

*Betreff:***Handlungs- und Investitionspaket: Bildungs- und Arbeitsort  
Innenstadt***Organisationseinheit:*Dezernat I  
0100 Steuerungsdienst*Datum:*

20.03.2023

*Beratungsfolge*

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

21.03.2023

*Status*

Ö

**Sachverhalt:****Ausgangssituation**

Die Innenstadt des Oberzentrums Braunschweig ist seit jeher ein Ort des Handels, aber darüber hinaus multifunktional geprägt. Diese Nutzungsmischung umfasst das Wohnen, fast 15.000 Menschen wohnen innerhalb der Okerumflut. Kulturelle Einrichtungen, Schulen und alle Formen von Dienstleistungen werden angeboten. Diese Mischung ist neben den hochwertigen öffentlichen Räumen ein großer Standortvorteil der Braunschweiger Innenstadt, die auch touristischer Anziehungspunkt ist. Von dem geplanten Konzerthaus und der Stadthallensanierung werden weitere touristische Effekte ausgehen, die zusätzliche Frequenzen auch für die Innenstadt bedeuten.

Seit Jahren funktioniert die Innenstadtentwicklung in Braunschweig im engen Dialog zwischen Verwaltung, Stadtmarketing und den weiteren Akteuren. Mit Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie hat die Stadt Braunschweig mit der Braunschweig Zukunft GmbH den Innenstadt Dialog ins Leben gerufen. Seit über zwei Jahren lädt die Stadt in diesem Rahmen zum Austausch ein, die Formate reichen von der digitalen Beteiligungsplattform über gemeinsame Arbeitsrunden bis zum öffentlichen Dialogforum. So konnten wesentliche Impulse für eine positive Innenstadtentwicklung gegeben werden. Durch die erfolgreiche Bewerbung um die Landesförderungen in den Programmen „Perspektive Innenstadt“ und „Resiliente Innenstädte“ konnten insgesamt Projektmittel in Höhe von rund 12 Mio. Euro gesichert werden.

Aktuell weist insbesondere der Kernbereich der Haupteinkaufslagen aber starke Veränderungen im Nutzungsmix auf, der Rückzug der Handelsnutzungen und die Zunahme von Gastronomie und Dienstleistungen kennzeichnen den Wandel der letzten Jahre. Zahlreiche Immobilieneigentümer haben in der Folge neue Nutzungskonzepte und Vermietungsstrategien entwickelt. Neben Einzelvermietungen im Bereich der in die zentralen Lagen zurückkehrenden Nahversorgung ist z. B. die weitreichende Änderung des Nutzungskonzeptes des Gebäudes der Öffentlichen an der Friedrich-Wilhelm-Straße auffällig. Dort hat die Eigentümerin eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Veranstaltungsräumen, Coworking und Büronutzung etabliert. Die Volksbank entwickelt das Schlosscarree indes als Gesundheitsstandort weiter. Die Verwaltung hat die Investoren und die Projekte insbesondere baurechtlich eng begleitet.

In jüngster Zeit sieht sich die Stadt allerdings mit großflächigen Leerständen über mehrere Jahre ohne absehbare Zwischenbespielung und mit noch weitgehend unklaren

Nachnutzungskonzepten konfrontiert. Die aktuell bekanntgegebene Absicht, auch Karstadt an der Schuhstraße zu schließen, verschärft diese Situation. Negative Auswirkungen drohen nicht nur für die Nachbarschaft, sondern aufgrund der Präsenz der Immobilien für die gesamte Innenstadtentwicklung. Deshalb ist die Verwaltung – neben der Anstrengung den Standort Schuhstraße zu erhalten – auch gefordert, mit eigenen Möglichkeiten und Aktivitäten zur Revitalisierung dieser großformatigen Leerstände beizutragen.

### **Grundlage ISEK und Innenstadtstrategie**

Das 2018 vom Rat beschlossene ISEK formuliert die grundsätzlichen Ziele der Stadt für die Entwicklung der Innenstadt. Die Innenstadt wird darin als das „Herz Braunschweigs“ beschrieben. Neben der Sicherung des Handels werden im ISEK auch städtebauliche stadtgestalterische und auch stadtklimatische Ziele formuliert.

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren konkrete neue baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen und das Zentrenkonzept zur Steuerung der Handelsnutzungen, das sich seit Jahren bewährt hat, aktualisiert. Im Jahr 2022 wurde die von der Wirtschaftsförderung mit breiter Beteiligung erarbeitete Innenstadtstrategie beschlossen. Diese zeigt unter dem Titel „Die vielfältige Innenstadt. Ein Ort für alle.“ den Weg auf, welche Funktionen und welche Nutzungen die Innenstadt in Zukunft prägen sollen. Sie ist damit auch Orientierungsrahmen sowie Vorgabe für die weitere Innenstadtentwicklung.

Die Innenstadtstrategie sieht als zentralen Handlungsbedarf die Funktionen „Bildungs- und Arbeitsplatz Innenstadt“:

*Künftig ist die Funktion der Innenstadt als Arbeitsort und Ort der Bildung zu berücksichtigen. Der Großteil der Wirtschaftsunternehmen und die Hochschulen sind außerhalb der Innenstadt angesiedelt. Hier böten sich mit der Technischen Universität, der Hochschule für Bildende Künste und weiteren Forschungs- und Bildungseinrichtungen (Braunschweig ist mit einer überdurchschnittlich hohen Wissenschaftlerdichte eine der forschungsintensivsten Regionen in Europa) sowie als Standort diverser Unternehmen und Akteur:innen der Kreativwirtschaft große Potenziale, um die Innenstadt als attraktiven Arbeits- und Bildungsort zu positionieren. Wissensbasierte Betriebe sind in der Innenstadt derzeit nicht ausreichend sichtbar. Fortschrittliche und moderne Arbeitsplätze mit neuen, digitalen und kreativen Formen der Arbeit erfordern einfach zugängliche und moderne Infrastrukturen und Räumlichkeiten, die bisher in der Innenstadt zu wenig ausgebaut und sichtbar sind. Dies ist bereits in der Studie „Kreative Orte und Räume, Kultur- und Kreativwirtschaft in Braunschweig“ (2020) angemerkt. In gleichem Maße müssen Ansiedlungen des Handwerks und der Kreativwirtschaft ermöglicht werden. Hindernisse, z. B. aufgrund zu hoher Mieten, gilt es zu überwinden. Innovative Ansätze, die die Forschung, moderne und traditionelle Arbeitswelten vereinen, müssen in der Innenstadt geschaffen und gestärkt werden.“  
(Innenstadtstrategie der Stadt Braunschweig, [www.braunschweig.de/innenstadtentwicklung](http://www.braunschweig.de/innenstadtentwicklung))*

In der Folge dieser Ausführungen definiert die Strategie als eines von drei Handlungsfeldern den Ansatz „Die Innenstadt als multifunktionaler Erlebnisraum“ (ökonomischer Ort). Einer der Schwerpunkte ist dort die Schaffung von Bildungsangeboten sowie sozialen Betreuungs- und Integrationsangeboten mit Zugang für alle Menschen. Hier gibt es auch einen Bezug zum dritten Handlungsfeld mit sozialem Fokus: „Die Innenstadt als identitätsstiftender Kommunikations- und Begegnungsraum“.

## **Handlungs- und Investitionspaket für den Bildungs- und Arbeitsort Innenstadt**

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Immobilienbereich und auf Basis der abgestimmten Innenstadtstrategie wird die Stadtverwaltung ein Handlungs- und Investitionspaket für den Bildungsort Innenstadt auf den Weg bringen. Die Stadt selbst ist Trägerin zahlreicher Bildungseinrichtungen und von daher prädestiniert im Zusammenspiel mit den Investitionen der anderen Eigentümer und Nutzer so zusätzliche Frequenz in die Innenstadt zu bringen und damit Verantwortung für die Zukunftsfähigkeit der (Innen)Stadt zu übernehmen.

Bildung und Integration sind vor dem Hintergrund des eklatanten Fachkräftemangels wichtige Aufgaben für die Zukunftsfähigkeit von Stadt, Unternehmen und Gesellschaft. Gerade in Zeiten der Digitalisierung und neuer Arbeits- und Lernformen funktionieren diese dann gut, wenn differenzierte Präsenzangebote an attraktiven Kommunikations- und Begegnungsräumen geschaffen werden. Die Adressierung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Bildungsformen bietet die Chance, die Angebote sichtbarer und durch ein attraktives Umfeld interessanter zu machen, die niedrighschwellige Zugänglichkeit zu erhöhen, an diesen Orten neue Begegnungen zu stiften und letztlich einen starken sozialen Ort zur Schaffung von Gemeinschaftsgefühl für die Stadt zu erreichen. Die Integration von Ateliers, Depots und Ausstellungsräumen schlägt den Bogen zur kulturellen Bildung.

Insbesondere im Bereich der Schulen, Berufsschulen und Hochschulen werden so auch junge Menschen aus Stadt und Region in die Innenstadt gelenkt, die tradierten Verhaltensmustern zum Einkauf und Bummeln in der Innenstadt eher nicht zugeneigt sein dürften. Die Bindung an den Stadtraum Innenstadt bietet dabei nachhaltige Chancen für andere auch tagsüber geöffnete, gewerbliche Nutzungen, eine Win-Win-Situation entsteht durch diese zusätzliche Funktionsstärkung der Innenstadt.

Folgende Projekte, die in der Verwaltung bereits konzeptionell vorbereitet werden, in der politischen Beratung waren bzw. konkret in Umsetzungsplanung sind, sollen auf die Innenstadt fokussiert werden, wenn geeignete Grundstücke für eigene Entwicklungen zur Verfügung stehen:

- **Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg**  
Das Gymnasium Kleine Burg hat u. a. durch die Rückkehr zu G9 einen hohen zusätzlichen Raumbedarf, der auf dem engen, innerstädtischen Schulgrundstück nicht abgedeckt werden kann. Das Ziel einer Aufgabe der Außenstelle in der Leopoldstraße erhöhen den Bedarf, der durch einen Erweiterungsbau in möglichst unmittelbarer Nähe abgedeckt werden soll. Eine Markterkundung hat hierzu erste Ansätze ergeben, die jetzt unter Beachtung vergaberechtlicher Grundsätze zu konkretisieren sind. Derzeit wird mit Hochdruck ein Teilnahmewettbewerb vorbereitet.
- **Umzug der BBS Johannes-Selenka-Schule**  
Die BBS Johannes-Selenka-Schule am Inselwall weist einen Sanierungsbedarf von rd. 16,75 Mio. € auf. Eine Sanierung ist in Planung. Auch für die Außenstellen an der Hochstraße und der Hamburger Straße besteht trotz erfolgter Brandschutzsanierung noch weiterer Sanierungsbedarf. Durch eine Zusammenlegung der Standorte könnten sich Synergieeffekte ergeben. Für die Schule könnte ein Umzug in andere Räumlichkeiten inklusive der Integration der Standorte pädagogische, schulorganisatorische und bauliche Möglichkeiten eröffnen, die in den aktuell genutzten Gebäuden nicht realisierbar sind. Die weiteren Planungen werden im engen Austausch zwischen Schule und Stadtverwaltung erfolgen. Sollten die weiteren Planungen ein Aussetzen der bereits geplanten Sanierungen erfordern, wird

der Schule zugesichert, dass daraus keine Verzögerung der avisierten Fertigstellung folgt.

- **Volkshochschule**

Die dezentral angemieteten Raumkapazitäten könnten an einem Standort in der Innenstadt zusammengeführt werden. Ebenso könnte das Haus der Familie an neuem Standort in der Innenstadt weiterentwickelt werden.

- **Ateliers**

Die Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK) ist die einzige staatliche Kunsthochschule Niedersachsens und ist dabei Ort für ein kreatives Milieu. Den Studierenden wird eine immer größere – nicht mehr nur rein wirtschaftlich betrachtete - aktivierende Bedeutung im Stadtentwicklungsprozess beigemessen. Allerdings ziehen viele hier ausgebildete Künstler:innen (Studiengang 2022: 41 Diplomand:innen) nach dem Studium weg, weil sie keine Ateliers oder Arbeitsräume anmieten können. Einer Umfrage des Bundesverbandes Bund Bildender Künstler (BBK) aus 2020 zufolge, wurde mit fast 95% „angemessener Atelierraum“ als wichtigster Einflussfaktor für die künstlerische Tätigkeit identifiziert ebenso wie die Nähe zu anderen Kreativen.

In diesem Kontext hat die Stadt das sog. Atelierförderprogramm – auf der Grundlage von Befragungen in Kooperation mit der HBK sowie unter Auswertung von Studien, aufgelegt, das den städtischen Gremien bereits vorgelegen und Zustimmung erfahren hat.

Eine Phalanx von Ateliers könnte in einem der aufgelassenen Kaufhauskomplexe integriert werden.

- **Studentisches Wohnen**

Braunschweig verfügt nicht nur nicht über ausreichende Fläche für Ateliers, sondern es mangelt auch an bezahlbarem Wohnraum für studentisches Wohnen. Denkbar wäre vor diesem Hintergrund auch die Integration von ausreichend Wohnraum in der Immobilie. In der Kombination von Wohnen und Arbeiten (Ateliers) wäre ein solcher Ansatz erstmals denk- und umsetzbar.

- **TU und HBK**

Die Technische Universität Braunschweig ebenso wie die HBK begrüßen den konzeptionellen Ansatz der Zusammenführung unterschiedlichster gesellschaftlicher Gruppierungen, wie er im Strategiekonzept Innenstadt postuliert ist, sowohl studentisches Wohnen zu ermöglichen als auch Orte der Arbeit zu integrieren. Die TU, ebenso wie die HBK benötigen kontinuierlich Lehr- und Lernräume; auch diese könnten in der Kubatur integriert werden. Darüber hinaus verfolgt die TU das Ziel einer Wissenschaftsgalerie (Arbeitstitel), die die hochkomplexen Forschungsschwerpunkte der TU und ihrer Fakultäten im Zentrum der Stadt abbildet und sowohl für Bürgerinnen und Bürger aber auch für Gäste der Stadt nachvollziehbar werden lässt. Hier treffen sich die Intentionen von TU und HBK, die das Ziel intensiverer Begegnungen mit der Stadtgesellschaft verfolgen. In der Nutzung der Immobilie entstünde kreatives Milieu für Startups, ebenso wie für eine künstlerische Karriere.

- **Verlagerung der "halle267 - städtische galerie braunschweig"**

Die Kulturverwaltung würde die Städtische Galerie „Halle 267“ an der Hamburger Straße aufgeben und mit den dann weitaus größeren und attraktiveren Räumlichkeiten in der Innenstadt die Möglichkeit haben, der HBK und ihren Studierenden Ausstellungsflächen anzubieten. Die städtische Galerie an der Hamburger Straße hat sich inzwischen kuratorisch einen Namen gemacht, ein Umzug würde der Qualität keinen Abbruch tun – im Gegenteil. Erstmals stellt die Stadt einen Direktor oder Direktorin für die Leitung der Städtischen Galerie ein, sodass das Profil deutlich geschärft werden kann. Noch wesentlicher aber ist das Potenzial der Hochschule im Hinblick auf ihre Studierenden und Absolventinnen und Absolventen. Um nachgerade die Absolventen in der Stadt zu halten, muss die Stadt - wie immer wieder gefordert - Atelierflächen bereitstellen. Daran fehlt es seit Jahrzehnten, um kreative Kräfte in der Stadt zu halten. Andere Städte wenden sich mit solchen Angeboten zielgerichtet an die Absolvent:innen.

- **Ausstellungsräume für das Museum für Photographie**

Die Ausstellungsmöglichkeiten für das Museum für Photographie sind aufgrund der Unterbringung in den städtischen Torhäusern an der Helmstedter Straße seit jeher begrenzt bis komplett eingeschränkt. Seit Jahren sucht das Museum mit Hilfe der Stadt nach einem neuen zeitgemäßen Domizil. Das Museum zählt zu den erfolgreichsten Museen dieser Art, bleibt jedoch kontinuierlich unter seinen Möglichkeiten. Die Ausstellungen des Museums bilden ein eigenes Genre ab und das Museum stellt das ganze Jahr über Fotografien aus; eine Doppelnutzung der Galerief Flächen ist daher ausgeschlossen; das Museum braucht eigene Flächen, die es kontinuierlich bespielen kann.

- **(Schau) Depots der Museen**

Das **Städtische Museum** am Löwenwall hat seine Sammlungsbestände zurzeit unter sehr beengten Raumverhältnissen an 5 verschiedenen Stellen im Stadtgebiet gelagert, so dass die dauerhafte Aufbewahrung der Kunst- und Kulturobjekte nicht den notwendigen, allgemein als Standard geltenden musealen Anforderungen entspricht. Der Bedarf an zusätzlicher Depotfläche wurde in den letzten Jahren wiederholt thematisiert.

Die Depots des **Naturhistorischen Museums** sind an 6 Stellen in unterschiedlichen Immobilien über das Stadtgebiet verteilt. Mit dem Direktor des Museums, Dr. Mike Reich sollte dahingehend das Gespräch gesucht werden, ob eine gemeinsame Nutzung mit dem Städtischen Museum eines Depots denkbar ist. Im Ergebnis könnte ein Schaudepot eingerichtet werden mit den Restaurierungswerkstätten, die für die interessierte Öffentlichkeit zugänglich sind.

Das **Museum für Photographie** ebenso wie das **Schlossmuseum** haben das gleiche Problem fehlenden Depotraums.

## **Zentrenkonzept für frequenzstarke Nutzungen**

Künftig soll bei der Stadtentwicklung noch stärker als bisher das Ziel verfolgt werden, frequenzstarke Nutzungen gerade im Bereich der Bildung und der Kultur in die zentrale Innenstadt zu verlagern. So könnten bei der Entwicklung großer Leerstände Nutzungspotenziale entstehen und die Innenstadt könnte in ihrer Funktion als zentraler sozialer und demokratischer Ort von Stadt und Region ebenso wie als gut frequentierten Standort für gewerbliche Angebote gestärkt werden. Dies ist auch deshalb folgerichtig, weil die gesamte Verkehrsinfrastruktur, insbesondere die für die nachhaltigen

Verkehrsträger neu geplante bzw. geschaffene, eine optimale Erreichbarkeit dieses Standortes für alle sicherstellt. Ergänzend zum Zentrenkonzept Einzelhandel entsteht so ein neuer Handlungsgrundsatz, der insbesondere für von der Stadt verantwortete Einrichtungen mit Frequenzwirkung eine Fokussierung auf die Innenstadt vorsieht. Dies kann nicht als Ausschließlichkeitsprinzip Anwendung finden, soll aber bei künftigen Investitions- und Ansiedlungsentscheidungen Grundsatz sein. Diese Zielrichtung empfiehlt auch das Zentrenkonzept selbst, in dem es zur Stärkung der Innenstadt heißt:

„Nutzungsmischung/Stärkung weiterer Funktionen für hohe Frequenz zum Beispiel mit Freizeitangeboten, Gastronomie, Kultur, Bildung, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk.

## **Nachhaltige und städtebaulich hochwertige Entwicklung**

Bei der Entwicklung potenzieller Standorte in der Innenstadt sollen die grundsätzlichen Ziele wie sie im ISEK formuliert wurden selbstverständlich Berücksichtigung finden. Die Stadt wird daher ggf. auch im Zusammenspiel mit privaten Eigentümer\*innen darauf drängen, dass zu einer konkreten städtebaulichen bzw. architektonischen Ausformulierung einzelner Standorte – gerade im Bereich der großen Leerstände - Wettbewerbe durchgeführt werden. In den Auslobungen können dann die grundsätzlichen Ziele wie z.B. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität verankert werden. Neben den beschriebenen Themen Bildung und Kultur soll dabei auch das innerstädtische Wohnen eine Rolle spielen. Eine flächendeckende Wohnnutzung wird immer stärker ein wesentliches Element für eine lebendige und attraktive Innenstadt werden, Braunschweig hat hier schon eine gute Ausgangsbasis.

## **Nachhaltige Stadtentwicklung und Kommunalfinanzen**

Gemischte Objektentwicklungen mit Privaten (mit anschließendem Kauf oder großflächiger Anmietung durch die Stadt) unterliegen strikten Regeln des Vergabe-, Beihilfe- und Wettbewerbsrechtes mit teils langwierigen, bis zu europaweiten Ausschreibungsverfahren. Diese Ausschreibungen sind nicht auf einzelne Grundstücke zu begrenzen und deshalb für eine zielgerichtete Entwicklung spezifischer Standorte im komplexen System Innenstadt mit seinen unterschiedlichen Lagequalitäten in der Regel nicht geeignet. Die Stadt kann nur dann uneingeschränkt handeln und eine nachhaltige Entwicklung für die Bürgerschaft sicherstellen, wenn Sie auf eigenem Grund und Boden tätig wird. Dies ist auch zur Sicherstellung entsprechender Vermögenswerte für nachhaltige Kommunalfinanzen notwendig und sinnvoll. Im Gegenzug sollen Bestandsstandorte nach Prüfung alternativer Bedarfe verkauft werden, um Finanzierungsanteile für den städtischen Haushalt zu erreichen. Zudem sollen Förderprogramme für Innenstadtimmobilien und -nutzungen ausgeschöpft werden.

Die Verwaltung wird deshalb zur Schaffung von neuen Raumangeboten für Bildungseinrichtungen Gespräche mit Eigentümern großflächiger Leerstände in der Innenstadt führen und unter der Voraussetzung aktuell marktgerechter und für die geplanten Nutzungen tragbarer Angebote geeignete Flächen erwerben und entwickeln. Die Grundlage hierfür bildet das ebenfalls im letzten Jahr vom Rat beschlossene Baulandmodell Gewerbe, das mit Blick auf die baurechtliche Einstufung der Nutzung auch für Bildungseinrichtungen in der Innenstadt anwendbar ist. Demnach soll ein Schwerpunkt auf der Innenentwicklung liegen, um möglichst flächenschonend vorzugehen. Zudem soll durch den verstärkten Ankauf von Flächen wie beim Wohnbauland das Ziel einer stärkeren Bodenbevorratung für Gewerbebezüge erreicht werden. Mit dem Beschluss wurde ausdrücklich das Erreichen von mehr Flexibilität und Spielräume für die Stadt verfolgt.

Die oben für die Umsetzung benannten Projekte wurden ins Auge gefasst, da sie in der Verwaltung konzeptionell vorbereitet und in den Ratsgremien grundsätzlich beraten sind. Ein entscheidendes Kriterium für die Umsetzung wird die finanzielle Machbarkeit sein. Hierfür

werden sich bereits vorhandene Mitteleinplanungen im Haushalt positiv auswirken, ebenso wie zukünftige Kosteneinsparungen bspw. durch den Entfall bisheriger Mietzahlungen oder erwartete Deckungsbeiträge. Die Beratung und Beschlussfassung in den Fachausschüssen des Rates erfolgt im weiteren Verfahren bei Vorliegen konkreter Angebote.

Dr. Kornblum

**Anlage/n:**

keine