

Gemeinschaftliches Wohnen Projekte in Braunschweig



Übersicht besonders geeignete Wohngebiete

1. Taubenstraße
2. Im Holzmoor
3. Feldstraße
4. Klinikum Holwede - Neubau
5. Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude
6. Alsterplatz
7. Blumenstraße
8. Heinrich-der-Löwe-Kaserne
9. Stöckheim Süd
10. Trakehnenstraße-Ost

Impressum

Herausgeber:

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung
61.5 Abteilung Vorbereitende Bauleitplanung, Standortplanung

Bearbeitung und Redaktion

Dipl.-Ing. Georg Dirks

Technische Bearbeitung:

Brigitte Bitschkus
Yvonne Wegner

Druck:

Grafik-Service-Center der Stadt Braunschweig

November 2015

Zusammenfassung

1	Anlass	1
2	Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Sachstand	5
2.1	Netzwerk Gemeinschaftliches Wohnen.....	5
2.2	Bisherige Projekt und Projekte in konkreter Vorbereitung.....	6
3	Geplante Projekte	8
1.	Taubenstraße.....	8
2.	Im Holzmoor.....	10
3.	Feldstraße.....	12
4.	Klinikum Holwede – Neubau.....	14
5.	Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude.....	14
6.	Alsterplatz.....	16
7.	Blumenstraße.....	17
8.	Heinrich-der-Löwe-Kaserne.....	18
9.	Stöckheim-Süd.....	20
10.	Trakehnenstraße-Ost.....	21
4	Konzept der Stadt Braunschweig zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens	23

1. Anlass

Motive Bauherren
Einheitliche Gestaltung
Kostenvorteile
Soziales Netzwerk
Hilfsbedürftigkeit

Der Wunsch, mit einer Gemeinschaft zu bauen und zu wohnen, lässt sich auf unterschiedliche Motivationen zurückführen: Geht es dem einen um eine einheitliche hochwertige Gestaltung seines direkten Umfeldes, stehen für den anderen Kostenaspekte im Vordergrund, da durch Verzicht auf einen Bauträger oftmals erhebliche Kostenvorteile erzielt werden können. Nicht zuletzt gibt es zunehmend Menschen, die mangels eigener familiärer Netzwerke das Bauen und Wohnen zusammen mit einer Gruppe dem anonymen Wohnen vorziehen oder das Wohnen in der Gemeinschaft aufgrund fortgeschrittenen Alters und zu erwartender Hilfsbedürftigkeit anstreben.

Definition des gemeinschaftlichen Wohnens

Eine trennscharfe allgemeingültige Definition des Phänomens „Gemeinschaftliches Wohnen“ gibt es nicht. Gemeinschaftliches Wohnen grenzt sich zum einen vom traditionellen Wohnen durch die Tatsache ab, dass unter einem Dach Menschen wohnen, die nicht durch familiäre oder partnerschaftliche Beziehungen miteinander verbunden sind, sondern auf der Basis gegenseitiger Solidarität.

Zum anderen geht es nicht nur darum, eine Wohnung zu finden, sondern häufig um eine Kooperation zur Sicherung wechselseitiger informeller Hilfen zwischen den Mitgliedern einer Gruppe. Derartige Projekte lassen sich in der Regel im mehrgeschossigen Wohnungsbau verwirklichen. Die Bauform „Einfamilienhaus“ lässt dagegen kaum Raum für gemeinschaftliches Wohnen nach der obigen Definition.

Situation/Interessenlage Stadt Braunschweig

Im Rahmen der Daseinsvorsorge für seine Bürger ist die Stadt Braunschweig gehalten, den vielfältigen und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und soweit möglich die dafür notwendigen planungsrechtlichen und liegenschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen. Neben dieser Verpflichtung hat die Stadt aber auch ein aktives Eigeninteresse daran, Bauherrngruppen zu unterstützen. In Anbetracht der weiterhin stattfindenden Alterung der Stadtgesellschaft und schwächer werdender familiärer Strukturen wird es zukünftig für die Allgemeinheit immer schwerer werden, für alle notwendigen Betreuungs- und Pflegeleistungen aufzukommen. Je mehr durch gemeinschaftliche Wohnformen neue Netzwerke entstehen, desto mehr werden staatliche Systeme entlastet und Quartiere und Nachbarschaften sozial stabilisiert.

Rollenverteilung**Rolle Bauherren**

Bei alledem muss aber die generelle Rollenverteilung klar bleiben: egal wie die individuellen Wohnbedürfnisse aussehen, ist jeder gehalten, sich selbst um die Organisation seines Wohnwunsches zu kümmern. Ausgenommen davon sind nur die, die aufgrund individueller Problemlagen besondere Hilfe benötigen. Die informelle und formelle Organisation einer Gruppe, die gemeinschaftlich wohnen möchte, muss grundsätzlich von dieser Gruppe selbst bewältigt werden. Dazu gehört auch beispielsweise die Übernahme von Kosten für Moderation und architektonischer Planung.

Rolle Beratende Institutionen

Beratend zur Seite stehen verschiedenen Organisationen wie das örtliche *Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig*, das *Niedersachsenbüro Wohnen im Alter* und das bundesweit agierende *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*.

Rolle Stadt

Die Rolle der Stadt Braunschweig ist, planungsrechtlich Wohnbauland zu schaffen und soweit das die finanziellen Möglichkeiten zulassen, auch Grundstücke den Interessengruppen zum Marktpreis anzubieten.

Bündnis für Wohnen 2015

Im Jahr 2015 haben sich die Akteure des Wohnungsmarktes, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, Politik und Verwaltung der Stadt Braunschweig zum Bündnis für Wohnen zusammengeschlossen. Das Bündnis für Wohnen befürwortet ausdrücklich die Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens und das Instrument der sog. Konzeptvergabe von Grundstücken, das im Zusammenhang „Gemeinschaftliches Wohnen“ zum Tragen kommen soll.

Anliegen dieser Arbeit: Aufbau einer Projektdatei

Die personelle und finanzielle Situation der Stadt Braunschweig erlaubt es nicht, die Ressourcen für die zeitaufwändige Moderation von Baugemeinschaften von der Bildung der Gruppe bis hin zum Kaufvertrag bzw. Bauauftrag bereitzustellen. Unterstützen kann die Stadt aber bei der Suche nach geeigneten Projekten bzw. bei der Schaffung organisatorischer Strukturen. Dies soll im Rahmen dieser Arbeit geleistet werden.

Wo kann gemeinschaftliches Wohnen realisiert werden?

Die in dieser Schrift entworfene Projektdatei richtet sich an diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt anstreben. Es werden beispielhaft an besonders geeigneten größeren Planungsvorhaben die Möglichkeiten aufgezeigt, gemeinschaftliches Wohnen zu realisieren. Prinzipiell sind aber auch andere, kleinere Baugebiete bzw. auch Baulücken für diesen Zweck geeignet. In diesem Zusammenhang wird

auf das Baulandkataster der Stadt Braunschweig im Internet verwiesen.

http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/stadtplanung/Baulandkataster_Braunschweig.html

Ziel ist, Angebote vorzuhalten, die dem zeitlichen Erwartungshorizont der Bauherren entsprechen (Realisierung in wenigen Jahren).

Grenzen des städtischen Engagements

Die Stadt Braunschweig fördert in den durch Bauleitplanung neu geschaffenen Baugebieten nach den in dieser Schrift fixierten Regularien das gemeinschaftliche Wohnen. Sie kann und wird aber nicht für eine Bauherrngruppe im Sinne von Maklertätigkeit stadtweit auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück gehen. Dies widerspräche dem Gleichheitsgrundsatz, jedem Bauwilligen gleiche Chancen einzuräumen, und wäre im Übrigen auch personell nicht zu leisten.

Aktuelle Informationen zu den Baugebieten im Internetauftritt der Stadt

Das Planungs- und Baugeschehen ist sehr dynamisch. Der Aufwand diese Broschüre immer auf dem laufenden Stand zu halten, wäre zu groß und damit nicht angemessen. Vielmehr wird in diesem Zusammenhang auf die Internetseite der Stadt Braunschweig verwiesen, die unter folgenden Link

http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/wohnbaugebiete/index_307512.html

jeweils aktuelle Informationen zu Baugebieten und deren Planungsständen, Ansprechpartnern usw. bereitstellt.

Zum grundsätzlichen Verständnis der Bauleitplanung

ergebnisoffene Planverfahren – keine verlässlichen zeitlichen Prognosen möglich

Um für jedermann gültiges Baurecht für einen Bereich zu schaffen, ist der Stadt gesetzlich vorgeschrieben, ein Planverfahren durchzuführen. Dieses Planverfahren, in dessen Verlauf andere Behörden, Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit haben, ihre Vorstellungen einzubringen, ist im Grundsatz ergebnisoffen. Praktische Konsequenz daraus ist, dass es keine sicheren Prognosen geben kann, wann das Verfahren beendet und mit dem Bau der Häuser und Wohnungen begonnen werden kann. Bis zum Ende der Planung können auch die Planinhalte sich ändern, so dass die in dieser Schrift abgebildeten Planentwürfe als vorläufig und nicht rechtsverbindlich zu werten sind.

Nutzungsbeispiele, das heißt Entwürfe für die einzelnen Baugebiete, können erst dann veröffentlicht werden, wenn sie den politischen Gremien bekannt sind.

Informationen zu den einzelnen Planungen

Im folgenden Text werden die einzelnen Projekte vorgestellt und grundlegende Informationen zu

- Lage
- Naherholung
- Verkehrlicher Anbindung
- Infrastruktur
- den Grundzügen der Planung
- den Eigentumsverhältnissen
- Realisierungszeiträumen und Kapazitäten der Baugebiete
- Entwürfe (soweit vorhanden)/Lagepläne und Luftbilder

gegeben.

2. Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Sachstand

Moderierte Auftaktveranstaltung Gemeinschaftliches Wohnen 23.09.2009

Die Stadt Braunschweig hatte 2009 die Initiative ergriffen, um das Themenfeld „Gemeinschaftliches Wohnen“ in Braunschweig auf den Weg zu bringen. Am 23. Sep. 2009 fand eine moderierte Auftaktveranstaltung – organisiert durch das Seniorenbüro der Stadt BS – statt, an der Politiker, Wohnungsunternehmen, Verwaltungsmitarbeiter, weitere institutionelle Vertreter sowie interessierte Bürger zahlreich teilnahmen. Fazit: großes Interesse an dem Thema.

2. Konferenz Gemeinschaftliches Wohnen 19.03.2010

Am 19. März 2010 fand die 2. Konferenz in Braunschweig als Open Space-Veranstaltung konzipiert statt, organisiert vom Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ und der Stadt Braunschweig.

Fazit

- Interesse an Beratung
- Wunsch, dass Stadt und Wohnungsunternehmen aktiv helfen
- Wunsch nach einer Projektbörse



2.1 Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig

Seit 2010 ist das auf ehrenamtlicher Basis arbeitende *Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig* in Braunschweig tätig. Es versteht sich als Anlaufstelle für Interessierte, die hier in Eigeninitiative mit Gleichgesinnten Kontakte aufnehmen können. Folgende Aufgaben nimmt das Netzwerk insbesondere wahr:

- Projektbörse
- Beratung zu Finanzierungsfragen und Rechtsformen
- Supervision
- Gruppenbildung
- Organisation von Weiterbildungsseminaren
- Öffentlichkeitsarbeit
- Verknüpfung der Akteure, z.B. Stadt und Wohnungswirtschaft
- Akquisition von geeigneten Grundstücken/Objekten

Aufgaben des Netzwerkes

Das Netzwerk organisiert monatliche Treffen und ist über folgenden Link zu erreichen:

<http://www.gemeinsam-wohnen-braunschweig.de/>

3. Konferenz Gemeinschaftliches Wohnen 19.03.2011

**Mehrere
Bauherrengruppen
suchen derzeit konkret
nach Möglichkeiten.**

**Kein
Alleinvertretungsanspruch
des Netzwerkes**

Am 29. Jan. 2011 veranstaltete das Netzwerk die 3. Konferenz zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen. Hier stellte die Stadt Braunschweig potenzielle Baugelände, die sich für derartige Projekte eignen, vor bzw. konnten Mitglieder bereits realisierter Wohngruppenprojekte von ihren Erfahrungen berichten.

Inzwischen hat das Netzwerk nach eigener Angabe ca. 250 Mitglieder. Es gibt 9 Gruppen mit durchschnittlich 20 Personen, die ganz konkret nach geeigneten Gebäuden und Grundstücken suchen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Netzwerk keinen alleinigen Vertretungsanspruch für die Belange des gemeinschaftlichen Wohnens in Braunschweig für sich in Anspruch nehmen kann. Jeder einzelne und jede einzelne, auch unabhängig vom Netzwerk sich bildende Bauherrengruppe soll mit den gleichen Informationen versorgt und die gleichen Chancen haben, an ein geeignetes städtische Grundstück zu gelangen.

2.2 Bisherige Projekte und Projekte in konkreter Vorbereitung

Leonhards Garten



Ab dem Jahr 2009 wurde in Braunschweig das Bundesmodellprojekt *St. Leonhards Garten* realisiert. Anliegen dieses Projektes war eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie ein dialogorientiertes, qualitätvolles Beteiligungsverfahren. Die Stadt Braunschweig organisierte den Zusammenschluss von privaten Bauherren zu mehreren Bauherrengruppen, die dann bei der Grundstücksvergabe bevorzugt wurden.

Bislang wurden in Braunschweig einige wenige Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sowohl auf privater Basis (Beispiel Maschstraße) als auch mit Unterstützung von Wohnungsunternehmen (Ilmweg) realisiert. Teils auf Vermittlung der Stadt, teils auf Initiative des Netzwerkes sind verschiedene in Braunschweig ansässige Wohnungsunternehmen in Kontakt mit dem Netzwerk getreten. Aus dieser Kooperation sind folgende Projekte entstanden, die in konkreter Vorbereitung sich befinden:

Projekte in konkreter Vorbereitung

- Westliches Ringgebiet – Kalandstraße (BBG)
- Nördliches Ringgebiet – Taubenstraße (NiWo)
- Weststadt – Alsterplatz (NiWo)

Es handelt sich um Investorenprojekte zur Miete.

Blumenstraße



Die Stadt Braunschweig hat im Westlichen Ringgebiet für den Bereich *Blumenstraße* einen Bebauungsplan aufgestellt. Ziel war, im dortigen EFRE-Fördergebiet innovative Wohnformen zu ermöglichen. Da zum Zeitpunkt der Veräußerung des städtischen Grundstückes keine Bauherrengruppe am Ankauf interessiert war, hat die Stadt das betreffende Grundstück an einen Investor verkauft und vertraglich mit diesem vereinbart, dass hier ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden soll. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Investor beinhaltet eine Bereithaltung des Grundstückes für einen Zeitraum von zwei Jahre. Im ersten Anlauf konnte allerdings zwischen diesem Investor und der Bauherrengruppe kein Einvernehmen erzielt werden. Die Stadt steht derzeit mit einer neuen Interessentengruppe in Verhandlungen.

3. Geplante Projekte

Die nachfolgenden Ausführungen zu den geplanten Projekten geben den derzeitigen Planungsstand wieder. Die genannten Zielsetzungen zu geplanten Infrastrukturen (z.B. Grünflächen, Schulen, Kitas, Fußwegen, Stadtbahnen) müssen im Verlauf der weiteren Planung innerhalb der Verwaltung weiter abgestimmt werden, Entscheidungen zur Realisierung herbeigeführt und entsprechende Finanzmittel in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

3.1 Taubenstraße



Lage in der Stadt

Der Bereich liegt in sehr attraktiver Lage zur Innenstadt (1 bis 2 Km Luftlinie) und in direkter Nachbarschaft zur Technischen Universität Braunschweig.

Naherholung

Mit der Realisierung des Nordparks mit integriertem Ringgleisweg sowie verschiedenen kleineren öffentlichen Grünbereichen im Nahbereich der Wohngebäude soll ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Verkehrliche Anbindung

Das Stadtbahnausbaukonzept sieht zukünftig eine hochwertige Stadtbahnbindung für das Nördliche Ringgebiet vor. Für die sogenannte Campusbahn ist im planerischen Konzept eine geeignete Trasse orientiert am Verlauf des ehemaligen Ringgleises freigelassen worden. Derzeit wird die Wirtschaftlichkeit der vielversprechendsten Stadtbahnausbautrecken berechnet. Auf dieser Grundlage wird dann vom Rat zu entscheiden sein, wann mit der Ausbau der Stadtbahn begonnen werden soll.

Campusbahn

Neue Stadtstraße

In den nächsten Jahren soll die verkehrliche Erschließung des Nördlichen Ringgebietes durch den Neubau einer Stadtstraße zwischen dem Bienroder Weg und der Hamburger Straße deutlich verbessert werden. Das Planverfahren hierzu wurde bereits begonnen.

Infrastruktur

Auf dem Gelände der ehemaligen Braunschweiger Zeitung wird in Kürze das vorhandene Nahversorgungszentrum entscheidend vergrößert und das Angebot ausgeweitet werden.

Mit dem Ausbau der Isoldeschule bzw. ggf. einem Schulneubau im Gebiet sowie einer neuen Kita im Plangebiet wird die soziale Infrastruktur im Nördlichen Ringgebiet den kommenden höheren Einwohnerzahlen angepasst und damit das Angebot verbessert werden.

Planung/zeitliche Perspektive

Seit 23. Juni 2015 hat der Bebauungsplan für den ersten Teilabschnitt Rechtskraft erlangt, der den Bau von 530 Wohnungen ermöglicht.

Das Baugebiet Taubenstraße ist Teil des derzeit größten Wohnbauprojektes der Innenentwicklung. Es werden moderne Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes entstehen.

Stadt der kurzen Wege

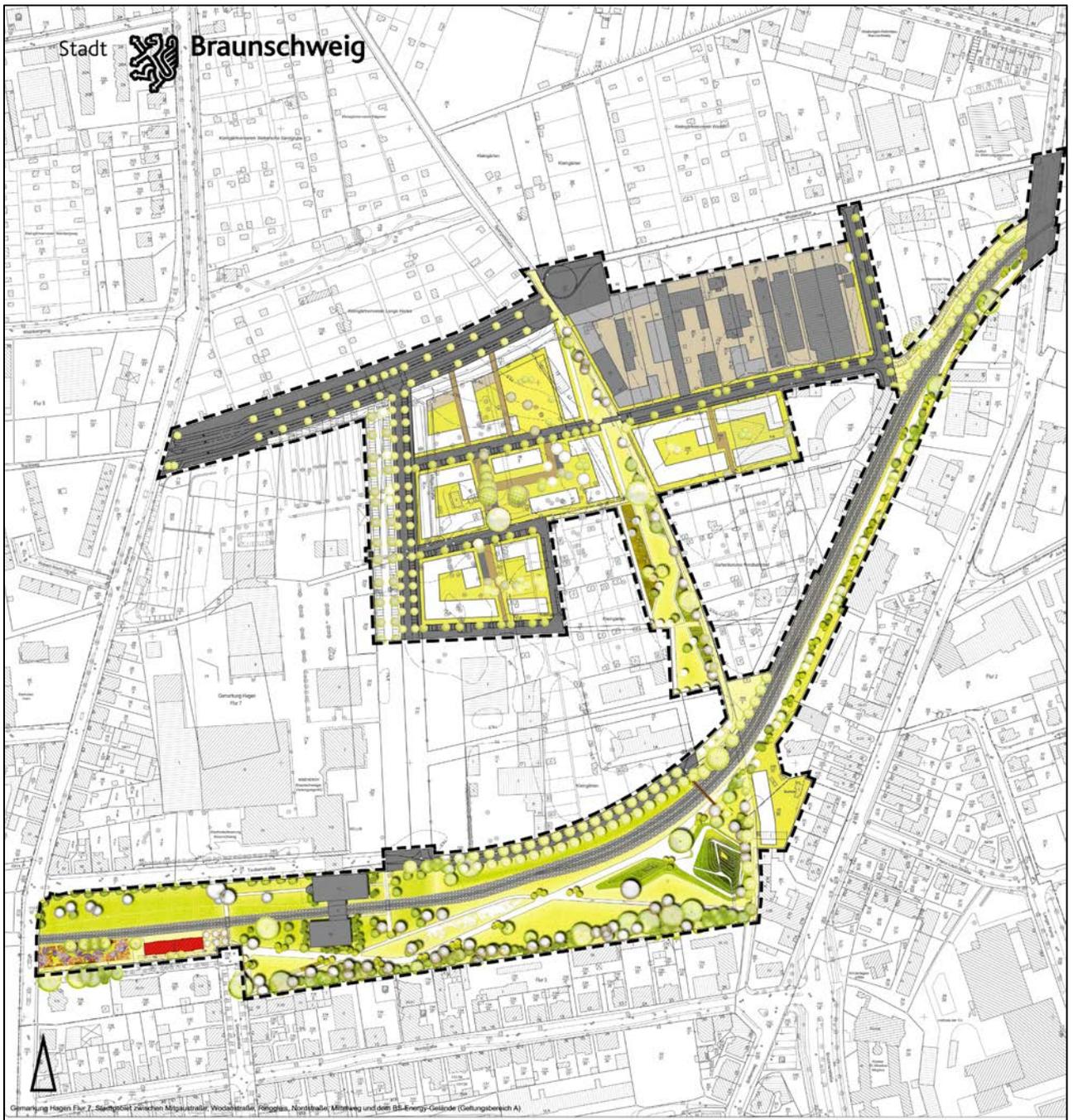
Explizites Ziel ist, einen Stadtteil der kurzen Wege zu realisieren. Das Nördliche Ringgebiet ist geprägt durch eine Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote), die in der Summe ein Leben ermöglichen, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein.

Realisierung durch drei große Braunschweiger Wohnungsunternehmen

Die Wohnungen werden im Wesentlichen von den drei großen Braunschweiger Baugesellschaften Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Baugenossenschaft Wiederaufbau eG und Braunschweiger Baugenossenschaft eG erstellt werden. Das „Nördliche Ringgebiet“ soll im Wesentlichen aus mehrgeschossigen Wohnungen sowie gereihten Stadthäusern bestehen. Das klassische frei stehende Einfamilienhaus ist nicht vorgesehen. Neben Eigentumswohnungen sollen auch preisgünstige Mietwohnungen entstehen.

Ab dem Jahr 2016 sollen die ersten Wohnungen bzw. Häuser entstehen.

Gesamtkapazität Baugebiet: 530 Wohnungen



Nutzungsbeispiel für den ersten Bauabschnitt, nicht rechtsverbindlich



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Taubenstraße

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.2 Im Holzmoor



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich der historischen Stadtmittte in dem Ortsteil Querum. Auf Kleingarten- bzw. Grabelandgelände soll ein Wohngebiet entstehen. Das Baugebiet ist ein weiteres Projekt der Innenentwicklung in Braunschweig und profitiert in vielerlei Hinsicht von vorhandenen (Infra)strukturen.

Naherholung

Das potentielle Baugebiet ist über die Auenbereiche der Wabe und der Mittelriede sehr gut an die attraktivste Naherholungslandschaft der Stadt Braunschweig (Riddagshäuser Teiche/Buchhorst) angebunden. Nördlich des Baugebietes soll eine Freiraumachse freigehalten und dort eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Hierdurch bleiben die Ortsteile besser ablesbar, bleibt Platz, um später eine Stadtbahntrasse hier zu verwirklichen, und wird eine Leitbahn für Frischluft belassen.

Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Buslinie 413, 433 und 443 an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Letzgenannte Linie könnte bis in das potentielle Baugebiet hinein verlängert werden. Nach aktuellem Stadtbahnausbaukonzept ist es vorrangiges Ziel, die Campusbahn zu realisieren, die direkt nördlich dieses Baugebietes verlaufen würde und zu einer sehr guten Erschließungsqualität führen würde. Zurzeit wird die Wirtschaftlichkeit dieses Projektes geprüft.

Das Baugebiet soll über die Straße „Am Holzmoor“ an die Bevenroder Straße angebunden werden.

Infrastruktur

Querum verfügt über gute soziale Infrastrukturen: Nebst dem Schulzentrum Querum (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) gibt es mehrere Kitas; eine weitere Kita soll im Zuge der Umsetzung dieses Baugebietes entstehen. Querum verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten am Westfalenplatz und im Verlauf der Bevenroder Straße, die alle in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sind

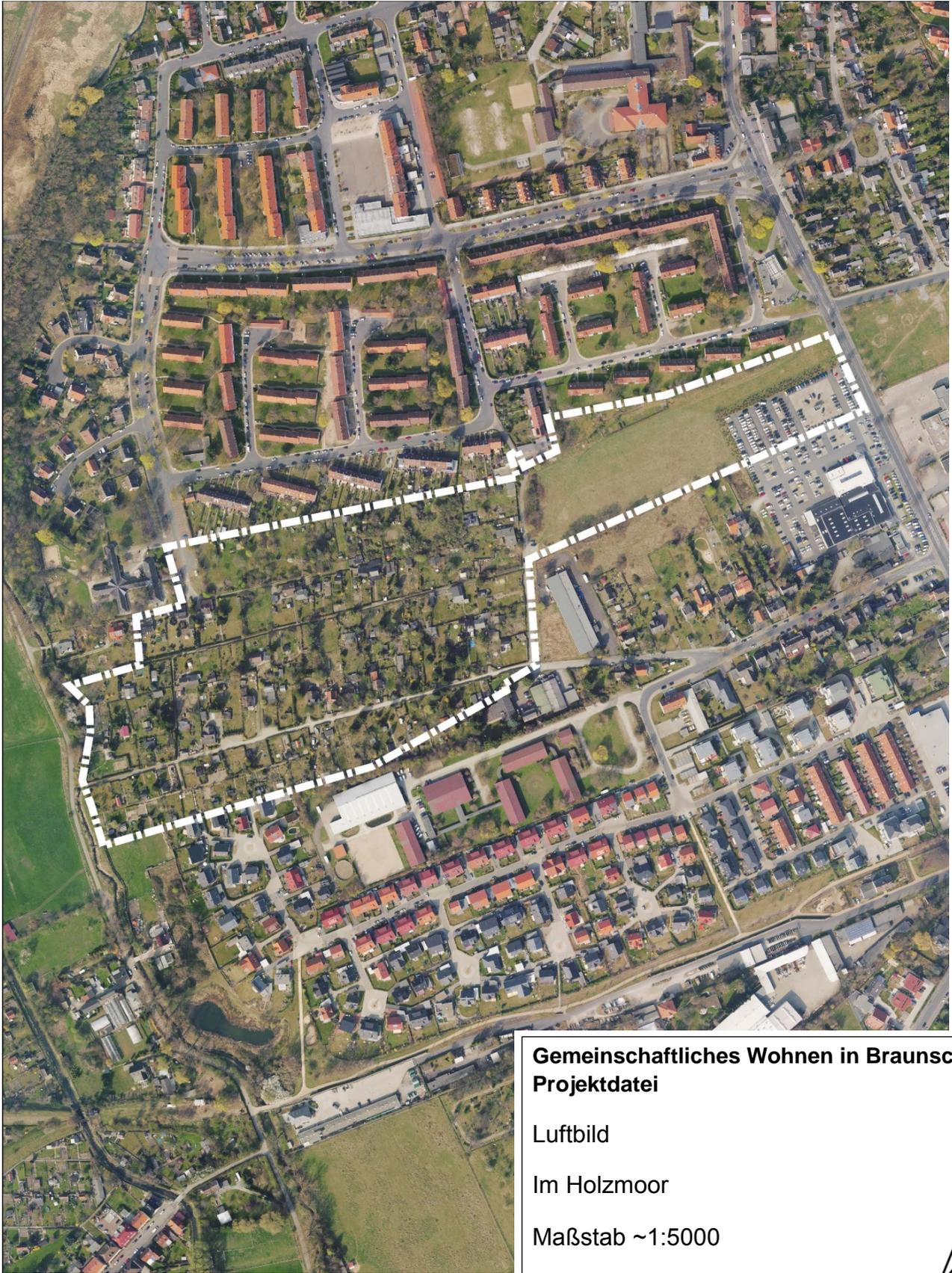
Planung/zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Frühjahr 2014 offiziell begonnen. Vorgesehen ist eine urban geprägte Bebauung. Es sollen 320 Wohnungen, überwiegend im mehrgeschossigen Wohnungsbau entstehen. Inzwischen wurde ein Rahmenplan für dieses Vorhaben abgeschlossen. Dieser wurde im Bezirksrat öffentlich vorgestellt.

Das Baugebiet wird durch private Investoren entwickelt werden.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab 2017 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 320 Wohnungen



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Im Holzmoor

Maßstab ~1:5000

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.3 Feldstraße



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 2 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich bebauten Westlichen Ringgebiet. Auf bisher zu Sportzwecken genutzten Flächen soll hier ein weiteres Projekt der Innenentwicklung realisiert werden.

Naherholung

Das potentielle Baugebiet soll direkt an das Ringgleis angeschlossen werden. Unmittelbar östlich und westlich des Baugebietes grenzen Grünflächen an. Westlich des Gebietes bzw. der Autobahn 391 bietet der Westpark - zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen - eine Vielzahl von Naherholungsmöglichkeiten.

Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Buslinie 418 (Madamenweg) bzw. die Ringbuslinien 19 und 29 im Verlauf des Wilhelminischen Ringes (Entfernung 500 bis 800 m) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Infrastruktur

Im Westlichen Ringgebiet und der nahegelegenen Innenstadt finden sich zahlreiche soziale Infrastrukturen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Madamenweg, Weißes Ross).

Planung/zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Frühjahr 2014 offiziell begonnen. Es sollen 170 Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie 20 Einfamilienhäuser entstehen.

Um eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wurde 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Flächen befinden sich fast vollständig in städtischem Eigentum. Noch liegt kein politisch legitimer Planentwurf vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann voraussichtlich ab Ende 2017 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: ca. 500 Wohnungen

1. Preis Städtebaulicher Wettbewerb





**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Feldstraße

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.4 Klinikum Holwedestraße –**3.5 Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude****Lage in der Stadt**

Der Standort befindet sich weniger als 1 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich geprägten Westlichen Ringgebiet. Damit können alle Infrastrukturangebote der Innenstadt bequem zu Fuß wahrgenommen werden. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 2,5 km Luftlinie.

**Naherholung**

Hervorzuheben ist die ruhige und idyllische Lage des Grundstückes an der Okerumflut. Die Nachnutzung dieser Klinik bietet eine der wenigen Chancen, in der Innenstadt in attraktiver Lage neue Wohnnutzung zu realisieren. Geplant ist ein durchgängiger öffentlicher Fußweg direkt der Oker, der über das grüne Band des Wallrings in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zum Bürgerpark führt. Von dort aus gelangt man nach Süden über den Südsee nahtlos in die freie Landschaft der Okeraue.

Verkehrliche Anbindung

Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 392, Celler Straße) liegt wenige Fahrminuten bzw. ca. 2 km entfernt.

Im Umkreis von 400 bis 600 m befinden sich 4 Bushaltestellen mit Verbindungen zur Innenstadt und weiteren Zielen. Aufgrund des vergleichsweise weiten Fußweges zu den jeweiligen Haltestellen ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nur als durchschnittlich zu bewerten.

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung wird durch den Versorgungsbereich Celler Straße/Weißes Ross sichergestellt. Kitas, Schulen und sonstige Infrastruktureinrichtungen befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung im nahen Westlichen Ringgebiet.

Planung/ Zeitliche Perspektive



Das Gelände des Klinikums kann voraussichtlich erst ab 2021 einer Nachnutzung zugeführt werden. Das hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Zeitraum das städtische Klinikum ihr Zwei-Standorte-Konzept umsetzen kann.

Zur Neuordnung des Geländes ist ein Bauleitplanverfahren notwendig.

Projekt 4: Neubau

Prinzipiell sind alle Teilbereiche für die geplante Neubebauung für das gemeinschaftliche Wohnen geeignet.



Auf den ca. 40.000 m² Bruttogeschossfläche lassen sich ca. 150 Wohnungen realisieren. Geplanter Baubeginn: voraussichtlich ab 2021

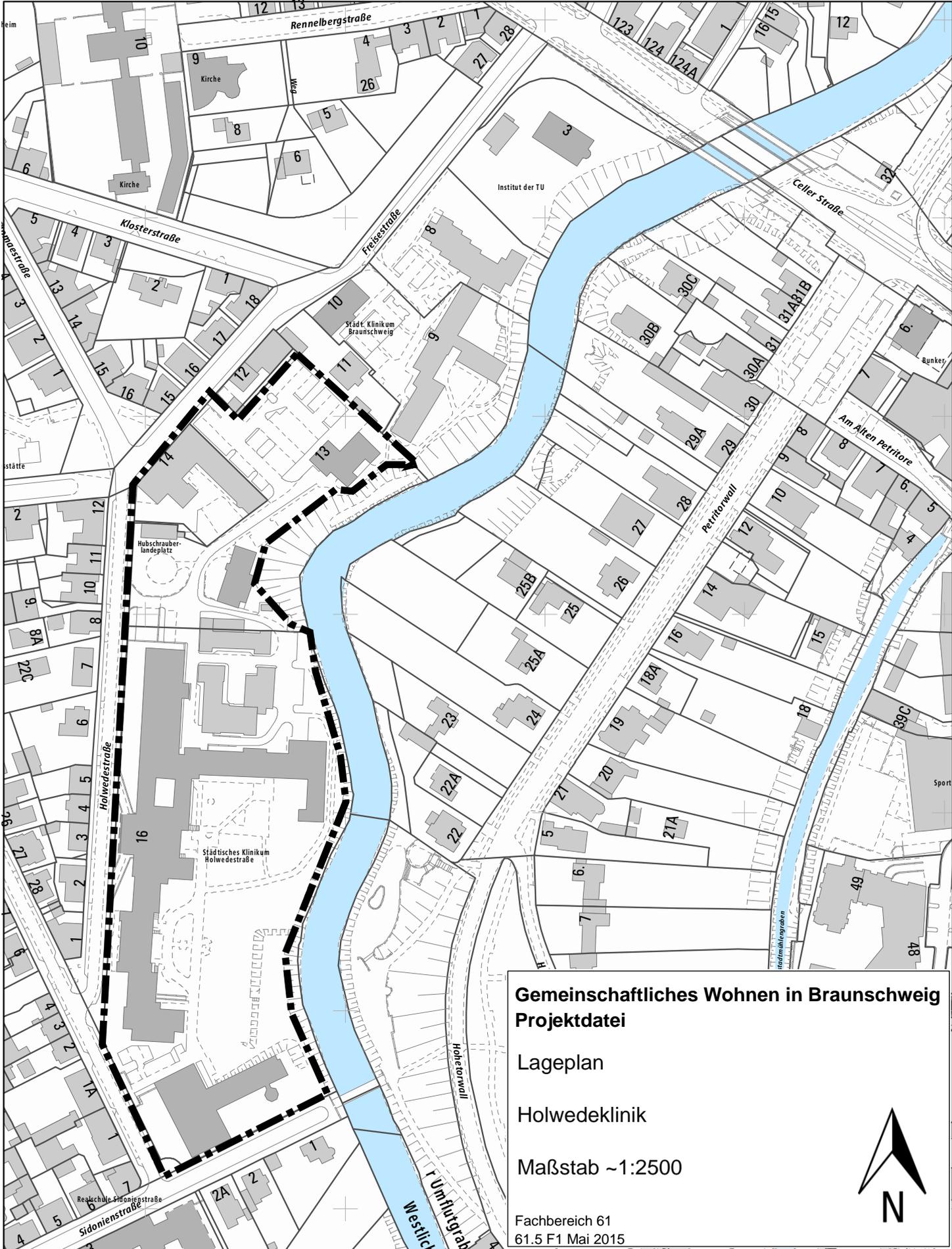
Projekt 5: Umnutzung des ehemaligen Klinikumbäudes



Das drei- bis viergeschossige Klinikumsgebäude mit den östlich vorgelagerten parkartigen Grünflächen eignet sich insbesondere für Bauherren, die nicht nur gemeinschaftlich bauen, sondern auch wohnen wollen. So bietet sich eine gemeinschaftliche Nutzung der Grünfläche geradezu an.

Auf den ca. 7.000 m² Bruttogeschossfläche lassen sich ca. 35 Wohnungen realisieren. Geplanter Baubeginn: voraussichtlich 2021





Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei
 Lageplan
 Holwedeklinik
 Maßstab ~1:2500
 Fachbereich 61
 61.5 F1 Mai 2015





**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Holwedeklinik

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.6 Alsterplatz



Lage in der Stadt

Der Bereich der alten Wilhelm-Bracke-Schule, auf der das neue Baugebiet entstehen soll, liegt zentral in der Weststadt gelegen. Die Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km Luftlinie.

Naherholung

Der Westpark mit seinen umfänglichen und vielfältigen Freizeitangeboten ist fußläufig auf kurzem Weg zu erreichen.

Verkehrliche Anbindung

Der Standort ist sowohl an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr sehr gut angebunden. Die Stadtbahnlinien 3 und 5 sind gut erreichbar, ebenso wie die A 391 über die breit dimensionierte und leistungsfähige Elbestraße.

Infrastruktur

Im zentralen Bereich der Weststadt findet sich ein sehr breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen und Ärzten wie es sonst nur selten in Braunschweig vergleichbar zu finden ist.

Planung/ zeitliche Perspektive

Ende 2013 bis Anfang 2014 wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel ist hier, in Anbetracht der hoch erschlossenen Lage 220 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. Ein größerer Teil der Wohnungen wird von der NiWo als Mietwohnungen realisiert, ein kleinerer als Eigentumswohnungen. Es sind auch kleinere seniorengerechte Wohnungen vorgesehen sowie auch gemeinschaftliches Wohnen von der NiWo als Investor angedacht.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab 2016 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 220 Wohnungen



Nutzungsbeispiel Alsterplatz, nicht rechtsverbindlich



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Alsterplatz

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015





3.7 Blumenstraße-Süd



Abbildung 6: Blick von Süden auf den Bereich Blumenstraße

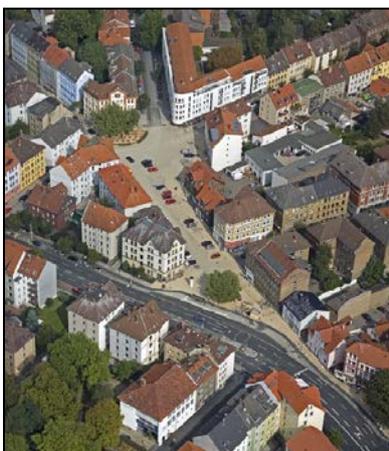
Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 1,7 km westlich der historischen Stadtmitte im gründerzeitlich geprägten Westlichen Ringgebiet. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 2,3 km Luftlinie.

Naherholung

In 10 Minuten erreicht man den etwa 1 km entfernten Bürgerpark. Von dort aus gelangt man nach Süden über den Südsee ohne Barrieren in die freie Landschaft der Okeraue.

Verkehrliche Anbindung



Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 391, Weststadt) liegt wenige Fahrminuten bzw. ca. 1,4 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Helenenstraße“ liegt ca. 400 m entfernt. Von dort aus erreicht man mit der Linie M 19 in einer knappen Viertelstunde den Braunschweiger Hauptbahnhof.

Das als Radweg ausgebaute Ringgleis führt keine 200 m weit entfernt an dem Baugebiet vorbei. Auf dem Ringgleis lassen sich mit dem Rad viele Ziele in Braunschweig komfortabel und weitgehend getrennt vom Autoverkehr erreichen.

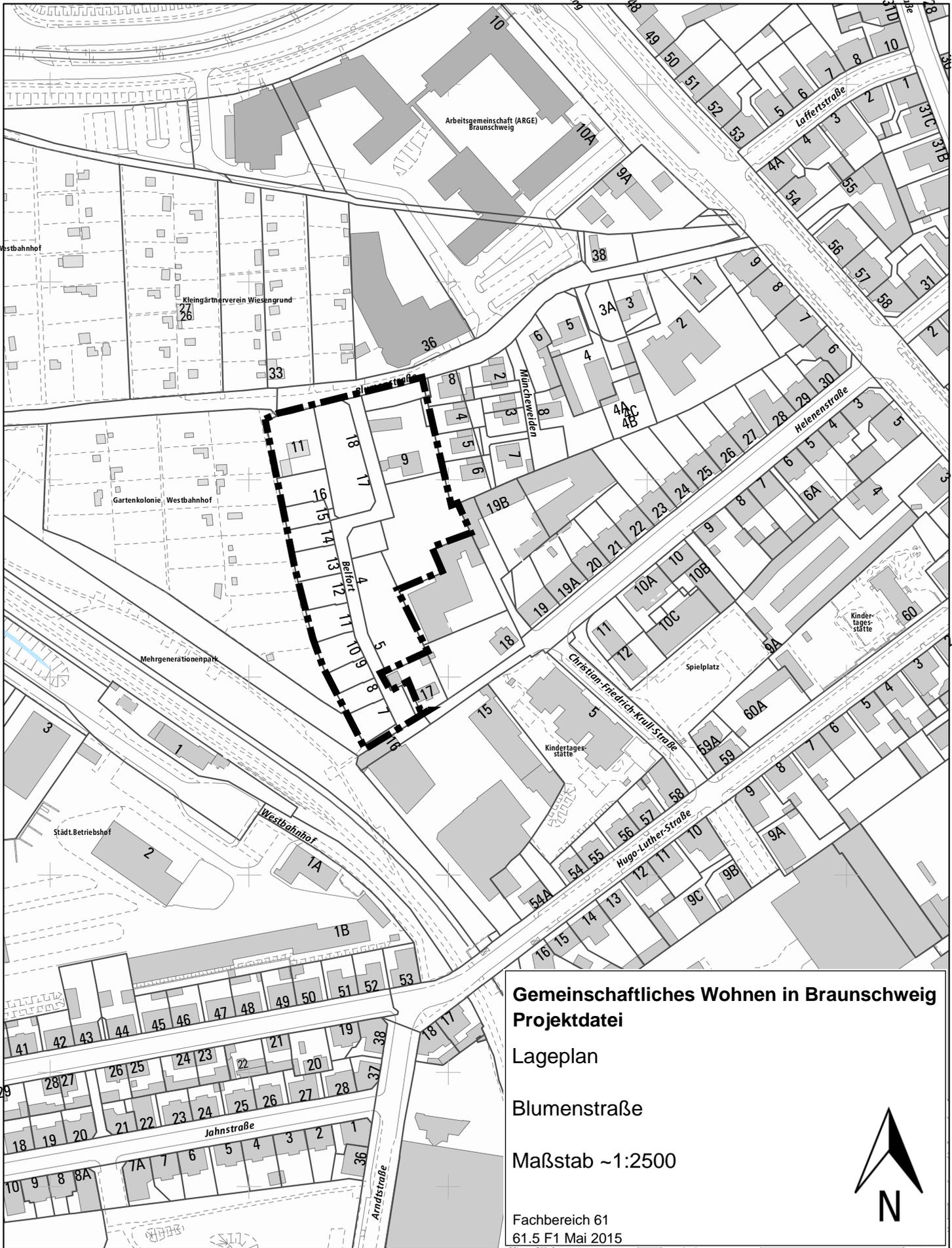
Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung wird durch den Versorgungsbereich am Frankfurter Platz sichergestellt (Entfernung ca. 600 m). Zwei Kitas und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Planung/zeitliche Perspektive

Nachdem im ersten Anlauf keine Einigung zwischen Investor und einer Bauherrengemeinschaft hergestellt werden konnte, wird angestrebt, mit einer anderen Bauherrengruppe das Projekt durchzuführen.

Gesamtkapazität Baugebiet: 20 Wohnungen



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Lageplan

Blumenstraße

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015





**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Blumenstraße

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.8 Heinrich-der-Löwe-Kaserne



Lage in der Stadt

Das Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne, auf der ein gemischtes Nachnutzungskonzept realisiert werden soll, befindet sich etwa 4 km vom historischen Stadtzentrum entfernt.

Naherholung

Südlich vom potentiellen Baugebiet gelangt man über die freie Feldflur zum Mascheroder Holz bzw. nach Osten zur Wabe-/Mittelriedenaue und von dort in die freie Landschaft.

Verkehrliche Anbindung

Am Rande des Baugebietes ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Das Gelände ist sehr gut an für den Individualverkehr erschlossen: Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt unmittelbar westlich des Standortes (Anschlussstelle BS- Rautheim der A 39)

Infrastruktur

Im Zuge der Entwicklung dieses Baugebietes soll im Gebiet eine eigene Nahversorgung etabliert werden (Güter des täglichen Bedarfes und verschiedene Dienstleistungen).

Planung/ zeitliche Perspektive

Im Februar 2015 wurden durch politischen Beschluss die bisherigen Planungsziele geändert. Der Schwerpunkt liegt nun nicht mehr auf verkehrs- und flächenintensiven Logistik und Einzelhandelsnutzungen. Stattdessen stehen die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen und die Herausbildung eines attraktiven Gewerbestandortes in Sichtweite zur Autobahn im Mittelpunkt des Vorschlages.

Planung/ zeitliche Perspektive

Den größten Teil des Areals nimmt ein gemischtes Wohnquartier ein, das sich südlich des Gewerbestandes bis zur Braunschweiger Straße erstrecken soll.

Mit dieser Planung wird strukturell ein Beitrag zu einer besseren Nutzungsmischung geleistet.

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Noch liegt kein politisch legitimer Planentwurf vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab ca. 2017 begonnen werden.

Gesamtkapazität Baugebiet: 400 Wohnungen



Nutzungsbeispiel, nicht rechtsverbindlich



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Maßstab ~1:5000

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015



3.9 Stöckheim-Süd



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 7 km südlich der historischen Stadtmitte am südlichen Stadtrand.

Naherholung

Direkt südlich des Baugebietes fängt die freie Landschaft an. Geprägt ist der Bereich von der nahen Okeraue. Die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel (u.a. Stöckheimer und Niederdahlumer Forst) sind fußläufig gut zu erreichen.

Verkehrliche Anbindung

Ausschlaggebender Grund, in einer vergleichbar weit außerhalb der Kernstadt liegenden Fläche Wohnbaugebiet zu entwickeln, ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Wendeschleife der Stadtbahnlinie 1 grenzt unmittelbar an das potentielle Baugebiet an.

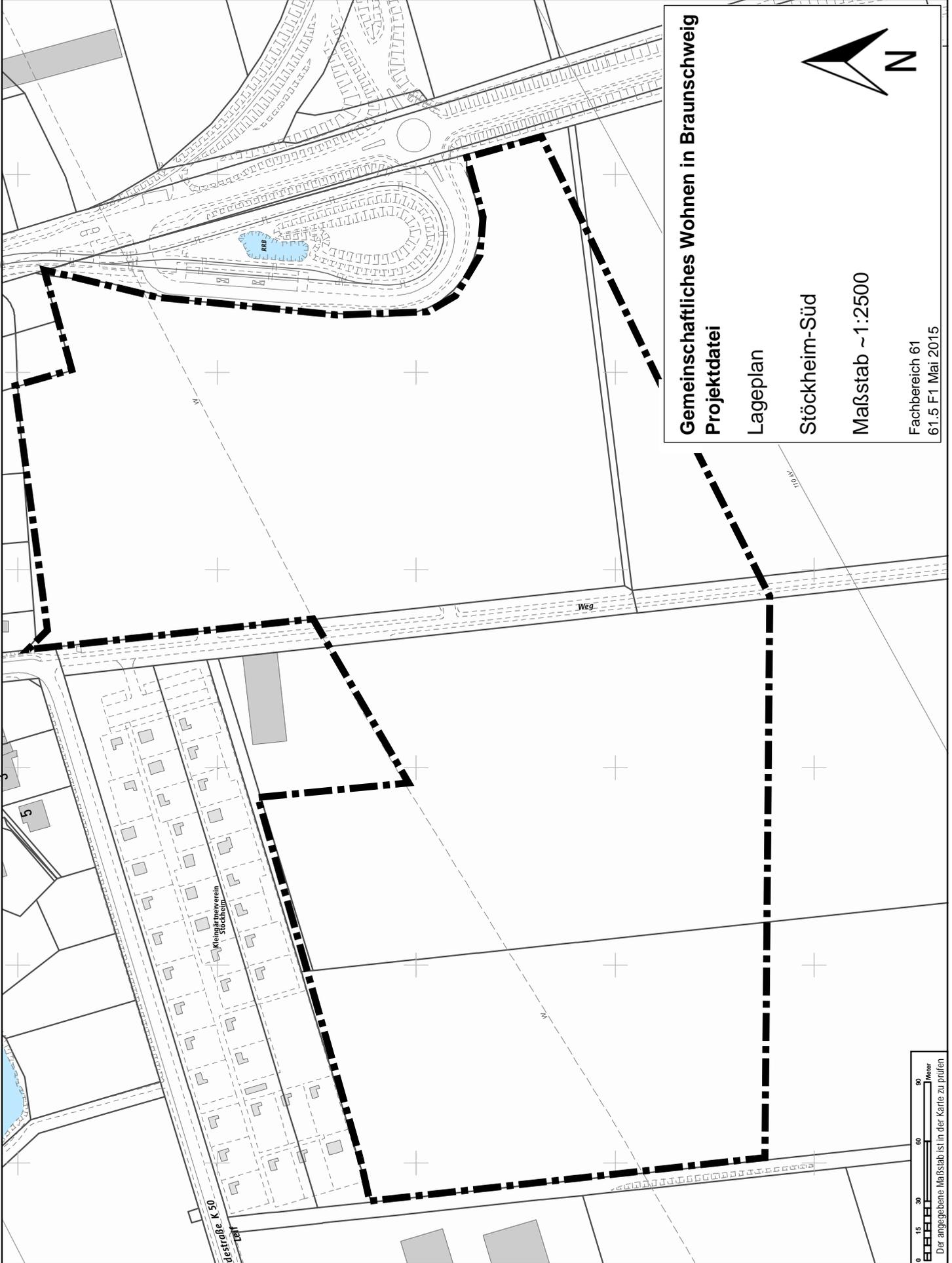
Infrastruktur

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, wie z.B. das attraktive Einkaufszentrum am Stöckheimer Markt. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Planung/ zeitliche Perspektive

Die Planung für dieses Baugebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan am 14.10. 2014 offiziell begonnen. Der städtischen Grundstücksgesellschaft liegt ein notariell beglaubigtes Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab Mitte 2017 begonnen werden.



Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig

Projektdatei

Lageplan

Stöckheim-Süd

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5.F1_Mai 2015



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen.



**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

Luftbild

Stöckheim-Süd

Maßstab ~1:2500

Fachbereich 61
61.5.F1 Mai 2015



3.10 Trakehnenstraße-Ost



Lage in der Stadt

Der Standort befindet sich ca. 5 km südlich der historischen Stadtmitte.

Naherholung

Die Okeraue bzw. der attraktive Naherholungsbereich Südsee ist fußläufig gut zu erreichen, ebenso wie die freie Feldflur im Osten und die ausgedehnten Waldbereiche zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel.

Verkehrliche Anbindung

Die Stadtbahnlinie 1 grenzt unmittelbar an das potentielle Baugebiet an. Somit ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist ebenfalls sehr gut. Die Anschlussstelle BS-Stöckheim der A 395 liegt wenige Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur

Der Ortsteil Stöckheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, wie z.B. das attraktive Einkaufszentrum am Stöckheimer Markt. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Planung/ zeitliche Perspektive

Bereits seit 2008 gibt es Überlegungen, Teile der Flächen östlich der Trakehnenstraße für eine Wohnbebauung zu erschließen. Am 1. Dezember 2009 wurde politisch der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Das Baugebiet gliedert sich harmonisch an die vorhandene Wohnbebauung Stöckheims an.

**Planung/ zeitliche
Perspektive**

Es ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen. Schwerpunktmäßig sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden, ergänzt durch einzelne Reihenhäuser und zwei oder drei Bereiche mit kleinen Mehrfamilienhäusern.

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch eine private Erschließungsgesellschaft. Noch liegt kein politisch legitimer Planentwurf vor.

Mit dem Bau von Wohnungen kann ab ca. 2018 begonnen werden.

**40 Wohnungen mehrgeschossiger Wohnungsbau,
120 Einfamilienhäuser**

**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

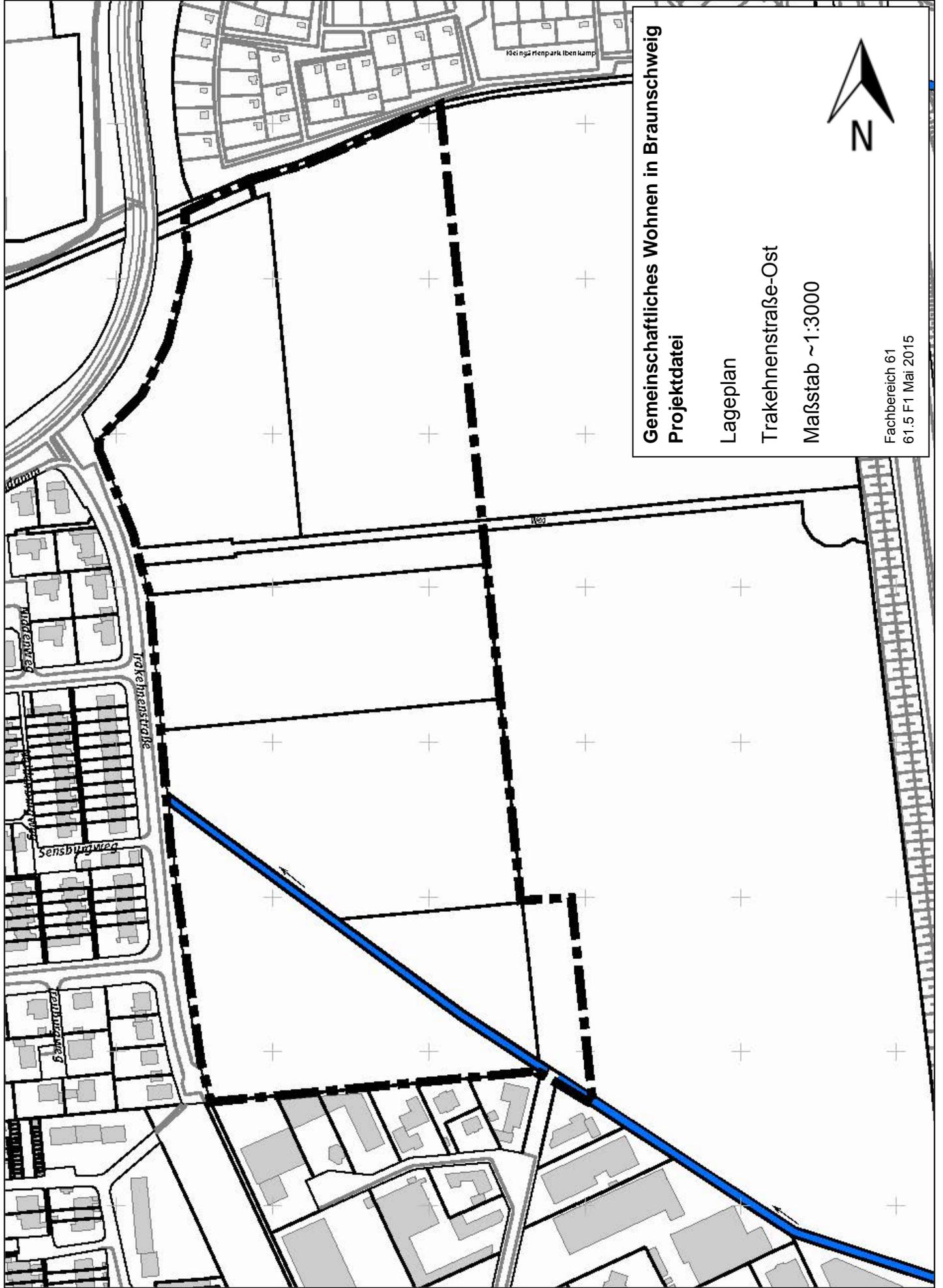
Lageplan

Trakehnenstraße-Ost

Maßstab ~1:3000



Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015





Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig

Projektdatei

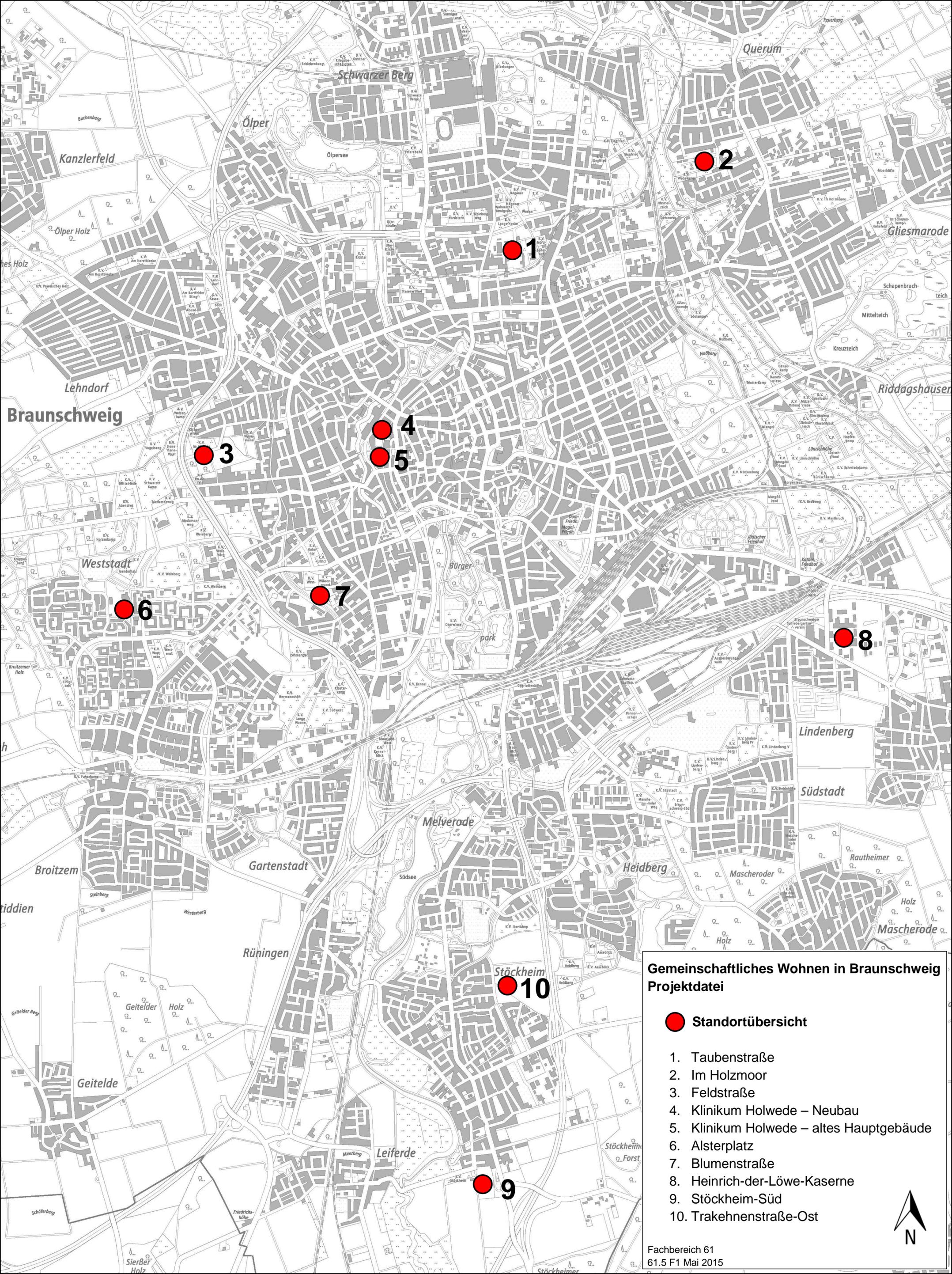
Luftbild

Trakehenstraße-Ost

Maßstab ~1:3000

Fachbereich 61
61.5 F1 Mai 2015





**Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig
Projektdatei**

 Standortübersicht

1. Taubenstraße
2. Im Holzmoor
3. Feldstraße
4. Klinikum Holwede – Neubau
5. Klinikum Holwede – altes Hauptgebäude
6. Alsterplatz
7. Blumenstraße
8. Heinrich-der-Löwe-Kaserne
9. Stöckheim-Süd
10. Trakehnenstraße-Ost



4. Konzept der Stadt Braunschweig zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens

Allgemeine Realisierungsaspekte

Die Stadt Braunschweig stellt in dieser Broschüre neun zumeist in Planung befindliche Baugebiete vor, bei denen gemeinschaftliches Bauen realisiert werden könnte. Bei fünf von diesen Baugebieten verfügt der Konzern Stadt Braunschweig über Grundstückseigentum und kann somit auf privatrechtlicher Vertragsbasis das gemeinschaftliche Wohnen umsetzen.

Durch welchen Eigentümer ein Baugebiet realisiert werden soll, kann mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht rechtlich vorgeschrieben werden. Die Stadt Braunschweig kann aber den Verkauf ihrer Baugrundstücke privatrechtlich an die Bedingung knüpfen, dass gemeinschaftliches Wohnen realisiert wird.

Baugebiete Dritter

Bei den Baugebieten, die durch Dritte realisiert werden, wird die Stadt Braunschweig darauf hinwirken, dass Teile des Baugebietes Bauherrengruppen zur Verfügung gestellt werden.

Selbständig realisierbare Bauabschnitte, Marktpreise

Es sollten möglichst selbständig realisierbare Bauabschnitte für diesen Zweck planerisch vorgehalten bzw. vertraglich vereinbart werden. Die Eigentümer der betreffenden Flächen, auch die Stadt Braunschweig als Eigentümer, sollen wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden als bei einem Verkauf an einen anderen Käufer.

Frühzeitige Information über potentielle Projekte

Die hier vorgelegte Broschüre hat die wichtige Funktion, möglichst frühzeitig auf angelaufene Projekte hinzuweisen. Die Braunschweiger Verwaltung wird diese Broschüre auf der Internetseite der Stadt Braunschweig veröffentlichen. Ziel ist, zu einem frühen Zeitpunkt den Bauherrengruppen Zeit zu geben, eine Meinungsbildung zu einzelnen Projekten herbeizuführen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein Investor aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen in der Regel nicht gewillt ist, ein Projekt zeitlich aufzuschieben, nur weil der Meinungsbildungsprozess einer Bauherrengruppe noch nicht abgeschlossen ist.

Eigeninitiative der Bauherrengemeinschaften

Die Bauherrengemeinschaften sind aufgefordert, ihr Interesse an einzelnen Baugebieten unter Angabe ihrer Bebauungsvorstellungen frühzeitig – also noch in der Planungsphase – zu artikulieren.

Bei städtischen Liegenschaften wird ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren durchgeführt. Wichtig erscheint, dass dieses Verfahren zu einem frühen Zeitpunkt, nämlich zu Beginn der Vermarktung des Baugebietes erfolgt. Folgende Voraussetzungen müssen aus Sicht der Stadt erfüllt sein, um als Bauherrngruppe an diesem Verfahren teilzunehmen:

- **Nachweis der Gründung einer juristischen Person des Zivilrechtes** (z.B. Verein, Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

Erst, wenn die Gemeinschaft sich nach innen und nach außen verbindliche Regeln gegeben hat, kann die Stadt Braunschweig mit ihr Rechtsgeschäfte abschließen.

- **Darlegung der eigenen Vortellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen**
Wie soll sich u.a. das gemeinschaftliche Wohnen baulich ausdrücken (z.B. durch Gemeinschaftsräume)?
- **Konzept zur Regelung der Nachfolge**
Die Gemeinschaft sollte darlegen, wie die Nachhaltigkeit des Projektes gewährleistet werden kann. Welche Regularien sollen für einen Bewohnerwechsel gelten?
- **Darlegung eines Realisierungs- und Finanzierungskonzeptes in den Grundzügen**

Im Falle mehrerer Bewerbungen für ein städtisches Baugebiet wird bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen per Los über die Vergabe entschieden.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens wird der betreffenden Bauherrngemeinschaft eine Ankaufoption für das entsprechende Grundstück eingeräumt mit der Maßgabe, innerhalb eines Jahres eine Planung sowie ein tragfähiges wirtschaftliches Realisierungs- bzw. ein von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept ggf. gemeinsam mit einem Architekten und einem wirtschaftlichem Baubetreuer/ Moderator zu entwickeln. Dadurch entsteht in der Regel kein Zeitverlust, was die Realisierung eines Baugebietes anbetrifft, da in dieser Zeit parallel die technische Erschließung des Baugebietes ausgeschrieben und im Anschluss durchgeführt wird.

Planungsphase organisieren

In der Planungsphase empfiehlt es sich in der Regel, dass ein Architekt und ein Moderator die Planungsphase begleitet und jeder Bauherr der Gruppe dafür einen finanziellen Betrag zur Verfügung stellt, der ausreicht, die Arbeit des Architekten und des Moderators in der Planungsphase zu honorieren (Größenordnung: ca. 3.000 bis 5.000 €).

Voraussetzungen zum Wirksamwerden der Ankaufsoption

Legt die Bauherrengruppe binnen einen Jahres neben einer Baugenehmigung ein tragfähiges Konzept zur Realisierung des Projektes vor, kommt die Ankaufoption zum Tragen.

Realisierungsphase vertraglich regeln

Danach können in unterschiedlichen Rechtsformen (Eigentum nach Wohnungseigentums-gesetz, Mietverträge, Gründung einer Genossenschaft) Rechtsverhältnisse zur Umsetzung des Projektes begründet werden.

3- jährige Probephase

Die Stadt Braunschweig wird das beschriebene Verfahren probeweise in den nächsten 3 Jahren für die städtischen Baugebiete durchführen. Je Baugebiet soll ein Projekt des Gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden. Danach wird auf der Grundlage der gemachten Erfahrungen zu entscheiden sein, wie weiter mit dem Thema verfahren werden soll.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Akteure im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Braunschweig aufgeführt.

Akteure

- Netzwerk Gemeinsam Wohnen Braunschweig
- Bauherrengruppen
- Stadt Braunschweig - Liegenschaft
- Stadt Braunschweig -Stadtplanung
- Stadt Braunschweig -Seniorenbüro
- Wohnungsunternehmen
- Architekten
- Moderatoren