

Betreff:

**Sachstand zur Planung Großer Hof**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

06.03.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

06.03.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

11.03.2020

Ö

Schulausschuss (zur Kenntnis)

13.03.2020

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)

17.03.2020

Ö

### Sachverhalt:

Mit dieser Mitteilung informieren die Dezernate III, IV und V gemeinsam zum Sachstand der Überlegungen zur Nachnutzung der Fläche Großer Hof. Diese basieren auf den Ergebnissen der dezernatsübergreifenden Projektgruppe "Bauliche Entwicklung in der Innenstadt". Ziel der Projektgruppe ist es, in der Innenstadt Lösungen für verschiedene Nutzungsanforderungen zu finden, u. a. für die 6. IGS, die Helene-Engelbrecht-Schule sowie die Städtische Musikschule.

Im Jahr 2019 fielen bereits die Entscheidungen, die Helene-Engelbrecht-Schule auf das Grundstück der BBS 2 an der Salzdahlumer Straße zu verlagern und die 6. IGS auf dem Gelände der Tunicahalle zu entwickeln.

In einem nächsten Schritt wurden Nutzungspotentiale für den Bereich Großer Hof geprüft. Der Große Hof ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges, der Weichbilder Neustadt und Hagen, in unmittelbarer Nähe zu den Großkirchen St. Andreas und St. Katharinen. Die dortigen Schulen Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule stehen leer bzw. sind baulich abgängig, so dass sich zusammen mit dem Grundstück der ehemaligen Markthalle eine einmalige Chance ergibt, in der Innenstadt ein größeres Bauprojekt mit einer Mischnutzung von öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen zu realisieren.

### Evaluierte Nutzungsbedarfe für eine Entwicklung des Großen Hofes

#### Wohnen, Klima, Freiraum

Die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum ist eine aktuelle Herausforderung, der sich die Stadt bereits mit dem ISEK-Ziel "Wohnungsneubauoffensive weiterführen" (s. ISEK 2030, S. 88) verpflichtet hat. Wohnen trägt zudem zur Belebung der Innenstadtquartiere auch außerhalb der Geschäftszeiten bei.

Insofern ist die Wohnnutzung in der Innenstadt zu bewahren und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der innerstädtischen Lage und mit Blick auf die umgebende Nutzung ist der Große Hof besonders geeignet als attraktiver Wohnstandort. Es ist daher zu prüfen, wie sich neue Wohnungen in Kombination mit anderen Nutzungen verwirklichen lassen.

Mit Blick auf den Klimaschutz ist es zudem notwendig, für die bauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage der Stadt einen klimaökologischen Ausgleich herzustellen, die öffentlichen

Bereiche aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

### Städtische Musikschule

Die Städtische Musikschule befindet sich derzeit an den Standorten Augusttorwall 5 und Magnitorwall 16. Die Aufteilung auf zwei Liegenschaften, die begrenzten räumlichen Möglichkeiten (in Bezug u.a. auf Inklusion, frühkindliche Erziehung, moderne Musikpädagogik sowie Auftritte) und der baulich massiv abgängige Zustand der Liegenschaften (der mittelfristig u.a. erhebliche brandschutztechnische Nachrüstungen erfordern wird) sind sowohl unter ökonomischen Aspekten als auch aus kulturfachlicher Sicht nicht zukunftsfähig. Die Verwaltung hat den politischen Auftrag, auf der Basis des Zukunftskonzepts "Die Städtische Musikschule Braunschweig auf dem Weg zum Zentrum für Musik" (Drs. Nr. 19-10104-01) die finanziellen und räumlichen Planungen voranzutreiben und konkrete Realisierungsvorschläge für ein "Ein-Standort-Konzept" bis hin zu einem Konzert- und Musiksaal vorzulegen. Für das "Ein-Standort-Konzept" besteht bereits ein Raumprogramm, das sich derzeit im Investitionssteuerverfahren befindet. Das Raumprogramm umfasst auch einen Konzertsaal für 199 Plätze.

Das Ergebnis von Alternativprüfungen zu Standorten hat ergeben, dass von den verbliebenen und zur Verfügung stehenden innerstädtischen Flächenalternativen der Große Hof die Potentialfläche darstellen würde, auf der, in absehbaren Zeiträumen, ausgehend von den Eigentums- bzw. Wirtschaftlichkeitsverhältnissen, das "Ein-Standort-Konzept" am zielführendsten umsetzbar wäre. Der Standort Großer Hof wäre aus Sicht der Verwaltung ein idealer Standort, um die Städtische Musikschule an einem Standort neu zu entwickeln. Zum einen bietet die zentrale Lage eine sehr gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten, zum anderen eröffneten Grundstücksgröße und -zuschnitt alle Möglichkeiten, das angestrebte Raumprogramm sinnföällig umzusetzen. Auch aus städtebaulicher Sicht könnte eine Musikschule zu einer Belebung des Quartiers beitragen.

### Soziale Infrastruktur: Grundschule, Kita

Aus schulfachlicher Sicht wird aufgrund der weiteren Entwicklung von Wohnbauprojekten im innenstadtnahen Bereich (z. B. in den Bereichen Hauptbahnhof, Holwedeklinik, Wilhelmstraße-Nord, Rennelbergstraße) eine weitere Grundschule im Bereich der Innenstadt notwendig. Zudem benötigen die vorhandenen Grundschulen Comeniusstraße, Heinrichstraße und Klint in der Innenstadt und im Östlichen Ringgebiet dringend eine Entlastung. Eine neue zweizügige Grundschule im Bereich Großer Hof könnte in Verbindung mit einer Veränderung der Schulbezirksgrenzen eine geeignete Lösung hierfür darstellen. Des Weiteren müsste am Standort eine eigene Einfach-Sporthalle vorgesehen werden, um den zusätzlichen schulsportlichen Bedarf abzudecken.

Die Entwicklung von Wohnbauprojekten in der Innenstadt löst darüber hinaus weitere Bedarfe an Betreuungsplätzen für Kinder und Kleinkinder aus. In Anbetracht der günstigen Lage des Großen Hofes wird auch die Unterbringung einer kleinen Kita mit zwei, ggf. auch drei Gruppen geprüft werden.

### Nutzungskonzept Großer Hof

Vor dem Hintergrund dieser Evaluierung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass ein Nutzungsmix von Wohnungen und Einrichtungen der öffentlichen kulturellen und sozialen Infrastruktur die richtige Zielsetzung für die Potentialfläche Großer Hof darstellt. Ein Nutzungsmix ist auch deswegen vorteilhaft, weil die Grundschule hauptsächlich vormittags und die Musikschule hauptsächlich nachmittags genutzt wird. Hieraus ließen sich wirtschaftliche Synergien entwickeln, die zudem auch in der inhaltlichen Zusammenarbeit bestehen können.

### Weiteres Vorgehen:

In einem nächsten Schritt wird die Verwaltung prüfen, ob und wie sich die vorgeschlagenen Nutzungen auf dem Areal unterbringen lassen. Dies lässt sich mit einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie in verschiedenen Varianten ermitteln. Dabei sollen folgende Varianten untersucht werden:

#### Alternative 1: Wohnen und Musikschule

Wohnungen  
Städtische Musikschule mit einem Konzertsaal

#### Alternative 2: Wohnen, Musikschule und Grundschule

Wohnungen  
Städtische Musikschule mit einem Konzertsaal  
eine zweizügige Grundschule mit Einfeld-Sporthalle

In den Alternativen ist die Unterbringung einer 2-3-Gruppen-Kita als Bestandteil des jeweiligen Bauvolumens optional zu prüfen. Zudem wird der Standort dahingehend untersucht, ob für eine Grundschule mit einer 1-Fach-Sporthalle hinreichend Flächenpotential besteht.

Eine Kooperation der Grundschule mit der Städtischen Musikschule wird in diesem Zusammenhang untersucht, da sich in der baulichen Realisierung Synergieeffekte ergeben könnten, die bei beiden Bauvorhaben zu Kostenvorteilen führen können.

### Zielsetzung:

Auf der Basis der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie soll analog zum erfolgreichen Vorgehen bei der 6. IGS eine umfängliche Entscheidungsgrundlage als Ausgangspunkt für weitergehende Planungen entstehen. Die Ergebnisse werden der Politik schnellstmöglich vorgestellt.

### **Nächste Umsetzungsschritte:**

1. In einem ersten Schritt wird für das umrissene Nutzungsszenario in den genannten Alternativen ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept beauftragt, das die Machbarkeit im Rahmen einer vergleichenden Bewertung darstellen soll.
2. Auf der Basis dieser Studie werden in einem nächsten Schritt belastbare Kostenschätzungen für die Realisierung angestellt und die erforderlichen politischen Entscheidungen vorbereitet.

Die Studie wird durch das Dezernat III beauftragt und durch Planungsmittel des Dezernats IV für die Musikschulkonzeptumsetzung finanziert.

Leuer

Dr. Hesse

Dr. Arbogast

### **Anlage/n:**

Entwicklungsbereich Großer Hof