

Betreff:**Städtebaulicher Vertrag "Quartier St. Leonhard";
Stadtgebiet zwischen Leonhardplatz, Leonhardstraße,
Kapellenstraße und Schillstraße**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 16.08.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	17.08.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	31.08.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages Quartier St. Leonhard zwischen der Borek Immobilien GmbH & Co KG, Breite Straße 27, 38100 Braunschweig, der Richard Borek Stiftung, Theodor Heuss Straße 7, 38122 Braunschweig, und der Stadt mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Die Borek Immobilien GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) hat das Grundstück Leonhardplatz 1 - 2, Leonhardstraße (siehe Anlage 1) im Jahre 2011 erworben.

Die Vorhabenträgerin ist danach an die Stadt Braunschweig herangetreten mit dem Wunsch, für dieses Grundstück gegenüber der Stadthalle eine Neubebauung unter Teilabriss der denkmalgeschützten Bausubstanz zu ermöglichen.

Die Vorhabenträgerin und die Richard Borek Stiftung (Stiftung) beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Projekt mit dem Arbeitstitel „Quartier St. Leonhard“ für verschiedene Stiftungen und soziale Einrichtungen umzusetzen. Dieses Projekt ist aufgrund der Lage und des historischen Standortes und seiner sozialen Funktion für den Stadtteil und die gesamte Stadt von herausragender Bedeutung.

Städtebaulich ermöglicht das Projekt, das vom Leonhardplatz als Brachfläche erscheinende Eckgrundstück, ohne den historischen Zusammenhang zu vernachlässigen, einer Bebauung zuzuführen und die Leonhardstraße in diesem Abschnitt auf der Südseite baulich zu fassen.

Zur Verwirklichung einer straßenseitigen Bebauung an der Leonhardstraße soll außerdem eine Teilfläche der städtischen Verkehrsfläche von der Stadt an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Die Leonhardstraße wird im östlichen Teil ab dem Ring damit ihrer zukünftig geringeren Verkehrsbedeutung angepasst und anders als heute nur noch einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung aufweisen. Die Leonhardstraße wird zwar weiterhin von zentraler Bedeutung für den schienengebundenen Verkehr sein, dafür kann der zukünftige Ausbauquerschnitt jedoch schmäler ausfallen als der jetzige Bestand.

Die vorhandenen historischen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück sind denkmalgeschützt. Die zwischen 1855 und 1857 entstandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Klosterguts und späteren Landgestüts St. Leonhard zu Braunschweig bilden zusammen mit der romanischen St.-Leonhard-Kapelle eine denkmalwerte Gruppe baulicher Anlagen. Die einen großen Hof rahmenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind beispielhaft für einen großen ökonomischen Betrieb aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Geschichtliche Keimzelle des Komplexes St. Leonhard war das bereits 1230 urkundlich erwähnte Siechenhospital St. Leonhard, von dem sich die hochmittelalterliche Kirche mit nördlich vorgelagertem Friedhofsareal bis heute erhalten hat. Die Kapelle, neben dem Dom mit das älteste Gebäude Braunschweigs, ist bis heute in Nutzung für die benachbarte Christengemeinschaft.

Das Projekt „Quartier St. Leonhard“ sieht einen Erhalt der beiden stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Stallscheunen zum Ring (Häuser 1 und 2) vor. Die beiden Gebäude sollen denkmalgerecht saniert und vollständig einer Nutzung im sozialen Sinne des Projekts zugeführt werden. Zwischen den beiden Gebäuden soll ein Eingang ins Quartier ausgebildet werden, insofern ist auch städtebaulich eine Kontinuität erlebbar. Um eine aus Sicht der Stadt sehr sinnvolle Bebauung des Areals durch das Projekt „Quartier St. Leonhard“ zu ermöglichen, sind Abbrüche der zwei ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile - ruinöse Reithalle im Norden und langgestrecktes Stallgebäudes im Süden – erforderlich. Aus Sicht der Stadt stellt dies auch aus Sicht des Denkmalschutzes einen vertretbaren guten Kompromiss dar.

Seit 1990 gab es unterschiedliche Bemühungen, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen, die jedoch leider alle erfolglos blieben. Auch aus diesem Grund unterstützt die Stadt das Projekt, das gerade unter Betracht des Nutzungskonzeptes als Wohn- und Lebensstandort für Menschen aller Altersgruppen sehr gut an die ursprüngliche soziale Ausrichtung des Areals im Mittelalter anknüpft. Das Projekt ist zudem geeignet, beispielsweise über Veranstaltungs- bzw. gastronomische Angebote, eine Schnittstelle zum umgebenden Quartier auszubilden, und wird daher anders als im Mittelalter ein integrierter Ort im Stadtgefüge werden.

Zusammenfassend kann ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt an der Umsetzung dieses Projektes „Quartier St.-Leonhard“ festgestellt werden und zwar unter sozialen, städtebaulichen, verkehrlichen und baugeschichtlichen Aspekten.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dies betrifft zum einen die Umgestaltungs- und Umnutzungsabsichten bezüglich der Bestandsgebäude, aber auch die Abbruchnotwendigkeiten bei der Ruine Reithalle und bei dem langgestreckten eingeschossigen Stallgebäude im Süden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist deshalb nicht beabsichtigt.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flächen in der Gemarkung Altewiek, Flur 3, Flurstücke 226/2, 231/12, 231/14, 232 und 237/1, mit zusammen 14.527 m². Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, Teile ihrer Flächen (Bauvorhaben Haus 4 – CJD, Kita/Krippe und Internat, siehe Anlage 3) an die Richard Borek Stiftung zu veräußern. Die Richard Borek Stiftung wird ebenfalls Vertragspartnerin und übernimmt deshalb Verpflichtungen nach dem städtebaulichen Vertrag.

Die Vorhabenträgerin soll von der Stadt durch notariellen Vertrag eine Teilfläche des Flurstücks 468/3 (Gemarkung Altewiek, Flur 3) mit maximal ca. 480 m² erwerben (siehe markierte Teilfläche der Anlage 1), deren genaue Größe noch abgestimmt wird. In der Kauffläche liegen Leitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlage (LSA), Wasser und Telekommunikation. Des Weiteren befinden sich dort ein Steuerschrank, Oberleitungsmasten, Beleuchtungsmasten sowie technische Anlagen der Lichtsignalanlage und des Verkehrsmanagementsystems (VMS). Dies alles muss verlegt/umgesetzt werden.

Durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen u. a. die durch die Erweiterung des Baugrundstücks notwendigen Leitungsverlegungen und Anpassungen der Verkehrsfläche der Leonhardstraße, Denkmalschutzbelange, Nutzungsverpflichtungen und Durchführungsfristen geregelt werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- (1) Eine Anpassung der das Grundstück umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Leonhardplatz und Leonhardstraße mit den erforderlichen öffentlichen Beleuchtungsanlagen wird - bedingt durch die ohnehin projektunabhängig vorgesehene geänderte Verkehrsführung (siehe Vorlagen 16694/2014 und 15-00276) im Bereich Helmstedter Straße/Schillstraße und durch den neuen Zuschnitt des Grundstückes und des Gebäudes - erforderlich. Der Vorentwurf des Straßenausbauplanes ist als Anlage 2 beigefügt.
- (2) Die Stadt trägt daher die Kosten für die Straßenumbaumaßnahmen und wird diese gemäß Straßenausbaubeuratssatzung abrechnen.
- (3) Die in der zu verkaufenden Teilfläche des städtischen Flurstücks 468/3 liegenden Leitungen werden von den Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträgern aufgrund der bestehenden Verträge mit der Stadt in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt, damit eine Bebauung an der Leonhardstraße möglich ist (Anlage 1). Die Kosten für notwendige Leitungsverlegungen sollen gemäß den in den einzelnen Verträgen festgelegten Folge- und Folgekostenpflichten bzw. nach § 72 Telekommunikationsgesetz (TKG) von den Leitungsträgern bzw. Nutzungsberichtigten übernommen werden. Kosten, die nach den Regelungen in den Verträgen (außerhalb des § 72 TKG) nicht von den Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträgern zu tragen sind, trägt die Stadt.

Nach Auffassung der Stadt trifft dieses auch auf die Telekommunikationsunternehmen Telekom, Kabel Deutschland und BCC zu, die gemäß § 72 Abs. 3 TKG folgekostenpflichtig sind, d. h. die Kosten der Verlegung der Leitungen zu tragen haben. Die Telekom hat hierzu erklärt, dass sie eine Folgekostenpflicht nicht sieht und die Stadt die Kosten zu tragen hätte. Sollte in diesem Fall eine gerichtliche Klärung der Folgekostenpflichten erforderlich sein und entscheidet ein Gericht rechtskräftig, dass eine Folge- oder Folgekostenpflicht dieser Telekommunikationsunternehmen nicht besteht, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der Leitungsverlegung und ggf. die Verfahrenskosten der Stadt.

- (4) Es ist Ziel der Stadt, bis zum 1. September 2017 Baufreiheit für die Teilfläche des Flurstücks 468/3 herzustellen, damit die Vorhabenträgerin das Eckgrundstück bebauen kann.
- (5) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung verpflichten sich:
 - (a) für das Neubau-Gesamtprojekt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage 3) und der Projektbeschreibung (siehe Anlage 6) bis

zum 30. Juni 2017 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen,

- (b) spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen,
 - (c) den ersten Bauabschnitt des Vorhabens innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigzustellen und
 - (d) den zweiten Bauabschnitt des Vorhabens innerhalb von weiteren 12 Monaten fertigzustellen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, falls die Bebauung auf dem neuen Eckgrundstück am Leonhardplatz und der Leonhardstraße nicht innerhalb der in Ziffer 5 genannten Fristen aus Gründen, die von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind, realisiert wird, die der Stadt entstandenen nachgewiesenen Mehrkosten für die Leitungsverlegung und den Straßenumbau zu erstatten.
- (7) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung beabsichtigen, ein soziales Quartier für Menschen aller Altersgruppen in der Größenordnung von ca. 20.000 m² BGF oberirdisch zu errichten. U. a. sollen Räume an die Ev. Stiftung Neuerkerode (ESN) und das Christliche Jugenddorf Christophorus Deutschland(CJD) vermietet werden. Die sozialen Nutzungen in den jeweiligen Einheiten ergeben sich aus Anlage 3C.
- (8) Von der Vorhabenträgerin sind Vorverträge mit der ESN und dem CJD abgeschlossen worden. Diese beinhalten u. a., dass bei Einhaltung der vorgesehenen Baukosten Mietverträge für die Dauer von 25 Jahren über ca. 70 % der Gesamtnutzfläche des Projekts abgeschlossen werden.
- (9) Zu dem Abbruch der Ruine Reithalle und des eingeschossigen Stallgebäudes im Süden wird zur Realisierung des Projektes von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt in Aussicht gestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auch bei Vorliegen der Abbruchgenehmigung den Abbruch der Gebäude erst dann vorzunehmen, wenn eine rechtswirksame Genehmigung für die Neubauten und der rechtswirksame Abschluss der Mietverträge vorliegen sowie eine Dokumentation der abzureißenden Gebäude erstellt worden ist.
- Die untere Denkmalschutzbehörde stellt in Aussicht, im Baugenehmigungsverfahren zu einer Neubebauung auf der Grundlage des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes des Berliner Architekturbüros Feddersen (siehe Anlage 3) die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden Stadt und Vorhabenträgerin sich über die Baukörper- und Fassadengestaltung sowie die Materialauswahl der Neubauten abstimmen.
- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zwei Gebäude zum Leonhardplatz (siehe Anlage 3, Häuser 1 und 2) im Zuge der Realisierung des Projekts denkmalgerecht zu sanieren, damit eine vollständige Nutzung innerhalb des Projekts „Quartier St. Leonhard“ ermöglicht wird. Für die Sanierung ist der Maßnahmenplan (siehe Anlage 4) maßgebend. Auf eine mangelnde Wirtschaftlichkeit der Denkmalnutzung kann sich die Vorhabenträgerin nicht berufen.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwischen den beiden Gebäuden (siehe Anlage 3, Häuser 1 und 2) zum Leonhardplatz einen Eingang zum Quartier St. Leonhard auszubilden (Adressbildung).
- (12) Die Vorhabenträgerin stimmt dem Grunde nach zu, dass an den Häusern 6 und 7 (siehe Anlage 3) Wandanker für die öffentliche Straßenbeleuchtung und die

Fahrdrahtaufhängung der Stadtbahn in der Leonhardstraße angebracht werden.

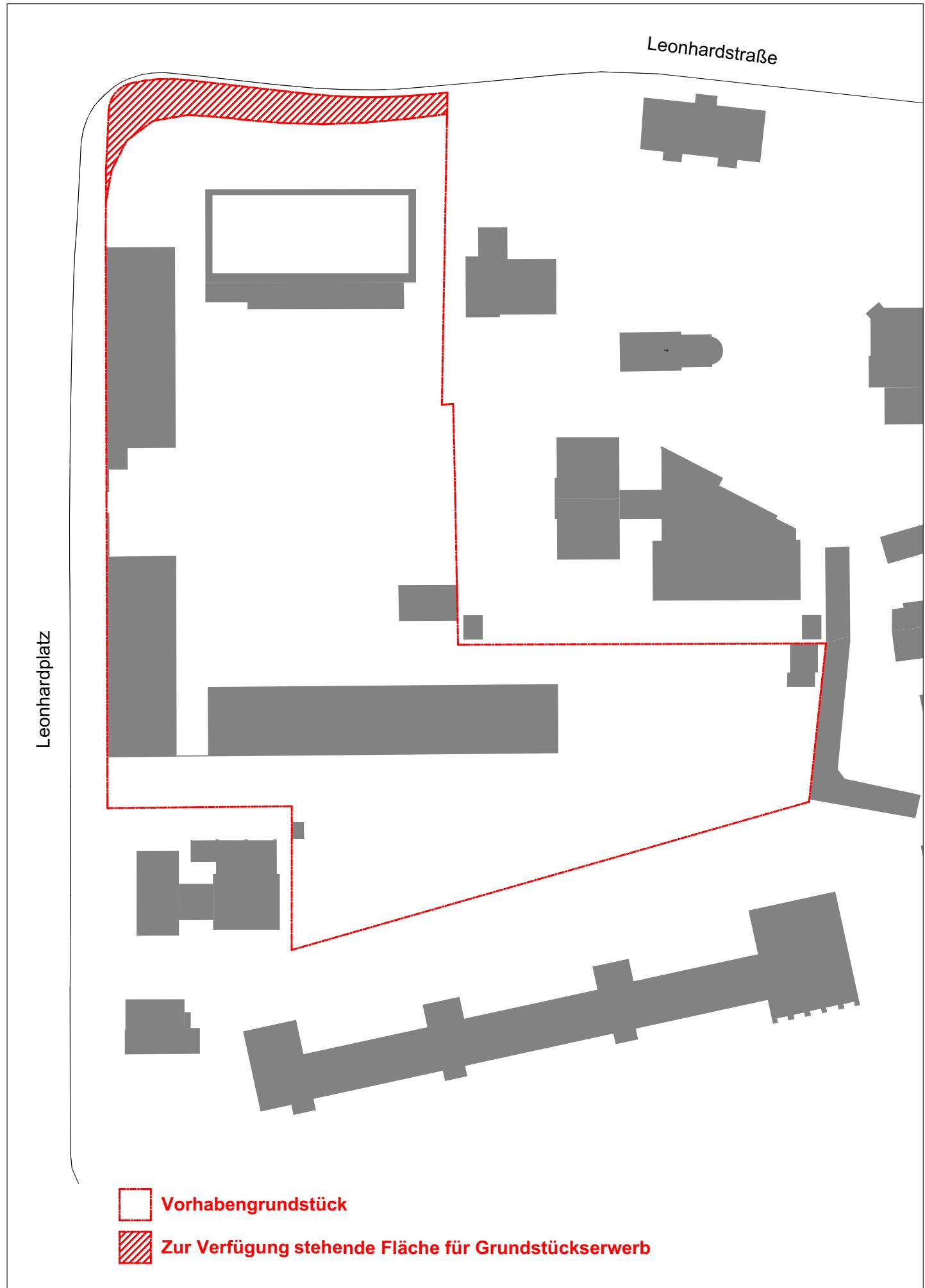
- (13) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung verpflichten sich, im Schutzbereich der gemäß Anlage 5 zu erhaltenden Bäume über die gesamte Bauphase incl. der Phase der Bauvorbereitung und Baufeldfreimachung die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke zu beachten und umzusetzen.

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Stadt, die Umbaumaßnahmen der Leonhardstraße durchzuführen und hierfür die Kosten zu übernehmen. Hierzu wird parallel den Gremien eine Vorlage vorgelegt.

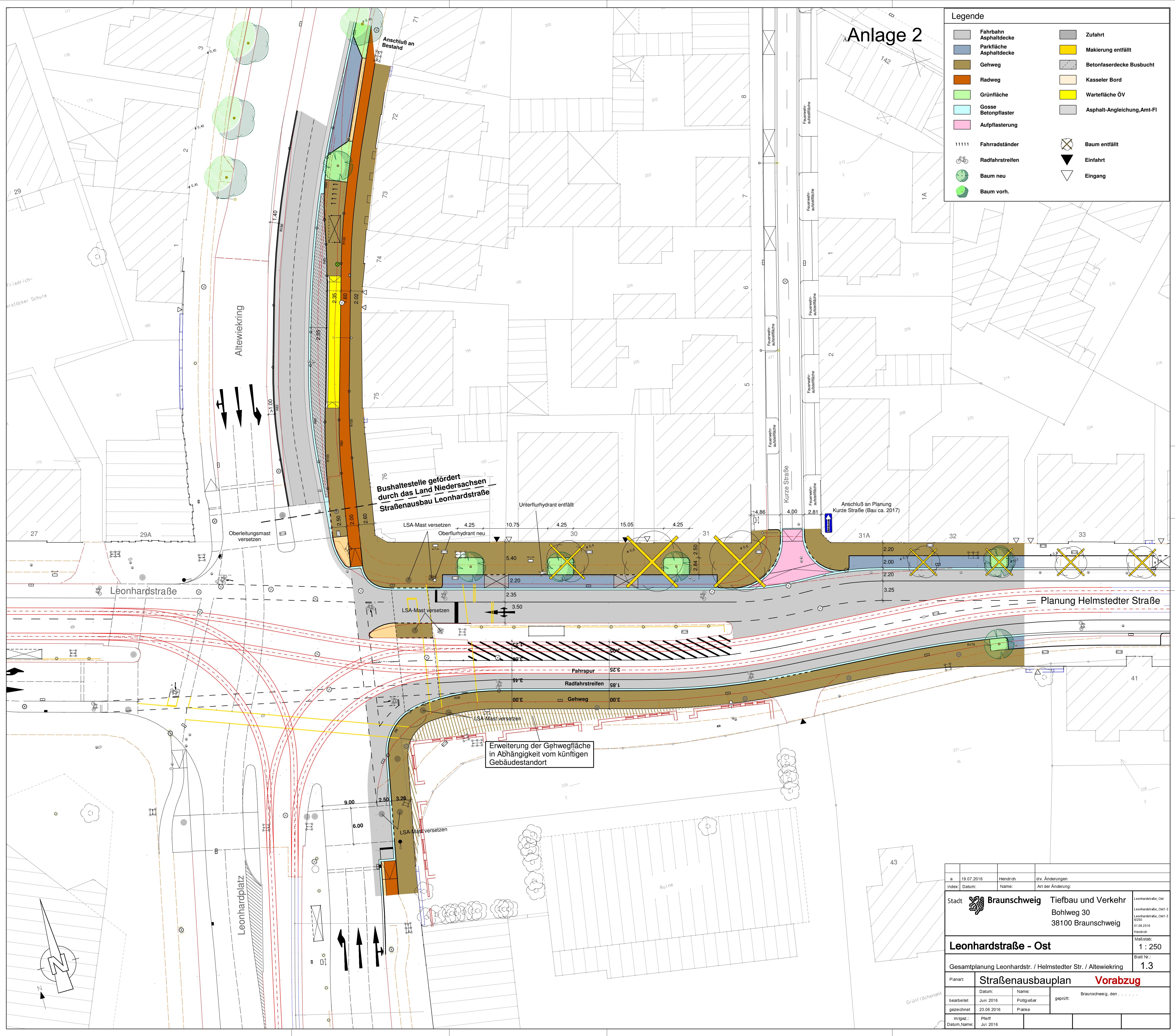
Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabengrundstück und Grundstückserwerb
Anlage 2: Vorentwurf des Straßenausbauplans
Anlage 3: Städtebauliches und architektonisches Konzept zur Bebauung und funktionale Zuordnung der Nutzungen zu den Gebäuden
Anlage 3 A: Städtebauliches Konzept
Anlage 3 B: Systemschnitte
Anlage 3 C: Funktionale Zuordnung der Nutzungen zu den Gebäuden
Anlage 4: Maßnahmenplan zur denkmalgerechten Sanierung der Häuser 1 und 2 am Leonhardplatz
Anlage 5: Vorentwurf Außenanlagen - erhaltenswerter Baumbestand
Anlage 6: Projektbeschreibung



Anlage 2



QUARTIER ST. LEONHARD

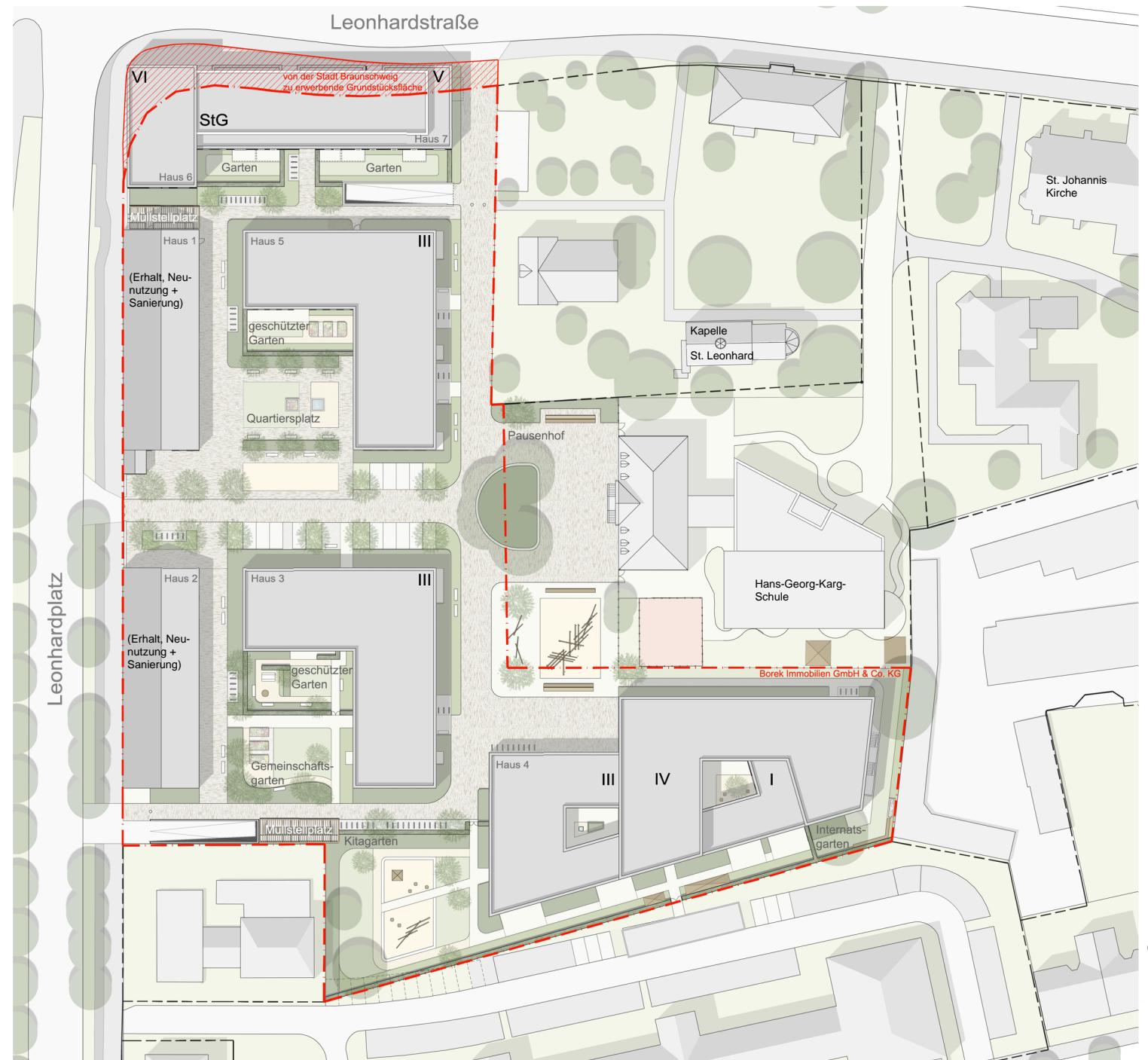
Städtebauliches Konzept

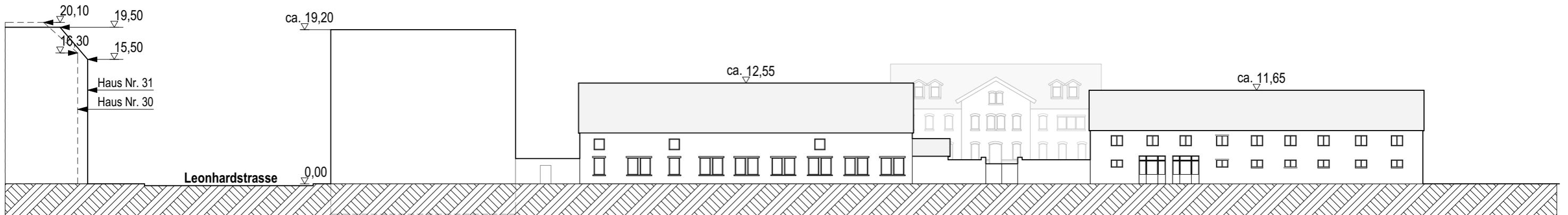
30.07.2016

Borek Immobilien GmbH & Co. KG
Breite Straße 27
38100 Braunschweig

feddersen architekten
Helmholtzstraße 2-9
Aufgang L
10587 Berlin

harms wulf
landschaftsarchitekten
Oranienplatz 4
10999 Berlin





Haus 6 + 7:
Fachambulanz
Tagesklinik Psychosomatik
Tagesklinik für Suchterkrankungen
Praxis
Wohnungen

Haus 1:
Cafe
Laden
Gym. Geräteraum
Kultursaal
Mon Repos

Haus 2:
Tagesförderung
Werkstätten

SYSTEMSCHNITT OST

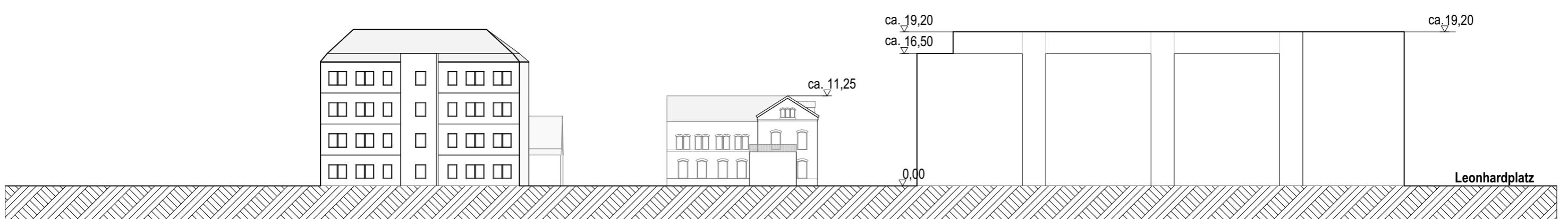
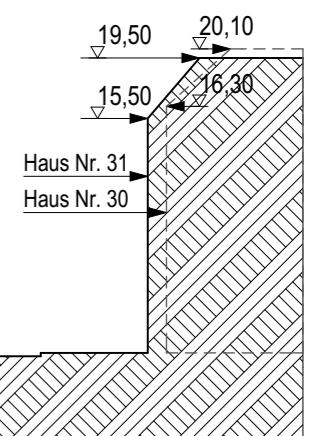
Haus 2

Haus 3:
Wohngruppen
Appartements Wohngemeinschaft

Haus 1

Haus 5:
Tagespflege
Diakonie
Service Wohnen

Leonhardstrasse



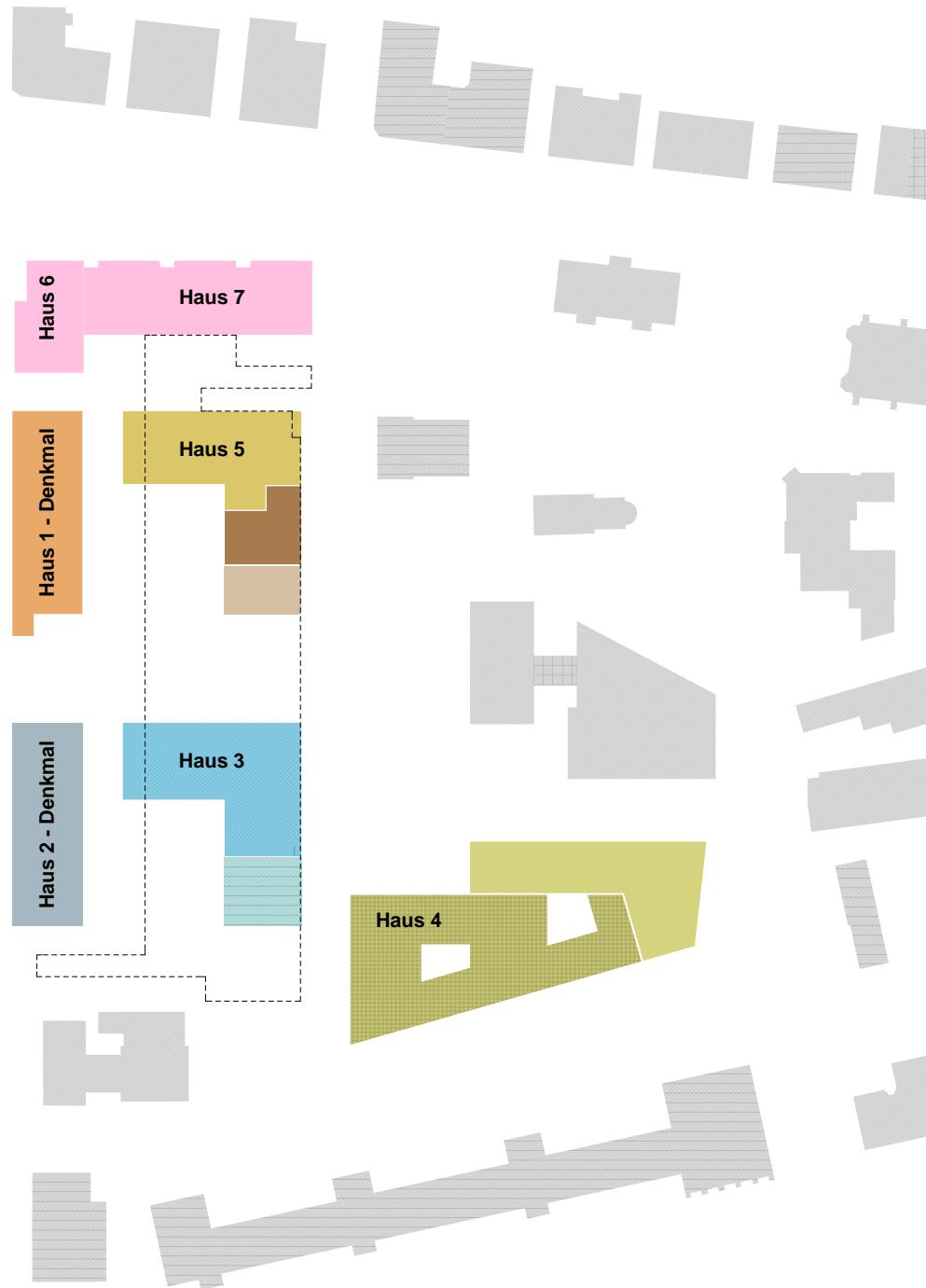
Haus 6 + 7:
Fachambulanz
Tagesklinik Psychosomatik
Tagesklinik für Suchterkrankungen
Praxis
Wohnungen

Anlage 3B

Quartier St. Leonhard - BRAUNSCHWEIG

1:500 28.07.2016

Anlage 3C



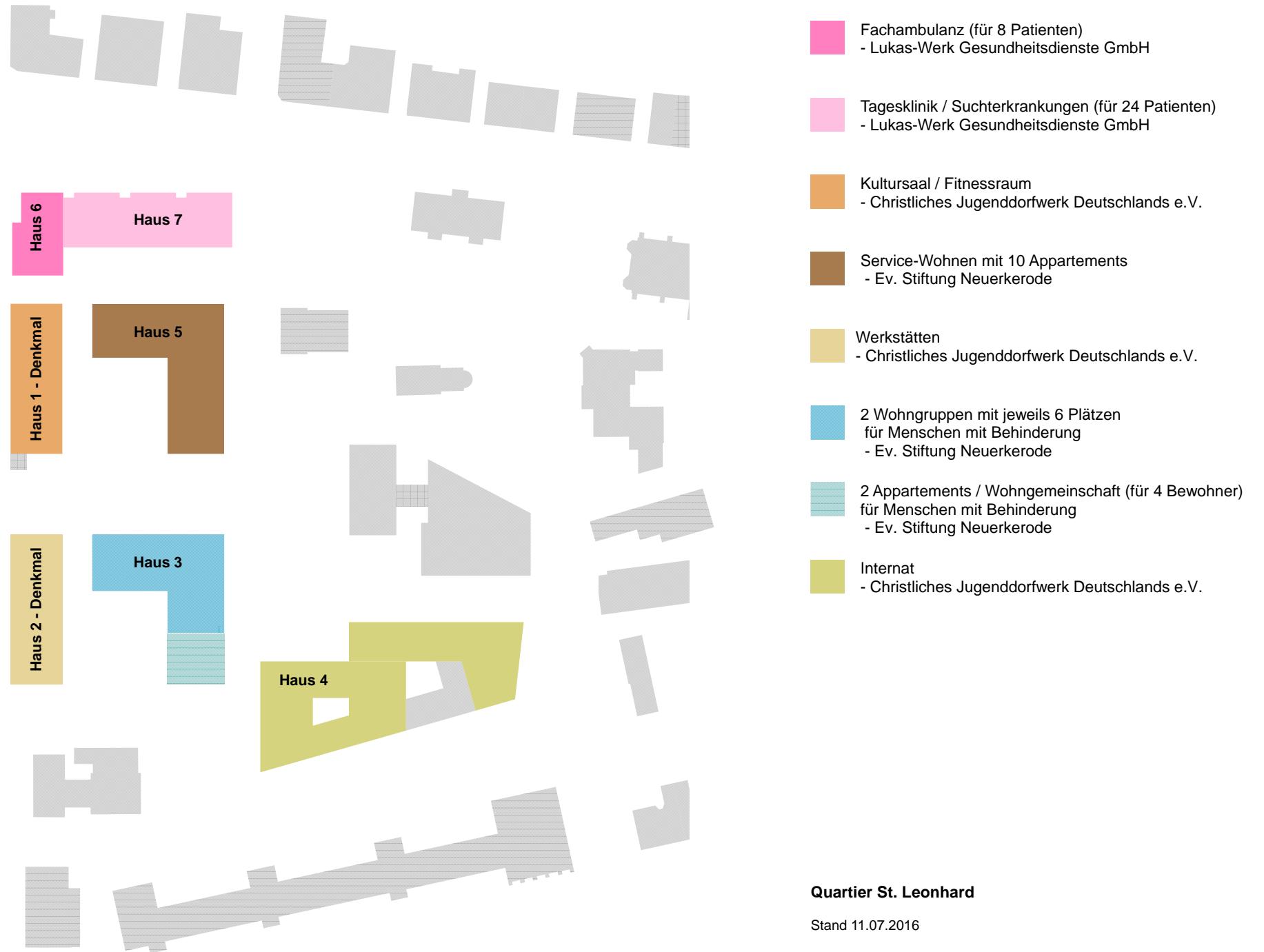
Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / Erdgeschoss:

- Tagesklinik / Psychosomatik und allgemeine Therapieräume (für 30 Patienten) - Lukas-Werk Gesundheitsdienste GmbH
- Café / Foyer Kultursaal / Quartiersläden / Raum der Stille - Christliches Jugendorfwerk Deutschlands e.V.
- Tagespflege (mit 15 Plätzen) - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Gemeinschaftsräume Service-Wohnen - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Diakonie - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Tagesförderung (mit 30 Plätzen) - Ev. Stiftung Neuerkerode
- 2 Wohngruppen mit jeweils 6 Plätzen für Menschen mit Behinderung - Ev. Stiftung Neuerkerode
- 2 Appartements für Menschen mit Behinderung Gemeinschaftsräume - Ev. Stiftung Neuerkerode
- Internat (mit gesamt 108 Schüler / innen) - Christliches Jugendorfwerk Deutschlands e.V.
- KiTa / Krippe (mit gesamt 105 Plätzen) - Christliches Jugendorfwerk Deutschlands e.V.
- Tiefgarage mit 115 Stellplätzen

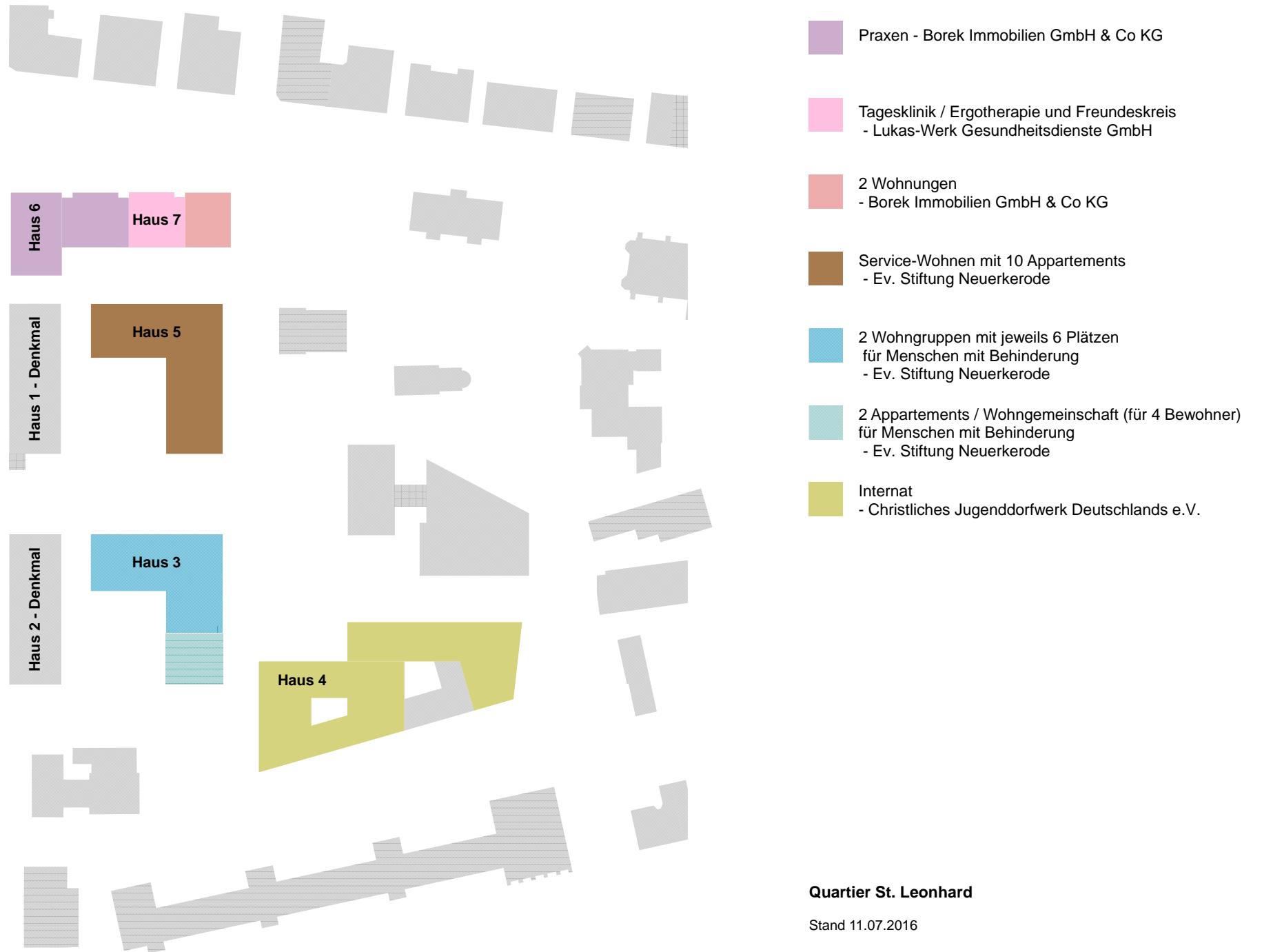
Quartier St. Leonhard

Stand 11.07.2016

Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / 1.Obergeschoss:



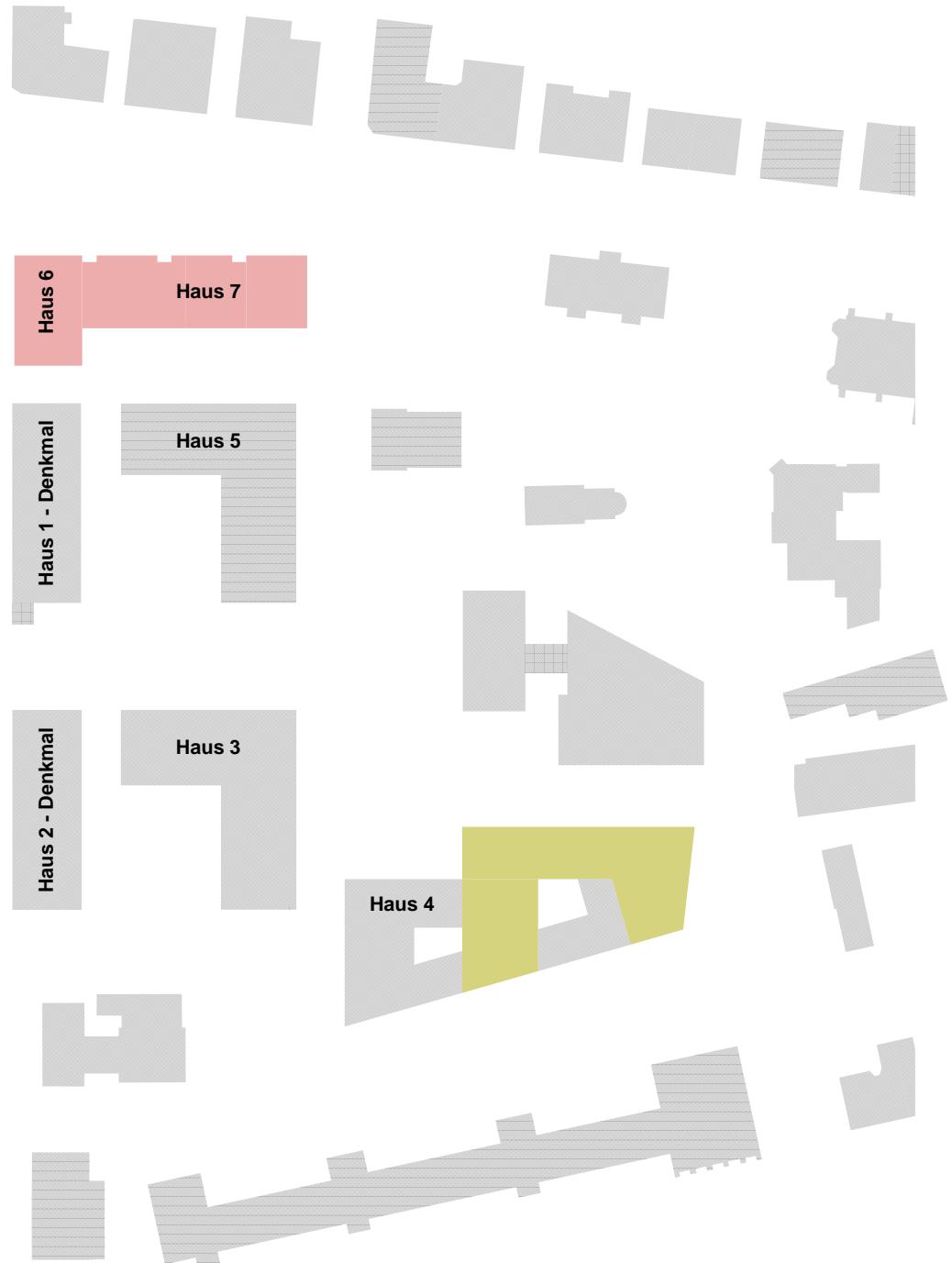
Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / 2.Obergeschoss:



Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / 3.Obergeschoss:

 9 Wohnungen
- Borek Immobilien GmbH & Co KG

 Internat
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e.V.



Quartier St. Leonhard

Stand 11.07.2016

Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / 4.Obergeschoss:

 9 Wohnungen
- Borek Immobilien GmbH & Co KG



Quartier St. Leonhard

Stand 11.07.2016

Funktionale Zuordnung zu den Gebäuden / 5.Obergeschoss:

 8 Wohnungen
- Borek Immobilien GmbH & Co KG

Haus 7

Haus 1 - Denkmal

Haus 2 - Denkmal

100

10

Quartier St. Leonhard

Stand 11.07.2016

Quartier St. Leonhard**Maßnahmenplan zur denkmalgerechten Sanierung der Häuser 1 und 2 am Leonhardplatz**

Die Bebauung am Leonhardplatz gegenüber der Stadthalle hat seinen Ursprung im Mittelalter. Als einziges Gebäude zeugt heute die St. Leonhard Kapelle von dieser Entstehungszeit; sie ist neben dem Dom das älteste Gebäude Braunschweigs. Damals im 12/13 Jahrhundert war hier ein Siechenhospital vor den mittelalterlichen Stadttoren angesiedelt, dessen Bestandteil die Kapelle war.

Die heutige Bebauung, die einen großen Hof umschließt, stammt maßgeblich aus dem 19 Jahrhundert, die Gebäude sind als Verwalter- bzw. Wirtschaftsgebäude eines Klostergrunds errichtet worden.

Hierzu zählen auch die beiden Stallscheunen im Westen des Areals, die das Areal zum Leonhardplatz hin bestimmen und auch in Zukunft prägen werden.

Für die ehemaligen Stallscheunen sind Nutzungen vorgesehen, die vom Charakter der historischen Gebäude profitieren. Mit dem Café, dem Quartiersladen und dem Kultursaal im nördlichen und den Schülerwerkstätten und der Tagesförderung im südlichen Gebäude können die Gebäude unter Wahrung der konstruktiven Struktur vollständig und dauerhaft genutzt werden. Der raue Charakter der Stallungen kann als Reminiszenz an die wechselvolle Vergangenheit der Bauwerke erhalten und neu interpretiert werden.

Die Außenwände sollen mit den jetzt bestehenden Öffnungen vollständig erhalten werden. Die großen Öffnungen in der Ostfassade des Hauses 2 sollen in diesem Zusammenhang bewusst als Zeugnis der wechselhaften Geschichte und des bisher robusten Umgangs mit den Zweckgebäuden erhalten bleiben. Zusätzliche Öffnungen sind nicht vorgesehen bzw. werden nur im Falle unabwendbarer bauordnungsrechtlicher Anforderungen im Zusammenhang mit den neuen Nutzungen vorgeschlagen:

- Vergrößerung der südlichen Fenster des Hauses 2 im Erdgeschoss zwecks ausreichender Belichtung der dahinter liegenden Förderräume.
- Türdurchbruch in der Nordfassade des Hauses 1 zwecks Erreichbarkeit des dahinter liegenden Entsorgungsstützpunktes
- Vergrößerung der jetzigen Treppenhaustür in der Ostfassade des Hauses 1 zwecks ausreichender Belichtung des dahinter liegenden Saalfoyers.

Die nicht bauzeitlichen auskragenden Vordächer des Hauses 2 werden abgebrochen.

Das Außenmauerwerk wird gereinigt und neu verfugt, wo notwendig müssen Fehlstellen materialgerecht ergänzt werden. Es wird ein fachkundiger Spezialbetrieb für diese Arbeiten eingesetzt.

Es ist beabsichtigt, die Mauerwerkswände innenseitig sichtbar zu machen. Es wird ferner angestrebt, innenseitige Wärmedämmung in begründeten Ausnahmefällen nur dann einzusetzen, wenn ein Verzicht zu bauphysikalischen Problemen und zur Substanz-schädigung führen würde.

Für die dauerhafte Sicherung gegenüber aufsteigender und seitlicher Feuchtigkeit im Mauerwerk werden geeignete Maßnahmen zu getroffen. Beabsichtigt ist die abschnittweise Erstellung einer dichten Lagerfuge und Abdichtung des darunter liegenden Mauerwerks. Die Fundamente werden überprüft und nach Erfordernis gesichert. Setzungsrisse sind aktuell nicht offenkundig erkennbar.

Die Öffnungen erhalten moderne Fenster- bzw. Fassadenelemente, vorzugsweise in Stahl- oder Metallbauweise. Wo es die Nutzung erforderlich macht, wird die Öffnung und / oder der verglaste Anteil der Fenster bzw. Fassadenelemente verkleinert. Es wird in diesem Falle sichergestellt, dass die jetzige Öffnung eindeutig ablesbar bleibt. Eine Abstimmung im Detail über Materialwahl und Fensterteilungen mit dem Referat Stadtbild und Denkmalpflege wird im weiteren Verfahren noch stattfinden.

Die Dachflächen bleiben in ihrem ruhigen und ungestörten Charakter erhalten. Zur erforderlichen Entrauchung des Kultursaals im Haus 1 und zur zusätzlichen Belichtung der Schülerwerkstätten im Haus 2 sollen Dachverglasungselemente, nach Möglichkeit lediglich auf der Hofseite eingesetzt werden. Diese orientieren sich in ihrer Größenordnung an den herkömmlichen und dem Charakter der Stallremisen entsprechenden Dachluken. In ihrer Bauart sollen sich jedoch deutlich abheben von den üblichen Dachflächenfenstern.

Die Dächer erhalten eine neue Dacheindeckung mit Krempziegeln analog des jetzigen Bestandes.

Die Dachentwässerung (Dachrinnen und Fallrohre) wird neu hergestellt und an die Grundstücksentwässerung angeschlossen.

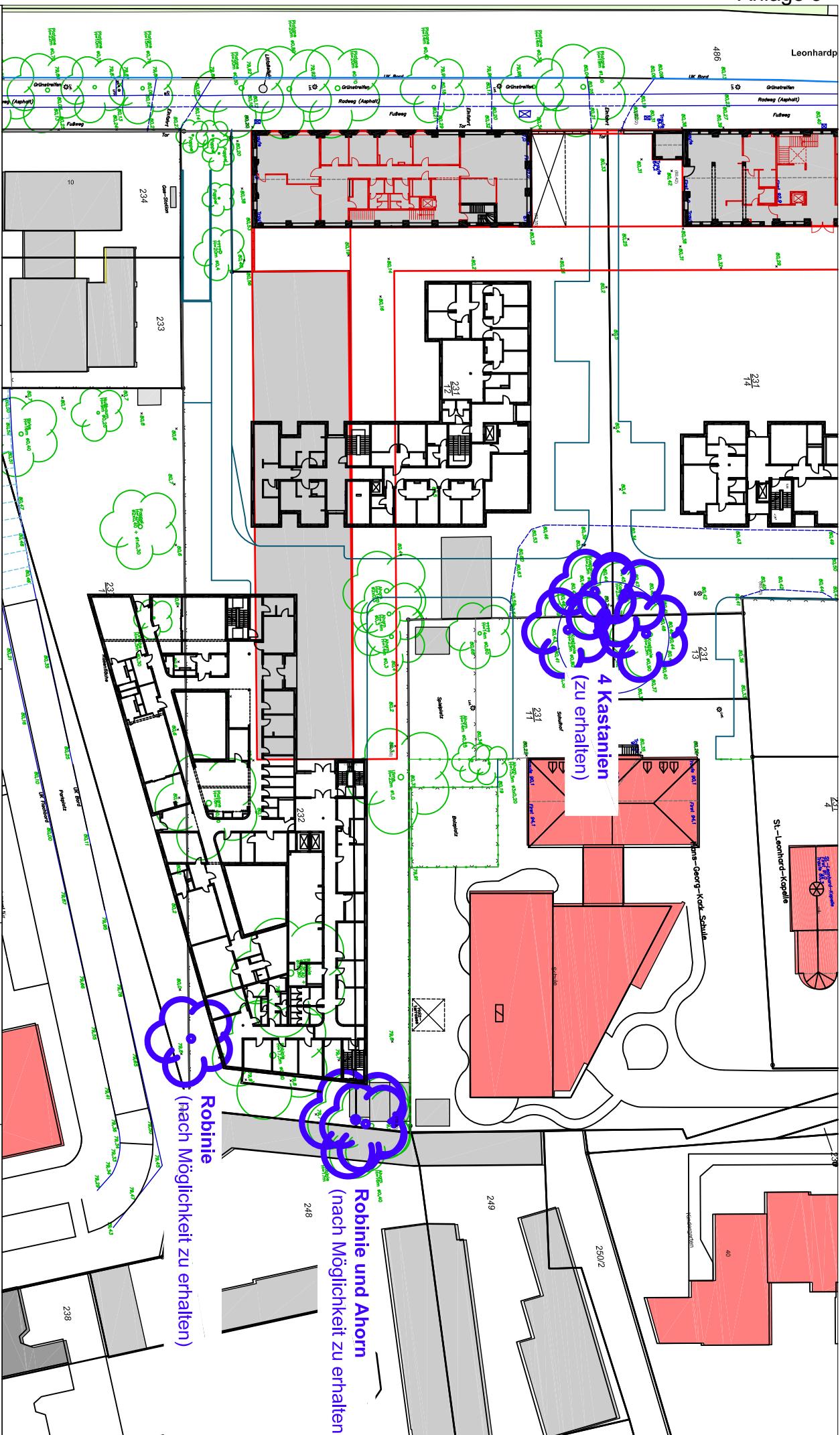
Die Fassadenaufteilung und die innere Tragstruktur sind bei der Grundrissplanung beider Häuser berücksichtigt. Davon unbenommen sind für den Erhalt des bestehenden Tragwerks jedoch folgende Randbedingungen von entscheidender Bedeutung:

- a) Grundsätzliche Nutzungsänderungen mit grundsätzlich neuen Lastannahmen (z.B. Versammlungsstätte im Obergeschoß des Hauses 1)
- b) Ungeklärte statische Bestandssituation (z.B. fehlende Stützen unter Erdgeschossdecke des Hauses 2)
- c) Anpassungserfordernis der bestehenden inneren Tragstruktur aufgrund Nutzeranforderungen. (z.B. Anforderungen an die Kopfhöhe im Saal, Anforderungen an die Raumgrößen der Tagesförderung und der Schülerwerkstätten)
- d) Grundsätzlich geänderte konstruktive und bauphysikalische Anforderungen (z.B. qualifizierte Dämmung des Daches, qualifizierte innere Dachverkleidungen im Saal).

Sollte im Zuge der weiteren Bestandsuntersuchungen und Planungen erkennbar werden, dass die erforderlichen statischen und brandschutztechnischen Ertüchtigungen von Teilen des inneren Tragwerkes nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand zu leisten sind oder zu einer kompletten Überformung dieser Bauteile führen würden, ist von der Vorhabenträgerin beabsichtigt, die neuen Tragelemente so zu gestalten, dass sie dem Charakter bzw. der wechselvollen Geschichte der Stallremisen gerecht werden. Angedacht sind weitgehend unbekleidete und roh belassene Konstruktionen.

Hierfür wird es im Vorfeld Abstimmungen mit dem Referat für Stadtbild und Denkmalschutz geben in denen die Vorgehensweise einvernehmlich geklärt wird.

Berlin, 26.07.16

**Bauvorhaben**

Quartier St. Leonhard

Bauherr

Borek Immobilien GmbH & Co. KG
Breite Straße 27
38100 Braunschweig

Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. Harms Wulf
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel. (030) 6146883

Vorentwurf Außenanlagen

Baumerhalt

Maßst: 1:750
Datum: 11.07.16
Format: DIN A4
Gez.: wu/kä

Quartier St. Leonhard - Projektbeschreibung

Östlich des Leonhardplatzes soll ein integratives Stadtviertel entstehen. Hier werden Menschen eine unterstützende Nachbarschaft finden, in der sie gemeinsam wohnen, arbeiten und lernen können – auch wenn sie mit Einschränkungen leben. Das Konzept ergänzt die gewachsene städtebauliche Struktur mit erkennbar neuen Elementen und schafft ein soziales Quartier mit eigener Identität. Charakteristisch ist die Abfolge von Plätzen und Höfen, die sich je nach Funktion und Situation unterscheiden. Das Quartier eröffnet Bewohnern, Schülern und Gästen Wahlmöglichkeiten zwischen Orten mit verschiedenen Atmosphären und Qualitäten.

Direkt hinter der Toreinfahrt zwischen den ehemaligen Stallgebäuden liegt der Kulturhof als lebendiger Mittelpunkt des Viertels. Umrahmt wird der Platz von einem Café, dem Kultursaal und einem Neubau mit Wohnangeboten für ältere Menschen. Bei aller Gemeinsamkeit hat jede dieser Nutzungen eine eigene Adresse, einen eigenen Eingang. So entsteht eine Nachbarschaft, die zum Begegnen und Miteinander einlädt – ohne zu vereinheitlichen. Lage und Ausrichtung der Häuser werden maßgeblich von den Wohnbedürfnissen der Nutzer bestimmt. So bieten die kompakten Wohnungen für ältere Menschen ihren Bewohnern die Möglichkeit, unmittelbar am Geschehen auf dem Kulturhof teilzunehmen, auch wenn sie mit körperlichen Einschränkungen konfrontiert sind.

Im Quartier St. Leonhard erhält jede Gruppe eigene, auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Freiräume, die fließend ineinander übergehen. Allgemein zugängliche, belebte Flächen wechseln sich mit halböffentlichen Räumen und ruhigen Orten ab, die Menschen auch familiäre Gemeinschaft und Privatsphäre bieten. Beispielsweise umschließt das dreigeschossige Wohnhaus für Menschen mit Behinderung einen Gartenhof, der den Bewohnern der Wohngruppen vorbehalten ist. Dagegen ist der Schulhof im Südosten des Quartiers als Außenraum des Internats und der Kita ganz auf das Spielen ausgerichtet. Die offene, abwechslungsreiche Struktur des Internatsneubaus setzt der rigiden Form des benachbarten Versorgungsamtes einen lebendigen Akzent entgegen.

Durch die Lage im Innern des Viertels werden die Schulwege vieler Kinder zukünftig mitten durch die Höfe führen. Dies unterstreicht den generationenübergreifenden Charakter des neuen Quartiers. Allen Straßen, Plätzen und Gärten ist ein menschliches Maß gemeinsam, das sich an den Dimensionen historischer Stadträume in Braunschweig orientiert.

An der Kreuzung Leonhardstraße / Leonhardplatz bildet ein markantes Eckhaus die stadtsitzige Adresse des Viertels. Indem es Höhe und Dichte der gründerzeitlichen Bauten auf der Nordseite der Leonhardstraße aufnimmt, verankert das Wohn- und Geschäftsgebäude die Anlage im Stadtraum und schirmt das ruhigere Innere von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen ab. Dort liegt auch das namensgebende Bauwerk, die Leonhardkapelle. Der wertvolle Sakralbau wird seiner Bedeutung gemäß in das Gesamtkonzept gestalterisch eingebunden.

Respekt vor der überlieferten Struktur und die Umnutzung der Bestandsgebäude kennzeichnen den Entwurf in mehrfacher Hinsicht. Für die ehemaligen Stallscheunen sind Nutzungen vorgesehen, die vom Charakter der historischen Gebäude profitieren. Sowohl der Kultursaal im nördlichen wie auch die Werkstätten und die Tagesförderung im südlichen Gebäude können in die Altbauten „eingesetzt“ werden. Der raue Charakter der Stallungen kann als Reminiszenz an die wechselvolle Vergangenheit der Bauwerke erhalten und neu interpretiert werden.

Auch städtebaulich knüpft der Entwurf an alte Prinzipien an. Nicht nur bleibt die Mittelachse als Erschließung erhalten, auch setzen sich die Neubauten mit ihrer kubischen Form und den Flachdächern von den historischen Gebäuden respektvoll ab, ohne sie in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen. Ihre klare, moderne Architektsprache stellt einen angemessenen Ausdruck für ein soziales Miteinander dar, das diesem bedeutenden Ort nicht nur eine neue Nutzung geben, sondern das Quartier St. Leonhard auch wieder zu einem lebendigen Teil Braunschweigs machen wird.