



Lesen Sie, worüber andere Zeitungen nicht berichten...

BURGPASSAGE

Viele wollen sie erhalten und umgestalten!

Bereits 2021 hatte der Arbeitsausschuss Innenstadt (AAI) ein Impulspapier mit dem Thema: „Braunschweigs Innenstadt im Umbruch“ vorgelegt. Die Autoren - Dr.Ing.Nicolas Petrek sowie Astrid Sabine Striese - stellten dort u.a. Vorschläge für leerstehende Innenstadtimmobilien vor. Konkret wurde auf die zunehmende Nachfrage nach Co-Working- und Pop-up-Konzepten hingewiesen. Hierbei ist die Verbindung zu Start-ups und zum Thema „Klassenzimmer der Zukunft“ wie z.B. die Laborschule Berlin oder das Arnold-Gymnasium in Franken auffallend deutlich!

Auch auf ideenreiche Umnutzungen zu Wohnraum - z.B. Studentenwohnungen, -oder Lofts, Ateliers oder einem Innenstadtcampus wurden genannt. Sogar auf das Thema „Piazza“ und „Markthalle“ wurde eingegangen. In Zusammenhang mit grünen Oasen, Brunnen und Bänken könnten diese den Aufenthaltswert in der

Innenstadt erheblich steigern. Eine Entwurfsarbeit der Architekturabteilung an der TU-Braunschweig zeigte Vorschläge, wie man in einem Randgebäude der Burgpassage Studentenwohnungen einrichten könne. Der im Herbst 2024 verliehene Architektur-Preis der Johannes-Göderitz-Stiftung vergab mehrere Auszeichnungen an Verfasser, denen ein Erhalt der Burgpassage wichtig war. Es gab Ansätze wie „Kreativ-Passage“ und „Markthalle mit Marktgarten“ sowie „Werkcampus und Galerie“. Das ganze Quartier wurde auch als Meeting-Place gesehen - ein Konglomerat aus



Schulräumen, Ausbildungsbereichen, halböffentlichen Gemeinschaftsflächen und Start-ups. Parallel wurden Dachbegrünungen im Sinne einer „Grünen Oase“ vorgeschlagen. In jedem Fall wurden die Quartiersränder - bis auf die bisherigen Passageingänge -



geschlossen gehalten! Der Archipictura-Vorschlag zum Erhalt und Umbau der Burgpassage vereinigt nun alle diese Ansätze und stimmt sie auf die Belange des Gymnasiums und der Denkmalpflege ab. Darüber hinaus sieht er - ausgehend von einem Markthallenkonzept - Klein- und Privathändler sowie Erlebnisgastronomie in Verbindung mit der Schulmensa vor. Ausbildungseinrichtungen, Start-Ups, Vortrags- und Konferenzbereiche

sowie Ateliers und Studentenwohnungen sollen die übrige bestehende Bausubstanz füllen. Co-Working ist die alles verbindende Formel - ein Schmelztiegel für Schüler, Studenten, Jungunternehmer und Coaches - ergänzt mit niedrigschwelligen Angeboten, täglich oder wöchentlich wechselnden Kleinhändlern aller Art und Infoständen von berufsbildenden Einrichtungen. Die Markthalle wird darüber hinaus mit den früher in der Burgpassage so beliebten Solomusikdarbietungen sowie durch ein buntes Angebot von Spezialisten wie z.B. Portraitmaler, Schuhputzer, Straßenmusikanten belebt. red

Inhaltsverzeichnis

Braunschweigs Bürger unzufrieden	Seite 2
Stiftshöfe - Städtebau von 1960?	Seite 2
Finanzierungsvergleich Stiftshöfe - Neubau gegen Burgpassagen - Umbau	Seite 2
Optimierungsvorschlag	Seite 3
Wie teuer würde sozialer Wohnungsbau werden	Seite 3
Braunschweigs Hotels nur zu 40% ausgelastet	Seite 4
Die SFB und die Denkmalpflege	Seite 4



„hier geht's zur Homepage und zu einem geschichtlichen Video der Burgpassage“



MEDITERRANEUM-BRAUNSCHWEIG Markthalle würde Burgpassage beleben



Die Zukunft hat schon begonnen,- die ehem. Burgpassage wird zu einem Ort für Innovationen! Das Klima der glasüberdeckten Passage gestattet es, Pflanzen aus dem Süden nach Braunschweig zu holen. So werden in Zukunft Palmen und bunt blühende mediterrane Gewächse die neue Markthalle und ihr Klima prägen. Plätschernde Brunnen, die aus dem vorhandenen, großen Wasserspeicher der Passage gespeist werden, erfreuen die Besucher. Angenehm geformte Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Das internationale gastronomische Angebot ist einmalig für Braunschweig und stellt auch für Schüler und Studenten eine willkommene Alternative zum gewohnten

Mensaessen dar. Insbesondere die Geschäftsleute aus der Start-up-Szene wissen das zu schätzen. Die leise Musik des Stehgeigers mischt sich in die von Stimmen erfüllte Markthallenatmosphäre. Noch schnell die Schuhe putzen lassen,- kein Problem! Und nebenbei einen Blick ins Atelier der Künstler werfen - auch nicht schlecht! Berufsberatung für Schüler - wenn nicht hier, wo sonst? Seniorenangebote checken,- im Internet-Cafe vorbeischaun,- oder in der Schulbibliothek die neuesten Zeitungen studieren,- alles möglich! Darüberhinaus bietet die Markthalle auch Zugang zu den diversen Dachgärten - Grünflächen mit Liegestühlen,- Hochbeete für den Biologieunterricht des Gymnasiums, Verweilzonen für die Zigarettenpausen der Meetings im Co-Working und Start-up Bereich. Nicht zu vergessen die exquisite, wohlriechende Toilettenanlage. Sie kostet zwar einen Obulus, aber sie ist in Privathand und diesbzgl. ein Vorzeigeobjekt der Stadt. Baulich hat die Anlage weitere Besonderheiten zu bieten: die denkmalgeschützten Kopfbauten wurden

mit neuartigen Solarziegeln gedeckt. Auf den Flachdächern sind Brüstungen aus Solarpanelen installiert. Die Eingangsfassaden der Stiftshäuser an der Schuhstraße wurden nach alten Unterlagen wieder ergänzt. Ein großer, metallener Bogen weist auf den Eingang hin. Er wurde separat vor die Fassade gestellt - als Signal und Eingangsgeeste. Die hässlichen Rolltreppen der Vergangenheit waren überflüssig geworden,- deshalb wirken die neu gestalteten Eingänge lichtdurchflutet und großzügig! Die „alte“/„neue“ Burgpassage ist wieder das, was sie von Anfang an war,- ein Bienenstock der Aktivitäten und des Verweilens - ein Ort der Kultur und der Wirtschaft - seit neuestem auch ein Ort des Lernens und der Firmengründungen,- mit einem Wort: Das Herz von Braunschweig! red



DURCHGANG erhalten

Die Burgpassage ist ein bedeutendes Bauwerk, das nicht nur eine der am stärksten frequentierten Passagen Deutschlands war, sondern auch einen zentralen Platz im urbanen Leben der Stadt einnimmt. Mit täglich 30.000 Besuchern spielte sie eine Schlüsselrolle im sozialen und wirtschaftlichen Gefüge von Braunschweig. Es gibt keinen überzeugenden Grund, dieses wertvolle Gebäude abzureißen. Im Gegenteil: Es wäre wesentlich nachhaltiger, die Burgpassage zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, anstatt sie durch einen Neubau zu ersetzen. Die Passage hat eine Geschichte und einen einzigartigen Charakter, der durch Abriss und Neubau verloren gehen würden. Darüber hinaus stellt die Burgpassage einen zentralen Punkt im Stadtbild dar, dessen Erhalt für das städtische Leben von großer Bedeutung ist. Ein Abriss würde eine enorme Menge an Abfällen verursachen und den Innenstadthandel beeinträchtigen, was ein weiteres starkes Argument

für den Erhalt und die Umnutzung des Gebäudes darstellt. Es ist an der Zeit, dass wir unsere Werte überdenken und nicht mehr blind dem ständigen Wandel zum Opfer fallen. Stattdessen sollten wir Gebäude, die erhaltenswert sind, schätzen und, wo immer möglich und sinnvoll, einer neuen Nutzung zuführen. Michael Drewitz



Blauer Brief der Kommunal-Aufsicht

Gemäß Artikel in der BZ vom 24.06. '25 bekam der Oberbürgermeister Post von der Kommunalaufsicht zur finanziellen Schiefelage der Stadt. **Darin wörtlich: Die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Braunschweig kann nicht mehr angenommen werden.** Ohne Sondereffekte wäre demnach die Stadt Braunschweig schon jetzt in einer sehr misslichen Lage. „Wettgeschäfte“ mit teuren Immobilien im Rahmen der Stiftshöfe

Es kommt noch drastischer: Auch die Stiftshöfe kämen die Stadt teuer zu stehen, der Bau mit späterer Vermarktung von „dutzenden Eigentumswohnungen zum Stückpreis von mehreren hunderttausend Euro“ seien als „eine Wette auf die Zukunft“ zu sehen. **Warum ist das so brisant?** Erstens darf die Stadt gemäß Kommunalverfassung keine gewerblichen Geschäfte außerhalb der Daseinsvorsorge (Klinik, Bäder, Verkehr u.a.) tätigen und zweitens schon gar nicht spekulative „Wetten auf die Zukunft“ eingehen. **Am Rat der Stadt vorbeigemogelt** Da stellt sich die Frage, wer im Rat davon wusste. Obwohl bereits vor einem Jahr geschehen, taucht der Kauf der Burgpassage durch die Stadt in der jetzt von der Strukturfördergesellschaft (SFB) im Mai 2025 vorgelegten Bilanz 2024 auf und das sehr merkwürdig verkaufliert:

- nicht unter Grundstücken/Immobilien stattdessen unter ...

- „Umlaufvermögen - unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen“ auf der Aktivseite mit rd. 22 Mio.€
- und auf der Passiv/Schuldenseite unter „Vorschuss“ / „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern“ mit rd. 15 Mio.€ und zusätzlichen rd. 6 Mio. € unter „Erhaltene Anzahlungen und Bestellungen“.

Das Land schiebt solchen missbräuchlichen Finanzierungsmodellen seit 01.02.25 - leider viel zu spät - einen Riegel vor. So gilt seit dem 01.02.2025 die verbindliche Regelung abzuschließender Darlehensverträge mit den städt. Gesellschaften (Vorlage 25- 25777). Beim Kauf der Burgpassage war diese Regelung noch nicht verbindlich - deswegen konnte die Stadt mit der eigenen städtischen GmbH „Strukturfördergesellschaft“ (SFB) noch undurchsichtig agieren. Die Übernahme der Burgpassage wurde so Anfang 2024 noch im verschwiegenen Niemandsland des Verwaltungsausschusses nicht-öffentlich - und am Rat der Stadt vorbei - über die Bühne gebracht. Ursprünglich hatte die Kommunalaufsicht auf Hinweise noch mit einem Achselzucken reagiert: die kommunale Selbstverwaltung sei ein im Grundgesetz verankertes hohes Gut und die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommunalaufsicht daher begrenzt. Nun die Kehrtwende ... zumindest bei der Kommunalaufsicht und beim Rat der Stadt? Peter Rosenbaum

Großes Missverständnis bei der Ablehnung von „rettet die Burgpassage“

Unter der Überschrift „rettet die Burgpassage“ verstehen viele Menschen leider, dass alles wieder so werden soll, wie es war - mit vielen Läden - so wie früher! Aber das ist ein Irrtum - das funktioniert nicht - keine Nostalgie!! Die Hoffnung, dass die beliebten Passagen aus der Zeit von vor den Schlossarkaden wieder zurückkehren werden, ist und bleibt ein unerfüllbarer Traum! Alle, die meinen, die Initiative von „rettet die Burgpassage“ würden derartige Pläne verfolgen, liegen völlig schief! Das Konzept zur Erhaltung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz sieht vielmehr vor, dass vor allem als erstes die Flächen für die Schulerweiterung im Bestand ausgebaut werden. Das geht schneller als abreißen und neu bauen und es kostet die Hälfte der veranschlagten 40 Millionen!

Also hat man zunächst finanziell Luft geschaffen (20 Mio) und mithilfe dieser Luft können alle weiteren Flächen ausgebaut und nach und nach an Investoren verkauft oder an Nutzer vermietet werden. Als erstes würde nach Fertigstellung der Schulerweiterung die restliche Erdgeschossfläche der Passage zur Markthalle ausgebaut werden (5,9 Mio). Parallel können die Flächen für die Ateliers und Lofts sowie für die Studentenwohnungen umgebaut werden (3,6 Mio). Inklusive der entsprechenden Teilabrisskosten (300.000,-) und der Umbauten der Kopfbauwerke zu Nutzflächen für Bildungsträger, Startups und Co-Working-Spaces sowie Internet-Cafes (4,9 Mio) ergibt das zusammen 14,7 Mio. Diese Summe entspricht noch nicht einmal annähernd dem eingesparten 20 Mio aus der Schulerweiterung - sie



könnte allerdings ebenso fremdfinanziert werden (z.B. KfW-Finanzierung über die Dt. Bank). Alles in Allem ist das Konzept, die Burgpassage zu erhalten und umzubauen wesentlich nachhaltiger, umweltfreundlicher, flexibler , sozialer und letztendlich viel kostengünstiger, risikoärmer und effektiver! M. Drewitz

Die Misere unserer Städte bei der Planung

(TU-Prof. Roland Ostertag in „Braunschweiger Schaufenster“ Juli 2003)



Zunächst muss eine gedanklich-geistige Vorstellung von Stadt bei den dafür Verantwortlichen vorhanden sein, von „dem Leben, das sich in ihrer Stadt begeben soll“.

Dann bestimmen die Stadt, die Bürgerschaft, das Stadtparlament zum Wohle der gesamten Stadt über die Aufgabe und Funktion der Stadtquartiere, welche Nutzungen an welchen Standorten zu stehen kommen sollten, welche Aufgaben Straßen, Plätze, Parks, Gebäude, Türme im Stadtzusammenhang zukommen. Dann werden die konkreten Aufgaben an die Bauwilligen, die Bauherren gestellt bzw. treten an die Stadt heran, danach sind die Architekten an der Reihe, sie sollen dem Gewollten die beste Gestalt, den bestmöglichen Ausdruck geben, die Außen- und Innenräume definieren. Diese Reihenfolge ist keine hierarchische Rangfolge, sie ergibt sich aus der Logik des Sachverhalts, aus der demokratischen Verfasstheit unserer Gesellschaft. Ich weiß, es ist ein Idealbild, an dem globale und lokale Kräfte rütteln.

Doch heute ist es i. d. R. wie das laufende Bauvorhaben in Braunschweig beweist, umgekehrt: nicht die Stadt, das Stadtparlament stellt die entscheidenden Weichen zu Beginn eines langen Entscheidungsprozesses, - dafür fehlt meistens der politische Gestaltungswille. In diese Leere drängen nun andere, eindimensionale Kräfte, die nicht primär das Wohlergehen der Stadt, ihrer Bürger im Kopf haben, sondern zuvorderst ihre Rendite, die Wareneigenschaft der Gebäude sehen. Bauträger, Investorengemeinschaften bestimmen zunehmend, wo, was und wie gebaut werden soll - (so geschehen bei der gescheiterten Planung der Burgpassage! Anm.d.Red.).

Die Stadt, das Stadtparlament werden zum Lieferanten der Voraussetzungen, die zur raschen renditeträchtigen Realisierung ihrer Bauabsichten erforderlich sind, degradiert: Änderungen der Flächennutzungspläne, Erstellung/Änderung der Bebauungspläne. Erteilungen von Befreiungen, Ausnahmen wie auch in Braunschweig geschehen soll. Diejenigen, die den politischen Auftrag und die Macht dazu haben, die Aufgaben zu bestimmen, werden zu Erfüllungshelfern derjenigen, denen sie Aufgaben stellen sollen. Die eindimensionalen, die starken Kräfte des Kapitals, der puren Technik, bestimmen den Ablauf des Geschehens. Die schwachen, die sozialen, die psychologischen, die städtebaulichen, die topografischen, die historischen Kräfte haben das Nachsehen oder werden als Surrogat noch geliefert.

Die Misere unserer Städte, der Stadtplanung, des Bauens hat viel mit der Umkehrung dieser Verhältnisse zu tun. Und wehe, wenn es nicht so (ab-)läuft! Dann wird mit Liebes-, mit Arbeitsplatzentzug, dem Abzug der Karawane in die nächste Stadt, wo eine größere „Offenheit der Rathaus Spitze“ gegeben ist, gedroht. Doch zur Erpressung gehört auch jemand, der sich erpressen lässt. Was bei dieser Verwilderung der Sitten auf der Strecke bleibt, ist nicht nur das demokratische Spiel der Kräfte, die Sauberkeit des Verfahrens, es bleibt die Stadt, das Leben in der Stadt auf der Strecke! (so wie bei der Planung der Stiftshöfe! Anm.d.Red.) Zur Rede gestellt, verweisen die Verantwortlichen, die Politiker auf ihre Ohnmacht, ihre geringe Macht in diesem Spiel der Kräfte. Doch darauf kann nur geantwortet werden: Nie hatten der Staat, die Städte, die öffentliche Hand soviel Befugnis, Macht und Instrumente zur Verfügung wie heute.

Leserbriefe

(Auszugsweise stellen wir Leserbriefe und Kommentare aus verschiedenen Medien vor)

Die Passage gehört zu Braunschweig. Sie ermöglicht uns auch bei schlechtem Wetter gemütlich zu bummeln, einen Kaffee zu trinken und auch auf schnellstem Weg zum Hutfiltern zu kommen (Sibylle Heinemann)

Burgpassage unverzichtbar

1. Die Burgpassage bietet im Netz der öffentlichen Räume für die Passanten einen unverzichtbaren „Kurzschluss“ zwischen Kleine Burg und Hutfiltern.
2. Das jetzige Konzept wurde m. W. ohne weitere Bürgerbeteiligung durchgesetzt.
3. Eine zusätzliche Verschuldung der Stadt ist beängstigend und erschweigt mir nicht mehr zu verantworten (Prof. Walter Ackers)

Neuwidmung statt Abriss
Das Konzept der Neuwidmung der Burgpassage gefällt mir gut und ich bin dafür Bestehendes zu erhalten statt abzureißen und neu zu bauen (Rolf Großjohann)

Ressourcen wie auch Finanzen der Stadt Braunschweig schonen (Stefan Birke)

Ein Umbau ohne Abriss ist die bessere Lösung (Arnold Gebauer)

Aus städtebaulichen und finanziellen Gründen - für die Bürger und Besucher der Stadt ein willkommener Durchgang (Irmgard Schadt)

Weil es Wahnsinn wäre, die noch gut erhaltene Bausubstanz abzureißen statt sie zu sanieren und an die Stelle der Passage Luxuswohnungen und ein überflüssiges Hotel entstehen zu lassen! (Artur Schmieding)

Braunschweig braucht eine lebendige Innenstadt, die nicht nur auf Konsum ausgerichtet ist, sondern einen kreativen Platz für vielfältige und bunte Angebote bietet (Susanne Bubatz)

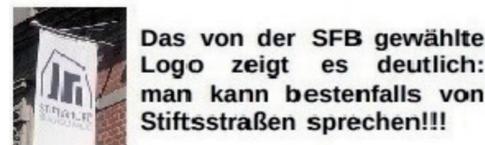
Soziales Wohnen und Gestaltungsräume jetzt! (N.N.)

Braunschweigs Bürger unzufrieden

Die Braunschweiger gehören mit zu den unzufriedensten Bürgern in Deutschland - danach kommen nur noch 6 Städte wie z.B. Berlin oder Rostock. So hat Braunschweig zwar einen hohen Lebensstandard und starke Wirtschaftskraft, aber besonders viele Single-Haushalte gehen mit einer geringen Kinderzahl einher. Die Beurteilung der vorliegenden Allensbach Demoskopie sieht Einsamkeit als einen Grund für die Unzufriedenheit. Ein zweiter kann in den vergleichsweise weiten Wegen zu Arzt, Supermarkt oder Post liegen. Ärztezahlen sind bundesweit leider weiterhin rückläufig, Supermärkte sind regional wohl recht unterschiedlich verteilt und mit der Post wird ein Thema genannt, was wir der Dt. Bank und dem Tod der sozialen Marktwirtschaft zu verdanken haben. Insbesondere alte Mitbürger werden in diesem Zusammenhang durch zunehmende Digitalisierung und Zentralisierung inzwischen systematisch ausgegrenzt! Ein sicher wichtiger Grund für Unzufriedenheit könnte auch in der zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft liegen, die zwar bundesweit festzustellen ist, aber gerade im Autoindustriestandort Braunschweig zu ständigen Schlagabtauschen zwischen Parkplatzvernichtung und Radweggegnern führt. Eine grundsätzlich größere Offenheit der Stadt bzgl. Bürgerbeteiligung und Interessenausgleich könnte, insbesondere in Hinsicht auf große Bauprojekte, von Nutzen sein. M.D.



Stiftshöfe – Städtebau von 1960 ?



„Baukörper“ und „Plattenbau“ waren die Begriffe des Nachkriegsbauens in beiden deutschen Staaten. Kommt diese Phase des monotonen Städtebaus in Form der Stiftshöfe nach Braunschweig zurück???



Stiftshöfe-Konzept **Plattenbauten**

Das Planungsbüro Vahjen hatte bereits 2023 im Auftrag der Stadt Braunschweig die Pläne dazu vorgelegt. Die Vorgaben der Stadt: 4.800 qm für die dringende Erweiterung des Gymnasiums „Kleine Burg“ sowie möglichst viel Platz für ein Sternehotel und Luxuswohnungen. Vahjen selbst nahm den Stift in die Hand. Er erinnerte sich, dass vor geraumer Zeit hier einmal das Stift St. Ägidien gestanden hatte.



Entwurfszeichnung Vahjen St. Ägidien-Stift

Leider übersah Vahjen dabei, dass die Stifte in früherer Zeit alle nur 2-geschossig waren. Aber durch seinen Vorsatz, mindestens genauso viel Geschossfläche zu erreichen, wie in der bisherigen Burgpassage, entwickelte sich sein Entwurf zunehmend zu „Klein-New-York“. Aus den ursprünglich wohnlichen, grünen Höfen wurden Straßen. Die Höfe wurden zu Abstandsflächen degradiert. Nach dem neuesten Wunsch des möglichen Hotelbetreibers sollen sich die Flächen



Stiftshof Lübeck **Stiftshof Hamburg**
von ursprünglich 4.800 qm nun auf 6.600 qm vergrößern. Da das Grundstück nicht mitwächst, müssen die Gebäude wachsen, - und zwar in die Höhe, was natürlich den Effekt noch mehr verstärkt. Ab 8 Geschossen gelten Gebäude als Hochhäuser. Damit wäre die vorliegende Planung nicht mehr genehmigungsfähig, da sie sich gemäß § 34 der niedersächsischen Bauordnung in die Umgebung einfügen muss. Das wäre dann definitiv nicht mehr gegeben.



6.600 qm Hotel New York
Beim Blick auf die Fassaden fällt auf, dass auch hier die stereotype Fassadenstruktur der 60er Jahre gewählt wurde.

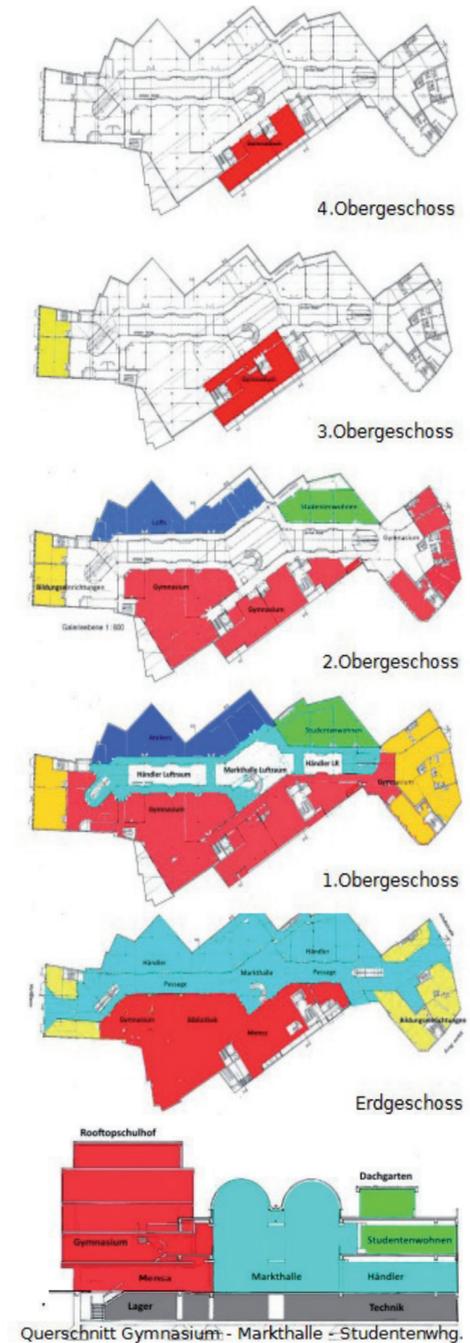


Neues Gymnasium Plattenbau 1960
Abschließend bleibt festzustellen, dass die architektonischen Qualitäten sehr zu wünschen übrig lassen. Das mag einerseits daran liegen, dass der ursprüngliche Vahjen-Entwurf nun von der Struktur-Förderung-Braunschweig modifiziert und ausgearbeitet wird. Trotzdem läßt die Planung insgesamt die städtebaulichen Qualitäten vermissen, die die noch bestehende Burgpassage mit ihrer inzwischen gut 40-jährigen Bausubstanz aufweist.

MIT ARCHIPICTURA – VORSCHLAG 24 MILLIONEN WENIGER DEFIZIT !!!

	Stadt Braunschweig SFB	Archipictura
Vorgang	Abriss + Neubau	Erhalt + Umbau
Gesamtinvestitionssumme	- 100.000.000,- Euro	- 52.900.000,- Euro
Erlöse	+ 76.000.000,- Euro	+ 54.000.000,- Euro
Defizit	- 24.000.000,- Euro	0
a) Erwerbskosten pro Wohnung	+ 750.000,- / 35 Wohnungen à 75 qm	+ 130.000,- / 27 Stud.-App. à 25 qm
b) Mietkosten pro Wohnung	Miete für 75 qm Wohnung 1.831,50 Euro	Miete für 25 qm Stud.-App. 416,50 Euro

Archipictura Nutzung im Bestand



Optimierungsvorschlag Archipictura : Mieten, die sich jeder leisten kann

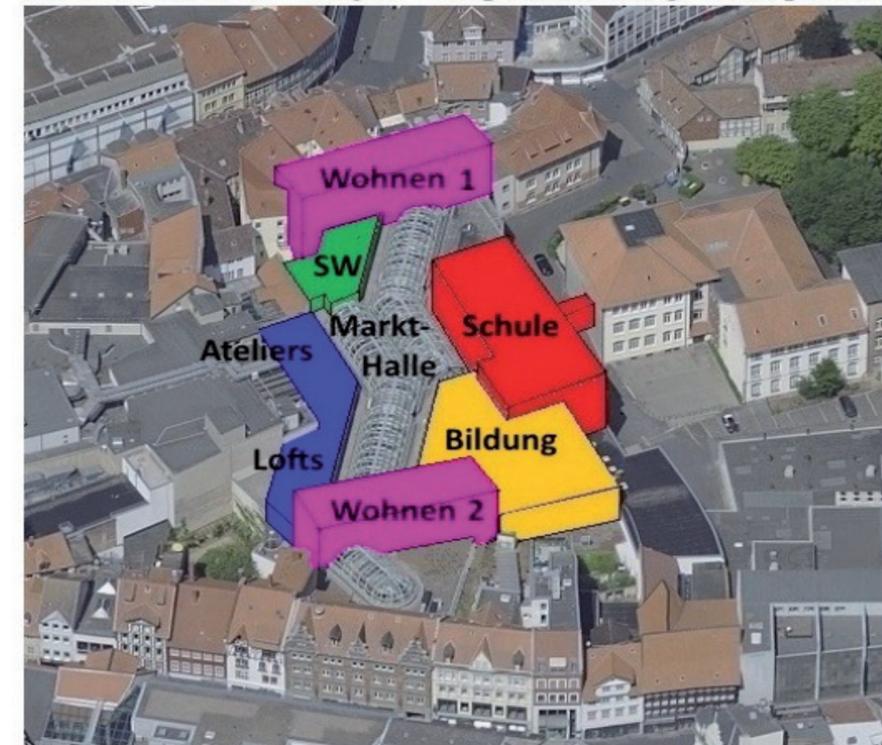
1	Erstellungskosten der 2 Wohnblöcke	2.250 qm à 3.000,-/qm = 6.750.000,- Euro
2	Finanzierung auf 35 Jahre (2% Tilgung + 3,5% Zins)	Zins- und Tilgungskosten / Jahr: 371.250,- Euro Zins- und Tilgungskosten / Monat / qm: 13,75 Euro
3	Vermietung freifinanziert	Wohnung 65 qm : 893,75 Euro / Monat Wohnung 80 qm : 1.100,00 Euro / Monat Wohnung 120 qm: 1.650,00 Euro / Monat
4	Alternative Verkauf	Wohnung 65 qm à 4.500,- / qm = 262.500,- Euro Wohnung 80 qm à 4.000,- / qm = 320.000,- Euro Wohnung 120 qm à 3.500,- / qm = 420.000,- Euro ca. 2.000.000,- Euro
5	Gewinn aus Verkauf	Zins- und Tilgungskosten/Jahr: 202.500,- Euro Zins- und Tilgungskosten / Monat / qm: 7,50 Euro
6	Sozialer Wohnungsbau (2% Tilgung + 1% Zins) (Dr. Bank würde über KfW finanzieren zu 1% Zins)	Wohnung 65 qm : 487,50 Euro / Monat Wohnung 80 qm : 600,00 Euro / Monat Wohnung 120 qm: 900,00 Euro / Monat
7	Vermietung sozialer Wohnungsbau	

rettet die Burgpassage

warum erst jetzt ???

Die Stadt musste zunächst Eigentümerin der Immobilie Burgpassage werden. Der Kaufprozess aus der Insolvenzmasse durfte nicht gestört werden. Die erste öffentliche Bekanntgabe der Planung „Stiftshöfe“ erfolgte am 19.2.2024. Der Vorgezogene war ein „Immobilien-Hai“. Diese Art von Investoren haben kein Interesse an einem sozialverträglichen Konzept! Die Entscheidung über die Durchführung der Planung ist im Stadtrat ohne vorherige Information oder Erörterung bereits im März 2024 mit der Stimmentzettelung von SPD und Grünen erfolgt! Eine Stadt sollte im Sinne der Bürger handeln! Sie ist es in erster Linie, die Sozialwohnungen, Studentenwohnheim, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Infrastruktur schafft.

Optimierung SFB – Vahjen – Welp/von Klitzing - Archipictura



1. Die Planung der SFB geschieht unter der Prämisse größtmöglicher Grundstücksausnutzung: ----->
2. Die Planung des Architekten Vahjen war die Verhandlungsgrundlage für den Ankauf: ----->
3. Die Planung des Büros Welp/von Klitzing arbeitete bereits an einer Erhalt- und Umbauvariante: ----->
4. Die Archipictura-Planung will den Gesamtbestand der Burgpassage erhalten und einer neuen Nutzung zuführen: ----->
5. Der Kompromiss stellt eine Kombination aus allen vier Planungsabsichten dar. Er verbindet das Anliegen bzgl. größtmöglicher Grundstücksausnutzung mit dem wirtschaftlichen Aspekt von Erhalt und Umbau, er nimmt die Idee der Querblockbebauung in Form von 2 Sozialwohnungsbauregeln in kosten- und gewichtsgünstiger Holzskelettkonstruktion auf, und er vermeidet durch die größeren Abstände zum Schulkomplex die gegenseitige Lärmbelastung weitestgehend. Mit Hilfe des Markthallengedankens wird die ganze Konzeption zu einer funktionalen Einheit verschmolzen, wobei ein Teilverkauf an Investoren trotzdem gegeben ist.

Desaströse Planungen

Natascha Wessling, Geschäftsführerin der Struktur-Förderung-Braunschweig (SFB) hat es nicht leicht in diesen Tagen. Die engagierte Architektin ist seit Januar 2023 hauptverantwortlich für die extra für die Stadthallensanierung gegründete Hochbausparte der SFB. Seit August 2024 stemmt Wessling das 140 Millionen-Projekt. Parallel macht sie die Büroleitung für Lanz Architekten + Generalplaner in Berlin und hält Vorlesungen als Dozentin für Immobilienprojektentwicklung an der International University of Applied Sciences. Da ist es klar, dass für ihr neues Projekt „Stiftshöfe“ nicht mehr viel Zeit bleibt. Infolgedessen hat sie sich mit einem riesigen Schwarm von Mitarbeitern und Spezialisten umgeben, die alle koordiniert werden wollen. Die Mittvierzigerin ist ausgewiesene Energieberaterin und Sachverständige für Bauwerkserhaltung. Umso mehr verwundert es, dass sie die gute Bausubstanz der Burgpassage einfach abreißen will und Er-

haltungskonzepte anderer Architekten wie z.B. Welp - von Klitzing in den Wind schlägt. Auch der Abriss insgesamt belastet die Energiebilanz natürlich erheblich. So bleiben drängende Fragen nach der schlüssigen Gesamtfinanzierung, Einstellplätzen, Entsiegelung und Funktionsüberschneidungen unbeantwortet. - 10.000,- Euro/qm für Wohnungen ohne Einstellplatz? - Parkplätze für Lehrer und Behinderte? - warum plötzlich 1.800 qm mehr für das Hotel? - wie erreichen Busreisende das Hotel? - werden die Fußgängerstraßen Domhof und Poststraße entwidmet? - Warum wird ein Hotelvertrag ohne Investor geschlossen? - warum sollen Passanten in die kleine Burg gelangen, obwohl es keinen Durchgang mehr gibt? Fragen über Fragen, aber Wessling schweigt.

Zitate

- „Das enge Grundstück ist übrigens auch der Grund, warum wir als Struktur-Förderung Braunschweig (SFB) hier überhaupt für gewerbliche Nutzer bauen. Es liegt ausschließlich daran, dass wir hier ein so enges Baufeld haben und man es nicht richtig trennen kann“ (Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa)
- „Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun“ (Mahatma Gandhi)
- „Man baut nicht, wenn man nicht verkauft hat“ (Natascha Wessling SFB)
- „Was kümmert mich mein Geschwätz von gestern?“ (Konrad Adenauer)
- „Die Privaten haben es nicht hingekriegt“ (Oberbürgermeister Dr. Kornblum)
- „Wir schaffen das“ (Bundeskanzlerin Angela Merkel)
- „Kein Bedarf an Stellplätzen - in der Lage, mit dem Konzept - da gibt es keine Parkplätze“ (Natascha Wessling SFB)

- „Wer nicht lügen kann, kennt die Wahrheit nicht“ (Friedrich Nietzsche)
- „Die Idealvorstellung ist: Wir bauen, wenn alles klar ist. Wir bauen nur, wenn wir es wirtschaftlich darstellen können. Wir bauen nicht auf Vorrat und gucken dann mal“ (Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa)
- „Freiheit bedeutet Verantwortlichkeit; das ist der Grund, warum die meisten Menschen sich vor ihr fürchten“ (George Bernard Shaw)
- „Das ist das, was Motel One so gefällt. Hinter dem einmalgeschützten Gebäude am Hutfiltern entsteht ein offener, begrünter Hof, über den dann das Motel One erreicht wird. Eine zauberhafte Kulisse, mitten in der Stadt“ (Natascha Wessling SFB)
- „Wer schweigt, stimmt nicht immer zu. Er hat nur manchmal keine Lust, mit Idioten zu diskutieren“ (Albert Einstein)
- „Ich bin nicht überzeugt“ (Außenminister Joschka Fischer)

Michael Drewitz

Probleme bei der Hotelplanung

Der Projektpartner Motel One scheint immer neue Forderungen zu stellen. So berichtete die Geschäftsführerin der SFB,- Frau Wessling - noch im Dezember 2024 gegenüber der Braunschweiger Zeitung, dass man an einem völlig neuen Hotelkonzept arbeiten würde - ein Hotel ohne einen einzigen Einstellplatz! Die wenigen auf dem Gelände möglichen Stellplätze sollten für die Lehrerschaft des Gymnasiums sowie für die Eigner der geplanten Luxuswohnungen reserviert sein (Behinderten-Plätze). Doch schon im Februar diesen Jahres wurden von Seiten des Hotels plötzlich doch 15 Stellplätze gefordert. Wo die für die Lehrer und Behinderten bleiben sollen - offen. Darüber hinaus wuchs das Hotel auf geheimnisvolle Weise plötzlich von 4.800 qm auf 6.600 qm. Keiner weiß, wo die untergebracht werden sollen.

Ein Wachsen in die Höhe scheidet nach bauordnungsrechtlichen Bedingungen eigentlich aus. Sollten etwa die von Wessling angekündigten 50% entsiegelte Fläche nun doch intensiver bebaut werden?

Viele Fragen bleiben offen, so auch die Frage nach dem Grund der Festlegung, nach der es die von den meisten Braunschweigern und im Übrigen praktisch allen Parteien geforderte Wiederherstellung des Durchgangs nicht geben soll. Für das Hotel angeblich zu unwirtschaftlich! Statt dessen betont Wessling, dass sie es begrüßt, wenn Passanten von Norden kommend in die Erschließungsstraße „Kleine Burg“ einwandern und es sich in den neuen Höfen gemütlich machen. Faktisch eine Sackgasse, in die so mancher sich verlaufen könnte. Was die frischgebackenen Wohnungseigentümer dazu sagen, wenn vor ihrem Balkon dauernd fremde Menschen herumlaufen, bleibt abzuwarten. Auf jeden Fall werden Hotelnutzer dort vorbeimarschieren. Und natürlich die mit Pkw oder Taxi ankommenden Gäste werden diesen Hintereingang nutzen. Vielleicht auch einige Passanten - so quasi als ein Durchgang durch die Hintertür! Wie schön war da doch der Gang durch die Burgpassage,- vor allem bei Regen

Michael Drewitz

Burgpassage

Passagen
Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Passage zu einem eigenständigen Bautyp. Mit den Anfängen des Eisenbaus, dem späteren Stahlbau konnte man jetzt größere Flächen mit Glas überdecken. Mit der Hochkultur des Textilhandels entstanden in vielen Großstädten Europas elegante Passagen, luxuriös ausgestattet und hell beleuchtet, für Kunden und Flaneure, die nicht nur kaufen wollten, sondern sich in einem halböffentlichen geschützten Raum aufhalten, treffen und zeigen wollten. Die meisten Passagen entstanden in Paris. Aber auch Mailand, London und Bukarest schmückten sich noch heute mit prachtvollen Bauten aus dieser Zeit. Im 20. Jahrhundert wurde diese Form der Ladenpassagen von Kaufhäusern und Einkaufszentren in der autogerechten Stadt abgelöst. Erst in den 1980er Jahren wurden im Rahmen der Bemühungen zur Revitalisierung der Innenstädte die früheren Passagen mit ihren attraktiven Aufenthaltsbereichen als Vorbild für eine neue Einkaufspassagen-Generation wieder entdeckt.

Die Burgpassage
Vor 25 Jahren, am 24. März 1983, wurde die Burgpassage auf dem ehemaligen Gelände der Braunschweiger Zeitung eröffnet, ein Jahr nach Fertigstellung der Welfenhofpassage. Sie sollte die Krönung der City werden und das war sie wohl auch. Sie wurde von den Bürgern begeistert angenommen. Auf einer Länge von 144 Metern hatten über 40 Läden in ihr Platz gefunden. Cafe und Restaurant bereicherten das Angebot. Ausstellungen und künstlerische Darbietungen sorgten für Unterhaltung. Problematisch waren allerdings von Anfang an die Zugänge vom Hutfiltern und der Schuhstraße. Zwei denkmalgeschützte Häuser versperrten die Eingänge.

Es wurden kurzerhand die Erdgeschosse amputiert, was weder den Häusern guttat noch die Fußgänger besonders anzog. Außerdem versperrten die Rolltreppen den Blick auf das lichte Rund der Passage. Aber das kann alles im Rahmen eines Umbauprogramms geändert werden. Die allzu wieder wirkenden Zugänge müssten attraktiv umgestaltet werden. Großer Vorteil der Passage ist die Lage zwischen zwei pulsierenden Fußgängerbereichen, die wohl einmalig in der Stadt ist. Daher wird es durchaus möglich sein, die Passage neu zu beleben. Die Bürger wollen trockenen Fußes shoppen und bummeln. Auf Grund extremer werdender Witterungsverhältnisse ist die Erhaltung ebenfalls angebracht.

Wo bleibt die Bürgerbeteiligung?
Auch das Verfahren, das zu dieser Lösung führte, ist sehr fragwürdig. Warum werden bei einem derart einschneidenden Eingriff die Bürger nicht beteiligt? Es stellt sich die Frage, warum hier keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird, obwohl ein ganz anderer Städtebau entsteht. Bei einer derartigen Änderung sind die Bürger auf jeden Fall zu beteiligen. Nun werden sie aber wieder einmal vor vollendete Tatsachen gestellt. Liebe Verwaltung, liebe Politik, warum macht ihr diese Spielchen mit? Wem gehört denn die Stadt? Gehört sie nur noch den Investoren?
Nach 34 Jahren wollt ihr die Burgpassage schon wieder abreißen. Was für eine Verschwendungssucht! Die alten historischen Passagen strahlen ihren Glanz noch nach 200 Jahren aus. Das sieht man in Paris, Mailand und anderswo. Als Fazit kann man nur sagen: Liebe Bürger, lasst die städtebaulichen Qualitäten eurer Stadt nicht durch geldgierige Investoren, die euch mit falschen Begriffen eine schöne neue Glitzerwelt vorgaukeln, kaputt machen.

Wolfgang Wiechers (gekürzt)

Umgang mit dem Bestand

Die Biennale Architettura 2025 in Venedig wird sich mit der Frage beschäftigen, wie Architektur auf die Herausforderungen unserer Zeit, insbesondere die Klimakrise, reagieren kann. Der Bestand wird dabei eine wichtige Rolle spielen, da die Veranstaltung dazu aufruft, über den Umgang mit bestehenden Gebäuden und Strukturen nachzudenken. Ein Mandat in diesem Kontext könnte bedeuten, dass Architekten und Planer aufgefordert werden, innovative Lösungen zu entwickeln, die den Erhalt und die Anpassung von Gebäuden in den Vordergrund stellen, anstatt immer nur Neubauten zu entwerfen.

Erläuterung: Die Biennale Architettura 2025 thematisiert die Rolle der Architektur in einer Welt, die von Klimawandel und Ressourcenknappheit geprägt ist. Dabei rückt der Bestand, also bestehende Gebäude und Quartiere, in den Fokus. Ein Mandat könnte bedeuten, dass die Architekten aufgefordert werden, sich mit folgenden Fragen auseinanderzusetzen:

- **Umgang mit dem Bestand:** *Wie können bestehende Gebäude erhalten und sinnvoll genutzt werden, anstatt sie abzureißen und neu zu bauen?*
 - **Nachhaltigkeit im Bestand:** *Wie kann Architektur im Bestand so gestaltet werden, dass sie ökologisch und ökonomisch nachhaltig ist?*
 - **Anpassung an neue Anforderungen:** *Wie können bestehende Strukturen an neue Nutzungszwecke und veränderte klimatische Bedingungen angepasst werden?*
 - **Umnutzung und Revitalisierung:** *Wie können brachliegende Gebäude und Areale wiederbelebt und in den Stadtraum integriert werden?*
- Die Biennale könnte somit als Plattform dienen, um innovative Ansätze und Strategien im Umgang mit dem Bestand zu präsentieren und zu diskutieren. Dies könnte auch eine Abkehr von der reinen Neubau-Architektur hin zu einer stärkeren Berücksichtigung und Wertschätzung von vorhandenen Strukturen bedeuten. 10. Mai bis 23. November 2025 in Venedig *M.D.*

**DENKMALSCHUTZ IN BRAUNSCHWEIG
À LA STRUKTUR-FÖRDERUNG-BRAUNSCHWEIG**

**MAN NEHME:
2 HÄUSER**

SCHÄLE DIE FASSADEN AB:

REISSE ALLES AB UND BAUE ZWEI NEUE HÄUSER:

UND KLEBE DIE FASSADEN DAVOR:

Sind jetzt auf einmal alle fromm geworden? Es sagten:

Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa: „Die Messe ist gelesen!“
Arbeitsausschuss-Innenstadt-Vorsitzender Olav Jaeschke: „Die Messe ist gelesen!“
Braunschweiger Zeitungsredakteurin Stefani Koch: „Die Messe ist gelesen!“
facebook-Nutzer Martin Kausche: „Die Messe ist gelesen!“

Auf gut deutsch heißt das: „Die Sache ist beendet - nicht mehr veränderbar.“

Kanzlerin Angela Merkel: „alternativlos!“

rettet die Burgpassage
Seit einem dreiviertel Jahr kämpft die Bürgerinitiative gegen den Abbruch der Burgpassage. Über 1.500 Gegner des von der Stadt priorisierten Stiftshöfe-Konzept haben inzwischen die Petition unterschrieben, und täglich werden es mehr!! Das von der SPD und den Grünen im März 2024 durchgewunkene Vorhaben zeigt immer mehr seine Schwächen. Was keiner bisher wußte: Büro Welp - von Klitzing hatte bereits 2023 eine Erhaltungs- und Umbaustudie der Burgpassage erstellt !!

Stiftshöfe nicht genehmigungsfähig?

Nach § 34 BauGB gilt nach §1 folgendes: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (). Dies ist bei den Wohnungen der geplanten Stiftshöfe eindeutig nicht der Fall. So soll einer der Baukörper 7-geschossig werden - ab 8 Geschossen gilt der Bau als Hochhaus!

Archipictura

Geplante Stiftshöfe-Wohnungen

- Baukörper 7-geschossig (fügt der sich noch in die Umgebung ein?) und Baukörper 4-geschossig (dazu werden die historischen Stiftshäuser abgerissen - die Fassaden sollen später wieder davongebildet werden. Sieht so Denkmalschutz aus?)
- wenig Grünflächen
- ständige Störung durch Schüler, Hotelgäste und Hotelanlieferung
- keine Einstellplätze



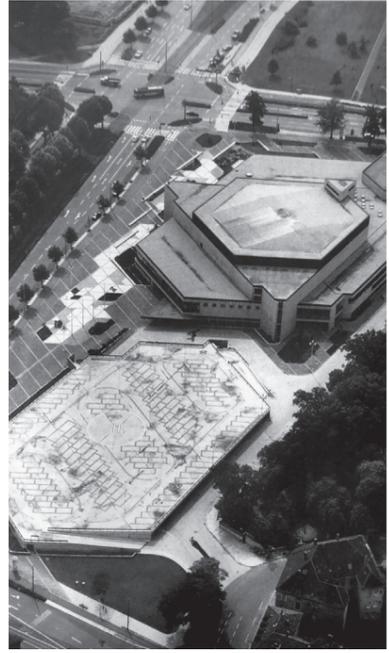
• 65 m² + 10 m² Gemeinschaftsflächenanteil sollen 10.000 Euro pro m² kosten.

Noch ein Hotel? Braunschweigs Hotels nur bis zu 40% ausgelastet

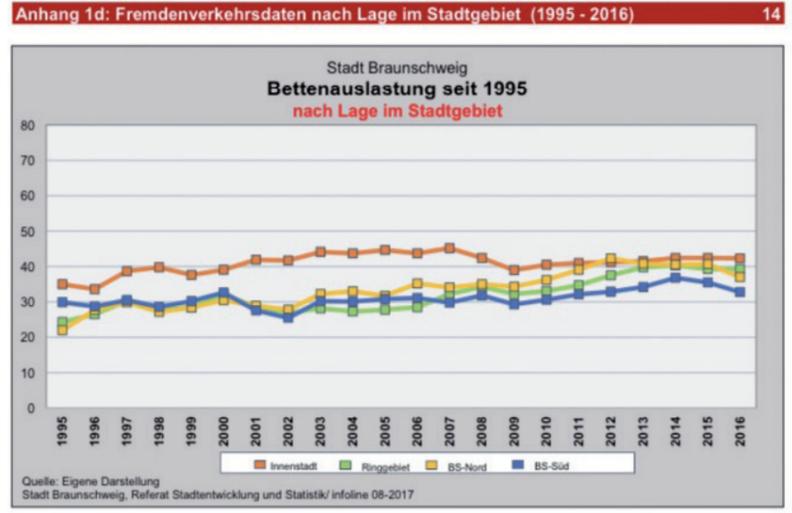
Es ist ein Jammer mit den großen Hotels in Braunschweig! Seit längerem belastet die Mehrwertsteuerdebatte die Hotel- und Gaststättenbranche. Erschwerend hinzu kommen die steigenden Lebenshaltungskosten, so dass Gäste immer öfter auf Billigangebote ausweichen oder ihre Reise ganz streichen. So sind die Übernachtungen von Touristen in Braunschweig im Jahr 2024 um fast 10% gesunken!

Wenn man die Zahlen seit 1995 betrachtet, sind die Übernachtungszahlen zwar grundsätzlich gestiegen,- gleichzeitig aber verringerte sich die Zahl der Betriebe um ca. 30%. Begründet ist das durch eine Verschiebung von kleinen zu Großbetrieben. Insgesamt beträgt die Auslastung im Schnitt zwischen 30% und 40%,- je nach Lage und Betriebsgröße. (Mitteilung Stadt BS)

Im Internet wirbt Motel One mit bundes- und europaweiten Angeboten. Die Zimmerpreise variieren dabei recht stark,- von ab 79,- in München (!), dem ersten von mittlerweile 100 Häusern dieser Kette, über durchschnittlich 110,- in Köln oder Hamburg bis hin zu ab 286,- in Hannover. Während man beim Begriff „Motel“ das typische amerikanische Billigestablishment an großen Highways vor Augen hat, überrascht



Parkpalette abreißen und durch eine Tiefgarage mit Hotel ersetzen. Niemand ist dabei scheinbar aufgefallen, dass der preisgekrönte Architektenentwurf sowohl den Vorplatz als auch die Parkpalette in das Dreiecksdesign der Haupthalle miteinbezogen hatte. Denkmalschutz sieht anders aus, aber das ist



Motel One seit einem Imagewechsel vor etwa 10 Jahren mit hochwertiger Qualität und anspruchsvollem Design. Für Braunschweig wäre es das erste seiner Art. Die durchschnittliche Zimmerzahl liegt allerdings bei 280.

Für Braunschweig waren anfangs 160 Zimmer geplant - das kann nach der qm-Steigerung um 1.800 mehr geworden sein. Tatsache ist, dass gerade Betriebe mit Bettenzahlen um 200 erhebliche Probleme haben. So hat z.B. das ehem. Atrium-Hotel am Hauptbahnhof einen ziemlichen Betreiberwechsel hinter sich. Als späteres Mercure-Atrium wechselte es zu Michel-Hotel und heute Achat-Hotel. Anderen großen Häusern erging es nicht viel besser.

Das Penta-Hotel an der Auguststraße hat mehrere Betreiberwechsel hinter sich. Auch das ehem. Mövenpick-Hotel im Welfenhof gehört heute der Accor-Gruppe. Dass das Intercity-Hotel am Berliner Platz schon seit über einem Jahr geschlossen ist, verändert die Belegungszahlen der übrigen Hotels kaum. Aber trotzdem plant die Stadt Braunschweig ein weiteres Hotel neben der z.Zt. in Sanierung befindlichen Stadthalle. Dazu will sie die bestehende

man ja von der sowohl diesen Bau als auch die Stiftshöfe betreuenden Struktur-Förderung-Braunschweig mittlerweile gewöhnt.

Das Motel One in der Hannoveraner Georgstraße wirbt mit Parkplätzen und Barrierefreiheit. Es betont seinen Mix aus alt und neu mit seiner Lounge in einer alten Zeitungsdruckerei! Genau diesen Kontext hätte man auch in Braunschweig haben können, wenn man nicht gedanklich inzwischen dabei wäre, das alte Pressegebäude abzureißen und insbesondere auf Parkmöglichkeiten und damit verbundene Barrierefreiheit zu verzichten.

Der übliche Hotel-Check-in erfolgt i.d.R. ab 15.00 und der Check-out bis 12.00. Aber genau in diesen Zeiten sind die Fußgängerzonen grundsätzlich für Lieferverkehr wie Taxis oder Privatwagen gesperrt. Das ist blöd!

Michael Drewitz

Impressum

Herausg.: Bürgerinitiative Braunschweig (BIBS)
redaktion@buergeriinitiativen-braunschweig.de
Archipictura Michael Drewitz
Helmstedter Straße 135, 38102 Braunschweig
Redaktion: M. Drewitz, E. Schulz, P. Rosenbaum
Druckerei: Druckzentrum Braunschweig GmbH
Christian-Pommer-Straße 45, 38112 BS