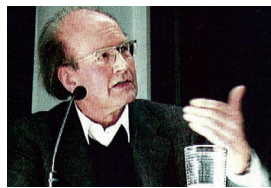


Die Misere unserer Städte bei der Planung

(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 Erfüllungshelfen 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 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*)

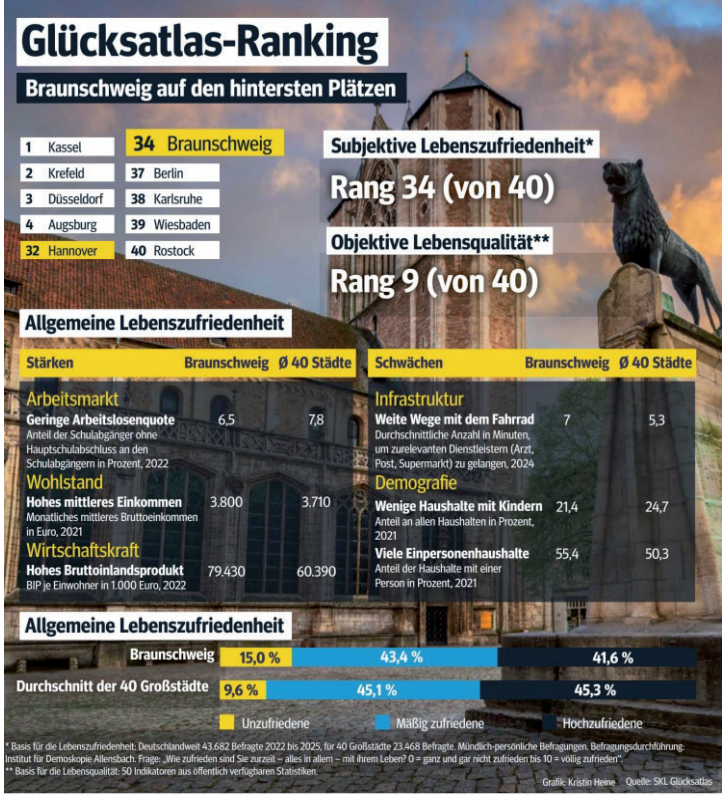
Weil es Wahnsinn wäre, die noch gut erhaltene Bausubstanz abzureißen statt sie zu sanieren und an die Stelle der Passage Luxuswohnungen und ein überflüssiges Hotel entstehen zu lassen! (*Artur Schmieding*)

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???



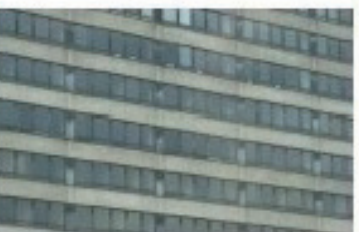
Stiftshof-Konzept **Plattenbauten**

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 **New York**

Beim Blick auf die Fassaden fällt auf, dass auch hier die stereotype Fassadenstruktur der 60er Jahre gewählt wurde.





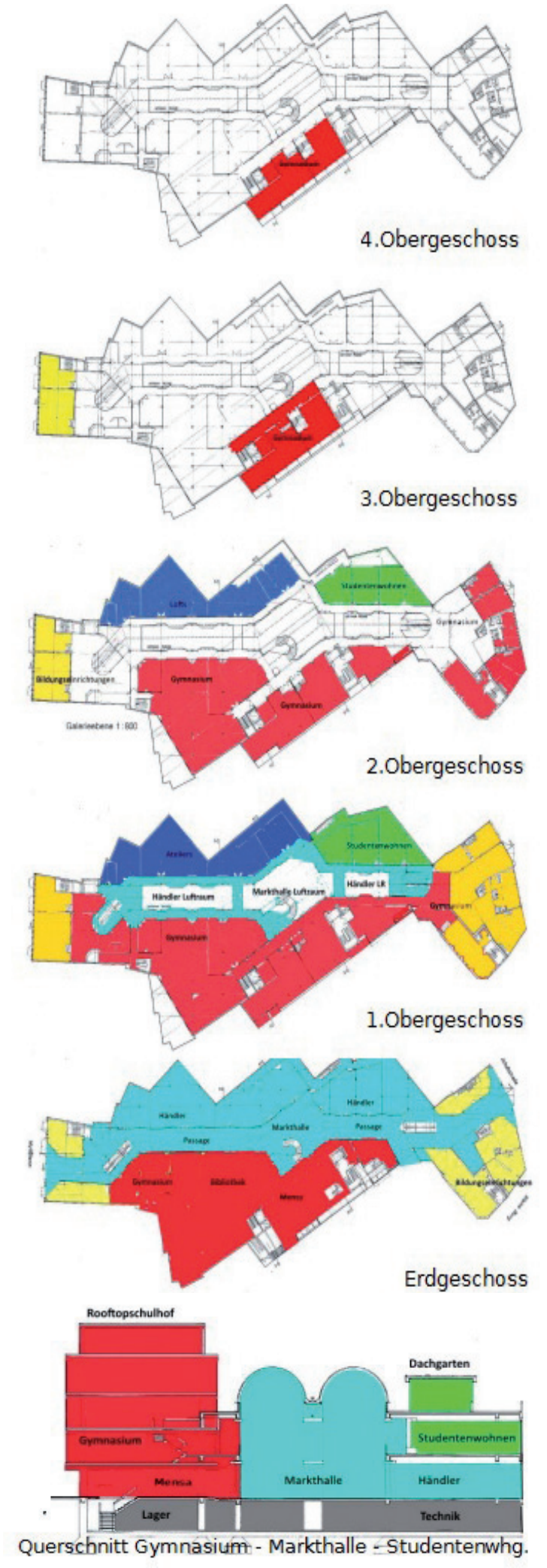
Neues Gymnasium **Plattenbau 1960**

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

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



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) (Dr.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.

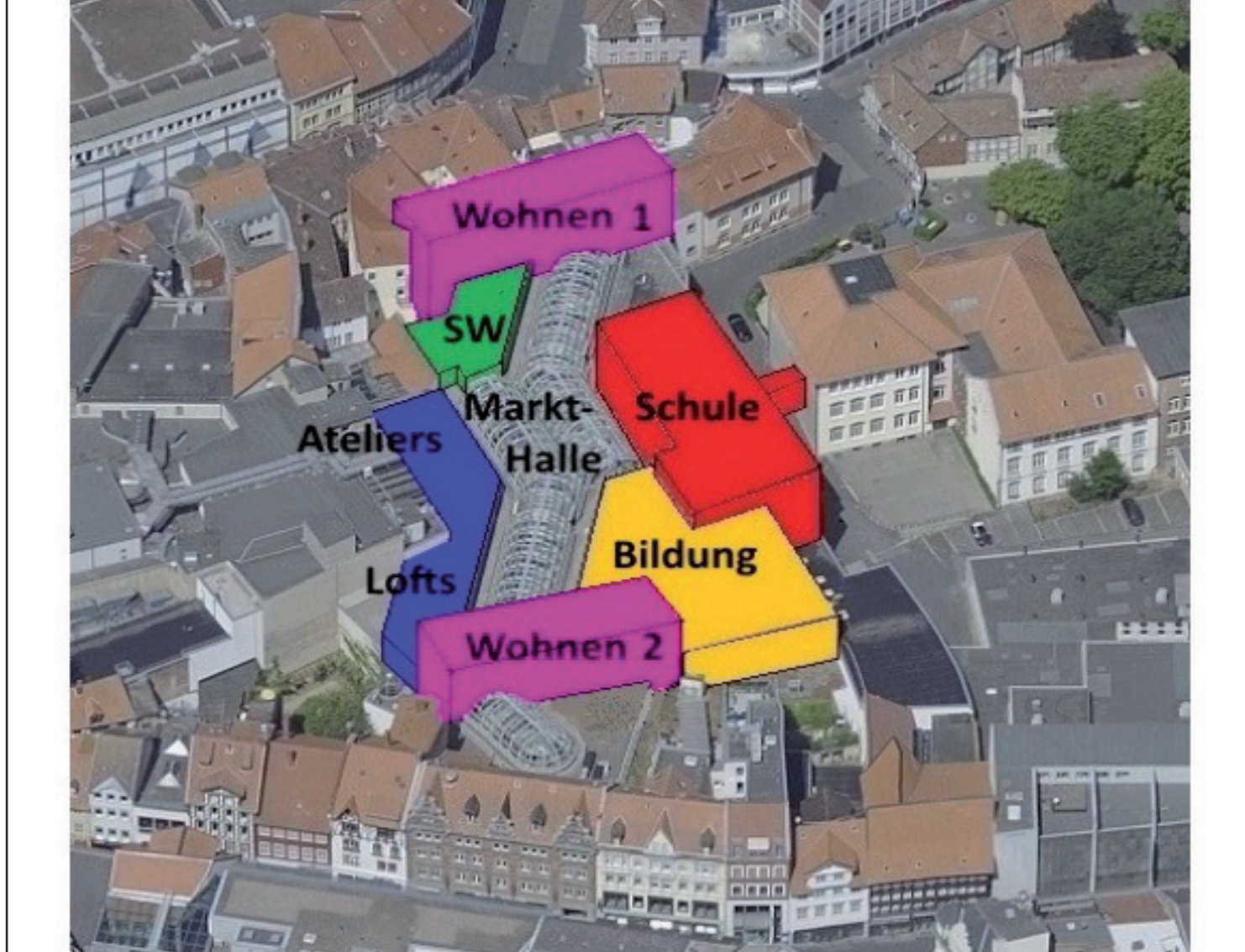
Der Vorgehensplan war ein „Immobilien-Hai“. Diese Art von Investoren haben kein Interesse an einem sozialverträglichen Konzept!

Eine Stadt sollte im Sinne der Bürger handeln! Sie ist es in erster Linie, die Sozialwohnungen,

Stundentwohnheim, Bildungsrichtungen, Gesundheitsversorgung und Infrastruktur schafft. Die erste öffentliche Bekanntheit der Planung „Stiftshof“-erfolge am 19.4.2024.

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!

Optimierung SFB – Vahjen – Welp/von Klitzing - Archipictura



Wohnen 1

SW

Markt-Halle

Schule

Ateliers

Lofts

Wohnen 2

Bildung

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*)