

*Betreff:***Programm Anmeldung 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 Litolfweg. 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 € |
| 1/3 Anteil Stadt | <u>7.057.000 €</u> |

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 € |
| Eigenanteil der Stadt für nicht förderfähige Kosten | <u>820.000 €</u> |

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)