

Absender:

**Gruppe "Die Gruppe" im  
Stadtbezirksrat 310**

**17-05349**  
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Änderungsantrag zu Antrag 17-05197: Baugenehmigung  
"Erweiterung und Umbau des Georg-Eckert Campus, Celler Str. 3,  
Freisestr. 1".**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

04.09.2017

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet  
(Entscheidung)

05.09.2017

Status

Ö

**Beschlussvorschlag:**

Der Bezirksrat empfiehlt der Verwaltung, den in der örtlichen Presse vorgelegten Vorschlag (siehe Anhang) des Wallringsforums im Hinblick auf seine Realisierbarkeit zu prüfen und gegenüber dem GEI ins Gespräch zu bringen.

**Sachverhalt:**

Begründung:

Als der Bezirksrat im letzten Herbst der Auslegung des Bebauungsplans zustimmte, war ihm keine Alternativplanung bekannt, die auf einen erheblichen Eingriff in den Bestand des denkmalgeschützten Ensembles aus freistehender Villa Bülow und dem umgebenden Park verzichtet.

Wurde in früheren Jahren die Einrichtung eines Parkplatzes im Park nur unter der Maßgabe hingenommen, dass keine Bäume dafür weichen müssten, sollen diese Bäume jetzt nach Verwaltungsvorschlag auch gefällt werden - sogar über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus, und der Solitär der Villa soll von einem Baukörper massiv bedrängt werden.

Der nun öffentlich gewordene Alternativ-Vorschlag des Wallring-Forums sieht keinerlei Eingriffe in das denkmalgeschützte Ensemble vor. Der bestehende Parkplatz könnte sogar für die Wiederherstellung von Grünflächen rückgebaut werden.

Angesichts der architektonischen Verluste in Krieg und im Nachkrieg sollte die Verwaltung und sollte auch ein geisteswissenschaftliches Institut sehr behutsam mit dem verbliebenen architektonischen Erbe umgehen und jede Chance prüfen, die die möglichst unverfälschte Erhaltung der noch vorhandenen Substanz ermöglicht.

Gez.

Matthias Witte

**Anlagen:**

Anlagen: Darstellung des Alternativentwurfs des Wallring-Forums (2 Textdokumente/ 2 Bilder)

## **Braunschweiger Kulturgüter erhalten**

Hier: Villa von Bülow mit Park

Die Villa von Bülow mit ihrem Park ist eines der bedeutendsten Baudenkmäler des Klassizismus in Braunschweig. Sie markiert in einzigartiger Weise neben der Okerbrücke an der Celler Straße den westlichen Eingang zur Stadt.

Sie wird vom Georg-Eckert-Institut für Schulbuchforschung genutzt. Das Institut will seine Standorte in Braunschweig hier zusammenlegen. In einem riegelartigen Bau an der Freisestraße soll eine neue Bibliothek entstehen und das angrenzende ehemalige Schwesternwohnheim zum Verwaltungsbau umfunktioniert werden. Durch den Neubau wird ein Teil des Parks zerstört und die Villa steht nicht mehr frei. Das ist ein nicht hinnehmbarer Eingriff in die geschützte Denkmallandschaft.

Das Bürgerforum Wallring e.V. hat daher einen Alternativvorschlag eingereicht, der jetzt weiter konkretisiert und ausgearbeitet wurde. Das Konzept geht von einer Beseitigung des ehemaligen Schwesternwohnheimes aus, um dort den Erweiterungsbau für das Georg-Eckert-Institut in kompakter Bauform zu errichten. Das aus der Zeit um 1970 stammende 6-geschossige Schwesternwohnheim wurde in den südlichen Teil des ehemaligen Villengarten gesetzt und kann aus heutigen Sicht nur als eklatanter Bruch mit den baulichen Traditionen im Wallringbereich angesehen werden. Eine Beseitigung des Gebäudes ist daher kein Verlust sondern bietet die Möglichkeit, hier für das Schulbuchinstitut einen städtebaulich und gestalterisch wertigen Neubau zu errichten. Das Raumprogramm des Instituts kann vollständig in einem viergeschossigen Neubau mit Dachgeschoss untergebracht werden. Die Stellplätze kommen ins Untergeschoss und verschandeln nicht den Park. Gästewohnungen werden in dem Nebengebäude der Villa eingerichtet. Falls erforderlich kann eine unterirdische Verbindung mit unauffälliger Deckenverglasung zwischen Villa und Bibliothek mit Verwaltung hergestellt werden. Eine detaillierte Kostenermittlung zeigt, dass der Alternativvorschlag kostengünstiger ist als der Entwurf des Georg-Eckert-Instituts.

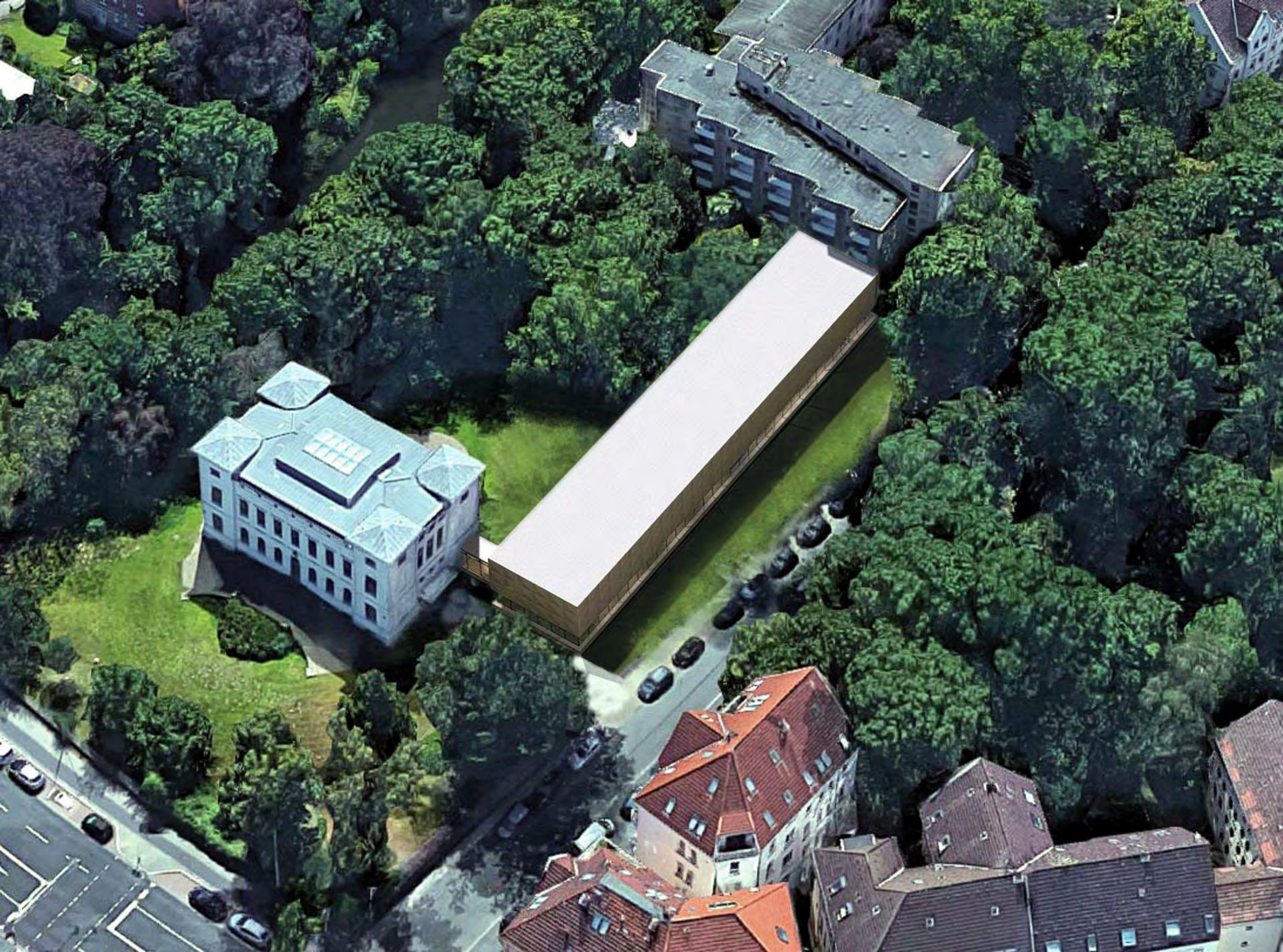
Mit der Variante für die im jeden Fall notwendige und zu begrüßende Erweiterung des Georg-Eckert-Instituts wird dem renommierten Institut zu einer gemäßen baulichen Repräsentation verholfen. Dabei werden die Denkmal- und Gestaltungswerte im Umfeld der Villa nicht nur bewahrt sondern noch verbessert.

## **Anlage**

Abbildung 1: Vorschlag Georg-Eckert-Institut (Visualisierung AG Gebautes Erbe)

Abbildung 2: Vorschlag Bürgerforum Wallring (Visualisierung AG Gebautes Erbe)













**Bürgerforum  
Braunschweiger Wallring e.V.**

19.8.2017

Hartmut Gaedecke, Petritorwall 29

38118 Braunschweig

**Alternativvorschlag zum Bauantrag des GEI und Berücksichtigung der  
Einwände von Prof. Fuchs in der Braunschweiger Zeitung:**

Unsere Alternative mit dem Abriss des Schwesternheimes, um dort den Erweiterungsbau für das Georg-Eckert-Instituts zu errichten, ist völlig kompatibel zum beschlossenen Bebauungsplan. Baugrenzen und Baulinien und weitere Vorgaben werden erfüllt, im Bereich des ehemaligen Schwesternheimes aber ausgeschöpft, im denkmalgeschützten Bereich dagegen wird auf Bebauung verzichtet.

Die geforderten Raumquadratmeter für Bibliothek, Arbeitsräume der Wissenschaftler und Gästewohnungen werden komplett erfüllt, mit 4433 m<sup>2</sup> sind, wie in der Beschlussvorlage 17-03621 des OB vorgesehen. Rätselhaft, warum Prof. Fuchs jetzt 2000 m<sup>2</sup> mehr fordert.

Zusätzlich werden aber auch die eigentlich nötigen Stellplätze in der Tiefgarage ermöglicht. Die Bedenken wegen der Okernähe sind unseres Erachtens unbegründet, weil hier die Oker mindestens 6 Meter unter der Geländeoberfläche fließt (Oberkante) und weil bei Hochwasser die Oker hier ein bis 2 Meter tiefer fließt, weil das Wehr an der Maschstraße dann regelmäßig hochgezogen wird. Im übrigen gibt es im Schwesterwohnheim auf der zukünftigen Parkebene bereits einen Keller, der dann natürlich verändert werden müsste.

Der denkmalgeschützte Parkbereich wird nicht in Anspruch genommen, im Gegenteil: der jetzige Parkplatz im denkmalgeschützten Bereich wird nicht überbaut, sondern die Fläche dem Park wieder zugeführt.

Die denkmalgeschützte Villa bleibt als Solitär erhalten.

Die Grünzone beiderseits der Freisestraße wird nicht durch den Bibliotheksriegel brutal unterbrochen, die Durchlüftung bleibt erhalten.

Unsere Bibliotheks-Alternative ist in Zukunft erweiterungsfähig. Sie wird nicht durch das Fernwärmekorsett gefesselt, und ist deshalb auch kein langer Schlauch. Beim GEI-Entwurf wird der Bibliotheksriegel von der Fernwärmeleitung begrenzt, weil die Hauptleitung zunächst an der einen Seite des Bibliotheksriegels entlangführt und dann nach 2 rechten Winkeln eng an der anderen Seite weiter verläuft.

Im BZ-Bericht vom 9.8.2017 spricht jetzt Prof. Fuchs erstmals davon, dass im Jahr 2030 bis 2035 Bücher ausgelagert werden (ins Schwesternheim). Bislang hat er eine Erweiterung der Bibliothek immer ausgeschlossen, obwohl wir vorgerechnet haben, dass aufgrund der angeschafften Bücher in den letzten Jahren im Schnitt 2,5% pro Jahr des Bestandes, in 10 Jahren also 25% Zuwachs zu erwarten sind.

Wir haben immer eine Erweiterung prognostiziert, auch wegen vieler neuer Aufgaben, u.a. einer Digitalisierungs-offensive. Für diese Erweiterung bietet sich unsere Alternative besonders an, weil durch den Weggang des Klinikums Flächen/ Gebäude freigehalten werden könnten, unmittelbar an unseren vorgeschlagenen Neubau angrenzend.

Unsere Alternative ist funktioneller, Bibliothek, Arbeitsräume der Wissenschaftler und Ladebereich in der Tiefgarage sind durch einen einzigen Fahrstuhl erreichbar, nicht wie bisher geplant über verschiedene Ebenen mit mehreren Fahrstühlen. **Problem beim GEI-Plan: Die Feuerwehrdurchfahrt zwischen Bibliotheksriegel und Schwesternheim verhindert eine ebenerdige Verbindung.**

Villa kann im Tiefgeschoss durch unterirdischen Gang mit Teilglasabdeckung vom Neubau aus erreicht werden, falls erforderlich. **Die Befürchtung von Prof. Fuchs, dies würde hohe Kosten verursachen, stimmt nicht. Auch wäre es möglich die Bücher in einem abgedeckten Wagen durch den Park zu transportieren. Die Herzog-August-Bibliothek in Wolfenbüttel macht das mit ihren sehr wertvolleren Büchern ebenso.**

**Die Kosten sind trotz Abriss des Schwesternheimes nicht höher. Ins Schwesternheim wurde jahrelang nichts mehr investiert. Aktuell: marode Leitungen, kleine Wohnungen mit kleinen Küchen und kleinen Bädern.**

Da unser Alternativvorschlag mit dem beschlossenen Bebauungsplan realisierbar ist, wird die von Prof. Fuchs befürchtete Zeitverzögerung geringfügig sein. Erstaunlich, dass jetzt Eile so wichtig ist, wo schon 2011 die GWK der großen Baumaßnahme des GEI zugestimmt hat, ein Jahr übrigens, nachdem der Rat der Stadt für das gesamte Holwede-Areal ganz andere Planungsziele beschlossen hatte.

Erst kurz vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde das Wallringforum und die Öffentlichkeit über die Abkehr von diesen Planungszielen informiert. Getoppt wurde das dann noch dadurch, dass ein anderer Bebauungsplan beschlossen wurde als der, der der Öffentlichkeit ausgelegt wurde.

Die bereitgestellten Mittel für die Baumaßnahme tragen den Vermerk der Übertragbarkeit.

#### **Zu dem Plan des GEI und unserem Alternativvorschlag:**



Plan des GEI, Blick von der Celler Straße: das geht so überhaupt nicht!





Augenblicklicher Zustand, Freisestraße Richtung Celler Straße



Plan des GEI, Bibliotheksriegel, Freisestraße Richtung Celler Straße



Unser Alternativvorschlag: Tiefgarage, Bibliothek und Arbeitsräume im neuen Gebäude nach Abriss des maroden Schwesternheimes





Aktueller Zustand



Plan des GEI



Unser Alternativ-  
vorschlag



## Anhang zum Alternativvorschlag Erweiterung des Georg-Eckert-Instituts



### 1. Baugeschichtliche Einführung

In unmittelbarer Nähe des Petritors befindet sich die ehemalige Villa von Bülow, eines der bedeutendsten Baudenkmäler des Klassizismus in Braunschweig. Das vornehm in eine kleine Parkanlage eingebettete Bauwerk bildet gleichsam den Auftakt für die Celler Straße, eine der wichtigsten Ausfallstraßen der Stadt. Der Entwurf für die 1839 errichtete Villa stammt von Carl Theodor Ottmer, dem Architekten des Residenzschlosses und des Alten Hauptbahnhofs.

Das Gebäude zeigt sich als weißer Baukörper mit vier Ecktürmchen und erinnert somit an das bekannte Humboldtschlösschen von Karl Friedrich Schinkel in Berlin-Tegel.

Die Villa von Bülow hatte den Zweiten Weltkrieg weitgehend unversehrt überstanden, geriet jedoch nach 1945 zunehmend in Verwahrlosung. Schließlich wurde das Baudenkmal für eine Nutzung als Hauptsitz des Georg-Eckert-Instituts für Schulbuchforschung bis 1981 saniert. Dabei fiel das Innere des Hauses einer umfassenden Entkernung zum Opfer. Bereits in den 1960er Jahren war das großzügige Parkgrundstück der Villa an seiner Südseite durch den Bau eines unmaßstäblichen Schwesternwohnheims für das Holwede-Krankenhaus erheblich geschmälert und beeinträchtigt worden.



## **2. Derzeitige Planung**

Das Georg-Eckert-Institut ist inzwischen auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt und leidet seit Jahren an zunehmender Raumnot. Daher wurde in den Jahren 2015/16 ein Erweiterungsprojekt initiiert, um das Institut an seinem Hauptstandort zu konzentrieren. Die Planungen sehen vor, das bisherige Schwesternwohnheim für die Verwaltung umzunutzen und an der Freisestraße einen riegelartigen Baukörper für das Bibliotheksmagazin neu zu errichten. Dieses Magazingebäude soll mit schmalen Gängen sowohl an die Villa als auch an den Verwaltungsbau anschließen. Der Bebauungsplan für das Vorhaben war bis Anfang Dezember 2016 öffentlich ausgelegt.

Der bisher geplante Erweiterungsbau stellt sich in städtebaulicher und in denkmalpflegerischer Hinsicht als problematisch dar. Seine Platzierung in unmittelbarer Nähe zur Villa von Bülow und die Schmälerung der unmittelbar mit dem klassizistischen Bauwerk verbundenen Parkanlage bilden einen starken Eingriff in die dortige Denkmallandschaft. Die Freisestraße würde vom Park völlig abgeriegelt, zudem müsste ein Teil des Baumbestands im Westteil des Villengartens weichen. Die Villa selbst soll mit einem gläsernen Gang an den Erweiterungsbau angeschlossen werden und verliert damit ihren konstituierenden Solitärcharakter.

## **3. Entwurfsbeschreibung einer Alternative zur derzeitigen Planung**

Ein Alternativvorschlag soll eine denkmalverträglichere Lösung vor Augen führen. Es handelt sich um eine Konzeptvariante, die auch für die Sachgesamtheit des Braunschweiger Wallrings nicht nur weniger beeinträchtigend, sondern letztlich als Verbesserung der Situation im Umfeld des Baudenkmals Villa von Bülow wirken soll.

Das Konzept geht von einer völligen Beseitigung des bisherigen Schwesternwohnheims aus, um dort den Erweiterungsbau für das Georg-Eckert-Instituts zu errichten. Das aus der Zeit um 1970 stammende sechsgeschossige Schwesternwohnheim wurde in den südlichen Teil des ehemaligen Villengartens gesetzt und kann aus heutiger Sicht nur als eklatanter Bruch mit den baulichen Traditionen im Wallringbereich angesehen werden.

Eine Beseitigung des Gebäudes wäre daher kein Verlust, sondern bietet die Gelegenheit, hier für das Schulbuchinstitut einen gestalterisch wertigen Neubau zu errichten.

Der Raumbedarf für die vorgesehene Erweiterung des Instituts kann nachweislich in einem an Stelle des Schwesternwohnheims platzierten Neubau untergebracht werden. Es handelt sich um einen fünfgeschossigen Baukörper mit den Außenmaßen 44 x 19 Meter, wobei das oberste Stockwerk als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Eine vollständige Unterkellerung könnte als Parkgarage genutzt werden, um den hochwertigen Freiraum zwischen Villa und Erweiterungsbau von ruhendem Verkehr freizuhalten.

Im Neubau können eine Freihandbibliothek, wissenschaftliche Arbeitsplätze, Verwaltungs- und Besprechungsräume sowie Magazinbereiche angemessen untergebracht werden. Mit einer differenzierten räumlichen Organisation des Gebäudes besteht die Möglichkeit, attraktive Arbeitsräume mit angenehmen Ausblicken in die Grünräume und auf die Gartenfront der Ottmervilla zu schaffen.

In dem zu erhaltenden Wohngebäude Freisestraße 9 besteht die Möglichkeit der Einrichtung von Gästewohnungen für den Aufenthalt auswärtiger Wissenschaftler in unmittelbarer Nähe zum Institut.



Für eine Direktverbindung zwischen dem Altbau (Villa) und der Erweiterung wäre ein Verbindungsgang auf dem Niveau der Kellergeschosse vorzuschlagen. Dieser sollte großenteils nach oben hin verglast werden, um hier einen unangenehm wirkenden Charakter zu vermeiden. Eine Deckenverglasung für die Verbindung wäre einziger Eingriff in den ehemaligen Villengarten. Sie würde jedoch im Gesamtzusammenhang des Gebäude- und Parkensembles kaum auffallen.

#### **4. Notwendige Einstellplätze**

Gemäß § 47 NBauO i.V.m. Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6. 7. 2016 – 503-24 156/3-1) sind folgende notwendige Stellplätze vorzuhalten:

*„Nr. 2.2 Büro- und Verwaltungsräume mit hohen Nutzflächen (Bibliotheken, Registraturen und Archive und dergleichen): 1 Einstellplatz je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte“*

Dies würde bei einer notwendigen Gesamtfläche (Neubau und Villa Bülow) von ca. 4400 m<sup>2</sup> bedeuten, dass 55 Einstellplätze zusätzlich zu den im Bestand vorhandenen Stellplätzen vorgehalten werden müssten.

Derzeit stehen 10 Stellplätze am Gebäude Freisestraße 9 zur Verfügung.

In einer im vorgestellten Alternativvorschlag möglichen Tiefgarage wären ca. 30 Plätze unterzubringen (Bruttofläche Tiefgaragenstellplatz unter Berücksichtigung von Konstruktionsflächen, Erschließung, Rampen, Fahrbahnen etc.: ca. 25 m<sup>2</sup>/Stellplatz). Die fehlenden 25 Stellplätze könnten knapp auf dem Hof des ehemaligen Schwesternwohnheimes realisiert werden.

Bei einer Umsetzung des derzeitig favorisierten Entwurfes fielen die 10 Stellplätze am Gebäude Freisestraße 9 weg. Diese müssten ersetzt werden - zusätzlich zu den für den Neubau notwendigen 55 Stellplätzen. Eine Tiefgarage ist derzeit nicht geplant.

Die Umsetzung der gem. Bauordnung notwendigen Stellplätze scheint auf dem Grundstück nur möglich zu sein, wenn weitere Parkflächen außerhalb der rechtskräftigen BPlan festgesetzten Bauflächen in Anspruch genommen werden.

#### **5. Überschlägige Kostenschätzung alternativer Entwurf**

Für die Umsetzung des Alternativvorschlages ist zunächst das ehemalige Schwesternwohnheim abzuberechnen.

Das Schwesternwohnheim hat einen Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 10.700 m<sup>3</sup>. Für Abbruch und Entsorgung werden ca. 23,00 €/m<sup>3</sup> BRI angesetzt. Der Rückbau würde so mit ca. 246.100 € zu Buche schlagen.

Der BRI des Alternativvorschlages mit 1 Tiefgeschoss, 4 Obergeschossen plus Staffelgeschoss beträgt ca. 16.740 m<sup>3</sup>.

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die BKI Baukosten 2017 Neubau für vergleichbare Gebäude (Bibliotheks- und Institutsbauten) herangezogen. Die BKI gibt bei 18 untersuchten Bauten 345 – 730 €/m<sup>3</sup> BRI an. Im Durchschnitt sind das 510 €/m<sup>3</sup>.



Die Kosten für das Bauwerk (Kostengruppen 300+400 gem. DIN 276) gem. betrügen demnach ca. 5,8 – 12,2 Mio. €. Für den Durchschnittswert wären 8,5 Mio. € anzusetzen.

Für Abbruch und Neubau des Alternativentwurfes werden somit überschlägig 8.783.500 € an Kosten für das Bauwerk ermittelt.

Da bei der vorgestellten Alternative zudem das Gebäude Freisestraße 9 erhalten bliebe, würden entsprechend die Abbruchkosten entfallen: BRI ca. 1.400 m<sup>3</sup>; bei 23 €/m<sup>3</sup> würden so ca. 32.200 € eingespart.

## **6. Gebäudekennwerte Alternativvorschlag**

Geschossigkeit	5 Geschosse (4 Regelgeschosse + 1 Staffelgeschoss),	
	1 Kellergeschoss.	
Abmessungen	Breite 19 m, Tiefe 44 m,	
	Traufhöhe Regelgeschosse	15,3 m,
	Traufhöhe Staffelgeschoss	17,8 m.
Bruttogeschossfläche (BGF)	Regel- und Kellergeschoss	832 m <sup>2</sup> ,
	Staffelgeschoss	511 m <sup>2</sup> ,
	ges. (ohne Kellergeschoss)	3.839 m <sup>2</sup> .
BGF Freisestraße 9	gesamt	ca. 500 m <sup>2</sup> .

## **7. Gegenüberstellung**

Der derzeitige Entwurf stellt unter Nutzung des ehemaligen Schwesternwohnheimes - ohne die Villa Bülow - 3.600 m<sup>2</sup> an Flächen als Erweiterung zur Verfügung. Als Baukosten stehen aktuell 13 Mio. € im Raum.

Er greift massiv in den denkmalgeschützten Park des Wallrings ein und wirkt durch das Heranrücken an die Villa Bülow beeinträchtigend auf das hochrangige Baudenkmal und die nähere Umgebung.

Der Alternativvorschlag stellt in einem kompakten Baukörper unter Hinzuziehung des Gebäudes Freisestraße 9 ca. 4.200 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Als Baukosten werden 8,5 Mio. € geschätzt. Auch der beschriebene Verbindungsgang zur Villa Bülow wäre so kostenmäßig zu realisieren.

Mit der hier skizzierten Variante für die in jedem Fall notwendige und zu begrüßende Erweiterung des Georg-Eckert-Instituts ist nach Auffassung ihrer Befürworter die Möglichkeit gegeben, dieser renommierten Institution eine gemäße bauliche Präsentation zu schaffen und dabei die Denkmal- und Gestaltungswerte im Umfeld der Villa von Bülow nicht nur zu bewahren, sondern zu verbessern.