

## Modellvorhaben Braunschweig

# St. Leonhards Garten

## Eigentumsbildung im Mehrgenerationen- projekt mit privaten Baugruppen

---

Auszug aus: Dokumentation der Modellvorhaben aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, Praxis Heft 71, S. 86-89

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

## Modellvorhaben Braunschweig: St. Leonhards Garten – Areal des Stadtbahndepots

### Das Projekt

#### Kontext

Das ca. 3,5 ha große Areal St. Leonhards Garten, das ehemals als Stadtbahndepot genutzt wurde, liegt am südlichen Rand des beliebten gründerzeitlichen Wohngebietes „Östliches Ringgebiet“. Der Hauptbahnhof und die City sowie das Naherholungsgebiet Prinz-Albrecht-Park sind fußläufig erreichbar. Durch eine Randbebauung ist das Gebiet von der Haupterschließungsstraße Altwiekering abgeschildert und bisher nur von Süden durch die Georg-Westermann-Allee erschlossen. Die Stadt Braunschweig plant nach Abbruch der bestehenden Gebäude, in denen im Wesentlichen technische Anlagen untergebracht waren, eine neue quartiersbezogene Nutzung mit innovativen Wohnkonzepten.

#### Konzept

Durch die Verlagerung des Stadtbahndepots und Entwicklung des Geländes wird die Realisierung eines lebendigen, innenstadtnahen Wohnquartiers möglich. Die im Bestand vorhandene Blockstruktur wird in dem städtebaulichen Konzept aufgenommen und setzt sich im Blockinneren zu einer eigenständigen städtebaulichen Figur zusammen. Die Neubebauung umschließt

als zentrales Element einen öffentlichen Platzraum, der sowohl für die Bewohner der Neubauten als auch für die Bestandsbauten eine integrierende Funktion übernimmt. Durch unterschiedliche Teilbereiche in Bezug auf Bautypologie, Gestaltung sowie öffentliche Räume richtet sich das Wohnangebot an unterschiedliche Zielgruppen. Die geplanten Stadthäuser werden insbesondere von Familien nachgefragt, die ein Haus in der Stadt mit individuellem Freibereich wie Garten oder (Dach-) Terrasse wünschen. Die Geschosswohnungen in den Stadtvillen entsprechen vor allem den Bedürfnissen der Generation 50+. Ziel dieses Mehrgenerationenprojektes ist es, Identität schaffende und städtebaulich ansprechende Konzepte für Haus- und Wohnungstypologien, für das Zusammenwohnen im Quartier, für eine Quartiersöffentlichkeit und für eine Integration in die Stadt zu entwickeln.

Die Bewohner wurden bereits sehr frühzeitig an den Planungen beteiligt und ihre Anforderungen, Bedarfe sowie Wünsche mit aufgenommen. Sowohl in Planungs- als auch in der Realisierungsphase finden dabei Gesichtspunkte des Universal Designs Berücksichtigung. Ziel ist es, dass die Bewohner langfristig auf Veränderungen ihres Lebensstils und ihrer Bedarfe reagieren können ohne aus dem Quartier wegziehen zu müssen.

### Angaben zum Quartier



(Ansicht: Stadt Braunschweig, Grafik: empirica)



### Braunschweig

#### Einwohner

**Stadt:** ca. 246.000

**Stadtquartier:** ca. 16.350

**Kreistyp:** Kernstadt

**Quartierstyp:** Blockrand

**prägendes  
Baualter:** 1900 bis 1950

**Lage:** zentral

**Sozialdaten:** < 18 Jahre 18 %

> 65 Jahre 12 %

Zuwanderer 5 %

Arbeitslose 6 %

**Träger/  
Eigentümer:** Stadt Braunschweig  
Braunschweiger Verkehrs-AG  
(Tochterunternehmen der Stadt)

**Förderung:** keine

Die frühzeitige Einbindung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete als auch der zukünftigen Bewohner in die Entwicklung des Projektes trägt dazu bei, dass sich eine Gemeinschaft bilden kann, die eng mit dem Projekt St. Leonhards Garten verbunden ist.

### Offener interaktiver Planungsprozess

#### Wettbewerbsverfahren in drei Phasen

Das Projekt St. Leonhards Garten pflegte seit Beginn einen offenen interaktiven Planungs- und Beteiligungsprozess zwischen dem Baudezernat als Projektträger, den involvierten Architekten und Planern, den Anliegern, den Bauinteressierten und allen anderen Beteiligten. In der Konsequenz wurden Entscheidungen über die Gestaltung und funktionalen Anforderungen des Quartiers im Diskurs mit den beteiligten Gruppen gefällt. Diese Offenheit und Transparenz zog sich bereits durch das dreistufige Wettbewerbsverfahren, das zur Entwicklung des Quartiers durchgeführt wurde. In der ersten Phase (Phase A Bewerbung) konnten sich Architekturbüros über Ideenskizzen oder Referenzen bewerben. In der zweiten Phase (Phase B Städtebau) erarbeiteten 50 teilnehmende Büros eine großmaßstäbliche städtebauliche Vorzugslösung für das gesamte Areal des Stadtbahndepots. Am Ende der zweiten Phase vergab eine Fachjury drei Preise sowie sieben Anerkennungen. Durch das Votum der Bauinteressenten wurde schließlich der zweite Preis (Entwurf von Prof. Brenner) als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt. Die vorgesehene Bebauung besteht aus gereihten Stadthäusern, Doppelhäusern und Geschossbauten. Definiert wird das Areal durch einen zentralen arenaförmigen Platzraum.

In der dritten Phase (Phase C Wohnbautypologien) wurden die zehn mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Büros aufgefordert Entwürfe für Gebäude und Wohnungsgrundrisse einzureichen. Die Architekturtypologien der im Wettbewerb erfolgreichen Büros haben Vorbildcharakter und wurden Grundlage für die „Spielregeln“ zum Bauen in St. Leonhards Garten.

Nach Abschluss des Wettbewerbs und einer entsprechenden Dokumentation wurde ein Fachsymposium „Zukunft des Wohnens“ in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Niedersachsen organisiert und die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.



#### Öffentliche Beteiligung bzw. Einbindung der Bauinteressierten

Die öffentliche Beteiligung bzw. die Einbindung der Bauinteressenten erfolgte im Wesentlichen über zwei Instrumente: Zum einen fanden zahlreiche öffentliche Veranstaltungen statt – begonnen mit einer Auftaktveranstaltung über Fachsymposien bis hin zu speziellen Informationsveranstaltungen zum Thema Spielregeln, Baugruppen und Vergabeverfahren sowie Moderationsveranstaltungen für die Baugruppen. Zum anderen stellt die Internetplattform ([www.st-leonhards-garten.de](http://www.st-leonhards-garten.de)) ein wichtiges Medium für die Information und stetige Beteiligung der Öffentlichkeit dar. Die Internetseite informiert über wichtige Meilensteine zum Projekt, die monatlich aktualisiert werden. So bestand beispielsweise die Möglichkeit Bauherrenfragebögen herunterzuladen bzw. online zu beantworten. Die Auswertung der Fragebögen und Berücksichtigung der Befragungsergebnisse im Projekt dokumentierte die zielgerichtete Beteiligungskultur.

Modelle von gereihten Stadthäusern v.l.: Brenner, ARGE Stamm-Teske+A21, Kellner Schleich Wunderling (Foto: Stadt Braunschweig)



Städtebauliches Konzept (Grafik: Prof. Klaus-Theo Brenner, Berlin)

Erste Bürgerinformation  
12/06  
(Foto: Stadt Braunschweig)



Symposium Zukunft  
des Wohnens  
Nachbarschaften mehrerer  
Generationen 07/07  
(Foto: Stadt Braunschweig)



Workshop der Projektbeteiligten  
nach dem Symposium  
(Foto: Stadt Braunschweig)



### *Förderung von Baugruppen*

Die intensive Öffentlichkeitsarbeit hatte eine hohe Grundstücksnachfrage zur Folge, insbesondere für die 44 Grundstücke für gereihte Stadthäuser bewarb sich eine Vielzahl von Baugruppen. Im Geschosswohnungsbau und im Bereich der Doppelhäuser sind ebenfalls keine Grundstücke mehr verfügbar. Baugruppen wurden bei der Grundstücksvergabe bevorzugt behandelt.

Im Beteiligungsprozess brachte die Stadt Braunschweig Bauinteressierte mit ähnlichen Wohn- und Lebensvorstellungen zusammen wie zum Beispiel junge Familien mit Kleinkindern, Generation 60+ oder Bauinteressierte, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden wollten. Jede Baugruppe erhielt während des Prozesses von einer/einem Moderatorin/Moderator Unterstützung. Sie leiteten die Baugruppen an, formulierten mit ihnen Ziele und gaben ihnen eine Struktur vor. Auch hinsichtlich inhaltlicher Aspekte wie den Gestaltungsspielregeln und der Umsetzung von Universal Design standen die Moderatoren den Baugruppen beratend zur Seite. Die privaten Bauprojekte wurden individuell geplant und mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt.

### *Handbuch zum Bauen in St. Leonhards Garten*

Für das Neubauwohnprojekt wurden gestalterisch-funktionale Spielregeln von einer Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus den in der letzten Wettbewerbsphase (Typologie) siegreichen Architekten, festgelegt und in einem Handbuch zusammengefasst. Regelungsinhalte sind z. B. die Kubatur, Proportionen, Materialien (z. B. Backstein) und Farbigkeit der Gebäude. Darüber hinaus dokumentiert das Handbuch den Planungsprozess und beinhaltet folgende Themen:

- übergeordnete Ziele des Projektes z. B. universal nutzbare Architektur/Mehrgenerationenwohnen
- Planungs- und Beteiligungsprozess
- Lagepläne mit Grundstückskosten
- Vergabeverfahren
- technische Hinweise
- städtebauliches Konzept
- Spielregeln unterschieden nach Bautypologien
- Beispielentwürfe für gereihte Stadthäuser
- typologische Konzepte
- Empfehlungen hinsichtlich einer universal nutzbarer Architektur

Damit diese Gestaltungsregeln auch bei den Baugruppen auf Akzeptanz stoßen, wurden ihre Vorstellungen über die Bauherrenfragebögen erfasst und mit berücksichtigt. Das Handbuch als Grundlage der individuellen Planungen wurde allen Baugruppen kostenlos zur Verfügung gestellt. Das Regelwerk dient neben dem Bebauungsplan als Steuerungsinstrument für die Beurteilung der Entwürfe und deren Umsetzung. Die Bauherren verstehen das Handbuch nicht als Einschränkung, sondern nehmen es vielmehr als Qualitätssicherung war. Durch die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche erhoffen sie sich für die Zukunft eine Wertbeständigkeit des Quartiers.

### *Gemeinsame Planung des öffentlichen Raums und der Gemeinschaftsflächen*

Die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Quartiersräume wird in Beteiligungs- bzw. Moderationsrunden festgelegt. Über die Einbeziehung der späteren Nutzer soll eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem öffentlichen Raum sowie eine Akzeptanz der bereits in der Nachbarschaft lebenden Bewohner geschaffen werden. Neben

der Gestaltung der öffentlichen Quartiersräume soll ein Quartierstreff in Anbindung an einen Kindergarten im Quartier entstehen. Mithilfe kommunaler Steuerung wurden Workshops mit potentiellen Investoren, Architekten, Akteuren vor Ort und Bewohnern durchgeführt, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu diskutieren.

### Die Kommune als Träger und Projektsteuerer

St. Leonhards Garten ist ein Neubauprojekt, das aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht. Als Bauherren treten hauptsächlich private Baugruppen und nur einige wenige private Einzelbauherren und Bauträger auf.

Die Steuerung des Projektes hat die Stadt Braunschweig übernommen, die sich für bestimmte Aufgaben Kooperationspartner zur Unterstützung sucht. Das Projekt wird beispielsweise wissenschaftlich durch ein externes Kooperationsbüro (Prof. Dr. Führ, Brandenburgische Technische Universität/momus Bielefeld) begleitet, das nicht unmittelbar in den Moderationsprozess involviert ist.



Auf dem ehemaligen Gelände des Straßenbahndepots entsteht ein Wohnquartier für Alt und Jung  
(Foto: Stadt Braunschweig)

Die technische Betreuung, Öffentlichkeits- und Pressearbeit erfolgte zunächst ebenfalls durch ein externes Büro. Bis Ende 2007 war die Agentur Hafensänger mit dieser Aufgabe betraut. Seit Anfang 2008 verwaltet und aktualisiert die Stadt Braunschweig die Internetseiten in Eigenregie.

Das Architekturbüro carpaneto.schöningh architekten Berlin berät die Baugruppen bei der baulichen Planungs- und Umsetzungsphase.

Da das Wohnbauprojekt ein effizientes Energiekonzept verfolgt, bestehen zudem Kooperationen mit dem Braunschweiger Energieversorger BS Energy und dem Büro energydesign.

#### Kontakt:

Stadt Braunschweig,  
Fachbereich Stadtplanung  
und Umweltschutz,  
Dipl.-Ing. Alexandra  
Schäfer  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531/ 470 – 2638  
alexandra.schaefer@  
braunschweig.de

[www.braunschweig.de/  
stleonhardsgarten](http://www.braunschweig.de/stleonhardsgarten)

### Erfahrungen und Übertragbarkeit

Braunschweig hat – anders als sonst üblich – ein städtisches Grundstück nicht an den meist bietenden Bauträger veräußert. Zu dieser Entscheidung haben die Erfahrungen der letzten Jahre geführt, dass bei Vermarktung innerstädtischer Grundstücke überwiegend Geschosswohnungen realisiert wurden, die vor allem die Nachfragergruppe 50+ angesprochen hat. In Braunschweig ist es mit dem kommunal initiierten Konzept St. Leonhards Garten gelungen, alle Generationen, insbesondere auch Familien, anzusprechen. Ein Grund für den Erfolg ist eine breite Öffentlichkeitsarbeit und die Einbeziehung der zukünftigen Bewohner in den Planungsprozess. Diese konnten sich in Baugruppen gemeinschaftlich organisieren und wurden von Baugruppenbetreuer professionell begleitet und beraten. In der Planungsphase wurden die potentiellen Bauherren hinsichtlich ihrer Bedarfe befragt (Bauherrenfragebogen) und im weiteren Prozess hinsichtlich der Akzeptanz des städtebaulichen Rahmenplans. Im Unterschied zu vielen Projekten im Umland, bei denen es keine Gestaltungsrichtlinien gibt, können sich Bewohner in St. Leonhards Garten darauf verlassen, dass durch den städtebaulichen Rahmenplan und die Gestaltungsrichtlinien eine hohe Wertbeständigkeit des Quartiers gegeben ist.

Wenn Kommunen eine Mehrgenerationennachbarschaft entwickeln wollen, so sollte eine Gestaltungsfibel – wie in Braunschweig das „Handbuch zum Bauen in St. Leonhards Garten“ – als wichtiges Element mit eingeplant werden. Die Gestaltungsfibel hilft, „Eckpunkte“ festzulegen, innerhalb derer die einzelnen Bauherren individuelle Spielräume haben. In Braunschweig hat sich gezeigt, dass die Bauherren eine solche Gestaltungsfibel nicht als Einschränkung, sondern als Unterstützung für eine nachhaltige Qualitätssteigerung des gesamten Quartiers sehen.

Wenn andere Kommunen ähnliche Projekte entwickeln wollen, so ist schon sehr früh die Frage eines Gemeinschaftshauses mit zu bedenken. Bei den durchgeführten Bauherrenbefragungen (Planungsphase) hat sich herauskristallisiert, dass die Bewohner großen Wert legen auf einen Nachbarschaftstreff mit Café, Integration einer Kita, flexible Kinderbetreuung und Räume, die man mieten kann (z. B. um Feste zu feiern). Die Stadt Braunschweig hat früh nach einer „Ankerfunktion“ für das Gemeinschaftshaus gesucht und einen mehrsprachiger Kindergarten gefunden. Mithilfe kommunaler Steuerung werden Workshops durchgeführt, an denen alle wichtigen Akteure, insbesondere benachbarte Einrichtungen und Bewohner teilnehmen. Im Rahmen solcher Workshops wird geklärt, welche Akteure Interesse an der Nutzung des Nachbarschaftstreffs haben. Durch die moderierende Tätigkeit der Kommune kann erreicht werden, dass keine Parallelstrukturen aufgebaut werden, sondern durch gemeinsame Synergieeffekte das Gemeinschaftshaus vielseitig bespielt werden kann. Die Kommune selbst muss sich um einen solchen Träger kümmern. Nur dann kann ein Investor für ein Gemeinschaftshaus gefunden werden.