

Betreff:

Sachstand Bauantrag Burggasse Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

28.01.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.01.2019

05.02.2019

Status

Ö

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 Durchgangs 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

ÜBERSICHT DER ENTRÉES NORD UND SÜD

KSP Jürgen Engel Architekten,
Braunschweig

Schuhstraße 6



Welp von Klitzing Architekten,
Braunschweig



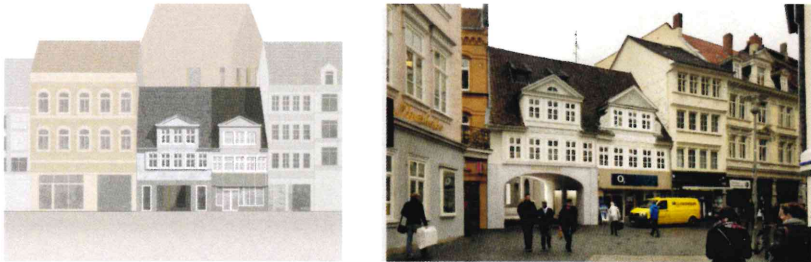
Max Dudler Architekten,
Berlin



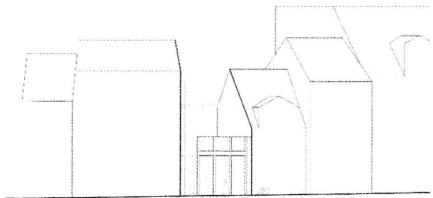
Kadawittfeld Architektur,
Aachen



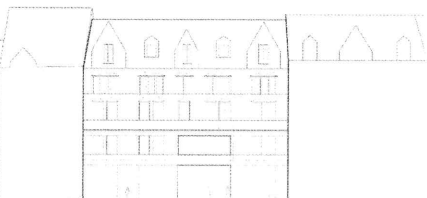
Ortner & Ortner Baukunst,
Köln



Hild und K Architekten,
München



Hutfiltern 8



**Städtebauliche Bewertung des Wettbewerbsentwurfs Welp von Klitzing
zur Umgestaltung der Burgpassage
Öffentliches Interesse an dem Projekt aus Sicht der Bauverwaltung**

Die Burgpassage ist eine 1983 geschaffene Verbindung inmitten der Braunschweiger Fußgängerzone zwischen den Straßen Hutfiltern und Schuhstraße. Sie vernetzt die beiden in Ost-West-Richtung zwischen dem Einkaufszentrum Schlossarkaden und dem Kohlmarkt verlaufenden Hauptfußgängerzonen und ist wesentlicher Teil der fahrverkehrsfreien Verbindung zwischen den Einkaufsstraßen Sack im Norden und Kattreppeln im Süden.

Aufgrund nachlassender Attraktivität und zunehmender Leerstände der Burgpassage ist die Investorin an die Stadt Braunschweig herangetreten mit der Idee, künftig in einer neu gestalteten, offenen *Burggasse* zeitgemäße Ladenzuschnitte und darüber Wohnnutzungen anzubieten.

Im Rahmen eines begrenzt offenen Wettbewerbsverfahrens mit sechs renomierten und deutschlandweit agierenden Architekturbüros hat eine 11-köpfige Fachjury, der ich angehört habe, einstimmig den Entwurf des Büros Welp von Klitzing, der eine neue Burggasse, bestehend aus einzelnen Wohn- und Geschäftshäusern vorsieht, mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Dabei überzeugte insbesondere, wie der Maßstab der Innenstadtbauung aufgegriffen und modern interpretiert wird, damit sich die Lösung insgesamt städtebaulich integriert.

Alle eingereichten Arbeiten haben sich mit den denkmalgeschützten Eingangssituationen zur Burgpassage intensiv auseinandergesetzt und jeweils alternative Ansichten mit und ohne Erhalt der Denkmale eingereicht.

Nach intensiver Diskussion der Fachjury wurde festgestellt, dass eine zeitgemäße Öffnung zu der neuen, offenen Gasse nicht eingeschossig vorstellbar ist. Keiner der Entwurfsverfasser konnte eine städtebaulich akzeptable Lösung unter Erhalt der Fassade an der Schuhstraße und einer eingeschossigen Öffnung an der Straße Hutfiltern präsentieren.

Hutfiltern

Das Gebäude steht in einem städtebaulichen erhaltenswerten Kontext mit den Nachbargebäuden. Auch wenn es städtebaulich wünschenswerter gewesen wäre, eine Lösung ohne den Verlust eines weiteren Geschosses des Gebäudes zu finden, empfehle ich nach Abschluss des Wettbewerbsprozesses die zweigeschossige Öffnung des Gebäudes. Keine der vorgelegten Lösungen mit einer eingeschossigen Öffnung konnte überzeugen. Die besondere Qualität der Arbeit von Welp von Klitzing liegt in der sensiblen Ergänzung des städtebaulichen Blocks mit seinen überwiegend denkmalgeschützten Gebäuden und Fassaden. Es wird erwartet, dass dadurch eine wesentliche städtebauliche Verbesserung der Situation erreicht werden kann. Daher wird von hier das öffentliche Interesse an der zweigeschossigen Öffnung der Fassade gesehen.

Schuhstraße

Die denkmalgeschützte Fassade des Gebäudes ist bereits durch die vollständige Entfernung des Erdgeschosses erheblich gestört. Auch hier konnte im Wettbewerbsverfahren keine Lösung überzeugen, die die eingeschossige Öffnung erhalten hat. Die Fassade ist im Bestand als Restfragment erkennbar und kann nicht im Zusammenhang mit dem Eingang zu einer offenen Gasse sinnvoll wiederhergestellt werden. Im städtebaulichen Kontext ergibt sich durch den Abriss der Fassade die Möglichkeit, die Wegeverbindung durch die Burggasse sichtbar zu machen. Durch die gestalterische Ergänzung der beidseitigen Giebelwände wird eine hochwertigere städtebauliche Situation geschaffen als durch den Erhalt der nur obergeschossigen Fassadenscheibe. Daher sehe ich hier aus städtebaulichen Gründen das öffentliche Interesse am Abriss der Fassade.

Fazit

Städtebaulich besteht hohes öffentliches Interesse an der Verbindung zwischen den zwei bedeutenden Einkaufsstrassen Hutfiltern und Schuhstraße als engmaschige Vernetzung der südlichen und nördlichen Fußgängerzone. Funktionsfähige und attraktive Gestaltung sind dafür unerlässlich. Die *Burggasse* in der von der Jury prämierten Version erscheint geeignet, dies erneut herzustellen. Eine sinnvolle Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist nach meiner Auffassung jedoch nur mit einer auf beiden Seiten verbesserten und deutlich wahrnehmbaren Eingangssituation möglich.

gez. Leuer

Stellungnahme zur Umgestaltung der Burgpassage

Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa, Wirtschaftsdezernat Stadt Braunschweig

28.09.2017

Allgemeine Einordnung

Die Burgpassage liegt im Herzen der Innenstadt und erfüllt seit ihrer Eröffnung im Jahr 1983 eine wichtige Verkehrswegefunktion zwischen Hutfiltern und der Schuhstraße. Mit insgesamt rund 5.400 qm Einzelhandelsfläche stellt sie zudem eine wichtige Einkaufsadresse für Besucher und Kunden der Innenstadt dar. In den letzten Jahren war jedoch eine zunehmende Anzahl an Leerständen im durch Einzelhandel geprägten Obergeschoss zu verzeichnen. Seit im letzten Jahr einer der großen Ankermieter seine zweigeschossige Filiale aufgab, breitete sich dieser Leerstand auch auf das Erdgeschoss aus.

Notwendigkeit einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Passage

Die Anforderungen und Rahmenbedingungen im Einzelhandel unterliegen einem steten Wandel. Anforderungen an Ladengrößen und -zuschnitte, Schaufensterbreiten, Wahrnehmbarkeit, aber auch die Kundenansprüche haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Dies führt dazu, dass heute Altimmobilien diesen Anforderungen oftmals nicht mehr genügen. Die Folgen sind, dass gerade mehrgeschossige Immobilien in den letzten Jahren daher zunehmend mit Leerständen in den oberen Stockwerken kämpfen. Aber auch eine Neuvermietung von nicht mehr zeitgemäßen Erdgeschossflächen an Händler mit einem qualitativ höherwertigen Angebot stellt Eigentümer wie Immobilienverwalter vor größer werdende Herausforderungen.

Sich den Entwicklungen am Markt und den beschriebenen Kunden- und Händleransprüchen mit einer entsprechenden Dynamik und Modernisierungsbereitschaft zu stellen, ist vor diesem Hintergrund dringend erforderlich. Die vorgesehene Umgestaltung der Burgpassage hin zu einer Burggasse bietet die Chance, die Immobilie weiterzuentwickeln bzw. aufzuwerten und auf heutige Anforderungen im Einzelhandel zeitgemäß zu reagieren.

Bewertung des Vorhabens

Der vorgeschlagene Ansatz, die Passage zu öffnen sowie die angrenzende kleinteilige Architektur aufzugreifen und im Inneren der so entstehenden Gasse fortzuführen, bietet die einmalige Chance, das Gesamtensemble optimal in das vorhandene Stadtbild zu integrieren. Die Konzeption nimmt Bezug zu dem historisch gewachsenen Stadtbild, das durch kleinteiligere Gebäude gegliedert von Höfen, Gassen und Tweten geprägt ist, und schafft mit einer zeitgenössischen architektonischen Interpretation einen neuen Straßenraum, der sich aber ganz selbstverständlich in das Gefüge der bestehenden Innenstadt einfügt.

Das Vorhaben Burggasse eröffnet meiner Einschätzung nach zudem die Möglichkeit auf eine funktionale Aufwertung des gesamten umliegenden innerstädtischen Bereiches und die Vermeidung etwaiger Trading-Down-Effekte, welche typischer Weise von leerstehenden Immobilien ausgehen. Von der geplanten Aufwertung dürfte daher nicht nur der neue Einzelhandelsbesatz, sondern auch umliegende Einzelhändler profitieren. Die wichtige Verkehrswegefunktion der heutigen Passage bleibt dabei nicht nur bestehen, sondern wird durch ihre Aufwertung verbessert.

Die im Zuge der ursprünglichen Passagenentwicklung geschaffenen Eingänge werden meines Erachtens in Ihren Proportionen den historischen Gebäuden nicht gerecht. Im Eingangsbereich zur Schuhstraße hin wurde einem historischen Fachwerkhaus mit kleinen Fenstern und feiner Fassadengliederung das komplette Erdgeschoss genommen, letztlich schwebt heute ein Fassadenrest über dem Eingang. Auf der anderen Seite im Bereich Hutfiltern erklärt sich die bisherige geduckte, in ihrer breiten eingeschossigen Ausprägung gestaltete Fassadenöffnung in dem großen mehrgeschossigen Gebäude weder städtebaulich noch architektonisch. Die Schaffung einer schmaleren Eingangssituation mit größerer Höhe und Einbindung in die Fassadenstruktur verbessert aus meiner Sicht die Proportionen der Fassade und ermöglicht zudem einen neuen Auftritt des Vorhabens Burggasse auch nach außen.

Die Problematik dunkler, sehr geduckter Eingangssituationen, die gerade im heutigen Blick wenig einladend erscheinen, wird auch im Bereich zur Schuhstraße beseitigt und schafft damit die gebotene Attraktivität zur Frequentierung der Passage. Eine nur teilweise Umsetzung des Vorhabens, z. B. durch Öffnung des Passagendaches bei Beibehalten der Eingangssituation, sehe ich nicht als zielführend an. Denn auch an anderen Stellen in der Braunschweiger Innenstadt hat sich gezeigt, dass nur mit einer entsprechenden Gesamtkonzeption die notwendige Entwicklungsdynamik erreicht werden kann, um solche, in die Jahre gekommenen Immobilien bzw. Center aufzuwerten. Ich kann daher die verbindliche Forderung des Investors nach einer verbesserten Öffnung und Wahrnehmung seines Projekts nach Außen zur Umsetzung der Konzeption Burggasse gut nachvollziehen und trage diese mit.

In Zeiten des zunehmenden Wettbewerbs stationärer Angebote und damit der gewachsenen Innenstadtlagen mit den Onlinekanälen gewinnt die Weiterentwicklung städtebaulicher Attraktivität und urbaner Qualitäten für die Innenstädte weiter an Bedeutung. Nur wenn die Aufenthaltsqualität stimmt und sich die Kunden damit gerne in der echten, realen Welt aufhalten, besteht eine Chance für die Zukunft der historischen Innenstädte, damit auch für die wirtschaftlich tragfähigen Angebote dort, die letztlich die entsprechende Wertschöpfung der Immobilien und damit ihren denkmalgerechten Erhalt sichern. Auch vor diesem Hintergrund ist die Schaffung des urbanen Raums einer neuen Burggasse unter freiem Himmel sehr zu begrüßen.

Ausblick

Unser übergeordnetes Ziel bei der intensiven Begleitung des Vorhabens ist es, die zentral gelegene Burgpassage mit ihren vorhandenen Flächenpotenzialen in Zukunft wieder mehr zu einer attraktiven Lage für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen zu machen. Diese Zielsetzung trägt zur weiteren Förderung der Braunschweiger Innenstadt - als ökonomischem und kulturellem Zentrum für die Stadt und die Region - bei und würdigt zudem den Einzelhandel als eine der zentralen und strukturbildenden Funktionen für eine positive innerstädtische Gesamtentwicklung.

gez.

Gerold Leppa

Stellungnahme

Gutachterliche Stellungnahme zum Planvorhaben neue “Burggasse” in Braunschweig, unter besonderer Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen

für die

Braunschweig Zukunft GmbH
Schuhstraße 24
38100 Braunschweig

Ihre Ansprechpartner

Joachim Stumpf
Geschäftsleitung

Andreas Weidmann
Projektleitung

Tel +49 40 1804106-23
Fax +49 40 1804106-10
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Münster · Leipzig · Erfurt

Hamburg, 18. Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
2	Allgemeine Entwicklungen im deutschen Einzelhandel	4
3	Funktionale Anforderungen an Handelsimmobilien der Zukunft	8
4	Einzelhandelsstandort Braunschweig-Innenstadt	9
5	Projekt Neue "Burggasse"	13
6	Konzeptionelle Anforderungen der neuen "Burggasse" unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes	15
7	Fazit	19

1 Ausgangssituation

Der Düsseldorfer Projektentwickler Development Partner AG plant als Eigentümer der Flächen an der Burggasse / Burgpassage die komplette Neupositionierung der 'in die Jahre' gekommenen Einkaufspassage in der Braunschweiger Innenstadt.

In diesem Kontext wurde von Seiten der Eigentümer in Zusammenarbeit mit der städtischen Bauverwaltung ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb hinsichtlich der Umgestaltung der Burgpassage durchgeführt. Dabei ist der Entwurf des Braunschweiger Architekturbüros Welp von Klitzing als Sieger hervorgegangen.

Gemäß des Siegerentwurfs soll die bislang geschlossene und überdachte Einkaufspassage als solche aufgelöst werden und eine offene Einkaufsstraße mit angrenzender vier bis- fünf geschossiger Bebauung entstehen, welche über einzelne Geschäftshäuser mit entsprechend gegliederter Fassade einen gänzlich neuen Charakter erhalten soll. In diesem Zusammenhang sollen zweigeschossige Ladenlokale mit großzügiger Schaufensterfassade und jeweils individuellen Antrittsmöglichkeiten realisiert werden. In den Obergeschossen entstehen in erster Linie Wohnungen sowie punktuell Büroflächen.

Vorgesehen ist im Entwurf des Architekturbüros Welp von Klitzing zudem, die derzeitigen Ein- und Ausgangsmöglichkeiten der Burgpassage in Richtung der A-Einkaufslagen Hutfiltern im Süden bzw. Schuhstraße im Norden zu öffnen und neu zu gestalten.

An der Schuhstraße 6 soll ein bestehendes Gebäude mit denkmalgeschützter Fassade komplett entfernt werden, was aus Sicht der Wettbewerbsjury zu rechtfertigen ist, da hier nur noch die Fassadenhülle in den Obergeschossen historische Bausubstanz aufweist.

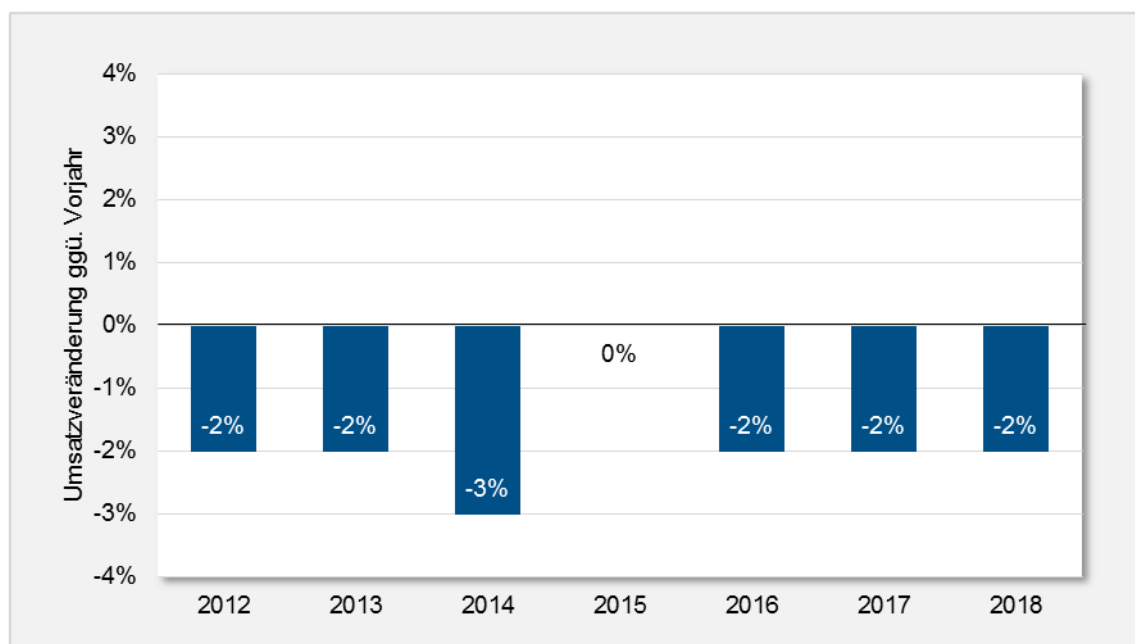
Das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude Hutfiltern 8, am südlichen Ein- und Ausgangsbereich der Burgpassage, soll auf Basis des Siegerentwurfes als sichtbares Entree zweigeschossig geöffnet werden und die bislang geöffneten Seitenteile sollen in das Fassadengefüge integriert und geschlossen werden.

Im Rahmen der anvisierten Umgestaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz im Allgemeinen, wird nachfolgend zur Notwendigkeit des baulichen Eingriffes aus markt- und standortseitiger Sicht gutachterlich Stellung genommen.

2 Allgemeine Entwicklungen im deutschen Einzelhandel

Insgesamt betrachtet wächst der Umsatz im deutschen Einzelhandel und hat 2018 wiederum ein Rekordniveau erreicht. Allerdings findet dieses Wachstum überwiegend online statt und ist zudem mit einer Flächenstagnation in etlichen Branchen des stationären Einzelhandels gekoppelt. Die stationär getätigten Umsätze in den die Innenstädte prägenden Leitbranchen Schuhe, Lederwaren und Mode sind bundesweit betrachtet sogar rückläufig (siehe auch nachfolgende Grafik). Aus dieser - in den letzten Jahren - konstant rückläufigen Umsatzentwicklung der innerstädtischen Leitbranchen resultiert auch ein erhöhter Wettbewerbsdruck auf den Innenstadthandel sowie die Innenstädte im Allgemeinen. So wird es zunehmend schwieriger, leistungsstarke Handelskonzepte aus dem Bereich der innerstädtischen Leitbranchen Mode / Schuhe in innerstädtischen Lagen zu binden, was insgesamt einen negativen Einfluss auf die Attraktivität von Innenstädten und den dort verorteten Einzelhandel nach sich zieht.

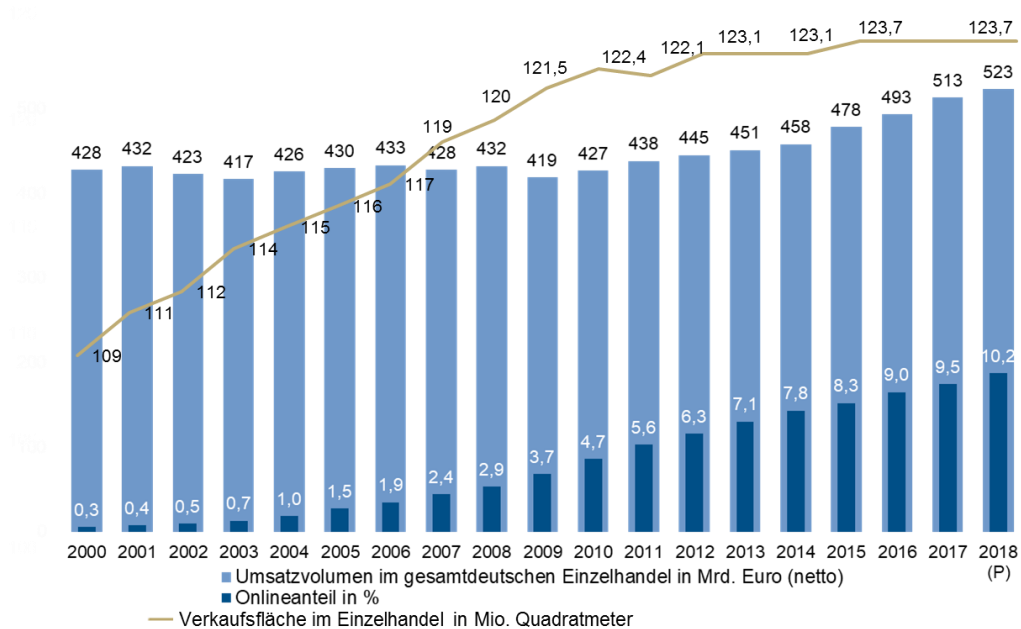
Prozentuale Umsatzentwicklung im stationären Textileinzelhandel 2011 – 2018 (gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: Textilwirtschaft, Statista 2019

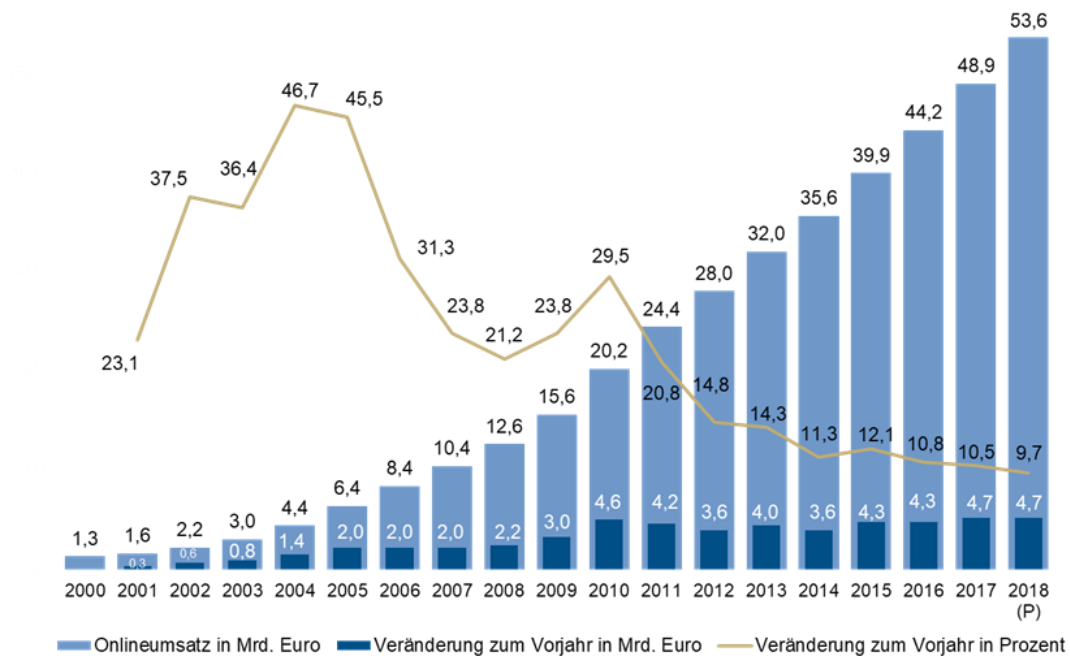
Festzustellen ist mit Blick auf den stationären Handel zudem eine über die verschiedenen Standorte sehr unterschiedliche Entwicklung. So findet eine Polarisierung zwischen erfolgreichen, gut angenommenen Standorten, die auch eine gewisse Resistenz gegenüber Online-Angeboten bieten und weniger nachgefragten Standorten statt. Eine zukünftige nachhaltige Entwicklung von Handelsstandorten oder Innenstädten muss vor diesem Hintergrund im Zusammenspiel aus resilienten Standorten und erfolgreichen Konzepten entwickelt werden.

Umsatzwachstum und Flächenstagnation im bundesdeutsche Einzelhandel



Quelle: HDE Online-Monitor, 2018; HDE Zahlenspiegel 2018, eigene Flächenprognose

Umsatzentwicklung im Online-Handel



Quelle: HDE Online-Monitor, 2018

Ein Blick auf die aktuellen Einzelhandelskonzepte zeigt, dass vor allem inhabergeführte, nicht filialisierte mittelständische Unternehmen ohne strategische Online-Basis Marktanteile verlieren, die tendenziell in Klein- und Mittelstädten und den Nebenlagen der Großstädte ansässig sind. Diese Tatsache und die Tatsache, dass die innerdeutschen Wanderungsbewegungen vor allem zu Bevölkerungs- und damit Nachfragezuwächsen in den Ballungsräumen / Großstädten führt, polarisieren die Standorte in Deutschland in Zukunft noch stärker als schon jetzt.

Insofern ist zu konstatieren, dass die Innenstädte bundesdeutscher Metropolen bzw. Metropolregionen - und damit auch die von Braunschweig als integraler Bestandteil der Metropolregion Hannover – die Chance haben, einen Bedeutungsgewinn für den stationären Einzelhandel in den kommenden Jahren klar zu generieren. Voraussetzung dafür ist das Angebot zeitgemäßer Ladenkonzepte und funktionierender Wegebeziehungen innerhalb der Innenstadt.

Dies hat auch mit dem Anspruchsniveau möglicher neuer Mieter zu tun, die ein Ladengeschäft in der City als "touchpoint" zum Kunden und damit als Imagerträger zum Kunden sehen und insofern zu keinen Kompromissen bereit sind. Hierzu zählen beispielsweise Betreiber von bisher vorwiegend alleinstehenden und großflächigen Handelsformaten, die nun die City-Lagen durch neue City-Konzepte erobern oder reine Onlinehändler; sogenannte „Pure-Online-Player“, die in einem Multi-Channel-Vertrieb auch ein stationäres Standbein aufbauen. Hier sind die stark frequentierten und damit von Einzelhändlern intensiv nachgefragten Lagen in den leistungsstarken Großstädten, sofern die Anforderungen der Händler erfüllt werden, die klaren Gewinner, während die Vermarktung von B- und Streulagen immer schwieriger wird. Auch werden die City-Lagen der Klein- und Mittelstädte bzw. strukturschwacher Großstädte sowie unprofilierte Shoppingcenter immer schwieriger zu vermarkten. Strukturbedingte Leerstandssituationen (wie wir sie bei vielen Passagen aus den 80er Jahren inzwischen sehen) stellen hierbei nur schwierig zu korrigierende Symptome dar.

Parallel gewinnen die Innenstädte auch wieder eine größere Bedeutung als Wohnstandort. Die gestiegene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führte in den letzten Jahren auch zu einem Umdrehungstrend der Wohnungsbaupolitik mit der Devise "zurück in die Innenstädte". Da der stationäre Einzelhandel nicht mehr als einziges Standbein einer funktionierenden Innenstadt fungieren kann und die Konsumenten (mit ihren gestiegenen Ansprüchen) im Zeitalter des Online-Handels ein 'rundum' Einkaufserlebnis im Sinne von aktiver Freizeitgestaltung suchen, rückt auch das Thema Gastronomie als ergänzender Treiber immer stärker in den Fokus der innerstädtischen Entwicklungen. Die Gastronomie wurde lange Zeit als ergänzende Nutzung in Handelslagen gesehen. Gegenwärtig ist zu beobachten, dass Gastronomie einen regelrechten Boom erlebt. So titelte die Fachzeitschrift „food service“: „Eating is the new shopping“ (food-service 07-08/2016). Im Zeitraum 2007 bis 2016 stieg der gastronomische Umsatz (netto) um beachtliche 33,2 %. Die Prognose wird bis 2021 auch weiterhin so positiv ausfallen.

Trotz allem müssen sich die Einkaufslagen in Deutschland auch dem Trend rückläufiger Besucherfrequenzen im Einzelhandel stellen. Als Hauptgründe sind hierfür die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels für Konsumenten und das dadurch induzierte veränderte Shoppingverhalten zu benennen. Die Verbraucher sind besser informiert, nutzen unterschiedliche Informationskanäle und besuchen den stationären Handel aufgrund der besseren Vorinformation seltener.

Generell ist dabei eine Zweiteilung in der Funktion des Einkaufens festzustellen. Während einerseits der Versorgungseinkauf möglichst unkompliziert (z.B. auf dem Weg zur Arbeit/Heimweg) erfolgen soll, entwickelt sich der Aufenthalt in einer Innenstadt (oder einem Shoppingcenter) eher zu einer Freizeitaktivität, sodass eine entsprechende Attraktivität als Treffpunkt geboten werden muss, um Ziel dieser Kundeströme zu sein. Voraussetzung dafür ist erneut eine Verbindung von attraktiven Angeboten (Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit) und entsprechender Aufenthaltsqualität bei der keine Abstriche gemacht werden sollten.

In diesem Kontext haben die Innenstädte der großen Metropolen und die dortigen A-Lagen die besten Chancen sich entsprechend zu positionieren und im Polarisierungswettkampf zu reüssieren, wenn attraktive (Laden-)Angebote gemacht werden können.

Diese skizzierte Polarisierung der Standortlagen wird zudem noch durch das Nachfrageverhalten internationaler Marken in Deutschland verstärkt, die Hochfrequenzstandorte in den attraktiven Großstädten suchen. Eben diese Lagen werden zudem vermehrt von Herstellern wie Nespresso, Apple, Samsung etc. nachgefragt. Die Produzenten der Konsumgüter- oder Automobilindustrie wie Beiersdorf mit Nivea oder Tesla nutzen Flagship-Stores in sehr guten Lagen weniger zum Verkauf ihrer Produkte als verstärkt zur konsequenten Markenerziehung der Konsumenten. Wie bereits erwähnt suchen auch die sogenannten online Pure-Player wie Amazon, Mr. Spexx oder Suitsupply stationäre Inszenierungen und werden auch zu Nachfragern nach stationären Handelsflächen. Dabei steht die richtige, zielgruppenaffine Inszenierung des Produktes im Vordergrund.

Aus diesem Trend heraus werden neue Shopformate abgeleitet, die wiederum besondere Anforderungen an die Architektur des Gebäudes und vor allem an seine Handelsfassade stellen. Diese Handelsflächen benötigen weithin sichtbare Flächen mit einer eigenen, sogar ganz einzigartigen architektonischen Handschrift. Gerade als Abgrenzung des stationären Erlebnisses gegenüber dem Onlinehandel spielen diese Faktoren eine entscheidende Rolle.

3 Funktionale Anforderungen an Handelsimmobilien der Zukunft

Die Rahmenbedingungen im Einzelhandel auf Anbieter- wie auch auf Nachfrageseite setzen klare Anforderungen an die räumlichen und baulichen Voraussetzungen an moderne, nachhaltige Projektentwicklungen bzw. Ladenkonzepte. Diese haben sich in den vergangenen Jahrzehnten wegen der eingangs dargestellten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel gravierend verändert. Heute zählen dazu u.a.:

- Die Schnelllebigkeit im Kundenverhalten stellt die größte Herausforderung für den Einzelhandel dar. Dies wirkt sich neben den ständigen Sortimentswechseln auch auf das wechselnde Erscheinungsbild im Laden aus. Der Trend wird hierbei durch zeitlich befristete Storekonzepte (Popup Stores) unterstrichen.
- Nachhaltigkeit und Substanzerhaltung sind zu einem der wichtigsten Trends im Kundenverhalten aufgestiegen. Die Anhänger des Trends "LOHAS" (Lifestyle of health and sustainability) sind die größte in sich geschlossene Zielgruppe in Deutschland und umfassen dabei ca. 25 Prozent der Bevölkerung. Die nonverbale Kommunikation im Einzelhandel ist dabei ein effektives Mittel, um beim Kunden glaubwürdig zu erscheinen. Dies wirkt sich neben der offensichtlichen Materialwahl auch auf die Dimensionierung aus. Je größer und höher mittels Bilder oder Fokuswände im Raum kommuniziert werden kann, umso leichter ist dies für den Konsumenten erkennbar.
- Individualität ist ebenfalls ein nicht zu unterschätzender Trend im Kundenverhalten. Einzelhandel und Herstellermarken müssen sich immer stärker diesem Trend stellen und auf flexible und veränderbare Bestandteile im Ladenbau und im Raum setzen.
- "Home sweet Home" oder das öffentliche Wohnzimmer – der Konsument setzt bei seinen "Suchkriterien" für ein Ladengeschäft gezielt auf Konzepte, die seinem Idealbild am nächsten kommen. Der klassische Ladenbau verliert dadurch zunehmend an Bedeutung zu Gunsten von Rauminszenierungen, die dem Lebensumfeld seiner Kunden entsprechen.
- Der Kunde möchte unterhalten werden – Interaktion oder den Kunden Teil der Inszenierung werden zu lassen, ist heute ein nicht mehr wegzudenkender Trend in der räumlichen Darstellung. Globetrotter oder Niketown waren dabei nur die Vorreiter. Adidas HomeCourt ist die nächste Generation "das Herz einer Marke" erleben zu können.
- Der Kunde ist auf der Suche nach Ruhe – auf Aktion folgt der Wunsch nach Ruhe und Entschleunigung, dem sog. "SlowRetail". Kunden suchen bewusst Räume auf, die zusätzlich den Service von großzügigen Ruhezonen, breit angelegten Wegekonzepten, langen Kontaktstrecken oder einfach nur großzügige Umkleidekabinen bieten.

Festzustellen ist also, dass die Ansprüche der Einzelhändler an Ladengeschäfte bezüglich Architektur, Präsentationsmöglichkeiten, Flexibilität und Image deutlich gestiegen sind und die Bereitschaft zu Kompromissen sinkt. Dabei ist aber nicht der einzelne Shop isoliert zu betrachten, sondern seine visuelle, räumliche Einbindung in den Gesamtkontext der Immobilie bzw. der Immobilie in den Gesamtstandort (z.B. die Innenstadt Braunschweig).

Wer einen hohen Aufwand für den Ladenbau betreibt, wird auf eine ansprechende Architektur, gute Sichtenbindung sowie Präsentationsmöglichkeit in das Umfeld der Immobilie sowie ein positives Image der Lage und eine gute Auffindbarkeit / Erreichbarkeit durch den Kunden nicht verzichten.

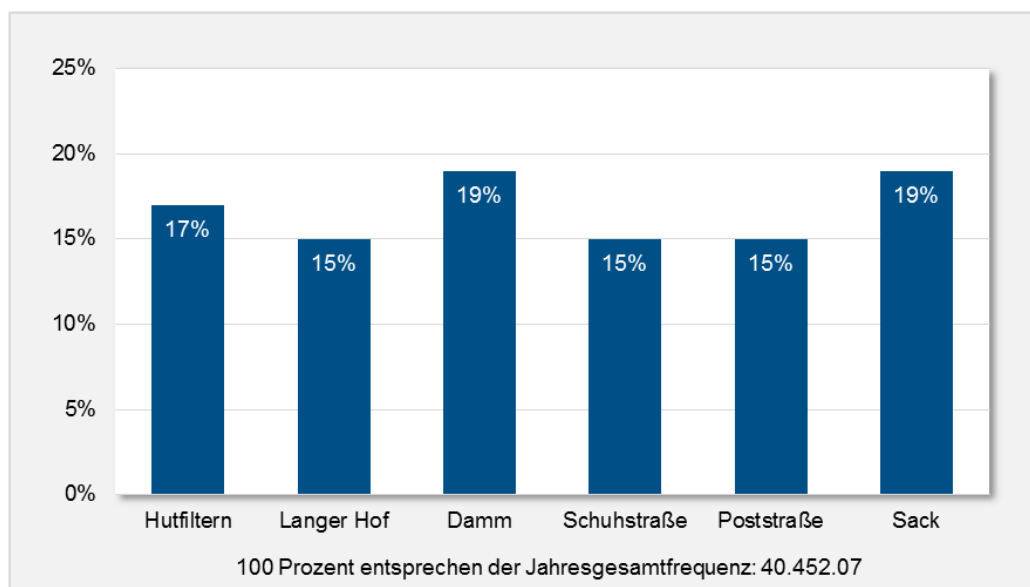
4 Einzelhandelsstandort Braunschweig-Innenstadt

Das Oberzentrum Braunschweig ist mit knapp 250.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Land Niedersachsen und stellt einen regional bedeutenden wie auch leistungsstarken Wirtschafts-, Forschungs- und Handelsstandort dar.

Die Wirtschaftskraft der Stadt dokumentiert sich zum einen durch die überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftausstattung mit einem Index-Wert von rd. 106,0, zum anderen spiegelt sich diese auch in der Betrachtung des positiven Pendlersaldo von rd. + 29.000 Personen wider. Darüber hinaus weist das Oberzentrum, unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten, eine hohe lokale und regionale Ausstrahlungskraft auf, was durch die sehr hohe Einzelhandelszentralität (142,0) und den damit verbundenen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes unterstrichen wird. Mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. 1,8 Mrd. Euro p.a. (2017) sowie einem Einzugsgebiet mit rd. 1,0 Mio. Einwohnern rangiert die "Stadt der Wissenschaft" deutlich vor den umliegenden Oberzentren Wolfsburg oder Salzgitter.

Entsprechend breit ist das Einzelhandelsangebot in Braunschweig aufgestellt, wobei die Innenstadt zusammen mit dem Einkaufszentrum Schloss-Arkaden die Einzelhandelslage mit der größten Strahlkraft darstellt und von übergeordneter Bedeutung für die Einzelhandelslandschaft in Braunschweig ist. Fast 40 Mio. Passantenbewegungen hat die Braunschweig Stadtmarketing GmbH zwischen dem 01.09.2017 bis 31.08.2018 an sechs Zählpunkten für die Braunschweiger Innenstadt verzeichnet. Als innerstädtische Haupteinkaufslagen fungieren die zur Fußgängerzone ausgebauten Schuhstraße / Stephanstraße, die Straße Am Sack sowie die Straßen Kohlmarkt / Hutfiltern und Damm. Dabei zeigt sich, dass sich die Passantenfrequenzen überwiegend gleichmäßig auf die Messpunkte verteilen, wobei die höchsten Werte im Bereich Damm / Hutfiltern sowie Am Sack gemessen wurden.

Verteilung der Passanten-Jahresfrequenzen nach Einkaufslagen



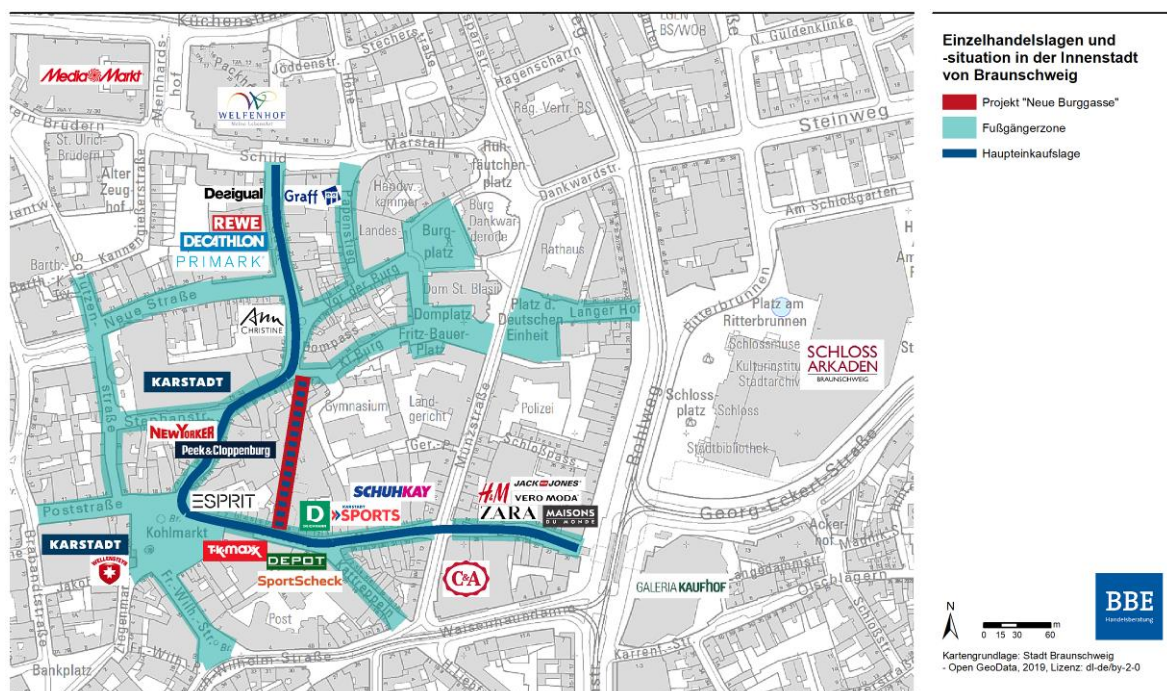
Quelle: Braunschweig Stadtmarketing GmbH, 2018, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH

Gutachterliche Stellungnahme neue "Burggasse" ■ Braunschweig

Das überwiegend attraktive städtebauliche Ambiente sowie die ausgeprägten Gastronomiebereiche sorgen insgesamt für eine hohe Aufenthaltsqualität in der Braunschweiger Innenstadt, nicht nur zu den Ladenöffnungszeiten. Knapp 8 Mio. Passanten wurden im Rahmen der durchgeführten Messungen in den Abendstunden und an den Sonntagen erfasst.

Die kompakte und überwiegend zur Fußgängerzone ausgebaut Braunschweiger Innenstadt bietet die Möglichkeit eines Rundlaufes, beginnend von den Schloss-Arkaden, über den gastronomisch geprägten Bohlweg in die 1A-Lage Damm / Hutfiltern. Die nördlich gelegene Einkaufslage Sack wird überwiegend via Kohlmarkt und Schuhstraße erreicht bzw. als Abkürzung via Burggasse / Burgpassage. Das Ende der Haupteinkaufslage markiert die Welfenhofpassage bzw. der randständig gelegene Media Markt Elektrofachmarkt. Über den Domplatz hat sich eine direkte Laufverbindung zurück zum Einkaufszentrum Schloss-Arkaden etabliert. Dabei können die skizzierten Laufbeziehungen auch gegen den Uhrzeigerverlauf erfolgen.

Einkaufslagen und Einzelhandelsbesatz der Braunschweiger Innenstadt



Die Schuhstraße stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem Braunschweiger Dom und dem südwestlich davon gelegenen Kohlmarkt dar. Zu den prägenden Anbietern in dieser Lage gehören vor allem das Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg sowie der Flagshipstore des aus Braunschweig stammenden Bekleidungsfilialisten New Yorker.

Die zur Fußgängerzone ausgebaut Haupteinkaufslage Kohlmarkt / Hutfiltern / Damm, in der sich auch der südliche Ein- und Ausgangsbereich zur Burgpassage mit dem denkmalgeschützten Objekt Hutfiltern 8 befindet, ist die zentrale West-Ost-Verbindung zwischen dem Kohlmarkt und dem Schlossplatz / EKZ Schloss-Arkaden. Während die A-Einkaufslage Hutfiltern / Damm durch eine Reihe von bekannten Filialisten aus dem Textilbereich wie z.B. Zara, Tk Maxx, Esprit, C & A,

Gutachterliche Stellungnahme neue "Burggasse" ■ Braunschweig

Summersby oder H & M geprägt ist, weist der Kohlmarkt ein ausgeprägtes Gastronomieangebot mit Außenbestuhlung in den Sommermonaten auf.

Die Burgpassage selbst spielt derzeit keine Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt. Die in den frühen 1980-er Jahren realisierte zweigeschossige Einkaufspassage hat in den letzten Jahren sukzessive an Einzelhandelsbedeutung verloren und wies bereits mit der Übernahme des neuen Investors im Jahr 2015 eine 50%-ige Leerstandsquote auf. Aktuell wird diese nur noch als Abkürzung / fußläufige Verbindungsachse zwischen den Haupteinkaufslagen Hutfiltern / Damm im Süden sowie Sack im Norden frequentiert. Mit der kürzlich erfolgten Schließung des in der Passage lokalisierten Nebenein- und ausgangs des Textilkaufhauses Peek & Cloppenburg hat die Einkaufspassage vollends ihre einzelhändlerische Funktion verloren.

Impressionen Burggasse / Burgpassage



Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2019

Im nördlichen Bereich der Innenstadt befindet sich die Einkaufslage Am Sack. Hier befindet sich das ehemalige Einkaufszentrum City Point, welches in den letzten Jahren sukzessive modernisiert wurde und derzeit in das Konrad-Koch-Quartier umgestaltet wird. Anfang 2015 konnte mit der Neueröffnung einer Primark-Filiale eine Neupositionierung eingeleitet werden, Ende 2018 hat der Sportfachmarkt Decathlon eröffnet. Damit hat die Einkaufslage deutlich an Bedeutung gewonnen, wie auch die aktuellen Frequenzmessungen der Passanten aufgezeigt haben.

Darüber hinaus ist auf die avisierte Neupositionierung der Packhofpassage im Welfenhof hinzuweisen, die sich am nördlichen Ende der Einkaufslage Am Sack befindet. Das gemischt genutzte Gebäudeensemble beinhaltet neben punktuelltem Einzelhandelsbesatz das FourSide-Hotel und befindet sich über der städtischen Tiefgarage Packhof, die mit rd. 1.000 Pkw-Stellplätzen zweitgrößter Parkraumanbieter (nach dem Einkaufszentrum Schloss-Arkaden) ist und eine hohe Bedeutung für die Innenstadt hat.

Last but not least ist auch auf das im Jahr 2007 eröffnete Einkaufszentrum Schloss-Arkaden der ECE-Gruppe hinzuweisen, das mit seiner Realisierung eine neue Einkaufslage in der östlichen Innenstadt von Braunschweig geschaffen hat und einen einzelhändlerischen Gegen-Pol zur westlichen Innenstadt darstellt.

Gutachterliche Stellungnahme neue "Burggasse" ■ Braunschweig

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es der Braunschweiger Innenstadt in den letzten Jahren zwar gelungen ist im innerstädtischen Wettbewerb mit dem Einkaufszentrum Schloss-Arkaden zu bestehen und in der Summe eine leistungsstarke Einzelhandelslandschaft aufzuweisen, sie jedoch zukünftig auch aktiv bei der Fortentwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen - insbesondere in der westlichen Innenstadt - zu unterstützen ist. Dabei kann die Neupositionierung der Einkaufslage neue "Burggasse", die sich in der westlichen Innenstadt befindet, einen wichtigen Beitrag liefern, da diese in ihrer derzeitigen Ausprägung das positive Gesamtbild der Braunschweiger Innenstadt empfindlich beeinträchtigt.

5 Projekt Neue "Burggasse"

Die Planungen der Development Partner AG sehen die komplette Neupositionierung der Burggasse / Burgpassage in der Braunschweiger Innenstadt vor. Die Einkaufspassage hat in den letzten Jahren sukzessive an Einzelhandelsbedeutung verloren und wies bereits mit der Übernahme des neuen Investors im Jahr 2015 eine 50%-ige Leerstandsquote auf. Aktuell verfügt das Objekt über keine nennenswerte Einzelhandelsfunktion mehr und wird von den Innenstadtbesuchern lediglich als Abkürzung bzw. Verbindungsachse zwischen den Haupteinkaufslagen Hutfiltern / Damm sowie Am Sack wahrgenommen. Der Gesamtkomplex schwächt das Image der Braunschweiger Innenstadt wahrnehmbar.

Gemäß der Planungen soll die bislang geschlossene und überdachte Einkaufspassage als solche aufgelöst werden und eine offene Einkaufsstraße mit angrenzender vier bis- fünf geschossiger Bebauung entstehen, welche über einzelne Geschäftshäuser mit entsprechend gegliederter Fassade einen gänzlich neuen, der gewachsenen Struktur der Braunschweiger Altstadt angepassten, Charakter erhalten soll.

Insgesamt wird die Realisierung von rd. 10.500 m² Mietfläche angestrebt. Dabei entfallen rd. 6.500 m² auf Einzelhandels- und Gastronomienutzungen, rd. 3.500 m² sind für Wohnungen vorgesehen sowie rd. 500 m² für Büronutzung. In diesem Zusammenhang sollen rd. 25 repräsentative ein- und zweigeschossige Ladenlokale mit einem großzügigen Schaufensteranteil und jeweils individuellen Antrittsmöglichkeiten von der Erdgeschossebene aus realisiert werden. In den Obergeschossen entstehen 43 Wohneinheiten sowie punktuell Büroeinheiten.

An der Schuhstraße 6 ist vorgesehen das bestehende Gebäude mit denkmalgeschützter Fassade komplett zu entfernen, da hier nur noch die Fassadenhülle in den Obergeschossen historische Bausubstanz aufweist. Das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude Hutfiltern 8, am südlichen Ein- und Ausgangsbereich der Burggasse, soll auf Basis des Siegerentwurfes eines gemeinsam mit der Stadt durchgeführten Architekturwettbewerbes als sichtbares Entree zweigeschossig geöffnet und die bislang geöffneten Seitenteile in das Fassadengefüge integriert und geschlossen werden.

Im Hinblick auf den Mietermix wird von Seiten der Projektentwicklung ein überwiegend wertig ausgerichteter Einzelhandelsbesatz mit typischen, filialisierten Innenstadtkonzepten sowie neuen Einzelhandelsformaten und dem Schwerpunkt im Modebereich angestrebt, der sich in den klassischen High-Street Einkaufslagen von leistungsstarken Großstädten wiederfindet. Darüber hinaus sollen auch individuelle / inhabergeführte Einzelhandelskonzepte am Standort Neue "Burggasse" gebunden werden.

Zudem ist am nördlichen Ende der neu gestalteten Einkaufslage die Realisierung von Gastronomieangeboten (u.a. Systemgastronomie) geplant. In Kombination mit den geplanten Wohneinheiten unterstreichen die Planungen damit den Anspruch ein neues innerstädtisches Quartier 'im Herzen' der Braunschweiger Innenstadt zu schaffen, das nicht nur auf den reinen Konsum ausgerichtet ist, sondern auch die städtebauliche Aufenthaltsqualität in diesem Bereich spürbar erhöht.

Modellansichten der neuen "Burggasse"



Quelle: Auftraggeber, 2018

6 Konzeptionelle Anforderungen der neuen "Burggasse" unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes

Aus Sicht der BBE Handelsberatung integriert sich das Planungskonzept neue "Burgpassage" in seiner Größendimensionierung sowie baulichen Ausrichtung gut in die umgebenden Gebäudeensembles.

Aufgrund der unmittelbaren Positionierung der Burgpassage an den Haupteinkaufslagen Hutfiltern / Damm im Süden sowie Schuhstraße im Norden, verfügt die ehemalige Einkaufspassage über eine hohe Lagequalität im innerstädtischen Einzelhandelsgefüge von Braunschweig. Dementsprechend weist der Standortbereich bereits heute hohe Passantenfrequenzen in seinem unmittelbaren Umfeld auf, die derzeit jedoch überwiegend an der Einkaufspassage in Richtung Kohlmarkt vorbeilaufen, da die Burgpassage in ihrer derzeitigen Ausprägung ihre Einzelhandelsfunktion nachhaltig verloren hat. Vor diesem Hintergrund fungiert diese aktuell als Wegeverbindung bzw. Abkürzung zwischen der Einkaufslage Hutfiltern / Damm im Süden sowie Schuhstraße im Norden.

Einkaufspassagen stehen unter erhöhtem Druck, Kunden zu einem Mindestaufenthalt und zum Einkauf zu animieren. Die Erfolgsfaktoren für Einkaufspassagen lassen sich im Allgemeinen auf zwei Hauptmerkmale festlegen. Zum einen trägt die Verkehrsfunktion einer Einkaufspassage zum Erfolg bei. Zum anderen ist die Eigenanziehung ein Erfolgsfaktor. So sind ein attraktiver Besatz, eine klare Positionierung sowie insbesondere die Sichtenbindung zu den Passantenfrequenzen erfolgsversprechend.

In diesem Kontext kann für die Burgpassage konstatiert werden, dass diese zwar zwei Haupteinkaufslagen räumlich miteinander verknüpft, jedoch die baulich-strukturelle Anordnung der Angebotsflächen im Zuge der immobilienseitigen Handelsentwicklung nicht mehr mit den gestiegenen Ansprüchen der Konsumenten 'Schritt halten konnte'. Dabei sind insbesondere die Angebotsflächen im Obergeschoss zu nennen, die über keinen eigenen, ebenerdigen Antritt verfügen und in der Vergangenheit unzureichend angenommen wurden.

Ganz generell stellt eine 'Vertikalisierung' von Passantenfrequenzen (und damit auch 'Splittung') für Einzelhandelslagen stets eine Herausforderung dar, die in modernen Shopping-Centern über Rundläufe gelöst werden kann. In Passagen mit Verbindungsfunktionen von A nach B oder innerstädtischen Einzelhandelslagen besteht nur die Möglichkeit einer internen Erschließung. Rolltreppen im unmittelbaren Ein- und Ausgansbereich einer Passage und damit innerhalb der Sichtachsen vom Straßenraum aus blockieren den Blick und vermindern die Sogwirkung in die Passage. Auch die überschaubare Dimensionierung der Mall-Breite in Kombination mit den mittig platzierten Treppenaufgängen in ein 2. Obergeschoss, dürften die Aufenthaltsqualität sowie Verweildauer innerhalb der Burgpassage empfindlich mindern.

Vor diesem Hintergrund beinhaltet der aktuelle Siegerentwurf zum einen die komplette Öffnung der Einkaufspassage in Form einer nicht überdachten Einkaufsstraße bzw. Einkaufsgasse, um der bislang beengten Atmosphäre innerhalb des Objektes entgegenzuwirken, zum anderen sollen die zweigeschossigen Ladenlokale mit einer großzügigen Schaufensterfassade und jeweils individuellen Antrittsmöglichkeiten auf Erdgeschosebene versehen werden.

Einen zentralen Punkt hinsichtlich der Akzeptanz der neu konzipierten Burggasse bildet die Gestaltung der Ein- und Ausgangsbereiche, die hohe konzeptionelle Anforderungen an die Sichtbarkeit und Wahrnehmung stellt.

Ganz generell sei an dieser Stelle einmal festgestellt, dass in diesen Zeiten des Umbruchs im Verbraucher- bzw. Einkaufsverhalten die verschiedenen Nutzungen einer Innenstadt am besten funktionieren, wenn eine synergetische Organisation gefunden wird. Insofern ist die Idee, die neue "Burggasse" nicht als abgeschlossene, für sich wirkende Immobilie zu positionieren, sondern als integralen Teil der Innenstadt, eingebunden in die 'natürlichen' Wegebeziehungen, als ausgesprochen positiv zu bewerten. Hier würde also ein Teil Innenstadt neu geschaffen, anstatt als introvertierte Einzelhandelsimmobilie für sich selbst zu wirken.

Dabei stellt sich das Entree einer Handelsimmobilie bzw. Einkaufsdestination als äußere Visitenkarte für den Konsumenten dar und trägt maßgeblich zu deren Erfolg bei. Für den Kunden sollte auf den ersten Blick erkennbar sein, welche Angebote in welcher Ausprägung ihn innerhalb der Einkaufslage erwarten und bestenfalls seine Neugierde wecken. Dies kann durch eine entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche, z.B. hochwertig, preisorientiert oder zielgruppenspezifisch erreicht werden.

Zunächst ist dabei jedoch ausschlaggebend, inwieweit der Eingangsbereich durch den potenziellen Kunden überhaupt visuell wahrgenommen wird, d.h. mit anderen Worten: Nur wenn auch der Innenstadtbesucher sofort erkennt, dass es sich um eine entsprechende Einkaufsdestination bzw. innerstädtische Einkaufslage handelt, wird er diese auch aufsuchen.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante zweigeschossige Öffnung des denkmalgeschützten Objektes Hutfiltern 8 aus gutachterlicher Sicht eine zentrale Grundvoraussetzung für die städtebauliche Eingliederung in die innerstädtischen Lagebeziehungen und damit auch für die Ansiedlung attraktiver Konzepte und am langen Ende eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung.

Umgekehrt wird die Projektentwicklung als solches ohne Öffnung in Frage gestellt, da Ansprüche der potenziellen Mieter kaum erfüllt werden könnten und attraktive Konzepte, die an diese prominente Stelle der Innenstadt gehören, kaum gewonnen werden könnten. Folgende Punkte sind bei dieser Einschätzung zu berücksichtigen:

Insbesondere in der hochfrequentierten Einkaufslage Hutfiltern / Damm ist es aus Sicht der BBE Handelsberatung zwingend notwendig ein gut sichtbares Entree zu kreieren, um die tradierten Wegebeziehungen der Konsumenten neu auszurichten und in die neu geschaffene Einkaufslage Burggasse zu lenken. Dabei wäre aus gutachterlicher Sicht der komplette Abriss der Immobilie Hutfiltern 8 der richtige Weg, um den Anforderungen moderner Handelsimmobilien bzw. Einzelhandelslagen hinsichtlich ihrer Sichtanbindung sowie Präsentationsmöglichkeiten gerecht zu werden. Da dies möglicherweise aus baurechtlichen Gründen (Denkmalschutzauflagen) nicht umsetzbar ist, ist eine zweigeschossige Öffnung der Immobilie Hutfiltern 8 als Mindestanforderung zu bewerten.

Gutachterliche Stellungnahme neue "Burggasse" ■ Braunschweig

Neben einer deutlich optimierten Sichtbarkeit des Ein- und Ausgangsbereiches von der Fußgängerzone, ermöglicht die zweigeschossige vertikale Öffnung des Objektes Hutfiltern 8 immerhin eine direkte Sichtanbindung tief in die projektierte Einkaufslage. Nur so ist gewährleistet, dass die Traufkanten der Gebäudestrukturen der neuen "Burggasse" aus der Perspektive des Passanten ablesbar sind und als neue Destination mit der entsprechend hohen städtebaulichen Lagequalität und Besatzstruktur erkannt werden.

Ein- und Ausgangsbereiche neue "Burggasse" Ist-Situation und Planung

Hutfiltern 8



Schuhstraße 6



Quelle: Eigene Aufnahmen Januar 2019, Development Partner AG

Damit kann die Anziehungskraft der neuen Einkaufslage signifikant erhöht werden, da die visuelle Einbindung der Passanten in das räumliche Zentrum der neuen "Burggasse" Anreize schafft und zugleich ermöglicht, diese in der "mental map" der Fußgänger zu verankern. Ein neuer innerstädtischer Raum mit Aufenthaltsqualität würde geschaffen, der die Gesamtattraktivität der Innenstadt erhöhen würde.

Ohne diese baulichen Maßnahmen zur Schaffung einer neuen Zugangssituation mit offenem Tor-Charakter droht die neue Einkaufslage nicht ausreichend wahrgenommen zu werden, so dass die angestrebte Optimierung der derzeit problematischen städtebaulichen Situation innerhalb der Burggasse scheitern könnte.

Eine vergleichbare Situation dokumentiert sich auch für den nördlich lokalisierten Ein- und Ausgangsbereich an der Schuhstraße. Die hier favorisierte Planung ermöglicht eine großzügige Öffnung des Zugangsbereiches mit entsprechender Sichtanbindung in das Zentrum der neuen Einkaufslage, was aus gutachterlicher Sicht eine zwingende Voraussetzung für das Funktionieren der Einzelhandelskonzepte sowie deren moderne und marktgerechte Positionierung / Sichtbarkeit darstellt.

Insgesamt betrachtet erscheint der bauliche Teileingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz der Objekte Hutfiltern 8 und Schuhstraße 6 aus Sicht der BBE Handelsberatung unausweichlich, um die Funktionalität der Handelsimmobilien und damit die nachhaltige Sinnhaftigkeit der gesamten Planung nicht in Frage zu stellen. Dabei würde aus rein handelsseitiger Sicht ein kompletter Abriss der Immobilie Hutfiltern 8 die besten standortseitigen Rahmenbedingungen schaffen, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Funktionieren der neuen "Burggasse" zu gewährleisten.

Die durch den Siegerentwurf skizzierten städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen bilden aus gutachterlicher Sicht die Mindestanforderung zur Schaffung einer neuen, sich in das Zentrum eingliedernden Einkaufslage zwischen den beiden Lauflagen Hutfiltern / Damm bzw. Schuhstraße. Bei einer konsequenten Umsetzung der baulichen Gestaltung hinsichtlich der Zugangsbereiche der projektierten Planung bestehen gute Chancen für die Braunschweiger Innenstadt eine verlorene Einkaufslage zurückzugewinnen und damit einen weiteren leistungsstarken und nachhaltigen Anziehungspunkt im innerstädtischen Einzelhandelsgefüge zu schaffen.

7 Fazit

Die dargestellten Rahmenbedingungen im Einzelhandel auf der Nachfrage- und Angebotsseite sowie die Erfordernisse aus dem Mikrostandort Burggasse setzen klare Anforderungen an die baulich-funktionalen Voraussetzungen von Handelsimmobilien bzw. Einkaufsdestinationen. Diese haben sich in den vergangenen Jahrzehnten wegen der eingangs dargestellten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel gravierend verändert. Auch an bereits etablierten Handelslagen in 'Tuchfühlung' zu den 1A-Einkaufslagen, wie im vorliegenden Fall bei der Burggasse, wird es entscheidend darauf ankommen, ob der Standortbereich langfristig für Mieter attraktiv ist. Dabei spielen als Fazit für die bisherigen Ausführungen folgende Aspekte für den Erfolg der projektierten "Neuen Burggasse" in Braunschweig eine essentielle Rolle:

- Der Hyperwettbewerb im Einzelhandel wird diejenigen Konzepte favorisieren, die dem Kunden ein umfassendes Einkaufserlebnis, online wie offline bieten. Die Integration der Vertriebswege wird zukünftig voranschreiten, das stationäre Einkaufen bleibt auch zukünftig hoch attraktiv.
- Dabei wird die Polarisierung von starken und schwachen Standorten sowie Konzepten weiter zunehmen. Weiterhin werden die 1A-Lagen der Großstädte, zu denen auch Braunschweig zuzuordnen ist, in Abhängigkeit von deren Attraktivität und weiteren Entwicklungen profitieren. Sie dienen als Verkaufsstätten und Markenrepräsentant in der neuen digitalen Welt. In diesem Kontext werden Handelsstandorte immer mehr Mixed-use-Standorte mit Gastronomie, Freizeit, Co-Working etc. In diesem Kontext erscheint es für alle Innenstädte wichtig, ein attraktives, synergetisches Angebot und neue Räume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.
- Markenpräsentation in Geschäften geht immer mehr mit Erlebnischarakter und Wohlfühlambiente einher. Großzügigkeit der Präsentation mit hoher Aufenthaltsqualität ist daher entscheidend für den langfristigen Erfolg eines Einzelhandelsstandortes. Die Inszenierung des Angebotes bzw. der Marke wird auch über die Architektur, das Design und den Ladenbau weiter forciert werden und ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, gerade in Abgrenzung zum Online-Einkaufserlebnis.
- Vor diesem Hintergrund nimmt die Bedeutung der baulich-funktionalen Positionierung von Handelsimmobilien / Einkaufslagen immer mehr zu. Dabei ist der Außenauftritt sowie die damit verbundene Außenwirkung von Einzelhandelslagen ein entscheidendes Kriterium für die Akzeptanz aus Konsumentensicht. Ein zentrales Element stellt dabei das Entree von Handelsimmobilien / Handelslagen dar, das zugleich als äußere Visitenkarte wahrgenommen wird. Zum einen spielt dabei die Sichtbarkeit / Sichtanbindung für die Laufkundschaft eine tragende Rolle, zum anderen stellen die Zugangsbereiche hohe Anforderungen an ihre funktionale Gestaltung.
- Diese Kriterien sind insbesondere auch für die Neuausrichtung von zurückversetzten bzw. 'versteckten' Einzelhandelslagen ausschlaggebend, wie beispielhaft auch die Burggasse in der Braunschweiger Innenstadt. Diese Lagen aus ihrer Introvertiertheit zu holen und als neuen, öffentlichen Stadtraum mit attraktiven Angeboten und hoher Aufenthaltsqualität neu zu positionieren ist die Herausforderung einer solchen Projektentwicklung und eine große Chance für die Stabilisierung des Gesamterlebnisses Innenstadt.

- Dazu gehören auch die 'Auflösung' vertikaler Passantenströme innerhalb der Passage / Einkaufslage, die durch interne Lösungen gelingen kann. Eine zweigeschossige Schaufenstergestaltung bietet attraktiven Konzepten Präsentationsmöglichkeiten und schafft für den Kunden / Bürger ein architektonisch-städtebaulich ansprechendes Ambiente. Diesen architektonischen Anspruch durch eine unzureichende Sichtachsenentwicklung in die Bestandslagen zu blockieren, würde das Vorhaben konterkarieren.

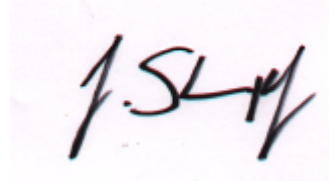
Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel sowie den markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen am Standort Burggasse in der Braunschweiger Innenstadt, empfehlen die Gutachter zwingend eine zweigeschossige Öffnung der denkmalgeschützten Immobilie Hutfiltern 8 als Mindestanforderung. Nur so kann gewährleistet werden, dass die "Neue Burggasse" ausreichend Passantenfrequenzen aus der Haupteinkaufslage binden kann und damit zukünftig wieder zu einer etablierten Einzelhandelslage im innerstädtischen Einzelhandelsgefüge von Braunschweig wird. Ein kompletter Abriss der Immobilie Hutfiltern 8 wäre jedoch aus rein handelsseitiger Sicht die beste Lösung, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Funktionieren der neuen Einkaufslage zu gewährleisten.

Gutachterliche Stellungnahme neue "Burggasse" ■ Braunschweig

Hamburg, im Januar 2019
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Andreas Weidmann
Projektleitung



Joachim Stumpf
Gesamtleitung