von Plätzen und öffentlichen Raum durch Aktionen und Außengastronomie</li> <li>• Entsiegelung und Begrünung von ehem. Parkplätzen</li> <li>• Potenziale für die Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung</li> <li>• Viele Akteure im Gebiet</li> <li>• Ausbau/Erhalt bezahlbaren Wohnraums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwärtstrend und Vandalismus durch leerstehende Schulgebäude</li> <li>• Überhitzung in Sommermonaten</li> <li>• Fehlender Betreiber für den Mobility Hub</li> <li>• Verzögerte Realisierung bei komplexen Bodenordnungen oder Umwidmungen</li> <li>• Mehr Leerstand durch sich änderndes Einkaufsverhalten</li> <li>• Fehlende zusätzliche Eigenmittel</li> </ul>

## 4.2 Missstände und Sanierungserfordernis

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, ein Gebiet so zu verbessern oder umzugestalten, dass städtebauliche Missstände behoben werden. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

### Missstände im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen einer eingehenden Bestandsuntersuchung wurden in Bezug auf die gegenwärtige Situation im Gebiet folgende städtebauliche Missstände identifiziert, die einer positiven Entwicklung des Gebiets entgegenstehen. Es wird zwischen Substanzmängeln (baulicher Zustand) als auch Funktionsmängeln (soziale und infrastrukturelle Probleme) unterschieden.

**Funktionsmängel** liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn der „Große Hof“ in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird. Dabei sind zu u.a. berücksichtigen:

- die Notwendigkeit der Sicherung und Anpassung der städtebaulichen und baulichen Strukturen wegen der im IEK festgestellten und nicht mehr zeitgemäßen und nicht zukunftsfähigen Situation im Gebiet und absehbarer negativer Folgen für diesen innenstadtnahen Bereich

- die nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen innerstädtischen Bereich und den Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechende Gestaltung, Funktion und Ausstattung öffentlicher und privater Räume
- leergefallene Gebäude und Flächen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele aktiviert werden können (u.a. die beiden Schulen)
- unzureichend bzw. fehlende gestalterische, bauliche und funktionale Vernetzungen zwischen den Quartieren und aus dem Gebiet, zwischen den vorhandenen und geplanten Funktionsbereichen Dienstleistungen, Freizeit, Kultur, Soziales und an die übergeordneten verkehrlichen Netze
- Die wesentlichen Funktionsschwächen im Erneuerungsgebiet sind der Leerstand der nicht mehr genutzten Schulen, Unternutzungen im Bereich der ehemaligen Markthalle, die unzureichende Annahme öffentlicher Räume durch Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besuchern des Gebietes und damit Defizite in Aufenthalts- und Verweilqualitäten, unvollständige und zu wenige Grünbereiche und -vernetzungen sowie nicht ausreichend ausgebaute Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes. Hinzu kommen Wohnangebote, die nicht mehr den energetischen Vorgaben sowie den sich abzeichnenden Anforderung an Barrierefreiheit und Haushaltsgröße entsprechen.
- Aufgrund des Parksuchverkehrs kommt es zur Lärmimmission. Die Parkstände sind von ihren Abmaßen zu klein und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik.

**Substanzmängel** liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind zu berücksichtigen:

- der Zustand vieler Gebäude ist veraltet und bedarf zur Sicherung der Wohnfunktion im Gebiet einer baulichen Modernisierung
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung - es besteht ein flächenhafter Bedarf für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes
- der Zustand und die Ausstattung vieler Gebäude und Wohnungen entspricht nicht mehr der veränderten Nachfrage und künftigen Bedarfen
- viele Gebäude (unterschiedlicher Nutzungen) sind nicht barrierefrei erreichbar; das trifft auch für weite Teile des öffentlichen Raums zu
- der bauliche und funktionale Zustand der öffentlichen Gebäude im Gebiet ist abgängig (Schulen)
- bebaute und unbebaute Flächen sind nach Art, Maß und Zustand hoch verdichtet und aus heutiger Sicht fehlgenutzt (u.a. Parken von PKW) und bieten kaum Raum für ein wohnungsnahes Umfeld bzw. sind nicht ausreichend für die Bewohnerinnen und Bewohnern erleb- und nutzbar
- es bestehen Defizite im Zustand, Ausbau und in der Gestaltung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung sowie in den öffentlichen und privaten Freiräumen

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, zu dessen Umsetzung unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten sind. Dabei muss zwingend das „Übermaßverbot“ beachtet werden. Daher ist zu prüfen, ob das Sanierungsrecht nach §§ 136 ff. des BauGB und seine Rechtsinstrumente angewendet werden müssen, um die Ziele des IEK in ihrer Gesamtheit zu erreichen – oder ob auch andere bzw. mildere Mittel das bewirken können. Dabei ist vom

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da z.B. die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Bau- und Planungsrechtes für die Entwicklungsziele zur Verfügung steht.

Im Ergebnis der Auswertung der Bestandserfassung und der daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen im IEK wird festgestellt, dass die im IEK erfassten Missstände und Mängel überwiegend nicht durch die Anwendung des normalen Planungsrechtes beseitigt werden können. Ein Bebauungsplan allein kann die Umsetzung der Entwicklungsziele, die Aktivierung der Potenziale, die sich aus den Neuordnungsmaßnahmen ergeben, und die Finanzierung der gesamten Gebietsentwicklung nicht sichern. Der Bebauungsplan ist schon deswegen ungeeignet, weil dieser lediglich die planerische Grundlage für die Umsetzung einiger Ziele schafft – aber weder die Gesamtheit der Entwicklungsbedarfe regeln noch die rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen herstellen kann.

*Abb. 75: Unattraktiver Eingang ins Gebiet*





*Abb. 76: unebene Gehwege*



*Abb. 77: viel zu kleine Baumscheiben*



*Abb. 78: Lange Erschließungsweg und versiegelte Innenhöfe*



*Abb. 79: Schutz gegen Starkregen*



*Abb. 80: Funktionsverlust durch marode Schulgebäude*



Abb. 81: zu schmale Radwege und unattraktive Vorbereiche für Erdgeschossnutzung



Abb. 82: kaputte Pflastersteine im Litolfweg



Abb. 83: fehlende barrierefreie Querungen



Abb. 84: zu kleine Baumscheiben und ungestaltete Beete



Abb. 85: schmalen Gehweg



*Abb. 86: Parkplatz Werder*



*Abb. 87: Stellplatz Hagenhof*



*Abb. 88: Parkstände entlang der Straße Großer Hof*



*Abb. 89: private Stellplätze in der Reichsstraße*



*Abb. 90: Parkplatz Großer Hof*



*Abb. 91: Parkplatz ehem. Markthalle*



Abb. 92: Kaputte Abfallbehälter



Abb. 93: unattraktives Mobiliar



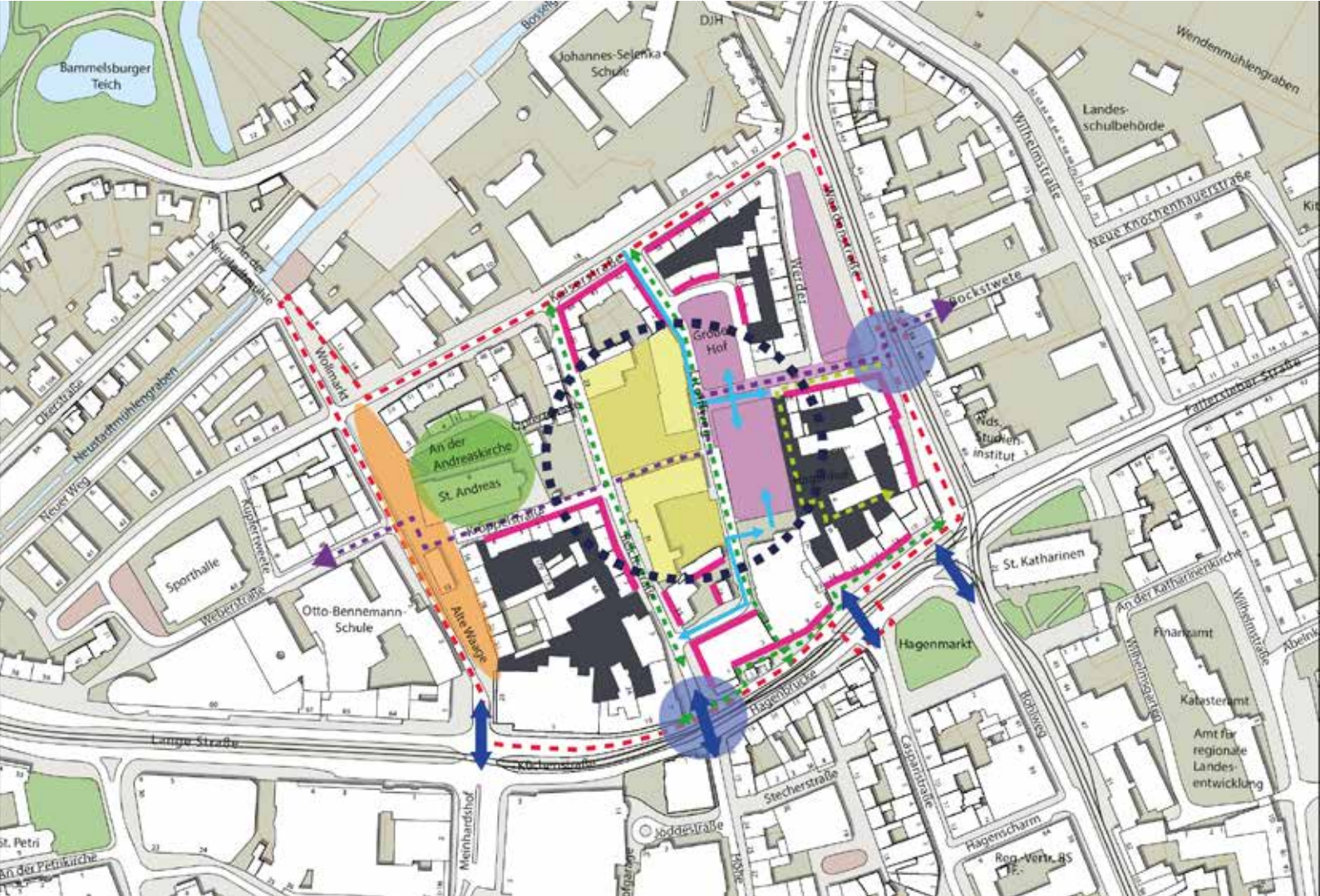
Abb. 94: Fehlende Fahrradbügel



Abb. 95: hohe Anzahl von Containern



Abb. 96: schlichte Fassaden der Nachkriegszeit



- Leerstand Schulkomplexe:  
*Helene-Engelbrecht-Schule  
Kielhornschule*
- Dominanz Ruhender Verkehr:  
*Parkplatz Werder, Großer Hof, Markthalle*
- Stark versiegelte und unzureichend zugängliche  
Innenhöfe mit wenig Aufenthaltsqualität
- hoher Erschließungsaufwand,  
lange Erschließungswege
- Fußwege:  
*Qualitäten mangelhaft, zu schmal,  
schlechter Zustand, unsichere Räume*
- Straße mit starker Barrierewirkung
- Modernisierungsbedarf
- hohes Verkehrsaufkommen durch Parksuchen-  
verkehr und An- und Abfahrten im Binnenbereich
- Wichtige fußläufige Querverbindung: unattrak-  
tiv, schlechter Zustand
- wichtiger historischer und identitätsstiftender  
Stadttraum mit zu hoher Versiegelung und wenig  
Aufenthaltsmöglichkeiten
- Funktionsverlust:  
dominierender Parkraum und stadträumliche  
Defizite strahlen auf das gesamte Quartier aus;  
stagnierende städtebauliche Entwicklung führt  
zur Schwächung des wichtigen innerstädtischen  
Wohnstandortes
- Unattraktive Kreuzungs-, Eingangsbereiche
- Freiflächen St. Andreaskirche:  
*Untergenutzt, mangelnde Gestaltung,  
Fehlende Verflechtung mit Wollmarkt*

Abb. 97: Misstandskarte



Abb. 98: Graffiti an den Mauern der ehemaligen Markthalle

## 5. Sanierungsziele und Handlungsfelder

### 5.1 Sanierungsziele

Aus der zuvor beschriebenen Bestands- und SWOT-Analyse sowie der Handlungsbedarfe werden die Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ abgeleitet. Sie stellen ein zentrales Steuerungsinstrument bei der Durchführung einer Gesamtmaßnahme dar und sind als Handlungsleitfaden zu verstehen, der ein einheitliches Vorgehen bei der Beurteilung von Missständen sichert. Sie werden als Maßstab herangezogen bei der Genehmigung von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet oder bei der Begründung hoheitlicher Eingriffe, geben Orientierung für weitere vertiefende Planungen und werden letztlich herangezogen für die Ermittlung sanierungsbe-

dingter Bodenwerterhöhungen bei der Berechnung von Ausgleichsbeträgen.

Im Falle der Programmaufnahme können die Sanierungsziele weiter konkretisiert und in einen Rahmenplan zusammengefasst werden. Dieser erhält Prozesscharakter, der eine gleitende, fortschreitende Planung ermöglicht. Es handelt sich daher nicht um einen starren Plan; bei veränderten Rahmenbedingungen können und sollen die Entwicklungsziele angepasst und fortlaufend aktualisiert werden.

Nachstehend werden die Sanierungsziele benannt und folgenden Schwerpunkten zugeordnet:

#### Freiraumgestaltung & Umwelt

- Rückbau der öffentlich genutzten Parkplätze und Umwandlung zu zentralen öffentlichen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität im Rahmen der entstehenden Wohnbebauung
- Aufnahme vorhandener Wegeachsen, Vernetzung in alle Himmelsrichtungen und Entwicklung einer lebendigen Freiraum- und Wegestruktur mit hoher Aufenthaltsqualität
- Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Flächen, bestehender wertvoller Baubestand soll erhalten und ergänzt werden
- Das Handlungsfeld Kreativraum soll sich auch im öffentlichen Raum widerspiegeln z.B. durch Kunstobjekte oder Ausstellungswände
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Wollmarkt, Erhöhung der Verweildauer (Klimaanpassungsmaßnahmen, Entsiegelung, Begrünung, Aufenthaltsmöglichkeiten)



#### Stadtentwicklung und städtischer Charakter

- Der Große Hof soll wieder in das Stadtgeschehen integriert werden und einen eigenen urbanen Charakter ausbilden, der sich harmonisch ins Stadtbild einfügt.
- Das Projekt ist Teil der Innenstadtentwicklung und soll als Impulsgeber für die nördliche Innenstadt fungieren.
- Als Leitprojekt soll das Quartier einen Beitrag leisten bei der Entwicklung der Innenstadt zu einem nachhaltigen, klimagerechten Lebensraum und zur Klimaneutralität; dies soll Berücksichtigung finden in der Blau-Grünen Infrastruktur, bei der Regenwasserbewirtschaftung, im Einsatz nachhaltiger Bauweisen (Holzbau, Photovoltaik auf Dächern, Fassaden-, Dachbegrünung) und bei der Stärkung des Umweltverbundes





### **Bebauungsstruktur**

- (Teil-)Rückbau leerstehender Schulgebäude
- Neuordnung und Bebauung der unter- bzw. mindergenutzten Grundstücke (Schulareal, Parkplatz Markthalle); Neubauten fügen sich in die Maßstäblichkeit des Ortes ein
- Sicherung und Erhalt der vorhandenen Wohnbaustrukturen
- Aufwertung des Wohnbestandes durch energetische Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes sowie Herstellung von Barrierefreiheit
- Qualifizierung des Wohnumfeldes, der Grün- und Freiräume sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Wohnumfeldverbesserung)
- Modernisierung/Instandsetzung stadtteilprägender, denkmalgeschützter Gebäude
- Umsetzung von Elementen aus stadtteilrelevanten Konzepten (z.B. klimaangepasstes Wassermanagement, Entsiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung, Biodiversität)
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Grundstücke



### **Nutzungsdurchmischung**

- Entstehen soll ein „Wohn- und Kreativquartier“ mit vielfältigen Nutzungen:
- Innenstadtwohnen in verschiedenen Segmenten (für Familien, Singles etc.), Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Sonderformen des Wohnens wie Gemeinschaftliches Wohnen
- Angebote für die Kultur- und Kreativwirtschaft (Ateliers, Ausstellungsräume, Werkstätten, kreative Arbeitsflächen wie Micro-Studios oder Popup-Stores)
- Kulturelle Infrastruktur: Platzierung der Städtischen Galerie an zentraler Stelle
- Soziale Infrastruktur: Integration des Hauses der Familie und einer Kindertagesstätte
- Zur Stärkung der lokalen (Kultur- und Kreativ-)Wirtschaft hat die Schaffung und Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen und Beschäftigungsangeboten hohe Priorität
- Ansiedelung von (nicht störendem) Gewerbe/handwerklichen Nutzungen
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen kleinteiligen Geschäftsnutzung



### **Mobilität**

- Planung als weitgehend autoarmes Quartier mit Mobilitätsangeboten wie Fahrrad- und E-Mobility-Sharing, Parkmöglichkeiten zentral in einem Mobility Hub, damit Fuß- und Radverkehr Vorrang haben
- kurze Wege sollen ökologische Ziele fördern

## 5.2 Handlungsfelder

Während der Analyse konnten vier Handlungsfelder identifiziert werden:

1. Kunst, Kultur & Handwerk
2. Öffentlicher Raum
3. Städtebau, Wohnen und Nutzungsmix
4. Mobilität

Darüber hinaus sind Anforderungen an den Klimaschutz und Klimafolgeanpassung Querschnittsthemen, die bei allen Handlungsfeldern Berücksichtigung finden und unter dem 5. Handlungsfeld zusammengefasst werden.



Abb. 99: Diagramm Handlungsfelder

### 1. Kunst, Kultur & Handwerk

Das wichtigste Handlungsfeld ist Kunst, Kultur und Handwerk. Eine ausgewogene, vielseitige Nutzungsmischung bildet die Grundlage für ein lebendiges Quartier. Ziel ist eine integrative Verbindung aus Wohnen, Arbeiten, Kreativwirtschaft und Kultur, die durch eine urbane Dynamik getragen wird. Dabei sollen Produktiv-, Atelier- und Gewerbeflächen sinnvoll integriert werden, ergänzt durch Angebote wie Ausstellungs- oder Veranstaltungsflächen, die den Austausch, die Sichtbarkeit und die Begegnung von Menschen fördern.

Im Sinne einer Innenstadtbelebung soll die Nutzungsvielfalt urbane Impulse setzen: Zusätzlich zum Wohnen wird ein breites Spektrum an kreativen und wissenschaftlichen Angeboten geschaffen, etwa Ateliers, kleine Labore sowie urbane Produktion und Handwerk. Dabei wird auf eine möglichst flächenschonende Stapelung geachtet,

um Flächen effizient zu nutzen und Synergien zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen. Die Nutzung von Dachflächen wird geprüft, um zusätzliche Räume zu erschließen, ohne die Grundstruktur zu belasten.

Maßnahmen, die diesem Handlungsfeld zugeordnet werden:

- 3.2.3 Ausstellungsgalerie sowie Ateliers
- 3.2.4 Umnutzung ehemalige Schule in Atelierhaus

## 2. Öffentlicher Raum

Ein zentrales Handlungsfeld ist die qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiräume. Dazu gehören Grünräume, Aufenthaltsflächen und Shared-Space-Zonen, die das Quartier für Bewohnerinnen und Besucher attraktiv machen, sowie die Vernetzung alter Bestandsbäume und Freiflächen mit neuen Grünachsen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen öffentlichen Raums im Zentrum des Quartiers, etwa Parkräume, Plätze und urbane Achsen mit Baumbestand, der als Anziehungspunkt dient und die Aufenthaltsqualität erhöht.

In dicht bebauten Zentrumsbereichen spielen öffentliche Freiräume eine entscheidende Rolle als Standortfaktor. Je stärker der Erlebniswert zentraler Stadträume gegenüber dem reinen Versorgungszweck in den Vordergrund rückt, desto wichtiger wird die Qualität der öffentlichen Räume. Die Alltagstauglichkeit und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume beeinflussen maßgeblich die Attraktivität der Zentren und stärken das innerstädtische Wohnen.

Ziel ist es daher, die öffentlichen Freiräume zu sichern, nutzerorientiert zu qualifizieren und zu vernetzen.

Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung zukünftiger Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel ist es erforderlich, in der Innenstadt einen klimaökologischen Beitrag zu leisten: öffentliche Räume aufzuwerten, den ruhenden Verkehr neu zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Mit der Neuanlage eines öffentlich zugänglichen Parks zentral im Untersuchungsgebiet lässt sich dieses Ziel weiterverfolgen. Abwechslungsreiche Grünstrukturen im gesamten Quartier, wie die Begrünung von Gebäudefassaden und Wasserelemente, tragen zusätzlich zur mikroklimatischen Verbesserung bei.

Auch Vernetzungsfunktionen und zusätzliche Freiraumqualitäten als Trittstein müssen im neuen Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“ berücksichtigt werden. Die Bedeutung der Gelenkfunktion zwischen den Kirchen St. Andreas und St. Katharinen, dem Hagenmarkt sowie dem Übergang zur gesamtstädtisch wichtigen Parkanlage des „Inselwalls“ ist zu beachten.

Maßnahmen, die diesem Handlungsfeld zugeordnet werden:

- 2.5.6 Neuanlage Grünfläche Werder,
- 2.5.7 Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz,
- 2.5.8 Neuanlage Quartiersplatz,
- 2.5.9 Neuanlage Nachbarschaftsplatz
- 2.5.10 Begrünung Wollmarkt
- 2.5.11 Punktuelle Begrünung und Möblierung, pauschal
- 3.1.2 Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche

## 3. Städtebau, Wohnen und Nutzungsmix

Heute trägt das Wohnen, auch außerhalb der Geschäftszeiten, maßgeblich zur Belebung der Braunschweiger Innenstadtquartiere bei. Daher ist es sinnvoll, die Wohnnutzung in der Innenstadt auch im Rahmen des Wohn- und Kreativquartiers Großer Hof zu bewahren und weiterzuentwickeln. Die zentrale, ruhige und geschützte Lage sowie die umliegende Nutzung bieten die Möglichkeit, verschiedene urbane Wohnsegmente im Projektareal zu bedienen. Es sind sowohl urbane Mietwohnungen in verschiedenen Größen als auch alternative und gemeinschaftliche Wohnformen in Mehrfamilienhäusern denkbar. Die Durchwebungen von unterschiedlichen Nutzungen in der Erdgeschosszone werden maßgeblich zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität beitragen und die Belebung im Sinne einer Stärkung der Innenstadt fördern.

Das Handlungsfeld umfasst die Neugestaltung der städtebaulichen Struktur in dem bisher untergenutzten Gebiet. Dazu gehört die Entwicklung eines urbanen Viertels, das sich städtebaulich in die bestehende Struktur integriert und den „Großen Hof“ als gut sichtbaren, lebendigen Ort etabliert. Ebenso ist eine klare Unterteilung in Baublöcke und urbane Räume notwendig, um die Orientierung zu verbessern und eine stärkere Verbindung mit der angrenzenden Innenstadt herzustellen.

Städtebaulich ist darauf zu achten, dass die Bauvolumina im Umfeld (Maßstäblichkeit, Körnigkeit, Gebäudehöhen) verträglich sind und das Potenzial zur Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses genutzt wird. Zudem sind die identitätsstiftenden Merkmale zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, das Quartier als Raum für soziale Interaktion und Begegnung zu stärken, seine kulturelle Identität durch kreative Nutzungen und soziale Infrastrukturen zu bewahren, die das Quartier lebendig halten, sowie historische und moderne Stadtstrukturen miteinander zu verknüpfen. Gleichzeitig wird die soziale Infrastruktur im Viertel verbessert: Gemeinschaftsflächen, Treffpunkte und eventuell KiTa- oder familienorientierte Angebote schaffen Raum für soziale Teilhabe, Unterstützung und Erholung. Auch die Sicherstellung der Grundversorgung wird berücksichtigt, vor allem hinsichtlich der bestehenden Nahversorger im Planungsgebiet, um eine stabile Versorgung zu gewährleisten.

Maßnahmen, die diesem Handlungsfeld zugeordnet werden:

- 2.4.1 (Teil-) Rückbau Kielhornschule
- 2.4.2 Rückbau Helene-Engelbrecht-Schule
- 2.4.3 Städtebauliche Neuordnung ehem. Markthalle
- 3.2.1 Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)
- 3.2.2 Neubau Kindertagesstätte

#### 4. Mobilität

Mobilität wird als strategisches Handlungsfeld betrachtet, das maßgeblich zur Umsetzung eines nachhaltigen Quartiers beiträgt.

Eine Stärke der Innenstädte und vieler Stadtteilzentren liegt in ihrer komplexen Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit. Die Verkehrsleistungsfähigkeit der Innenstädte kann durch Optimierung und Synergieentfaltung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur weiter verbessert werden. Es ist zudem zu beachten, dass sich das persönliche Mobilitätsverhalten ändert. Gerade von der jüngeren Generation und vor allem in großen Städten wird nach Alternativen zum privaten Auto gesucht.

Zielsetzung ist die Schaffung autoarmer Quartiersräume mit Shared-Spaces, die dem Fuß- und Radverkehr Vorrang einräumen. Zugleich wird die Schaffung eines Mobility Hubs angestrebt, der Angebote zum Bike- und Car-Sharing sowie ausreichend Radabstellflächen bereitstellt. Eine gute Erschließung zu ÖPNV-Haltestellen sowie eine Anbindung an das Stadtzentrum sind weitere Kernkomponenten.

Alle Maßnahmen verfolgen das übergeordnete Ziel, im Quartier eine angemessene Dichte in der „Stadt der kurzen Wege“ zu realisieren, um nachhaltige Mobilität zu fördern und den Autoverkehr, insbesondere den Parksuchverkehr, signifikant zu reduzieren. In diesem Zusammenhang stehen Mobilität und Verbindungen im Mittelpunkt der Planungen. Es wird die Priorisierung des Umweltverbunds angestrebt, gekoppelt mit einer wohnverträglichen Erschließung sowie der sinnvollen Nutzung vorhandener Anknüpfungspunkte und Wegeverbindungen in alle Richtungen. Besonders Gewicht liegt dabei auf Fuß- und Radverkehr, einer fußläufig gut erreichbaren Anbindung an ÖPNV-Angebote sowie der Nutzung der Lagegunst des Wohnquartiers. Zudem wird die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für PKW angestrebt, während zugleich hochwertige Stellplätze für Fahrräder geschaffen und die Lieferverkehre von Bestandsnutzungen geregelt werden.

Ferner wird der Bedeutung historischer Wegebeziehungen Rechnung getragen. Die Schaffung neuer fußläufiger Verbindungen gilt ebenfalls als zentraler Gesichtspunkt der Planungen. Im Bereich des Immissionsschutzes liegt der Fokus ins-

besondere auf einem verbesserten Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand sowie in Neubauten sicherzustellen. Dabei erfolgt die Planung unter Berücksichtigung einer kompakten Neuordnung der Parkplätze in baulichen Anlagen mit sensibler Rücksichtnahme gegenüber Bestandsnachbarn, um potenzielle Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nachbarschaft sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen können diesem Handlungsfeld zugeordnet werden:

- 2.5.1 Umgestaltung Litolfweg
- 2.5.2 Verbesserung Gehweg östliche Reichsstraße
- 2.5.3 Aufwertung Geh- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)
- 2.5.4 Neubau Mobility Hub
- 3.1.3 Aufwertung Durchgang Hagenbrücke

## 5. Klimaschutz und -folgenanpassung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind Querschnittsthemen, weil sie alle Bereiche einer Stadt durchdringen und voneinander abhängig sind.

Die Potenziale von Stadtgrün und Wasserflächen sollten systematisch genutzt werden, um das Stadtklima zu verbessern und die Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen. Dabei gilt es, Retentionsflächen zu schaffen, die Niederschlagsereignisse aufnehmen und so Überschwemmungsrisiken zu senken sowie die Wärmespeicherung in der Stadt zu reduzieren.

Eine zentrale Maßnahme ist außerdem die Stärkung von Fuß- und Radverkehr sowie eine verkehrsberuhigte Infrastruktur. Dadurch lassen sich emissionsärmere Mobilitätsformen stärken, der Lärm reduziert sich und die Aufenthaltsqualität in Quartieren steigt. Klimaorientierte Freiraumkonzepte, etwa Baumpflanzungen, grüne Achsen und zusammenhängende Grünzüge, bilden das Rückgrat einer resilienten Stadtlandschaft und verbessern das Mikroklima sowie die Luftqualität. Ressourcenschonende Bauweisen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, wie PV-Anlagen, unterstützen die Energiewende direkt an den

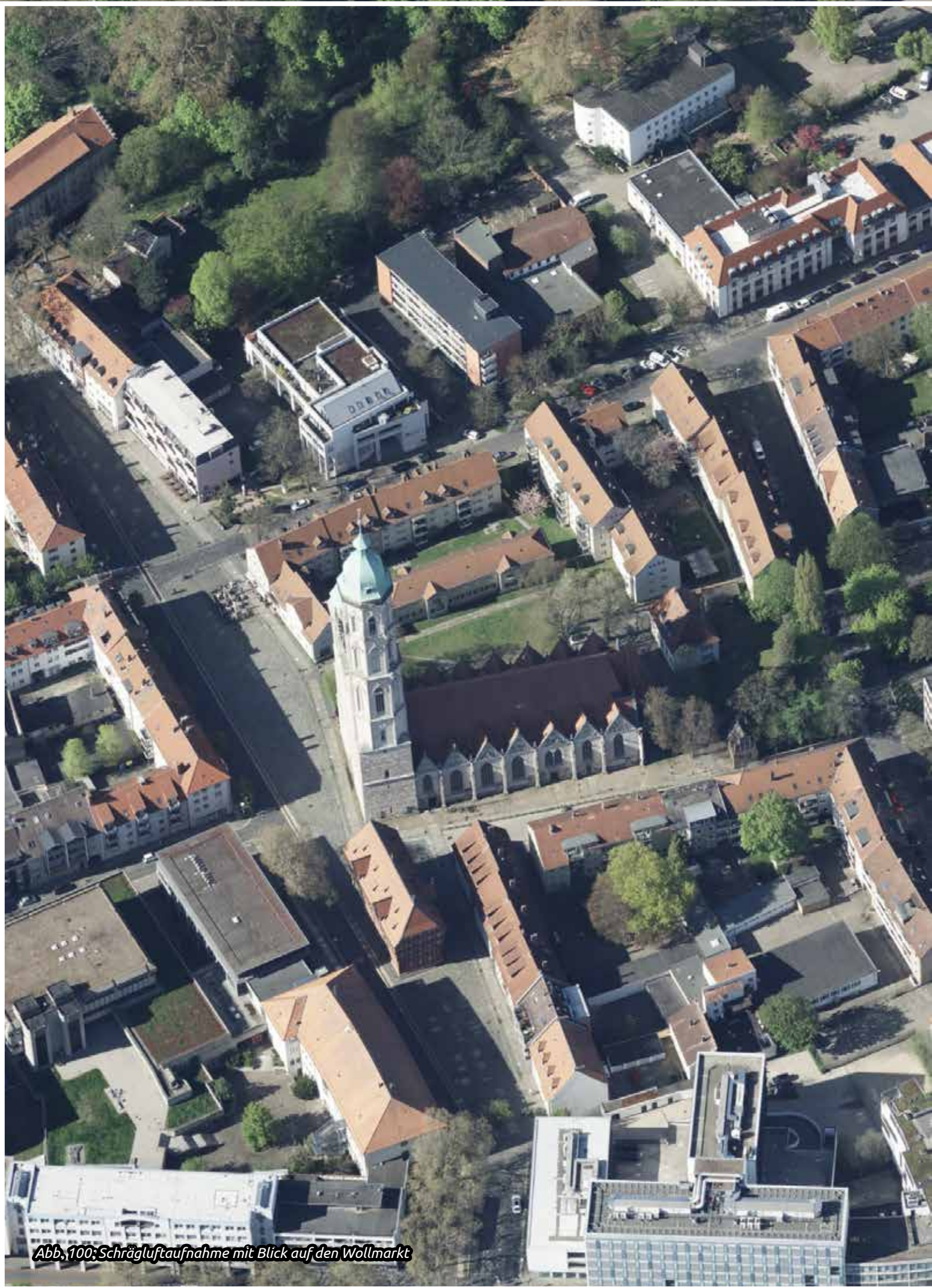
Standorten und tragen zur dezentralen Energieversorgung bei.

Gleichzeitig sollten versiegelte Flächen reduziert und städtische Grün- und Freiraumfunktionen gestärkt werden, damit Stadtentwicklung klimangepasst, resilient und lebenswerter wird. Durch ein integriertes Planen von Grün, Wasser und Infrastruktur lässt sich eine hitzetolerante und ressourcenschonende städtische Umgebung schaffen.

Letztlich zielen diese Maßnahmen darauf ab, eine lebenswerte, hitzetolerante und ressourcenschonende städtische Umgebung zu schaffen, in der Grün- und Wasserflächen zu zentralen Bestandteilen der urbanen Infrastruktur werden. Eine solche Planung erhöht die Resilienz gegenüber Extremereignissen, verbessert die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und unterstützt eine nachhaltige, zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Maßnahmen, die diesem Handlungsfeld zugeordnet werden:

- 3.1.1 (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes, pauschal
- \* Sämtliche Maßnahmen aus den Handlungsfeldern 1 bis 4 bilden ebenfalls eine besondere Relevanz für das Handlungsfeld Klima\* ab.



*Abb. 100: Schrägluftaufnahme mit Blick auf den Wollmarkt*



## 6. Maßnahmen

### 6.1 Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan bildet innerhalb eines integrierten Entwicklungskonzepts das zentrale Umsetzungsinstrument. Im Maßnahmenplan werden alle verortbaren Maßnahmen dargestellt. Der Maßnahmenplan in Abb. 101 ist unverbindlich und zeigt vielmehr die perspektivische Entwicklung des Gebietes auf. Jede Maßnahme wird zudem im Kapitel 6.2 in Steckbriefen erläutert. Die Steckbriefe konkretisieren die langfristige Strategie des IEKs durch zeitlich und finanziell definierte Angaben. Für eine bessere zeitliche Einordnung werden die Maßnahmen in drei Kategorien eingeteilt:

- kurzfristig (2027-2031)
- mittelfristig (2032-2036)
- langfristig (2037-2041)

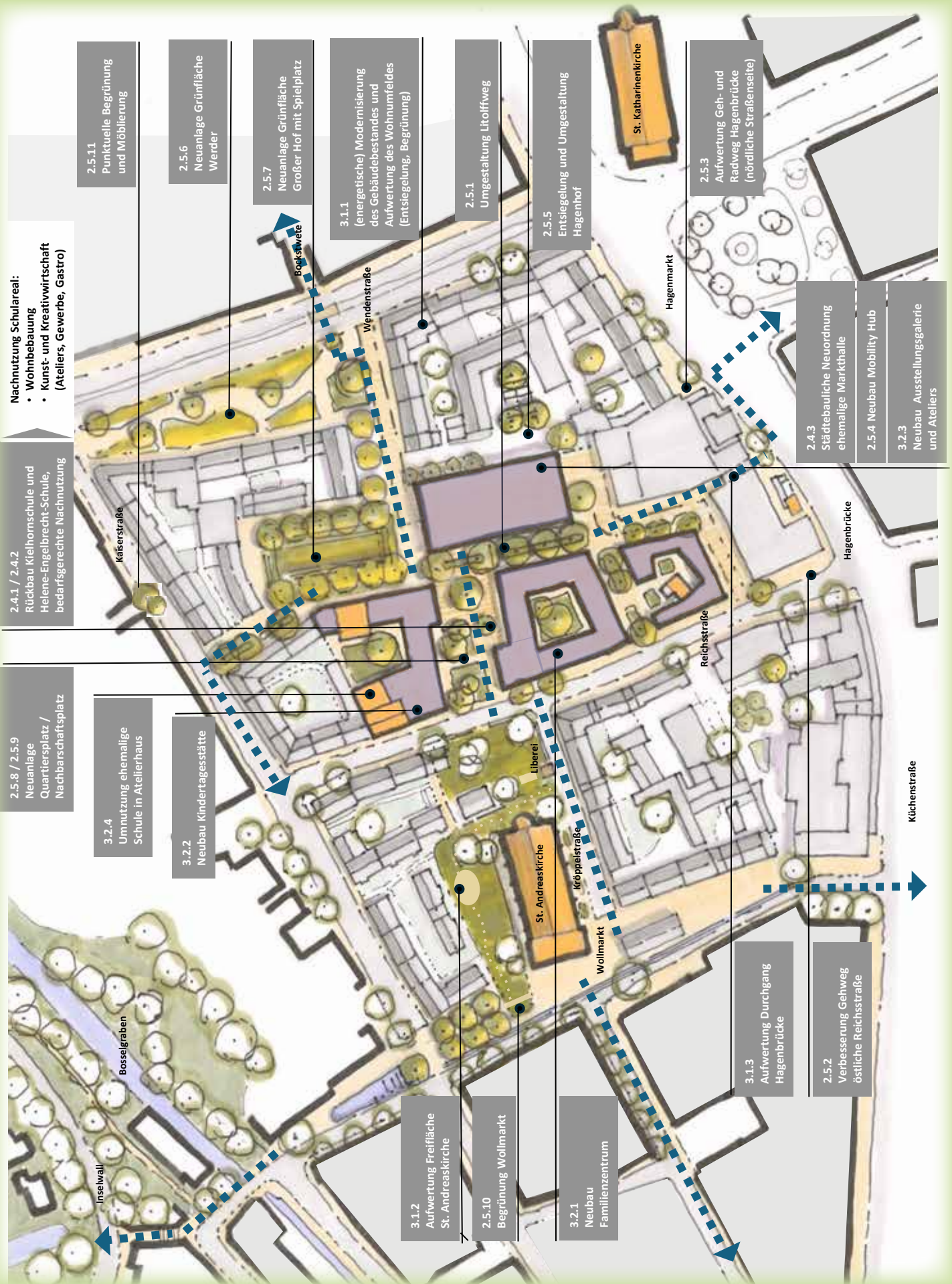


Abb. 101: Maßnahmenplan

## 6.2 Maßnahmen

IEK Nr.	Maßnahme	Priorität			Umsetzungszeitraum			Schlüsselmaßnahme
		niedrig	mittel	hoch	kurzfristig (2027-2031)	mittelfristig (2032-2036)	langfristig (2037-2041)	
1.1.1	Beteiligung und Veröffentlichungen			■	■	■	■	
1.1.2	Miete Stadtteilbüro		■		■	■	■	
1.2.1	Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte; pauschal		■		■	■	■	
1.2.2	Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen; pauschal		■		■	■	■	
1.3	Verfügungsfonds		■		■	■	■	
1.4	Sanierungsträger und Quartiers-/Kulturmanager		■		■	■	■	
	<b>6 übergeordnete Maßnahmen</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	

2.1	Grunderwerb, pauschal	■					■	
2.4.1	Rückbau Kielhornschule und bedarfsorientierte Nachnutzung			■	■			■
2.4.2	Rückbau Helene-Engelbrecht-Schule und bedarfsorientierte Nachnutzung			■		■		■
2.4.3	Städtebauliche Neuordnung ehem. Markthalle			■	■			■
2.5.1	Umgestaltung Litolfweg		■			■		
2.5.2	Verbesserung Gehweg östliche Reichsstraße	■					■	
2.5.3	Aufwertung Geh- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)	■					■	
2.5.4	Neubau Mobility Hub			■	■			■
2.5.5	Entsiegelung und Umgestaltung Hagenhof	■					■	
2.5.6	Neuanlage Grünfläche Werder			■		■		
2.5.7	Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz			■		■		
2.5.8	Neuanlage Quartiersplatz		■			■		
2.5.9	Neuanlage Nachbarschaftsplatz		■			■		
2.5.10	Begrünung Wollmarkt			■	■			
2.5.11	Punktueller Begrünung und Möblierung, pauschal		■			■		
3.1.1	(energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes, pauschal			■	■	■	■	
3.1.2	Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche		■		■			
3.1.3	Aufwertung Durchgang Hagenbrücke	■					■	
3.2.1	Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)		■			■		
3.2.2	Neubau Kindertagesstätte		■			■		
3.2.3	Neubau Ausstellungsgalerie sowie Ateliers			■		■		■
3.2.4	Umnutzung ehemalige Schule in Atelierhaus			■		■		■
	<b>22 Maßnahmen</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 1.1.1 Beteiligung und Veröffentlichungen



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

### Laufzeit:

**kurzfristig – mittelfristig – langfristig**

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

-

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

80.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

80.000 €

### Projektbeschreibung

Eine nachhaltige Gestaltung des Großen Hofes setzt auf eine breite Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie lokaler Akteure aus Wirtschaft, Vereinen, Kultur und Wissenschaft. Durch frühzeitige Informationsveranstaltungen, öffentliche Workshops und regelmäßige Dialogformate sollen Bedürfnisse, Ideen und Bedenken sichtbar gemacht und in den Planungsprozess integriert werden. Digitale Plattformen ergänzen das Angebot um eine möglichst breite Teilhabe zu ermöglichen. Transparente Veröffentlichungen von Zwischenergebnissen, Entscheidungen und Meilensteinen schaffen Vertrauen und ermöglichen Nachvollziehbarkeit. Ziel ist ein gemeinschaftlich getragenes Handlungskonzept, das Akzeptanz schafft, Kompromisse ermöglicht und die Qualität der Innenstadtentwicklung nachhaltig verbessert.

Es ist wichtig, dass neben der informellen auch die aufsuchende Beteiligung bestimmter Personengruppen stärker ins Zentrum der Beteiligung rückt. Das persönliche Gespräch fördert jede Form der Aktivierung. Schulen, KiTas und das Haus der Familie spielen hier eine wesentliche Rolle als Multiplikatoren, um Eltern und die Zielgruppen der im Gebiet aktiven Akteure zu erreichen.

## 1.1.2 Miete Stadtteil-/ Kulturbüro



### **Projektträger:**

*Stadt Braunschweig*

### **Priorität:**

*niedrig – **mittel** – hoch*

### **Laufzeit:**

***kurzfristig** – mittelfristig – langfristig*

### **Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:**

-

### **Finanzierung:**

*vsl. Gesamtkosten:*

*76.000 €*

*Anteilige Kosten Städtebauförderung:*

*76.000 €*

### *Projektbeschreibung*

Im Stadtteil-/ Kulturbüro agiert das Quartiersmanagement als zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, Kulturtreibende sowie soziale Einrichtungen und Vereine aus dem Gebiet. Hier haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihre Wünsche und Vorstellungen zur Entwicklung des Großen Hofes kundzutun sowie Probleme und Beschwerden anzusprechen.

Das Quartiersmanagement bietet Beratung zu Beteiligungsmöglichkeiten und zur Entwicklung von Projektideen an. Es hilft den Bürgerinnen und Bürgern, ihren Stadtteil aktiv mitzugestalten.

## 1.2.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte; pauschal



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

**kurzfristig** – **mittelfristig** – **langfristig**

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

-

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

150.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

150.000 €

### Projektbeschreibung

Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte geben die übergeordneten Leitlinien vor, nach denen sich bauliche Verdichtung, Nutzungsmischung, Verkehrsführung und grüne sowie öffentliche Räume entwickeln. Handlungs- und fachbezogene Konzepte sind ein wichtiger Baustein für zukünftige Planungen und Umsetzungen durch die Stadt Braunschweig und die Investoren. Umfangreiche Maßnahmen im Wohnumfeld sowie in den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen benötigen beispielsweise ein abgestimmtes und einheitliches Gesamtkonzept. Die Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Stadtteilakteure ist in allen gebietsbezogenen Planungen und Konzepten zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiele sind z. B. die neugeplanten Grünflächen Werder und Großer Hof, der Quartiersplatz, aber auch übergeordnete Konzepte wie die Schwammstadt.

Zudem sollen die Schulgrundstücke über Konzeptvergaben vergeben werden. Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um ein Verfahren zur Veräußerung kommunaler Grundstücke, bei dem die Qualität eines Nutzungskonzepts anstelle des Höchstgebots entscheidend ist. Es soll gefördert werden, dass städtebauliche, soziale und ökologische Ziele wie nachhaltige Architektur oder bezahlbarer Wohnraum erreicht werden.

## 1.2.2 Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen; pauschal



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

**kurzfristig** – mittelfristig – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

-

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

200.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

200.000 €

### Projektbeschreibung

Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen liefern belastbare Grundlagen für Entscheidungen, Investitionen und konkrete Projekte. So können Potenziale, Risiken und Kosten-Nutzen-Verhältnisse, Innovation gefördert, Qualitätsmaßstäbe für Gestaltung gesetzt und Nutzungs- und Freiraumkonzepte entwickelt werden. Zusammen dienen diese Instrumente dazu, Entwürfe kritisch zu prüfen, die Machbarkeit zu belegen und hochwertige, ressourcenschonende sowie sozial verträgliche Lösungen zu identifizieren. Zudem wird die Identität mit dem Quartier Großer Hof gesteigert.

Mögliche Anwendungsbeispiele sind der Neubau eines Mobility Hub mit Kreativangeboten, der Erhalt und Neubau eines Ateliergebäudes und Wettbewerbe zu den Grünflächen Werder und Großer Hof.

## 1.3 Verfügungsfonds



### Projektträger:

Stadt Braunschweig, Private

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

**kurzfristig** – **mittelfristig** – **langfristig**

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

-

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

300.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

150.000 €

### Projektbeschreibung

Der Verfügungsfonds dient der Realisierung kleinerer Projekte, die von Bürgerinnen und Bürgern initiiert werden. Die eingereichten Projekte sollen zur Entwicklung und Aufwertung des Großen Hofes dienen, sowie die nachbarschaftlichen Beziehungen stärken, die Belebung der Stadtteilkultur und die Förderung lokaler Beschäftigung unterstützen. Der Verfügungsfonds ermöglicht dies kurzfristig und ohne bürokratische Hürden. Kleinere Investitionen, Anschaffungen und Sachkosten zur Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit von Gruppen und Initiativen, Veranstaltungen oder Bewohneraktivitäten werden gefördert. Die Mittel werden ab einer bestimmten Wertgrenze auf Beschluss eines lokalen Gremiums vergeben. Der Große Hof soll zum Kreativquartier entwickelt werden, weshalb das Thema Kunst und die Schaffung von Kunst durch den Verfügungsfonds besonders gefördert werden soll.

In der Förderkomponente Wachstum und Nachhaltige Erneuerung ist eine Finanzierung des Verfügungsfonds mit bis zu 50 % aus Städtebaufördermitteln möglich. Der Restbetrag wird zur Hälfte durch Ressourcen von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, privaten Akteuren oder zusätzlichen Geldern der Gemeinde gedeckt.

Beispiele für Verfügungsfondsansträge sind: Fotoprojekt, Upcycling Aktion, Pflanzentauschmarkt, Freiluftkino, temporäre Kunstinstallationen uvm.

**Projektträger:**

Stadt Braunschweig

**Priorität:**

niedrig – **mittel** – hoch

**Laufzeit:**

**kurzfristig** – **mittelfristig** – **langfristig**

**Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:**

-

**Finanzierung:**

vsl. Gesamtkosten:

1.620.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

1.620.000 €

**Projektbeschreibung**

Der Sanierungsträger erarbeitet Vorschläge zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, basierend auf einem Zeit- und Maßnahmenplan, der Abschnittsbildung und der Verfahrensplanung. Auch wirkt er bei der Organisation, Durchführung und Teilnahme an Besprechungen oder Projektgruppen mit. Bei Finanzierungsangelegenheiten wird Unterstützung bei der Antragsstellung auf Gewährung von Städtebaufördermitteln sowie anderen in Frage kommenden Fördermitteln geboten. Es wird ein Treuhandkonto verwaltet und alle damit verbundenen Aufgaben erledigt. Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter u. ä. erhalten Beratung, um Bereitschaft und Mitarbeit am Fördergebiet zu fördern. Es werden Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften aufgestellt. Förderrechtliche Prüfungen der Investitionsvorhaben einschließlich Kostenerstattungsrechnungen werden vorgenommen. Eine Dokumentation der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig vorbereitet. Zudem fallen weitere Aufgaben an, die der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Fördergebiet dienen.

Das Quartiersmanagement kümmert sich um die Einbindung und Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die Vernetzung von Akteuren, die Verwaltung des Verfügungsfonds sowie die Kommunikation durch Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung über Projektstände zählen zu den Aufgaben. Darüber hinaus obliegt es dem Quartiersmanagement im Großen Hof, Kulturtreibende zu mobilisieren, etwa durch Werbung für die geplante Galerie und das Atelierhaus sowie durch deren Sichtbarmachung im öffentlichen Raum. Dies dient dem Erreichen des Ziels des Kreativquartiers.

## 2.1 Grunderwerb



### Projektträger:

*Stadt Braunschweig*

### Priorität:

*niedrig – mittel – hoch*

### Laufzeit:

*kurzfristig – mittelfristig – langfristig*

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

-

### Finanzierung:

*vsl. Gesamtkosten:*

*50.000 €*

*Anteilige Kosten Städtebauförderung:*

*50.000 €*

### Projektbeschreibung

Erworben werden können Flächen für öffentliche Projekte wie Grünanlagen, Straßenbau, Kindertagesstätten oder soziale Einrichtungen. Abhängig von den Detailplanungen ist eventuell für die baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum der Ankauf von Grundstücken in geringem Umfang erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Maßnahme 2.5.1 Umgestaltung Litolffweg.



## 2.5.1 Umgestaltung Litolffweg



### Projektträger:

Stadt Braunschweig, Eigentümer

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + klimafreundliche Mobilität
- + Nutzung klimaschonender Baustoffe

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

880.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

830.000 €

### Projektbeschreibung

Der Litolffweg ist ein Gehweg der niveaugleich ausgebaut wurde. Der Litolffweg darf im nördlichen und südlichen Teil überfahren werden. Der Weg ist stark sanierungsbedürftig. Kaputte Pflastersteine wurden mit anderen Pflastersteinen oder Asphalt ersetzt, sodass ein unattraktiver Flickenteppich entstanden ist. Über die Straße können die Parkstände vom Einzelhandel sowie die Parkstände in der ehem. Markthalle erreicht werden. Zudem erfolgt die Anlieferung für den ansässigen Einzelhandel im südlichen Abschnitt. Aufgrund des niveaugleichen Ausbaus parken PKW häufig auf dem Gehweg. Die Bestandsbäume sind aufgrund von großen Rückschnitt und kleinen Baumscheiben nicht sehr vital. Eine Weiterfahrt entlang der mit Graffiti besprühten Mauerresten zum Großen Hof wird durch Poller unterbunden.

Zukünftig soll über den Litolffweg nur noch die Anlieferung erfolgen. Der Individualverkehr erreicht die Stellplätze in dem geplanten Mobility Hub über den Werder. Mit der neuen Gestaltung sollen die Zonen klarer definiert werden und hochwertiger Stadtraum entstehen. Die Nord-Süd-Achse soll als Flaniermeile ausgebaut werden mit Retentionsflächen und Stadtbäumen. So soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas sowie Klimaanpassung erfolgen. Im Workshop und der Bürgerbeteiligung wurde von Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Wunsch geäußert, den Verlauf des Burgmühlengrabens sichtbar zu machen, durch z. B. eine besondere Pflasterung und einen Wasserlauf. Eine Öffnung ist aufgrund der Tiefenlage nicht möglich.

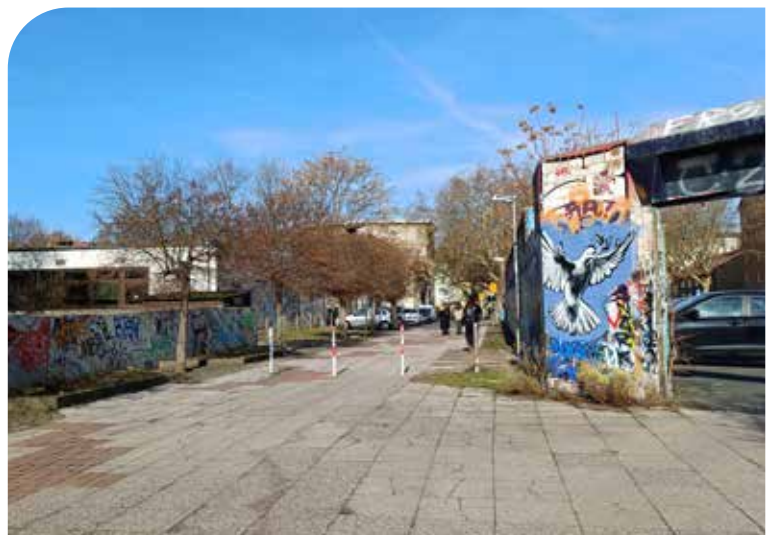
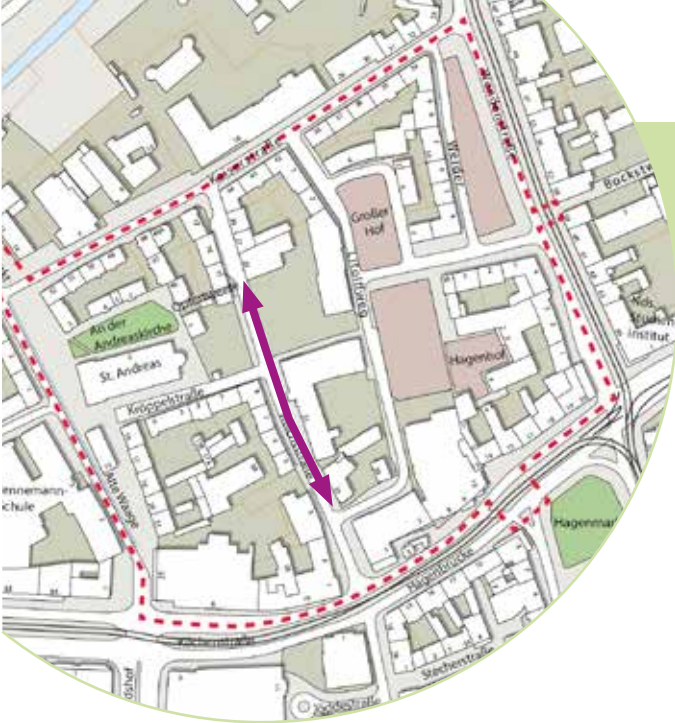


Abb. 102: Blick in den Litolffweg

## 2.5.2 Verbesserung Gehweg östliche Reichsstraße



### Projektbeschreibung

Der Gehweg auf der östlichen Seite der Reichsstraße ist in einem schlechten Zustand. Vor der Helene-Engelbrecht-Schule verspringt der Weg ungünstig, zudem ist die Reichsstraße ungenügend ausgeleuchtet.

Aufgrund der geplanten Rückbauten der angrenzenden Schulen und Schulhöfen sowie die Neubebauung ist eine Anpassung und Verbesserung des östlichen Gehweges notwendig. Durch die Umgestaltung kann ein zeitgemäßer und barrierefreier Gehweg geschaffen werden.

### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

*niedrig* – mittel – hoch

### Laufzeit:

kurzfristig – mittelfristig – *langfristig*

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

+ *klimafreundliche Mobilität*

### Finanzierung:

*vsl. Gesamtkosten:*

550.000 €

*Anteilige Kosten Städtebauförderung:*

550.000 €

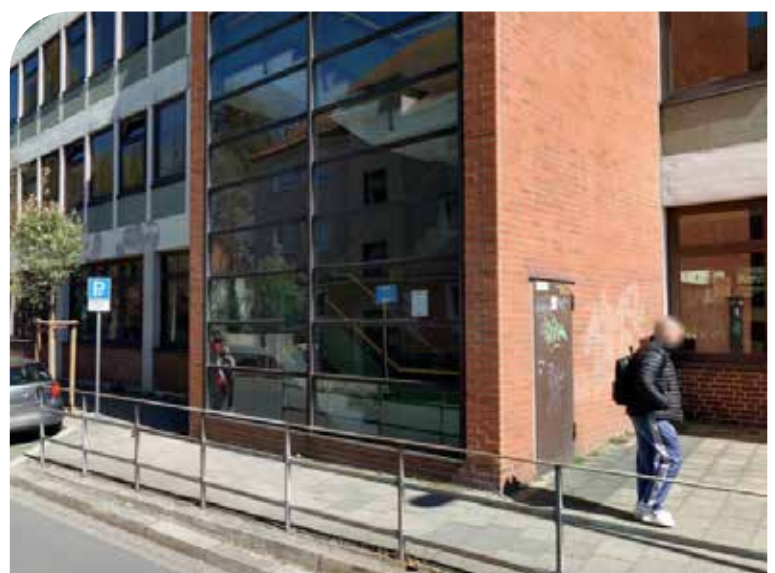


Abb. 103: schmaler und vorspringender Fußweg in der Reichsstraße



### 2.5.3 Aufwertung Geh- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)

#### Projektbeschreibung

Der Radweg entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, da dieser viel zu schmal ist. Außerdem verspringt er ungünstig um die Kemenate, was dazu führt, dass der Weg für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer schlecht einsehbar ist. Der Radweg um die Kemenate soll zeitnah ohne Fördermittel verlagert werden. Jedoch wird durch Verlagerung der alte Radweg nicht zurückgebaut und der angrenzende Radweg weist weiterhin eine ungenügende Breite auf.

Der Gehweg ist ebenfalls wenig ansprechend gestaltet, weshalb eine Neuaufteilung der Flächen erforderlich ist, um eine attraktive Vorzone für die ansässigen Geschäfte zu schaffen. Ziel der Neugestaltung ist es auch, den im Erdgeschoss ansässigen Geschäften eine bessere Annahme des Bereichs zu ermöglichen, um ihre Außenwirkung zu verstärken und den Bereich zu beleben.

#### Projektträger:

Stadt Braunschweig

#### Priorität:

*niedrig* – mittel – hoch

#### Laufzeit:

kurzfristig – mittelfristig – *langfristig*

#### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

+ *klimafreundliche Mobilität*

#### Finanzierung:

*vsl. Gesamtkosten:*

275.000 €

*Anteilige Kosten Städtebauförderung:*

275.000 €



## 2.5.4 Neubau Mobility Hub

### Projektbeschreibung

Der Großer Hof wird autoarm realisiert. Der motorisierte Individualverkehr wird nur von der Wendenstraße in den neuen Mobility Hub über eine Ein- und Ausfahrt geleitet. Auch an die Anlieferung für die ansässigen Gewerbe und Galerieräume wurde gedacht, diese wird in Süd-Nord-Richtung im Gebäude organisiert. Im Erdgeschoss stehen quartiersübergreifende Mobilitäts- und Sharing-Angebote für Fahrräder, Lastenräder und PKW zur Verfügung. Das Gebäude öffnet sich auf der westlichen Seite mit einer Vielzahl von Mikro-Ateliers, einer Galerie mit Pop-up-Stores, wohnfreundlichen Handwerksnutzungen und Gastronomieangeboten. Die Aufteilung ist flexibel und anpassungsfähig.

Der Kopfbau zum Großen Hof besticht durch besondere Qualität: Geplant sind Galerie-, Atelier- und Veranstaltungsflächen über drei Etagen, die einen Blick in den grünen Großen Hof mit seinen charakteristischen Bestandsbäumen ermöglichen und den Räumen eine besondere Note verleihen.

Im Erdgeschoss stehen ausreichende Angebote für Fahrräder von Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Besucherinnen und Besuchern über Doppelparker zur Verfügung. Im Mobility Hub werden PKW-Stellplätze auf den verbleibenden Split-Leveln angelegt. Die Dachfläche kann für Photovoltaikanlagen sowie sportliche Aktivitäten verwendet werden.

Mit dem Bau eines Mobility Hubs und intelligenter Sensorik ermöglichen Echtzeitdaten eine effiziente Belegung von Parkplätzen. Auf diese Weise verringern sich die Emissionen durch überflüssige Fahrten sowie die Suchzeiten.

Mit dieser Maßnahme wird eine ehemalige Kriegslücke im Stadtgefüge durch ein modernes Parkhaus sinnvoll wiederverwertet. Es ist die Förderung der unrentierlichen Kosten geplant.

### Projektträger:

Stadt Braunschweig, Private

### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

### Laufzeit:

**kurzfristig** – mittelfristig – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + klimafreundliche Mobilität
- + Nutzung klimaschonender Baustoffe

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

12.000.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

1.000.000 €



Schlüsselmaßnahme

## 2.5.5 Entsiegelung und Umgestaltung Hagenhof



### Projektbeschreibung

Der Hagenhof ist derzeit durch die Mauern der Markthalle vom restlichen Quartier getrennt. Der Hagenhof ist überwiegend versiegelt und wird für private Stellplätze als auch für Anlieferung für die zahlreichen gewerblichen Nutzungen genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Wendenstraße. Unübersichtliche Situationen entstehen durch die Anlieferung und den Parksuchverkehr. Es wäre wünschenswert, den Hagenhof weiter zu begrünen und zu öffnen, um ihn mit dem Quartier zu verbinden. Auch ein (Teil-)Rückbau der Markthalle könnte die Anbindung verbessern.

### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

*niedrig* – mittel – hoch

### Laufzeit:

kurzfristig – mittelfristig – *langfristig*

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Entsiegelung
- + Schaffung von Grün und Freiflächen

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

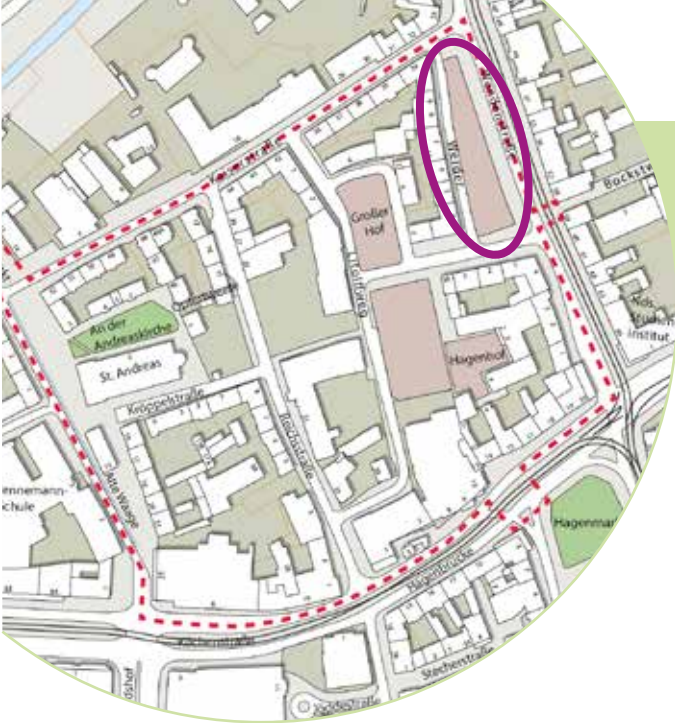
200.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

200.000 €



Abb. 104: Parkplatz im Hagenhof



## 2.5.6 Neuanlage Grünfläche Werder

### Projektbeschreibung

Der Werder stellt sich aktuell als Einbahnstraße dar, die von der Kaiserstraße erschlossen wird. Der Werder erschließt den angrenzenden Parkplatz der zukünftig entsiegelt werden soll. Die Straße ist einseitig mit einem Gehweg ausgestattet und entlang der Fahrbahn wird längs geparkt. Im Zuge des Rückbaus des Parkplatzes soll der Werder zu einem Geh- und Radweg zurückgebaut werden. Einsatzfahrzeugen ist weiterhin die Befahrung gestattet.

Der Parkplatz an der Wendenstraße wird zur Hofgalerie. Die Parkstände werden in den neuen Mobility Hub verlagert. Der Raum wird stark entsiegelt und durchgrünt. Zwischen der angrenzenden Wohnnutzung und dem öffentlichen Raum wird eine Vorzone geschaffen, in der durch zusätzliche Baumpflanzungen ein „grüner Puffer“ entsteht.

Der ehemalige Parkplatz wird begrünt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Die Kreativszene findet mit Raum für Skulpturen und Ausstellungswänden Berücksichtigung. Die neue innerstädtische Grünfläche bietet im ansonsten stark versiegelten Stadtkern einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Im Süden werden eine Unterflurmüllstation und ein Fahrradhaus für die Nachbarschaft integriert. Des Weiteren wird untersucht, ob eine kleinteilige Bebauung im südlichen Bereich in Betracht gezogen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet wird zukünftig in der Mitte von Ost nach West von einem Fuß- und Radweg durchquert. Diese Verbindung soll auch zu den angrenzenden Quartieren gestärkt werden. Auf Höhe der Straße Werder soll die Anbindung an die Bockstwete herausgearbeitet werden.

### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Entsiegelung
- + Schaffung von Grün und Freiflächen
- + Erhöhung der Biodiversität

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

1.320.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

1.240.000 €



Abb. 105: viel zu kleine Baumscheibe am Werder

## 2.5.7 Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Entsiegelung
- + Schaffung von Grün und Freiflächen
- + Erhöhung der Biodiversität

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

1.050.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

985.000 €

### Projektbeschreibung

Der Große Hof wird im Norden von der Kaiserstraße erschlossen. Der gleichnamige Parkplatz, Großer Hof, ist städtisch und wird bewirtschaftet. Großvolumige, erhaltenswerte Platanen prägen den Parkplatz. Der Bereich wird vom ruhenden Verkehr dominiert und weist trotz der imposanten Bäume keine Aufenthaltsqualität auf. Ziel des Straßenrückbaus ist es, den MIV aus dem Blockinnenbereich rauszuhalten und einen ruhigen und grünen Hof zu schaffen. Das Parken wird künftig im Mobility Hub organisiert. Durch die Maßnahme wird der Fuß- und Radverkehr gefördert, was einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Die autoarme, sichere Mobilitätsführung reduziert Lärm- und Abgasbelastung, während moderne Sharing-Angebote und fußgängerfreundliche Routen die Lebensqualität erhöhen.

Ein neuer zentraler Platz entsteht unter den eindrucksvollen Bestands-Platanen, der zugleich als Ort der Nachbarschaft für die angrenzenden Wohnnutzungen dient. Der gesamte Bereich unter den Bäumen wird entsiegelt und soll künftig zur Kühlung des Mikroklimas sowie zur Entwässerung des Quartiers beitragen. Die Bäume sind dann von einer Wiese umgeben. In der Mitte wird eine Rassenmulde modelliert, in der das anfallende Oberflächenwasser versickern kann. Bänke bieten die Möglichkeit, im Schatten zu sitzen und in der Natur zu verweilen.

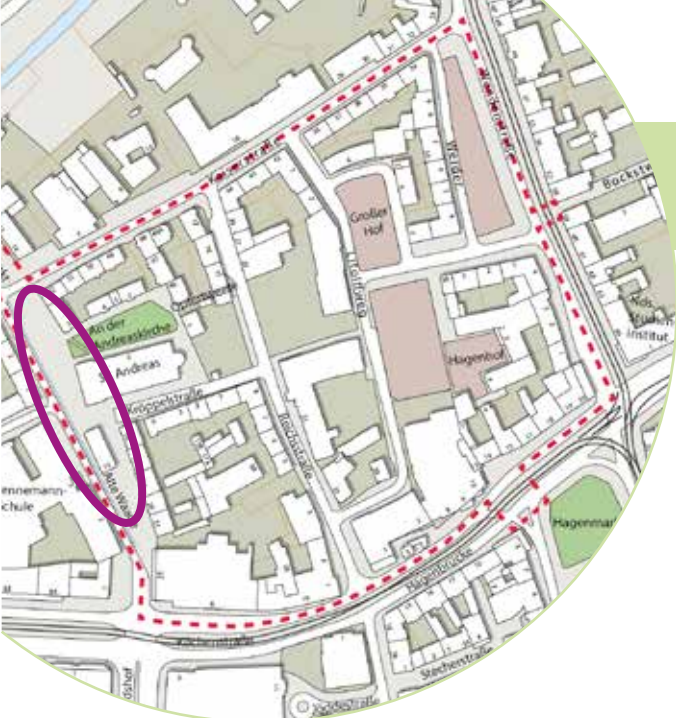
Das Untersuchungsgebiet weist einen Fehlbedarf an Kinder- und Jugendspielplätzen auf. Dies wird durch die vorgesehene Wohnbebauung verstärkt. Um den Fehlbedarf auszugleichen, ist auf dem ehem. Parkplatz neben einer Grünfläche der Bau eines Kinderspielplatzes geplant.



Abb. 106: Blick auf den Parkplatz Großer Hof



## 2.5.10 Begrünung Wollmarkt



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

### Laufzeit:

**kurzfristig** – mittelfristig – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Entsiegelung
- + Schaffung von Grün und Freiflächen
- + Erhöhung der Biodiversität

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

400.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

400.000 €

### Projektbeschreibung

Der Wollmarkt, dessen Ursprung auf das 12. Jh. zurückgeht, wurde im Jahr 2000 umgestaltet. Der Wollmarkt ist ein Platz in schmaler, langgestreckter Form, der vornehmlich von Wohnhäusern umgeben ist. Die Alte Waage wurde im Jahr 1994 als freistehendes Gebäude auf dem Platz neu errichtet. Das größte Gestaltungselement ist eine gerade verlaufende offene Wasserrinne. In den vergangenen Jahren äußerten Anwohnerinnen und Anwohner sowie die Politik immer wieder den Wunsch, den Platz zu begrünen, da der Platz vollständig versiegelt ist. Es besteht im Hochsommer Überhitzungsgefahr. Insbesondere im Hinblick auf das Stadtklima, fehlende Biodiversität und wenig Aufenthaltsqualität wird eine Begrünung mit Bäumen zur Verschattung angestrebt. In der nächsten Planungsphase ist zu überprüfen, ob eine Erweiterung des Wasserkanals machbar ist, um das Thema Wasser zu fördern.



Abb. 107: Der Wollmarkt mit angrenzender Andreaskirche

## 2.5.11 Punktuelle Begrünung und Möblierung; pauschal



### Projektträger:

Stadt Braunschweig

### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Entsiegelung
- + Erhöhung der Biodiversität

### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

150.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

150.000 €

### Projektbeschreibung

Die punktuelle Begrünung und Möblierung stellt einen wichtigen Aspekt der modernen Städtebauförderung dar, da sie eine rasche und wirkungsvolle Aufwertung von hochverdichteten Stadtteilen ermöglicht. Diese Maßnahmen dienen der Schaffung von Schatten, Abkühlung (Vermeidung von Hitzeinseln), Verbesserung des Mikroklimas und der Steigerung der Biodiversität. Zudem zielt die Maßnahme darauf ab, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und soziale Kontakte zu fördern.

Als mögliche Maßnahme für punktuelle Begrünungen gilt die Kaiserstraße, welche keine Straßenbäume aufweist. Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet keine konsumfreien Sitzmöbel. Mit Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum erhöht sich der Bewegungsradius insbesondere von Älteren und Menschen mit Einschränkung der Mobilität. Ergänzende kleine Spielangebote können zudem dazu beitragen, dass der Stadtraum spielerisch erlebbar wird. Dies fördert die Bewegung und verbessert die kinderfreundliche Infrastruktur.

Durch punktuelle Begrünung und Möblierung können ohne weitreichende bauliche Veränderungen rasch sichtbare Verbesserungen im Stadtbild erzielt werden.



### 3.1.1 (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes; pauschal

#### Projektträger:

*Eigentümerinnen und Eigentümer*

#### Priorität:

*niedrig – mittel – hoch*

#### Laufzeit:

*kurzfristig – mittelfristig – langfristig*

#### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + *Nutzung klimaschonender Baustoffe*
- + *energetische Gebäudesanierung*

#### Finanzierung:

*vsl. Gesamtkosten:*

*3.000.000 €*

*Anteilige Kosten Städtebauförderung:*

*900.000 €*

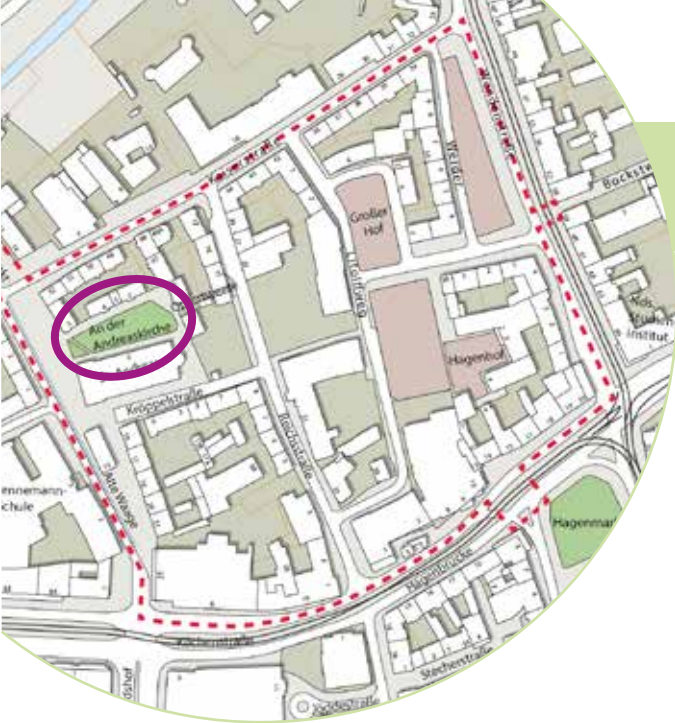
#### Projektbeschreibung

Das Wohnumfeld im Untersuchungsgebiet ist im Bereich der Wendenstraße und des Hagenmarktes durch Versiegelung für Anlieferung und den ruhenden Verkehr geprägt. Im nördlichen Bereich sind begrünte Innenhöfe vorzufinden; diese sind gepflegt, jedoch ist die Ausstattung in die Jahre gekommen. Die Flächen bieten keine Möglichkeit der Aneignung, sodass sich die Anonymität des Wohnens in den Außenbereichen fortsetzt. Ziel ist die gestalterische Aufwertung der Freiflächen, die Entsigelung, die Herstellung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen sowie die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder. Zudem soll die Erkennbarkeit von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen klarer herausgearbeitet werden. Ziel ist es, Treffpunkte im Wohnumfeld zu schaffen, die Gelegenheit zur Aneignung bieten, die Biodiversität erhöhen und das Stadtklima verbessern. Aufgrund des Gebäudealters ist davon auszugehen, dass die Gebäude auf einem energetisch niedrigen Sanierungsstand sind. Dach-, Fassaden- oder Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch gegen Isolierglas sowie Installation einer modernen Heizungsanlage mit hohem Wirkungsgrad sind die angestrebten Maßnahmen. Auch ist eine Sanierung der Elektroleitungen Angesichts moderner Anforderungen (Smart Home, Wärmepumpe) erforderlich.

Die Modernisierung des Gebäudestandes umfasst verschiedene Maßnahmen wie Umbau, Modernisierung und Revitalisierung, die darauf abzielen, Gebäude und das Wohnumfeld auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen und ihre Funktionalität sowie Energieeffizienz zu verbessern.

Neben der Modernisierung privater Wohnhäuser ist auch eine Sanierung und Öffnung der Liberei oder der Keme-nate in der Reichsstraße vorstellbar. Die denkmalgeschützte Liberei, eingebettet in eine kleine Grünfläche, liegt zwischen der Reichsstraße und der St. Andreaskirche. Das Gebäude gilt als ältester freistehender Bibliotheksbau nördlich der Alpen.

### 3.1.2 Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche



#### Projektträger:

Kirche

#### Priorität:

niedrig – **mittel** – hoch

#### Laufzeit:

**kurzfristig** – mittelfristig – langfristig

#### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Erhöhung der Biodiversität
- + Ökologische Aufwertung

#### Finanzierung:

vs. Gesamtkosten:

300.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

270.000 €

#### Projektbeschreibung

Die Freiflächen rund um die St. Andreaskirche sind in die Jahre gekommen und wirken wenig einladend. Die Freifläche wird in Teilen als privater Stellplatz genutzt. Der Bereich ist aufgrund unterschiedlicher Pflasterformate nicht barrierefrei, doch das Potenzial ist groß.

Die Kirche ist ein wichtiger Mittelpunkt des Viertels, ein Ort der Begegnung und des Austauschs. Diese Rollen gilt es zu stärken und weiterzuentwickeln. Das Außengelände soll sich zu einem lebendigen Treffpunkt verwandeln, an dem Nachbarinnen und Nachbarn miteinander ins Gespräch kommen, sich austauschen und gemeinsam Zeit verbringen können.

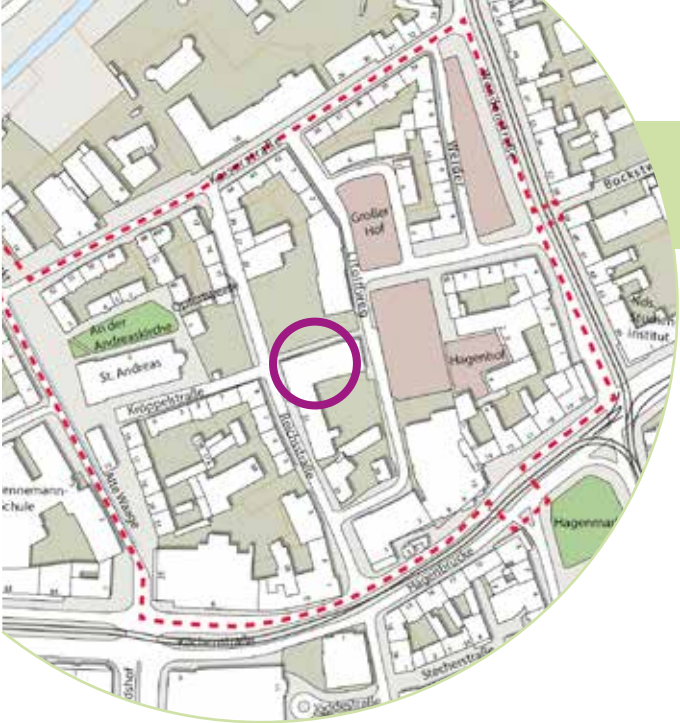
Die Freifläche der Liberei stellt ein kleines Kleinod inmitten der dicht besiedelten Innenstadt dar. Die Freifläche ist nicht öffentlich zugänglich, stellt aber aufgrund ihres Baumbestandes einen wichtigen Ruheort dar. Ziel ist es, das Gebäude als auch die Grünfläche zu erhalten und diese dauerhaft oder im Rahmen von Veranstaltungen zu öffnen.

Die St. Andreaskirche könnte vor dem Hintergrund des laufenden Gebäudezukunftprozesses der Braunschweiger Landeskirche in einem späteren Schritt in ein Quartierskonzept integriert werden. Es bieten sich Möglichkeiten für zusätzliche Angebote rund um Ausstellungen und Veranstaltungen. Die St. Andreaskirche wurde bereits als temporärer Ausstellungsraum, hier allerdings für verschiedene Formate ohne einen konkreten, inhaltlichen Fokus, genutzt.



Abb. 108: Die begrünte Freifläche der Andreaskirche





### 3.2.1 Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)

#### *Projektbeschreibung*

Die Stadt Braunschweig betreibt seit vielen Jahren eine zentrale kommunale Familienbildungsstätte, das Haus der Familie, als gemeinnützige Gesellschaft. Das kontinuierliche Wachstum des Familienbildungs- und Beratungsangebots, das jährlich etwa 8.000 Erwachsene und 2.000 Kinder bei rund 800 Veranstaltungen umfasst, stößt derzeit räumlich-infrastrukturell an die Grenzen der bestehenden Standorte. Die Kurse reichen von der Geburtsvorbereitung bis hin zu Angeboten für Seniorinnen und Senioren. Die Kurse und Beratungsangebote finden überwiegend in der Kaiserstraße 48 und Reichsstraße 15 statt. Die Gebäude verfügen über keinen rollstuhlgerechten Eingang oder Aufzug.

Das Ziel des Wohn- und Kreativquartiers Großer Hof ist es, ein neues Haus der Familie zu schaffen, das zeitgemäß einladend und bürgerfreundlich sowie barrierefrei ist. Es werden etwa 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (BGF) benötigt. Neben ausreichenden Räumlichkeiten für alle Angebotsformate sind u.a. Büros für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, eine Kinder-Lehrküche, ein Café und zugehörige Außenflächen für Spiel und Bewegung vorgesehen. Zudem könnte mit dem Neubau eine öffentliche Toilette geschaffen werden, welche in der Bürgerbeteiligung gewünscht wurde.

#### **Projektträger:**

Stadt Braunschweig

#### **Priorität:**

niedrig – **mittel** – hoch

#### **Laufzeit:**

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

#### **Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:**

- + Nutzung klimaschonender Baustoffe
- + Nutzung nachhaltiger Energieträger

#### **Finanzierung:**

vsl. Gesamtkosten:

4.500.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

4.500.000 €





### 3.2.3 Neubau Ausstellungsgalerie sowie Ateliers

#### Projektträger:

Stadt Braunschweig

#### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

#### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

#### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Nutzung klimaschonender Baustoffe
- + Nutzung nachhaltiger Energieträger

#### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

3.650.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

3.450.000 €

#### Projektbeschreibung

Der Wettbewerbsentwurf sieht die Errichtung der städtischen Galerie im Mobility Hub vor. Mit diesem Neubau wird ein wesentlicher, langfristig angelegter Baustein der kulturellen Infrastruktur geschaffen: Eine Institution, die der Präsentation, Vermittlung und Sichtbarmachung zeitgenössischer Kunst dient. Die Galerie stärkt den Kulturstandort Braunschweig in seiner öffentlichen Wahrnehmbarkeit, professionalisiert die Bedingungen der Kunstvermittlung und setzt ein deutliches Signal für die Bedeutung der Bildenden Kunst im städtischen Gefüge.

Die städtische Galerie fokussiert einen relevanten funktionalen Schwerpunkt, nämlich die museale Präsentation der Kunst. Sie ersetzt jedoch nicht den strukturellen Bedarf an Produktions-, Arbeits- und Austauschorten für die freie Kunstszene, weil beide Bereiche unterschiedliche Funktionen innerhalb des kulturellen Ökosystems erfüllen.

Aus kulturfachlicher Sicht sind diese beiden Säulen, die institutionelle Präsentation einerseits und die alltäglichen Produktionsbedingungen andererseits, komplementär und gemeinsam maßgeblich für ein lebendiges und zukunftsfähiges Kreativökosystem. Daher soll neben der Galerie auch kleinere Werkstätten im Mobility Hub entstehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Atelierhaus (s. Maßnahme 3.2.4).

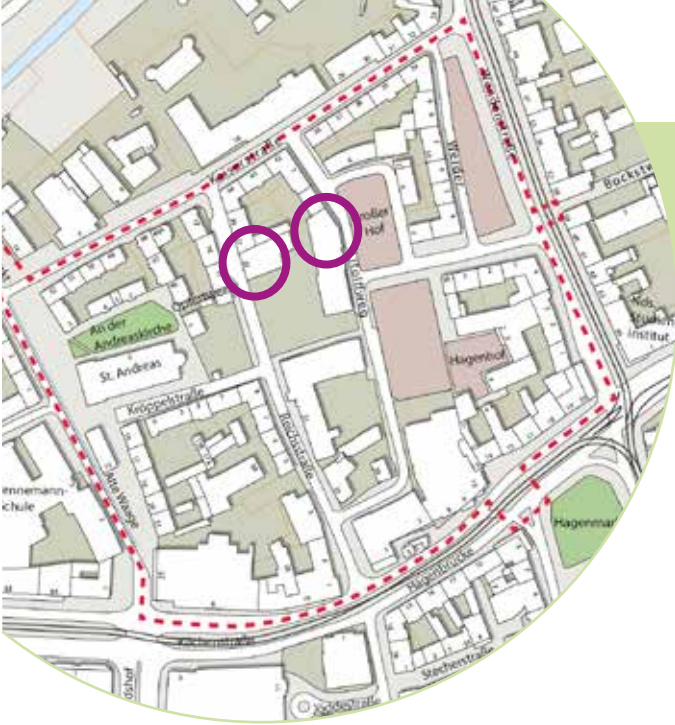
Ein konzentriertes Atelier- und Projektraumcluster würde zahlreiche Ziele der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unmittelbar unterstützen, u. a.:

- Verbesserung innerstädtischer Arbeitsbedingungen durch bezahlbare und professionelle Räume,
- Stärkung des Quartiers durch kulturelle Sichtbarkeit, Aktivierung und öffentliche Angebote,
- Reaktivierung und Umnutzung mindergenutzter oder leerstehender Gebäude,
- soziale und kulturelle Stabilisierung eines wenig aktivierte Bereichs durch kreative Milieus,
- nachhaltige Entwicklung durch Um- und Weiternutzung von Bestandsgebäuden,
- Vernetzung lokaler und überregionaler Akteure der Kunst- und Kulturszene.

Diese Perspektivchancen würden die geplante städtische Galerie sinnvoll ergänzen, da sie den Bereich der künstlerischen Produktion abdecken und die kulturelle Gesamtentwicklung des Quartiers stärken.



Schlüsselmaßnahme



### 3.2.4 Umnutzung ehemalige Schule in Atelierhaus

#### Projektträger:

Stadt Braunschweig

#### Priorität:

niedrig – mittel – **hoch**

#### Laufzeit:

kurzfristig – **mittelfristig** – langfristig

#### Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel:

- + Weiterverwendung von Baukörpern
- + energetische Gebäudesanierung

#### Finanzierung:

vsl. Gesamtkosten:

2.500.000 €

Anteilige Kosten Städtebauförderung:

2.400.000 €

#### Projektbeschreibung

Im Stadtgebiet Braunschweigs ist die Bildende Kunst ein bedeutender kultureller und kreativer Sektor, der insbesondere durch die Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK) geprägt wird. Allerdings bleibt seit vielen Jahren nur ein kleiner Teil der Absolventinnen und Absolventen langfristig in der Stadt, hauptsächlich wegen des Mangels an bezahlbaren und professionell nutzbaren Arbeitsräumen. Die vorhandenen Atelierhäuser und selbstverwalteten Projekträume sind vollständig ausgelastet. Viele Künstlerinnen und Künstler arbeiten in improvisierten Räumen, was weder professionelles Arbeiten ermöglicht noch zur Sichtbarkeit der Szene beiträgt.

Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der freien Kunstszene bestätigen einen klar wachsenden Bedarf an Ateliers und Produktionsräumen, an gemeinschaftlich nutzbaren Werkstätten sowie an Orten des Austauschs, der gemeinschaftlichen Produktion und der öffentlichen Präsentation. Für den Großen Hof eröffnet sich dadurch die Perspektivchance, im Rahmen der Neuordnung eine zusammenhängende räumliche Struktur zu schaffen, die die Bedingungen künstlerischer Produktion stärkt und den Standort kulturell belebt.

Im Hinblick auf das förderpolitische Ziel einer nachhaltigen Bestandsentwicklung und der Reaktivierung vorhandener Gebäude besteht das Ziel darin, die Kielhornschule teilweise für eine kulturelle Umnutzung geeignet zu machen. Das Gebäude befindet sich im städtischen Eigentum, steht derzeit leer und war im bisherigen Wettbewerbsentwurf bislang für einen Abriss vorgesehen.

Die Städtebauförderung eröffnet jedoch gerade für solche Bestände die Möglichkeit, Rückbauentscheidungen zugunsten einer nachhaltigen, sozialen und kulturellen Nutzung neu zu bewerten.

Durch die Maßnahme werden vorhandene Bauressourcen geschützt und CO<sub>2</sub> durch Vermeidung von Abbruch eingespart.



Schlüsselmaßnahme



Abb. 110: Blick auf ehemalige Markthalle

## 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die in Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen wurden im Zuge der IEK Erstellung Kosten ermittelt. Diese Kosten basieren auf einer überschlägigen Berechnung (z. B. Flächenberechnung). Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt mit der Ausarbeitung der jeweiligen Maßnahmen.

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht ist eine übersichtliche Zusammenstellung, die zeigt, welche Kosten für ein Projekt oder Vorhaben anfallen und wie diese finanziert werden sollen. Sie dient dazu, Transparenz zu schaffen und die finanzielle Planbarkeit zu erleichtern.

Die Bruttogesamtkosten betragen für den Großen Hof 38.051.000 Euro, hiervon sind 24.021.000 Euro förderfähige Kosten. Es wird mit Einnahmen durch Grundstücksverkäufe und Ausgleichsbeträge i.H. von 2,85 Mio. Euro gerechnet, welche von den förderfähigen Kosten abgezogen werden müssen. Somit verbleiben durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten i. H. v. 21.171.000 Euro.

Die Stadt Braunschweig finanziert im Rahmen der Förderung 1/3 der nicht durch Einnahmen gedeckten förderfähigen Kosten. Dies entspricht einem jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rund 470.500 Euro. Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 15 Jahren ausgegangen. Hinzukommen nicht-förderfähige Kosten i. H. v. 820.000 Euro, welche die Stadt Braunschweig alleine trägt.

Summe der Ausgaben	24.021.000
Einnahmen durch Grundstücksverkäufe und Ausgleichsbeträge	2.850.000
Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (3/3)	21.171.000
<b>Von der Stadt Braunschweig zu finanzieren:</b>	<b>7.877.000</b>
1/3 durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	7.057.000
Nicht förderfähige Kosten	820.000

A - Ausgaben		Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	Finanzierung Private	NFK	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungsstand (bitte Auswahl treffen)
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>											
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit											
1.1.1		Beteiligung und Veröffentlichungen	80.000 €			80.000 €					
1.1.2		Miete Stadtbüro	76.000 €			76.000 €					
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.											
1.2.1		Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte; pauschal Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen; pauschal	150.000 €			150.000 €					
1.2.2		Verfügungsfonds	200.000 €			200.000 €					
1.3		Verfügungsfonds	300.000 €	75.000 €	75.000 €	150.000 €					
1.4		Sanierungsträger/andere Beauftragte	1.620.000 €			1.620.000 €					
		<b>Summe</b>	<b>2.426.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>2.276.000 €</b>		<b>- €</b>		<b>- €</b>	
<b>2 - Ordnungsmaßnahmen</b>											
2.1		Grunderwerb ,pauschal	50.000 €			50.000 €					
2.2		Utzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben									
2.3		Bodenordnung									
2.4		Freilegung von Grundstücken									
2.4.1		(Teil-) Rückbau Kiehlernschule	450.000 €		50.000 €	400.000 €	Entsiegelung und Schaffung von Grün und Freiflächen	80.000 €			
2.4.2		Rückbau Helene-Engelbrecht-Schule	1.400.000 €		200.000 €	1.200.000 €	Entsiegelung und Schaffung von Grün und Freiflächen	240.000 €			
2.4.3		Städtebauliche Neuordnung, ehem. Markthalle	100.000 €			100.000 €	Klimafreundliche Mobilität	20.000 €			
2.5		Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)									
2.5.1		Umgestaltung Litolfweg	880.000 €		50.000 €	830.000 €	klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe	166.000 €			
2.5.2		Verbesserung Gehweg östliche Reichsstraße	550.000 €			550.000 €	klimafreundliche Mobilität	110.000 €			
2.5.3		Aufwertung Geh- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)	275.000 €			275.000 €	klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe	55.000 €			
2.5.4		Neubau Mobility Hub	12.000.000 €	11.000.000 €		1.000.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	200.000 €			
2.5.5		Entsiegelung und Umgestaltung Hagenhof	200.000 €			200.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität	100.000 €			
2.5.6		Neuanlage Grünfläche Werder	1.320.000 €		80.000 €	1.240.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität	1.240.000 €			
2.5.7		Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz	1.050.000 €		65.000 €	985.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität	985.000 €			
2.5.8		Neuanlage Quartiersplatz	600.000 €			600.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	240.000 €			
2.5.9		Neuanlage Nachbarschaftsplatz	200.000 €			200.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	80.000 €			
2.5.10		Begrünung Wollmarkt	400.000 €			400.000 €	Entsiegelung, Schaffung von Grün und Freiflächen	400.000 €	ggf. KfW 444		
2.5.11		Punktuale Begrünung und Möblierung; pauschal	150.000 €			150.000 €	Entsiegelung, Erhöhung der Biodiversität	30.000 €			
2.6		sonstige Ordnungsmaßnahmen									
		<b>Summe</b>	<b>19.625.000 €</b>	<b>11.000.000 €</b>	<b>445.000 €</b>	<b>8.180.000 €</b>		<b>3.946.000 €</b>		<b>- €</b>	

<b>3 - Baumaßnahmen</b>									
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen									
	(energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes; pauschal	3.000.000 €	2.100.000 €		900.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, energetische Gebäudesanierung	180.000 €	Wohnraumbförderung, KfW, BAFA	
3.1.1									
3.1.2	Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche	300.000 €	30.000 €		270.000 €	Erhöhung der Biodiversität, Ökologische Aufwertung	216.000 €		
3.1.3	Aufwertung Durchgang Hagenbrücke	50.000 €	5.000 €		45.000 €	klimafreundliche Mobilität	9.000 €		
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen									
3.2.1	Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)	4.500.000 €			4.500.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	1.350.000 €		
3.2.2	Neubau Kindertagesstätte	2.000.000 €			2.000.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	600.000 €		
3.2.3	Neubau Ausstellungsgalerie sowie Ateliers	3.650.000 €	200.000 €		3.450.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe, Nutzung nachhaltiger Energieträger	1.095.000 €		
3.2.4	Umnützung ehemalige Schule in Atelierhaus	2.500.000 €	100.000 €		2.400.000 €	Weilerverwendung von Baukörpern, energetische Gebäudesanierung	720.000 €		
3.3	Verlagerung oder Änderung von Betrieben								
3.4	sonstige Baumaßnahmen								
	<b>Summe</b>	<b>16.000.000 €</b>	<b>2.135.000 €</b>	<b>300.000 €</b>	<b>13.565.000 €</b>		<b>4.110.000 €</b>		<b>- €</b>
	<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>38.051.000 €</b>	<b>13.210.000 €</b>	<b>820.000 €</b>	<b>24.021.000 €</b>		<b>8.056.000 €</b>		<b>- €</b>
<b>B - Einnahmen</b>									
	1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken				2.500.000				
	2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken				350.000				
	3. Ausgleichsbeträge								
	4. Erschließungsbeiträge								
	5. sonstige Einnahmen								
	<b>Summe der Einnahmen</b>				<b>2.850.000 €</b>				
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>									
					<b>21.171.000 €</b>				
<b>D - Finanzierung</b>									
	zu finanzierende Summe				21.171.000 €				
	Anteil Bund (1/3 von gesamt)				7.057.000 €				
	Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)				7.057.000 €				
	Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)				14.114.000 €				
	kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)				7.057.000 €				

## 8. Wahl des Verfahrens

### Vorbemerkungen und Bezug zum Integrierten Entwicklungskonzept (IEK)

Aufgrund der Nutzungsverlagerungen aus dem Untersuchungsgebiet „Großer Hof“ bestand seit 2019 die Notwendigkeit der Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten für die betroffenen Grundstücke und Immobilien. Die Lage am Rand der Braunschweiger Innenstadt erzeugt einen unmittelbaren Handlungsdruck bei gleichzeitig schwierigen Rahmenbedingungen, u.a. durch den Zustand der brach gefallenen öffentlichen Gebäude, die differenzierte Nutzungsstruktur und deren Dichte sowie aufgrund der hohen Kosten für die geplanten Investitionen im Gebiet des „Großen Hofes“. Die Umsetzung der wesentlichen im IEK definierten Ziele wie die Aufwertung öffentlicher und privater Grün- und Freiräume, die Modernisierung und Erweiterung der Wohnfunktion und Verbesserungen im unmittelbaren wohnungsbezogenen Umfeld, neue Nutzungen in den Bereichen Kultur, Freizeit und Gemeinbedarf und Verbesserungen im ruhenden und fließenden Verkehr, besonders für Fußgänger und Radfahrer, kann die Stadt Braunschweig allein nicht leisten. Daher ist die Beantragung von Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ auf der Grundlage des IEK beabsichtigt. Das IEK berücksichtigt die Ergebnisse eines bereits seit mehreren Jahren andauernden Planungsprozesses und eines städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2024.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ziele des IEK müssen jedoch nicht nur die finanziellen Grundlagen mit dem Programmaufnahmeantrag geklärt werden, sondern auch die organisatorischen Rahmenbedingungen und die Anwendung der geeigneten Rechtsinstrumente gemäß BauGB. In der Abwägung über die Art der Gebietsfestlegung, die Anwendung von Genehmigungsvorbehalten oder die Abschöpfung von Vorteilen aus der städtebaulichen Erneuerung „Großer Hof“ hat die Stadt Braunschweig nur einen eingeschränkten Ermessensspielraum. Wesentliche Abhängigkeiten in der Entscheidung der Verfahrenswahl bestehen von der Art und vom Umfang der öffentlichen Baumaßnahmen, von der Finanzierung der Gesamtmaßnahme und von der rechtlichen Umsetzbarkeit von bestimmten Entwicklungszielen durch nichtstädtische Akteure. Die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen sind im IEK, im Ziel- und Maßnahmenplan sowie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

### Zusammenfassung der verfahrensrelevanten Erneuerungsziele und -maßnahmen

Bei der Abwägung über die Art der Gebietsfestlegung und des Sanierungsverfahrens sowie über die Anwendung bestimmter Rechtsinstrumente des BauGB zur Sicherung der Finanzierung und Umsetzbarkeit der städtebaulichen Erneuerung sind solche Ziele und Maßnahmen maßgeblich, die zu einer deutlichen und anhaltenden Aufwertung im gesamten Erneuerungsgebiet führen und von denen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit Vorteile für die Grundstückseigentümer, vor allem durch Bodenwertsteigerungen anzunehmen sind. Ein konkreter Nachweis, etwa durch Gutachten, muss dafür nicht erbracht werden. Sollte sich im Verlauf der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme herausstellen, dass die vermuteten Aufwertungen und Bodenwertsteigerungen nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang eintreten oder die Abschöpfung der Vorteile die weitere Durchführung der Erneuerung deutlich erschweren würde, ist eine Änderung des Verfahrens von der Stadt zu prüfen und gegebenenfalls zu vollziehen. Insbesondere öffentliche und durch Private geplante Maßnahmen für den Gemeinbedarf und andere öffentliche/teilöffentliche Nutzungen haben einen wesentlichen aufwertenden Einfluss im Gebiet. Dazu gehören die zahlreichen Projekte in den Bereichen Kultur, Freizeit und Soziales.

- Neubau Familienzentrum
- Neubau einer Kindertagesstätte
- Herstellung von Ausstellungs- und Atelierräumen

Maßnahmen im öffentlichen – und im privaten – Freiraum tragen zu einer signifikanten und dauerhaften Aufwertung des Gebietes bei. Dazu sind im IEK u.a. Maßnahmen zur Beseitigung von Defiziten in der Niederschlagsentwässerung, zur Herstellung neuer innerer Wegebeziehungen und kleiner öffentlicher Plätze und Aufenthaltsbereiche und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Modernisierung bestehender Wohngebäude und zur Herstellung neuer Wohnungen und Wohnformen aus der Bestandserfassung und den Beteiligungsverfahren abgeleitet worden.

- Grunderwerb für Erschließungsmaßnahmen
- Erschließungsmaßnahmen Litolfweg, Durchgang Hagenbrücke

In diese Maßnahmengruppe fallen auch die Herstellung bzw. die baulich-funktionale Aufwertung von vorhandenen Grünbereichen, u.a. als Verschattungs- und Aufenthaltsbereich. Sie tragen ebenfalls zu einer nachhaltigen Verbesserung der Aufenthalts-, Lage- und Standortqualität bei. Der hohen Wohndichte im „Großen Hof“ und der wenigen privaten Freiräume wegen kommt den Maßnahmen zur Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten außerhalb der Wohnung und im unmittelbaren Wohnumfeld eine besondere Bedeutung zu. Dazu zählen die Verdichtung von Großbaumbeständen ( Stadtbäume), auch als Beitrag zum Mikroklima, Fassadenbegrünungen und viele kleine Pflanzzonen auf entsiegelten Flächen. Im Umgang mit den Folgen des Klimawandels haben Begrünung und Verschattung einen zunehmenden Einfluss auf Wohn- und Aufenthaltsqualitäten.

- Umgestaltung Hagenhof und Aufwertung Kirchengrundstück
- Herstellung Quartiersplatz und Nachbarschaftsplatz
- Herstellung/Aufwertung Grünflächen Werder und Großer Hof
- Begrünung Wollmarkt
- Herstellung eines Spielplatzes

Die überdurchschnittlich hohe Wohndichte ist zumindest teilweise Ursache für den hohen Bedarf an PKW-Abstellplätzen im Untersuchungsgebiet. Aus der bilanzierten Überbelegung der im Gebiet verfügbaren Parkplätze kann ein zusätzlicher quantitativer Bedarf abgeleitet werden. Der derzeit erhebliche Parksuchverkehr beeinträchtigt zusätzlich die Wohn- und Lebensqualitäten im „Großen Hof“. Die Erneuerungsziele nach dem Prinzip des Mobility Hub können zu einer Verbesserung der Situation beitragen, wenn das bilanzierte Parkplatzangebot weitgehend erhalten bleibt. Dabei sind die im IEK vorgesehenen neuen Nutzungen in Kultur, Freizeit und Soziales und den dadurch erzeugten Verkehr hinreichend zu berücksichtigen.

- Herstellung Mobility Hub

Die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnfunktion wird im Maßnahmenplan zwar auf die energetische Modernisierung und die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes fokussiert. Jedoch sind solche Investitionen positiv für die langfristige Vermarktbarkeit des Gebäudebe-

standes (Miete und Verkauf).

- Modernisierung und Instandsetzung Gebäudebestand

Einen wesentlichen Einfluss auf die Gebietsentwicklung im „Großen Hof“ haben Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen. Solche Maßnahmen sind per baurechtlicher Definition grundsätzlich gebietsaufwertend. Die durch den Abbruch freierwerdenden Flächen sollen neuen Nutzungen für Wohnen, Gemeinbedarf und Kultur zur Verfügung gestellt werden.

- Abbruch der beiden Schulen
- Neuordnung ehemalige Markthalle, u.a. für Galerie

Die Aufwertung eines städtebaulichen Erneuerungsgebietes ist in der Regel mit einer Verbesserung von baulichen, funktionalen, städtebaulichen und weiteren Qualitäten verbunden – die nicht immer, aber meist zu mehr oder weniger bedeutsamen Bodenwertsteigerungen führen. Das sind:

- a) die Zustandsverbesserungen im Verlauf der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme und
- b) planungsrechtliche Festlegungen – z.B. durch einen Rahmenplan, einen Bebauungsplan oder ein Stadtteilentwicklungskonzept.

Die Zustandsverbesserungen nach a) werden mit hoher anzunehmender Wahrscheinlichkeit aufgrund der im IEK definierten Ziele der Erneuerung und die zu deren Umsetzung geplanten Maßnahmen eintreten.

Maßnahmen der Vorbereitung	2.276.000€	9 %
Ordnungsmaßnahmen und Bodenordnung	1.750.000 €	7 %
Erschließung und öffentlicher Raum	6.430.000 €	27 %
Modernisierung und Instandsetzung	1.215.000 €	5 %
Gemeinbedarf	13.565.000 €	56 %

### Wichtung der Maßnahmen

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung im „Großen Hof“ liegt eindeutig bei den öffentlichen Maßnahmen. Diese haben eine nachweisbare Aufwertung und Verbesserung des Gesamtgebietes zur Folge – was auch erklärtes Entwicklungsziel ist. Die Kosten dieser öffentlichen Maßnahmen sind überwiegend durch die Stadt Braunschweig zu tragen. Nur ein Teil davon kann aus Zuwendungen, hauptsächlich aus Städtebauförderungsmitteln, akquiriert werden. Es ist daher erforderlich, weitere Finanzierungsquellen zu erschließen, wozu auch die durch die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und durch die von der Stadt eingesetzten Finanzierungsmittel bewirkten Bodenwertsteigerungen gehören können.

### Rechtliche Grundlagen

Das Zweite Kapitel des BauGB „Besonderes Städtebaurecht“ lässt mehrere Optionen für die Festlegung als Erneuerungsgebiet zu:

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB mit Beschluss einer Sanierungssatzung. In der Sanierungssatzung muss entschieden werden, ob die städtebauliche Erneuerung im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne Abschöpfung von sanierungsbedingten Vorteilen, oder im umfassenden Verfahren mit Anwendung der Vorschriften über Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen durch die Grundstückseigentümer im Gebiet durchgeführt werden soll. In der Sanierungssatzung muss weiterhin von der Stadt über die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB entschieden werden. Die Anwendung des § 144 (1) Satz 2 des BauGB steht in einem unmittelbaren rechtlichen Zusammenhang mit der Anwendung der Verfahren nach §§ 153 ff. des BauGB.
- Sind für die Umsetzung der Erneuerungsziele die Rechtsinstrumente nach §§ 144 ff. und 153 ff. BauGB nicht zwingend erforderlich, muss die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
- Sind die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrages für die Umsetzung der Erneuerungsziele ungeeignet bzw. unzureichend, kann das Untersuchungsgebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB festgelegt werden. Erfahrungsgemäß stehen dafür

jedoch keine Städtebauförderungsmittel in der aktuellen Förderkulisse zur Verfügung (Verweis auf § 164a BauGB).

- Auf Grundlage der Empfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen kann im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ das Untersuchungsgebiet als sogenanntes Maßnahmegebiet i.S.d. § 171 b des BauGB festgelegt werden. Das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ stellt aufgrund der meisten Überschneidungen mit dem Handlungsbedarf im Großen Hof die Grundlage für die weitere Bearbeitung dar.

Die notwendige räumliche Überlagerung des Untersuchungsgebietes „Großer Hof“ mit der ausgedehnten und abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ im Teilbereich Neustadt wird im IEK hinreichend begründet. Eine Doppelförderung kann ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzung des Fördergebietes hat nur einen geringen Einfluss auf verfahrensrechtliche Fragen der Sanierungsdurchführung. Hier sind vorrangig Aspekte wie nachweisbare Erneuerungsbedarfe, die mit anderen als sanierungsrechtlichen Rechtsinstrumenten nicht behoben werden können, sowie zeitliche und finanzielle Umsetzbarkeit maßgeblich.

### Verfahrensrechtliche Festlegungen nach dem BauGB

#### *Grundsätze und Festlegung der Gebietsart*

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert und/oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich auf Grundlage des IEK die differenzierten Einzelmaßnahmen innerhalb des Fördergebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden.

Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, muss das Fördergebiet per Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Dabei ist der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festzulegen und das Sanierungsgebiet so zu be-

grenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Erneuerungsmaßnahme und somit die Sicherung der Zügigkeit der Durchführung.

Wie im Kapitel 4. SWOT-Analyse und Handlungsbedarfe ausführlich und differenziert nach Funktions- und Substanzschwächen dargelegt, weist das Gebiet „Großer Hof“ Defizite und Entwicklungshemmnisse auf.

Im Ergebnis der Auswertung der Bestandserfassung und der daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen im IEK wird festgestellt, dass die im IEK erfassten Missstände und Mängel überwiegend nicht durch die Anwendung des normalen Planungsrechts beseitigt werden können. Andere Rechtsinstrumente für die notwendigen Neuordnungs- und Nachverwertungsmaßnahmen, in den Innenbereichen des Quartiers, in den öffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen sowie in der verkehrlichen Infrastruktur (Parken, Straßen, Wegvernetzungen) sind ebenfalls nicht geeignet bzw. nicht verfügbar. Nach Abwägung der verfügbaren Rechtsinstrumente sichert nur die Anwendung des Sanierungsrechts die Umsetzung der Ziele des IEK. Dadurch wird zudem die Aktivierung der Mitwirkungen der Betroffenen und anderer Akteure unterstützt.

Wie die Abwägung zeigt, ist für die Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Großer Hof“ als städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit Beschluss einer Sanierungssatzung erforderlich und zweckmäßig.

Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden. Die im IEK beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Erneuerungsanlass darstellen, können nur mit den Mitteln des Sanierungsrechts behoben werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und strukturellen Defizite sowie die langfristige Sicherung des „Großen Hofes“ als innerstädtischer Standort für Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit und Soziales mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im

öffentlichen Interesse.

Insbesondere die notwendige Einheitlichkeit der Vorbereitung und Durchführung der zur Behebung der Missstände und Mängel erforderlichen Maßnahmen rechtfertigt den Erlass einer Sanierungssatzung. Nur durch die gezielte, einheitlich vorbereitete und durchgeführte Sanierung mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen lassen sich die Erneuerungsziele verwirklichen.

Die einheitliche Vorbereitung und Durchführung erstreckt sich über Maßnahmen wie die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, u.a. im Interesse der Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes, die stadtgestalterische und funktionale Qualität des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität von Bewohnern und Besuchern und die Beseitigung von Leerständen in städtischen Gebäuden einschließlich Neuordnung und Nachverwertung der Flächen. Die Maßnahmen sind im gesamten Erneuerungsgebiet verteilt, eine lokale Schwerpunktsetzung sind die Ordnungs- und Neubaumaßnahmen im Quartier zwischen Reichsstraße, Großer Hof und der ehemaligen Markthalle. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die zahlreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie hinter der Andreaskirche, auf dem Wollmarkt, nördlich der ehemaligen Markthalle und auf mehreren weiteren Flächen. Dazu zählen auch die Entsiegelung und die anschließende Begründung der Flächen. Ergänzt werden die vorgenannten Schwerpunkte um den (teilweisen) Umbau von Quartiersstraßen und -wegen zur besseren stadträumlichen Verknüpfung mit der übergeordneten verkehrlichen Infrastruktur. Der Bau eines Mobility Hub kann das Parkraumangebot qualitativ verbessern, u.a. durch Verringerung des Parksuchverkehrs.

Eine ganzheitliche Vorbereitung und Durchführung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist auch für die Anhebung des sozialen, ökologischen und ökonomischen Niveaus im Gebiet erforderlich. Dadurch lassen sich vorhandene Potenziale aktivieren, vernetzen (siehe Mobility Hub) und steuern. Die entsprechenden Rechtsinstrumente können die Entwicklung von Gemeinschaftsflächen unterschiedlicher Nutzungen und Nutzer unterstützen und ein einheitliches Standortprofil (z.B. Individualität, persönlicher Service, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Überschaubarkeit) herausarbeiten.

Die Behebung der dargestellten Missstände erfordert eine koordinierende übergreifende Planung und Umsetzungsstrategie, die der Unterstützung durch dafür geeignete Rechtsinstrumente bedarf und auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet sein muss. Hierbei sind die städtebaulichen Zielsetzungen und die notwendigen Maßnahmen und Finanzierungsmittel zu verknüpfen (integrativer Ansatz).

Die Finanzierbarkeit der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht beschriebenen Maßnahmen ist ohne Durchführung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme und dem damit verbundenen flankierenden Einsatz und der Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar.

Wegen der dargestellten Schwerpunktsetzungen in der Umsetzung der Erneuerung im „Großen Hof“ bei Ordnungs-/Neuordnungsmaßnahmen, in Investitionen zur Herstellung von Einrichtungen für Nutzungen in den Bereichen Kultur, Freizeit, Kinderbetreuung und Soziales, in Verbesserungen in Grün- und Freiräumen, vor allem auf öffentlichen Flächen, sowie in der Verbesserung und Erneuerung von Erschließungsmaßnahmen werden Bodenwertsteigerungen erwartet. Die Abschöpfung der sanierungsbedingten Vorteile ist nur auf Grundlage einer Sanierungsatzung mit den entsprechenden Festlegungen zur Anwendung der Rechtsinstrumente nach §§ 144 ff. und 153 ff. BauGB möglich.

Der nach § 144 BauGB bestehende Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der Stadt, das in einem Maßnahmegebiet nach § 171 ff. nicht gegeben ist.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit der steuerlichen Absetzung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG). Die steuerliche Absetzbarkeit von Kosten ist ein wichtiger und wesentlicher Finanzierungsbaustein zur Umsetzung der Förderziele im privaten Bereich. Die Stadt Braunschweig hat damit über Jahrzehnte und in mehreren Sanierungsgebieten sehr gute Erfahrungen gemacht und konnte den Einsatz der Städtebauförderungsmittel auf öffentliche Projekte fokussieren. Die Festlegung als Maßnahmegebiet stellt einen erheblichen Nachteil in der Finanzierung der städtebaulichen Erneuerung im „Großen Hof“ dar und kann die Um-

setzung der Ziele in der Gebäudemodernisierung gefährden.

### **Anwendung der Rechtsinstrumente**

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist ein geeignetes Mittel, das durch einen langfristig die Gebietsstrukturen und das Leben im „Großen Hof“ positiv beeinflussenden Prozess nachhaltig aufwerten und in seiner Aufgabe und Bedeutung als multifunktionalen Kernbereich am Rand der Braunschweiger Innenstadt stärken kann.

Mit Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet die Stadt auch darüber, ob sie die Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreicht, die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen. Bei der Entscheidung, welches der beiden Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, hat die Stadt insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im zukünftigen Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der städtebaulichen Erneuerung und damit das sich daraus abzeichnende Erneuerungskonzept
- die zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Stadt (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB.

Diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der

Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung des Ausgleichbetrages in Geld gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind insbesondere folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB)
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 und 145 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- die Regelung, dass die Stadt (oder ein Sanierungsträger/-beauftragter) beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB), wobei Abschläge im Rahmen der Bestimmungen der ImmoWertV (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) zulässig sind
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag)
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB)
- die Regelung, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforder-

lich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens hat im Wesentlichen zur Folge, dass statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB Anwendung findet, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb nicht stattfindet. Darüber hinaus kann die Kommune über den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB und dessen Umfang (Abs. 1 und/oder Abs. 2 des § 144 BauGB) entscheiden. Die Kommune kann auch bestimmen, dass § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

### **Abwägung Verfahrenswahl**

Bei der Entscheidung, ob die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, steht der Stadt kein Ermessensspielraum zu, d.h., liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vor, besteht eine Rechtspflicht der Stadt zur Anwendung des weniger belastenden Verfahrens.

Wie oben dargelegt, hat die Stadt ihre Entscheidung auf der Basis der bestehenden Kenntnisse über die städtebauliche Situation in dem zukünftigen Sanierungsgebiet und unter Zugrundelegung der planerischen und städtebaulichen Vorstellungen (IEK) zu treffen.

Sie hat in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Anwendung der besonderen Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erforderlich ist und die Durchführung durch deren Nichtanwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Hierbei ist insbesondere die Beurteilung der Frage von Bedeutung, inwieweit die geplanten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken führen.

Die im IEK genannten Ziele, Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen mit den entsprechenden Umsetzungsprioritäten sind im Wesentlichen Ordnungs- und Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume im Gebiet sowie Gemeinbedarfs- und Folgemaßnahmen. Durch die Umsetzung dieser Projekte sind wesentliche und dauerhafte Zustandsverbesserungen im Gebiet „Großer Hof“ mit den entsprechenden Bodenwertsteigerungen im gesamten Erneuerungsgebiet zu erwarten. Diese sind insbesondere durch eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung eines attraktiven und zentrumsnahen Wohnangebotes, die Beseitigung bzw. Neuordnung von untergenutzten bzw. nicht mehr genutzten Gebäuden und die Nachverwertung der durch Abbruch entstehenden Freiflächen verbunden mit einer Verbesserung des Images als innenstadtnaher Wohn-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsbereich bedingt. Die angestrebte Funktionsverbesserung beruht dabei nicht nur auf der Durchführung von öffentlichen Maßnahmen in der verkehrlichen, sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur und im öffentlichen Raum, sondern insbesondere auch auf der geplanten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung von Teilbereichen im Sanierungsgebiet zur Vorbereitung attraktiven und zeitgemäßen Neubauten und -nutzungen. Hierzu werden voraussichtlich Grunderwerbe, eventuell auch Zwischenerwerbe, erforderlich (siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht), die in ihrem Umfang derzeit noch nicht abschließend ermittelt werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass der Ankaufspreis limitiert ist. Unkontrollierbare

Bodenwertsteigerungen, spekulativ auch durch die erwartete Erneuerung, können zu einer Verteuerung der Sanierung führen und damit die Sanierung wesentlich erschweren.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit den geplanten Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen bisher nicht absehbare Grunderwerbe zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung von Verkehrsanlagen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, notwendig ist. Diese Erwerbserfordernisse, u.a. bei Flächenarrondierungen oder vor Häuserfronten, stellen sich in der Regel erst bei der einzelmaßnahmenbezogenen Objektplanung heraus. Zur Sicherung der Finanzierung dieses Grunderwerbs ist ebenfalls eine Limitierung des Ankaufspreises geboten. Die nur im Zusammenhang mit dem umfassenden Sanierungsverfahren mögliche Preiskontrolle wirkt zudem auch einer Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen entgegen. Private Investoren können den notwendigen Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert tätigen. Dies trägt dazu bei, dass der Finanzspielraum der Investoren zur Durchführung der gewünschten und notwendigen Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz nicht durch einen erhöhten Kaufpreis eingeengt wird. Nicht kontrollierbare und überhöhte Kaufpreise würden dagegen den finanziellen Spielraum der möglichen Investoren begrenzen und dadurch die notwendigen Maßnahmen verzögern bzw. erschweren.

Die mit dem umfassenden Sanierungsverfahren verbundene Ausgleichsbetragserhebung dient der Finanzierung der Sanierung und ist damit unter dem Gesichtspunkt des Zügigkeitsgebotes im vorliegenden Fall angemessen. Aus langfristigen Erfahrungswerten kann eingeschätzt werden, dass die Ausgleichsbetragserhebung die Sanierung nicht erschwert, da hier nicht die tatsächlichen Kosten, sondern nur die sanierungsbedingte Wertsteigerung umgelegt wird.

§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Ablösung des Ausgleichsbetrages) sowie § 154 Abs. 6 BauGB (Vorauszahlung des Ausgleichsbetrages) bieten unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, vor förmlichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme den Ausgleichsbetrag zu Zwecken der Sanierung zu erheben und zur Finanzierung des Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die beabsichtigte Durchführung der notwendigen Sanierungs-

maßnahmen innerhalb eines zeitlichen Rahmens von geschätzten 15 Jahren erfordert eine zügige Finanzierung unter Ausschöpfung sämtlicher Finanzierungsmöglichkeiten unabhängig von dem möglichen und notwendigen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die Sanierungsmaßnahme kann nur mit dem ihr zukommenden Gewicht durchgeführt werden, wenn die Erfüllung der Ziele und Zwecke der Sanierung für den gesamten Verlauf der Sanierung sichergestellt ist. Mit Hilfe des für das umfassende Sanierungsverfahren obligatorischen Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 BauGB kann die Stadt Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge unterbinden, die die Ziele und Zwecke der Sanierung beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können. Durch die Anwendung der einschlägigen Bestimmungen erhält die Stadt ein gewichtiges Kontrollinstrument hinsichtlich der Genehmigung von Vorhaben und Maßnahmen über die Bauordnung hinaus. Zudem besteht die Möglichkeit der Überprüfung von Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis (Miet- und Pachtverträge) über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB trifft damit auch eine Entscheidung über die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB.

Das vereinfachte Verfahren hat zur Folge, dass eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb nicht stattfindet. Zudem hat die Stadt bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB folgenden weiteren Entscheidungsspielraum im Hinblick auf den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB:

- wird nichts anderes bestimmt, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung; in diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB (insbesondere Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde bei der Veräußerung eines Grundstückes) ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen;
- es kann bestimmt werden, dass nur § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung

von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; es bedarf in diesem Fall nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;

- weitere Option ist, dass nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- letztendlich kann die Gemeinde ganz auf die Anwendung des § 144 BauGB verzichten

Zum Schutz der städtischen Interessen bei möglichem Grunderwerb und zur Steuerung der Bodenpreise wird die vollumfängliche Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB empfohlen. Die dadurch u.a. bewirkte Begrenzung der Bodenpreise kann wesentlich dazu beitragen, durch moderate Preisbildung den Verkauf von Grundstücken zu aktivieren, Kaufanreize zu generieren und damit die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes zu fördern. Dagegen kann ein spekulativer und unkontrollierter Grundstücksmarkt negative Effekte auf die Investitionsbereitschaft zur Folge haben, den Zuzug mittlerer Einkommensgruppen behindern und damit den von der Stadt geplanten städtebaulichen Erneuerungsprozess erschweren.

Durch die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144 ff. BauGB hat die Stadt nicht nur steuernden Einfluss auf den Grundstücksmarkt, sondern zudem die Möglichkeit der Einflussnahme auf bauliche Maßnahmen und Nutzungen.

Durch die Genehmigungspflicht von Grundstücksgeschäften sichert sich die Stadt zudem die Kontrolle über den Grundstücksverkehr, um die angestrebte Neuordnung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes ohne besondere Hemmnisse und Erschwernisse sicherzustellen. Der Genehmigungsvorbehalt bei der Bestellung von den das Grundstück belastenden Rechten bietet der Stadt darüber hinaus die Möglichkeit, finanzielle Belastungen des Grundstückes zu verhindern, sofern diese nicht baulichen Investitionen auf dem Grundstück dienen.

Insgesamt hat die Stadt damit ein gezieltes Instrumentarium und Steuerungsmittel, um bei sich ab-

zeichnenden, unerwünschten, den Sanierungszielen zuwiderlaufenden Veränderungen u.a. in der Vermietung und Verpachtung sowie bei privaten baulichen Investitionen Einfluss nehmen zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde.

**Es wird daher empfohlen, die Sanierung im förmlich als Sanierungsgebiet festzulegenden Gebiet im „umfassenden Verfahren“ durchzuführen.**

Im für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Großer Hof“ vorgesehenen abgegrenzten Bereich bestehen deutliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Ziel ist es, diese städtebaulichen Missstände durch wesentliche Verbesserungen und Umgestaltungen zu beheben. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der strukturellen Defizite in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung und den Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt – insbesondere in den Sektoren öffentliche und private Dienstleistung, Kultur, Freizeit, Wohnen und Aufenthaltsbereich liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen. Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen für die ein IEK erarbeitet wurde und laufend fortgeschrieben werden soll. Die im IEK begründeten Maßnahmen sind aufeinander abgestimmt und nach Priorität unter Verantwortung und Steuerung durch die Stadt sowie mit Einsatz öffentlicher Mittel zügig durchzuführen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände mit ihren Einzelvorhaben erfolgt von der Vorbereitung bis zum erfolgreichen Abschluss in einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit.

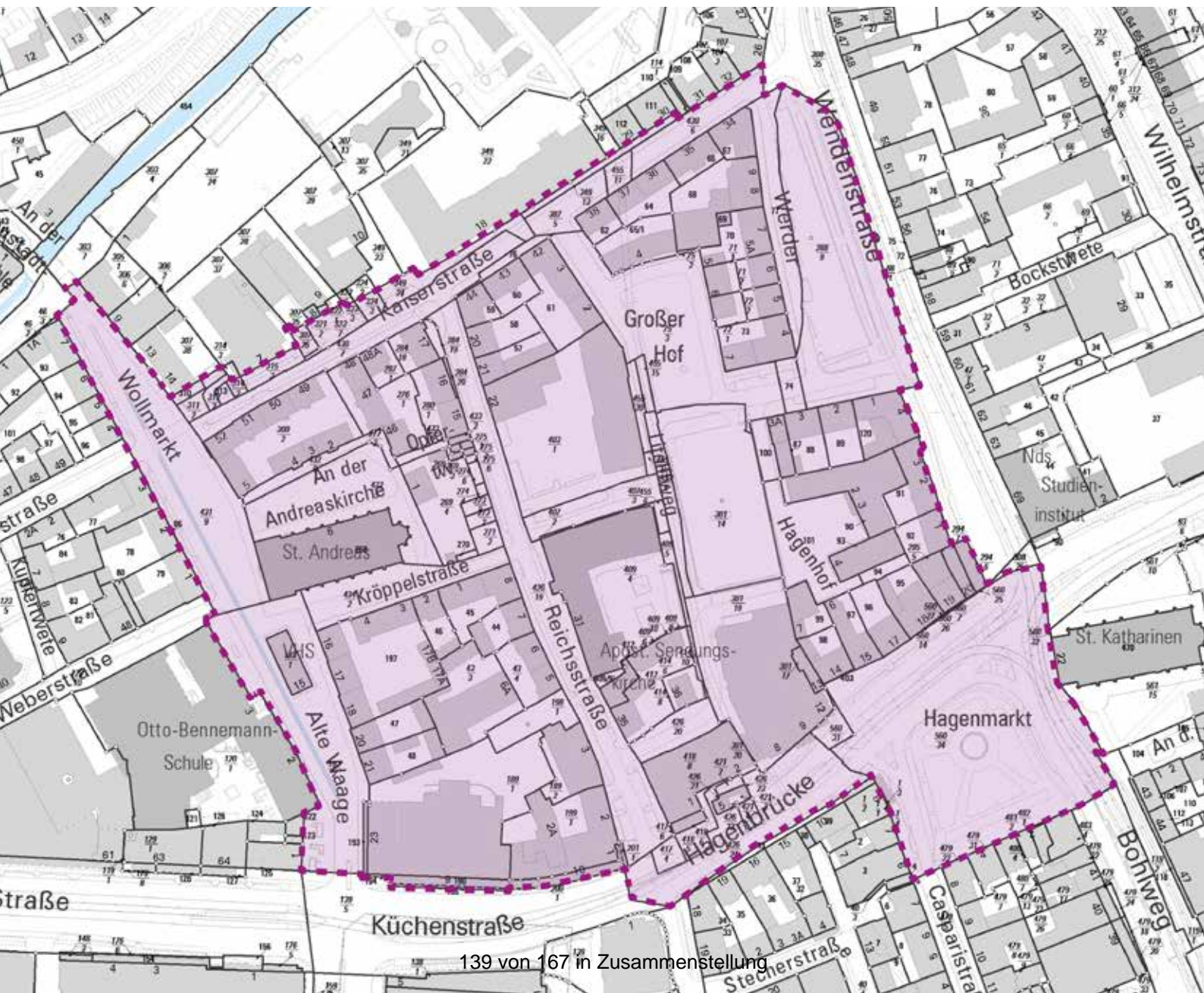
Konkrete Schritte zur Einführung einer Sanierungssatzung mit entsprechendem Ratsbeschluss werden erst eingeleitet, wenn sich eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durch das Land Niedersachsen abzeichnet.

## 9. Konkretisierung des Gebietsumgriff

Es wird empfohlen, die Flächen in das Fördergebiet aufzunehmen, für die das Entwicklungskonzept Ziele formuliert hat. Zudem wird das Gebiet an einigen Stellen verkleinert oder erweitert um eine klare Abgrenzung entlang der Flurstücksgrenzen zu ermöglichen. Abweichend vom Untersuchungsgebiet wird der Hagenmarkt miteinbezogen auch wenn dort keine Maßnahmen geplant sind, da es sich um dasselbe Flurstück wie bei dem Geh- und Radweg der nördlichen Hagenbrücke handelt (Maßnahme 2.5.3).

Folgendes Gebiet wird als Fördergebiet vorgeschlagen. Es umfasst 10 ha. Der Beschluss über den Gebietszuschnitt erfolgt durch den Rat der Stadt.

Abb. 111: Karte mit dem flurstücksgenauen Gebietsumgriff



## 10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern sowie sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen motiviert werden, an der Sanierung mitzuwirken und die notwendigen baulichen Maßnahmen durchzuführen. Dabei sollen sie beraten werden, soweit dies möglich ist. Im Zuge von zwei Veranstaltungen wurde die Bereitschaft zur Mitwirkung festgestellt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden gezielt eingeladen.

Für die Entwicklung des IEKs fand am 14.01.2026 ein Workshop mit geladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern im Untersuchungsgebiet, in der Reichsstraße 3, statt. Eingeladen wurden Akteure die im Quartier bereits aktiv sind, stadtweite Interessen vertreten oder ggf. zukünftig im Quartier aktiv werden sowie Fachstellen aus der Stadtverwaltung. Die Einladung zum Workshop nahmen 28 Personen wahr. Nach einer Präsentation zum Einstieg folgte eine Phase gemeinsamen Arbeitens. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten die Stärken und Schwächen an vier Thementischen zusammentragen. Erste Ideen und Impulse wurden ebenfalls an den bereitgestellten Plakaten festgehalten. Die Ergebnisse des Workshops wurden in die Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einbezogen.

Eine öffentliche Beteiligung fand am 28.01.2026 statt, an der 53 Personen teilnahmen. Um eine große Anzahl von Interessierten zu erreichen, wurden neben einer Pressemitteilung auch die sozialen Medien wie Facebook und Instagram verwendet. Der Instagram-Post hat mit mehr als 220 Kommentaren und knapp 500 Likes überdurchschnittlich hohe Reaktionen hervorgerufen. Außerdem bekamen die Haushalte im Untersuchungsgebiet einen Flyer und es erfolgte eine gezielte Anschreibung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Auch wurden durch Aushänge im Untersuchungsgebiet auf die Veranstaltung hingewiesen.

Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte die Vorstellung erster Maßnahmen anhand von vier Themenplakaten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden in der ersten Runde gebeten, weitere zu ergänzen. In der zweiten Runde erhielten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer 6 Klebepunkte und konnten ihre Favoriten bewerten. Auf diese Weise konnten Schwerpunkte identifiziert werden und in das IEK einfließen.



Abb. 112: Instagrampost der Stadt Braunschweig zur Bürgerbeteiligung

**TöB**

wird noch ergänzt

**Gremienbeteiligung**

wird noch ergänzt

## 11. Prozessgestaltung

Das Integrierte Entwicklungskonzept beschreibt eine längerfristige Planung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Großer Hof, die eine kontinuierliche Prozessgestaltung und -steuerung erfordert. Aktuell besteht noch keine verbindliche Organisationsstruktur, die die zukünftige Begleitung und Evaluation des Sanierungsverfahrens durch steuernde Akteurinnen und Akteure sichert.

Im Kapitel 10 ist das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Erstellung des IEK dargestellt worden. Damit wurde der Rahmen zur Prozessgestaltung geöffnet. Zuvor wurden wichtige Zielgruppen und Akteurinnen und Akteure definiert.

Wichtige Kooperationspartner sind die im Quartier ansässigen Institutionen, die bereits in das Verfahren eingebunden wurden:

- St. Andreaskirche
- Haus der Familie/Volkshochschule

Darüber hinaus werden weitere wichtige Akteurinnen und Akteure der Stadt einzubinden sein – sei es beratend oder aktiv gestaltend. Zum Beispiel:

- Kulturrat der Stadt Braunschweig
- KreativRegion e.V.
- Berufsverband der Bildenden Künstler (BBK)
- TU Braunschweig / HBK Braunschweig
- Arbeitsausschuss Innenstadt (AAI)
- IHK und Handwerkskammer
- Netzwerk Gemeinsam Wohnen u.a.

Eine verbindliche Organisationsstruktur soll aufgebaut werden, wenn eine Aufnahme des Gebietes Großer Hof in das Städtebauförderprogramm in Aussicht steht.

Für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme kann sowohl ein Sanierungsträger als auch ein Quartiersmanager eingesetzt werden.

Im Kosten- und Finanzierungsplan wurden für die Bereitstellung von Fördermitteln Kosten für die Beauftragung eines Sanierungsträgers und eines Quartiers- (bzw. Kulturmanagers) berücksichtigt. Die Aufgabe des Sanierungsträgers kann vom Projektmanagement über das Finanzmittelmanagement bis zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen reichen. Voraussetzung ist eine regelmäßige Abstimmung zu Verfahrensstand und Projektschrit-

ten zwischen der Stadt und beauftragtem Sanierungsträger. Für das Gebiet Großer Hof wird der Einsatz eines Sanierungsträgers in Erwägung gezogen für:

- das Finanzmittelmanagement der Gesamtmaßnahme (finanzielle Abwicklung; Kontrolle und Steuerung der Fördermittel; Sanierungskonto, Finanzierung, Abrechnung; Erstellen von Auszahlungsanträgen und Zwischennachweisen; Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- die Betreuung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen
- allgemeine Rechtsberatung bei der Umsetzung einzelner (komplexer) Sanierungsprojekte

Das Quartiersmanagement umfasst ein koordiniertes, kooperatives und vernetztes Vorgehen vor Ort, um die Umsetzung integrierter Entwicklungskonzepte bzw. Handlungsansätze zu befördern. Zur Absicherung der Ziele im Gebiet Großer Hof - vor allem hinsichtlich der Kultur- und Kreativwirtschaft - erscheint die Installation eines externen Quartiers-/Kulturmanagers geeignet. Die zielgerichtete Ansprache von Personen und Institutionen der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt und eine gemeinsame, vernetzte Projektentwicklung soll auf professionelle Füße gestellt werden.

Um auch flexibel und unbürokratisch eigene Projekte lokaler Akteure umsetzen zu können, kann ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Wie die Erfahrung in anderen Braunschweiger Sanierungs- und Fördergebieten zeigte, ist dieser Ansatz zur Aktivierung sehr wirksam und soll auch im Gebiet Großer Hof zum Einsatz kommen.

Weiterhin hat sich ein beratendes Gremium, das sich als Interessenvertretung und Bindeglied zwischen Bewohnerschaft und Stakeholdern mit den Angelegenheiten des Sanierungsverfahrens befasst und Empfehlungen an die Stadtverwaltung und politischen Gremien gibt, in Stadterneuerungsgebieten bewährt. Die Frage, welche Form eines Gremiums sich am Besten für Größe und Struktur des Gebietes Großer Hof eignet, ist zunächst noch offen. Möglich wäre die Installation eines Sanierungsbeirates mit eigener Geschäftsordnung oder ein (informeller) Runder Tisch. In jedem Fall wäre eine Zusammensetzung aus Bewohnerinnen und Bewohnern, Quartiersakteurin-

nen und Quartiersakteuren, politischen Vertreterinnen und Vertretern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung ratsam.

Eine Beteiligung in der Breite soll eine kontinuierliche Bürgerbeteiligung sicherstellen, die sowohl das Sanierungsverfahren mit seinen rechtlichen Auswirkungen als auch Einzelmaßnahmen innerhalb des Verfahrens zum Thema haben. Besondere themenbezogene Beteiligungsformate – wie Ideenwerkstätten, Befragungen oder Diskussionsveranstaltungen werden im Rahmen des Sanierungsprozesses nach der Programmaufnahme weiterentwickelt.



*Abb. 113: Bürgerbeteiligung am 28.01.2026*

## 12. Quellennachweis und Anhang

### Literaturverzeichnis

Analysen und Handlungsvorschläge, Hrsg: STADTart Dipl.-Ing./Stadtplaner Ralf Ebert in Kooperation mit Multiplicities, Dr. Bastian Lange, 2026

Auslobung Wettbewerb Großer Hof, Hrsg: Stadt Braunschweig, 2023

Dokumentation Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt, Hrsg: Stadt Braunschweig, 2010

Historisch-Synoptische Karte der Braunschweiger Innenstadt 1938/1993, Betrachtungen zum Stadtgrundriss, Udo Gebauhr, 1994

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030, Hrsg: urbanista | Creating the Future City, Stadt Braunschweig, 2018

Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig, Strukturmerkmale, Perspektiven und Handlungskonzept, STADTart in Kooperation mit URBAN CATALYST GmbH, 2020

Kultur- und Kreativwirtschaft zur Stärkung des Innovationsökosystems in Braunschweig

Mobilitätsentwicklungskonzept 2023+, Hrsg: Stadt Braunschweig, 2024

Netzwerkstrukturen kreativ-urbaner Milieus in mittleren Großstädten in: Raumforschung und Raumordnung, Hrsg: Bingel, Leßmann, Nußbaum, Wotha, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2017

Von der Kunst zu leben, Dr. sc. Eckhard Priller, Hrsg.: Bundesverband Bildender Künstlerinnen und Künstler e. V (BBK), 2020

Städtebauliche Studie „Hagen“, Hrsg: Stadt Braunschweig und Architektur und Stadtplanung Grundmann, 2013

Strategisches Rahmenkonzept Braunschweiger Innenstadt, Hrsg: Braunschweig Zukunft GmbH und CIMA Beratung + Management GmbH Hannover, 2022

## Bildnachweis

Die Bilder sind wenn nicht anders bezeichnet von der Stadt Braunschweig erstellt worden.

**Abb. 1, 10, 24, 33, 34, 67, 68, 70, 74, 98:** Stadt Braunschweig, Frau Nielsen

**Abb. 9:** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

**Abb. 13:** Eigene Darstellung nach Sander

**Abb 15, 16, 17:** Bildarchiv Foto Marburg

**Abb. 21, 22, 23:** Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig, Strukturmerkmale, Perspektiven und Handlungskonzept, STADTart in Kooperation mit URBAN CATALYST GmbH

**Abb. 29:** Reichel + Straut Architekten, Braunschweig

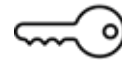
**Abb. 30:** farwickgrote partner Architekten, Ahaus

**Abb. 31 und Abb. 32:** pbp - prasch buken partner architekten partG mbB, Hamburg mit GHP Landschaftsarchitekten Nikolaus Gurr

**Abb: 51:** Capatti Staubach Urbane Landschaften, Berlin

**Piktogramm Schlüssel:** [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)

(<a href="https://www.flaticon.com/de/kostenlose-icons/freischalten" title="freischalten Icons">Freischalten Icons erstellt von Freepik - Flaticon</a>)



**diverse Piktogramme:** [www.freepik.com](http://www.freepik.com)

([https://de.freepik.com/vektoren-kostenlos/vektor-ui-illustration-mischte-reise-medizinisches-finanzkonzept\\_2631186.htm#from-View=keyword&page=1&position=1&uuid=5d90d10c-a8fa-47ee-bcbe-5b24c3225d9c&query=Picto](https://de.freepik.com/vektoren-kostenlos/vektor-ui-illustration-mischte-reise-medizinisches-finanzkonzept_2631186.htm#from-View=keyword&page=1&position=1&uuid=5d90d10c-a8fa-47ee-bcbe-5b24c3225d9c&query=Picto))



## Anhang

- Dokumentation Workshop
- Dokumentation Bürgerbeteiligung
- Dokumentation TöB (folgt)



*Abb. 114: Wohngebäude an der Andreaskirche*



# DOKUMENTATION WORKSHOP

Integriertes Entwicklungskonzept Großer Hof  
14.01.2026

**Braunschweig**  
City of Lions

# Ablauf

Am 14.01.2026 wurde von 10 bis 13 Uhr im Saal der Reichsstraße 3 direkt im Untersuchungsgebiet ein Workshop abgehalten. Herr Klug und Frau Schwarzer haben zu Beginn mithilfe einer Präsentation den Grund für den Termin und den aktuellen Stand der Planungen erklärt. Darüber hinaus wurden ehemals angedachte Planungsansätze erläutert und verschiedene Eindrücke aus dem Gebiet durch Fotos veranschaulicht. Im Anhang der Dokumentation ist die Präsentation enthalten.

Nach der Präsentation folgte eine Phase gemeinsamen Arbeitens. Die Teilnehmer konnten die Stärken und Schwächen an vier Thementischen zusammentragen. Erste Ideen und Impulse wurden ebenfalls an den bereitgestellten Plakaten festgehalten. Die Ergebnisse des Workshops werden in die Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes einbezogen. Auch werden bei der am 28.01.2026 stattfindenden Bürgerbeteiligung Ideen aufgegriffen und präsentiert.

## Thementisch 1 – Kunst, Kultur und Handwerk

### Stärken

- Nähe zur Innenstadt (Verbindungen schaffen, komplementäre Angebote schaffen, urbane Produktion, Gastronomie, parken)
- Sehr gemischtes Viertel, Multikulti
- Rund um den Wollmarkt hohe Dichte öffentlicher Einrichtungen (VHS, Jugendzentrum, Kirche, Haus der Familie, CVJM)
- Nähe zur TU BS (Architekturfakultät etc.)
- Mauern der Markthalle für Sprayerkunst erhalten
- Chance Wollmarkt zum „Kultviertel“ werden zu lassen (mittels Cafés, Gastronomie etc.)
- Öffentlicher Raum würde vom Öffnen der EG-Zone profitieren
- Entwürfe der TU (vor 2023) zur Nutzung der Liberei heranziehen
- Kirche wichtiger Veranstaltungsort: Ausstellungen, Konzerte, Sonntags-Café auf der Empore, Turmbesteigung
- Viele generationsübergreifende Akteure: Haus der Familie, St. Andreas, Jugendzentrum, CVJM, Lebenshilfe
- Gute Lage
- Das Thema Baukultur berücksichtigen und Wertschätzen

### Schwächen

- Kaum Präsenz von Kunst und Kultur
- Zu viel Leerstand
- Orion Schaufenster verstören
- Bislang keine Kunsthandwerker, Werkstätten, Läden etc.
- Wenig Präsenz von Kultur/Kunst im öffentlichen Raum
- Anzahl Handwerker rückläufig; Leerstand
- Kirchhof zur Hundeweise entwickelt

**Impulse und Ideen**

- Kaum Präsenz von Kunst und Kultur
- Kernenate Hagenbrücke hat Potenzial als Link zur Innenstadt zu werden
- Kreative Zwischenlösung der abgängigen Gebäude prüfen
- Langfristige Atelierflächen: 5€/m<sup>2</sup> kalt darf es nicht überschreiten, Gebäudeumnutzung?
- Kaiserstraße bis zur Gebäudekante auf der Nordseite hereinnehmen (inkl. Aufweitung zum Wollmarkt)
- Kreativräume für die Lebenshilfe
- Günstige Raummieten für Kreative erhalten
- Tätigkeiten integrieren, die mit Lärm verbunden sind
- Handwerksbetriebe bewusst reinholen
- Multicodierte Räume
- Beibehaltung von Parkmöglichkeiten für den Handel/Innenstadtbesucher
- Kreativräume für Familien, die das Haus der Familie besuchen; Bewegungsräume
- Weg als Ziel betrachten: wachsen, weiterbauen, historische Gebäude (auch ohne Denkmalschutz)
- Veranstaltungen/Kreativ-Handwerkermarkt auf dem Wollmarkt
- Kunst und Kultur sichtbar machen
- Musikcafé: Kombination mit Gastronomie und Kunst
- Kunstwerke an Häusern
- Kunst-Handwerk, z.B. Goldschmiede
- Manufakturen, sichtbare Prozesse
- „Kunst“ weiter fassen
- Niederschwellige Kunstangebote
- „Laute“ Gewerbeformen, Kunstschaffende müssen mitgedacht werden und Orte bekommen
- Verfügungsfonds für Kunstprojekte (Kreativmanagement?)
- Mut „ONN“ zu bleiben
- Künstler:innen benötigen Freiräume und können Gesellschaft vernetzen. Mietpreise über 6€/m<sup>2</sup> sind für Künstler:innen nicht bezahlbar
- Arbeits- und Bildungsort Innenstadt stärken durch Schaffung von Büros/Handwerksbetriebe etc.
- Kunst muss sich entwickeln
- Lärmschutz prüfen für Bildhauer, Ausstellungsaufbau und Gewerke
- Räume nutzungs offen gestalten
- Kreativ-Atelier für Kinder (Haus der Familie)
- Lebendigkeit im Gebiet durch verlängerte Öffnungszeiten

# Thematisch 1 – Kunst, Kultur und Handwerk

**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)  
für das Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“**

**Thematisch 1 - Kunst, Kultur & Handwerk**

**STÄRKEN**

- Hand um den... (Handwritten note)
- Öffentlicher... (Handwritten note)
- Nähe zur... (Handwritten note)
- Handwritten notes on various topics related to strengths.

**SCHWÄCHEN**

- Handwritten notes on weaknesses.
- Handwritten notes on weaknesses.
- Handwritten notes on weaknesses.

**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)  
für das Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“**

**Thematisch 1 - Kunst, Kultur & Handwerk**

**IMPULSE & IDEEN**

- Handwritten notes on impulses and ideas.
- Multidiskiplin... (Handwritten note)
- Handwritten notes on various topics related to impulses and ideas.
- MUT... (Handwritten note)

**Stärken**

- Möglicher Baumerhalt
- Bäume erhalten über Fuß- und Radweg

**Schwächen**

- Starke Versiegelung = schlechte Aufenthaltsqualität
- Starkregenrisiko (Alte Waage, Markthalle, Werder)
- Beleuchtung Littolffweg/Penny
- Grün nur oben (=Bäume) keine begrünten Flächen
- Hitzeinsel Alte Waage & Windproblem
- Grünraum St. Andreaskirche genutzt als Parkplatz
- Keine Sitzmöglichkeiten auch für Ältere zum Ausruhen
- Wollmarkt nicht barrierefrei (Kopfsteinpflaster)
- Angsträume und Beleuchtung
- Starkregenproblem Kaiserstraße
- Öffentliche WCs fehlen (Notdurft wird in den Straßen verrichtet)
- Blau-Grüne-Infrastruktur (Wollmarkt)
- Vermüllung
- Überflutung bei Starkregen Reichsstraße Schule

## Thementisch 2 – Öffentlicher Raum & Klima

### Impulse und Ideen

- Eltern-Kind-Bereiche schaffen (auch durch Haus der Familie)
- Öffentliche WCs mitdenken
- Mehr Möglichkeit für Pausen, Aufenthalt etc. schaffen
- Entsiegelung Wollmarkt
- Innenstadtentwicklung: Wegeverbindungen schaffen, Innenstadt näherbringen „zusammenführen“
- Vgl. 2. Preis: Wasserführung mit integrieren, Oberflächenwasser entlang Litolffweg berücksichtigen
- Mobilityhub an den Rand „Grüne Mitte“ am Großen Hof
- Außenflächen für Gastro/Öffentlichkeit länger abends öffnen, Schallschutz
- Burggraben öffnen bzw. Verlauf sichtbar machen
- Mauer Markthalle erhalten
- Liefer- /Ladezonen, Paketstationen & Mikrodepots berücksichtigen (Anbieteroffen)
- Wollmarkt: entsiegeln und/oder Hitzeschutz ergänzen (Bäume o. ä.)
- Graffiti-Kunst (Markthalle) + Kunstateliers verbinden, Heterogenität
- Beleuchtung prüfen; Übergang von stark ausgeleuchteten zu Stellen zu dunklen
- Stadtteil-Wochenmarkt Wollmarkt (s. Feierabendmarkt Magniviertel)
- Dach- und Fassadenbegrünung (Neubau + Bestand)
- Struktur/Gliederung Wollmarkt fehlt
- Multicodierte Räume = Flächen mehrfach belegen durch Nutzung
- Hochwertige Architektur an zentralen Platz setzen, Rahmen für Aufenthaltsqualität
- Autofreies Quartier als Qualität konsequent denken
- Freiräume für Kunst + Kultur nutzen (auch temporär)
- Topf für öffentliche Projekte (Kunst) temporär belebt die Stadt (Bsp. Kiel)
- Kunst im öffentlichen Raum bei neuen Freiräumen bewusst initiieren (Wettbewerbe?)
- Bsp. Stadt Kiel: Fördertopf für temporäre Projekte – Kunst im öffentlichen Raum
- Umgestaltete Freiräume erhalten
- Wollmarkt begrünen (z.B. kostengünstig mit Cortenstahl bepflanzen)
- Kiel Vorbild: temporäre Mittel im öffentlichen Raum Fördertopf Freiraum

# Thematisch 2 – Öffentlicher Raum & Klima

**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)**  
**für das Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“**

Thematisch 2 – Öffentlicher Raum & Klima

**STÄRKEN**

- Handwritten notes on sticky paper under the 'STÄRKEN' header.

**SCHWÄCHEN**

- Handwritten notes on sticky paper under the 'SCHWÄCHEN' header.

**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)**  
**für das Wohn- und Kreativquartier „Großer Hof“**

Thematisch 2 – Öffentlicher Raum & Klima

**IMPULSE & IDEEN**

- Handwritten notes on sticky paper under the 'IMPULSE & IDEEN' header.

## Thementisch 3 – Wohnen & Nutzungsmix

### Stärken

- ruhiges, innerstädtisches Wohnen mit viel Grün
- Viele Gemeinbedarfsnutzungen: Haus der Familie, CVJM, Kirche, Lebenshilfe

### Schwächen

- Vielzahl des ruhenden Verkehrs --> unattraktive Stadträume

## Thementisch 3 – Wohnen & Nutzungsmix

### Impulse und Ideen

- Bereich Liberei als privaten, abgeschlossenen Ort erhalten
- Wegeverbindung in Richtung Wallring
- Teilerhalt der Kielhornschule
- Burgmühlengraben nachvollziehbar gestalten
- Brotbackofen auf historischen Platz neben der Liberei für gemeinschaftliches Backen (z. B. 1x im Monat)
- Strukturen für Vögel beim Bauen berücksichtigen
- Zwischennutzung der Schulen für Berufsanfänger in Kunst- und Kreativwirtschaft
- Hierarchie der öff. Räume unterschiedliche Funktionen
- Altes Gebäude des Kielhornschule möglichst erhalten
- Räumlichkeiten die von der Stadt (Kulturdezernat) günstig vermietet werden
- Immissionsschutz? + Kultureinrichtung – Wohnen
- Ausstellungsflächen/Werkstättenstudios für Berufsanfänger
- Haus der Familie --> Kreativwerkstätten für Kinder
- Dachnutzung (Mobility Hub) ermöglichen (Eventlocation)
- Architekturpavillon
- Spielflächen einbeziehen in Freiflächen (Wasserspielplatz)
- Qualifizierten Außenraum Hagenbrücke 1, 2 = Schnittstelle zur Innenstadt
- Mischung der Wohnnutzungen für unterschiedliche Altersgruppen
- Sichtbarkeit (sichtbarer Zugang) Haus der Familie
- Sitzmöglichkeiten in Parks und Wasserspiel
- Markt (Wochenmarkt) nachmittags (Familienfreundlich)



## Thementisch 4 – Mobilität

### Stärken

- zentrale Lage, von allen Seiten erschlossen
- Parkraumbewirtschaftung
- gute ÖPNV-Erschließung (Tram)
- E-Roller in Stationen abstellbar
- sinnvolle Lage des zukünftigen Mobility Hubs
- Wollmarkt großer Stadtplatz
- Nah am Grünen
- schattenspendende Bäume an Fußwegen
- im Osten gute Anbindung an Hauptradnetz
- Verbindung von Kaiserstraße/Reichsstraße zu Graff sehr stark genutzt

### Schwächen

- Alte Waage/Wollmarkt mit Kopfsteinpflaster, für Radfahrer ungeeignet
- Viel Verkehr auf Alte Waage/Wollmarkt
- Wollmarkt versiegelt
- Wegweiser und Hinweisschilder für Fuß- und Radverkehr fehlen
- Zu wenig E-Ladestationen
- Keine Busverbindungen
- Fehlende Querung in Verlängerung zu Packhof/Dax
- Zufahrt Radverkehr aus Meinhardshof nach Norden (ins Quartier)

## Thementisch 4 – Mobilität

### Impulse und Ideen

- Gebietsumgriff bis Inselwall erweitern (Johannes-Selenka-Schule, JH, Mühle)
- Querung Brücke Inselwall hinter Schule öffnen (wo Zaun gerade steht, Bosselgraben)
- Mehr Flächen für E-Roller
- Mehr E-Ladestationen
- Mehr Fahrradabstellanlagen + sicheres Anschließen im Quartier
- Ost-West-Verbindung Radverkehr/ Fußwegverbindung weiter denken (über Anschlussgebiet)
- Mobility Hub: Mobilität weiterdenken (Sackkarren etc.)
- Liefer-Ladezonen auf für Bewohner:innen
- Konzept für Fahrradparken
- Wasserrinne als Kinderspiel; Konflikt mit angrenzendem Verkehr, evtl. Verkehr beruhigen
- Geschützter Bereich im Norden des Wollmarktes
- Erneuerung Radweg Hagenbrücke/ Küchenstraße
- Kaiserstraße komplett aufnehmen
- Zentrale Radverbindungen Wendenstraße/ Reichsstraße ausarbeiten in IEK; Wollmarkt queren hier sinnvoll
- Temporäre Atelierräume in Schulgebäude schaffen





# DOKUMENTATION Bürgerbeteiligung

Integriertes Entwicklungskonzept Großer Hof  
28.01.2026

**Braunschweig**  
City of Lions

# Ablauf

Am 28.01.2026 hat eine öffentliche Bürgerbeteiligung im Saal der Reichsstraße 3 stattgefunden. 53 Bürger und Bürgerinnen sind der Einladung gefolgt und haben an der Veranstaltung teilgenommen.

Nach der Begrüßung durch den Stadtbaurat Herrn Leppa, haben Herr Klug und Frau Schwarzer von der Abteilung Stadterneuerung den Grund für den Termin sowie den aktuellen Stand der Planungen mithilfe einer Präsentation erläutert. Des Weiteren wurden ehemals in Betracht gezogene Planungsansätze erklärt und diverse Eindrücke aus dem Gebiet mittels Fotos dargestellt. Die Präsentation befindet sich im Anhang der Dokumentation.

Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte die Vorstellung erster Maßnahmen an vier Themenplakaten. In der ersten Beteiligungsrunde wurden die Teilnehmer gebeten weitere Maßnahmen und Ideen zu ergänzen. In der zweiten Runde erhielten alle Teilnehmer 6 Klebepunkte und wurden gebeten ihre Favoriten mit Punkten zu bekleben. Auf diese

Weise konnten Schwerpunkte identifiziert werden. Die Maßnahmen und Ideen werden von der Verwaltung auf Umsetzbarkeit geprüft und fließen bei Realisierbarkeit in das IEK ein.

Zum Abschluss der Veranstaltung ermutigt die Verwaltung alle interessierten dazu sich bei Bedarf weiterhin mit Eingaben oder Belangen an die Abteilung Stadterneuerung zu wenden.

## Thema 1 – Kunst, Kultur und Handwerk

### Maßnahmen von der Verwaltung:

- Kreative Zwischennutzung der Schulen prüfen
- Kunst im öffentlichen Raum und an Gebäuden
- Ausstellungsgalerie sowie Ateliers in der Quartiersgarage
- Städtebauliche Neuordnung ehem. Markthalle
- Veranstaltungen/Kreativ-Handwerksmarkt auf dem Wollmarkt
- Umnutzung ehemalige Schule in Atelierhaus
- Rückbau Kielhornschule und bedarfsorientierte Nachnutzung
- Rückbau Helene-Engelbrecht-Schule und bedarfsorientierte Nachnutzung
- Musikcafé: Kunst und Gastronomie verbinden
- Handwerksbetriebe bewusst ins Quartier holen **(4 Punkte)**
- Verfügungsfonds für Kunstprojekte
- Günstige Mieten für Künstler

### Maßnahmen von den Teilnehmern

- Frage: Gibt es wirklich Bedarf?
- Gibt es wirklich Bedarf an Ateliers an dieser Stelle? **(1 Punkt)**
- Ja, es gibt generell in Braunschweig einen großen Bedarf an Ateliers, ich kenne viele Kollegen die suchen. Es wäre auch eine Möglichkeit, mehr HBK-Absolventinnen in der Stadt zu halten. Mehr Kultur --> positiv für Stadtentwicklung **(4 Punkte)**
- Ateliers in die historischen Gebäude der alten Schulen (hohe Decken) **(2 Punkte)**
- Erhalt vorhandener Flächen, die für Kunst und Kultur genutzt werden **(1 Punkt)**
- In Quartiersgarage Ki-/Robotik-Fläche --> Ideen für Wohn-/Lebenswelten
- Galerie von Kunsthandwerk/Ausstellungen Verkauf **(1 Punkt)**
- Wird auch weiterhin für die normalen Anwohner geplant? **(3 Punkte)**
- Dachnutzung des Parkhauses (Sport, Kunst, ...) **(4 Punkte)**
- Johannes-Selenka-Schule als Potenzial-Fläche 2.0 *(Ergänzung Stadtverwaltung: gemeint ist eine Perspektivische Weiterentwicklung des Schul-Areals mit den Themen Handwerk und Kreativwirtschaft)*
- Markthalle: Teilersatz oder Alternative für älteste legale Graffiti-Fläche **(6 Punkte)**
- Wandflächen für Street Art (bisher erlaubt/geduldet in der gesamten Markthalle) **(6 Punkte)**
- Wie funktioniert die Hochgarage? Anliegerparken, Eigentum, Stundenparken?
- Möglichst kleinteilige vielfältige Nutzungen ermöglichen Sport, Märkte, Kreativräume etc.
- Kreativorte/geschützte (Innen-)Räume ohne Konsumzwang **(2 Punkte)**
- Dritte Orte schaffen
- Ist statt Kreativviertel nicht eher ein buntes Angebot mit Alt + Neu – nicht geplante Nutzungen
- Verschiedene Energien nebeneinander gut organisieren (Jugend, Alter, Stille Bewegung)
- Gezieltes Angebot für Organisationen mit Gemeinwohlorientierung
- Spiel- und Kreativplätze für Menschen jeden Alters im öffentlichen Raum **(3 Punkte)**



## Thema 2 – Öffentlicher Raum & Klima

### Maßnahmen von der Verwaltung:

- Neuanlage Grünfläche Großer Hof mit Spielplatz
- Neuanlage Grünfläche Werder
- Erhalt Mauer Markthalle **(1 Punkt)**
- Verlauf Burgmühlengraben sichtbar machen **(2 Punkt)**
- Aufwertung Durchgang Hagenbrücke (Richtung Penny) **(1 Punkt)**
- Bäume erhalten **(1 Punkt)**
- Öffentliche Toilette berücksichtigen
- Neuanlage Quartiersplatz
- Umgestaltung Litolffweg **(1 Punkt)**
- Beleuchtung verbessern **(1 Punkt)**
- Möglichkeiten für Pausen und Aufenthalt schaffen **(2 Punkte)**
- Begrünung Wollmarkt **(1 Punkt)**
- Aufwertung Freiflächen St. Andreaskirche
- Neuanlage Nachbarschaftsplatz

### Maßnahmen von den Teilnehmern

- Bäume entlang der Kaiserstraße **(2 Punkte)**
- Kaiserstraße begrünen + Verkehrsberuhigung
- Reaktivierung Wasserlauf am Wollmarkt evtl. Erweiterung durch Wasserspielflächen, Spielplatz, Wasserlernwelt/-ort **(1 Punkt)**
- Leihaußenmöbel
- Belebung des Wollmarkts z.B. Stadtmöbel die zu Austausch anregen, Sitzlandschaft mit Begrünung **(3 Punkte)**
- Wollmarkt/Alte Waage sind eigentlich schön --> fast die einzigen Plätze der Stadt, die historisch noch „erkennbar“ sind auch eine Qualität
- Windschneisen auf dem Wollmarkt verhindern
- Starkregen
- Hochwasserschutz --> 2023 war alles voller Wasser **(7 Punkte)**
- Park Großer Hof --> Fläche absenken - Starkregenereignisse
- Zisterne unter der neuen Quartiersgarage – Hochwasserschutz **(6 Punkte)**
- Matschwege in den Parks?
- Trinkwasserbrunnen **(1 Punkt)**
- Kann die Vogelkolonie der Krähen umgesiedelt werden?
- Ökologisches Bauen: begrünte Dächer, Schwammstadt **(1 Punkt)**
- „Marktviertel“ Märkte (temporär) auf Plätzen, Straßen (Musik-/Floh-/Handwerksmarkt), mobile und stationäre Stände (s. Viktualienmarkt) **(2 Punkte)**
- Sportangebote für Jugendliche **(2 Punkte)**
- Mehr Grünflächen, mehr Aufenthaltsqualität

**Maßnahmen von der Verwaltung:**

- Dach- und Fassadenbegrünung beim Gebäudebestand und Neubau
- (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Wohnungen für unterschiedliche Wohnformen **(1 Punkt)**
- Neubau Familienzentrum (Haus der Familie)
- Neubau Kindertagesstätte
- Neubau Wohnen
- Rückbau Kielhornschule und bedarfsorientierte Nachnutzung
- Dachnutzung Quartiersgarage ermöglichen (Eventlocation) **(1 Punkt)**
- Rückbau Helene-Engelbrecht-Schule und bedarfsorientierte Nachnutzung
- Angebotserweiterung der vorhandenen Einrichtungen (z. B. Kreativ-Atelier für Kinder)
- Innenstadt näherbringen, „zusammenführen“ **(2 Punkte)**

**Maßnahmen von den Teilnehmern**

- Gemeinschaftlich organisiertes Wohnen **(3 Punkte)**
- Gemeinschaftliche Wohnformen **(5 Punkte)**
- Wohnprojekte + gemeinschaftliches Wohnen **(2 Punkte)**
- Mehrgenerationenwohnen **(4 Punkte)**
- Wohnraum für Familien mit Kindern **(1 Punkt)**
- Pflege-WG **(1 Punkt)**
- Alters-WG **(1 Punkt)**
- Studentenwohnen **(1 Punkt)**
- Sozialer Wohnbau
- Kleinteiligkeit der Bebauung erhalten --> das letzte Stück „altes Weichbild“ --> Chance: „klein, aber fein“ **(2 Punkte)**
- Kleinteilige Entwicklung **(1 Punkt)**
- Erhalt der historischen Schulgebäude --> Gesicht der Stadt wahren **(2 Punkte)**
- Kleine Fläche für Wochenmarkt (2-3 Stände), regionale Anbieter **(1 Punkt)**
- Konzeptvergaben für Privatpersonen/ Baugenossenschaften ausgelegt (nicht nur große Investoren) **(3 Punkte)**
- Sportliche Möglichkeiten, die lautstärkemäßig verträglich mit Wohnen sind (Boulderwand, Federballnetz, Boulebahn)
- Gemeinwohlorientierte/Gemeinnützige Nutzungen **(1 Punkt)**
- Atelierräume für Künstlerinnen --> Kultur hält zusammen
- Keine Flächen verkaufen, Investieren geht auch mit Erbpacht **(4 Punkte)**
- CoLiving, CoWorking, CoEventing **(1 Punkt)**
- Ki-/Robotik --> Pflege, Haushalt
- Kita Neue Knochenhauerstraße ausbauen statt Neubau --> fußläufig zu erreichen **(3 Punkte)**
- Altbauten erhalten, auch die kleine Turnhalle (1. Kino der Nachkriegszeit) --> Turnhalle als Quartierskantine nutzen (charmante Substanz) **(3 Punkte)**
- Einfache Sanierung der bestehenden Strukturen
- Aussage zum Standort für Müllstation treffen
- Erhalt historische Bauten, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen **(1 Punkt)**
- Hochwasserschutz **(7 Punkte)**
- Sichtachse Bockstwete – St. Andreas erhalten **(3 Punkte)**
- Unsere Stadt soll schöner werden



**Maßnahmen von der Verwaltung:**

- Verbesserung Fußweg östliche Reichsstraße
- Mehr Fahrradabstellanlagen
- Mehr E-Ladestationen
- Umgestaltung Kröppelstraße
- Aufwertung Fuß- und Radweg Hagenbrücke (nördliche Straßenseite)
- Städtebauliche Neuordnung ehem. Markthalle
- Neubau Quartiersgarage
- Entsiegelung und Umgestaltung Hagenhof
- Mehr Flächen für E-Roller **(1 Punkt)**
- Barrierefreiheit verbessern (z. B. Kopfsteinpflaster beim Wollmarkt hinderlich) **(1 Punkt)**
- Liefer- und Ladezonen, Mikrodepots berücksichtigen **(1 Punkt)**

**Maßnahmen von den Teilnehmern**

- Bewohner parken nicht vergessen **(5 Punkte)**
- Bewohnerparken in den Straßen erhalten, keine ausschließliche Konzentration auf das Mobility Hub **(2 Punkte)**
- Kein Wegfall von Parkplatzflächen **(2 Punkte)**
- Weiterhin Parkplätze entlang der Straßen
- Zugang zum Mobility Hub mit Parkausweisen der Stadt **(2 Punkte)**
- Wohnungsnahes kurzzeitparken
- Be- und Entladen auch bis 30 Min/1 Stunde für Bewohner
- Anwohnerparken den realen Kosten nach bepreisen --> tatsächliche Kosten/Privileg kommunizieren
- Aktuell: Durchgangsverkehr (Schleichweg Schlossarkaden, Umgestaltung Hagenbrücke) + starker Parksuchverkehr --> hohe Geschwindigkeiten (ohne Kontrolle) --> Autofrei **(1 Punkt)**
- Parkraum umnutzbar, falls in Zukunft nicht mehr so viele Parkplätze gebraucht werden?
- PKW-Prognose 2030+ 1:1 **(1 Punkt)**
- Poller im Litolffweg wieder setzen
- Gerader Durchweg für Rad und Fuß von Werder zur Bockstwete
- Guten Überweg schaffen (zur Bockstwete)
- Tempo 30 in der Kaiserstraße durchsetzen **(2 Punkte)**
- Neuorganisation Stellplätze ab Kaiserstraße 30 und ggf. Einbahnstraße (von Längsparker auf Schrägparker inkl. Flächen für Bäume)
- Zufahrt Werder soll gegeben sein **(2 Punkte)**
- Wendenstraße Verkehrsberuhigung
- Keine 6 Geschosse für Parkhausneubau **(3 Punkte)** *[Ergänzende Erklärung der Verwaltung: Im Rahmen der Veranstaltung kam es zu einem Missverständnis. Ein Schnitt durch das Wettbewerbsergebnis stellt die Parkgarage mit 6 Parkebenen dar, die aufgrund der Erschließung mit Rampen versetzt zu einander angeordnet sind. Die Anordnung von zueinander versetzten Parkebenen ist dabei gängige Praxis in vielen Parkhäusern für eine möglichst effektive Unterbringung von Stellplätzen. Die Gebäudehöhe insgesamt ist dabei aber nicht mit einer Höhe von 6 Vollgeschossen vergleichbar, sondern entspricht nur 4 Geschossen, wie im Plan dargestellt. Ergänzend ist zu erwähnen, dass es sich lediglich um eine erste Darstellung im Rahmen des Entwurfs handelt. Eine konkrete Planung für die Quartiersgarage gibt es noch nicht.]*
- Attraktive Gestaltung der Quartiersgarage
- Quartiersgarage = mehr Fläche im restlichen Quartier für: Grünflächen, Wasser, Aufenthaltsqualität, Fußverkehr, Fahrradverkehr, Gastronomie **(1 Punkt)**
- Parkgebühren nach PKW-Größen **(1 Punkt)**
- Attraktives Carsharing Angebot
- Autoarmes Quartier **(4 Punkte)**
- Weniger/keine Stellplätze im öffentlichen Raum, öffentlicher Raum für Menschen + Grün **(5 Punkte)**

## Thema 5 – Übergeordnete Maßnahmen

### **Maßnahmen von der Verwaltung:**

- Verfügungsfonds
- Beteiligung Bewohner und lokale Akteure, Veröffentlichungen
- Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenkonzepte
- Sanierungsträger und Quartiers-/Kulturmanager
- Gutachten, Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe zu verschiedenen städtebaulichen Themen