

Betreff:

Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße

Organisationseinheit:

Dezernat VI
0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat

Datum:

24.05.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	07.06.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.06.2022	N

Beschluss:

Die Verwaltung kündigt den Pachtvertrag mit der ECE über die Freifläche im Bereich Sack/Neue Straße zum 31.12.2022.

Sachverhalt:

Bereits in 2020 hatte die Verwaltung geplant, den Pachtvertrag mit der ECE für die oben genannten Verkaufspavillons mit dem Auslaufen des vereinbarten Zeitraums zu kündigen. Die Pacht inklusive Nebenkostenvorauszahlung für die Fläche beträgt 318,59 € monatlich / 3.823,12 € jährlich. Eine Kündigung des Pachtvertrages verpflichtet die Pächterin ECE zum Rückbau der Pavillons, was die Kündigung der dort bestehenden Mietverhältnisse - ein Asia-Imbiss sowie ein Stand mit Schmalzgebäck des benachbarten Café Meier („Mandel-Meier“) - zur Folge hat.

In seiner Sitzung am 25.02.2020 wurde der Wirtschaftsausschuss seitens der Verwaltung mittels einer schriftlichen Mitteilung über die Absicht unterrichtet, den Pachtvertrag für die Fläche der oben genannten Verkaufspavillons zu kündigen. Das Vorhaben der Verwaltung wurde am 20.02.2020 auch dem Planungs- und Umweltausschuss (PIUA) als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zur Kenntnis gegeben. Ferner war die Mitteilung für die Sitzung des Stadtbezirksrates (StBezRat) Innenstadt am 17.03.2020 vorgesehen. Es entstand eine lebhafte Diskussion in der Presse und in den sozialen Medien. Der WA kam zu der Entscheidung, die in der Mitteilung vorgesehene Vorgehensweise nicht mitzutragen und die Verwaltung um die Erstellung einer Beschlussvorlage für den PIUA mit ergänzender Würdigung der zwischenzeitlich dargelegten Positionen des Betreibers und der Nachbarn zu bitten. In die Sitzung des VA vom 17.03.2020 wurde schließlich ein Antrag eingebracht, mit welchem die Verwaltung gebeten wurde, die Kündigung des Vertrags über die Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße vorerst nicht auszusprechen, sondern in Gesprächen mit den Mietern der Pavillons als auch mit den Anliegern zunächst eine gütliche Einigung anzustreben. Sofern dies erfolglos bliebe, wird laut Antrag erwartet, dass die Verwaltung die Angelegenheit den Gremien mit einer Beschlussvorlage zuleitet. Dieser Antrag wurde im VA mit 10 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung beschlossen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise und der vom Betreiber angegebenen Schwierigkeiten bei der Suche nach einer neuen Fläche hat die Verwaltung sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 von der Kündigung des Pachtvertrages abgesehen und die Gremien hierüber ebenfalls mit Mitteilungen außerhalb von Sitzungen informiert (MaS 20-13442 vom

Begründung der Kündigung zum 31.12.2022:

Die Pavillons entstanden im Zusammenhang mit dem Umbau des vorherigen Kaufhauses zum damaligen City-Point. Ziel war die Schaffung einer optischen Anbindung sowie die Verkleidung der dort befindlichen Schaltkästen. Die Pavillons sind stadtgestalterisch nicht mehr zeitgemäß, zudem beengen sie den Raum durch die Bebauung und zusätzlich durch die wartenden Kunden. Neben der eingeschränkten Bewegungsfläche in der Nord-Südachse wird zudem in diesem stark frequentierten Bereich eine direkte Querung für Besucher von einer Straßenseite zur anderen erschwert. Weiterhin sind die Sichtbeziehungen, z.B. aus der Schuhstraße in Richtung Welfenhof, beeinträchtigt. Insgesamt hat das Ensemble aufgrund der genannten Aspekte eine unerwünschte, trennende Wirkung im Stadtraum; dies auch vor dem Hintergrund der expandierenden und in den letzten Jahren gut angenommenen Außengastronomie im Bereich Sack / Neue Straße.

Durch die Entfernung der Pavillons wird eine positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild erwartet. Die bestehende Engstelle würde entschärft, zudem verbessert sich die Sichtbarkeit der inzwischen umfangreich sanierten, dahinterliegenden Laden- bzw. Gastronomieflächen. Die gegebene Einengung der dortigen Gastronomiebetriebe würde beendet und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht. Die dort befindlichen und weiterhin erforderlichen Stromversorgungseinrichtungen sollen hierfür als Sitzmöglichkeit umgestaltet werden. Es ist angedacht diese Sitzgelegenheit dann mit einer Lademöglichkeit für Handys und andere mobile Geräte zu versehen. Der andere Teil der Flächen soll zur Verbreiterung der Fußgängerzone oder auch für Freisitzflächen von Cafés genutzt werden. Der Vorlage sind eine maßstabsgetreue Aufplanung, Skizzen zur Gestaltung der verbleibenden Schaltkästen sowie Visualisierungen beigelegt.

Mit Ausnahme der beiden Mieter der Pavillons (Café Meier, Asia Street Noodles) wird das Vorhaben von allen Betrieben, die unmittelbar von der Beseitigung der Pavillons betroffen sind, der Braunschweig Stadtmarketing GmbH sowie dem AAI begrüßt. Auch wurde die Einschätzung der Verwaltung geteilt, dass mit der Beseitigung der Pavillons die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität dieses zentralen Bereichs der Innenstadt gesteigert wird. Die Mieter des Pavillons mit dem Schmalzgebäckverkauf (Familie Meier) haben sich nach wie vor gegen die Beseitigung ihres Pavillons ausgesprochen und wünschen den Fortbestand ihres Mietvertrages bis Ende des Jahres 2023. Begründet wurde dies insbesondere damit, dass ihre Existenz vom Verkauf der im Pavillon hergestellten Produkte abhängig sei. Der angeführte Verweis auf die Laufzeit des Vertrages bis 2023 ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht einschlägig. Für die Suche nach einer Alternativfläche erscheinen die bisherige Zeitspanne seit Ankündigung der städtischen Kündigungsabsicht, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstands- und Mietpreissituation in der Braunschweiger Innenstadt, sowie die ohnehin bestehende Frist bis zum 31.12.2022 aus Sicht der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung ausreichend. Das Café Meier wurde bei der Suche nach alternativen Flächen kontinuierlich durch die Braunschweig Zukunft GmbH (BSZ) begleitet. Auch wurde in Betracht gezogen, ob die Realisierung der stadtgestalterischen Anpassungen mit der Entfernung nur eines Pavillons möglich wäre. Die Verwaltung sieht die Umsetzung dieses Vorschlags jedoch nicht, da die beschriebenen Zielsetzungen damit nicht erreicht würden.

Vor diesem Hintergrund und den o.g. Gründen ist nun beabsichtigt, den Pachtvertrag zum 31.12.2022 zu kündigen, um die Verlängerung um ein weiteres Jahr zu vermeiden. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Daher muss die Kündigung der Pächterin ECE bis zum 30.06.2022 vorliegen.

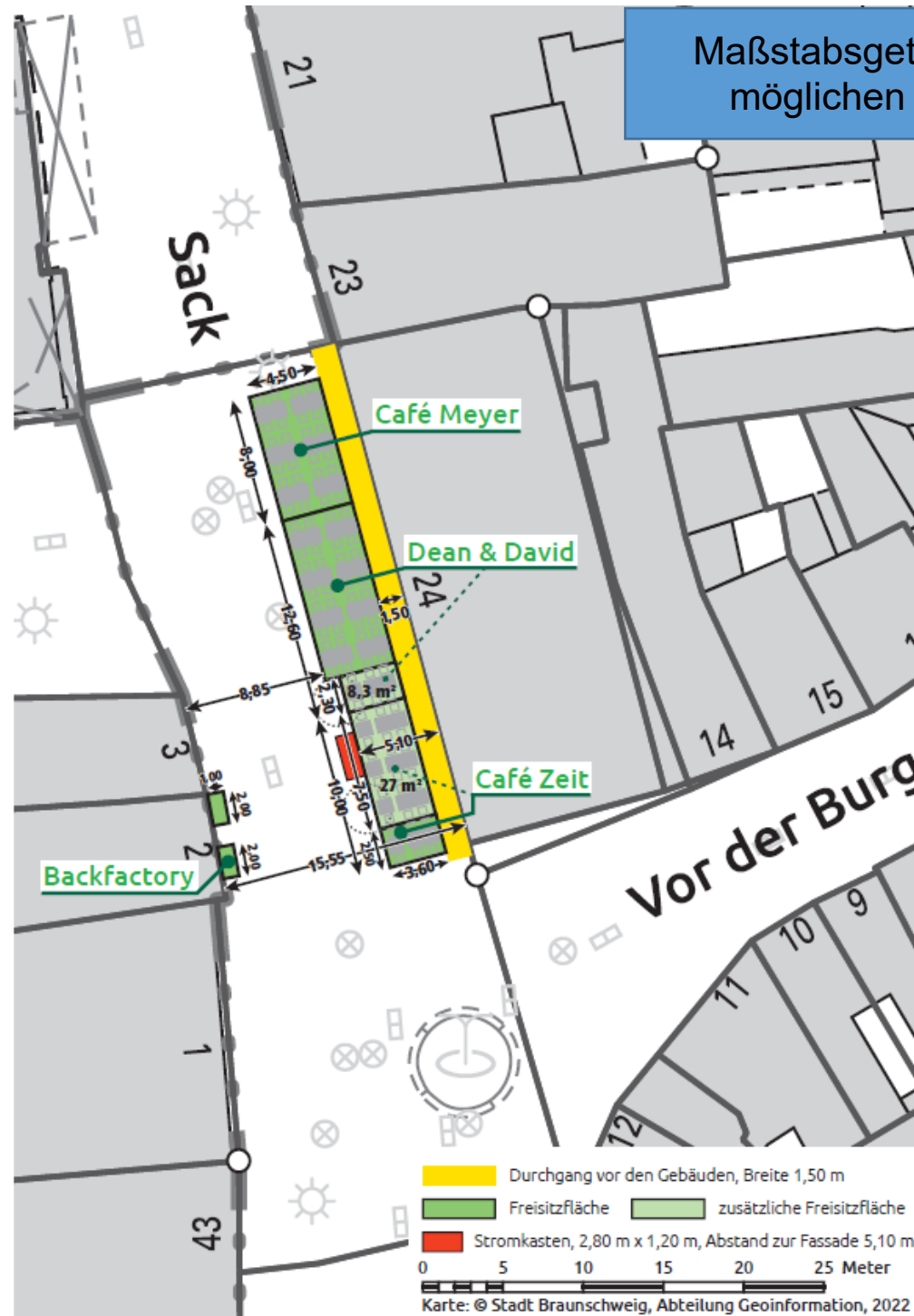
Leppa

Anlage/n: Visualisierung der Verkaufspavillons und der geplanten Umgestaltung

Ansicht Status Quo



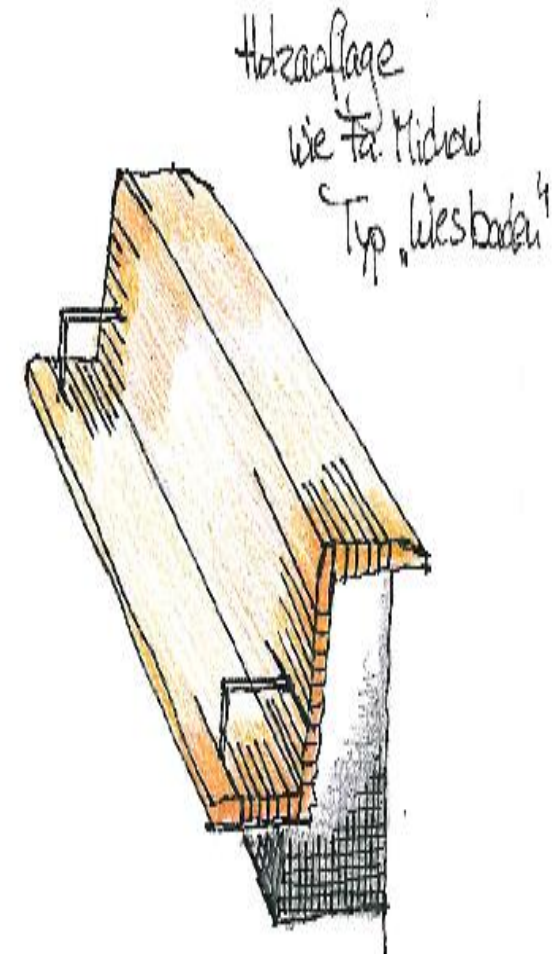
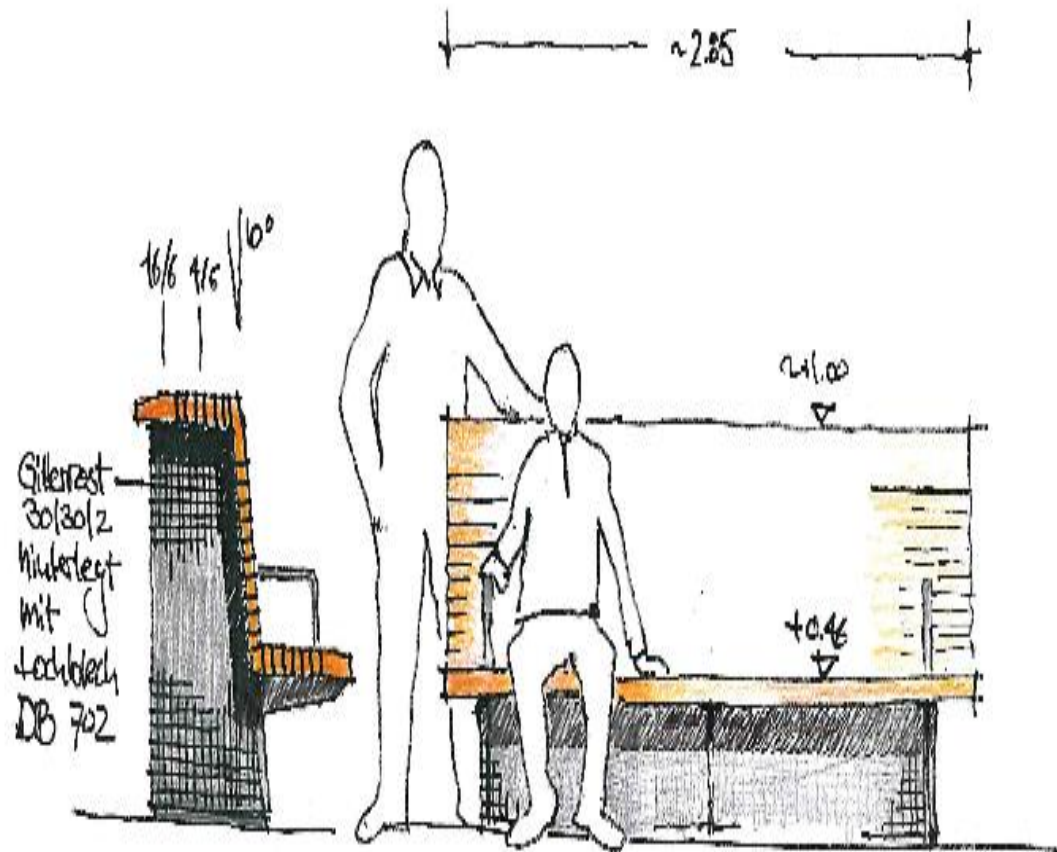
Maßstabsgetreue Aufplanung der
möglichen künftigen Nutzung

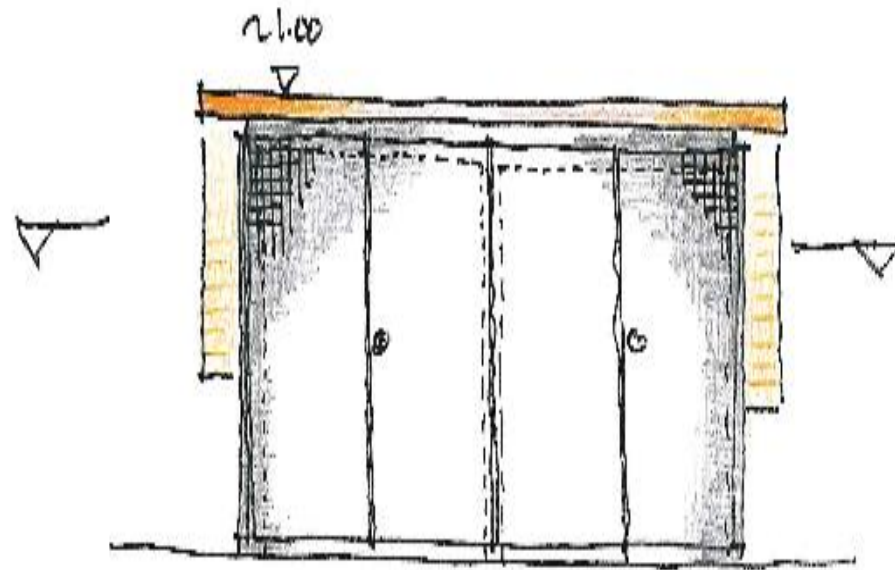


Ansicht ohne Pavillons Richtung
Welfenhof (noch ohne Freisitze)

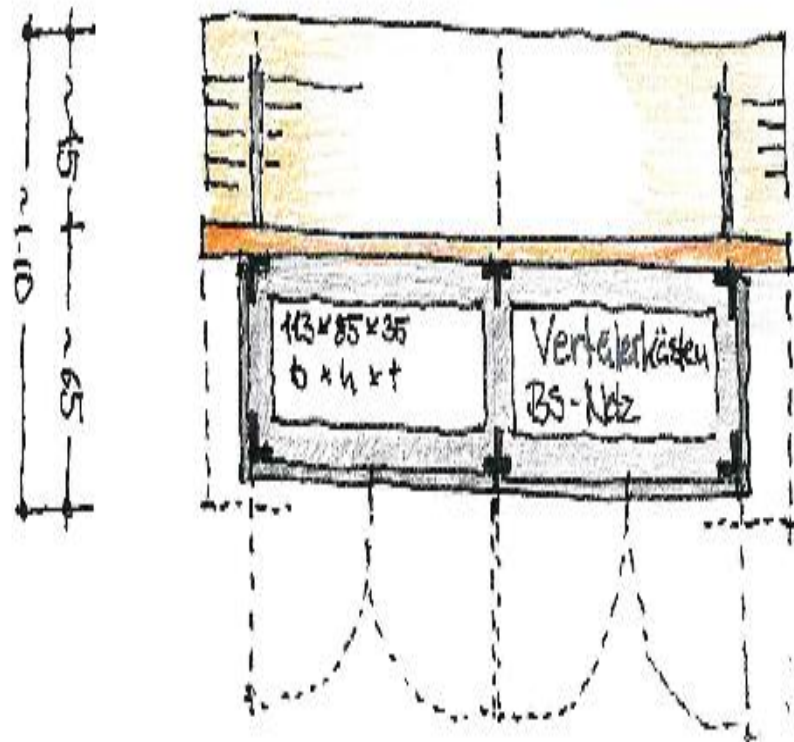


Skizzen zur Gestaltung der Schaltkästen





Verkleidung Verteilerkästen
 Gitterrost 30/30/2
 hinterlegt mit Lattenblech
 farbbeschichtet DB 702



Sitzbank Ringerbrunnen
 um Verteilerkasten BS-Netz
 0610 FF Feb. 2020