



Braunschweig
Struktur-Förderung



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen Auftaktveranstaltung in der Dornse

Februar 2025

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

Vorabinformation zur Auftaktveranstaltung 13.02.2025 in der Dornse

Agenda

1. Historie des Projektes und Bedeutung für die Innenstadt
2. Basis der Projektentwicklung – Grundlage für Grundstückskauf
 - 2.1 Fokus Wirtschaftlichkeit
 - 2.2 Nutzungsmix
 - 2.3 Mittelherkunft
 - 2.4 Exit-Strategie
3. Aktueller Stand – Schulterblick laufender Prozess
 - 3.1 Vorstellung Architekten- und Fachplanerteam
 - 3.2 Baufeldfreimachung
 - 3.3 Konzept Neubauquartier und Adressbildung
 - 3.4 Stand Erweiterungsbau Kleine Burg
 - 3.5 Stand Planung Hotel
 - 3.6 Stand Planung Wohnen
4. Ausblick
 - 4.1 Terminalschiene 2025
 - 4.2 Terminalschiene 2026 - 2029
5. Spielregeln für den Dialog an den Thementischen



Braunschweig
Löwenstadt



Innenstadtentwicklung Braunschweig

Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.

Grundlagen & Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
2030

Innenstadtstrategie

Förderprogramme („Perspektive
Innenstadt!“, „Resiliente
Innenstädte“)

Organisation für Kooperative
Stadtentwicklung

Beteiligung und Öffentliche
Dialogforen zur Zukunft der
Braunschweiger Innenstadt



Programmraum Innenstadt Braunschweig
Quelle: © GeoBasis DE/BKG, 2021, Bearbeitung: cima, 2021

Braunschweig – Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.

Innenstadtstrategie

- **Der ökonomische Ort – ein multifunktionaler Erlebnisraum**
- **Der ökologische Ort – ein nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum**
- **Der soziale Ort – ein identitätsstiftender Kommunikations- und Begegnungsraum**



© Büro Levin Monsigny Berlin



Kofinanziert von der
Europäischen Union



RESILIENTE
INNENSTÄDTE
IN NIEDERSACHSEN

Webseite zur Innenstadtentwicklung: www.braunschweig.de/innenstadtentwicklung

Braunschweig – Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.

Resiliente Innenstädte - Förderprogramm

- **Der ökonomische Ort – ein multifunktionaler Erlebnisraum**
 - Gründungsprogramm
 - geplant: Servicecenter
- **Der ökologische Ort – ein nachhaltiger, klimagerechter Lebensraum**
 - Neugestaltung Hagenmarkt, Pocket-Park
Kannengießereistraße
- **Der soziale Ort – ein identitätsstiftender Kommunikations- und Begegnungsraum**
 - Jugendparlament/Jugendbüro, Temporärer
Architekturpavillon
 - geplant: Stärkung des Magniviertels



© Büro capattistaubach Berlin



Webseite zur Innenstadtentwicklung: www.braunschweig.de/innenstadtentwicklung

Braunschweig – Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.

Investitionskonzept Bildungs- und Arbeitsort Braunschweiger Innenstadt

- **Ziel: Ansiedlung von Bildungseinrichtungen, Büronutzungen sowie Kultur- und Kreativwirtschaft in der Innenstadt**
- **Haus der Musik**
→ Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Einrichtungshauses als Haus der Musik (städtische Musikschule, Konzertsaal, Räumlichkeiten für Kommunikation und Begegnung)
- **Stiftshöfe**
→ u.a. Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg



© Stadt Braunschweig

Webseite zur Innenstadtentwicklung: www.braunschweig.de/innenstadtentwicklung

Braunschweig – Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.

Braunschweig
Löwenstadt



Haus der Musik



Hagenmarkt



Burgpassage



Großer Hof



WIRD ANDERS.
BLEIBT GUT.

Innenstadt Braunschweig

Bohlweg, Magniviertel
plus Umfeld (BOMA+)



Pocket-Park Kannengießerstraße



Stiftshöfe Braunschweig

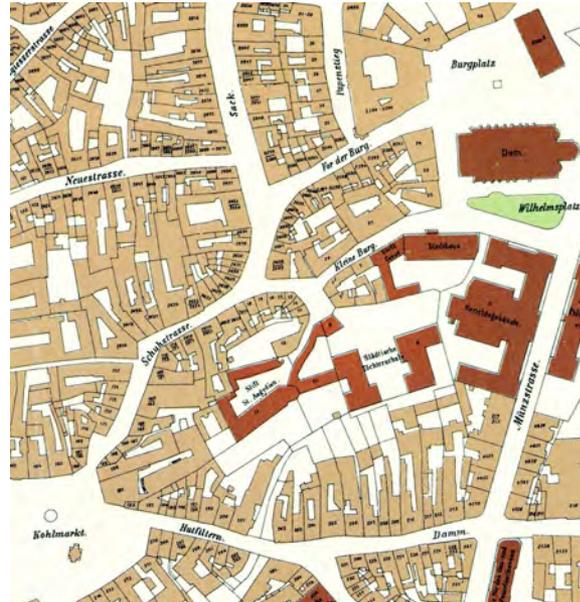
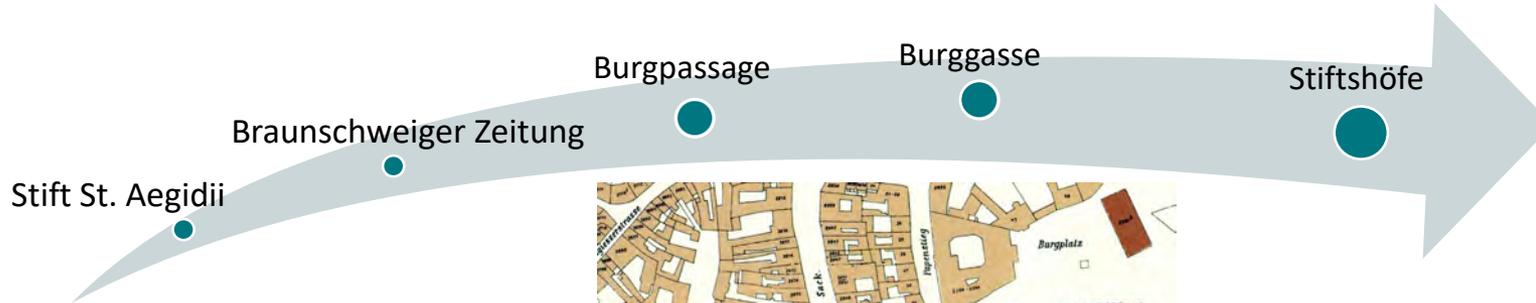


Bild:
[wikipedia.de](https://www.wikipedia.de)

Stiftshöfe Braunschweig

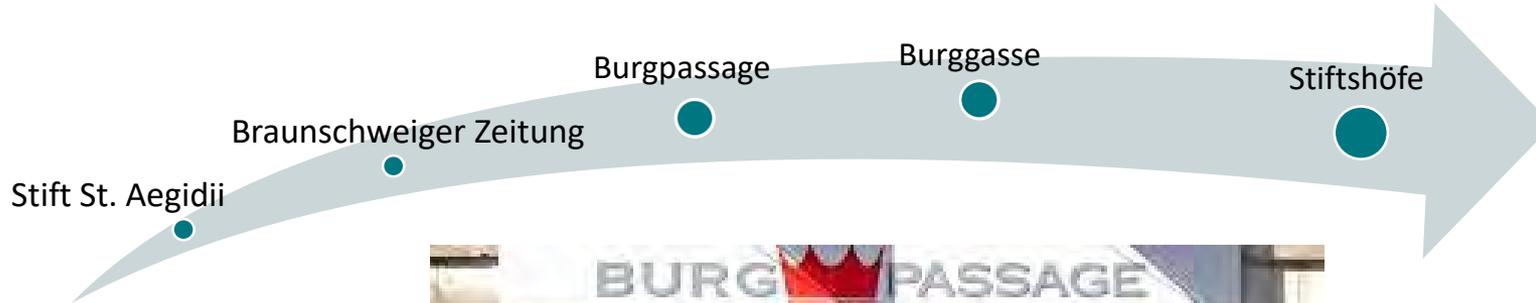


Bild:
Braunschweiger Zeitung

Stiftshöfe Braunschweig

- **Neue Nutzungsmischung (Wohnen – Schule – Hotel) trägt dem Strukturwandel und neuen Anforderungen an multifunktionale Innenstädte Rechnung und sorgt für Belebung.**
- **Bewusste Reduzierung von Handelsflächen beugt Trading Down vor, da Handels-Leerstände durch andere Nutzungen gefüllt werden.**
- **Das Projekt ist so konzipiert, dass es nur zum Teil von der Stadt selbst getragen wird. Der Ankauf des Grundstücks für die Schule und deren Bau wird aus Haushaltsmitteln finanziert. Das Hotel und das Wohnen sollen sich selbst tragen und durch entsprechende Investoren finanziert werden.**

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen



**Basis der Projektentwicklung
Grundlage für den Kauf des Grundstücks**

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

2. Basis der Projektentwicklung | Fokus Wirtschaftlichkeit



Wohnen

Gemeinschaftsorientiertes Wohnkonzept mit Eigentumswohnungen in der Innenstadt

Schule

Erweiterungsneubau Kleine Burg mit festem Raumprogramm zur Erreichung einer 3 ½ Zügigkeit an einem Standort

Hotel

Anfrage Motel One in Braunschweig zur Stärkung des Standortes mit überregionaler Strahlkraft

Ziel Projektentwicklung

Wirtschaftliche und nachhaltig belebende innerstädtische Quartiersentwicklung, Entnahme von leerstehenden Ladenflächen und Erweiterungsmöglichkeit für das Gymnasium Kleine Burg ohne Belastung des städtischen Kernhaushalts

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

2. Basis der Projektentwicklung | Nutzungsmix



Wohnen
BGF ca. 2.800 m²
ca. 20%

Schule
BGF ca. 4.800 m²
ca. 40%

Hotel
BGF ca. 4.800 m²
ca. 40%

Gesamtvolumen Projekt

min. 12.400m² BGF auf ca. 4.500 m² Grundstück, davon entsiegelt ca. 50%

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

2. Basis der Projektentwicklung | Mittelherkunft



Wohnen

Mittelherkunft i.H.v. ca. 20 Mio. €
über frei finanzierte Bankkredite

Schule

Mittelherkunft i.H.v. ca. 40 Mio. €
über Kernhaushalt

Hotel

Mittelherkunft i.H.v. ca. 35 Mio. €
über frei finanzierte Bankkredite

Gesamtvolumen Projekt

ca. 95 Mio. €, davon frei finanziert 55 Mio. € und ca. 40 Mio. € aus dem Kernhaushalt

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

2. Basis der Projektentwicklung | Exit-Strategie



Exit Wohnen

Kreditablösung durch Verkauf von Eigentumswohnung

Exit Schule

Übernahme des baureifen Grundstücks in 2025 durch die Stadt BS und Bau des Erweiterungsneubaus im Auftrag der Stadt mit Mitteln aus dem Kernhaushalt

Exit Hotel

Kreditablösung durch Verkauf des vermieteten Neubaus an Fonds, Versicherungen, o.ä.

Gesamtvolumen Projekt

40% des Projektes bleiben in städtischer Hand und 60% werden frei verkauft

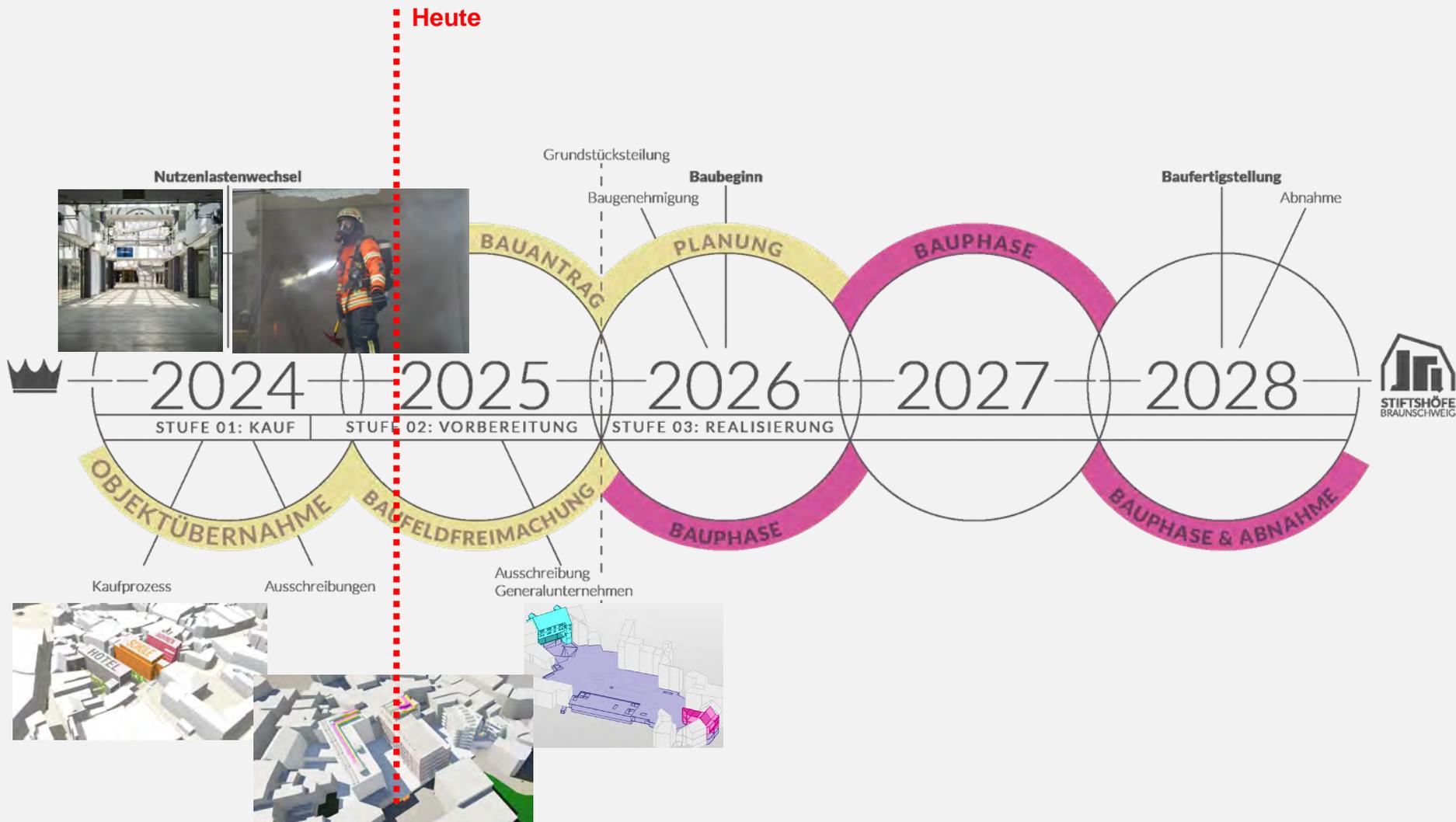
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen



Aktueller Stand
Schulterblick laufender Prozess

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Einordnung in Gesamtprojektplan



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Architekten- und Fachplanererteam



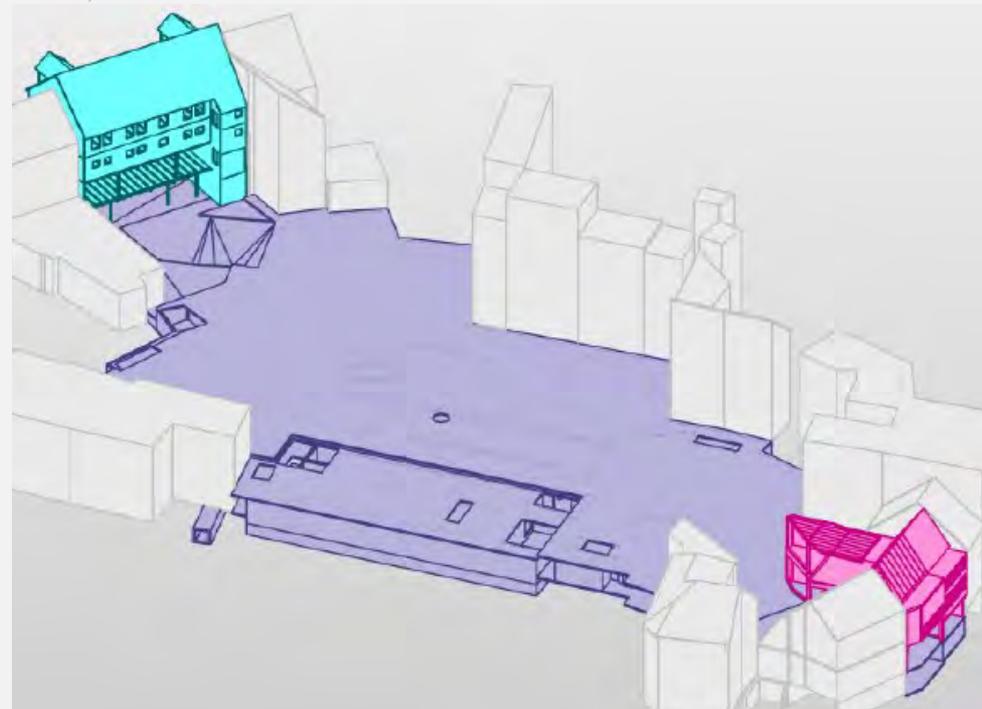
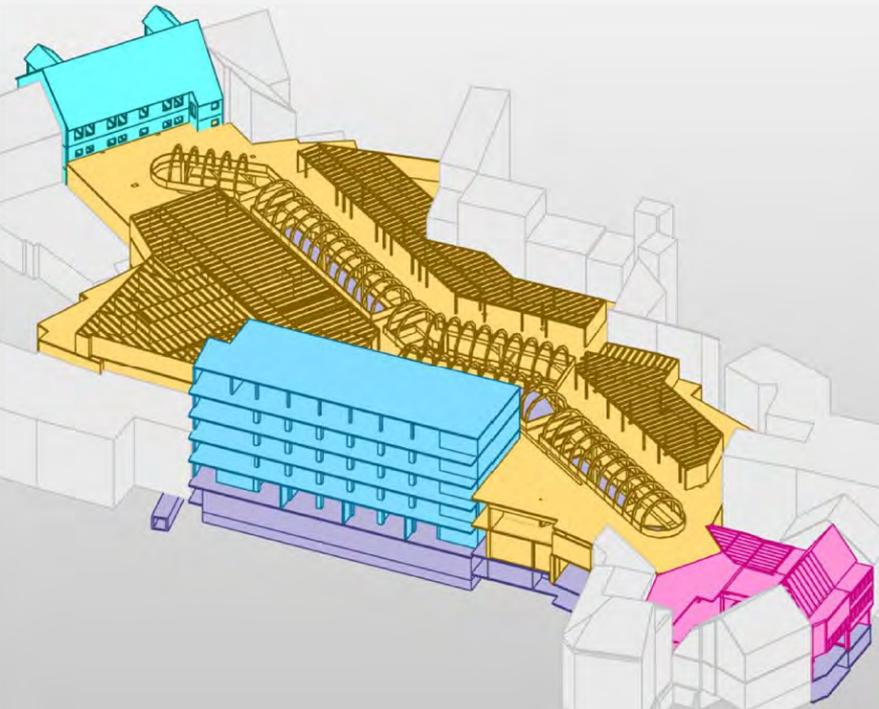
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Baufeldfreimachung

bis Ostern 2025

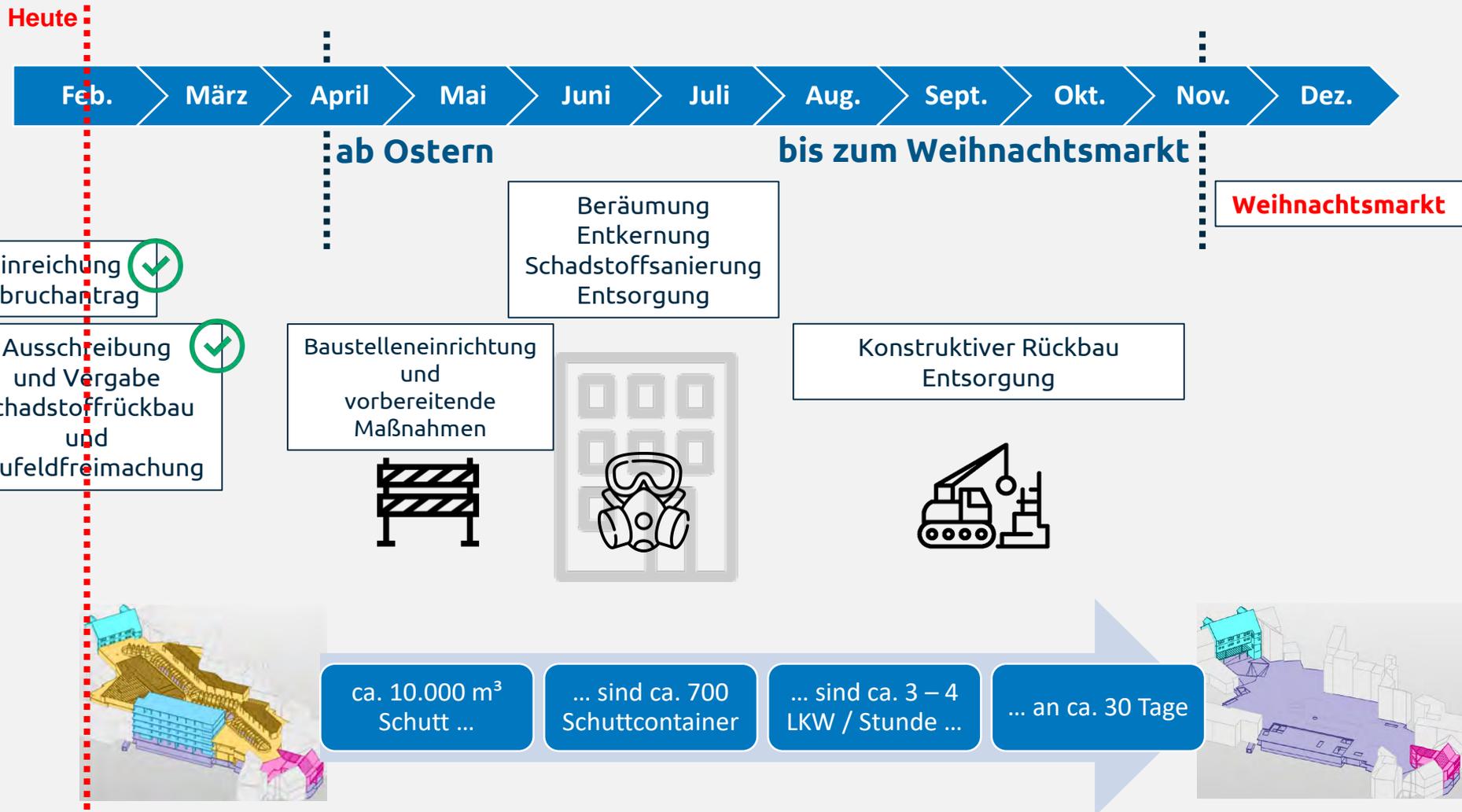
7 Monate

ab Weihnachtsmarkt 2025



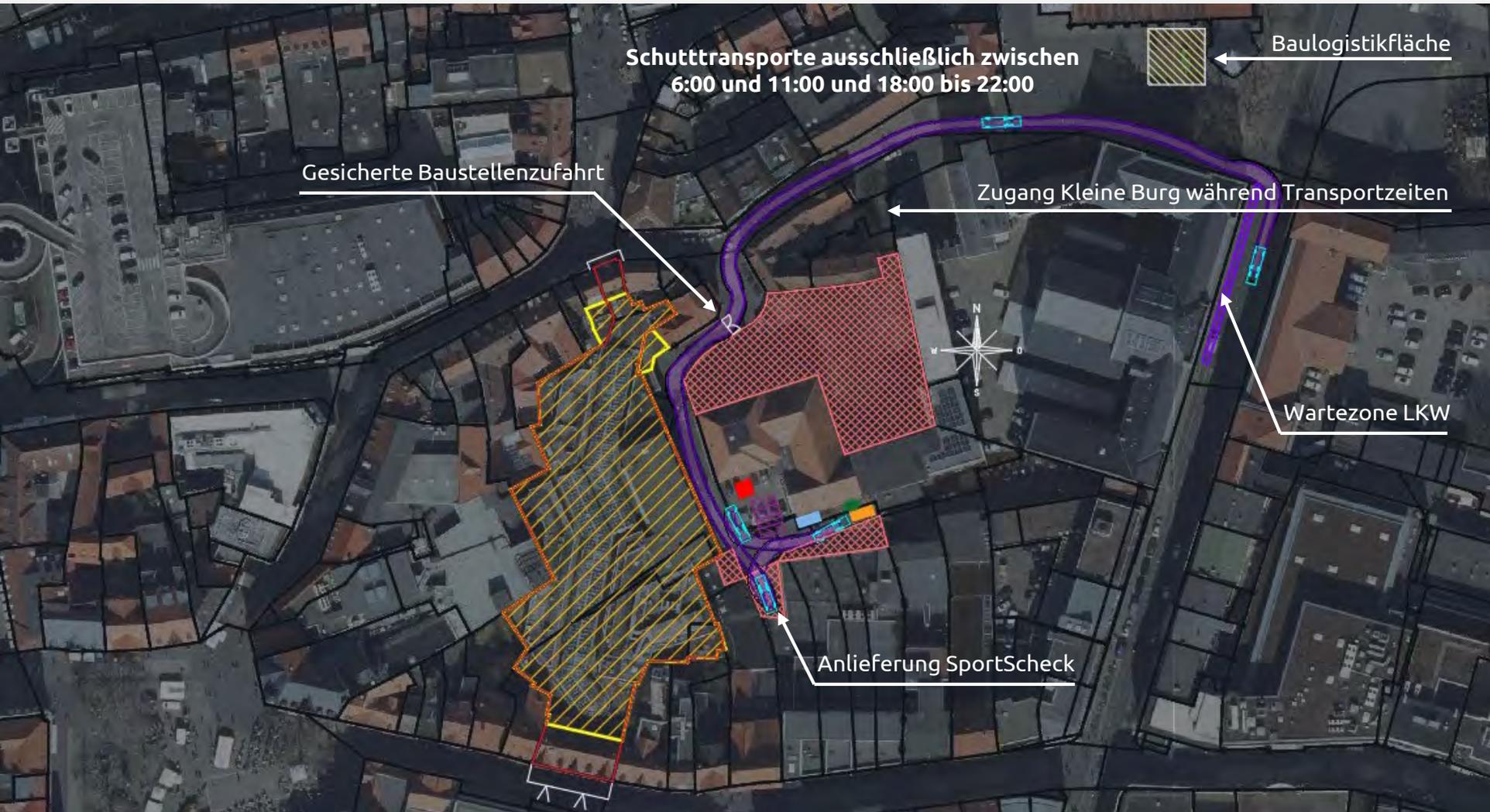
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Baufeldfreimachung 2025



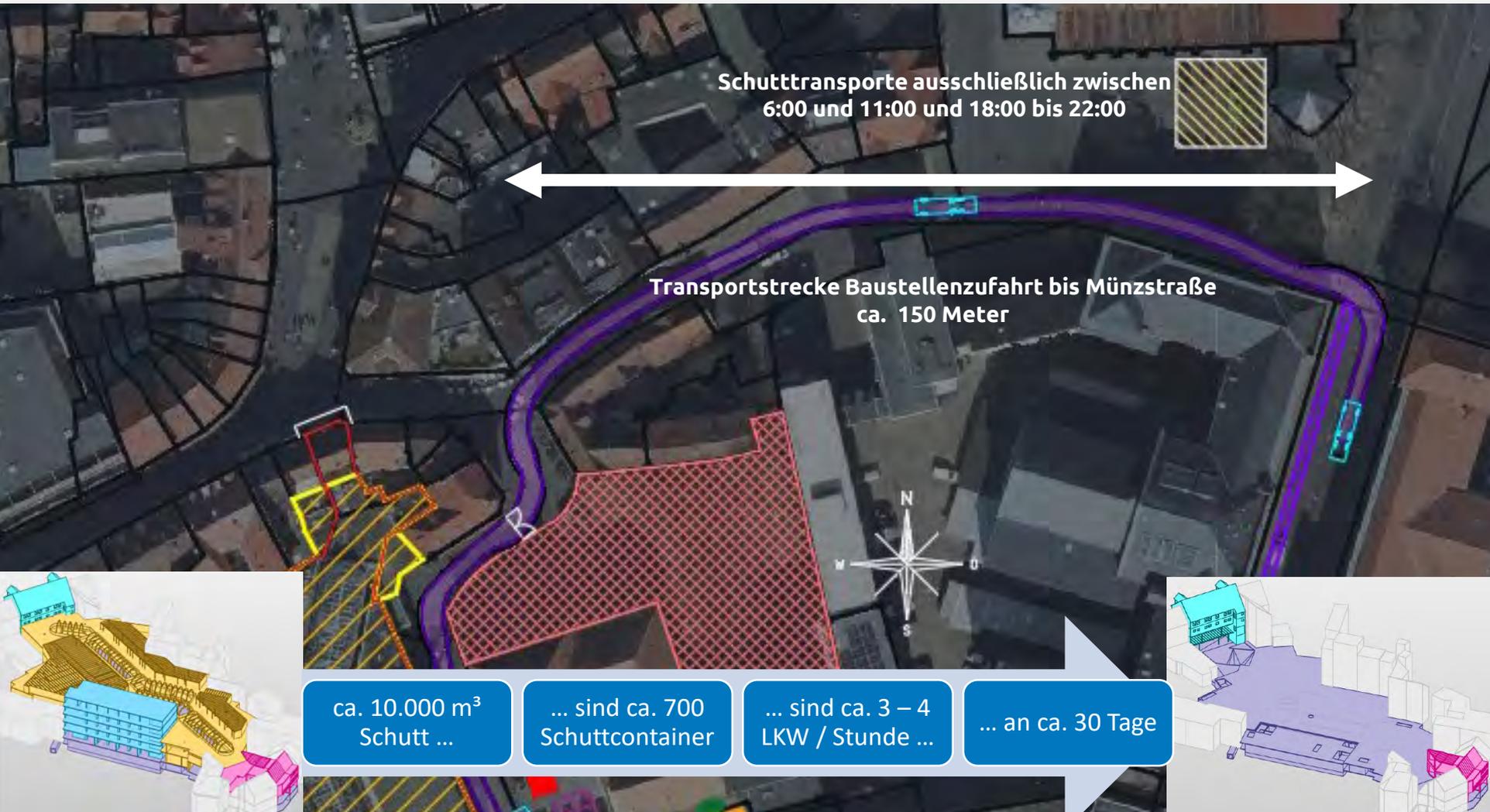
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Baufeldfreimachung



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Baufeldfreimachung



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Gesamtquartier

Und dann?

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Vorstellung Konzept Neubauquartier



Wohnen

BGF ca. 2.550 m²
ca. 20%
950 m² Grundstück

Wohnen

Erweiterung Kleine Burg

Büro

Motel One

Gastronomie

Schule

BGF ca. 4.500 m²
ca. 35%
ca. 1.500 m² Grundstück

Motel One mit Gastronomie und Büronutzung

BGF ca. 6.600 m²
ca. 45%
Ca. 2050 m² Grundstück

Gesamtvolumen Projekt aktueller Stand

ca. 13.650m² BGF auf ca. 4.500 m² Grundstück, davon entsiegelt ca. 50%

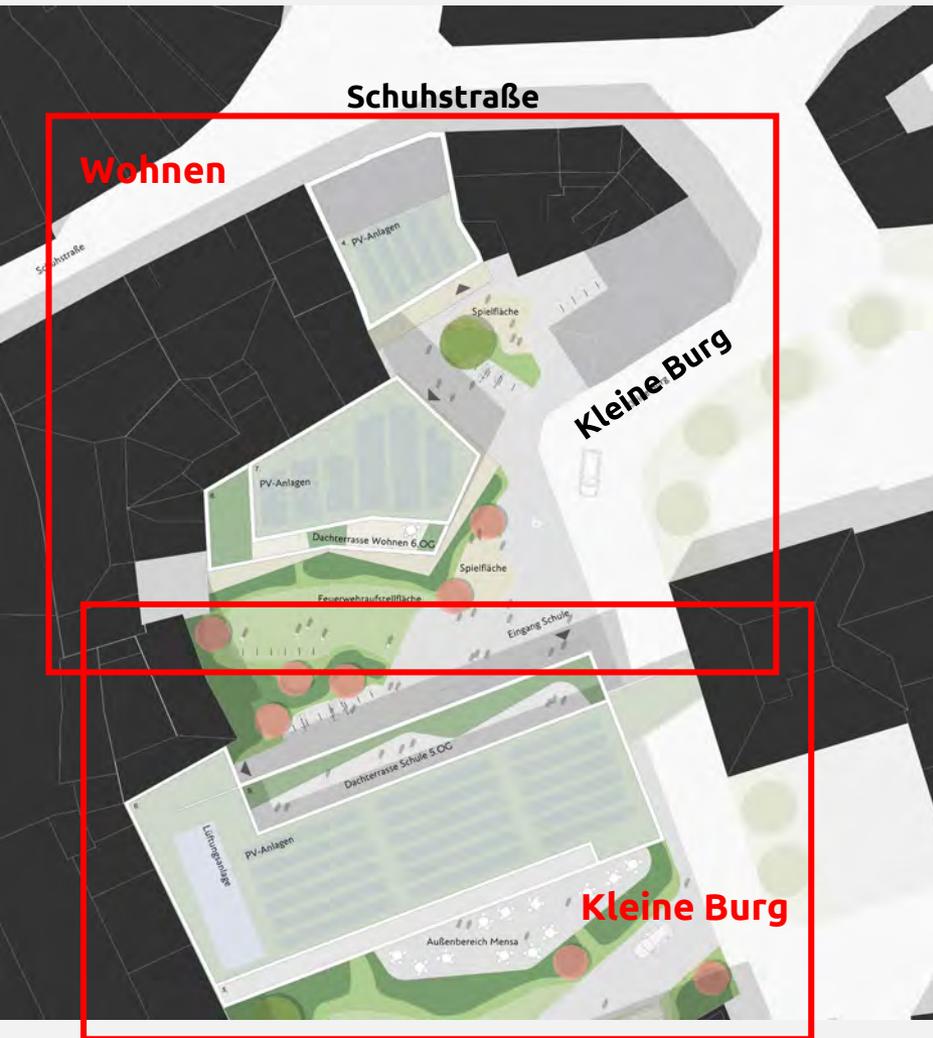
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Gesamtquartier



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Gesamtquartier



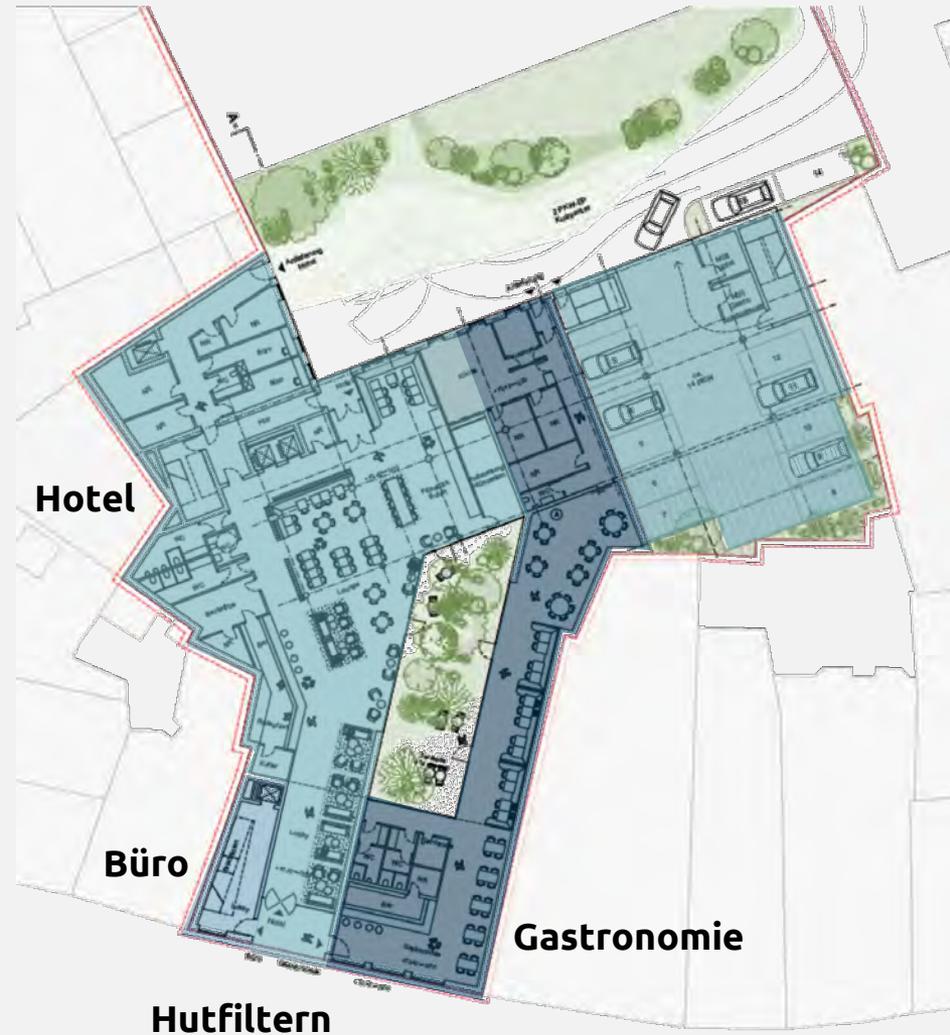
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Erweiterungsneubau Kleine Burg

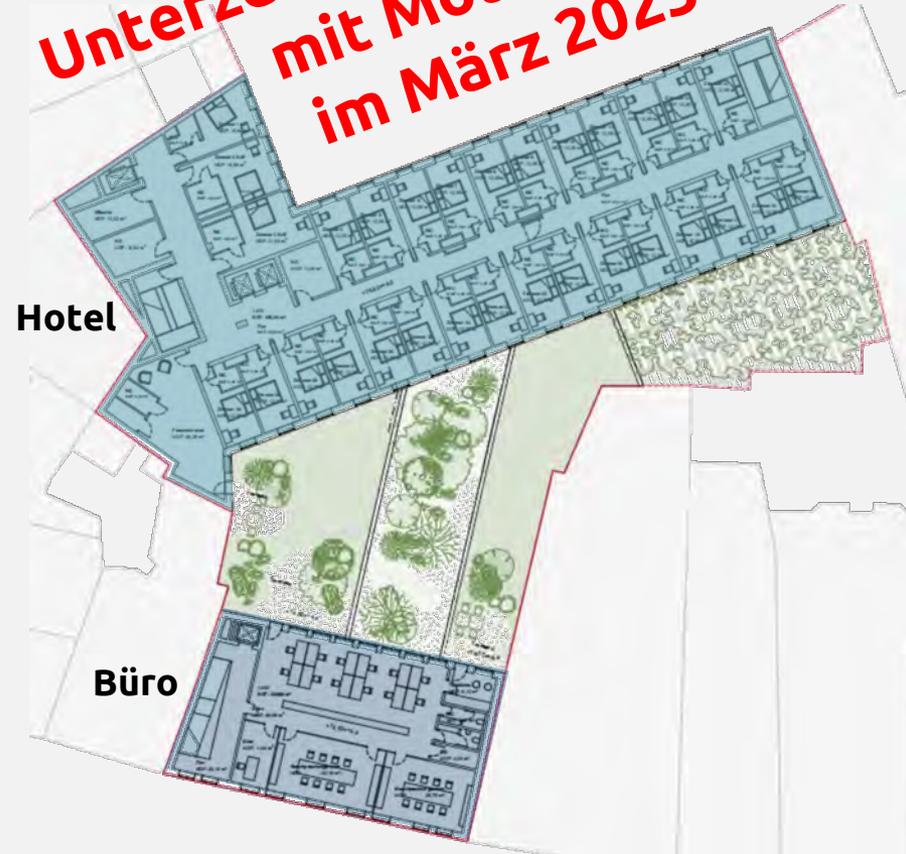


Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Planung Hotel

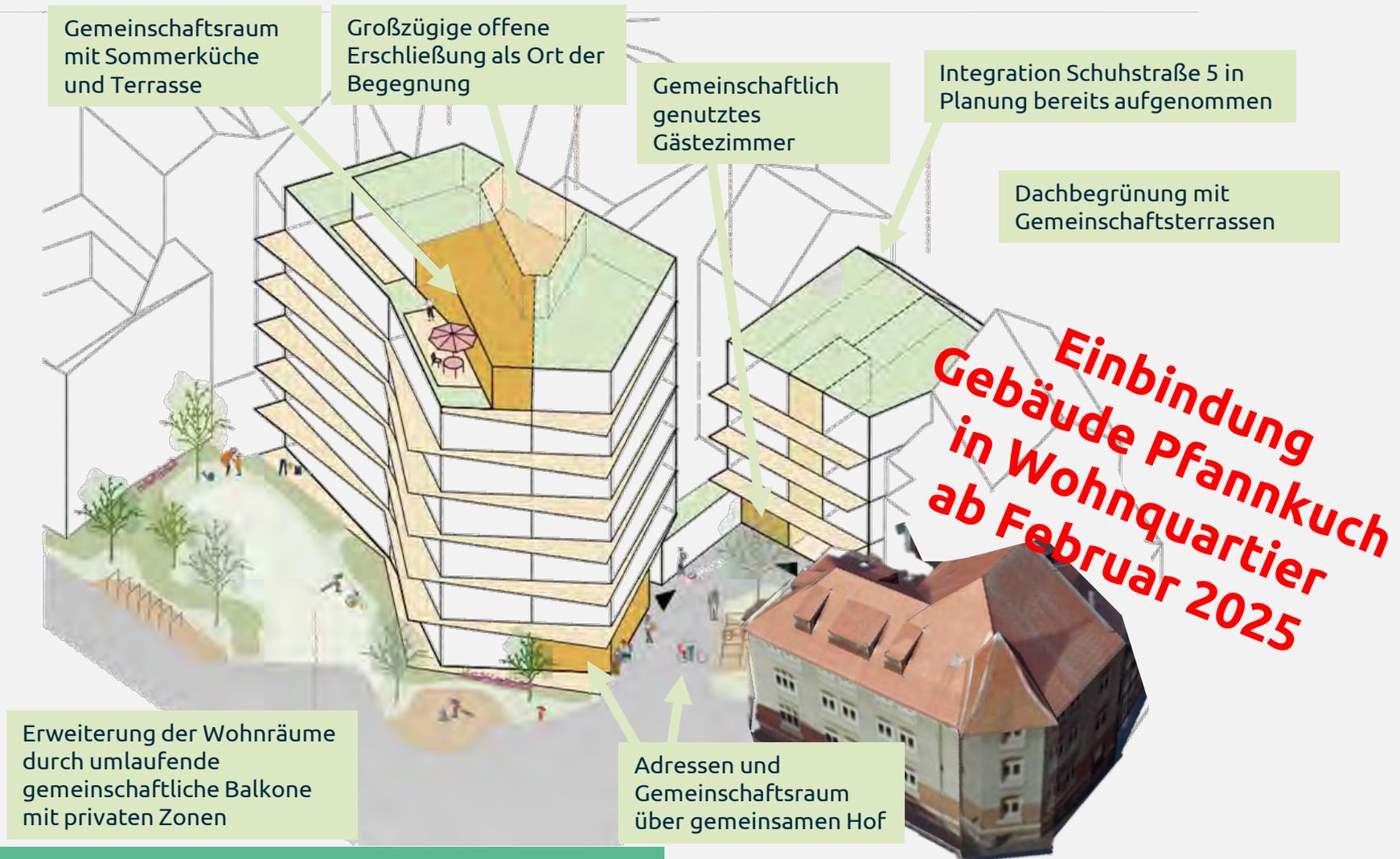


**Unterzeichnung Mietvertrag
mit Motel One
im März 2025**



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

3. Aktueller Stand | Schulterblick Planung Wohnen



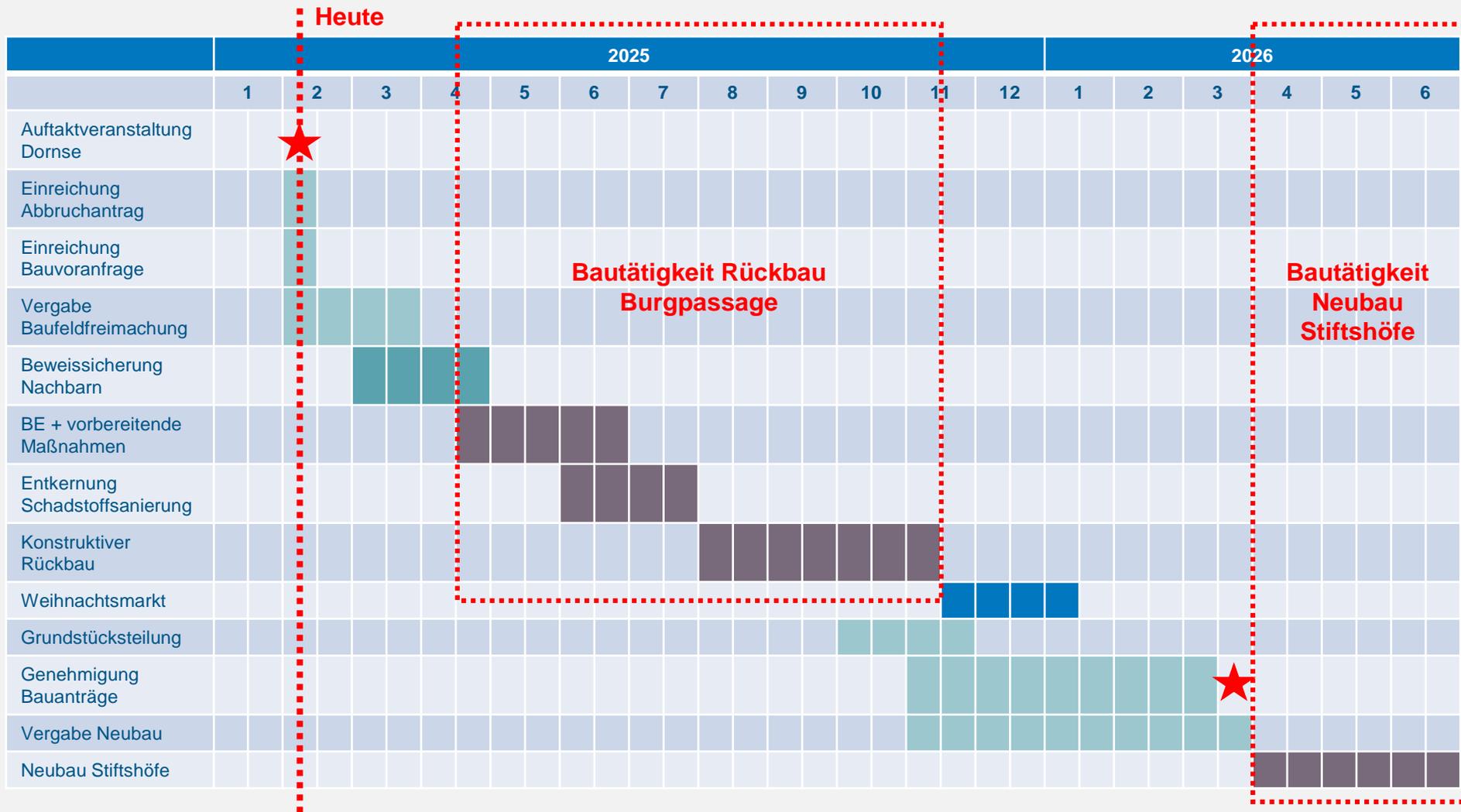
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen



Ausblick

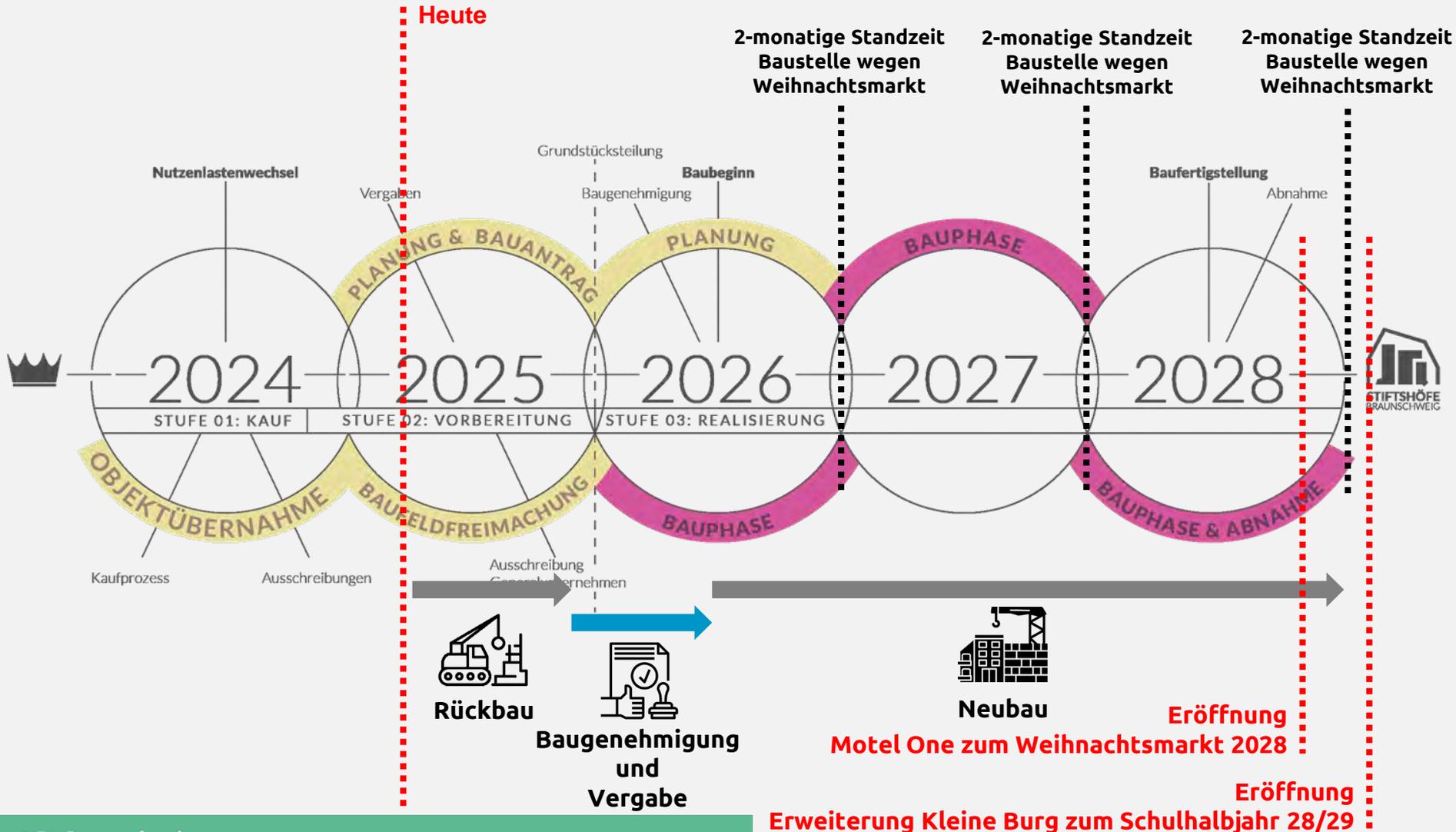
Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

4. Ausblick | Terminalschiene 2025 - Baufeldfreimachung



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

4. Ausblick | Terminalschiene 2026 - 2029



Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen



Spielregeln für den Dialog an den Thementischen

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen

5. Spielregeln an den Thementischen | Wer, Was und Wie

**Thementisch
Innenstadt**



**Thementisch
Rückbau**



**Thementisch
Neubau**



**Eintragung
in Redeliste**



**Redezeit
Max. 5 Min.**



**KEIN „OB“
NUR „WIE“**



**Bedenken
erst ab 5**



**Ausfüllen
Fragebogen**





Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Hintern Brüdern 23
38100 Braunschweig

Tel. 0531 470-2070
sfb@braunschweig.de