

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt**

**17-05401**  
Antrag (öffentlich)

Betreff:

**Änderungsantrag zu TOP 5, Vorl. 17-05197: Baugenehmigung  
"Erweiterung und Umbau des Georg-Eckert-Campus, Celler Str. 3,  
Freisestr. 1"**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

12.09.2017

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

12.09.2017  
19.09.2017

Status

Ö  
N

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass das Georg-Eckert-Institut den modifizierten Vorschlag des Wallringforums weiterverfolgt.

### **Begründung:**

Die Ratsfraktionen und das Wallring-Forum haben erstmals am 8.09.2017 vom Raumprogramm und den Flächenberechnungen für das Bauvorhaben des Georg-Eckert-Instituts Kenntnis erhalten. Mit den exakten Zahlen konnte das Wallringforum seinen Alternativentwurf modifizieren. Der Neubau erhält ein weiteres Geschoss (5 Geschosse plus Dachgeschoss) und die geplante Tiefgeschossfläche bleibt Kellergeschossfläche für das Bibliotheksmagazin. Somit haben der GEI-Entwurf und der Forumsentwurf gleiche Flächen.

Beim Forumsentwurf bleibt die Denkmallandschaft vollständig erhalten. Außerdem kostet die Realisierung ca. 2 Millionen € weniger (ca. 11 Mio. gegenüber 13 Mio.). Nähere Angaben zum Alternativentwurf siehe Anlage.

gez. Dr. Wolfgang Büchs

Anlagen: Alternativentwurf Villa Bülow, Stand 8.09.2017

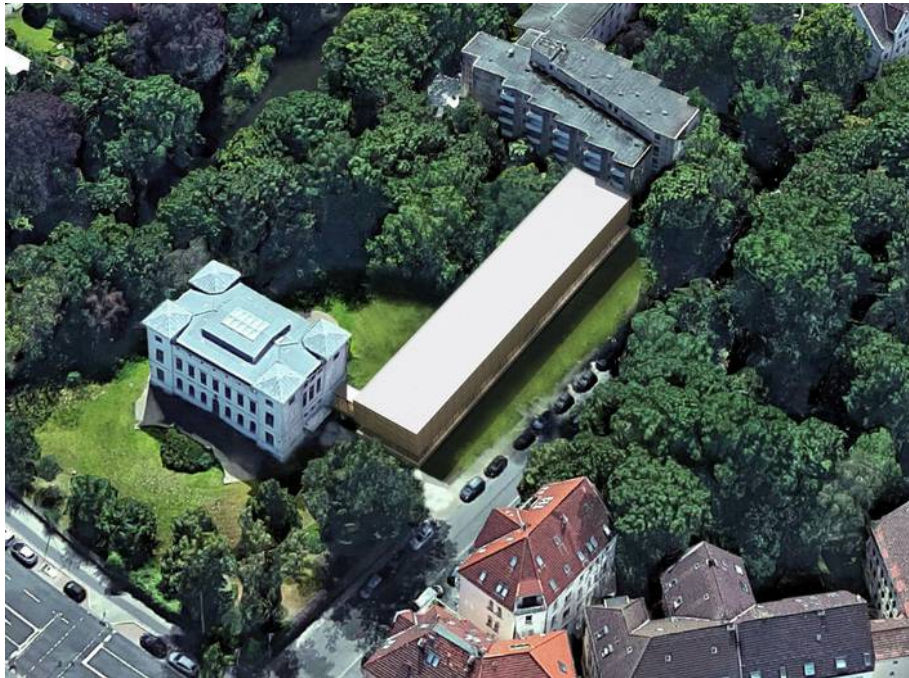


## **1. Bestand**

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 zu Braunschweig.

Die Villa von Bülow hatte den Zweiten Weltkrieg weitgehend unversehrt überstanden. Das Baudenkmäl wurde für eine Nutzung als Hauptsitz des Georg-Eckert-Instituts für Schulbuchforschung bis 1981 saniert.



## **2. Derzeitige Planung – SEHW-Architektur GmbH**

Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude Freisestraße 9 abzubrechen, an der Freisestraße einen riegelartigen Baukörper für das Bibliotheksmagazin neu zu errichten und das bisherige Schwesternwohnheim für die Verwaltung umzunutzen.

Dieser Erweiterungsbau stellt sich in städtebaulicher, denkmalpflegerischer und naturschutzfachlicher Hinsicht als problematisch dar.

Seine Platzierung in unmittelbarer Nähe zur Villa von Bülow beeinträchtigt die mit dem klassizistischen Bauwerk verbundene Parkanlage.

Die Freisestraße würde vom Park völlig abgeriegelt. Ein großer Teil des wertvollen Baumbestands im Westteil des denkmalgeschützten Villengartens müsste weichen.

Die Villa selbst soll mit einem Gang an den Erweiterungsbau angeschlossen werden und verliert damit ihren Charakter als freistehender Bau - und damit wohl auch das, was dieses Baudenkmal derzeit ausmacht..

Die Planung bildet einen starken – und möglicherweise unzulässigen – Eingriff in die Belange des denkmalgeschützten Park und des Baudenkmals Villa von Bülow.

Weiterhin ist zu bezweifeln, ob die Belange des Naturschutzes – insbesondere von in der Umgebung vorkommenden Rote-Liste-Arten wie Fledermäusen – bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt wurden.

## **Bruttogeschossfläche insgesamt: 8.340 m²**

Quelle: öffentliche Ratsvorlage 17-05197 - Baugenehmigung „Erweiterung und Umbau Georg Eckert Institut Campus Celler Str. 3 , Freisestraße 9“





### **3. Alternative**

Der Alternativvorschlag zeigt eine denkmalverträglichere Lösung. Er geht von einer völligen Beseitigung des unmaßstäblichen und energetisch wie entwurflich veralteten Schwesternwohnheims aus. An seiner Stelle soll ein 5-geschossiger Erweiterungsbau mit Unter- und Staffelgeschoss für das Georg-Eckert-Instituts errichtet werden.

Der Raumbedarf für die vorgesehene Erweiterung des Instituts kann nachweislich in diesem Neubau untergebracht werden.

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 Bülow) und der Erweiterung wäre ein leicht geschwungener Verbindungsgang auf der Ebene der Untergeschosse vorzuschlagen. Dieser könnte teilweise nach oben hin verglast werden. .

Für diese Alternative würden Flora und Fauna geschont, da Baumbestand und Freiflächen des Parks – und damit auch der Lebensraum für möglicherweise hier vorkommenden Rote-Liste-Arten – erhalten bleiben.

Die Gesamtheit des Braunschweiger Wallrings wird so nicht nur weniger beeinträchtigt, sondern die Situation im Umfeld des Baudenkmals Villa von Bülow sogar verbessert.

### **Bruttogeschossfläche insgesamt: 8.510 m²**

Geschossigkeit:	5 Geschosse + 1 Staffelgeschoss, 1 Kellergeschoss,
Abmessungen:	Breite 20,4 m, Tiefe 45 m,
Traufhöhe Regelgeschoss:	17,5 m
Traufhöhe: Staffelgeschoss:	22,0 m

#### 4. Gegenüberstellung und Fazit

Planung – SEHW-Architektur GmbH		Alternative	
Gebäude A – Villa Bülow	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	Gebäude A – Villa Bülow	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche		Bruttogeschossfläche	
Gebäude B - Neubau	ca. 2.010 m <sup>2</sup>	Gebäude B – Bestand	ca. 500 m <sup>2</sup>
riegelartiger Baukörper		Gästehaus Freisestr. 9	
Gebäude C – Sanierung	ca. 4.330 m <sup>2</sup>	Gebäude C – Ersatzneubau für	ca. 6.010 m <sup>2</sup>
Schwesternwohnheim		Schwesternwohnheim	
<b>Bruttogeschossfläche ges.</b>	<b>8.340 m<sup>2</sup></b>	<b>Bruttogeschossfläche ges.</b>	<b>8.510 m<sup>2</sup></b>
Baukosten	ca. 13 Mio. €	Baukosten	ca. 11 Mio. €

Der Entwurf der **SEHW-Architektur GmbH** stellt unter Nutzung des ehemaligen Schwesternwohnheimes 8.340 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche als Erweiterung zur Verfügung. Als Baukosten stehen aktuell 13 Mio. € im Raum.

Er greift massiv in den denkmalgeschützten Park des Wallrings ein und wirkt beeinträchtigend auf das hochrangige Baudenkmal Villa Bülow und die nähere Umgebung. Zudem werden wertvoller Baumbestand sowie die Lebensräume möglicherweise vorkommender Rote-Liste-Arten beeinträchtigt.

Der **Alternativvorschlag** stellt mit dem kompakten Baukörper unter Hinzuziehung des Gebäudes Freisestraße 9 ca. 8.510 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Als Baukosten werden 11 Mio. € geschätzt. Auch der beschriebene Verbindungsgang zur Villa Bülow wäre so kostenmäßig zu realisieren.

Mit der Alternative für die Erweiterung des Georg-Eckert-Instituts ist die Möglichkeit gegeben, dieser renommierten Institution eine ihr gemäße bauliche Präsentation zu schaffen. Die Denkmal- und Gestaltungswerte im Umfeld der Villa von Bülow werden nicht nur bewahrt, sondern zu verbessert. Zudem ist nicht von einer Beeinträchtigung des Natur- und Artenschutzes auszugehen.

#### **Aufgestellt:**

AG gebautes Erbe,  
Braunschweig, den 8. September 2017