

**Betreff:****Alte Schule in Thune****Organisationseinheit:**Dezernat III  
0600 Baureferat**Datum:**

03.02.2020

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Status</b> |
|---|-----------------------|---------------|
| Bauausschuss (zur Kenntnis)   | 04.02.2020            | Ö             |
| Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis) | 10.03.2020            | Ö             |

**Sachverhalt:**

Die Braunschweiger Zeitung (BZ) berichtete auf Initiative der Heimatpfleger Rudolf Markgräfe und Egbert Nolte über den geplanten Abriss des Gebäudes der Alten Schule in Thune, das sich im Eigentum der Nibelungen Wohnbau GmbH befindet.

Die Verwaltung übermittelt zur Kenntnisnahme im Folgenden die zugrunde liegenden Fragen der BZ sowie die ausführliche Stellungnahme der Nibelungen Wohnbau GmbH hierzu, die in Teilen bereits von der BZ abgedruckt wiedergegeben wurde.

**Wie lautet der aktuelle Stand in Sachen "Alter Schule Thune"?**

„Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ist seit April 2009 Eigentümerin des Flurstückes 36/1, Flur 1 in der Gemarkung Thune und des darauf stehenden Gebäudes Thunstraße 15 in Braunschweig Thune. Aktuell befindet sich das Gebäude aufgrund von massiven Mängeln in der Bausubstanz im verkehrssicheren Leerstand. Da eine umfangreiche Instandsetzung, Bewohn- und Nutzbarmachung des Gebäudes für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH aus wirtschaftlichen und immobilenzyklischen Aspekten nicht mehr in Betracht kommt, ist ein Rückbau des Gebäudes bis Ende Februar 2020 vorgesehen. Die Grundlage unserer Entscheidung für den Rückbau wurde seit 2017 durch intensive und partnerschaftliche Gespräche, u. a. mit den Stadtteilheimatpflegern, Herrn Bezirksbürgermeister Kroll sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung der Stadt Braunschweig, herbeigeführt. Dabei standen Aspekte einer sinnvollen und tragfähigen Nachnutzung und eines möglichen Denkmalschutzes stets im Vordergrund unserer gemeinsamen Bemühungen. Am 6. Juni 2017 haben wir im Rahmen der Bezirksratssitzung des Stadtbezirksrates 323 alle Anwesenden umfangreich über den baulichen Gebäudezustand informiert. Ebenso über die nicht vorhandene Denkmaleigenschaft, welche trotz allseitiger Bemühungen zweimal seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege versagt wurde. Die abschließenden Gründe des Versagens der Baudenkmaleigenschaft nach umfangreicher Tiefenprüfung seien große bauliche Veränderungen des Fachwerkes, welche in den 1960er Jahren durchgeführt worden waren und somit die Originalsubstanz des Gebäudes verändert haben. Die Summe aller in der Vergangenheit liegenden Veränderungen im Innen- und Außenbereich des Gebäudes seien zu umfangreich, als dass dem Bauwerk eine Denkmalqualität und ein Erhalt durch öffentliches Interesse seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zugesprochen werden kann. Im zeitlichen Zusammenhang der Überprüfung der Denkmalschutzeigenschaft wurde durch die städtische Verwaltung der Stadt Braunschweig der Bedarf für eine Nachnutzung des Gebäudes geprüft. Seitens der Verwaltung seien gemäß Mitteilung vom 6. März 2018 potenzielle Bedarfe städtischer Einrichtungen, wie beispielsweise Schule, Kultur, Jugend und Soziales, auf mögliche Flächenbedarfe abgefragt worden. Ein konkreter zusätzlicher Raumbedarf würde aus Sicht der jeweiligen

Fachverwaltungen nicht bestehen. Der Stadtbezirksrat 323 wurde über die Ergebnisse in seiner Sitzung am 10. April 2018 informiert. Ungeachtet des nicht vorhandenen Denkmalschutzes und Flächenbedarfes sowie des desolaten Gebäudezustandes haben wir den Stadtteilheimatpflegern und Herrn Bezirksbürgermeister Kroll am 26. April 2018 im gemeinsamen Dialog ermöglicht, in Ergänzung aller bis dahin erfolgten Bemühungen aller Beteiligten, ein konkretes Nachnutzungskonzept bis zum 31. Dezember 2018 zu erarbeiten. Auf unsere Nachfrage am 10. Dezember 2018 erhielten wir am 14. Dezember 2018 die abschließende Mitteilung seitens Herrn Bezirksbürgermeister Kroll, dass es in den zurückliegenden sechs Monaten unter Einbeziehung aller in Frage kommenden Institutionen nicht gelungen sei, ein geeignetes Nachnutzungskonzept herbeizuführen. Ein echtes Interesse für ein Nachnutzungskonzept sei nicht bekundet worden. Der Stadtbezirksrat 323 sei nunmehr auf den Rückbau des Gebäudes vorbereitet. Die Stadtteilheimatpfleger seien darüber in Kenntnis gesetzt worden. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat im Jahr 2019 den Rückbau vorbereitet und die Maßnahme im Wirtschaftsplan 2020 planmäßig abgebildet.“

### **Was ist dort geplant?**

„Nach Abschluss der Rückbaumaßnahme Ende Februar 2020 bestehen Planungen zwischen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Stadt Braunschweig, dass sodann beräumte Grundstück an die Stadt Braunschweig zu veräußern, um die freie Grundstücksfläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. So könnten dort bislang fehlende Einstellplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwehr Braunschweig, Ortsfeuerwehr Thune oder des ebenso direkt angrenzenden Ev.-luth. Kindergartens Schunterarche realisiert werden.“

### **Was spricht gegen Pläne, dort (im historischen Orts-Kern) Thuner Archiv, Heimatstube und Anlaufpunkt einzurichten?**

„In Ergänzung unserer Beantwortung der Frage 1 gehen wir auf die Ergebnisse der Bedarfsermittlung seitens der städtischen Verwaltung ein. So gebe es im Stadtteil Thune ein Gemeinschaftshaus, welches für Nutzungen von 30 bis 160 Personen ausgelegt sei. Dieses Gebäude sei durch zahlreiche Verbände und Vereine im Stadtteil in der Nutzung. Darüber hinaus stünden die Räumlichkeiten allen Bürgerinnen und Bürgern aus dem Stadtteil für Privatfeiern zur Verfügung.“

Auf der Basis dieser Antworten erfolgten ergänzende Fragen der BZ. Die Antworten der Nibelungen Wohnbau GmbH werden im Folgenden ebenfalls mitgeteilt:

### **Gibt es noch eine "Hoffnung" für das Gebäude der Alten Schule in Thune, um das die Heimatpfleger kämpfen?**

„Obwohl sich das Fachwerkgefüge als hölzerne Tragstruktur des Gebäudes bis auf durch bauliche Veränderungen verursachte Schäden mit Einwirkung auf die Statik in einem haltbaren Zustand befindet, ist eine aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sinnvolle und wirtschaftlich vereinbare Bewohn- und Nutzbarmachung nicht realisierbar. Neben energetischen sowie bauordnungsrechtlichen Aspekten, waren insbesondere die heutigen Anforderungen an Brand- und Schallschutz für unsere Rückbauentscheidung wesentlich.“

Das hohe ehrenamtliche Engagement der Stadtteilheimatpfleger, Rudolf Markgräfe und Egbert Nolte, ist ausgesprochen lobenswert. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat dieses Engagement soweit möglich über die vergangenen Jahre stets unterstützt.“

### **Wie beurteilen Sie die Bewertung des Landesamtes für Denkmalpflege, das Gebäude befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand (siehe Anhang)?**

„Die Bewertung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege bezieht sich auf das Fachwerkgefüge als hölzerne Tragstruktur ohne Bezug auf die zuvor unter der Beantwortung der Frage 1 genannten Aspekte. In der gleichen Bewertung wird dem Gebäude die Denkmaleigenschaft nicht zuerkannt. Damit gelten für das Gebäude bei der Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit, zum Beispiel zu Wohnzwecken, vergleichbare Anforderungen wie bei Neubauten.“

**Wenn sich ein Investor/Käufer fände, könnte dies etwas ändern?**

„Seit Beginn des Leerstandes des Gebäudes im Oktober 2015 ist trotz vielfältigen Bemühungen (siehe unsere Stellungnahme vom 22.01.2020 / 16:40 Uhr; zu Frage 1) kein verbindliches Interesse für ein Nachnutzungskonzept bekundet worden. Die seit Jahresende 2018 allen Beteiligten bekannten Rückbaupläne sind zum jetzigen Zeitpunkt insofern vorangeschritten, dass verbindliche Verträge zum Rückbau bestehen, die Baustelle für den Rückbau eingerichtet ist, die Beseitigung von im Gebäude verbauten Schadstoffen begonnen hat und Planungen zwischen der Stadt Braunschweig und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bestehen, dass sodann beräumte Grundstück an die Stadt Braunschweig zu veräußern (siehe unsere Stellungnahme vom 22.01.2020 / 16:40 Uhr; zu Frage 2). Das Grundstück des alten Wohngebäudes befindet sich inmitten eines städtischen Grundstücks, welches durch die Feuerwehr Braunschweig, Ortsfeuerwehr Thune, und den Ev.-luth. Kindergarten Schunterarche genutzt wird. Eine mit dem Gemeinwohl verträgliche und unwahrscheinlich zu realisierende Zufahrt- und Versorgungssituation für das denkbar privat zu nutzende Wohngrundstück wäre vor Verkauf zu überplanen und herzustellen.“

**Halten Sie Ihre Planung, das Gebäude bis Ende Februar zurückzubauen, aufrecht?**

„Auf Basis aller genannten Informationen und Aspekten halten wir an unseren Planungen und dem Rückbauvertrag bis Ende Februar 2020 fest.“

Leuer

**Anlage/n:**