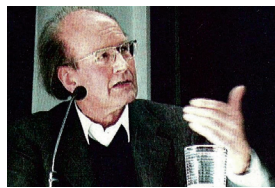


Die Misere unserer Städte bei der Planung

(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 Burggasse! 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. Einteilungen 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 Erfüllungsechilfen 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 Rathaussspitze“ 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 er scheint 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 Parkplatzvernichten 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 ?



Das von der SFB gewählte Logo zeigt es deutlich: man kann bestenfalls von Stiftsstraßen sprechen!!!



„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.



6.600 qm Hotel

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 qmWohnung 1.831,50 Euro	Miete für 25 qm Stud.-App. 416,50 Euro

Archipictura Nutzung im Bestand



4.Obergeschoss



3.Obergeschoss



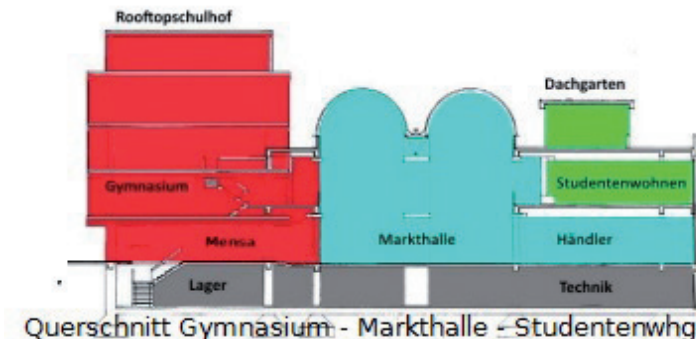
2.Obergeschoss



1.Obergeschoss



Erdgeschoss



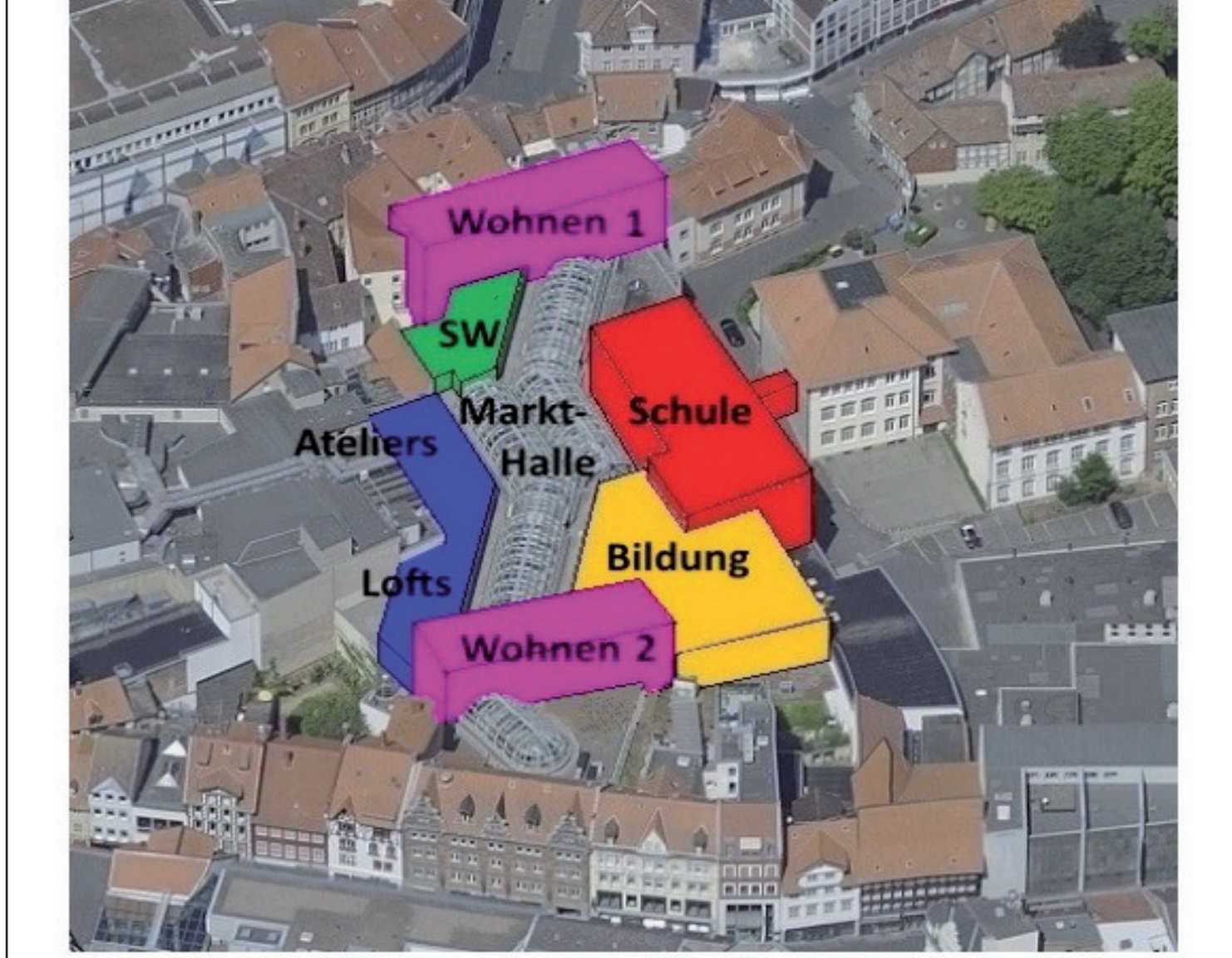
Optimierungsvorschlag Archipictura : Mieten, die sich jeder leisten kann

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	
6	Sozialer Wohnungsbau (2% Tilgung + 1% Zins) (Die Bank würde über KfW finanzieren zu 1% Zins)	Zins- und Tilgungskosten/Jahr: 202.500,- Euro Zins- und Tilgungskosten / Monat / qm: 7,50 Euro
7	Vermietung sozialer Wohnungsbau	Wohnung 65 qm : 487,50 Euro / Monat Wohnung 80 qm : 600,00 Euro / Monat Wohnung 120 qm: 900,00 Euro / Monat

rettet die Burgpassage warum erst jetzt ???

Die Stadt musste zunächst Eigentümerin der Immobilie Burgpassage werden. Der Kaufprozess aus der Insolvenzmasse durfte nicht gestört werden. Der Vorgehensplan 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 Stimmentzehrung von SPD und Grünen erfolgt! Eine Stadt sollte im Sinne der Bürger handeln! Sie ist es in erster Linie, die Sozialwohnungen, Studentenwohnheim, Bildungsrichtungen, Gesundheitsversorgung und Infrastruktur schafft. Die erste öffentliche Bekanntgabe der Planung „Stiftshöfe“-erfolgte am 19.4.2024.

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 Burgpassae 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.

Michael Drewitz

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 Bernhard Shaw*)
- „Das ist das, was Motel One so gefällt. Hinter dem denkmalgeschützten 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*)

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?

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.

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:

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

Es wurden kurzerhand die Erdgeschosse amputiert, was weder den Häusern guttat noch die Fußgänger besonders anzog. Außerdem versperren die Rolltreppen den Blick auf das lichte Rund der Passage. Aber das kann alles im Rahmen eines Umbauprogramms geändert werden. Die allzu bieder 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)



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 Europassage 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 sowie Passanten (!?)
- keine Einstellplätze



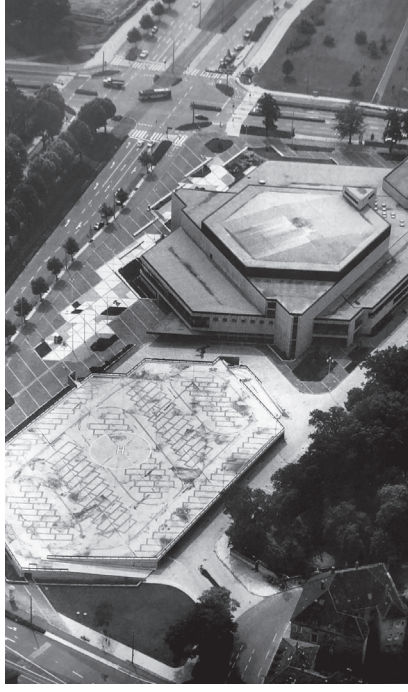
- 65 m² + 10 m² Gemeinschaftsflächenanteil sollen 10.000 Euro pro m² kosten.

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

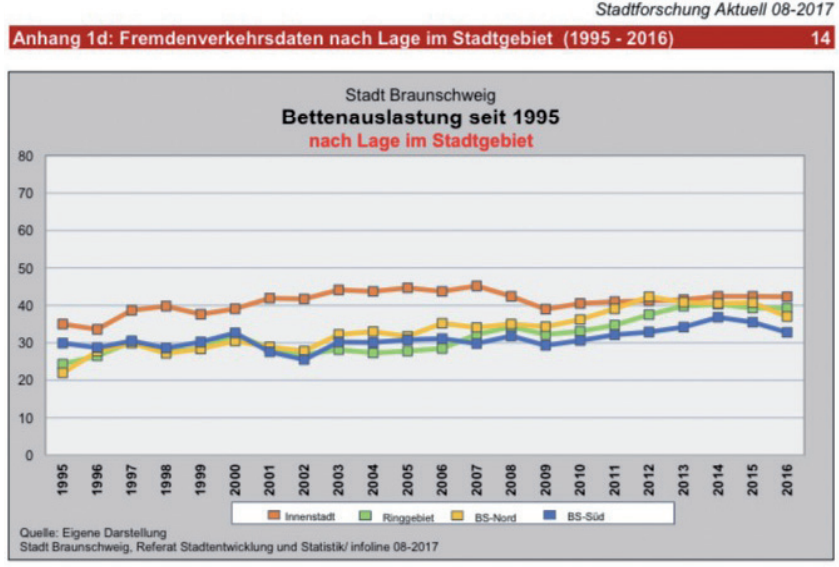
Es ist ein Jammer mit den großen Hotels in Braunschweig! Seit längerem belastet die Mehrwertsteuerdebatte die Hotel- und Gaststättenbranche. Erschwerend hinzu kommen die steigenden Lebenshaltungskosten, so dass Gäste immer öfter auf Billigangebote ausweichen oder ihre Reise ganz streichen. So sind die 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 Billig etablissement 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 Stifthöfe 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@buergereinittativen-braunschweig.de
ViSDP: 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