

Betreff:

Sachstand Bauantrag Burggasse Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

28.01.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.01.2019

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)

05.02.2019

Ö

Sachverhalt:

Der neue Eigentümer der Burgpassage die Firma Development Partner aus Düsseldorf ist 2016 auf die Stadt Braunschweig gekommen mit der Intention, auf seiner Fläche eine neue Konzeption und damit auch eine grundlegende neue Gestaltung für die Burgpassage zusammen mit der Stadt Braunschweig voranzutreiben. Stadt und Eigentümer waren sich in der Bewertung einig, dass die Burgpassage insbesondere in ihrer durchgängigen Zweigeschossigkeit nicht mehr zeitgemäß aufgestellt war und daher große Bereiche leerstanden. Man war sich einig, dass die Burgpassage eines neuen zeitgemäßen Konzepts bedarf. Gemeinsam wurde daher im Jahr 2017 ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, unterschiedliche städtebauliche und architektonische Ansätze für eine „neue Burgpassage“ zu erhalten.

Von Stadt und Investor wurden sechs namhafte Büros ausgewählt, die alle überregional tätig sind. Alle Büros - Kadawittfeld aus Aachen, Hild und K aus München, KSP und Welp von Klitzing aus Braunschweig, Max Dudler aus Berlin und Ortner & Ortner aus Köln - verfügen über Erfahrung mit Großprojekten dieser Art und zeichnen sich zudem auch durch eine Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz aus.

Der siegreiche Wettbewerbsentwurf einer „Burggasse“ von den Architekten Welp von Klitzing aus Braunschweig hat sich in der hochkarätig und überregional besetzten 11-köpfigen Jury (darunter externe Architekten, Vertreter des Investors, Politik und Verwaltung) durchgesetzt. Die Jury war einstimmig der Meinung, dass sich der Entwurf von Welp von Klitzing mit der Idee einer offenen Gasse und dem reduzierten Eingriff in das Denkmal Hutfiltern, bestehend aus einzelnen Wohn- und Geschäftshäusern, am besten in das bestehende Innenstadtgefüge integrieren kann.

Den Gremien wurde das Wettbewerbsergebnis mit einer Mitteilung 17-05285 präsentiert; die breite Öffentlichkeit konnte das Wettbewerbsergebnis im Rahmen einer Ausstellung in Räumen der Burgpassage besichtigen.

Wettbewerb und Denkmalschutz

Schon im ersten Gespräch mit dem Eigentümer und potenziellen Investor war ein Interessenskonflikt zwischen dem Wunsch des Investors an einem deutlich nach außen wirksamen Auftritt der neuen Burgpassage und dem Interesse des Denkmalschutzes an dem Erhalt der noch vorhandenen denkmalgeschützten Substanz erkennbar. Dieser Interessenskonflikt wurde sehr offen zwischen dem Investor und dem Baudezernat

kommuniziert und war letztlich der wesentliche Grund, für diese Bauaufgabe gemeinsam ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren auszuloben.

In der Auslobung zum Wettbewerb wurden die Rahmenbedingungen ausführlich beschrieben. Großen Raum nahm darin das Thema Denkmalschutz ein. Die Denkmalschutzeigenschaft der Eingangsgebäude wurde beschrieben und den Bearbeitern wurde nahegelegt, sich in Varianten dieser Problemstellung zu nähern.

Dieser Aufforderung kamen die Architekten nach und so konnte das Preisgericht eine breite Palette unterschiedlicher Ansätze im Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten anhand der sechs Wettbewerbsbeiträge bewerten und diskutieren (*s. Anlage 1 Übersicht über unterschiedliche Wettbewerbsbeiträge zu den Eingängen*). Das Spektrum reicht von jeweils eingeschossigen neuen Eingängen – also eher behutsamen Varianten im Hinblick auf die Denkmalschutzsubstanz – bis hin zu stark verändernden Lösungen mit Abbruch beider Eingangsgebäude und teils überhöhten neuen Bauwerken an gleicher Stelle. Beide extremen Ansätze waren für die Jury letztlich nicht überzeugend.

Die Architekten Welp von Klitzing haben sich bei ihrem Vorschlag einer „Burggasse“ intensiv mit den Eingängen zu der neuen Gasse auseinandergesetzt und Varianten aufgezeigt. Von einer breiten Mehrheit innerhalb der Jury wurde die Vorzugslösung der Architekten favorisiert, die einen Kompromiss anbot, nämlich einen Abbruch des östlichen Gebäudefragments Schuhstraße 6 und lediglich eine zweigeschossige Öffnung im Bereich Hutfiltern 8.

Bewertung der Vorzugslösung Welp von Klitzing durch die Verwaltung

Bei einer denkmalrechtlichen Bewertung der geplanten Eingriffe ist es aus Sicht der Verwaltung wichtig, darauf hinzuweisen, dass bereits mit den heutigen, breiten, eingeschossigen Öffnungen zur Burgpassage auf beiden Seiten in die Denkmalsubstanz eingegriffen wurde und diese zudem erhebliche gestalterische und funktionale Defizite aufweisen. So ist nicht nur die geringe Höhe der Eingänge, sondern auch die jeweils diagonal aufgeweitete Öffnung der Eingänge gestalterisch sehr unbefriedigend.

Die entscheidenden Eingriffe in das Denkmalgefüge des Blockes Hutfiltern Kohlmarkt/Schuhstraße/Kleine Burg haben schon nach dem Krieg mit dem Abbruch des dort befindlichen Ägidienstiftes mit der Magdalenenkapelle zum Zwecke des Neubaus des damaligen Verlagshauses stattgefunden. In den 1980er Jahren wurde durch den Bau der Burgpassage mit dem Durchbruch durch die beiden Eingangsgebäude und mit der Schaffung eines neuen nicht historischen Durchganges weiterhin erheblich in den mittelalterlichen Block eingegriffen.

Von dem ursprünglichen Gebäude Schuhstraße 6 (Ost) sind heute nur noch die Außenhaut über dem Erdgeschoss und damit nur noch wenige Balken erhalten. Auch das Gebäude Hutfiltern 8 ist seit dem Bau der Burgpassage im Inneren komplett überformt und nur noch als Fassade Richtung Hutfiltern erhalten. Die jetzt geplanten Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung daher vom Aspekt des Eingriffs in vorhandene Denkmalsubstanz weniger bedeutend als die in der Vergangenheit.

Der in den 80er Jahren neugeschaffene Durchgang der Burgpassage, der eine sinnvolle, kurze Nord-Süd-Verbindung der zentralen 1a Lagen Hutfiltern und Sack ermöglichte, hat sich in der Folge bewährt und wurde trotz zurückgegangenem Geschäftsbesatz im Inneren von der Öffentlichkeit bis zuletzt gut angenommen. Ein Schließen des Durchganges und damit ein Rückbau im Sinne der Historie wird heute von niemandem ernsthaft gefordert und würde von der Öffentlichkeit auch nicht akzeptiert werden.

Insofern ist das Ergebnis der Architekten Welp von Klitzing in der Gesamtabwägung überzeugend. Aus Sicht der Verwaltung ist es eine gute Kompromisslösung, dass nur zu

einer Seite zur Schuhstraße das Eingangsgebäude entfallen und Hutfiltern 8 hingegen nicht abgerissen, sondern als Eingangsgebäude erhalten bleiben soll. Als Detail ist erwähnenswert, dass die Architekten als Erinnerung an die ehemals hier befindliche Magdalenenkapelle eine Kontur der Kapelle in der Fassade der neuen Burggasse zur Schule Kleine Burg am vormaligen Standort der Kapelle vorsehen.

Die rechtliche Grundlage dafür, den schmerzlichen aber vertretbaren Eingriff in die Denkmalsubstanz zuzulassen, liefert § 7 (2) 2 im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Demnach ist der Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen, wenn ein öffentliches Interesse anderer Art das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals überwiegt und den Eingriff zwingend verlangt.

Das herausragende öffentliche Interesse an diesem Bauprojekt Burggasse erklärt sich wie folgt: Die Burggasse liegt genau in der Nahtstelle der 1a Lagen des innerstädtischen Handels. Eine zeitgemäße Attraktivierung dieser Handelslage durch die neuen flexiblen Einheiten der Burggasse bedeutet eine große Chance für die Stadt Braunschweig, sich als Oberzentrum des Handels in der Region zu festigen. Das Konzept der Burggasse ist aus Sicht der Verwaltung hervorragend geeignet, die neue Einzelhandelslage Burggasse in das Gefüge der bestehenden Innenstadt zu integrieren und gleichzeitig neue zeitgemäße Handelsformen anzubieten auf die der Handel dringend angewiesen ist.

Sollte das Konzept so nicht umgesetzt werden können, droht hier in bester Innenstadtlage ein langer Leerstand, der einen Trading Down Prozess im westlichen Innenstadtbereich einleiten könnte. Ein negativer Einfluss auf weitere anstehende Projekte z.B. im Bereich Welfenhof wäre sehr wahrscheinlich.

Städtebaulich liegt der große Vorteil des Entwurfs in seiner kleinteiligen Maßstäblichkeit; binnen kurzen würde die neue Burggasse sicher als selbstverständlicher Bestandteil der Innenstadt wahrgenommen. Ein nunmehr seit fast 40 Jahren etablierter Laufweg in der zentralen Innenstadt wird erhalten und funktional sowie gestalterisch aufgewertet. Durch die zusätzliche Wohnnutzung mit 44 Wohneinheiten wird die neue Burggasse zudem einen beachtlichen Beitrag zur innerstädtischen Vielfalt und Belebung beitragen und einer Monostruktur entgegenwirken.

Zusammengefasst sieht die Verwaltung die Umsetzung dieses Projekts Burggasse als zwingend an, um einen längerfristigen Leerstand und damit eine drohende Verödung der Innenstadt abzuwenden. Weitere Argumente, die das öffentliche Interesse anderer Art belegen, sind den Schreiben des Stadtbaurats (s. *Anlage 2*) und des Wirtschaftsdezernenten (s. *Anlage 3*) zu entnehmen.

Für die Stadt war es daher folgerichtig, sich weiter für dieses Projekt einzusetzen und den Investor zu unterstützen. Die Stadt hat den Investor aber frühzeitig darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch bzw. Teilabbruch der Eingangsgebäude aufgrund der Bedeutung der Interventionen letztlich nur in Abstimmung mit der obersten Denkmalbehörde, dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK), erfolgen würde.

Stellungnahmen der Denkmalbehörden des Landes

Zunächst wurde eine Bewertung durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalschutz (NLD) eingeholt.

Bei der Bewertung des geplanten Umgangs mit den beiden denkmalgeschützten Eingangsgebäuden der heutigen Burgpassage gab und gibt es einen fortbestehenden fachlichen Dissens zwischen dem NLD und der Verwaltung der Stadt Braunschweig.

Das NLD sieht bei den Eingängen kein Überwiegen des öffentlichen Interesses anderer Art. Dies hat das NLD schon mit einem ersten Schreiben vom 28.11.2017 deutlich gemacht und

mit einem zweiten Schreiben vom 01.11.2018 noch einmal unterstrichen. Das NLD weist in diesem zweiten Schreiben auch darauf hin, dass die Denkmaleigenschaft der betroffenen Eingangsgebäude und darüber hinaus auch von benachbarten Gebäuden aufgrund der jeweiligen Eingriffe aufgehoben werden müsste, da deren Denkmaleigenschaft als Teil eines größeren Denkmalensembles nicht mehr fortbestehen würde. Das bedeutet, dass dort Umbauten nicht mehr dem Denkmalrecht unterworfen wären. Auch erhöhte steuerliche Abschreibungen, die Denkmaleigentümer geltend machen können, wären dann nicht mehr möglich.

Um frühzeitig einen Konsens auszuloten, fand am 21.03.2018 ein erstes Gespräch mit dem NLD statt, an dem neben einem Vertreter des Investors und dem Architekten auch der Stadtbaurat und der Leiter des Referates für Stadtbild und Denkmalpflege teilgenommen haben. Das Gespräch verlief sehr offen und konstruktiv und hat in der Folge nicht zuletzt zu einer gestalterischen Überarbeitung des Eingangs Hutfiltern 8 geführt. Auch wenn die städtebauliche Qualität des Gesamtprojekts von der Präsidentin des NLD gewürdigt wurde, konnte das Gespräch den grundlegenden Dissens nicht ausräumen. Es wurde daher einvernehmlich entschieden, das MWK als oberste Denkmalschutzbehörde des Landes einzubinden.

Bewertung durch das MWK

Das MWK hat mit einem Schreiben vom 21.09.2018 zu dem Sachverhalt Stellung bezogen. Nach einer ausführlichen Betrachtung der jeweiligen Denkmalbedeutung beider Eingangsgebäude kommt das MWK in diesem Schreiben zu der Bewertung, dass hinsichtlich der Erhöhung des Eingangs Hutfiltern 8 noch keine hinreichende Abwägung und Rechtfertigung des Eingriffs gemäß § 7 (2) 2 NDSchG gegeben sei. Dieses Abwägungsdefizit wird bei dem Abbruch Schuhstraße 6 (Ost) nicht festgestellt.

Das bedeutete, dass die Verwaltung eine umfassende Genehmigung des Bauantrags mit einer zweigeschossigen Öffnung von Hutfiltern 8 nach den bis Ende 2018 vorliegenden schriftlichen Aussagen des MWK als oberster Denkmalbehörde nach derzeitigem Stand für nicht rechtssicher ansehen musste. Der Investor wurde gebeten, einen überarbeiteten Entwurf mit geringerem Eingriff in die Denkmalsubstanz Hutfiltern 8 vorzulegen.

Weiteres Gespräch mit Präsidentin NLD und dem MWK am 22.01.2019

Da von Seiten des Investors unterdessen konkrete Aussagen vorliegen, dass er entweder den Entwurf in der vorliegenden Form oder gar nicht umsetzen wolle, gab es am 22.01.2019 noch ein weiteres Gespräch bei der Präsidentin des NLD mit der Zielsetzung, für dieses bedeutende Einzelhandelsprojekt in Braunschweig eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Von Seiten des MWK wurde zunächst die o.g. Rechtsauffassung bestätigt, dass zum aktuellen Zeitpunkt der Bauantrag auf Grundlage der bisher vorliegenden Unterlagen nicht vollständig genehmigungsfähig sei. Darüber hinaus stellte das MWK aber eine erneute Beurteilung der Rechtslage in Aussicht, sofern neue Abwägungsunterlagen seitens der Stadt eingereicht werden würden.

Weiteres Vorgehen

Da die Verwaltung das Projekt Burggasse in der vorliegenden Form als große Chance für den Fortbestand der Braunschweiger Innenstadt als oberzentrales Handelszentrum begreift und einen ansonsten drohenden längerfristigen Leerstand im Herzen der Innenstadt unbedingt vermeiden möchte, wird die Verwaltung ihre bisherigen Unterlagen in Richtung MWK schnellstmöglich ergänzen. Die Verwaltung wird kurzfristig dem MWK neue Unterlagen u.a. ein aktuelles Gutachten der BBE Handelsberatung (s. *Anlage 4*), das sich mit aktuellen

Anforderungen von Handelsobjekten in den Innenstädten befasst, zur Verfügung stellen; außerdem werde der Aspekt der neuen zusätzlichen Wohnnutzung im Projekt Burggasse noch stärker herausgestellt, um das öffentliche Interesse anderer Art zu untermauern. Ziel ist eine vollständige denkmalrechtliche Genehmigung für das Projekt durch die Stadt Braunschweig.

Von den denkmalrechtlichen Belangen abgesehen sind aus bauordnungrechtlicher Sicht durch den Bauherrn noch ausstehende Unterlagen vorzulegen wie z. B. die Einholung der Nachbarzustimmungen zu Grenzabstandsunterschreitungen, eine Vereinigung aller Flurstücke zu einem Baugrundstück und ein überarbeitetes Brandschutzkonzept.

Um verschiedene rechtliche Aspekte verbindlich abzusichern, ist unabhängig von einer Baugenehmigung noch ein Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Braunschweig abzuschließen, in dem z. B. die Begehrbarkeit der Gasse für die Öffentlichkeit oder Fristen hinsichtlich eines Baubeginns und damit verbunden eines Abbruchs der Denkmalsubstanz abgestimmt werden. Auch hinsichtlich der weiteren Bearbeitung und Gestaltung der neu entstehenden Giebfassaden an der Schuhstraße müssen noch Vereinbarungen getroffen werden, damit an der Schuhstraße eine Umsetzung im Sinne des abgestimmten Entwurfs der Architekten Welp von Klitzing erfolgen kann. Dies kann innerhalb von wenigen Wochen möglich sein.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1 Übersicht über unterschiedliche Wettbewerbsbeiträge zu den Eingängen
- Anlage 2 Städtebauliche Bewertung des Stadtbaurats vom 04.10.2017
- Anlage 3 Stellungnahme zur Umgestaltung der Burgpassage aus Sicht des Wirtschaftsdezernenten vom 28.09.2017
- Anlage 4 Gutachterliche Stellungnahme der BBE vom 18.01.2019