

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

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.

- **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.*



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!

STADT ALS HOTEL - IMMOBILIENSPEKULANT?

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



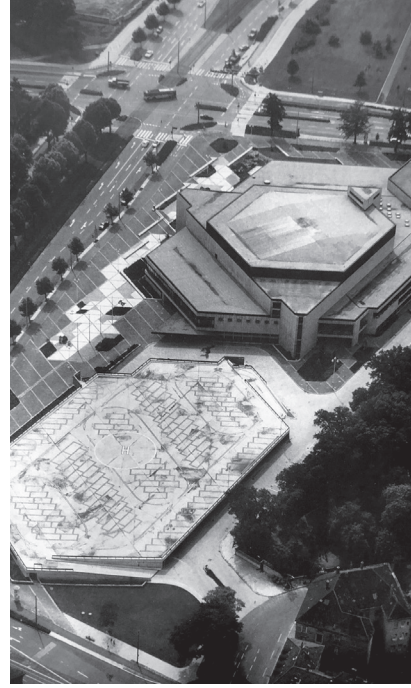
- 65 m² + 10 m² Gemeinschaftsflächenanteil sollen 10.000 Euro pro m² kosten.

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

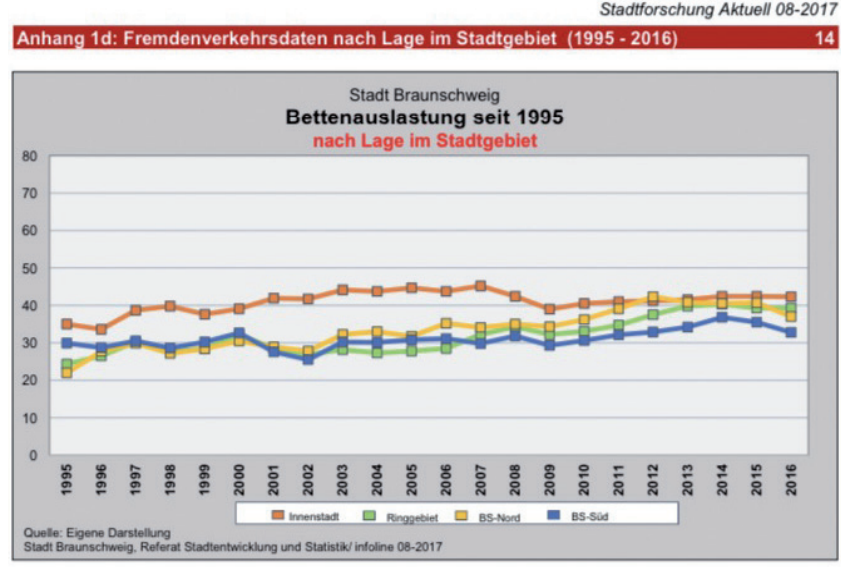
Es ist ein Jammer mit den großen Hotels in Braunschweig! Seit längerem belastet die Mehrwertsteuerdebatte die Hotel- und Gaststättenbranche. Erschwerend hinzu kommen die steigenden Lebenshaltungskosten, so dass Gäste immer öfter auf Billigangebote ausweichen oder ihre Reise ganz streichen. So sind die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