

## Tagesordnung öffentlicher Teil

### Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

---

**Sitzung:** Mittwoch, 08.03.2023, 14:00 Uhr

**Raum, Ort:** Stadthalle Braunschweig - Congress Saal, St. Leonhard 14, Zugang über Eingang "Ottmerstraße", 38102 Braunschweig

---

#### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.12.2022 (öffentlicher Teil)
3. Mitteilungen
- 3.1. 22-20096-04 Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe
- 3.2. Baupreissteigerungen 23-20682
4. Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses 23-20743
5. Entwicklung Großer Hof 23-20569
6. 23-20495 Erneute Satzungsbeschlüsse für die Bebauungspläne IN 235 "Wallring-Ost", IN 234 "Wallring-Nord" und IN 232 "Steinweg" im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB und rückwirkende Inkraftsetzung Satzungsbeschluss
7. "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Sanierungsmaßnahmen der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 22-20178
8. 23-20751 Rathaus-Altbau Herstellen von Barrierefreiheit
9. 23-20460 Neubau Kindertagesstätte Kornblumenstraße Kornblumenstraße 3 38108 Braunschweig
10. Kita Rautheim - Ersatzneubau 23-20465  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
11. Förderschule Hans-Würtz/Grundschule Bebelhof, Brandschutzmaßnahmen 23-20516  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss
12. Zustimmung zur Verlängerung des Mietvertrages 23-20556  
über die angemieteten Räume im Gebäude Fallersleber Str. 6 für das Referat 0660
13. 23-20627 Zustimmung zur Anschluss-Anmietung Hotel Vienna zur Unterbringung Geflüchteter und Kriegsvertriebener, Salzdahlumer Str. 137, Braunschweig
14. Anfragen
- 14.1. Vorplatz- und Jugendplatzgestaltung Gliesmaroder Bhf 23-20606
- 14.2. Quartiersentwicklung um Standort Wilhelmstraße 62-71 23-20611
- 14.3. Sachstand Burggasse 23-20783
- 14.4. Traditionsviertel im Abseits - Öffnung der Tore der Bruchstraße 23-20647

- |       |  |                    |
|-------|--|--------------------|
| 14.5. | Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses -- | <b>23-20743-02</b> |
|       | -  |                    |
|       | Nachfragen zur Standortauswahl, Vorlage 23-20743   |                    |
| 14.6. | Nutzung des Parkdecks auf dem Stadthallengelände für Konzerthaus und Musikschule   | <b>23-20792</b>    |
| 14.7. | Standort Konzerthalle und Musikschule - Lärmentwicklung  | <b>23-20793</b>    |

Braunschweig, den 1. März 2023



Betreff:

**Umsetzung neuer Gewerbegebiete im Rahmen des Braunschweiger Baulandmodells**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

06.03.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Gemäß Ratsauftrag stellt die Verwaltung im Folgenden dar, wie der Kriterienkatalog für Gewerbegebiete der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sinnvoll bei der Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe zur Anwendung kommen kann.

**Ausgangslage DGNB-Zertifizierung:**

Anforderungen in Anlehnung an eine DGNB-Zertifizierung bedeuten für Gewerbegebiete, dass über alle Ebenen der Planungs- und Bauphasen der Gebietsentwicklung hinweg (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, hochbauliche Planung bzw. Erschließungsplanung und bauliche Umsetzung) neben Fragen des Klimaschutzes, der Klima, der Klimaanpassung, der Resilienz, der nachhaltiger Mobilität, auch die gebietsübergreifende nachhaltige Energieversorgung eine wichtige Rolle spielen soll.

Das DGNB-System für Gewerbegebiete bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Quartiers anhand von Kriterien.

Im Einflussbereich der Verwaltung stehen bei der Zertifizierung v.a. die Phasen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Diese werden durch den nachhaltigen Kriterienkatalog bei der Standortauswahl (FNP- Ebene) sowie durch die Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unterstützt.

Bei der Zertifizierung von Gewerbegebieten finden insofern folgende Kriterien Anwendung:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität.

**Die Kriterien im Abgleich mit der städtischen Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung**

**Ökologische Qualität:**

Unter dem Kriterium der ökologischen Qualität werden die Wirkung auf die globale und lokale Umwelt und die Ressourceninanspruchnahme mit den Unterkriterien Ökobilanz, Schad- und Risikostoffe sowie Stadtklima- Mesoklima, Wasserkreislaufsysteme, Flächeninanspruchnahme und Biodiversität geprüft. Insbesondere die Stadtklimatische Analyse des Quartiers, das Thema Belüftung, Quartierswasserbilanz, Rückhaltung und Drosselung von Regenwasser, die Untersuchung der Flächeninanspruchnahme und die

Prüfung des Biotopflächenfaktors, sowie die Vernetzung der Biotoptypen werden nach der Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung bereits untersucht.

### **Ökonomische Qualität:**

Das Kriterium der Ökonomische Qualität betrachtet Unterkriterien wie Lebenszyklus(kosten), Resilienz und Wandlungsfähigkeit, Flächeneffizienz und Wertstabilität, sowie Umweltrisiken. Die Städtische Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung (KliBl) erfasst naturgemäß das Thema Lebenszykluskosten nicht, das sich auf das Gebäude bezieht. Stattdessen wird beispielsweise das Thema Flächeneffizienz und Umweltrisiken auf der FNP- und B-Planebene vollständig untersucht. Ebenfalls die Kriterien Resilienz und Wandlungsfähigkeit sowie Wertstabilität werden bereits zu einem hohen Grad (rd. 75%) in der städtischen Leitlinie berücksichtigt.

### **Soziokulturelle und funktionale Qualität:**

Hier stehen v.a. die Themen der Gesundheit, der Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit, der Funktionalität und soziokulturelle Qualität im Vordergrund. Die hierzu gehörenden Kriterien Mikroklima, Freiraum, Emissionen/ Immissionen und Städtebau werden als besondere Kriterien in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, so dass die Themen soziale und funktionale Mischung, sowie soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur derzeit ausschließlich im Rahmen einer DGNB-Zertifizierung geprüft werden.

### **Technische Qualität:**

Das Themenfeld „Technische Qualität“ setzt sich mit Kriterien wie Energieinfrastruktur, Wertstoffmanagement und Smart Infrastructure auseinander. Die Städtische Leitlinie denkt die Energie- und Mobilitätsinfrastruktur für den motorisierten sowie nicht motorisierten Verkehr weitestgehend mit. Im Bereich Wertstoffmanagement und Smart Infrastructure sind Verbesserungspotentiale zu prüfen.

### **Prozessqualität:**

Im Themenfeld Prozessqualität werden die Kriterien Integrale Planung und Partizipation sowie das Prozessmanagement, aber auch Governance, Baustelle/ Bauprozess und Qualitätssicherung und Monitoring bewertet. Gerade auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird bereits in integralen Planungsteams ein integraler Planungsprozess in Szenarien umgesetzt. Auch das Thema Partizipation wurde z. B. in den Projekten der Bahnstadt und im Bahnhofsquartier intensiv – im Sinne der DGNB-Kriterien – umgesetzt. Themenfelder wie Projektmanagement, Baustelle und Bauprozess beziehen sich auf die bauliche Umsetzung, auf die die Kommune nur im Bereich der öffentlichen Infrastruktur Einfluss hat. Das Thema Qualitätssicherung und Monitoring wird im Zuge der Aufgabenoptimierung zum Baulandmodell in Angriff genommen.

### **Fazit:**

Ein Abgleich der Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung mit den DGNB-Kriterien durch das siz (steinbeis innovations zentrum) hat folgendes Fazit ergeben:

*„...Bei der Neuentwicklung bzw. Neuausweisung von Gewerbegebieten findet die städtische Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung eine umfassende Prüfung relevanter umweltbezogener Aspekte Anwendung, um eine nachhaltige und klimagerechte Planung sicherzustellen.“*

Die ohnehin schon durch sehr lange Entwicklungszeiträume gekennzeichnete Aktivierung dringend benötigter Gewerbeflächenpotenziale würde mit einer DGNB-Zertifizierung zum einen weiter an Komplexität gewinnen und zum anderen würden insbesondere kleine und mittlere Betriebe benachteiligt oder zumindest in ihrer Entwicklung gehemmt, da mit ihr ein erheblicher Aufwand und Kostensteigerungen auf Seiten der Kommune und der Unternehmen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung neuer Gewerbegebiete sowie die Aufwertung von Bestandsgebieten grundsätzlich unter Anwendung des Städtischen Leitfadens für klimagerechte Bauleitplanung erfolgen mit dem Ziel, Quartiere zu entwickeln, die einen möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursachen – in Planung, Bau und Betrieb.

Ob eine DGNB- Zertifizierung erfolgen soll, prüft die Verwaltung im Einzelfall im Rahmen des

Aufstellungsbeschlusses im Bauleitplanverfahren und legt dem Fachausschuss eine entsprechende Empfehlung zur Beschlussfassung vor.

Leuer

**Anlage/n:** keine

Betreff:

**Baupreissteigerungen**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau

Datum:

01.03.2023

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Ausschuss für Mobilität, Tiefbau und Auftragsvergaben (zur Kenntnis) 03.03.2023

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

08.03.2023

Ö

**Sachverhalt:**

Die Baukosten sind im letzten Jahr massiv angestiegen. Kompensationsmöglichkeiten gab es kaum. Was sind die Ursachen, Auswirkungen und zukünftigen Konzepte für ein sparsames und wirtschaftliches Bauen?

Ursachen:

Das Statistische Bundesamt teilte am 1.2.2023 mit, dass es in 2022 erhebliche Baupreissteigerungen für nahezu alle Materialien gab. So verteuerte sich zum Beispiel Asphaltmischgut um etwa 30 Prozent, Bitumen und Stabstahl um gut 40 Prozent, Flachglas um knapp 50 Prozent.

Ursache für diese massiven Baupreissteigerungen ist zum einen der Ukraine-Krieg, der zu einer hohen Verteuerung der Energie geführt hat. Dies wirkte sich sofort auf fast alle Bereiche des Bauens aus. Neben den Transportkosten sind die Herstellungskosten für Baustoffe massiv gestiegen, da in vielen Bereichen ein hoher Energieeinsatz notwendig ist (z.B.: Asphalt- und Zementherstellung, Aluminium- oder Glasproduktion, Stahlverarbeitung, Dämmstoffherstellung). Ebenso sind die Löhne gestiegen. Zum anderen erzeugt der Krieg in bestimmten Bereichen (z.B.: Ausweichquartiere durch Container) eine erhöhte Nachfrage, die wiederum Preisanstiege zur Folge hatte. Zuvor sind schon durch die Pandemie die Kosten für wesentliche technische Produkte für den Hochbau (z.B.: Lüftungsanlagen, elektrische Schaltanlagen, elektronische Steuerungen) gestiegen, da unterbrochene Lieferketten zu einer Verknappung geführt haben. Aus den gestörten Lieferketten folgte in einigen Projekten ein gestörter Bauablauf, der wiederum zu Anpassungen, Umplanungen und Nachträgen in den Bauprojekten geführt hat.

Ähnlich sieht es im Tiefbau für die Straßenbauarbeiten und den konstruktiven Ingenieurbau aus. Es sind massive Preissteigerungen insbesondere auf Kraft- und Betriebsstoffe, Beton-, Zement- und Asphaltprodukte sowie Schüttgüter und Bodenabfuhr zu verzeichnen. Von Lieferschwierigkeiten sowie Materialknappheit waren die Tiefbaumaßnahmen nur für eine kurze Zeit betroffen.

Ebenfalls ein gleicher Trend ist in der Stadtentwässerung zu erkennen. In der Kalkulation der Sonderrechnung Stadtentwässerung wird der Baupreisindex nach dem „Statistischen Bundesamt“ für die vertraglich vereinbarte Entwicklung der Betriebsentgelte und Investitionen mit herangezogen. Dieser ist im Mittelwert in den Jahren 2020/2021 um 8,8 % gestiegen; in den Jahren 2021/2022 um 17,7 %. Die tatsächlich erzielten Preise in der Ausschreibung liegen am Markt tatsächlich aber höher, da der vertraglich vereinbarte Baupreisindex nicht alle ortsspezifischen Kosten am Markt abbildet. So sind u. a. Kampfmittel oder Grundwassergegebenheiten nicht im Baupreisindex abgebildet. Es ist

festzuhalten, dass die Kanalbaukosten mit etwa 20 bis zu 60 % den letzten drei Jahren über den Kostenschätzungen lagen.

Die Baubranche ist seit Jahren in einer Hochkonjunktur mit sehr starker Auslastung. D.h. in wenigen Bereichen findet noch ein ausreichender Wettbewerb statt. In vielen Bereichen sind die Firmen ausgelastet, sodass entweder keine oder sehr hohe bis überteuerte Angebote abgegeben werden. Mehrfachausschreibungen mit Projektverzögerungen sind die Folge. Der Fachkräftemangel macht sich dazu ebenfalls noch bei den Firmen bemerkbar.

#### Auswirkungen:

Neben den gestiegenen Material- und Lohnkosten, der geringen Marktbeteiligung und den gestörten Lieferketten und dem Fachkräftemangel bei den Baufirmen führen diese Ursachen zu längeren Bauzeiten und teureren Gesamtkosten.

Für einige Projekte haben wir dies näher untersucht. Die Preissteigerungen im Hochbau sowie auch im Tiefbau schwanken in Summe zwischen 10 % und knapp 50 % (vgl. Anlage).

Auf Basis der Erhebungen des Statistischen Bundesamtes gehen wir derzeit von einer gemittelten Teuerung von rd. 10 % für den Hochbau und rd. 20 % für den Tiefbau aus. Dies wird in den Vorlagen der Objekt- und Kostenfeststellungen entsprechend dargestellt, bzw. in den Kostenberechnungen berücksichtigt. In den laufenden Baumaßnahmen bestehen in der Regel kaum Möglichkeiten, Preissteigerungen in einzelnen Kostengruppen in einer Größe von 10 - 50 % aufzufangen, ohne dass das Bauprogramm radikal eingekürzt wird oder die Fertigstellung massiv verzögert wird. Die Wiederholung von Ausschreibungen kann in Einzelfällen die Möglichkeit bieten, mit einer angepassten Ausschreibung auf einen angespannten Markt zu reagieren, dies erfordert aber mehr Zeit, ohne das nachfolgende Gewerke im Bauablauf gestört werden dürfen. Dies gelingt jedoch nicht immer. Zugleich sind wiederholte Ausschreibungen keine Garantie dafür, dass die Angebote günstiger werden. Hier würde ggf. nur wie bereits erwähnt, eine Änderung des Raumprogramms, ein Verzicht auf Maßnahmen oder niedrigere Qualitäten helfen.

#### Zukünftige Konzepte:

In den neuen Projekten werden die Kostenermittlungen entsprechend konservativ an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Der Baustart im Hochbau erfolgt in der Regel auf Basis einer Ausschreibung von 60 % aller Bauleistungen. Im Tiefbau erfolgt der Baustart auf Basis einer Ausschreibung von 100 % aller Bauleistungen. Auch wenn dies eine größere Kostensicherheit am Bauanfang erzeugt, können Kostensteigerungen im Bauablauf damit nicht aufgefangen werden. Material-Preis-Gleitklauseln sollen für den Auftragnehmer das Risiko minieren, diese sind aber mit erheblichem vertraglichem und verwaltungstechnischem Aufwand verbunden.

Inhaltlich sind wir dabei, auch mit Unterstützung des IKS 2.0, die Betriebskosten der Gebäude zu senken. Umfängliche energetische Maßnahmen zur Dämmung und Lüftung führen zu einem reduzierten Energieverbrauch und sparsamerem Umgang mit Ressourcen. Sofern alle technischen Anforderungen erfüllt sind, wird sich der Anteil an Recycling-Baustoffen in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Daher sollte es zukünftig Ziel sein, im Hochbau die Lebenszykluskosten als entscheidendes Kriterium herauszustellen. In diese Kosten sollten neben der Erstellung, die laufenden Betriebskosten, aber auch die sogenannte graue Energie einfließen. Sie bekommen damit ein wesentlich höheres Gewicht in der Bilanzierung und führen zu einem sparsamen und wirtschaftlichen, einem nachhaltigen Bauen.

Herlitschke

#### Anlage/n:

Kostenerhöhungen Ref. 0650

Kostenerhöhungen FB 66



Ds.	Projekt		KG 300	KG 400	Gesamtkosten
22-17590	Kita Stöckheim-Süd	ursprüngliche Kosten [EUR]	1.440.100	476.000	3.427.900
		erhöhte Kosten [EUR]	2.063.700	425.000	3.788.000
		Differenz [EUR]	623.600	-51.000	360.100
		Differenz [%]	43,303	-10,714	<b>10,505</b>
22-18039	IGS Franzisches Feld	ursprüngliche Kosten [EUR]	7.996.781	5.674.060	18.803.500
		erhöhte Kosten [EUR]	9.347.019	6.403.885	21.500.000
		Differenz [EUR]	1.350.238	729.825	2.696.500
		Differenz [%]	16,885	12,862	<b>14,340</b>
22-19463	GS Ilmenaustraße	ursprüngliche Kosten [EUR]	1.255.100	662.700	4.318.500
		erhöhte Kosten [EUR]	1.570.500	1.077.100	4.709.500
		Differenz [EUR]	315.400	414.400	391.000
		Differenz [%]	25,129	62,532	<b>9,054</b>
22-19667	Kinder- und Teenyklub "Weiße Rose"	ursprüngliche Kosten [EUR]	1.277.300	522.800	3.062.700
		erhöhte Kosten [EUR]	1.692.300	702.800	4.551.500
		Differenz [EUR]	415.000	180.000	1.488.800
		Differenz [%]	32,490	34,430	<b>48,611</b>
23-20347	Sporthalle der IGS Sally-Perel	ursprüngliche Kosten [EUR]	4.871.450	1.326.800	9.346.800
		erhöhte Kosten [EUR]	7.116.000	1.704.000	11.657.000
		Differenz [EUR]	2.244.550	377.200	2.310.200
		Differenz [%]	46,076	28,429	<b>24,716</b>

**Kostenerhöhung Baumaßnahmen FB 66**

		Beteiligte	Stadtanteil	Gesamt
22016 Okerbrücke Leiferde	ursprüngliche Kosten [EUR]	296.451	4.811.932	5.108.383
	erhöhte Kosten [EUR]	390.224	5.890.236	6.280.460
	Differenz [EUR]	93.773	1.078.304	1.172.077
	Differenz [%]	31,63%	22,41%	22,94%
22009 Im Wasserkamp	ursprüngliche Kosten [EUR]	122.790	720.797	843.587
	erhöhte Kosten [EUR]	218.669	1.054.582	1.273.252
	Differenz [EUR]	95.879	333.785	429.665
	Differenz [%]	78,08%	46,31%	50,93%
22033 Haltestelle Nordstraße	ursprüngliche Kosten [EUR]	13.220	194.240	207.460
	erhöhte Kosten [EUR]	27.854	270.599	298.453
	Differenz [EUR]	14.634	76.358	90.993
	Differenz [%]	110,70%	39,31%	43,86%
22071 ZV Straßenbau Nord I	ursprüngliche Kosten [EUR]			309.874
	erhöhte Kosten [EUR]			404.600
	Differenz [EUR]			94.726
	Differenz [%]			30,57%
22028 Radwegdecken	ursprüngliche Kosten [EUR]			337.934
	erhöhte Kosten [EUR]			497.527
	Differenz [EUR]			159.593
	Differenz [%]			47,23%





Betreff:

**Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses**

Organisationseinheit:

Dezernat IV  
41 Fachbereich Kultur und Wissenschaft

Datum:

21.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Vorberatung)	28.02.2023	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.03.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

**Beschluss:**

1. Die Planung für die bauliche Neuerrichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig erfolgt auf der Grundlage des im Jahr 2019 beschlossenen Zukunftskonzepts „Die Städtische Musikschule auf dem Weg zum `Zentrum für Musik‘“ (Drs. Nr. 19-10104-01).
2. Die Planung eines Konzerthauses mit 1.000 Sitzplätzen erfolgt auf Basis der Untersuchung der kulturellen Infrastrukturanalyse des Büros actori sowie der Machbarkeitsstudie des Büros Prof. Jörg Friedrich | Studio PFP GmbH.
3. Städtische Musikschule und Konzerthaus sollen eine synergetische und bauliche Einheit an einem Standort bilden. Das Konzerthaus und dessen 1.000-Sitzplatz-Konzertsaal soll multifunktional und mit dem 199-Sitzplatz-Konzert- und Probensaal der Städtischen Musikschule baulich kombiniert geplant werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein künstlerisches Konzept bzw. Veranstaltungskonzept zu entwickeln, dass sowohl die Diversität der Bevölkerungsstruktur als auch die Kombinationspotentiale mit der Städtischen Musikschule im Sinne eines Zentrums der Musik für Alle reflektiert.
5. In das weitere Bauleitplanverfahren für das Bahnhofsquartier (Anlage 1) wird der Standort für ein Konzerthaus kombiniert mit der räumlichen Unterbringung der Städtischen Musikschule integriert.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die für eine finale Umsetzungsentscheidung erforderlichen baulichen Untersuchungen umgehend auszulösen. Die Vorgaben des B-Planentwurfes sind dabei zu berücksichtigen.
7. Der finale Umsetzungsbeschluss für die kombinierte Errichtung von Konzerthaus und der Städtischen Musikschule (inkl. eines Konzert- und Probensaals mit 199 Sitzplätzen) ist im Jahr 2025, mit belastbaren Aussagen zum erforderlichen Investitionsvolumen, vorzulegen. In diesem Rahmen ist auch festzulegen, ob und ggf. in welchem Maße eine alternative Finanzierungsvariante (ÖPP, Einbindung von Spenden oder sonstigen Drittmitteln, Realisierung z.B. durch eine Stiftung) verfolgt werden soll.
8. Die Verwaltung trägt Sorge dafür, dass ein architektonischer Wettbewerb für die kombinierte Errichtung von Städtischer Musikschule und Konzerthaus folgende Parameter beinhaltet:
  - am neu zu gestaltenden städtischen Eingangstor Viewegs Garten – in direkter Sichtachse des zentralen Ausgangs des Hauptbahnhofs – eine wegweisende Architektur zu generieren,

- die Architektur nimmt die Bezüge zum Gesamtensemble der historischen Parkanlage Viewegs Garten sowie des neuen Bahnhofsquartiers auf und leistet einen Beitrag zu dessen weiterer städtebaulichen Aufwertung,
  - Orientierung an Nachhaltigkeit in Baustoffen, Berücksichtigung modernster Umweltstandards bei der Klimatisierung bzw. Gebäudekühlung sowie der Energieversorgung,
  - die Architektur wird den Anforderungen zur Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel gerecht,
  - Berücksichtigung kulturpolitisch aktueller Diskurse; beispielsweise baulich als „Dritter Ort“ fungieren zu können.
9. Für die Ausschreibung, u.a. von Planungsleistungen, sollen der Referenznachweis erfolgreicher Umsetzungen von Konzerthausprojekten zentrale Kriterien sein.
10. Für die Planung zur Errichtung der Städtischen Musikschule und eines Konzerthauses stehen derzeit Haushaltsmittel von 500.000 € vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigungen zum Haushalt 2023 zur Verfügung. Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Umsetzung der Maßnahme und den lfd. Betrieb steht unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Braunschweig und den Finanzierungsalternativen.

## Sachverhalt:

### Bisheriger Sachstand

Der VA hat im Jahr 2019 das "Zukunftskonzept für die Städtische Musikschule für ein 'Zentrum der Musik'" beschlossen (Drs. Nr. 19-10104-01). Mit diesem Beschluss wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, auf Basis des inhaltlichen Konzeptes „Die Städtische Musikschule auf dem Weg zum 'Zentrum der Musik'“ die finanziellen und räumlichen Planungen voranzutreiben und dem Rat konkrete Realisierungsvorschläge zur Beschlussfassung vorzulegen. Wesentlicher Konzeptinhalt sind die Zusammenlegung der derzeitigen drei Musikschulstandorte an einem Standort und der Bau eines Konzert- und Probensaals für die Musikschule mit 199 Sitzplätzen.

Vor dem Hintergrund der Prüfungen für diesen Konzert- und Probensaal hat die Verwaltung eigene Erkenntnisse und die Vorschläge Externer aufgegriffen, die eine grundsätzliche Lücke in der kulturellen Infrastruktur für ein Konzerthaus mit 1.000 Sitzplätzen in der Stadt Braunschweig auswiesen. *Der politische Auftrag aus Drs. Nr. 19-10104-01 wurde daher durch die Verwaltung erweitert um die Prüfungen, ob es sowohl inhaltlich als auch baulich zielführend ist, im Rahmen der Umsetzung des Musikschulkonzepts, auch diesen Lückenschluss als Projektbestandteil zu integrieren.* Über dieses Vorgehen wurde mit der Mitteilung Drs. Nr. 20-13708 informiert.

## II. Inhaltlicher Ausgangspunkt Kulturhauptstadtwerbung 2004: Konzerthaus

Die im Jahr 2004 durch die politischen Gremien beschlossene Bewerbung zur Kulturhauptstadt Europas 2010 beinhaltete bereits die Idee eines Festspielhauses für (Neue) Musik als Konzertsaal des 21. Jahrhunderts in Braunschweig:

*„[...] Das geplante Festspielhaus ist als idealer Konzertsaal für herkömmliche Aufführungen konzipiert, aber auch als ein einzigartiger Aufführungsort für die räumlichen und akustischen Erfordernisse Neuer Musik. Zugleich ist es multimediales Zentrum für grenzüberschreitende Ausstellungen und Installationen von Musik über Bildende Kunst bis hin zu Film und Fotografie. Das Haus bietet nicht nur vielfach großen-variable Proben- und Aufführungsorte für den Konzertbetrieb, sondern auch für die musikpädagogischen Institutionen Braunschweigs. Es ist auch Spielstätte für Musiktheater, Tanz und Theaterformen. [...]“* Bewerbungsschrift Stadt Braunschweig, S. 64

Auch beinahe 20 Jahre später besteht auch heute aus kulturfachlicher Sicht kein Zweifel an der Notwendigkeit eines Konzertsaaes.

### III. Grundsatzprüfungen für eine Konzerthausrealisierung

#### 1. Marktanalyse: Analyse zur Bestätigung des infrastrukturellen Bedarfs für ein Konzerthaus

Da der Bau eines Konzerthauses unter einer Vielzahl von Aspekten zu erörtern ist, hat die Verwaltung ein Gutachten ausgeschrieben, um unter anderem die unter I. dargestellten verwaltungsseitigen Erkenntnisse zur kulturellen Infrastrukturlücke zu überprüfen. Ebenso sollten der Aspekt zur Marktnachfrage für ein Konzerthaus mit 1.000 Sitzplätzen sowie die wirtschaftlichen Folgewirkungen überprüft werden. Nach erfolgter Ausschreibung für das externe Gutachten wurde das Büro actori aus München mit dieser Prüfung beauftragt. Hierüber wurde mit Drs. Nr. 21-17063 informiert.

Das Prüfergebnis bestätigt nicht nur eine entsprechende Lücke in der kulturellen Infrastruktur der Stadt Braunschweig, sondern belegt auch eine entsprechende potenzielle Marktnachfrage für den Betrieb eines Konzerthauses: „[...] Die im Rahmen der Bedarfs- und Potenzialanalyse durchgeführten Analysen belegen, dass angebots- und nachfrageseitig ausreichend Bedarf für ein Konzerthaus in Braunschweig vorhanden sind. [...]“

Die Studie kommt bezüglich des Verhältnisses eines Konzerthauses zur Stadthalle zusätzlich zu dem Ergebnis, dass *„[...] die schon dichte Stadthallen-Belegung keinesfalls weitere Veranstaltungspotenziale im Bereich Klassik/ Musik bedienen kann, da dispositioische Grenzen erreicht scheinen. Eine Parallelität beider Projekte ist daher aus externer Sicht inhaltlich und strategisch zu verargumentieren. [...]“*.

Die Gutachtenergebnisse sind in einer zusammengefassten Darstellung in **Anlage 2** beigelegt. Das vollständige actori-Gutachten wurde am 16.02.23 durch das Büro actori im Rahmen einer gemeinsamen Informationsveranstaltung den Ausschüssen für Kultur und Wissenschaft, Planung und Hochbau sowie dem Stadtbezirksrat Mitte vorgestellt und mit der Mitteilung außerhalb von Sitzungen Drs. Nr. 23-20610 versandt.

**Vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Infrastrukturlücke und der entsprechenden Marktnachfrage spricht sich die Verwaltung für die Errichtung eines Konzerthauses mit 1.000 Sitzplätzen aus, um den Kulturstandort Braunschweig zu stärken, dessen ungenutzte Potenziale zu heben und hierdurch die Funktion der Stadt Braunschweig als Oberzentrum auszubauen.**

#### 2. Standortprüfung

Wie in verschiedenen Sitzungen des Ausschusses für Kultur und Wissenschaft seit dem Jahr 2020 durch die Verwaltung kommuniziert, lag die größte Hürde für die Umsetzung darin, einen Standort für die Gebäuderealisierung von Konzerthaus und Musikschulneubau, zu finden.

Um die Tauglichkeit von letztlich vier Potenzialstandorten abschließend zu eruieren, wurde beim Hamburger Büro Prof. Jörg Friedrich | Studio PFP GmbH eine Standortanalyse in Auftrag gegeben. Das vollständige Gutachten wurde am 16.02.23 durch das Studio PFP im Rahmen der o.g. Informationsveranstaltung (siehe III.1) vorgestellt und mit der Mitteilung außerhalb von Sitzungen Drs. Nr. 23-20610 versandt.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse der PFP Machbarkeitsstudie:**

In dieser Machbarkeitsstudie wurden die Standorte

- Stadthalle
- ehemals Karstadt am Gewandhaus
- Großer Hof und
- Bahnhofsquartier

vergleichend untersucht.

*Ziel der Untersuchung* war, ein tragfähiges städtebauliches Konzept für ein Konzerthaus mit 1.000 Sitzplätzen in Kombination mit der räumlichen Unterbringung der Städtischen Musikschule zu erhalten. Die Machbarkeit sollte im Lichte der kulturfachlichen Anforderungen, des Städtebaus und Denkmalschutzes, des Klimas und des Schallschutzes, des Verkehrs und sonstiger Nutzungskonflikte sowie der Wirtschaftlichkeit untersucht werden.

#### Aufbau der Machbarkeitsstudie:

Die Machbarkeitsstudie ist wie folgt aufgebaut:

- Vergleichende Analyse von vier Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Standorten
- Aufstellung von Raumprogrammen für die Nutzungen
- Entwicklung von räumlichen Standortkonzepten
- Bewertung der Standortkonzepte
- Standortvorschlag des Gutachters

Es wurde für jeden Standort untersucht, ob beide Einrichtungen dort räumlich gemeinsam entwickelt werden können oder ob eine räumlich getrennte Unterbringung der beiden Einrichtungen notwendig ist.

#### Raumprogramme:

Das Büro PFP hat aus den Erfahrungen anderer Projekte für das Konzerthausprojekt in Braunschweig eine Bruttogeschosfläche incl. aller notwendiger Funktionsräume von annähernd 8.400 m<sup>2</sup> errechnet sowie für die Räumlichkeiten der Städtischen Musikschule annähernd 4.900 m<sup>2</sup>.

#### Ergebnisse Stärken/Chancen - Schwächen/Risiko – Analyse:

##### **Stadthalle**

##### *Stärken und Chancen:*

- gute Erreichbarkeit/Lage: unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof
- administrative Synergien zwischen Stadthalle, Konzerthaus und Städtischer Musikschule

##### *Schwächen und Risiken:*

- stark eingeschränktes Baufeld durch Vorgaben der Denkmalpflege (Gefahr: Verbau der denkmalgeschützten Stadthallenfassade, Überhöhung)
- unvorteilhafte Geometrie und eingeschränkte Gebäudetiefe für Konzertsäle
- durch einen Anbau ggf. funktionale Einschränkungen bei der Stadthalle
- fehlende Nähe zum Stadtzentrum





## Ehemals Karstadt am Gewandhaus

### Stärken und Chancen:

- gute Erreichbarkeit/Lage: zentral in der Innenstadt
- Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes
- Stärkung und Revitalisierung der westlichen Innenstadt

### Schwächen und Risiken:

- große Eingriffe in baulichen Bestand notwendig/Unwägbarkeiten (Statik/Baustoffe)
- Immobilie nicht im Eigentum der Stadt
- Ggf. Urheberrechtsproblematik bei Fassadeneingriff
- Lärmimmissionen (nächtlicher Lieferverkehr und Besucher\*innen)
- Erhebliche Einschränkungen der Nutzungszeiten aufgrund von Lärmemissionen



## Großer Hof

### Stärken und Chancen:

- Erreichbarkeit/Lage: Randlage Innenstadt
- Flexible Nutzung des Baufeldes

### Schwächen und Risiken:

- Erreichbarkeit/Lage: Wohn-/Mischgebiet
- Lärmimmissionen (nächtlicher Lieferverkehr und Besucher\*innen)
- Erhebliche Einschränkungen der Nutzungszeiten aufgrund von Lärmemissionen
- städtebaulicher Maßstabsbruch zu umliegenden Bebauung



## Bahnhofsquartier / Viewegs Garten

### Stärken und Chancen:

- Erreichbarkeit/Lage: unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und zur Stadthalle
- bisher unbebauter Standort, kein Nutzungskonflikt mit benachbarter Bebauung
- Teil einer neuen Quartiersentwicklung
- Errichtung eines identitätsstiftenden Gebäudes am Stadteingang
- Schaffung eines stadtplanerisch guten Übergangs vom Bahnhofsbereich zu Viewegs Garten

**Schwächen und Risiken:**

- Erreichbarkeit/Lage: außerhalb des Stadtzentrums
- Abweichung vom ursprünglichen städtebaulichen Entwurf
- ggf. zusätzliche Aufwendungen für Bauwerksgründung wegen Körperschallbelastung Stadtbahn

**Standortvorschlag des Gutachters:**

Die Auswertung auf Basis der Bewertungskriterien hat folgende Reihenfolge für die vier Standorte ergeben:

1. Bahnhofsquartier (37 Punkte)
2. Großer Hof (28 Punkte)
3. ehemals Karstadt am Gewandhaus (10 Punkte)
4. Stadthalle (1 Punkte)

Die vollständigen Bewertungskriterien können der mit Drs. Nr. 23-20610 versandten Machbarkeitsstudie von PFP entnommen werden.

Die Standorte an der Stadthalle und am Gewandhaus scheiden nach der Bewertungsmethode als ungeeignet aus.

Der Standort „Großer Hof“ wäre nur unter großen Nutzungseinschränkungen machbar. Er überzeugt zwar durch sein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial, weist jedoch in den Belangen des Immissionsschutzes unauflösbare Defizite auf.

**Der Gutachter empfiehlt auf Basis der Bewertungskriterien und der Bewertung mit 37 Punkten das Bahnhofsquartier / Viewegs Garten als Standort für ein Konzerthaus kombiniert mit der Unterbringung der Städtischen Musikschule:**

- *Insbesondere die Belange des Immissionsschutzes lassen sich für einen 24/7 Betrieb uneingeschränkt erfüllen.*
- *Der Anlieferverkehr ist an dieser Stelle ganztägig gewährleistet, ohne dabei anliegende Nutzungen zu beeinträchtigen.*
- *Die Maßstäblichkeit der Quartiersentwicklung erlaubt die Einfügung der großen Kubatur, die für Konzerthaus und Musikschule notwendig ist, ohne nahegelegene Denkmäler zu beeinträchtigen oder mit dem städtebaulichen Maßstab zu brechen.*
- *Der Standort ermöglicht dem Konzerthaus als identitätsstiftendes Bauwerk für die Stadt Braunschweig aufzutreten.*



- *Das Raumprogramm für Konzerthaus und Musikschule lässt sich an diesem Standort erfüllen, ohne die Funktionalität zu beeinträchtigen.*
- *Die schwierige Immissionsschutzproblematik kann hier gelöst werden und begünstigt die gewünschte Präsenz im Stadtraum.*
- *Die Erreichbarkeit auch aus der Region ist mit klimafreundlichen Verkehrsmitteln uneingeschränkt möglich.*

#### IV. Kombination von Konzerthaus und Musikschule

Die actori-Marktanalyse plädiert dafür, im Rahmen der Entscheidung für eine Konzerthauserrichtung, die Kombinationslösung mit der Städtischen Musikschule in die engere Auswahl zu nehmen: *„[...] In der Verknüpfung von Konzerthaus und Musikschule liegt auch ein inhaltliches Potenzial, mit der Chance, in Braunschweig ein Leuchtturm-Projekt umzusetzen. Durch einen gemeinsamen Standort mit kurzen Wegen und engen Austauschmöglichkeiten von Konzerthaus und Musikschule kann der Musik- und Kulturstandort Braunschweig nachhaltig gestärkt werden. [...]“*

Die Studie des *Büros actori* führt überdies aus, dass insbesondere in der Kombination beider Projekte großes inhaltliches und räumliches Potenzial liegen könnte. Als zentraler Aspekt ist die Kombination der beiden Saalmodule zu benennen, die eine Kapazitätserweiterung des großen Konzertsaals auf bis zu 1.200 Sitzplätze zuließe. Eine Marktnachfrage würde auch für diese Kapazität gegeben sein.

Das *Büro actori* legt zu den Potenzialen der Kombination weitergehend dar: *„[...] Durch einen gemeinsamen Standort mit kurzen Wegen und engen Austauschmöglichkeiten von Konzerthaus und Musikschule kann der Musik- und Kulturstandort Braunschweig nachhaltig gestärkt werden. Beispiele zeigen, dass die Verknüpfung unterschiedlicher, aber im Kern verbundener Nutzungen ein häufiges Mittel ist, um Kooperation und Schlagkraft zu steigern. Insbesondere werden damit auch Zielstellungen wie Öffnung, Ganztagsbelegung und Niedrigschwelligkeit adressiert.“ [...] „Durch die Verbindung von Konzerthäusern mit Musikschulen können neue Formate geschaffen und die Kulturlandschaft gestärkt werden [...]“*

Um die kulturfachliche und musikpädagogische Perspektive zu erweitern wurde der (Bundes)Verband deutscher Musikschulen (VdM) um eine Bewertung der Kombinationsidee einer kommunalen Musikschule und eines Konzerthauses gebeten. Der *Bundesgeschäftsführer des VdM Matthias Pannes* schreibt hierzu:

*„Die Realisierung eines Zentrums für Musik, in dem die Einrichtungen der professionellen Musikpraxis und der musikalischen Bildung mit ihren jeweiligen Kompetenzen im Zusammenwirken neue Perspektiven eröffnen und in dieser Bündelung einen Mehrwert sowohl für Nutzerinnen und Nutzer der Angebote als auch für die Bevölkerung insgesamt schaffen, ist für ein vitales und zukunftsorientiertes Musikleben einer Kommune als musikkultureller Identifikationsort und im Sinne eines Gesamtkonzeptes wegweisend. Ein solches Zentrum bildet einen spannenden Ort lebendigen Austauschs, in dem neue Dimensionen von musikalischem Lernen, Kooperationen, Musikvermittlung, attraktiven Veranstaltungen, kreativen Projekten und kultureller Begegnung erschlossen und innovative Konzepte und Formate entwickelt werden können. Ein solches Zentrum für Musik würde bundesweite Ausstrahlung und Anziehungskraft mit sich bringen. Die zentrale Lage des „Zentrums für Musik“ bietet dabei beste Erreichbarkeit ebenso für das Veranstaltungspublikum des Staatsorchesters wie für die Schülerschaft der Musikschule und leistet damit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Zugangsoffenheit. Ein solches Zentrum würde das Musikleben von Braunschweig insgesamt bereichern – wo künstlerische Exzellenz und musikalisches Lernen in der Kommunalen Bildungslandschaft sich gleichermaßen entfalten und verstärken können.“*

Eine kulturfachliche externe Bewertung des Kombinationsprojektes wurde zudem erbeten von *Prof. Christian Höppner, Generalsekretär des Deutschen Musikrates*:

*„Der Deutsche Musikrat unterstützt nachdrücklich die geplante Konzeption eines Musikschulneubaus und Neubaus eines Konzerthauses in Braunschweig an einem*



*gemeinsamen Standort. Dieses ‚Zentrum für Musik‘ ist ein Zukunftsmodell mit bundesweiter Ausstrahlung, wie es in ähnlicher Weise bereits andernorts verwirklicht wird. Der Bau würde zur kulturellen Belebung der Innenstadtgegend rund um den Braunschweiger Hauptbahnhof beitragen, vor allem aber auch einen großen gesellschaftlichen Mehrwert mit sich bringen: Denn Musikalische Bildung als eine prägende Basis für die individuelle wie auch gesellschaftliche Entwicklung der nachwachsenden Generationen und die professionelle Musikpraxis müssen vernetzt gedacht werden, um sich gegenseitig unmittelbar inspirieren und befruchten zu können. Ein gemeinsamer Standort für diese so grundlegenden Bereiche des Musiklebens ist eine große Chance, die auf keinen Fall vergeben werden darf.“*

**Die Verwaltung teilt die o.a. musikfachliche Einschätzung und schließt sich den Vorschlägen der actori-Studie an. Es wird daher die inhaltliche und bauliche Kombination der Projekte Konzerthausbau und bauliche Neuerrichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig vorgeschlagen.**

**Es wird unter Zugrundelegung der Gutachten (PFP und actori) vorgeschlagen, entsprechend der Gutachterempfehlung, den Standort Viewegs Garten (Anlage 1) für ein Konzerthaus kombiniert mit der Unterbringung der Städtischen Musikschule in die weitere Bauleitplanung für das neue Bahnquartier zu integrieren.**

#### **V. Grundsätzliche Zielstellung: Ein Konzerthaus als städtebaulicher, architektonischer und umwelttechnischer Leuchtturm**

In konsequenter Fortführung der städtischen Planungen aus der Bewerbung um den Titel „Kulturhauptstadt Europas 2010“, aus dem Jahre 2004 schlägt die Verwaltung vor, dass die Konkretisierung der Konzerthausidee mit folgender grundsätzlicher Zielstellung vorangetrieben werden sollte:

**Die Planungen des Konzerthauses sollten sich neben der Multifunktionalität des Baukörpers und insb. des Konzertsaals, an qualitativ hochwertigen Konzerthäusern ausrichten. Zudem sollten aktuelle kulturpolitische Themenstellungen wie u.a. „Dritter Ort“ integriert werden.**

*Zu den Visionen des Konzerthauses schreibt die Studie von actori: „[...] Megatrends wie Gesellschaftlicher Wandel, Nachhaltigkeit und Digitalisierung beeinflussen eine zukunftsgerichtete Aufstellung von Kulturimmobilien. So führt eine Alterung und Diversifizierung der Gesellschaft dazu, dass Aspekte wie Inklusion, Öffnung und Niederschwelligkeit von Kultur bedeutender werden. **Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung.** Beides ist bei der weiteren Planung bzw. einem evtl. späteren Wettbewerb zu berücksichtigen.“ [...] „Landmark-Architektur zieht viele Besuchende an, so strahlen architektonische Merkmale eines Konzerthauses weit über regionale und nationale Grenzen hinaus. Aber auch ein kontextgebundenes Alleinstellungsmerkmal kann zum Erfolg führen, wie das Beispiel Bochum zeigt. [...]“*

*Neben den städtebaulichen Potenzialen im Rahmen der Planungen zum Bahnquartier bietet das Konzerthaus daher die Chance wegweisende moderne Architektur nach Braunschweig, an dessen Eingangstor Hauptbahnhof, zu holen. Zudem sollten mittels einer **nachhaltigen Architektur**, modernste Umweltstandards z.B. bei der Klimatisierung bzw. Gebäudekühlung sowie der Energieversorgung, etc. integriert werden. Diese bauliche Umsetzungsqualität könnte neben der Etablierung einer für ein Oberzentrum einschlägigen kulturellen Infrastruktur auch stilbildend für bauliche Entwicklungen anderer Großstädte sein. Die Planung bezieht das Umfeld des Standortes, insbesondere den angrenzenden Bereich des Viewegs Gartens, mit in die Überlegungen ein. Eine hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität des Umfeldes dient nicht nur der Attraktivitätssteigerung des neu entstehenden Gebäudes, sondern entspricht auch der Bedeutung des Viewegs Gartens für die Stadt Braunschweig.*

In der **Anlage 3** befinden sich einige bauliche **Beispiele**, die **exemplarisch das Nachhaltigkeitspotenzial** für ein zukunftsweisendes Konzerthaus darstellen. Dabei müssen sich sowohl die Architekturplanungen als auch o.a. dargestellten Nachhaltigkeitserwägungen in den städtebaulichen Kontext einfügen.

## **VI. Fahrplan zur kombinierten Umsetzung von Konzerthaus und Städtischer Musikschule**

Die Verwaltung kommt grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass sich, zum derzeit noch sehr frühen Planungszeitpunkt, ein Fahrplan für die erforderlichen nächsten Schritte nur bedingt belastbar und nur sehr grob darstellen lässt.

Es wird daher eine *schrittweise und aufeinander aufbauende Prüfungs- und Planungsfolge* vorgeschlagen. Hierdurch kann am zuverlässigsten gewährleistet werden, dass die Erfordernisse eines solchen heterogenen und komplexen Bauvorhabens in sachgerechten Bahnen erfolgen kann. Insbesondere im Verlauf der Realisierung aufgetretene Problemstellungen anderer Großbauprojekte in Deutschland sollten als Erfahrungswerte herangezogen werden, um nicht durch unrealistische Zeit- und Finanzierungsfestlegungen unsachgemäße Parameter zu setzen, die in der Planungs- und Realisierungsphase zu baulichen und finanziellen Negativkonsequenzen führen.

**Ein zentraler nächster Schritt muss daher aus Sicht der Verwaltung die Ermittlung eines belastbaren Kostenrahmens sein.** Dieser kann allerdings nicht cursorisch aus vergleichbaren Konzerthausprojekten abgeleitet werden. Hiergegen sprechen zunächst schon die Baupreisentwicklungen, die eine Vergleichbarkeit seriös nicht zulassen. Des Weiteren hat jeder Baugrund und jede bauliche Umgebung eigene Voraussetzungen und Problemlagen. Überdies müssen die finanziellen Folgewirkungen einer nachhaltigen und klimagerechten Architektur berechnet werden. Auch die baulichen Folgerungen aus der Multifunktionalität und der Kombination mit der Städtischen Musikschule müssen zunächst ermittelt werden.

**Zur Darstellung eines belastbaren Kostenvolumens schlägt die Verwaltung daher vor, die fachlich erforderlichen Begutachtungen prioritär vorzunehmen und hieraus konkrete Ableitungen für den finalen politischen Umsetzungsbeschluss und die Haushaltsmitteleinstellung ab dem HH 2025 ff zu entwickeln.**

**Für die Verwaltung steht aber fest, dass der Bau von Konzerthaus und Musikschule finanzielle Mittel in ganz erheblicher Größenordnung binden wird. Aufgrund der ohnehin angespannten Haushaltslage wird die Verwaltung für dieses wegweisende Projekt intensiv alternative Finanzierungsmöglichkeiten prüfen. Denkbar sind neben öffentlich-privaten Partnerschaften gerade wegen der kulturellen Bedeutung auch die Finanzierung durch Spenden oder sonstige Drittmittel. Auch eine Stiftungslösung wie seinerzeit bei der Errichtung der VW-Halle ist nicht ausgeschlossen. Konkrete Prüfungen in dieser Hinsicht können jedoch erst nach Vorliegen eines möglichen Kostenrahmens vorgenommen werden.**

*Folgender baulicher Grundsatzfahrplan wird daher vorgeschlagen:*

### **1. Aufstellung des Bebauungsplans**

Kursorisch lassen sich folgende Aussagen für die erforderliche Bauleitplanung treffen: Der B-Plan für das Bahnhofsquartier könnte Ende des Jahres 2025 Rechtskraft erreichen, unter der Voraussetzung, dass der hochbauliche Wettbewerb Ende des Jahres 2024 wie vorgesehen finalisiert wird.

### **2. Hochbauplanung & Architekturwettbewerb**

Auf der Basis des Bebauungsplanes bzw. unter Berücksichtigung der vom Bauleitplanverfahren vorgegebenen Rahmenbedingungen müssen folgende nächste Schritte für die schrittweise Annäherung an einen hochbaulichen Entwurf beschritten werden:

Um den Architekturwettbewerb Ende des Jahres 2024 abschließen zu können, muss die Vorbereitung Anfang des Jahres 2024 beginnen. Zuvor wird die Ausschreibung der Wettbewerbsbetreuung bereits im Jahr 2023 abzuschließen sein.

### **3. Ermittlung Investitionsvolumen**

Aus den in den beiden vorherigen Punkten (VI. 1.+2.) aufgezeigten städtebaulichen und hochbaulichen Planungserfordernissen folgt, dass ein Raumprogrammabschluss bis Ende des Jahres 2023 erforderlich ist. Insbesondere das Raumprogramm für das Konzerthaus muss auf der Basis der bisherigen Annahmen in der PFP-Studie in einem nächsten Schritt baufachlich belastbar geplant werden. Eine Konkretisierung des Investitionsvolumens wäre für den Haushalt 2025 ff. vorzusehen. Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Umsetzung der Maßnahme und den lfd. Betrieb steht unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Braunschweig und den Finanzierungsalternativen.

### **4. Start der hochbaulichen Realisierung/ Umbau der technischen Infrastruktur**

Basierend auf den o.a. dargestellten Parametern und Voraussetzungen (VI. 1.-3.) kommt die Verwaltung zu der Annahme, dass eine bauliche Realisierung potenziell ab dem Jahr 2026 vorbereitet werden könnte. Parallel zur Ausschreibung der baulichen Leistungen für das Konzerthaus müssen in einem Zeitraum von zwei bis drei Jahren Planung und Bau der technischen Infrastruktur (Verkehrswege und Leitungen) im öffentlichen Raum erfolgen.

Die potenzielle Zeitachse für die einzelnen Realisierungsschritte wird auf der Basis der aktuellen Annahmen und Erkenntnisse in **Anlage 4** visualisiert.

### **5. Qualitätserfordernisse für die Planungsgutachten**

Für alle Konkretisierungsphasen (Kostenermittlung, Planung und bauliche Realisierung, o.ä.) sollten nur Unternehmen beauftragt werden, welche über einschlägige Erfahrungen im Bau von Konzerthäusern verfügen, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Facetten, die die Qualität eines modernen und zukunftsweisenden Konzerthauses ausmachen, planerisch abgebildet werden. Diese Unternehmen sollten erfolgreiche Umsetzungen von Konzerthausprojekten vorweisen können, die den Kostenrahmen eingehalten haben (Referenznachweis). Die Ausschreibungskriterien für die Planungsleistungen sollten daher nicht die Angebotshöhe, sondern zuvorderst diese o.g. Qualitätsparameter zur Grundlage der Beauftragung machen.

## **VII. Finanzierung der Analysen und Planungen**

Vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigungen zum Haushalt 2023 stehen 500.000€ an Planungsmitteln für die Umsetzung des Musikschulkonzeptes zur Verfügung (Projekt 3E.210022). Die Verwaltung schlägt vor, diesen Mittelansatz auch für die kombinierte Konzerthausplanung zu verwenden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Angebote des Marktes zu den erforderlichen Ausschreibungen der Gutachten oder unvorhersehbare Gutachtenerfordernisse dieses Planungsmittelvolumen überschreiten könnten.

## **VIII. Weitere Planungen der Verwaltung zum „Großen Hof“**

Aufgrund der hiermit vorgeschlagenen baulichen Errichtung von Konzerthaus und Städtischer Musikschule im Bahnhofsquartier / Viewegs Garten kann der bisher hierfür optionierte „Große Hof“ freigegeben werden.

Für die neuen Planungen zum Grundstück „Großer Hof“, wird auf die gesonderte Beschlussvorlage Drs. Nr. 23-20569 verwiesen.

Dr. Hesse

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Lageplan Bahnhofsquartier Viewegs Garten

Anlage 2 - Bedarfs- und Potenzialanalyse für ein großes Konzerthaus in der Stadt Braunschweig

Anlage 3 - Nachhaltige Kulturbauten

Anlage 4 - Zeitplanung für die Errichtung eines Konzerthauses und den Neubau der Städtischen Musikschule im Bahnhofsquartier

## TOP 4



## **Bedarfs- und Potenzialanalyse für ein großes Konzerthaus in der Stadt Braunschweig**

Zusammenfassung der Kernergebnisse

München, 09.02.2023

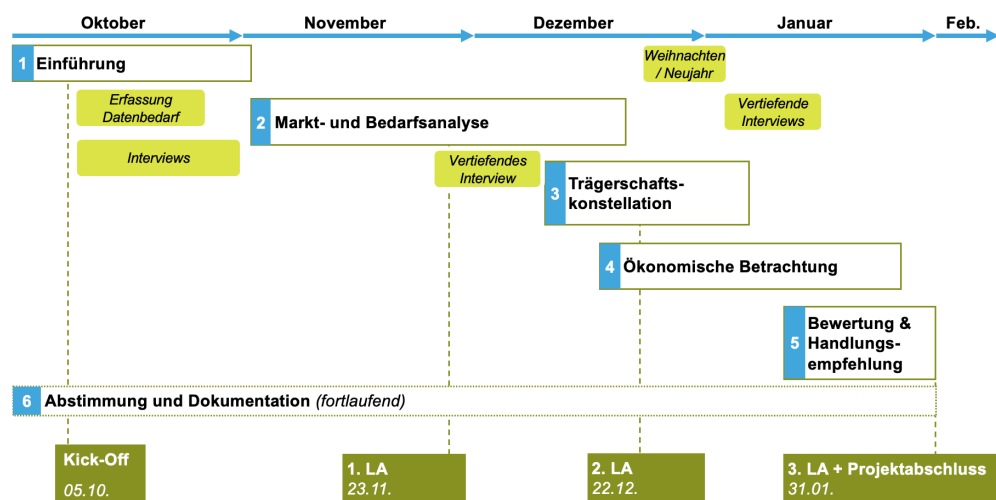
## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Projektvorgehen .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Ausgangssituation für ein Konzerthaus .....</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>Entwicklungen im Konzerthausmarkt .....</b>	<b>5</b>
<b>D.</b>	<b>Wettbewerbssituation .....</b>	<b>6</b>
	<i>D.1 Konzerthäuser in Norddeutschland .....</i>	<i>6</i>
	<i>D.2 Konzerthaus-Situation in Städten vergleichbarer Größenordnung .....</i>	<i>7</i>
	<i>D.3 Veranstaltungsstätten in Braunschweig .....</i>	<i>8</i>
<b>E.</b>	<b>Nutzenden- und Besuchspotenzial .....</b>	<b>8</b>
	<i>E.1 Nachfrage potenzieller Nutzender .....</i>	<i>9</i>
	<i>E.2 Besuchs- und Marktpotenzial .....</i>	<i>10</i>
<b>F.</b>	<b>Nutzungspotenziale eines Konzerthauses in Braunschweig .....</b>	<b>11</b>
	<i>F.1 Das Konzerthaus als zeitgemäße Infrastruktur .....</i>	<i>11</i>
	<i>F.2 Anforderungen an den Konzertsaal .....</i>	<i>11</i>
	<i>F.3 Raum- und Funktionsplanung .....</i>	<i>12</i>
	<i>F.4 Ein-Standort-Konzept Musikschule .....</i>	<i>13</i>
<b>G.</b>	<b>Führungs- und Geschäftsmodell .....</b>	<b>13</b>
<b>H.</b>	<b>Träger- und Betreibermodell .....</b>	<b>15</b>
<b>I.</b>	<b>Betriebswirtschaftliche Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
	<i>I.1 Business Case .....</i>	<i>17</i>
	<i>I.2 Finanzierungsstrukturen von Konzerthäusern .....</i>	<i>18</i>
	<i>I.3 Sekundäre Effekte .....</i>	<i>19</i>
<b>J.</b>	<b>Hinweise zum weiteren Projektverlauf .....</b>	<b>19</b>



## A. Projektvorgehen

Die Bedarfs- und Potenzialanalyse für ein großes Konzerthaus Braunschweig wurde von der Stadt Braunschweig beauftragt und von der Kulturberatung actori GmbH im Zeitraum von Oktober 2022 bis Ende Januar 2023 durchgeführt. Zentrales Ziel der Untersuchung ist die Bewertung der Fragestellung, inwieweit die Stadt Braunschweig ein großes Konzerthaus benötigt, und wenn ja, welche Potenziale und Anforderungen für solch ein Projekt berücksichtigt werden sollten.



## Daten- und Informationsbestand

Die Untersuchung baut auf einem umfangreichen Daten- und Informationsbestand auf: Dazu wurden vom Auftraggeber verschiedene Daten und Informationen, wie die Raum- und Funktionsplanung zu Konzerthaus und Musikschule sowie Vorüberlegungen zur Kapazität des Konzerthauses (1.000 PAX), zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden über 20 Interviews mit internen und externen Stakeholder/-innen geführt. Zusätzlich wurden auch externe Daten und Informationen hinzugezogen. Hierfür hat actori auf bereits bestehende Untersuchungen und Studien sowie einen internen actori-Datenbestand, der auf langjähriger Erfahrung in den entsprechenden Bereichen basiert, zurückgegriffen. Es wurden insgesamt knapp 30 Vergleichsprojekte, auf die für das Projekt in Braunschweig relevanten Aspekte hin, analysiert, um Schlussfolgerungen für den zukünftigen Betrieb eines Konzerthauses zu ziehen.

## Projektverlauf

Nach Aufnahme der Ausgangssituation durch Interviews und weiteren zur Verfügung gestellten Dokumenten analysierte actori in einem ersten Schritt die Entwicklungen im Konzerthausmarkt. Dabei wurden Trends und Anforderungen an eine zeitgemäße Konzerthaus-Infrastruktur untersucht.




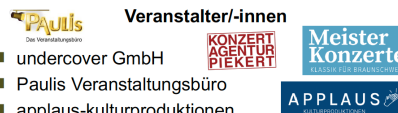


Gleichzeitig wurde auch die Wettbewerbssituation im Konzerthausmarkt in den Blick genommen, insbesondere die Konzerthaus-Situation in Städten vergleichbarer Größenordnung sowie die Situation der Veranstaltungsstätten in Braunschweig und Umgebung.

Um die Nachfrage für ein potenzielles Konzerthaus zu ermitteln, wurden Besuchs- und Marktpotenzial bewertet und darauf aufbauend die Nutzungspotenziale für ein Konzerthaus-Projekt identifiziert. Dies umfasst die Bewertung formulierter Anforderungen an einen Konzertsaal, die Raum- und Funktionsplanung sowie das Ein-Standort-Konzept Musikschule. In einem weiteren Schritt hat actori die Möglichkeiten für ein Führungs- und Geschäftsmodell sowie ein Träger- und Betreibermodell untersucht und verschiedene Modelle mit ihren Auswirkungen bewertet. Abschließend wurden auch die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen durch einen Business Case und eine Berechnung der Umwegrentabilität ermittelt. Die hier vorliegende Zusammenfassung umfasst die zentralen Ergebnisse der Untersuchungen; vertiefende Details, Grundlagen der Analysen und ggf. relevante Annahmen für einzelne Berechnungen sind dem umfassenden Abschlussbericht zu entnehmen.

## B. Ausgangssituation für ein Konzerthaus

Die Stadt Braunschweig ist mit ihrem umfassenden Kulturangebot, das alle künstlerischen Sparten umfasst, kultureller Mittelpunkt der Region. Umfragen zeigen, dass Musik und Konzerte zum präferierten Kulturangebot der Bürger/-innen gehören.<sup>1</sup>

Mögliche Nutzende eines Konzerthauses (beispielhaft)

<p><b>Orchester</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Staatsorchester Braunschweig</li> <li>■ Louis Spohr Orchester Braunschweig</li> <li>■ NDR Radiophilharmonie</li> </ul>	<p><b>Veranstalter/-innen</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ undercover GmbH</li> <li>■ Paulis Veranstaltungsbüro</li> <li>■ applaus-kulturproduktionen</li> <li>■ Konzertdirektion Walter E. Schmidt GmbH</li> <li>■ Konzertagentur Piekert</li> <li>■ BraunschweigBAROCK</li> </ul>
<p><b>Laienmusik und Freie Musiker/-innen</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 120 Chöre</li> <li>■ ca. 120 Rock- und Pop-Gruppierungen</li> <li>■ ca. 50 Klassik- / Moderne-Ensembles</li> <li>■ ca. 30 Jazz-, Soul-, Folk- und Weltmusik-Gruppen</li> </ul>	<p><b>Vermittlung/ Education</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Städtische Musikschule Braunschweig</li> <li>■ KinderKlassik.com e.V.</li> <li>■ Louis Spohr Musikforum Braunschweig e.V.</li> <li>■ Landesmusikakademie Niedersachsen</li> </ul>

Für ein Konzerthausprojekt sind angebotsseitig zahlreiche potenzielle Nutzende vorhanden, die sich über unterschiedliche Genres der Musik verteilen. Hierzu gehören zentrale Akteur/-innen wie das Staatsorchester Braunschweig und die überregional aktiven privaten Veranstaltenden (z. B.

<sup>1</sup> Stadt Braunschweig, Fachbereich Kultur und Wissenschaft Bürgerumfrage zum Kulturangebot, 2020.

undercover, applaus-kulturproduktionen, Konzertdirektion Walter E. Schmidt) sowie eine große „freie“ und „Laien-Musikszene“. In den Interviews wurde das Konzerthaus-Projekt über die unterschiedlichen Gruppen potenzieller Nutzender hinweg positiv bewertet.

Mit dem ISEK und den Leitlinien zur Kulturentwicklung gibt es auch strategische Anknüpfungspunkte, die auf ein Konzerthaus-Projekt einzahlen: Die Bedeutung von Kultur als Kernbestandteil der Stadtentwicklung, priorisierte Themenfelder wie die Bewahrung und Förderung von Qualität und Vielfalt sowie das infrastrukturelle Defizit im Bereich von Musikschule und Konzerten können mit einem solchen Projekt bedient werden.

### **Stadthalle Braunschweig**

Neben der Musikschule ist zudem die Situation der Stadthalle Braunschweig in den Blick zu nehmen: Unabhängig vom nicht bekannten Abschluss des Sanierungsprojektes entspricht die anvisierte und in den politischen Beschlüssen formulierte stärkere Ausrichtung in Richtung Tagungs- und Kongressnutzung nicht den formulierten Bedarfen seitens potenzieller Nutzender. Zugleich zeigt ein Blick auf die Veranstaltungszahlen aus Vor-Corona-Jahren, dass die schon dichte Stadthallen-Belegung keinesfalls weitere Veranstaltungspotenziale im Bereich Klassik/ Musik bedienen kann, da dispositioische Grenzen erreicht scheinen. Eine Parallelität beider Projekte ist daher aus externer Sicht – ohne die Bewertung der finanziellen Machbarkeiten – inhaltlich und strategisch zu verargumentieren.

## **C. Entwicklungen im Konzerthausmarkt**

Der Markt für Musikveranstaltungen ist in Deutschland bis 2017 kontinuierlich gestiegen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die klassische Musik (+30% Umsatzsteigerung) und die U-Musik (+80% Umsatzsteigerung) zurückzuführen.<sup>2</sup> Nach der Covid-19-Pandemie erwarten Studien eine Erholung des Veranstaltungsmarktes bis 2024.<sup>3</sup>

Die aktuellen Auslastungsschwierigkeiten der Branche sind auf ein Überangebot (aufgrund von während der Pandemie verschobenen Veranstaltungen) und Vermarktungsherausforderungen zurückzuführen. Neben der grundsätzlich positiven Marktentwicklung lässt sich insbesondere bei der Altersmischung von Klassikhörer/-innen nicht feststellen, dass jüngere Menschen die „Klassik“ oder angrenzende Musikbereiche verlassen.

<sup>2</sup> GfK Konsumstudie des Veranstaltungsmarktes 2007-2018.

<sup>3</sup> EITW, 2022; PwC, 2021. Anm.: Studien berücksichtigen keine aktuellen Geschehnisse wie Energiekrise.

## Erfolgsfaktoren

Für den Besuch eines Konzerthauses ist die Akustik Hauptgrund (52%) und sollte daher essenzieller Bestandteil einer Planung sein. Zudem spielen v. a. die Aspekte Atmosphäre, Programm und Intimität eine zentrale Rolle.

Außerdem zeigen bekannte Beispiele, dass die Architektur eines Konzerthauses Erfolgsfaktor sein kann: Landmark-Architektur zieht viele Besuchende an, so strahlen architektonische Merkmale eines Konzerthauses weit über regionale und nationale Grenzen hinaus. Aber auch ein kontextgebundenes Alleinstellungsmerkmal kann zum Erfolg führen, wie das Beispiel Bochum zeigt.

## D. Wettbewerbssituation

Um Potenziale für ein Konzerthaus bestimmen zu können, hat actori den Wettbewerb in den Blick genommen. Dabei wurde die Konzerthaus-Situation in Norddeutschland und die in Städten vergleichbarer Größenordnung untersucht, um bereits vorhandene Kulturinstitutionen und ihre Ausgestaltung zu identifizieren. Außerdem wurden Veranstaltungsstätten in Braunschweig und Umgebung auf ihr Programm und ihre Ausrichtung analysiert, um zu überprüfen, ob eine Lücke für die Nutzung von klassischer Musik besteht.

Anzumerken ist, dass der Markt für Konzerthäuser unterschiedliche Typologien von Konzerthäusern kennt. Diese unterscheiden sich im Grad der Spezialisierung auf Musik und Veranstaltungen, akustischen Rahmenbedingungen und der Öffnung für Nutzungen anderer Ausprägung wie Tagungen und Kongresse. Die Abgrenzungen sind dabei nicht immer trennscharf, beeinflussen aber die Ausgestaltung einer Infrastruktur und des Betriebsmodells nachhaltig.

Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation ist für Braunschweig ein Fokus auf reine Konzerthausmodelle wie Dortmund oder Bochum sinnvoll. Bei den vorgenommenen Analysen wurde sich deshalb auf diese Modelle – im Folgenden als „Konzerthäuser im engeren Sinn“ bezeichnet – fokussiert.

### D.1 Konzerthäuser in Norddeutschland

Richtet man den Fokus auf das weitere Braunschweiger Umfeld lässt sich lediglich in Bielefeld ein Konzertsaal im engeren Sinn identifizieren.

Bei allen anderen für Klassik genutzten Veranstaltungsstätten handelt es sich um Theater- oder Multifunktionssäle.



Ein Konzerthaus-Projekt in Braunschweig bietet damit ein gewisses Potenzial für ein Alleinstellungsmerkmal. Zudem bestehen erhöhte Chancen, auch Angebote in Braunschweig, die bislang aufgrund unzureichender Infrastrukturen nicht möglich waren, durchzuführen. Im weiteren Umfeld sind neben Bielefeld in Bremen, Hamburg, Berlin/ Potsdam oder Frankfurt am Main nächste Konzerthaus-Standorte.



## D.2 Konzerthaus-Situation in Städten vergleichbarer Größenordnung

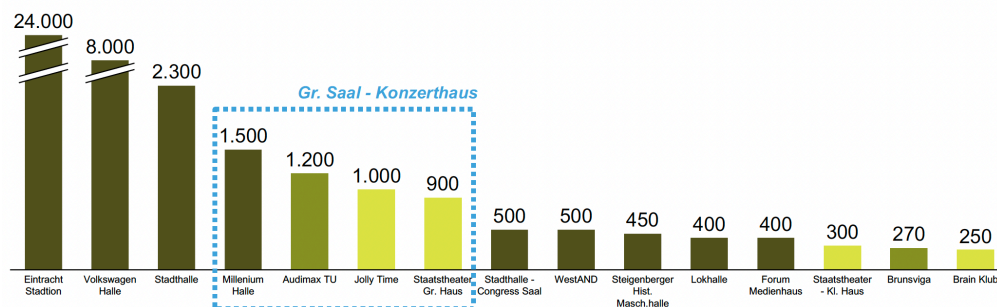
Von 35 betrachteten deutschen Städten zwischen 180.000 und 620.000 Einwohnenden besitzen 13 ein Konzerthaus (im engeren Sinne). Dabei variiert die Einwohnendenzahl dieser Städte stark. Die meisten dieser Konzerthäuser (92%) beinhalten einen großen Saal mit mehr als 1.000 Plätzen, 46% der Häuser für mehr als 1.600 Personen. Häufig findet sich auch ein zusätzlicher kleiner Saal mit mehr als 200 Plätzen. Die Größe des kleinen Saals variiert jedoch. Das Projekt in Braunschweig läge mit einer Saalgröße von 1.000-1.200

im Durchschnitt der anderen Konzerthäuser im Vergleich zu den Einwohnenden im 30 Minuten-Isochron.

### D.3 Veranstaltungsstätten in Braunschweig

Die Veranstaltungsstätten in Braunschweig selbst sind vor allem auf eine Nutzung für U-Musik oder für eine gemischte Nutzung ausgelegt. Mit Blick auf bestehende Saalkapazitäten von Braunschweiger Veranstaltungsstätten, in der sich der große Saal des geplanten Konzerthauses bewegt (900 - 1.500), ist lediglich das Große Haus des Staatstheaters grundsätzlich für klassische Veranstaltungen geeignet. Jedoch ist das Staatstheater Braunschweig für die darstellenden Künste gebaut (und kein Konzertsaal) und hat zudem nur sehr begrenzt freie Kapazitäten. Weitere vorhandene Veranstaltungsstätten mit klassischem Repertoire bieten keinen wirklichen Ersatz für einen Konzertsaal. Akustik, geplante Ausrichtung sowie Platzkapazität sind Gründe, warum z. B. die Stadthalle den Bedarf nicht decken kann. Die diversen Kirchen in Braunschweig sind akustisch nur bedingt für Orchesterkonzerte geeignet und Veranstaltende sind mit hohen Kosten konfrontiert aufgrund fehlender Ausstattung.

**Bestehende Saalkapazitäten (Kultur-/Eventlocation) in Braunschweig (Auswahl >200 PAX)**



Vorhandene Veranstaltungsstätten in Braunschweig mit klassischem Repertoire bieten keinen Ersatz für einen Konzertsaal und es zeigt sich eine deutliche Lücke. Davon ausgehend ist auch eine Konkurrenzsituation für andere Veranstaltungsstätten nicht zu erwarten. Die VW-Halle ist auf Events ausgerichtet und bietet eine vielfach größere Personenkapazität, so dass es zu keinen Überschneidungen kommt. Das Staatstheater ist für den darstellenden Betrieb ausgerichtet und es gibt bereits jetzt dispositorische Engpässe und die Stadthalle Braunschweig ist derzeit nicht benutzbar und soll zukünftig auf das Tagungs- und Kongressgeschäft ausgerichtet werden.

### E. Nutzenden- und Besuchspotenzial

Von zentraler Bedeutung sind angebots- und nachfragebewertende Analysen, um zu bestimmen, ob Bedarf und Potenzial für einen Konzertsaal in Braunschweig existieren. Anhand von Interviews mit potenziellen Nutzenden und einer detaillierten Marktbetrachtung wurden eine mögliche Belegung und Auslastung eines großen Konzertsaals konkretisiert. Diese Analyse wurde mit

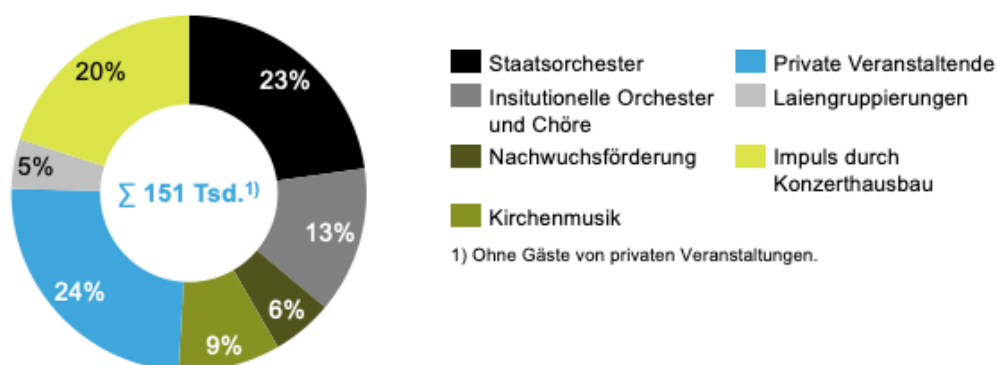
anderen Konzerthausprojekten und deren Programmzusammensetzungen abgeglichen. Zur Nachfragebewertung wurde das Besuchspotenzial anhand der Einwohnenden berechnet, zudem die bisherige Marktabschöpfung im (Klassik-)Veranstaltungsmarkt errechnet und mögliche Wachstumspotenziale abgeleitet.

## E.1 Nachfrage potenzieller Nutzender

Anhand der Angaben potenzieller Nutzender in den Interviews ergeben sich ca. 148 verifizierte Veranstaltungen; diese sichern eine gute Belegung des Konzerthauses. Bei der Ermittlung dieser Zahl wurde berücksichtigt, dass manche Veranstaltende einen Bedarf nach einer Verkleinerung des Saals haben; Vorbild war dabei für viele das Konzerthaus Dortmund.

Erfahrungsgemäß erfolgt eine weitere Belegung des Saals durch nicht-öffentliche Veranstaltungen im Rahmen einer Vermietung. Weitere Impulse entstehen in der Regel durch den Bau eines Konzerthauses, so dass die Veranstaltungszahl weiter steigt. Künstler/-innen(-Gruppen), die bislang nicht in Braunschweig aufgetreten sind, werden angezogen, Tourneen um einen Stopp in Braunschweig ergänzt.

Unter Berücksichtigung dieser Veranstaltungen ergibt sich eine realistische Belegung eines Konzerthauses an rd. 189 Tagen; das entspricht bei Berücksichtigung von Schließzeiten, Pausen und Proben einer Auslastung des großen Saals von rund 69%. Im Vergleich mit anderen Konzerthäusern ist dies als eine gute Nachfragebasis zu bewerten. Weiteres Potenzial an Besuchenden kann – entsprechende Finanzierung vorausgesetzt – über ein eigenes künstlerisches Programm adressiert und gehoben werden. Aus heutiger Sicht ist aufgrund der diversen Nutzenden von einem vielfältigen Programm hinsichtlich der Zusammensetzung musikalischer Genres auszugehen, das deutlich über die häufig mit Konzerthäusern verbundene „Beschränkung“ auf Klassik hinausgeht.

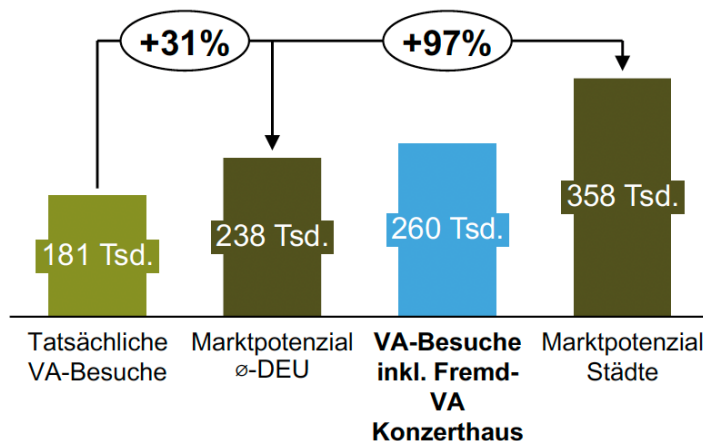


Durch das Veranstaltungsprogramm des großen Saals sind unter Berücksichtigung von Kapazität und Auslastung rd. 151 Tsd. Besuche zu erwarten (vgl. Konzerthaus Dortmund, rd. 190.000 Besuchende, Anneliese Brost Musikforum Ruhr rd. 80.000 Besuchende p. a.). Andere Konzerthäuser

zeigen, dass auch abseits des großen Saals ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm in Konzerthäusern stattfindet. Das Projekt in Braunschweig hat hierbei Potenzial aufgrund einer möglichen Standortverbindung mit der Musikschule: Zum einen wäre damit ein weiterer kleiner Saal nutz- und vermarktbar, zum anderen bieten Foyer und Musikvermittlungsflächen weitere Möglichkeiten, Menschen in ein Konzerthaus zu ziehen. Erste Schätzungen gehen von rd. 15-20 Tsd. Besuchen zusätzlich aus (abhängig von Ausgestaltung der Angebote und Kooperation).

## E.2 Besuchs- und Marktpotenzial

Kontextualisiert man die Besuchserwartung mit dem im Umfeld Braunschweigs existierenden Potenzial, bestätigt sich die mögliche Nachfrage nach einem Konzerthaus: Innerhalb des 60 Minuten-Isochrons um Braunschweig liegen große Städte mit eigenem klassischen Kulturangebot. Unter Berücksichtigung der Sogwirkung dieser Städte bleibt für Braunschweig ein Potenzial von rd. 391 Tsd. Menschen, die offen sind für den Besuch von Angeboten eines künftigen Konzerthauses. Somit ist in Braunschweig und Umland grundsätzlich ein großes Besuchendenpotenzial hinsichtlich der Einwohnenden für (klassische) Konzerte vorhanden. Vor allem, wenn man davon ausgeht, dass einige Menschen auch mehrmals jährlich Veranstaltungen besuchen.



Auch eine Analyse der Marktaberschöpfung bestätigt die positiven Aussichten: Hochrechnungen ergeben für den Klassikbereich im 30 Minuten-Isochron aktuell einen Ticketabsatz von rd. 181 Tsd. Besuchen. Setzt man diese Anzahl von existierenden Veranstaltungsbesuchen ins Verhältnis zum Bundesdurchschnitt, wird ersichtlich, dass ein Marktpotenzial von mindestens 31% nicht abgeschöpft ist. Erwartungsgemäß liegt das Marktpotenzial für Städte nochmals höher (Faktor: 1,5, somit 358 Tsd. Besuche). Auch unter Berücksichtigung der Veranstaltungszahlen in einem Konzerthaus wären noch nicht alle Besuchspotenziale im städtischen Klassikmarkt abgeschöpft. Es muss daher sogar davon ausgegangen werden, dass weitere klassische Veranstaltungen Erfolgchancen hätten. Eine Möglichkeit, dem



entgegenzukommen wäre bspw. ein eigens kuratiertes Programm eines Konzerthausbetreibers in einem Festivalformat.

## **F. Nutzungspotenziale eines Konzerthauses in Braunschweig**

Um die Nutzungspotenziale eines Konzerthauses in Braunschweig näher bestimmen zu können, hat actori die Trends und Entwicklungen analysiert sowie Anforderungen an ein Konzerthaus aus den Interviews mit internen und externen Stakeholder/-innen mit einer Benchmark-Analyse abgeglichen und daraus Empfehlungen abgeleitet. Dabei wurde auch die bestehende Raum- und Funktionsplanung auf Auffälligkeiten untersucht. Insbesondere für das Ein-Standort-Konzept Musikschule wurden Synergiepotenziale und Chancen identifiziert.

### **F.1 Das Konzerthaus als zeitgemäße Infrastruktur**

Die Folgen sogenannter Megatrends erfordern eine Anpassung und Weiterentwicklung von kulturellen Angeboten und Infrastrukturen – mit direkten Konsequenzen für eine zukunftsgerichtete Aufstellung von Kulturimmobilien. Beispielhaft seien benannt: Digitalisierung von Infrastruktur und Angeboten erfordert technische Ausstattung und Kompetenzen. Die Öffnung von Kulturimmobilien hin zu einem „Dritten Ort“ macht andere Formen von Architektur und Angebotsgestaltung (z. B. Ganztagsbespielung) nötig. Die Anforderungen von bzw. der nach Teilhabe immer diverserer Zielgruppen benötigt Flächen für Bildung und Vermittlung wie auch neue Musikformate. All dies stellt Anforderungen an Flexibilität und Modularität. Um Menschen weiterhin für kulturelle Angebote zu begeistern, ist es erforderlich, dass Entscheidungen über kulturelle Infrastrukturen nicht losgelöst davon betrachtet werden. Es erfordert vielmehr zeitgemäße, flexible Infrastrukturen, die Aspekte wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und „Dritte Orte“ bzw. Beteiligung abbilden können. Bezogen auf Braunschweig kann dazu das Zusammenwirken von Musikschule und Konzerthaus ein hilfreicher und erfolgversprechender Aspekt für ein Konzerthaus-Projekt sein.

### **F.2 Anforderungen an den Konzertsaal**

Konzertsäle folgen meist dem Schuhschachtel- oder dem Weinberg-Prinzip. Das Weinberg-Prinzip findet sich bei den betrachteten Konzerthäusern ausschließlich bei Konzertsälen mit einer Kapazität von mehr als 1.800 Personen. Bei Sälen im Schuhschachtel-Prinzip zeigt sich, dass 80% entweder zwei oder drei Ebenen haben. Im Parkett befinden sich rd. 50-60% der Sitzplätze. Bei einem Konzerthaus von 1.000-1.200 Personen, wie in Braunschweig angedacht, sollten daher ca. 500-600 Personen im Parkett Platz finden. Für Braunschweig ist grundsätzlich das Schuhschachtel-Prinzip mit mehreren Ebenen relevant.



Für Braunschweig halten potenzielle Nutzende eine flexible Nutzbarkeit des Hauses für sehr wichtig. Stakeholder/-innen haben darüber hinaus unterschiedliche Anforderungen an die Gesamtkapazität und Verkleinerbarkeit des Saals. Es gibt Beispiele für Modularität bei Bestuhlungsvarianten, diese sind aber selten. Die variablen Bestuhlungsmöglichkeiten finden sich bei Konzertsälen mit ergänzenden Nutzungen, da diese Flexibilität für andere Veranstaltungsarten relevant ist. Mit Blick auf die Gesamtkapazität zeigen Analysen ein sinnvolles Spektrum von 1.000-1.200 Plätzen. Durch die Möglichkeit einer Verkleinerung und damit einer Flexibilität in der Kapazität wird dies unterstützt. Eine Verkleinerbarkeit auf 500-800 Plätze ist aus Marktsicht zu empfehlen.

Mit Blick auf die Ausstattung besitzt mehr als die Hälfte der untersuchten Konzerthäuser eine Orgel. Es ist deshalb zu überprüfen, ob auch andere Veranstaltende neben der Kirche eine Orgel benötigen. Licht- und Tontechnik gehören neben einer modularen Bühne zur Pflichtausstattung eines modernen Hauses. Auch Videotechnik ist im Hinblick auf neue Formate mitzudenken. Eine akustische Veränderbarkeit des Saals (auch im Hinblick auf eine Verkleinerbarkeit oder für unterschiedliche Formate) muss im Planungsprozess konkretisiert werden.

### F.3 Raum- und Funktionsplanung

Mit rd. 4.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche wäre das Konzerthaus Braunschweig verglichen mit den anderen Häusern ein kleines Konzerthaus, wenn man den Anteil der Musikschule (40% Gesamt-Nutzfläche) exkludiert. Derzeit sind neben der Musikschule keine weiteren Räume für zusätzliche Nutzungen, wie z. B. Musikvermittlung und Gastronomie eingeplant.

Mit Blick auf andere Konzerthäuser steht in Braunschweig sowohl anteilig als auch absolut wenig Fläche für Verwaltung zur Verfügung. Hierfür sind bislang 170m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Flächen der anderen Bereiche sind erwartungsgemäß. Lediglich der Backstage-Bereich ist großzügig geplant, aber nicht unrealistisch. Erfahrungen aus anderen Konzerthaus-Projekten zeigen zudem, dass dieser Bereich häufig zu knapp geplant wird.

Anhand von Benchmarks, Trends und Best Practices sowie formulierten Anforderungen aus den Interviews lässt sich für ein potenzielles Konzerthaus in Braunschweig ein Bedarf an weiteren Nutzungen, wie Gastronomie, Flächen für Vermittlung oder Proberäume identifizieren. Daher empfiehlt actori im Rahmen der weiteren Projektkonkretisierung zunächst einen Abgleich der eingeplanten Flächen mit den Nutzendengruppen (bspw. dem Staatsorchester), um so die bestehende Raum- und Funktionsplanung weiter zu optimieren. Zudem sollten Entscheidungen bzgl. der Ausgestaltung konzeptioneller Art getroffen werden, die Auswirkungen auf die Berücksichtigung weiterer

Nutzungen haben. Eine Machbarkeit der zusätzlichen Flächenbedarfe an den Standorten ist zu überprüfen.

## F.4 Ein-Standort-Konzept Musikschule

Die Verknüpfung von Konzerthaus und Musikschule bietet aus externer Sicht eine große Chance in Braunschweig ein Leuchtturm-Projekt umzusetzen. Synergien zeigen sich sowohl in inhaltlichen, aber auch in infrastrukturellen und betrieblichen Aspekten. Beispiele wie in Bochum, Ventspils oder Enschede zeigen, dass die Verknüpfung unterschiedlicher, aber im Kern verbundener Nutzungen, ein häufiges Mittel ist, um Kooperation und Schlagkraft zu steigern. Insbesondere gilt dies im Hinblick auf Zielstellungen wie Öffnung, Ganztagsbelegung oder Niedrigschwelligkeit einer Kultureinrichtung. Durch einen gemeinsamen Standort mit kurzen Wegen und engen Austauschmöglichkeiten von Konzerthaus und Musikschule kann der Musik- und Kulturstandort Braunschweig nachhaltig gestärkt werden.

## G. Führungs- und Geschäftsmodell

Neben inhaltlichen und baulichen Aspekten sind auch betriebliche Belange in den Blick zu nehmen. Zwischen den verschiedenen Bereichen bestehen zudem Interdependenzen. Die Wahl von Führungs- und Geschäftsmodell hat große Auswirkungen auf die Ausrichtung eines Konzerthauses. Zum einen hängt von dem Modell die künstlerische Profilierung ab, zum anderen hat die Wahl auch einen Effekt auf den finanziellen Zuschussbedarf des Kulturbetriebs. Eine Entscheidung ist sinnvollerweise nur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Akteure und Akteurinnen sowie deren Anforderungen zu treffen.

Aus Marktrecherchen ergeben sich drei mögliche Führungsmodelle für ein Konzerthaus: Ein Vermietungsmodell mit dem primären Ziel der Saalvermietung und hoher Auslastung, ein Intendanzmodell mit vorrangiger Profilierung des Konzerthauses über das künstlerische Programm und ein Kooperationsmodell, welches die Aspekte künstlerische Profilierung und Wirtschaftlichkeit zusammenführt.

### Vermietungsmodell

Der Fokus eines Vermietungsmodells liegt vor allem auf der Wirtschaftlichkeit mit Augenmerk auf eine hohe Auslastung. Es bestehen wenig bis gar keine Kriterien z. B. im Hinblick auf den künstlerischen Anspruch der potenziellen Veranstaltenden. Zudem existiert in der Regel kein Budget für die Bereitstellung von eigenen Angeboten. Für Braunschweig wäre dieses Modell aufgrund der hohen Nachfrage potenzieller Nutzender grundsätzlich realisierbar. Auch die Zusammenarbeit mit einem/ einer Ankernutzer/-in wie dem Staatsorchester wäre grundsätzlich realisierbar. Risiken bestehen lediglich hinsichtlich der

künstlerische Profilierung des Hauses, da eine entsprechend geführte Veranstaltungsstätte gänzlich abhängig von den im Markt aktiven Akteur/-innen ist.

### **Intendanzmodell**

Das in vielen Konzerthäusern verbreitete Modell eines Intendanz-geführten Hauses priorisiert die künstlerische Programmgestaltung und Positionierung als wichtigsten Punkt. Die Wirtschaftlichkeit ist im Vergleich zu den anderen Modellen untergeordnet: Das bedeutet allerdings, dass ein höheres Budget erforderlich ist, um es zu bespielen, da der Spielplan in der Regel eine deutlich höhere Quote an Eigenveranstaltungen und zusätzlichen Formaten umfasst. Benötigt wird hierfür eine künstlerische Führung, welche die programmatische Ausrichtung festlegt. Aufgrund der vergleichsweise höheren finanziellen Belastung, der großen Nachfrage potenzieller Nutzender und der Existenz von Akteur/-innen wie dem Staatsorchester (und dem damit verbundenen Potenzial für künstlerische Profilierung) scheint die Etablierung eines solchen Modells nicht erforderlich.

### **Kooperationsmodell**

Vermeehrt entwickelt sich in den letzten Jahren ein Modell, das die Stärken von Vermietungs- und Intendanzmodell zu verbinden versucht: das Kooperationsmodell. Ziel dieses Ansatzes ist es, zum einen künstlerische Profilierung durch gezielte Angebote zu ermöglichen (z. B. in Bereichen, die nicht durch den Markt bereitgestellt werden oder Leitlinien der Angebotszusammensetzung des Konzerthauses), zum anderen aber die unabhängigen Angebote am Markt (in diesem Fall beispielsweise die privaten Veranstaltenden und das Staatsorchester) in Kooperation mit in das Konzerthausprogramm einzubinden. Dies verhindert zum einen kannibalisierende Effekte, ermöglicht aber trotzdem dem Haus ein eigenständiges Profil und programmatische Sichtbarkeit, wie sie für eine Spezialimmobilie wie ein Konzerthaus hilfreich ist, zu geben.

### **Führungsmodell für Braunschweig**

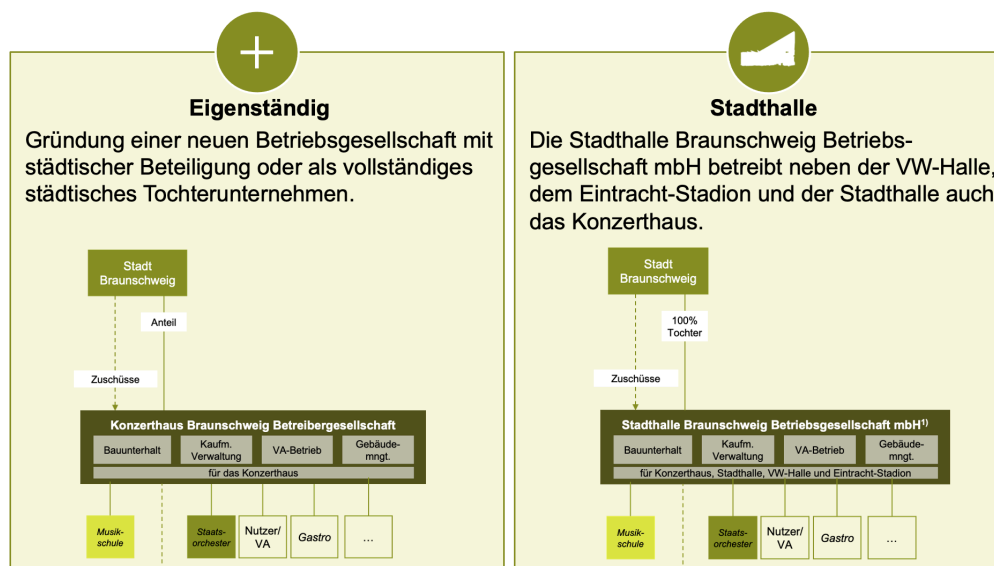
Vor dem Hintergrund des Braunschweiger Marktes empfiehlt sich aus externer Sicht die Wahl eines Kooperationsmodells, da es die Gegebenheiten dieses Marktes im Besonderen berücksichtigt: Ein breites, qualitativ hochwertiges Spektrum an potenziellen Nutzenden, die mit einem Konzerthausbau ihre Aktivitäten weiter entwickeln können, ist vorhanden. Gleichzeitig wäre aber auch die Möglichkeit gegeben, durch einzelne Aktivitäten (z. B. in Form eines Festivals oder durch vermittelnde Angebote) auch inhaltliche Impulse setzen zu können. Werden für die weitere Umsetzung lediglich die wirtschaftlichen Folgen betrachtet, so ist das Vermietungsmodell zu priorisieren.

## H. Träger- und Betreibermodell

Neben dem Führungsmodell wurden zudem für den Betrieb eines Konzerthauses Optionen eines Träger- und Betreibermodells sowie deren Vor- und Nachteile betrachtet. Die Entscheidung korreliert mit der Wahl des Führungs- und Geschäftsmodells. Wirkungskraft und Entscheidungsfreiheit in den Aufgabenstellungen sowie Ressourceneinsparung durch Nutzung von Synergien sind Aspekte, die bei der Betrachtung zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich des Betriebs stellt sich zudem die Frage nach der Einbindung von strategischen Partner/-innen wie der Musikschule oder dem Staatstheater/-orchester.

### Leitplanken der Betrachtung

Die Überlegungen zu Träger- und Betreibermodell erfolgten in einem bestimmten Betrachtungsrahmen. Eigentumsverhältnisse des Gebäudes wurden nach Rücksprache ausgeklammert. Außerdem wurden auf Basis von einer Vergleichsanalyse Modelle einer privaten Trägerschaft (Realisierungswahrscheinlichkeit nicht vorhanden) sowie Betreibermodelle unter Anbindung von Staatstheater (aufgrund der Beteiligung des Landes Niedersachsen) oder Musikschule (nach Rücksprache) nicht berücksichtigt. Für Braunschweig wurden demnach zwei mögliche Optionen analysiert: die Gründung einer eigenständigen Betreibergesellschaft oder die Angliederung des Betriebs an die bereits bestehende Stadthallen Betriebsgesellschaft mbH.



### Eigenständige Betreibergesellschaft

Durch einen Blick auf den Konzerthausmarkt wird deutlich, dass eigenständige Betreibergesellschaften verbreitet sind. Für Braunschweig wäre das Konzerthaus als vollständiges städtisches Tochterunternehmen oder zumindest mit städtischer Beteiligung geführt. Bei diesem Betreibermodell wären alle

Führungsmodelle möglich. Dabei sind Nutzende wie das Staatsorchester Geschäftspartner/-innen der Betreibergesellschaft.

Eine hohe Wirkungskraft möglicher Aufgabenstellungen, jedoch auch mehr Aufwand im Aufbau der Gesellschaft und ihrer Strukturen sind gegeben.

### **Angliederung an die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH**

Bei einer Angliederung des Betriebs an die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH wäre der Gründungsaufwand reduziert. Die Stadthallen Betreibergesellschaft ist ein vollständiges Tochterunternehmen der Stadt und könnte neben der VW-Halle, dem Eintracht-Stadion und der Stadthalle auch das Konzerthaus betreiben. Mit höherer Wahrscheinlichkeit ließe sich das Konzerthaus in diesem Falle aber nur als Vermietungsmodell betreiben, die Chance einer eigenständigen künstlerischen Positionierung wie bei anderen Konzerthäusern wären reduziert. Aufgrund mangelnder künstlerischer Kompetenzen im Stadthallen-Betrieb müssten zumindest entsprechende Kompetenzen entwickelt und aufgebaut werden. Synergien können bei der Angliederung an die Stadthalle in übergreifenden Tätigkeiten, wie z. B. Finanzen, Buchhaltung oder technischen Bereichen entstehen. Diese wurden im Rahmen der Untersuchung nicht analysiert, da der Stadthallen-Betrieb nicht näher bewertet wurde.

### **Anbindung wichtiger Stakeholder/-innen**

Im Hinblick auf die Musikschule empfiehlt sich – bei Umsetzung eines Ein-Standort-Konzeptes – die Anbindung in einem Mietverhältnis, bei dem im Bereich des Facility Managements und Gebäudebetriebs Synergien entstehen können. Zur Bündelung der Aufgaben würde eine Verortung des Gebäudeunterhalts bei einer Konzerthaus Betreibergesellschaft (eigenständig oder Angliederung an Stadthalle) erfolgen. Die Nutzungsbeziehungen bspw. in Bezug auf Gestaltung der Räume und gegenseitigem Zugriff auf die (Veranstaltungs-)Räumlichkeiten ist im weiteren Planungsprozess noch zu konkretisieren.

Interviews mit dem Staatstheater/-orchester konnte entnommen werden, dass der Wunsch nach Zusammenarbeit und Austausch (auch in den Bereichen Vermittlung oder Programm durch Entwicklung eines Festivals) sowie eine langfristige Kooperation vorhanden ist. Das Staatsorchester wünscht sich als Ankernutzer ein Erstzugriffsrecht mit frühzeitiger Terminierung und Stadthallen-Konditionen.

## **I. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen**

Auf Basis der erarbeiteten Analysen und Ergebnisse wurden von actori die betriebswirtschaftlichen Aspekte betrachtet. Dazu wurde in einem Business Case die Wirtschaftlichkeit eines Konzerthauses berechnet, um Kosten und Erlöse zu identifizieren. Der Blick auf Finanzierungsstrukturen anderer Konzerthäuser, in Bau und Betrieb, diente dazu Marktrealitäten zu

verdeutlichen. In einem weiteren Abschnitt wurden die Auswirkungen und sekundären Effekte eines Konzerthausprojektes auf die Region modelliert.

## I.1 Business Case

Bei dem vorliegenden Geschäftsmodell handelt es sich um eine grobe Modellkalkulation, die im Zuge weiterer Planungsschritte weiter detailliert werden muss. Die belastbaren Modellrechnungen gehen von einem eingeschwungen Zustand auf Basis heutiger Marktkennntnisse und abgestimmter Annahmen aus. Eine Anlaufkurve ist nicht berücksichtigt, ebenso werden die eigentumsbezogenen Aspekte wie kaufmännisches Gebäudemanagement, der große Bauunterhalt und ein eventueller Gastronomiebetrieb ausgeklammert.

### Vermietungsmodell

Eine Kalkulation auf Basis eines Vermietungsmodells zeigt in der Summe einen jährlichen Finanzierungsbedarf für den Betrieb von ca. 1,2 Mio. EUR. Die Einnahmen ergeben sich aus der Vermietung des Konzertsaaes (868 TEUR) sowie die Vermietung der Musikschulflächen. Diese beinhaltet bislang eine anhand der Flächen orientierte Kostenumlage. Entsprechend entfallen Personalkosten (für COO, Gebäudemgmt. und EDV), Betriebskosten sowie Hausbewirtschaftung anteilig auf die Musikschule und ergeben so eine Umlage von 403 TEUR. Zusätzlich werden Sponsoring Einnahmen von 50 TEUR angenommen.

Σ Erträge [in TEUR]	1.377	100%	Σ Aufwendungen [in TEUR]	2.549	100%
<b>I Konzertbetrieb</b>	<b>868</b>	<b>63%</b>	<b>I Personalkosten</b>	<b>1.202</b>	<b>47%</b>
Konzertsaal	726	53%	<b>II Betriebskosten</b>	<b>661</b>	<b>26%</b>
Verkleinerter Konzertsaal	131	10%	<b>II Marketing &amp; Vertrieb</b>	<b>125</b>	<b>5%</b>
Foyer + sonst. Räumlichkeiten	11	1%	<b>IV Education</b>	<b>100</b>	<b>4%</b>
<b>II Sonstige Veranstaltungen</b>	<b>56</b>	<b>4%</b>	<b>V Sonst. betrieblicher Aufwand</b>	<b>221</b>	<b>9%</b>
<b>III Sponsoring</b>	<b>50</b>	<b>4%</b>	<b>VI Hausbewirtschaftung</b>	<b>240</b>	<b>9%</b>
<b>IV Kostenumlage Musikschule</b>	<b>403</b>	<b>29%</b>			

Auf der Seite der Aufwendungen ist der Personalbereich, insbesondere der Bereich Technik, am kostenintensivsten. Auf Basis der Raum- und Funktionsplanung sowie VA-Portfolios und Benchmark-Analysen wird ein Personalbedarf von 18 VZÄ angenommen. Die Betriebskosten (661 TEUR) werden maßgeblich durch den Konzertsaal, den Backstagebereich und die Musikschule beeinflusst. Es werden Ausgaben von 125 TEUR für Marketing, 240 TEUR für Hausbewirtschaftung und 221 TEUR für sonstige betriebliche Aufwände prognostiziert. Für ein Education-Programm wird, neben 2 VZÄ und 250 qm Fläche, ein Budget von 100 TEUR angenommen.

## Kooperationsmodell

Eine Entscheidung für ein Kooperationsmodell bedeutet Mehraufwand im Bereich Personal, Marketing und Budget für eigene Veranstaltungen. Dies führt zu einer Finanzierungslücke von rd. 1,6 Mio. EUR (+33% Deckungslücke gegenüber Vermietungsmodell). Zusätzliches Personal mit 3 VZÄ (Intendanz, Programm und Projektmanagement) ein höheres Marketingbudget für die Eigenvermarktung und Budget für die Eigenveranstaltungen (490 TEUR) stehen den Einnahmen durch ein mögliches zweiwöchiges Festival (403 TEUR) gegenüber.

Vermietungsmodell [in TEUR]		Mehrertrag/-bedarf [in TEUR]		Kooperationsmodell [in TEUR]	
Personalkosten	1.202	245 <sup>2</sup>	+ 1 VZÄ Intendanz, 1 VZÄ Programm, 1 VZÄ Projekt-Management	1.447	Personalkosten
Marketing	125	137	Höheres Marketingbudget durch Eigen-VA (20% des neuen Umsatzes)	262	Marketing
Weitere Kosten <sup>1</sup>	1.222			1.222	Weitere Kosten
		490	Budget für selbst konzipierte Veranstaltungen	490	Budget für Eigen-VA
		403	Erträge durch 14 Eigen-VA <sup>3</sup> im Konzertsaal	403	Erträge für Eigen-VA
Σ Erträge	1.377	403	Σ Mehrerträge	1.780	Σ Erträge
Σ Aufwendungen	2.549	872	Σ Mehrkosten	3.421	Σ Aufwendungen

## Stellhebel der Ausgestaltung

Verschiedene Faktoren und Stellhebel beeinflussen den vorangegangenen Business Case durch Ausgestaltung und Synergiepotenziale. Dazu gehören v. a. die technische Komplexität, der fremd- oder eigengeführte Gastronomiebetrieb, die eigenständige oder fremdorganisierte Festivalgestaltung, das Träger- und Betriebsmodell sowie die Anzahl und das Verhältnis der Nutzenden.

## I.2 Finanzierungsstrukturen von Konzerthäusern

Drei mögliche Finanzierungsquellen für den Bau lassen sich grundsätzlich aus Marktrecherchen ableiten: Öffentliche Zuwendungen sind direkte Mittel aus öffentlicher Hand z. B. von EU, Bund, Kommune. Öffentliche Förderprogramme sind indirekte Mittel aus öffentlicher Hand, die an Förderzyklen gebunden sind, und private Finanzmittel (z. B. Spenden, Sponsoring) stammen von Unternehmen, Stiftungen oder Privatpersonen.

Diese drei Finanzierungsquellen spielen, neben den Eigeneinnahmen, auch für den laufenden Betrieb eine wesentliche Rolle. Zusätzliche Unterstützung können Spenden- bzw. Spendenkampagnen bieten. Die Benchmark-Analysen zeigen, dass ohne eine Finanzierung aus öffentlicher Hand ein Konzerthaus nur schwer realisiert werden kann. Dies betrifft sowohl den Bau als auch den Betrieb.



### I.3 Sekundäre Effekte

Konzerthausprojekte wie z. B. in Bochum und Dortmund haben nachweislich nachhaltige und positive Entwicklungen für den Standort erzeugt. Die Effekte reichen dabei von städtischen bis hin zu standort- und quartiersbezogenen Impulsen. Vergleichsuntersuchungen belegen einen wirtschaftlichen Effekt durch eine Kulturinstitution: Dabei lassen sich direkte und indirekte Effekte entlang der Wirtschaft nachweisen. Dazu hat actori eine Messung der Umwegrentabilität zur Berechnung der Sekundären Effekte durchgeführt.

Die Musterkalkulation basiert auf den Berechnungen des Business Case für das Vermietungsmodell und dem sich ergebenden Zuschussbedarf (1,2 Mio. EUR). Insgesamt belaufen sich die Sekundäreffekte auf rund 4,6 Mio. Euro. Sie sind damit ca. 4-fach höher als die von der Stadt Braunschweig voraussichtlich investierten Ressourcen.

Berechnung Sekundäreffekte [in TEUR]

Direkte Effekte	1	Besuchseffekte	2.688
	2	Auftragseffekte	35
	3	Personaleffekte	251
+			
Indirekte Effekte	4	Multiplikatoreffekte	1.488
	5	Steuerliche Rückflüsse	101
=			
Gesamteffekte			4.563
Zuschuss der Stadt Braunschweig			1.172
Rentabilitätsfaktor			3,89

Grundsätzlich kann eine Unterscheidung erfolgen in direkte Effekte, die Ausgabeneffekte durch lokale, regionale und überregionale Besuchende (2.688 TEUR), Mitarbeitende mit Wohnsitz in Braunschweig (251 TEUR) und die Vergabe von Aufträgen des Konzerthaus (35 TEUR) umfassen. Zu den indirekten zählen Effekte durch Zulieferungen und Dienstleistungen an Unternehmen (1.488 TEUR), die von direkten Effekten profitieren sowie steuerliche Rückflüsse (101 TEUR).

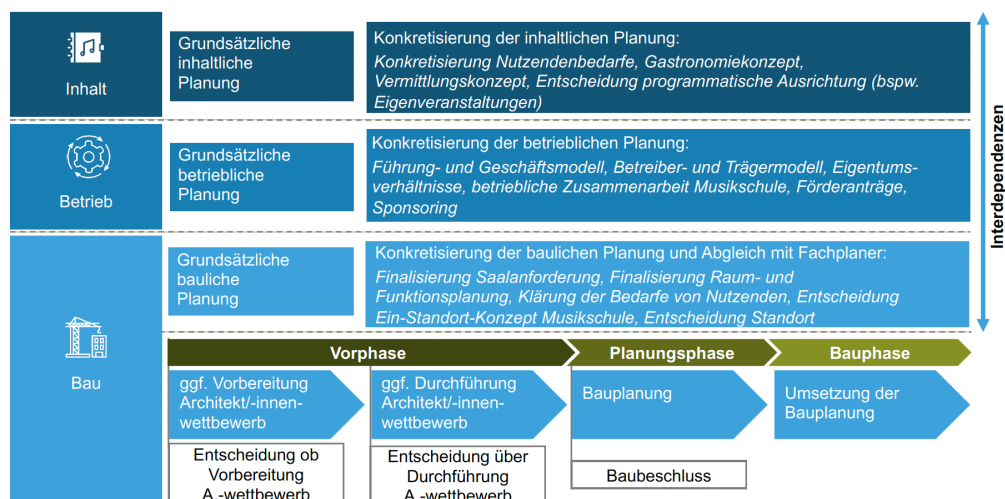
### J. Hinweise zum weiteren Projektverlauf

Zur erfolgreichen Weiterführung des Konzerthaus-Vorhabens empfiehlt actori zunächst eine inhaltliche, betriebliche und bauliche Konkretisierung verschiedener Aspekte vorzunehmen. Diese Bereiche stehen in Wechselwirkung zueinander und sollten gesamt betrachtet werden, bevor man in die Bauphase und deren konkreter Vorbereitung übergeht. Programmatistische Ausrichtung, Vermittlungskonzept und weitere Zusatznutzungen haben Auswirkungen auf Betrieb und Bau. Aufgrund von Interdependenzen der verschiedenen Bereiche sollte eine Entscheidungsfindung alles mit in den Blick



nehmen. Aus betrieblicher Sicht sind im weiteren Planungsprozess v. a. die Rollen und Beziehungen der verschiedenen Akteure und Akteurinnen zu konkretisieren, speziell der Laienszene und Musiker/-innen mit Migrationshintergrund. Darüber hinaus zählen Eigentumsverhältnisse, Führungs- und Geschäftsmodell, Träger- und Betreibermodell sowie die Rolle von Staatstheater/-orchester, Musikschule sowie der Veranstalter/-innen. Auch können Sponsoring-Tätigkeiten und Fördermöglichkeiten vorausgeplant werden. Bauliche Planungen sollten v. a. hinsichtlich Raum- und Funktionsplanung, Standort und Ein-Standort-Konzept Musikschule konkretisiert werden. Die Projekte in Bochum und Dortmund geben diesbezüglich konkrete Hinweise, die in den Entscheidungsprozess einfließen sollten. Z. B. kann durch eine Einbindung der Nutzenden im Planungsprozess eine bauliche Nachbesserung vermieden werden.

Risiken durch aktuelle weltpolitische Geschehnisse, Finanzierung und Governance, Planung und Vergabe sowie Realisierung von Bau und Nutzungen sind in den Planungen zu berücksichtigen. Die Planung von Steuerungshebeln bereits im Vorfeld sind lohnend.



## Konzerthäuser mit nachhaltigen Elementen Beispiele

### **La Seine Musicale, Paris (2017, Shigeru Ban & Jean de Gastines)**

Bild: <https://www.stuttgarter-nachrichten.de/media/media.df1b0160-d160-438e-8fee-7f9bd6160044.original1024.jpg>

Einsatz nachwachsender Rohstoffe: 700m<sup>3</sup> Holzbalken

- 800m<sup>2</sup> großes Photovoltaik-Segel, das sich mit der Sonne bewegt und so gleichzeitig Schatten spendet
- Enge Nutzungs-Verzahnung des großen Kulturzentrums
- 7000m<sup>2</sup> mit natürlicher Vegetation begrünte öffentliche Dachgarten

### **Harpa Concert Hall, Reykjavik (2011, Henning Larsen)**

Bild: <https://nordregio.org/wp-content/uploads/2018/06/498.089.jpg>

- Doppelschalige Südfassade absorbiert überschüssige Wärme und schützt vor Einstrahlung
- Integrierte Arbeitsplätze energieeffizient über das Gebäude verteilt
- Energieversorgung durch Erdwärme und Wasserkraft
- Strategische Umverteilung von Luft- und Wärmeflüssen im Gebäude
- Zusätzliche Nutzung als Gemeindezentrum und Touristenattraktion

### **Konzerthaus Blaibach (2014, Peter Haimerl)**

Bild: [https://kulturgranit.de/wp-content/uploads/Konzerthaus\\_2\\_Haus.jpg](https://kulturgranit.de/wp-content/uploads/Konzerthaus_2_Haus.jpg)

- Beleuchtung ausschließlich durch modernste LED-Technologie
- Eingesetzter Beton fungiert als tragende Struktur, Klangabsorber und ist offengelegt, so dass viel Material eingespart werden kann
- Heizung, Beleuchtung und akustische Elemente sind in den Beton integriert und reduzieren so die Substanz
- Glasschaumschotterbeton wurde mit Hilfe von Wasserkraftstrom aus recycelten Glasflaschen hergestellt und hat hervorragende Wärmedämmeigenschaften
- Die Granitbruchsteine der Außenhülle stammen aus einem Steinbruch in unmittelbarer Nähe

### **Temporärer Gasteig HP8, München (2021, GMP)**

Bild: [https://www.gmp.de/images/3585\\_2110xx\\_HGE70\\_EP04086\\_0041.jpg?w=828](https://www.gmp.de/images/3585_2110xx_HGE70_EP04086_0041.jpg?w=828)

- effektive, nachhaltige Modulbauweise mit kurzer Bau- und Rückbauzeit
- Einsatz marktüblicher Systeme, die kreislaufgerecht sind
- Einbau in bestehende Struktur
- Leicht umnutzbares Stecksystem aus Vollholz-Elementen
- Bereich zwischen Saal und Fassade dient als akustischer und klimatischer Puffer
- Angliederung anderer Nutzung, somit ressourcenbündelnd
- Gebäudehülle und Innenteil getrennt, daher einfacher Um- oder Rückbau

### **La Llotja Theater, Lleida, Spanien (2010, Mecanoo)**

Bild: [https://www.mecanoo.nl/Portals/\\_default/Mecanoo/PRProjects/45/20200324-140117.jpg](https://www.mecanoo.nl/Portals/_default/Mecanoo/PRProjects/45/20200324-140117.jpg)

- Schattenspendende Auskragung bietet Schutz vor Witterung
- Photovoltaikanlage
- Wärmespeicher
- Begrüntes Dach isoliert Innenräume, reduziert Wärmeinseleffekt und minimiert Regenwasserabfluss
- Skulpturale Oberlichter reduzieren durch Tageslichteinfall den Energieverbrauch

### **TheatreSquared, Fayetteville, AR, USA (2020, Marvel Architects)**

Bild: [https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/55b79869e4b00871cfc23a9c/1614525983170-1HBJSYFGD5E4W2PTZSYM/SEI20200623\\_0013\\_highres.jpg?format=2500w](https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/55b79869e4b00871cfc23a9c/1614525983170-1HBJSYFGD5E4W2PTZSYM/SEI20200623_0013_highres.jpg?format=2500w)

- Die die Säle ummantelnden, strukturell und akustisch unabhängigen Betonboxen dienen als Schalltrenner, Klanggestalter, tragende Struktur, Isolierung sowie Verkleidung in beide Richtungen und minimieren so den Materialeinsatz
- Verzicht auf Farbanstriche
- Materialien werden größtenteils im Rohzustand und aus der Umgebung verwendet
- Baumaterialien wie die Verschalung der Betonumhüllung wurden zum Innenausbau genutzt, Künstlerunterkünfte aus wiederverwendeten Ziegeln errichtet
- Bäume wurden vor Baubeginn geborgen und zu Möbeln verarbeitet
- Lüftungssystem in ansteuerbare Zonen unterteilt, die sich an Nutzung anpassen lassen und den sonst üblich hohen Ressourcenverbrauch hier minimieren

### **St Ann's Warehouse, Brooklyn, New York (Marvel Architects)**

Bild: [https://stannswarehouse.org/wp-content/uploads/2014/08/tobaccowarehouse\\_1200x525.jpg](https://stannswarehouse.org/wp-content/uploads/2014/08/tobaccowarehouse_1200x525.jpg)

- Umnutzung eines Bestandsgebäudes spart Ressourcen
- Hohe Flexibilität im Inneren ermöglicht Nutzungsdichte und vermeidet Leerstände durch vielseitige Verwendungsmöglichkeiten
- Gläsernes Ziegelgewölbe sorgt für viel Tageslicht im Innenraum

### **Brooklyn Steel, Green Roof, Concert Venue (2017, HLW)**

Bild: <https://www.hlw.design/wp-content/uploads/2018/11/Brooklyn-Steel-Green-Roof-BK-NY-0052-1-Web.jpg>

- Bestandsgebäude mit industrieller und roher Qualität, das durch den Einsatz neuer, polierter Materialien kontrastiert und auf eine neue Nutzung angepasst wurde
- Flexible Nutzung des Gebäudes für Konzerte, Veranstaltungen und als Versammlungsort
- Begrüntes Dach, welches sowohl der Schalldämmung als auch als innenstädtischer Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten dient und die städtische Bienenzuchtgenossenschaft beheimatet

### **Shenzhen Opera House, China (Wettbewerbsentwurf, Studio Seilern Architects)**

Bild: [https://i0.wp.com/www.studioseilern.com/wp-content/uploads/2022/01/AP\\_SSSOP-2-2020.jpg?w=1600&ssl=1](https://i0.wp.com/www.studioseilern.com/wp-content/uploads/2022/01/AP_SSSOP-2-2020.jpg?w=1600&ssl=1)

- Künstlicher, erhöhter See um das Gebäude dient dem Abfangen von Regenwasser, minimiert das Überschwemmungsrisiko und speichert im Rahmen des Regenwasser-Recycling-Systems Wasser zur Wiederverwertung
- Oberfläche des Sees kühlt durch Verdunstungskühlung die Umgebung, dient als Wärmespeicher und reduziert als Element der Niedrigenergie-Kühlstrategie die Emissionen

## Weitere Gebäudebeispiele mit nachhaltigen Elementen (Andere Nutzungsformen)

### TU Delft Library, Niederlande (1998, Mecanoo)

Bild: <https://www.mecanoo.nl/Portals/default/Mecanoo/PRProjects/27/20200324-113624.jpg>

- Öffentlich begehbare Gründach dient als Park, zur Kühlung/Dämmung des Gebäudes und kontrolliert Regenwasserabfluss
- Kegel fungiert als zentrale Tageslichtquelle und verteilt durch reflektierende Oberfläche und den unterliegenden Säulenwald das Licht in der Haupthalle und den angrenzenden Räumlichkeiten

### Powerhouse Brattorkaia, Trondheim, Norwegen (2019, Snøhetta)

Bild: [https://snohetta.com/uploads/images/097ff5c7910c83bc2779d47733bd432d\\_2048w.jpg](https://snohetta.com/uploads/images/097ff5c7910c83bc2779d47733bd432d_2048w.jpg)

- Das energiepositive Gebäude ist mit 3.000m<sup>2</sup> Solarzellen umhüllt und versorgt sich selbst und die Umgebung mit grüner Energie
- Dachschräge an maximale Effektivität der Photovoltaik angepasst
- Designmantra „Form folgt Funktion“ wird zu „Form folgt Umwelt“
- Effiziente Isolierung und intelligentes Belüftungssystem
- Emissionsarme Betonstruktur, die die Gebäudetemperatur mit Hilfe thermischer Masse reguliert

### Denver Museum of Modern Art, USA (2007, David Adjaye)

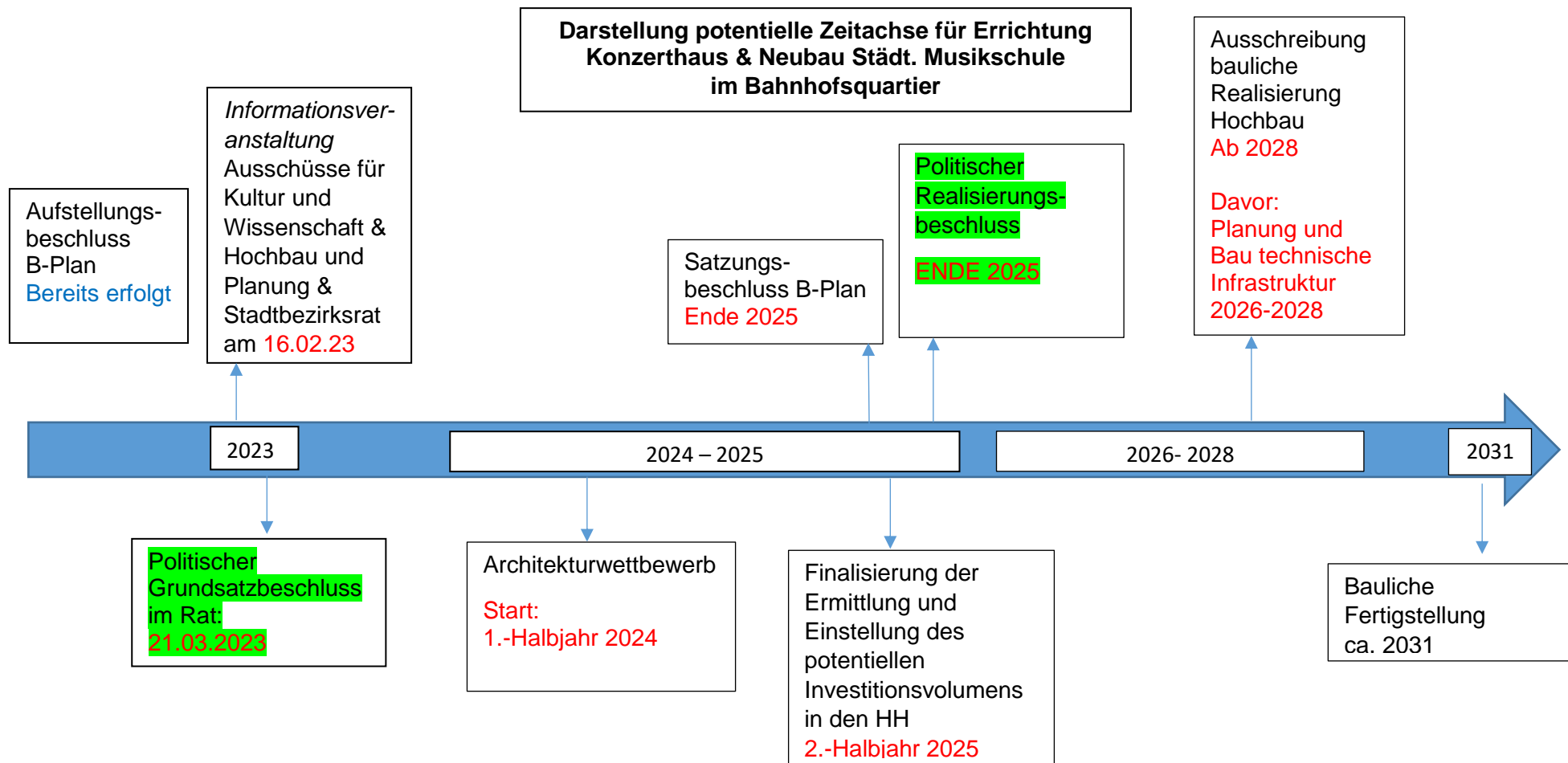
Bild: [https://www.adjaye.com/wp-content/uploads/2020/07/MCA\\_N55\\_medium.jpg](https://www.adjaye.com/wp-content/uploads/2020/07/MCA_N55_medium.jpg)

- Zweischalige Fassade aus getöntem Glas und wabenartigem, recyceltem Verbundmaterial dämmt effizient und lässt Umgebungslicht in das Gebäude
- Kühlt mit 100% Außenluft und durch Wärmeableitung an die Außenfläche
- Baumaterial, Möbel, Einrichtungsgegenstände und Geräte bestehen zu mehr als 20% aus recycelten Materialien
- Dachgarten isoliert und kühlt das Gebäude, vergrößert die städtische Grünfläche und absorbiert und bindet Niederschläge

### KfW Westarkade, Frankfurt (2010, Sauerbruch Hutton)

Bild: [https://www.sauerbruchhutton.de/cache/images/media/projekte/kfw/1400-kfw\\_2640.jpg](https://www.sauerbruchhutton.de/cache/images/media/projekte/kfw/1400-kfw_2640.jpg)

- Die doppelschalige Winddruckfassade weist hohe Dämmwerte auf und bietet eine natürliche, witterungsunabhängige Belüftung, sowie effizienten Sonnenschutz
- Eines der ersten Bürohochhäuser weltweit, die mit weniger als 100kWh/m<sup>2</sup> Primärenergie pro Jahr betrieben werden



## Betreff:

**Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses  
Änderungsantrag zur Vorlage 23-20743**

## Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

## Datum:

06.03.2023

## Beratungsfolge:

		Status
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.03.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

**Beschlussvorschlag:**

A. Der Neubau der Städtischen Musikschule mit dem 199-Sitzplatz-Konzert- und Probensaal erfolgt auf Grundlage des im Jahr 2019 beschlossenen Zukunftskonzeptes „Die Städtische Musikschule auf dem Weg zum ‚Zentrum für Musik‘“ (Drs. Nr. 19-10104-01) auf dem Gelände des Großen Hofes.

B. Zur Stärkung der Innenstadt und zur Integration des Magniviertels hierin soll das Konzerthaus mit 1.000 Sitzplätzen im Gebäude des ehemaligen Galeria Karstadt Kaufhof (Horten-Gebäude) errichtet werden. Die Verwaltung nimmt dazu umgehend Gespräche mit der Immobilieneigentümerin auf.

Gemeinsam soll ein architektonischer Wettbewerb ausgelobt werden, dessen Ziel u. a. eine transparente und offene Fassade mit Blick vom Bohlweg bis ins Magniviertel sein soll. Denkbar ist in diesem Zusammenhang sowohl ein Umbau des existierenden Gebäudes als auch ein Rück- mit späterem Neubau eines Konzerthauses. Auch eine Integration der Städtischen Musikschule (für den Fall, dass der Standort Großer Hof nicht realisierbar sein sollte) sollte vorgesehen werden. Auf jeden Fall ist zur Stärkung der Städtischen Musikschule vertraglich sicherzustellen, dass dieser ein verlässliches Terminkontingent im Konzerthaus zusteht (z.B. zur Durchführung der Musikschultage).

C. Die Verwaltung legt dem Rat schnellstmöglich und als Grundlage für weitere Arbeitsaufträge einen Kosten- und Finanzierungsplan sowie einen Umsetzungsplan mit Meilensteinen – für deren Erarbeitung vorrangig auf externen Sachverstand zurückgegriffen wird – vor.

Im Rahmen der Planungen für den Neubau der Städtischen Musikschule auf dem Großen Hof wird die Integration des Atelier-Förderprogramms in Form einer baulichen Kombination von Musikschule und Atelierhaus geprüft.

**Sachverhalt:**

Wir begrüßen die Initiative für ein Konzerthaus und den dringend benötigten Neubau der Städtischen Musikschule grundsätzlich sehr. Allerdings sehen wir diese kulturellen Leuchttürme nicht zwingend im Bahnhofsquartier und auch nicht unbedingt in einem kombinierten Baukörper – denn es bestehen deutliche Optimierungsmöglichkeiten. Unsere Innenstadt hat nicht erst seit Corona große Probleme. Deshalb muss, sobald sich die Möglichkeit ergibt, ein Standort in der Innenstadt immer prioritär behandelt werden. Das war

im bisherigen Innstadtdialog auch stets die Position der Verwaltung. Zudem fehlt ein veritabler Kosten- und Finanzierungsplan für den jetzt vorliegenden Beschlussvorschlag.

Bevor ein Votum über das vorgeschlagene geplante Konzerthaus mit integrierter Städtischer Musikschule am Viewegs Garten konkret besprochen werden kann, muss die Verwaltung zunächst dezidiert ermitteln, was das kosten und wie das finanziert werden soll. Inzwischen kursieren viele Zahlen in der öffentlichen Debatte. Der Rat braucht aber belastbare Aussagen, für eine fundierte Auseinandersetzung. Besonders vor dem Hintergrund der ohnehin angespannten Finanzlage der Stadt mit perspektivisch prognostizierten Schulden in Höhe von 1.000.000.000 Euro und den gegenwärtig dramatisch steigenden Baukosten. Erst in der letzten Sitzung des Ausschusses für Mobilität, Tiefbau und Auftragsvergaben am 3. März hatte die Verwaltung in Form einer Mitteilung über die Entwicklung in den letzten Jahren berichtet (vgl. DS.-Nr. 23-20682).

Der Standort am Bahnhof, außerhalb der Innenstadt, stößt auch in der öffentlichen Debatte nicht auf ungeteilte Zustimmung. Seit Jahren wird ein breiter Innstadtdialog geführt, in dem ausgelotet wird, wie die Innenstadt wieder stärker belebt werden kann. Der von der Verwaltung favorisierte Standort führt eben nicht zu einer Belebung der Innenstadt, sondern zieht sie förmlich weg. Deshalb favorisiert unter anderem auch der Arbeitsausschuss Innenstadt in einer aktuellen Pressemitteilung den von uns vorgeschlagenen Standort im Gebäude des ehemaligen Galeria Karstadt Kaufhof (vgl. <https://aai-bs.de/allgemein/pressemitteilung-arbeitsausschuss-innenstadt-braunschweig-e-v-begruesst-das-haus-der-musik/>; zuletzt abgerufen am 6. März um 16.50 Uhr) und andere Stellungnahmen (u. a. der IHK) treffen zum Standort bewusst keine Aussage.

Vorstellbar wäre ein Umbau des existierenden Gebäudes oder auch ein Rück- mit späterem Neubau eines Konzerthauses. In entsprechenden Gesprächen mit der Immobilieneigentümerin und über einen architektonischen Wettbewerb soll die beste Lösung für die Unterbringung des Konzerthauses, aber auch die seit Langem erwartete Verbindung vom Magniviertel mit der Innenstadt gefunden werden. Für eine transparente und offene Fassade mit Blick vom Bohlweg bis ins Magniviertel können sicherlich auch die Studierenden der HBK einen wichtigen Beitrag leisten.

Der schwierige bauliche Zustand der Musikschule ist seit Jahren bekannt. Wir wollen deshalb, dass der Neubau auf jeden Fall realisiert wird, damit auch kommenden Generationen von Schülerinnen und Schülern der Zugang zur Musik ermöglicht wird. Die Städtische Musikschule, die bislang auf drei Standorte verteilt ist, kann also einen Neubau auf dem Gelände des Großen Hofs (ehemalige Markthalle) und somit ebenfalls in der Innenstadt erhalten. Im Zuge des Neubaus sollte das vorliegende Atelier-Förderprogramm in Form einer baulichen Kombination von Musikschule und Atelierhaus umgesetzt werden, um den Kunst- und Kulturstandort Braunschweig weiter zu stärken. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel sind eine zielführende Investition in die Innenstadtbelebung und sind mit einem potenziellen Investorenmodell für das Konzerthaus weitaus weniger herausfordernd für den städtischen Haushalt.

#### **Anlagen:**

keine



## Betreff:

**Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der  
Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses  
Antrag / Anfrage zur Vorlage 23-20743**

## Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

## Datum:

06.03.2023

## Beratungsfolge:

		Status
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.03.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

**Beschlussvorschlag:****Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert**(Ergänzungen und Änderungen sind in **fett** eingefügt)

## Beschluss:

1. Die Planung für die bauliche Neuerrichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig erfolgt auf der Grundlage des im Jahr 2019 beschlossenen Zukunftskonzepts „Die Städtische Musikschule auf dem Weg zum `Zentrum für Musik´“ (Drs. Nr. 19-10104-01).

2. Die Planung eines Konzerthauses mit 1.000 Sitzplätzen erfolgt auf Basis der Untersuchung der kulturellen Infrastrukturanalyse des Büros actori sowie der Machbarkeitsstudie des Büros Prof. Jörg Friedrich | Studio PFP GmbH.

3. Städtische Musikschule und Konzerthaus sollen eine synergetische und bauliche Einheit an einem Standort bilden. Das Konzerthaus und dessen 1.000-Sitzplatz-Konzertsaal soll multifunktional und mit dem 199-Sitzplatz-Konzert- und Probensaal der Städtischen Musikschule baulich kombiniert geplant werden.

**4. Es soll ein Zentrum für Musik entstehen, dass ein kultureller Bildungs- und Veranstaltungsort für Alle ist. Die Zusammenarbeit von städtischer Musikschule und professionell tätigen Musiker\*innen wie dem Orchester des Staatstheaters soll nicht nur durch die Nutzung eines gemeinsamen Ortes, sondern auch durch gemeinsame Projekte ermöglicht werden. Es soll ein Begegnungs- und Kommunikationsort im Sinne eines Dritten Ortes entstehen, der ganztägig geöffnet und für alle zugänglich ist. Dabei ist auf Teilhabemöglichkeiten für alle Bevölkerungsschichten im Sinne der Diversität der Bevölkerungsstruktur zu achten. Die Verwaltung wird beauftragt, die grundlegenden Beschlüsse und Untersuchungen der Punkte 1 und 2 unter Beachtung des Konzeptes „Zentrum der Musik für Alle“ weiter zu entwickeln. Dazu soll das bisherige Raumkonzept, das künstlerische Konzept, Veranstaltungskonzept und die Trägerstruktur (z. B. Kooperations- statt Vermietungsmodell) noch einmal überarbeitet werden. Insbesondere müssen entsprechende Begegnungs- und Probenräume (Dritter Ort) mit eingeplant werden. Die Verwaltung wird beauftragt, ein überarbeitetes Konzept im Laufe des weiteren Planungsprozesses rechtzeitig vorzulegen.**

5. In das weitere Bauleitplanverfahren für das Bahnhofsquartier (Anlage 1) wird der Standort für ein Konzerthaus kombiniert mit der räumlichen Unterbringung der

Städtischen Musikschule integriert.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die für eine finale Umsetzungsentscheidung erforderlichen baulichen Untersuchungen umgehend auszulösen. Die Vorgaben des B-Planentwurfes sind dabei zu berücksichtigen.

**Die städtebauliche Integration des Gebäudes soll insbesondere im Hinblick auf zukünftige Sichtachsen und die entstehenden Freiräume im Zuge der B-Plan-Erstellung sichergestellt werden.**

7. Der finale Umsetzungsbeschluss für die kombinierte Errichtung von Konzerthaus und der Städtischen Musikschule (inkl. eines Konzert- und Probensaals mit 199 Sitzplätzen) ist im Jahr 2025, mit belastbaren Aussagen zum erforderlichen Investitionsvolumen **und den voraussichtlich zusätzlichen jährlichen Betriebskosten inkl. der Instandhaltungskosten und der Zinsbelastung vorzulegen.** In diesem Rahmen ist auch festzulegen, ob und ggf. in welchem Maße eine alternative Finanzierungsvariante (ÖPP, Einbindung von Spenden oder sonstigen Drittmitteln, Realisierung z. B. durch eine Stiftung) verfolgt werden soll. **Insgesamt ist zu klären, wie hoch die Investitionskosten und die anfallenden Betriebskosten für die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt geschätzt werden.**

8. Die Verwaltung trägt Sorge dafür, dass ein architektonischer Wettbewerb für die kombinierte Errichtung von Städtischer Musikschule und Konzerthaus folgende Parameter beinhaltet:

- am neu zu gestaltenden städtischen Eingangstor Viewegs Garten – in direkter Sichtachse des zentralen Ausgangs des Hauptbahnhofs – eine wegweisende Architektur zu generieren.
- die Architektur nimmt die Bezüge zum Gesamtensemble der historischen Parkanlage Viewegs Garten sowie des neuen Bahnhofsquartiers auf und leistet einen Beitrag zu dessen weiterer städtebaulichen Aufwertung,
- Orientierung an Nachhaltigkeit in Baustoffen, Berücksichtigung modernster Umweltstandards bei der Klimatisierung bzw. Gebäudekühlung sowie der Energieversorgung,
- die Architektur wird den Anforderungen zur Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel gerecht,
- **Orientierung und Zertifizierung nach dem Standard Gold der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)**
- Berücksichtigung kulturpolitisch aktueller Diskurse; beispielsweise baulich als „Dritter Ort“ fungieren zu können.

9. Für die Ausschreibung, u. a. von Planungsleistungen, sollen der Referenznachweis erfolgreicher Umsetzungen von Konzerthausprojekten zentrale Kriterien sein.

10. Für die Planung zur Errichtung der Städtischen Musikschule und eines Konzerthauses stehen derzeit Haushaltsmittel von 500.000 € vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Genehmigungen zum Haushalt 2023 zur Verfügung. Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Umsetzung der Maßnahme und den lfd. Betrieb steht unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Braunschweig und den Finanzierungsalternativen. **Die Entscheidung zur Umsetzung wird unter dem Aspekt gefällt, dass einseitig keine Schieflage zwischen den zeitlich umsetzbaren Bau- und Sanierungsvorhaben in anderen Bereichen entsteht.** Dies gilt auch für den Aspekt der laufenden Betriebskosten.

11. Für den Fall, dass das Zentrum für Musik mit großem Konzertsaal nicht umgesetzt werden kann, soll prioritär die Musikschule mit kleinem Saal zeitnah verwirklicht werden. Eventuell notwendige Planungen werden rechtzeitig aufgenommen. Dem Rat wird halbjährlich über den Zwischenstand inklusive der Finanzierungsmöglichkeiten berichtet.

**Sachverhalt:**

Begründung erfolgt mündlich.

**Anlagen:**

keine

Betreff:

**Entwicklung Großer Hof**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	28.02.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.03.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

**Beschluss:**

Für den im Betrachtungsraum dargestellten Bereich „Großer Hof“ (Anlage 1) wird nach Erstellung eines Nutzungsprofils ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

**Sachverhalt:**

**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG. Danach beschließt der Rat über die grundlegenden Ziele der Entwicklung der Kommune.

**2. Ausgangslage**

Der Bereich *Großer Hof* steht seit geraumer Zeit im Zentrum verschiedenster Diskussionen einer zukünftigen Entwicklung. Er ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges der Weichbilder *Neustadt* und *Hagen*, in unmittelbarer Nähe zu den Großkirchen *St. Andreas* und *St. Katharinen*. Die dortigen Schulen *Kielhornschule* und *Helene-Engelbrecht-Schule* stehen leer bzw. sind baulich abgängig, was Nachfolgeüberlegungen angeregt hat. Zu einer möglichen Nachnutzung der Schulgrundstücke zusammen mit dem mindergenutzten Grundstück der ehemaligen Markthalle wurden in der Vergangenheit schon verschiedenen Nachnutzungs-Varianten untersucht.

Im Jahr 2019 fielen die politischen Entscheidungen, die Helene-Engelbrecht-Schule auf das Grundstück der BBS 2 an der Salzdahlumer Straße zu verlagern und die 6. IGS auf dem Gelände der heutigen Tunicahalle zu entwickeln. Auch die Realisierung einer zentralen städtischen Musikschule, eines Konzertsaaes, einer kleinen zweizügigen Innenstadt-Grundschule und einer Kita wurde in verschiedenen Kombinationen ergänzt um Wohnen untersucht.

Dem Rat wird zu dieser Sitzung in einer separaten Vorlage die räumliche Zusammenlegung einer Konzerthalle mit der Städtischen Musikschule im Bahnhofsquartier zur Erörterung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, in der Innenstadt am Großen Hof ein größeres Stadtentwicklungsprojekt mit nachfragegerechter Wohnraumbereitstellung in verschiedenen Varianten, mit einer Kindertagesstätte und sozial- bzw. gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen zu realisieren. In Anbetracht der stadtklimatischen Situation ist an diesem Standort auch ein Pocketpark mit

Wasserelementen vorstellbar. Auch besteht die Chance, durch die Stärkung der Nahmobilität – insbesondere für Gemeinbedarfsnutzungen oder Kita, die Entsiegelung und Begrünung der öffentlichen Räume eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier zu erreichen. Dafür werden die aus heutiger Sicht durch den ruhenden Verkehr mindergenutzten öffentlichen Freiräume auch unter stadtklimatischen Aspekten neu und kindgerecht gestaltet und qualifiziert.

Eine Innenstadt-Grundschule wird an diesem Standort nicht mehr benötigt.

### 3. Ausblick

Die Einrichtung einer innerstädtischen Kita und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Selbsthilfe und Beratungsstellen, Kulturvereine, Tauschbörsen in diesem Bereich führen zu einer angemessenen Ergänzung der vorhandenen Nutzungen und zu einer Belebung der Braunschweiger Innenstadt.

Wohnen trägt - auch außerhalb der Geschäftszeiten - ebenfalls maßgeblich zur Belebung der Innenstadtquartiere bei. Insofern ist es wünschenswert, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu bewahren und weiterzuentwickeln. In Anbetracht der zentralen und dennoch relativ ruhigen, geschützten Lage und mit Blick auf die umgebende Nutzung könnten auf den städtischen Grundstücken gemeinschaftliche Wohnformen in Mehrfamilienhäusern in einer angemessenen Dichte in der Stadt der kurzen Wege entstehen – nachhaltig und autoarm.

Nach einer Abstimmung der letztendlich angestrebten Nutzungsmischung mit den politischen Gremien soll ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, der dann die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und den voraussichtlich erforderlichen Bebauungsplan bildet.

Aus städtebaulicher Sicht bzw. auch mit Blick auf dringend erforderliche künftige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist es notwendig, für die hier zukünftige bauliche Entwicklung in zentraler Lage der Stadt einen klimaökologischen Ausgleich herzustellen, die öffentlichen Bereiche aufzuwerten, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Mit der Anlage eines Pocketparks kann dieses Ziel weiter verfolgt werden, es werden zugleich ergänzende Nutzungsmöglichkeiten für soziale Einrichtungen oder Gemeinbedarfsnutzungen geschaffen. Wasserspielelemente tragen zusätzlich zur mikroklimatischen Verbesserung bei. Dafür sollte der Betrachtungsraum auf ein größeres Gebiet ausgedehnt werden, das dann auch Vernetzungsfunktionen und weitere Freiraumqualitäten abbildet.

Grundsätzlich sollen bei der weiteren Entwicklung folgende Aspekte beachtet werden:

- Nutzungen: Ermittlung und Unterbringung erforderlicher Nutzungen und Bauvolumina, möglichst flächenschonende Stapelung und Nutzung von Dachflächen, Sicherung der Grundversorgung
- Städtebau: Verträglichkeit der Bauvolumina im Umfeld (Maßstäblichkeit, Körnigkeit, Gebäudehöhen) und Potenzial zur Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses, Berücksichtigung und Herausbildung von Sichtachsen
- Freiraum: Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Flächen z. B. Pocketpark, Erleben von Wasser (verrohrte Oker), Erhalt des wertvollen Baumbestandes, Schaffung von Retentions-, Aufenthalts- und Spielflächen, Weiterentwicklung von grünen Trittsteinen zwischen dem Wallring und der Innenstadt
- Mobilität: Priorisierung der Nahmobilität, wohnverträgliche Erschließung, Nutzung der historischen Wegeverbindungen, insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad, gute fußläufige Anbindung an die ÖPNV-Angebote, Nutzung der Lagegunst als autoarmes Wohnquartier, Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Pkws, hochwertige Stellplatzangebote für Fahrräder, Ordnung der Lieferverkehre
- Immissionsschutz: insbes. Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und

## Arbeitsverhältnisse

- Denkmalschutz: Berücksichtigung des Umgebungsanspruchs der St. Andreaskirche und der Liberei

**4. Entscheidungsvorschlag**

Es wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt das zukünftige Nutzungsprofil und die Auslobungsunterlagen zu erstellen und mit den politischen Entscheidungsträgern abzustimmen. Im Anschluss wird ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um zur Qualitätssicherung alternative städtebauliche Vorschläge für die weitere Entwicklung zu erhalten.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Großer Hof, Betrachtungsraum



Großer Hof

Betrachtungsraum





Absender:

**Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im  
Rat der Stadt**

TOP 5.1

**23-20569-01**  
**Antrag (öffentlich)**

Betreff:

**Entwicklung Großer Hof**  
**Antrag / Anfrage zur Vorlage 23-20569**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

06.03.2023

Beratungsfolge:

		Status
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	08.03.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.03.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.03.2023	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird um folgenden Satz ergänzt:

Das Nutzungsprofil soll neben sozial- bzw. gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen auch kulturelle Einrichtungen mit berücksichtigen.

**Sachverhalt:**

Begründung erfolgt mündlich.

**Anlagen:**

keine

Betreff:

**Erneute Satzungsbeschlüsse für die Bebauungspläne IN 235 "Wallring-Ost", IN 234 "Wallring-Nord" und IN 232 "Steinweg" im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB und rückwirkende Inkraftsetzung  
Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.03.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

14.03.2023

21.03.2023

Status

Ö

N

Ö

## **Beschluss:**

„Der Bebauungsplan „Wallring Ost“, IN 235 mit seinen in der Anlage beigefügten örtlichen Bauvorschriften, wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut als Satzung beschlossen und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 19.10.2015 in Kraft gesetzt.“

„Der Bebauungsplan „Wallring Ost“, IN 234 mit seinen in der Anlage beigefügten örtlichen Bauvorschriften, wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut als Satzung beschlossen und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 24.07.2014 in Kraft gesetzt.“

„Der Bebauungsplan „Steinweg“, IN 232 mit seinen in der Anlage beigefügten örtlichen Bauvorschriften, wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut als Satzung beschlossen und gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 11.04.2014 in Kraft gesetzt.“

## **Sachverhalt:**

### **Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

### **Anlass und Ziel der Änderungssatzung**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg hat mit Urteil vom 18. Juni 2019 zu einem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einer anderen Kommune festgestellt, dass bei dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) auf Grundlage von § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu differenzieren ist, ob es sich dabei um Festsetzungen im eigenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 1 und 2 NBauO) oder um Festsetzungen im übertragenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 3 NBauO) handelt. Sofern nur pauschal § 84 NBauO als Rechtsgrundlage zitiert wird, handelt es sich um einen Verstoß gegen das Zitiergebot gemäß Art. 43 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsische Verfassung (NV). Damit ist eine solche örtliche Bauvorschrift unwirksam.

Von diesem Urteil sind im Innenstadtbereich die Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift „Steinweg“, IN 232, „Wallring Nord“, IN 234 und „Wallring Ost“, IN 235 betroffen, da sie ebenfalls nur § 84 NBauO als Rechtsgrundlage ohne weitere Differenzierung nennen.

Die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne IN 232, IN 235 und IN 234 haben ihre Rechtsgrundlage in § 84 Abs. 3 NBauO. Eine entsprechend genaue Zitierung ist zu ergänzen.

Den Gemeinden ist es möglich, erkannte Fehler oder Tatbestände, die Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Planung begründen, im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zu beheben. Dazu ist das Planverfahren ab dem Zeitpunkt zu wiederholen, ab dem der vermeintliche Fehler eingetreten ist.

Da es sich bei der Zitierung der Rechtsgrundlage nicht um eine inhaltliche Änderung der Planung handelt, ist eine erneute Durchführung von Verfahrensschritten nicht erforderlich. Zu wiederholen ist daher der Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplänen und die anschließende erneute Bekanntmachung.

Um nicht den Schein einer zwischenzeitlichen Unwirksamkeit der Bebauungspläne zu geben, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungspläne gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zu ihrem jeweils ursprünglichen Datum des Inkrafttretens erneut in Kraft zu setzen.

Der Vorlage sind aus Übersichtsgründen neben den Geltungsbereichen nur die örtlichen Bauvorschriften beigelegt. Auf eine vollständige Darstellung und Anfügung aller verfahrensrelevanten Unterlagen, die unverändert geblieben sind, wird verzichtet. Hierzu wird auf die Anlagen der ursprünglichen Beschlussvorlagen 15-00476 (IN 235), 16868/14 (IN 234) sowie 16520/13 (IN 232) verwiesen. Die im Rahmen dieser genannten Drucksachen erfolgten Beschlussfassungen über die Abwägung bleiben durch den erneuten Satzungsbeschluss unberührt. Die Planzeichnung sowie nicht am Satzungscharakter teilnehmende Dokumente (Begründung, Zusammenfassende Erklärung) werden mit Beschluss des Rates redaktionell angepasst.

### **Empfehlung**

Es wird empfohlen, die Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift „Wallring Ost“, IN 235, „Wallring Nord“, IN 234 und „Steinweg“, IN 232 erneut als Satzung zu beschließen und rückwirkend in Kraft zu setzen.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1.1: Örtliche Bauvorschrift Bebauungsplan „Wallring Ost“, IN 235
- Anlage 1.2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Wallring Ost“, IN 235
- Anlage 2.1: Örtliche Bauvorschrift Bebauungsplan „Wallring Nord“, IN 234
- Anlage 2.2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Wallring Nord“, IN 234
- Anlage 3.1: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Steinweg“, IN 232
- Anlage 3.2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Steinweg“, IN 232



**B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß §§ 80 und 84 Abs. 3 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**I Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten mit Ausnahme des Mischgebietes MI 1.3 in sämtlichen Baugebieten.

In den Sondergebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2. gelten nur die Festsetzungen der Punkte IX – XIV.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Erweiterungsbereich des Krankenhauses in der Bismarckstraße (Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke) gelten alle Punkte der Örtlichen Bauvorschrift.

**II Gebäudestellung**

Die Hauptgebäude sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

**III Fassaden und Fassadengliederung**

1. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude nur geglättete Putze und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausgeschlossen.
2. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. In den Baugebieten WA 2, WA 2.1, WA 3, MI 1, MI 3, MI 3.1, MI 3.2, MI 3.3 und MI 4 ist für Sichtmauerwerk auch eine naturrote/ ziegelrote Farbe zulässig.
3. Die Außenwände der Gebäude können mit hellen Verkleidungen kombiniert werden, sofern die Flächen der Verkleidungen nicht mehr als 40 % je geschlossener Fassadenseite aufweisen. Imitatmaterialien sind unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierte Wandflächen sind durch mindestens vier der folgenden Gestaltungselemente zu gliedern:
  - Gesims-, Schmuckbänder, Lisenen,
  - Brüstungselemente unter Fenstern,
  - Fensterrahmen,
  - Fensterteilungen,
  - Eckbetonungen,
  - Risalite,
  - Erker.

**IV Fenster**

1. Fenster sind nur in stehenden Formaten (geringere Breite als Höhe) zulässig.

Ausgenommen sind Kellerfenster und Fenster in Mezzaningeschossen (Mezzanin = niedriges Zwischen- oder Halbggeschoss).

2. Fensterteilungen sind glasteilend auszuführen. Aufgesetzte Sprossen und Imitate sind unzulässig.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° unzulässig. Übereinanderliegende und versetzt übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

**V Balkone und Terrassen**

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Balkone und Terrassen sind unzulässig.
2. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Austritte bis max. 60 cm Tiefe in Verbindung mit bodentiefen Fenstern (Französische Fenster) zulässig.
3. Schließt auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude direkt an die überbaubare Grundstücksfläche private oder öffentliche Grünfläche an, dürfen Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen.

**VI Dächer und Dachaufbauten**

1. Mit Ausnahme des Mischgebietes MI 3.2 sind für sämtliche Hauptgebäude nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Die Mischgebiete MI 1 (gilt nur für die Gebäude an der Museumstraße), MI 3, MI 3.1, MI 3.3 sowie MI 4 sind von der Beschränkung der maximalen Dachneigung ausgenommen.
2. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Tonziegeln oder Blecheindeckungen auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Schiefer oder nicht engobierte Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig. Zwerchhäuser oder Gauen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen wie das Hauptdach.  
  
Im Mischgebiet MI 3.2 ist als Dacheindeckungsmaterial geneigter Dächer ausnahmsweise auch Glas zulässig.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Anordnung von Dachterrassen unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dacheinschnitte sind unzulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal ein Viertel der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 2 m, der zum First mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dacheinschnitten muss mindestens 4 m betragen.

5. Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
6. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten. Dachgauben, die nicht als Eckgauben ausgeformt sind, müssen zudem mit einem Mindestabstand von 1 m zum First, zu Graten und Kehlen sowie zu den Giebelwänden errichtet werden.
7. Übereinander und versetzt übereinander angeordnete Dachgauben sind unzulässig.

## VII Hauseingänge

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugebiete WA 1.1, WA 2.1, MI 1.2, MI 2, MI 3.1 sowie MI 4.

## VIII Markisen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Markisen sind nur zulässig, soweit sie nicht mehrere Fenster überdecken. Feststehender Sonnenschutz ist unzulässig.

## IX Garagen und Nebenanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc. dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen angeordnete Nebenanlagen können auch in Holz ausgeführt werden.
2. Bootsstege und Bootshäuser sind nur in Holz zulässig.

## X Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Einfriedungen sind transparent aus Metall mit senkrechten Stäben und / oder als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen. Die Einfriedungen sind mit Steinsockeln in einer Höhe von maximal 50 cm über der Geländeoberfläche zu kombinieren.

Die Hecken müssen eine Mindesthöhe von 60 cm, Metalleinfriedungen eine Mindesthöhe von 90 cm über der Geländeoberfläche erreichen. Hecken dürfen eine Höhe von 1 m, in den Zu- und Abfahrtsbereichen von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, wobei der Sockel auf die Gesamthöhe anzurechnen ist.

Von den Höhenfestsetzungen sind Einfriedungen auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgenommen. Dies gilt nicht für die Erweiterungsfläche des Krankenhauses.

2. Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Grünflächen sowie entlang sonstiger öffentlicher Wege sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Kombination mit einem Drahtzaun ist zulässig, wenn der Zaun in der Hecke oder auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird.
3. Einfriedungen entlang öffentlicher Wasserflächen sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen oder als Drahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Übersteigen die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche, ist zu den öffentlichen Wasserflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
4. Sicht- und Windschutzanlagen müssen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu sonstigen öffentlichen Wegen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Zu den öffentlichen Wasserflächen der Okerumflut ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
5. Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

## XI Werbeanlagen

1. Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im gesamten Planungsgebiet ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage zulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten, den Sondergebieten sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Torhäuser; Haeckelsches Gartenhaus) sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich der Gebäude mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Auf dem Grundstück Campestraße 7 (Gemarkung Altewiek, Flur 4, Flst.Nr.: 11/1) sind zusätzlich zu dieser Festsetzung auch Sameltafeln mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 3 m<sup>2</sup> zulässig.

4. Ist der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar, ist die Werbetafel abweichend auch am Gartentor oder an der Gebäudeecke zulässig, die an der Grundstückszufahrt liegt. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Grundstückszufahrt ist jedoch generell unzulässig.

5. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen mit ihrer Oberkante maximal 3 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die festgesetzte Maximalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

6. In den Mischgebieten sind Werbetafeln sowohl im Eingangsbereich als auch über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss zulässig.

Im Eingangsbereich dürfen sie eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss dürfen sie eine Höhe von 60 cm nicht übersteigen.

Werbeanlagen an der Fassade über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss können in Form von Einzelbuchstaben, als Schriftzug auf einem Trägermedium oder als Front des Trägermediums gefertigt werden. Für das Trägermedium sind als Hintergrund für Schriftzüge nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht übersteigen.

7. In den Mischgebieten sind über der jeweiligen Nutzungseinheit im Erdgeschoss Werbeanlagen auch in Form von Auslegern zulässig. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.

8. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in Mischgebieten zulässig. Akustische Werbeanlagen, Werbefahren sowie Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

## **XII Technische An- und Aufbauten**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Solarzellen, Sonnenkollektoren, Windräder sowie Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig.

## **XIII Abweichungen**

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten, denkmalpflegerische Vorgaben oder brandschutztech-

nische Notwendigkeiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen.

## **XIV Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

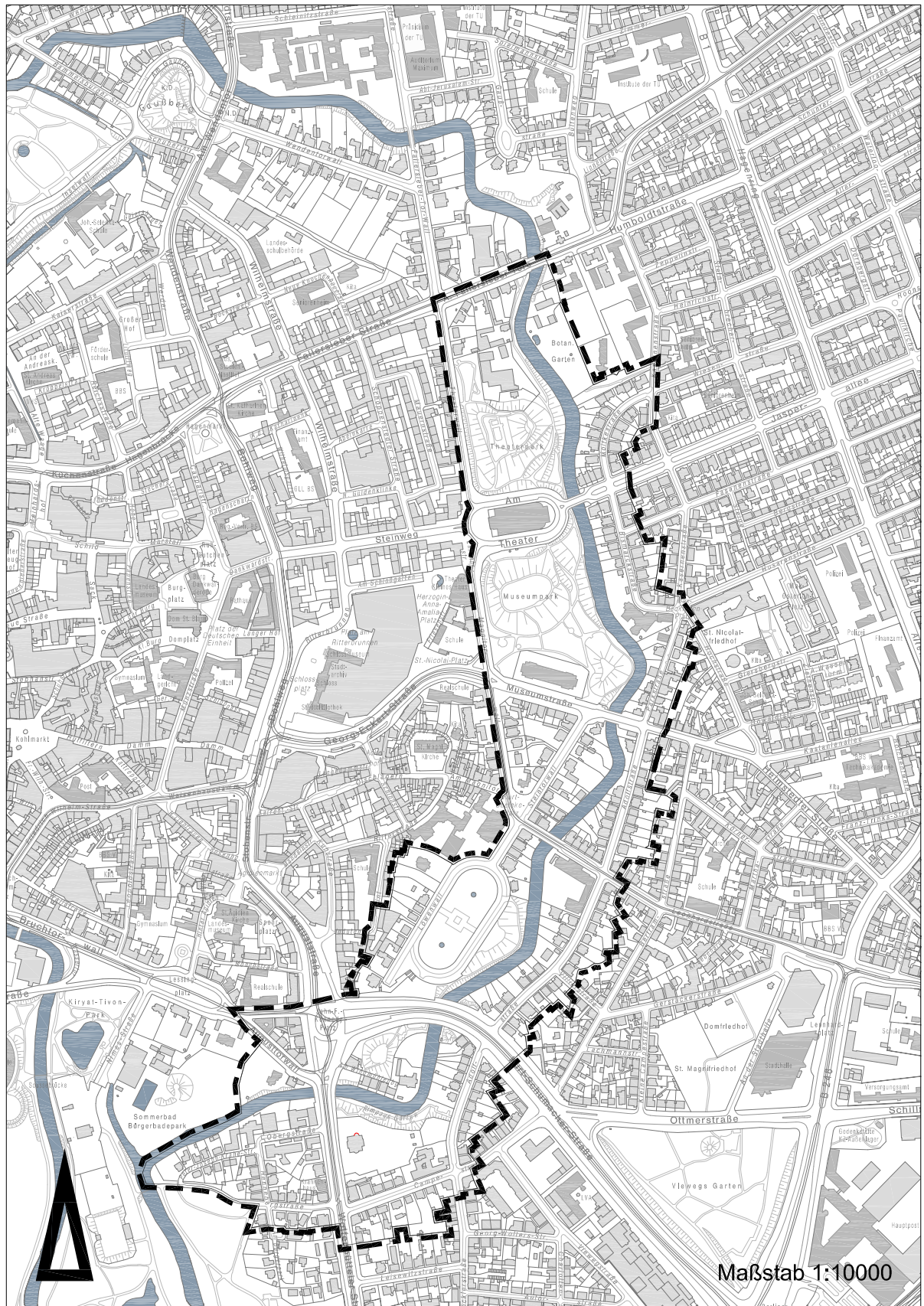
## **C Hinweise**

1. Ordnungswidrig handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, wer der festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
2. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor Beginn von Baumaßnahmen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.
3. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.
4. Die Entnahme von Wasser aus der Oker ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
5. Im gesamten Geltungsbereich muss mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
6. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen. Verläuft auf dem Grundstück eine Versorgungsleitung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

## **D Nachrichtliche Übernahmen**

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (Ermittlung durch den NLWKN) angegeben.
2. Der östliche Okerumflutgraben ist Bau- und Bodendenkmal gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz.





**B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**I Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in sämtlichen Baugebieten. In den Sondergebieten SO 1, SO 2, im Mischgebiet MI 4 sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf gelten nur die Festsetzungen der Punkte VIII – XIII.

**II Gebäudestellung**

Die Hauptgebäude sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.4.

**III Fassaden und Fassadengliederung**

1. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude nur geglättete Putze sowie Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausgeschlossen.
2. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.4.
3. Die Außenwände der Gebäude können mit hellen Verkleidungen kombiniert werden, sofern die Flächen der Verkleidungen nicht mehr als 40 % je geschlossener Fassadenseite aufweisen. Imitatmaterialien sind unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierte Wandflächen sind durch mindestens vier der folgenden Gestaltungselemente zu gliedern:
  - Gesims-, Schmuckbänder, Lisenen,
  - Brüstungselemente unter Fenstern,
  - Fensterrahmen,
  - Fensterteilungen,
  - Eckbetonungen,
  - Risalite,
  - Erker.

**IV Fenster**

1. Fenster sind nur in stehenden Formaten (geringere Breite als Höhe) zulässig. Ausgenommen sind Kellerfenster und Fenster in Mezzaningeschossen (Mezzanin = niedriges Zwischen- oder Halbgeschoss).
2. Fensterteilungen sind glasteilend auszuführen. Aufgesetzte Sprossen und Imitate sind unzulässig.

3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° unzulässig. Übereinanderliegende und versetzt übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

**V Balkone und Terrassen**

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Balkone und Terrassen sind unzulässig.
2. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Austritte bis max. 60 cm Tiefe in Verbindung mit bodentiefen Fenstern (Französische Fenster) zulässig.
3. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude dürfen Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, wenn direkt an die überbaubare Grundstücksfläche private Grünfläche anschließt.

**VI Dächer und Dachaufbauten**

1. Es sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Baugebiete MI 1.1 und WA 2.4.
2. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Tonziegeln und Blecheindeckungen auszuführen. Ausnahmsweise sind auch nicht engobierte Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig. Zwerchhäuser oder Gauben sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen wie das Hauptdach.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Anordnung von Dachterrassen unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dacheinschnitte sind unzulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal ein Viertel der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 2 m, der zum First mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dacheinschnitten muss mindestens 4 m betragen.
5. Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
6. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten. Dachgauben, die nicht als Eckgauben ausgeformt sind, müssen zudem mit einem Mindestabstand von 1 m zum First, zu Graten und Kehlen sowie zu den Giebelwänden errichtet werden.
7. Übereinander und versetzt übereinander angeordnete Dachgauben sind unzulässig.



## VII Hauseingänge

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugebiete WA 2.4, WA 2.5, WA 3.1, MI 1.1, MI 3.

## VIII Markisen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Markisen sind nur zulässig, soweit sie nicht mehrere Fenster überdecken. Feststehender Sonnenschutz ist unzulässig.

## IX Garagen und Nebenanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc. dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen angeordnete Nebenanlagen können auch in Holz ausgeführt werden.
2. Bootsstege und Bootshäuser sind nur in Holz zulässig.

## X Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Einfriedungen sind transparent aus Metall mit senkrechten Stäben und / oder als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen. Dabei müssen Hecken eine Mindesthöhe von 60 cm, Metalleinfriedungen eine Mindesthöhe von 90 cm über der Geländeoberfläche erreichen. Hecken dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind mit Steinsockeln in einer Höhe von maximal 50 cm über der Geländeoberfläche zu kombinieren. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, wobei der Sockel auf die Gesamthöhe anzurechnen ist.  
  
Von den Höhenfestsetzungen sind Einfriedungen in den Baugebieten SO 1, SO 2, MI 4 sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgenommen.  
Auf den Flächen für Gemeinbedarf können Ausnahmen von den Festsetzungen zur Materialität zugelassen werden.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sowie entlang sonstiger öffentlicher Wege sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Kombination mit einem Drahtzaun ist zulässig, wenn der Zaun in der Hecke oder auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird.

3. Im Sondergebiet SO 1 sind die denkmalgeschützten Einfriedungen von den Festsetzungen der Punkte X 1. und X 2. ausgenommen.
4. Einfriedungen entlang öffentlicher Wasserflächen sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen oder als Drahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Wasserflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche übersteigen. Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
5. Sicht- und Windschutzanlagen müssen zu den öffentlichen Grün- und Wasserflächen sowie zu sonstigen öffentlichen Wegen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
6. Abweichend von Pkt. X 5. müssen Sicht- und Windschutzanlagen zu den öffentlichen Wasserflächen der Okerumflut einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
7. Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

## XI Werbeanlagen

1. Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im gesamten Planungsgebiet ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage zulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet SO 1 sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen (Torhäuser) sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich der Gebäude mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
4. Ist der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar ist die Werbetafel ausnahmsweise auch am Gartentor oder an der Gebäudeecke zulässig, die an der Grundstückszufahrt liegt. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Grundstückszufahrt ist jedoch generell unzulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen mit Ihrer Oberkante maximal 3 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind die Baugebiete WA 2.4 sowie WA 2.5, sofern Werbetafeln dort im Gebäudeeingangsbereich angebracht werden; Werbetafeln dürfen dann maximal 2 m

über dem Niveau des Gebäudeeingangs liegen.

6. In den Mischgebieten sind Werbetafeln sowohl im Eingangsbereich als auch über der jeweiligen Nutzungseinheit zulässig. Im Eingangsbereich dürfen sie eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Über der jeweiligen Nutzungseinheit dürfen sie eine Höhe von 60 cm nicht übersteigen. Werbeanlagen an der Fassade über der jeweiligen Nutzungseinheit können in Form von Einzelbuchstaben, als Schriftzug auf ein Trägermedium oder als Front des Trägermediums gefertigt werden. Für das Trägermedium sind als Hintergrund für Schriftzüge nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht übersteigen.
7. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen auch in Form von Auslegern zulässig. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
8. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in Mischgebieten zulässig. Akustische Werbeanlagen, Werbefahnen sowie Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

## **XII Technische An- und Aufbauten**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Solarzellen, Sonnenkollektoren, Windräder sowie Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig.

## **XIII Abweichungen**

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen.

## **XIV Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## **C Hinweise**

1. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor Beginn von Baumaßnahmen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist entlang der Oker mit Hochwasser zu rechnen. In den Baugebieten, die teilweise innerhalb der Überschwemmungslinie (HQ 100 Linie) liegen, sind die be-

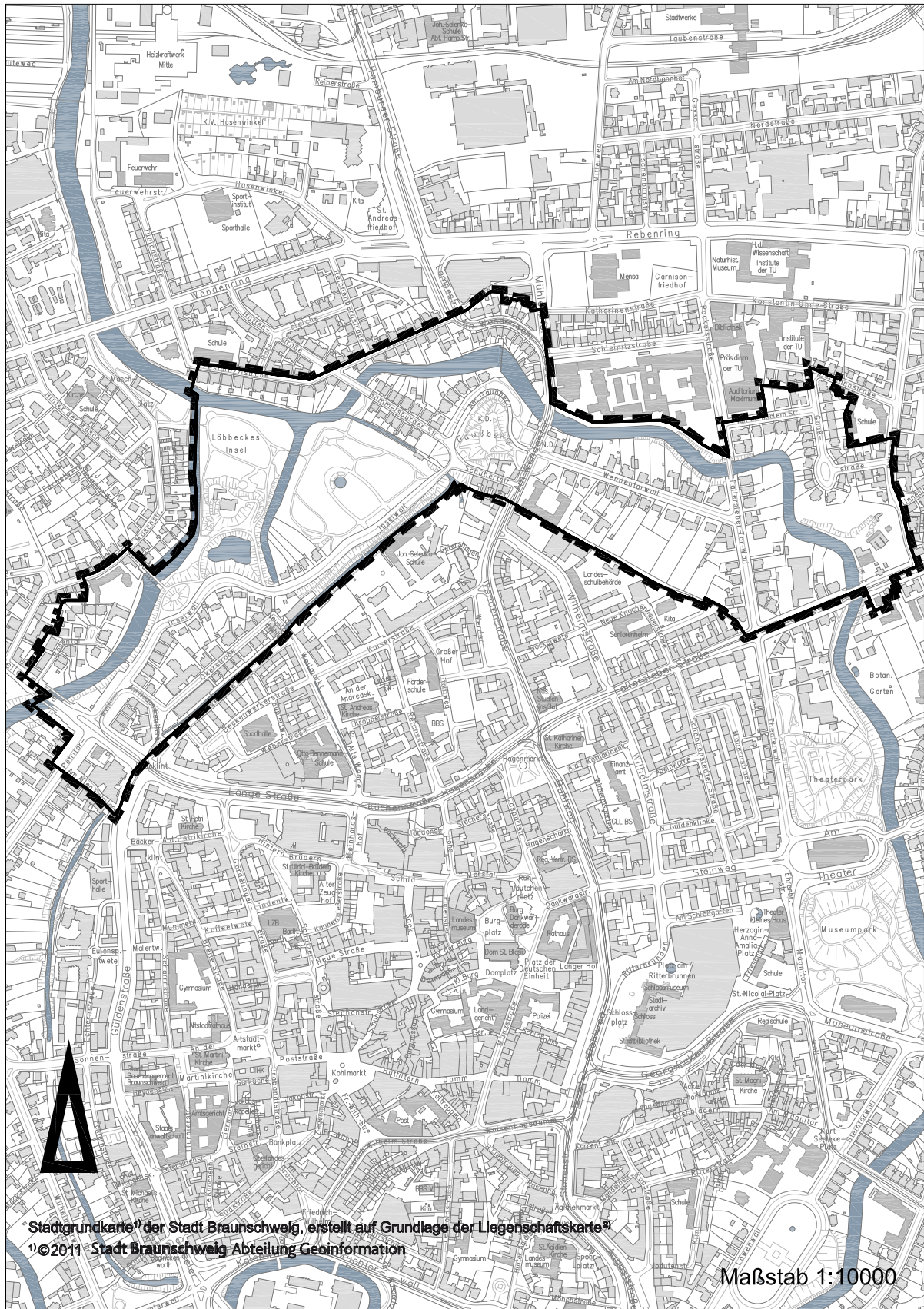
troffenen bauliche Anlagen gegen Hochwasser zu schützen. Dies gilt insbesondere in den folgenden Baugebieten: Am Gaußberg (WA 1), Bammelsburger Straße (WA 2), Wendenmaschstraße (WA 3) sowie Pestalozzistraße (WA 4).

3. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.
4. Die Entnahme von Wasser aus der Oker ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
5. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen. Verläuft auf dem Grundstück eine Versorgungsleitung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

## **D Nachrichtliche Übernahmen**

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (Ermittlung durch den NLWKN) angegeben.
2. Der westliche und der östliche Okerumflutgraben, der Neustadtmühlen-, Bossel-, Burgmühlen- sowie Wendenmühlengraben sind Bau- und Bodendenkmale gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz.





**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Steinweg**

**IN 232**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**A Städtebau**

gemäß § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

**Kerngebiet (MK)**

1. In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelbetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung Nr. I 2 fallen,
  - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung Nr. I 2 fallen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen.
2. In den Kerngebieten sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit einem überwiegenden Erotiksortiment (Sex-Shop),
  - Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Einrichtungen der Wohnungsprostitution sowie Wettbüros und Call-Shops,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen.

**B Örtliche Bauvorschriften**

gemäß §§ 80, 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

**I Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**II Dachform**

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 6 Grad zulässig.

**III Fassadengestaltung**

1. Für die Wandflächen sind nur Farben aus den Bereich der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkonbrüstungen, Fensterfaschen, Fassadenpaneele) sind ausnahmsweise in anderer Farbe zulässig.
2. Verspiegelte Glasflächen oder verspiegelte Fassadenelemente sind nicht zulässig.
3. Vordächer sind transparent, Markisen einfarbig auszuführen.
4. Eine blickdichte Verklebung der Schaufenster ist nur für maximal 10% der Gesamtfläche der Schaufenster zulässig.

#### IV Werbeanlagen

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilbereiche sind Werbeanlagen unzulässig, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Der Geltungsbereich wird in drei Teilbereiche (vgl. zeichnerische Festsetzungen) unterteilt:

- Teilbereich A, straßenbegleitende Bebauung entlang des Steinwegs und Bereich der einmündenden Straßen am Steinweg,
- Teilbereich B, Bebauung entlang des Bohlwegs, des Theaterumfeldes und des Einmündungsbereichs Schöppenstedter Straße,
- Teilbereich C, Bebauung im Umfeld der Schloss-Arkaden.

Ausnahmsweise ist entlang der Straße Am Schlossgarten je gewerblicher Nutzungseinheit eine Werbeanlage als Wegweiser für Gewerbetreibende am Steinweg und als Werbeanlage für Gewerbetreibende Am Schlossgarten zulässig. Mehrere Werbeanlagen je Innenhof sind als Sammelanlage zu gestalten. Die Sammelanlage darf max. 1,20 m x 2,00 m groß sein und darf max. 2,00 m von der Grundstücksgrenze zur Straße Am Schlossgarten entfernt aufgestellt werden.

##### 1. Allgemeine Anforderungen

- 1.1. Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebungen und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.
- 1.2. Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung in die Fassadenarchitektur und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten, in die Gliederung der Fassade einfügen und insbesondere die waagerecht und senkrecht gliedernden Fassadenelemente nicht verdecken.
- 1.3. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind am Unterstand zu Haltestellen auch als Fremdwerbung zulässig.
- 1.4. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.5. Werbefahren sind unzulässig.
- 1.6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder,

Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

##### 2. Anzahl und Ort der Werbeanlagen

Vorbehaltlich der besonderen Gestaltungsanforderungen in 4. gilt Folgendes:

Auf jeder Gebäudeseite sind pro Ladenlokal im Erdgeschoss eine Werbeanlage an der Fassade und eine Werbeanlage in Form eines Auslegers zulässig. Ausnahmsweise sind bei Gebäuden ab einer Fassadenlänge von 18,00 m mit nur einer Nutzung im Erdgeschoss eine weitere Werbeanlage an der Fassade und eine Werbeanlage in Form eines Auslegers zulässig. Werbeanlagen an der Fassade sind nur parallel und Werbeanlagen in Form eines Auslegers sind nur senkrecht zur Fassade zulässig. Ergänzend zum Namen des Ladenlokals ist ein Firmenlogo zulässig. Ausnahmsweise ist Produktwerbung (z.B. Brauereilogo) zulässig, soweit sie in Verbindung mit dem Namen des Ladenlokals am Anfang und/oder Ende des Eigennamens verwendet wird.

Werbeanlagen an Vordächern, Vordachblenden und Markisen sowie oberhalb der Dachtraufen sind unzulässig.

Je gewerblicher Nutzungseinheit in den Obergeschossen sind Werbeanlagen als Beschriftung der Fenster nur in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1/3 der Fensterhöhe, beginnend an der Fensterunterkante, zulässig.

Für die gewerblichen Nutzungseinheiten in den Obergeschossen ist eine Sammelanlage im Eingangsbereich des Gebäudes zulässig. Die maximale Größe der Sammelanlage darf eine Höhe von 3,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

##### 3. Größe und Ausführung der Werbeanlagen

Werbeanlagen und Trägermedien an der Fassade dürfen max. 0,60 m hoch sein und max. 0,25 m (inkl. Befestigungselementen) vor die Bauflucht auskragen. Werbeanlagen in Form von Auslegern dürfen nur max. 1,00 m (inkl. Befestigungselementen) vor die Fassade auskragen und eine Tiefe von max. 0,25 m nicht überschreiten. Angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

Kabel sind verdeckt anzubringen.

Zusätzlich zu den zuvor genannten Werbeanlagen ist eine blickdichte Verklebung der Schaufenster für maximal 10% der Gesamtfläche der Schaufenster zulässig.

##### 4. Besondere Gestaltungsanforderungen

- 4.0 Straßenfassaden sind in eine untere Abschlusszone (Erd- bzw. Sockelgeschoss, in der Regel Schaufenster), eine Normalzone Obergeschoss und eine obere Abschlusszone



- (Traufe und Dach) zu gliedern (vgl. Begründung Nebenzeichnung 1).
- 4.1 Teilbereich A
- 4.1.1 Die Werbeanlage an der Fassade in Teilbereich A wird in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzug auf ein Trägermedium aufgebracht oder als Front des Trägermediums gefertigt. Das Trägermedium ist als Hintergrund für Schriftzüge, Logos etc. in weiß (z. B. als Schild, Milchglasscheibe oder Leuchtkasten mit einem gelblich-weißen bis warm-weißen Licht) vorzusehen. Es soll sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken, ausnahmsweise ist eine abschnittsweise Realisierung zulässig. Gliederungselemente der Fassade dürfen das Trägermedium unterbrechen.
- 4.1.2 Im Teilbereich A ist für den Anbringungsort des Trägermediums (vgl. Begründung Nebenzeichnung 2 bzw.3) folgendes zu beachten:
- Anbringungsort 1: Die Unterkante des Trägermediums ist bündig mit der Oberkante des Schaufensters anzubringen.
- Anbringungsort 2: Die Oberkante des Trägermediums ist bündig mit der Oberkante der unteren Abschlusszone. Das Trägermedium ist in die Fassade (z. B. Milchglasscheibe) zu integrieren.
- 4.1.3 Werbeanlagen in Form von Auslegern sind je gewerblicher Nutzungseinheit nur im Bereich der Kolonnaden (0,60 m breit und 0,50 m hoch und 0,25m tief) zulässig.
- 4.2 Teilbereich B
- 4.2.1 Werbeanlagen an der Fassade sind nur als Einzelbuchstaben und als Schriftzug sowie als Logos zulässig.
- 4.2.2 Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- 4.2.3 Werbeanlagen müssen einen Abstand von 0,25 m zum Nachbargebäude einhalten.
- 4.3 Teilbereich C
- 4.3.1 Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Schriftzüge und als Logos zulässig. Einzelbuchstaben oder Schriftzüge sind in weißer bis gelblicher Farbe auszuführen. Logos sind nur in Kombination mit einem Schriftzug und Einzelbuchstaben zulässig und müssen sich dem Schriftzug oder den Einzelbuchstaben unterordnen. Logos sind auch in Farbe zulässig.
- 4.3.2 Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
5. Gebäudekomplex
- 5.1 Ein Gebäudekomplex im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Gebäude, das als Einheit geplant und errichtet wurde und mehrere Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen beinhaltet, die auf eine überwiegend gemeinsame, in das Innere des Gebäudes gerichtete Erschließung angewiesen sind.
- 5.2 Für Nutzungen innerhalb eines Gebäudekomplexes ist an der Ostfassade des Gebäudes Steinweg 38/39 eine gemeinsame Sammelanlage von maximal 5,50 m Höhe und 2,50 m Breite und an der Südfassade des Gebäudes Ritterbrunnen 5 eine gemeinsame Sammelanlage von maximal 7,00 m Höhe und 2,50 m Breite zulässig. Die Sammelanlage setzt sich aus Einzelsegmenten mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zusammen. Die Sammelanlage ist als weißes Trägermedium mit Einzelbuchstaben oder Schriftzügen im Farbspektrum blau, gelb, grün und schwarz zulässig. Es gelten die Festsetzungen zu Werbeanlagen zu den einzelnen Teilbereichen.
- 5.3 Ausnahmsweise ist der Name eines Gebäudekomplexes einmal pro Gebäudeseite in Form einer Werbeanlage an der Fassade oder einem Vordach zulässig. Diese ist aus weißen bis gelblichen Einzelbuchstaben oder als Schriftzug zulässig. Das Vordach darf hierfür ausnahmsweise in massiver Bauweise ausgeführt werden. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf 2,00 m nicht überschreiten.
6. Ausnahmen
- Von den Gestaltungsfestsetzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen, oder eine gewerbliche Nutzungseinheit außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche liegt und andernfalls keine Möglichkeit zum Anbringen einer Werbeanlage besteht.
- Für eine Gesamtdauer von vier Wochen im Jahr können Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung für Werbeanlagen erteilt werden, soweit es sich um Sonderveranstaltungen wie z. B. Schluss- und Räumungsverkäufe, Festveranstaltungen oder Stadtfeste handelt.

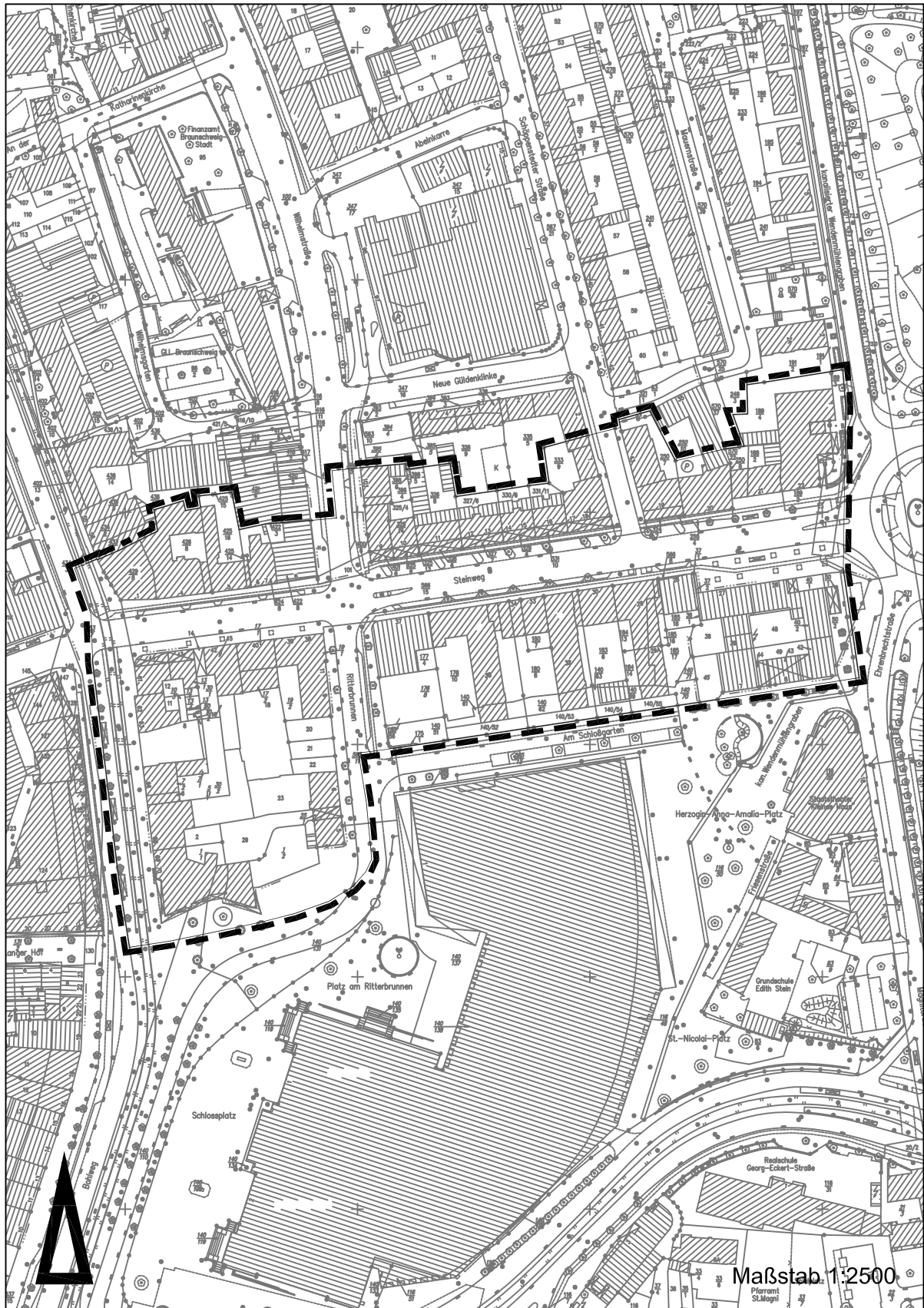
#### V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den örtlichen Bauvorschriften widerspricht.

#### C Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Im Kerngebiet MK sind Werbeanlagen so auszuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (gem. den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des LAI) durch Licht nicht hervorgerufen werden können.



Betreff:

**"Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet" - Sanierungsmaßnahmen  
der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

10.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	21.02.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	08.03.2023	Ö

**Beschluss:**

„Bei der Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 wird den zusätzlichen Maßnahmen „Dachdämmung“, „Innendämmung der südlichen Fassade“, „Fenster austausch“ und „Errichtung einer PV-Anlage“ mit einem Kostenvolumen von 679.000 Euro sowie den Kostenerhöhungen der bereits beschlossenen Maßnahmen „Brandschutz“, „Innensanierung“ und „Fassadensanierung“ mit einem Kostenvolumen von 527.600 Euro zugestimmt. Die schon vorliegenden Objekt- und Kostenfeststellungsbeschlüsse für die Fassadensanierung und die inklusiven Sanierungsmaßnahmen inkl. Brandschutz an der Wohnungslosenunterkunft werden hiermit zusammengefasst und in den aktuellen Beschluss integriert (DS-22-19176 und 21-15987).

Die Gesamtkosten belaufen sich damit unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Kosten in Höhe von 513.400 Euro auf insgesamt 1.720.000 Euro.

Von diesen Gesamtkosten werden 108.000 Euro durch eine Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN) finanziert. Die Finanzierung der verbleibenden Kosten erfolgt in Höhe von 616.000 Euro aus Städtebaufördermitteln, wobei 1/3 der Kosten (ca. 205.300 Euro) als Eigenanteil bei der Stadt verbleiben, sowie in Höhe von 996.000 Euro aus zusätzlichen städtischen Mitteln.“

**Sachverhalt:**

Beschlusskompetenz

Die Wohnungslosenunterkunft Sophienstraße 1 befindet sich im Sanierungsgebiet "Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt". Für die Sanierung ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Beschlusskompetenz liegt damit gem. § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig beim Ausschuss für Planung und Hochbau.

Ausgangslage

Für das Gebäude Sophienstraße 1 wurden bereits in den zwei vorangegangenen Vorlagen die „Innensanierung“ (DS 21-15987) am 22.09.2021 und die „Fassadensanierung“ (DS 22-19176) am 14.09.2022 beschlossen. Mit dem Beschluss der „Fassadensanierung“ äußerten der „Ausschuss für Planung und Hochbau“ sowie die beiden vorangegangenen Gremien „Sanierungsbeirat“ und „Stadtbezirksrat“ den Wunsch, dass auch folgende Maßnahmen am Gebäude durchgeführt werden sollen:

- Dachdämmung

- Innendämmung der südlichen Fassade
- Fensteraustausch
- Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche

### Baubeschreibung

- **Dachdämmung und PV-Anlage:**  
Das bestehende Dach ist nach Inaugenscheinnahme mit Betondachsteinen der späten 1960er oder frühen 1970er Jahre eingedeckt, deren Lebensdauer statistisch überschritten ist, sodass von einer notwendigen Erneuerung in den kommenden Jahren ausgegangen werden muss. Aufgrund eines Ratsbeschlusses (DS 19-12423) muss bei städtischen Neubauten oder großen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen generell eine Photovoltaikanlage vorgesehen werden, weshalb es beabsichtigt ist eine ca. 13 kWp große PV-Anlage auf der Dachfläche zu errichten. Diesbezügliche Untersuchungen haben ergeben, dass eine statische Ertüchtigung des Dachstuhls notwendig ist. Die energetischen Verbesserungen des weitgehend ungedämmten Dachgeschosses sind aufgrund der baulichen Situation der obersten Deckenlage und der Konstruktion des Dachstuhls im Innenbereich durch Wärmedämmmaßnahmen bauphysikalisch und konstruktiv nach heute geltenden technischen Richtlinien nicht umsetzbar. Vor diesem Hintergrund ist es geplant, eine nicht brennbare Aufsparrendämmung (z.B. Steinwolle) einzubauen, da hierdurch auch die größte energetische Effizienz für die Sanierung des Daches erreicht wird.
- **Innendämmung der südlichen Fassade:**  
Die ursprüngliche gründerzeitliche Fassadenstruktur des Gebäudes wurde durch Abschlagen der gliedernden horizontalen Geschossbänder, Fenstereinfassungen und dem anschließenden Bekleiden des Mauerwerks mit einem weißgrauen Sparverblender vollständig überformt. Lediglich die seitliche Teilansicht zur Nachbarbebauung wurde von dieser Maßnahme verschont und bezeugt das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes. Hier ist auch die starke Reliefgebung der ursprünglichen Fassadengestaltung erkennbar. Um diesen historischen Charakter zu erhalten, wurde beschlossen, in diesem Bereich statt des Wärmedämmsystems eine Innendämmung mit Kalzium-Silikatplatten auszuführen.
- **Fensteraustausch:**  
Untersuchungen zur geplanten Fassadendämmung ergaben, dass bei mehreren Bestandsfenstern die Ansichtsfläche der Blendrahmen zu gering für den Einsatz der notwendigen Mindeststärke einer Leibungsdämmung ist und somit den Austausch dieser Fenster notwendig macht. Da ein Großteil der Bestandsfenster relativ neu ist, besteht aus technischer Sicht keine Notwendigkeit grundlegend alle Fenster auszutauschen. Da sich der Ausschuss für Planung und Hochbau am 14.09.2022 im Rahmen der Vorlage zur Fassadensanierung jedoch für einen kompletten Austausch der Fenster ausgesprochen hat, werden im Zuge dieses Austausches alle Fenster 3-teilig mit einem Oberlicht als Kippflügel zur Lüftung und besseren Reinigungsmöglichkeit sowie mit zwei DK-Öffnungsflügeln (sogenannte Galgenfenster) ausgeführt. Dies trägt zusammen mit den Fassadenprofilen der Fassadensanierung, zu einem historischen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Die Rahmen der neuen Fenster sind aus Gründen der weitestgehend wartungsfreien Eigenschaften wieder als Kunststofffenster vorgesehen. Zur energetischen Optimierung werden hierfür hochwärmedämmende 7-Kammer-Profile gewählt. Entsprechend wird die Verglasung mit einem U-Wert von 0,6 W/(m²K) ausgeführt.
- **Heizung:**  
Im Zuge der energetischen Sanierung des Gebäudes fallen außerdem begleitenden Maßnahmen im Bereich der Heizungstechnik (HLS) an, sodass ein Austausch der Thermostatventile und Rücklaufverschraubungen erforderlich ist.

### Kosten

Die Kosten für diese zusätzlichen Maßnahmen wurden ermittelt sowie die Kosten der bereits beschlossenen Maßnahmen überprüft und aktualisiert. Wie in der folgenden Tabelle aufgeführt, belaufen sich die Gesamtkosten aller Maßnahmen am Gebäude nun auf 1.720.000 Euro inkl. einer Indizierung von rd. 10,5 % für das Jahr 2023. Es wurden bereits Kosten in Höhe von 513.400 Euro beschlossen (DS 21-15987 und DS 22-19176).

<b>Maßnahme</b>	<b>Brutto-Kosten zum Zeitpunkt des Beschlusses</b>	<b>Aktuelle Brutto-Kosten</b>	<b>Zu beschließende Mehrkosten</b>
<b><i>Bereits beschlossen:</i></b>			
Brandschutz	145.500 Euro (22.09.21)	296.500 Euro	151.000 Euro
Innensanierung	169.500 Euro (22.09.21)	378.000 Euro	208.500 Euro
Fassadensanierung (ohne südliche Fassade)	198.400 Euro (14.09.22)	267.500 Euro	69.100 Euro
<b>Zwischensumme</b>	<b>513.400 Euro</b>	<b>942.000 Euro</b>	<b>428.600 Euro</b>
<b>Zzgl. Indizierung 10,5 %</b>		<b>99.000 Euro</b>	<b>99.000 Euro</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.041.000 Euro</b>	<b>527.600 Euro</b>
<b><i>Noch nicht beschlossen:</i></b>			
Dachdämmung		192.500 Euro	192.500 Euro
Innendämmung (südliche Fassade)		64.000 Euro	64.000 Euro
Fenster austausch		229.000 Euro	229.000 Euro
PV-Anlage (inkl. Elektroinstallation)		97.000 Euro	97.000 Euro
HLS (Heizung / Lüftung / Sanitär)		32.000 Euro	32.000 Euro
<b>Zwischensumme</b>		<b>614.500 Euro</b>	<b>614.500 Euro</b>
<b>zzgl. Indizierung 10,5 %</b>		<b>64.500 Euro</b>	<b>64.500 Euro</b>
<b>Gesamt</b>		<b>679.000 Euro</b>	<b>679.000 Euro</b>
<b>Gesamtkosten inkl. 10,5 % Indizierung</b>		<b>1.720.000 Euro</b>	<b>1.206.600 Euro</b>

Wie dargestellt, ergeben sich die zusätzlich noch zu beschließenden Kosten in Höhe von 1.206.600 Euro aus den Kostensteigerungen in Höhe von 527.600 Euro bei den bereits beschlossenen Maßnahmen sowie der Kosten der oben genannten zusätzlichen Maßnahmen in Höhe von 679.000 Euro.

Die Mehrkosten bei den bereits beschlossenen Maßnahmen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- **Brandschutz:**  
Die Mehrkosten resultieren, neben den sich ergebenden Baukostenerhöhungen innerhalb der letzten 12 Monate, aus einigen nötigen Änderungen der Planung. Darunter fallen u.a. die Errichtung eines zweiten Fluchtweges durch eine Dachgaube, das Anlegen einer neuen Öffnung im Außenmauerwerk für den Rauchabzug, die Ausbildung der Treppenhauswände in hochfeuerhemmender, mechanisch beanspruchbarer Ausführung sowie die aus einer ursprünglich nicht vorgesehenen, aber vom Bauordnungsamt mittlerweile geforderten, Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr.
- **Innensanierung:**  
Die Mehrkosten ergeben sich aus zusätzlich nötigen Malerarbeiten, dem Rückbau einiger Waschbecken, dem Mehraufwand durch die Erneuerung einiger Böden, einer erforderli-

chen Baureinigung, der Behebung von Kondenswasser im Kellerbereich sowie allgemeinen Preissteigerungen durch Lieferengpässe und Inflation.

- Fassadensanierung:

Die Mehrkosten ergeben sich, neben Baukostensteigerungen aus zusätzlich erforderlichen Maßnahmen wie z. B. den notwendigen Fugensanierungen, den Ausbesserungsarbeiten im bestehenden Wärmedämmverbundsystem, der Aufarbeitung der Sockelzone sowie den ursprünglich nicht erfassten Außenfensterbänken.

#### Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtkosten gliedert sich, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, in:

- den Anteil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN)
- den Anteil der Städtebauförderung (inkl. 1/3 Eigenanteil der Stadt)
- den zusätzlichen städtischen Anteil, der nicht gefördert wird

	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Bereits beschlossene Kosten</b>	<b>Zusatzkosten (noch nicht beschlossen)</b>
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA-EN)	108.000 Euro	40.000 Euro	68.000 Euro
Städtebaufördermittel (inkl. städtischem Eigenanteil)	616.000 Euro	327.900 Euro	288.100 Euro
Zusätzliche städtische Mittel (FB 65)	996.000 Euro	145.500 Euro	850.500 Euro
	<b>1.720.000 Euro</b>	<b>513.400 Euro</b>	<b>1.206.600 Euro</b>

Bei den Gesamtkosten in Höhe von 1.720.000 Euro wird von einer Förderung (BAFA-EN) von 108.000 Euro ausgegangen.

Dazu sollen 616.000 Euro aus Städtebaufördermitteln finanziert werden, wovon 1/3 als städtischer Eigenanteil in Höhe von ca. 205.300 Euro verbleibt. Im Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ stehen nach derzeitigem Planungsstand (Haushalt 2022 / IP 2021-2025) ausreichend Haushaltsmittel durch Kostenanpassungen bei anderen Maßnahmen zur Verfügung.

Der noch verbleibende nicht geförderte Anteil in Höhe von 996.000 Euro soll durch städtische Haushaltsmittel gedeckt werden. Hierfür ist im Rahmen der Ansatzveränderungen zur Haushaltslesung 2023 ff. eine haushaltsneutrale Umsetzung auf das Projekt „FB 61: Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet (4S.610009)“ vorgesehen. Es wird im Laufe des Verfahrens überprüft, ob die Haushaltsbelastung durch einen höheren Anteil an Städtebaufördermitteln noch reduziert werden kann.

Die Maßnahme soll in den Jahren 2023/2024 umgesetzt werden.

#### Beteiligung

Der Sanierungsbeirat „Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 16. Februar 2023 einbezogen.

Leuer

#### **Anlage/n:**

keine



Betreff:

**Rathaus-Altbau**  
**Herstellen von Barrierefreiheit**  
**Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

06.03.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Beschluss:**

„Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 07.02.2023 zugestimmt.

Die Gesamtkosten – einschl. der Eigenleistung des Fachbereichs Gebäudemanagement und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes – werden aufgrund der Kostenberechnung vom 20.02.2023 auf 720.000 € festgestellt.“

**Sachverhalt:**

**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens**

Derzeit sind alle Geschosse des Rathaus-Altbaus für Rollstuhlfahrer nur über den Zugang/Aufzug des Rathaus-Neubaus erreichbar. Während der geplanten Sanierung des Neubaus kann diese Zugänglichkeit aber nicht mehr sichergestellt werden. Deshalb muss eine Alternative geschaffen werden.

Dafür wird im vorderen Bereich der Ladestraße ein neuer Zugang hergestellt.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Da es sich nur um das Schaffen der Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer handelt, werden nur die in diesem Bereich vorhandenen Büros zugunsten eines neuen Flures und eines Hubliftes ins Erdgeschoss etwas verkleinert.

**4. Erläuterungen zur Planung**

Der Rathaus-Altbau ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, das barrierefrei zugänglich

gemacht werden muss. Dafür wird in der Fassade an der südöstlichen Ecke ein historischer Zugang wieder freigelegt.

Direkt hinter der Tür befindet sich dann ein Hublift, der den Nutzer auf Höhe des Erdgeschosses bringt. Von dort gelangt man dann über einen Flur zur Rückseite der Pförtnerloge, oder rechts abbiegend in die Halle des Erdgeschosses, um zum zentralen Aufzug zu gelangen.

Der von dieser Halle erreichbare Bestandsaufzug ist allerdings für Rollstuhlfahrer zu klein und muss daher erneuert werden. Das erfordert u. a. eine Verbreiterung der vorhandenen Türöffnungen in allen Etagen.

## 5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden keine regenerativen Energien berücksichtigt, weil es sich hierbei nur um die Schaffung eines barrierefreien Zugangs in das Gebäude handelt.

## 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Die Baumaßnahme ist eine Maßnahme ausschließlich für Menschen mit Behinderungen.

## 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 20.02.2023 720.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## 8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit von Mai 2023 bis Dezember 2023 durchgeführt werden.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Investitionsprogramm (IP) 2021 - 2025 waren bei dem Projekt Rathaus-Altbau/Einrichtung Barrierefreiheit (4E.210344) folgende Jahresbeträge eingeplant:

Gesamtkosten T €	bis 2021 T €	2022 T €	2023 T €	2024 T €	2025 T €	Restbedarf ab 2026 T €
720	100	620				

Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahme ist die Übertragung der Restmittel aus 2022 auf das Jahr 2023. Die nicht mehr übertragbaren Restmittel aus 2022 in Höhe von 49.500 € werden im Wege der Ansatzveränderungen zur Haushaltslesung 2023 ff. eingebracht. Es ist geplant, dass der Rat voraussichtlich im März 2023 über den Haushalt 2023 ff. entscheidet.

Herlitschke

**Anlagen:**

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Anlage 3 – Erdgeschoss, Ausschnitt Eckrisalit

Anlage 4 – Ansicht Ost

Anlage 5 - Teischnitt

**Anlage 1**

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018	
Objektbezeichnung:	Herstellung barrierefreier Zugang Rathaus - Altbau

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	223.500	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	280.000	
500 Außenanlagen und Freiflächen		
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (Pauschale Ansatz 30% KG 200-KG 600)	151.100	
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		654.600
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		<b>720.000</b>
Einrichtungskostenanteil	-	-
Baukostenanteil	Projekt 4E.210344	-

Aufgestellt am 20.02.2023

Stadt Braunschweig  
 FB Gebäudemanagement  
 65.22

I. A.  
 gez.  
 Eckermann

**Anlage 2**

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe 2018

Objektbezeichnung: Herstellung barrierefreier Zugang Rathaus - Altbau

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	15.000	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	106.500	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	50.000	
360	Dächer		
380	Baukonstruktion	40.000	
390	sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	12.000	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		223.500
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen	35.000	
430	Raumlufttechnische Anlagen		
440	Elektrische Anlagen	100.000	
460	Förderanlagen	145.000	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		280.000
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>		
540	Baukonstruktionen		
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		-
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschaler Ansatz 30% aus KG 200 - KG 600	151.100	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		151.100
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>654.600</b>
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		65.400
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>720.000</b>

Aufgestellt:

Stadt Braunschweig

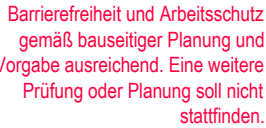
FB Gebäudemanagement

65.22

I. A.

gez.

Eckermann



Freigabe wurde durch TGA Planung ELT durch FB65 Hr. Ruhe mit einigen Maßgaben am 25.11.2022 und 14.12.2022 auch ohne weitere ELT Planung nach eigenverantwortlicher Prüfung erteilt.

a	21.02.23	Stahl-/Glas Elemente gem. Abstimmung Denkmalschutz eingetragt	AD
Index	Datum	Änderungen und Ergänzungen	Bearb.

Bauherr:

Stadt Braunschweig  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
dieser vertreten durch den Fachbereich 65  
Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig  
Frau Kern

Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 470 - 6558

Entwurfsverfasser:  
Varnhorn + Stindt Architekten BDA  
Am Wendenwehr 3  
38114 Braunschweig  
Tel.: 0531-38901248

Planungsstufe:  
Ausführungsplanung

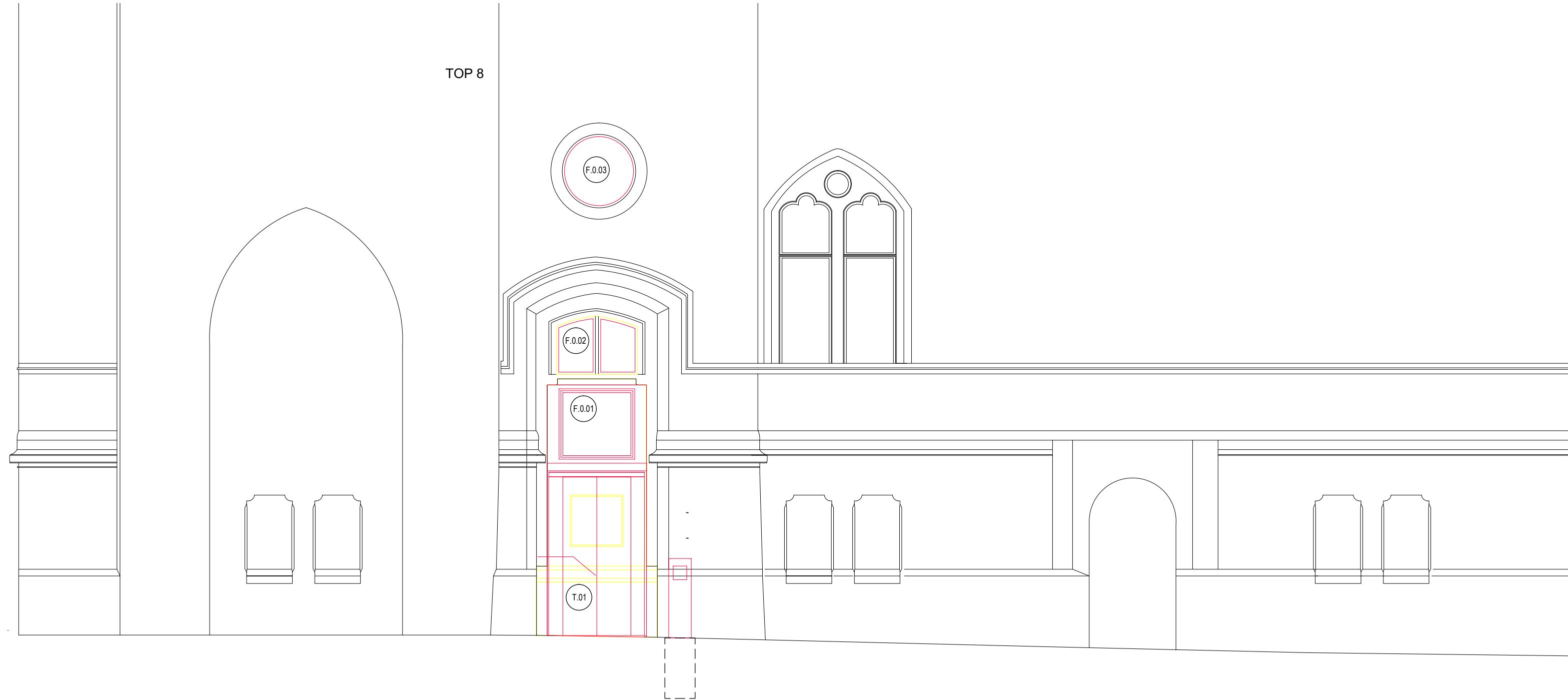
Zeichnung:

Erdgeschoss Ausschnitt Eckrisalit

Datum: 21.02.2023	Zeichnungsnummer: 21218-5-50-102-a
Maßstab: 1:50	gez.: KS, NM, AD

Bauherr:

Architekt:



Hinweise:  
Dies ist eine isolierte Planungsleistung für eine barrierefreie im Sinne einer rollstuhlgerechten neue Zuwegung wie von der Bauherrenschaft angeordnet, die Barrierefreiheit für darüber hinausgehende körperliche Einschränkungen ist insofern hier berücksichtigt, als die Bauherrenschaft des FB65 diese in eigener Verantwortung selber planen und umsetzen will.  
Die isolierte Planungsleistung umfasst ausschließlich den für die neue Zuwegung notwendigen Maßnahmen und betrachtet nicht das Rathaus als Ganzes.  
Die isolierte Planungsleistung ist nur gültig in Zusammenhang mit der skizzenhaften Stellungnahme von HHP Berlin. Darüber hinausgehende Betrachtungen des Brandschutzes finden nicht statt und sollen nach Vorgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht stattfinden.  
Die isolierte Planungsleistung betrachtet nicht etwaige Themen des Arbeitsschutzes, hierfür haben sich die Bauherrenschaft und die beteiligten Nutzer als verantwortlich benannt.

Freigabe wurde durch TGA Planung, HLS Planung FB65 Hr. Strübing 28.09.2022 auch ohne weitere HLS Planung nach eigenverantwortlicher Prüfung erteilt.

Freigabe wurde durch TGA Planung ELT durch FB65 Hr. Ruhe mit einigen Maßgaben am 25.11.2022 und 14.12.2022 auch ohne weitere ELT Planung nach eigenverantwortlicher Prüfung erteilt.


Index	Datum	Änderungen und Ergänzungen	Bearb.
-------	-------	----------------------------	--------

Bauvorhaben:  
  
Umbau Rathaus Altbau:  
Schaffen einer barrierefreien Zuwegung  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

Bauherr:  
  
Stadt Braunschweig  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
dieser vertreten durch den Fachbereich 65  
Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig  
Frau Kern  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 / 470 - 6558

Entwurfsverfasser:  
  
Varnhorn + Stindt Architekten BDA  
Am Wendenwehr 3  
38114 Braunschweig  
Tel.: 0531-38901248

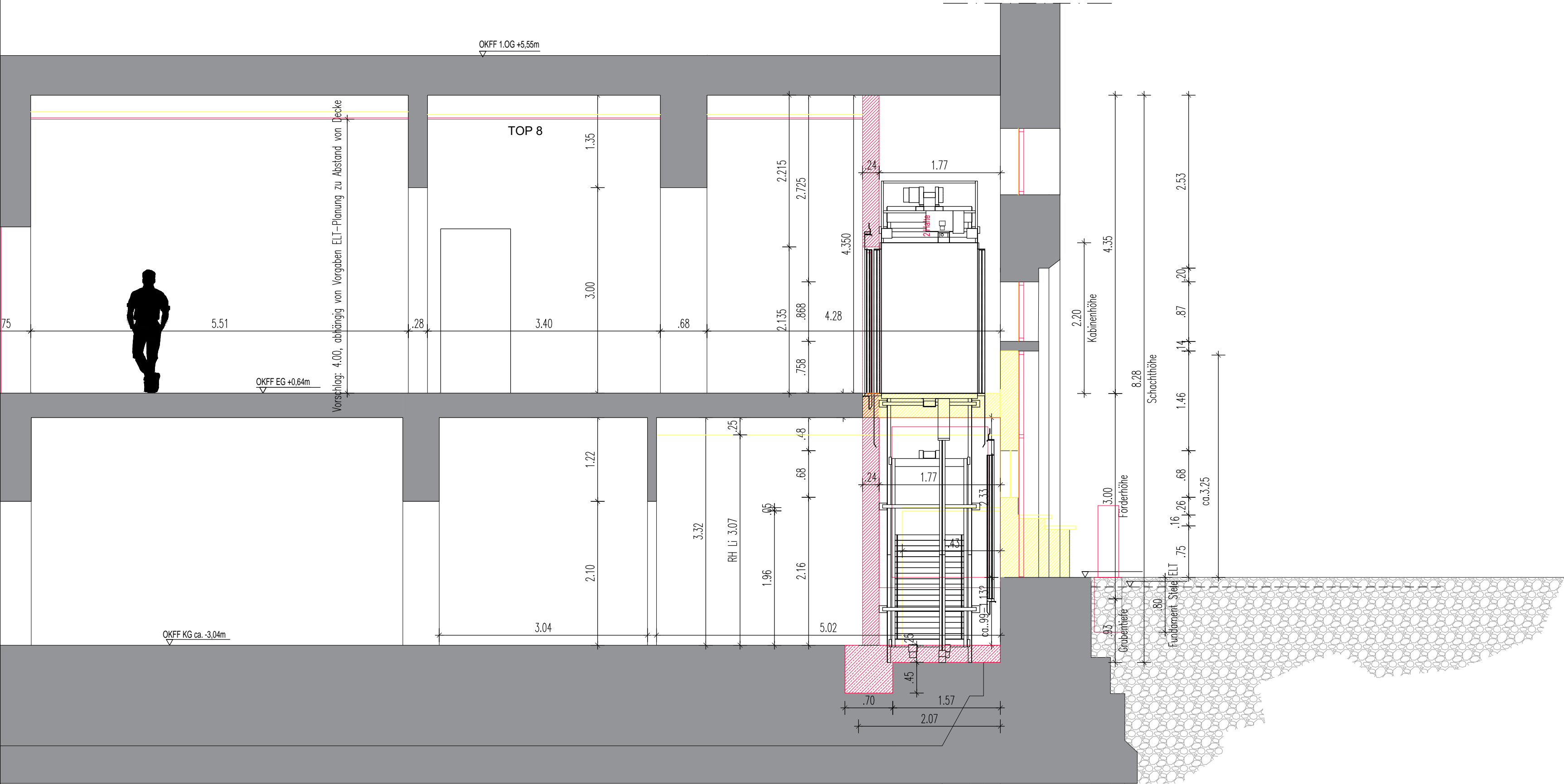
Planungsstufe:  
Ausführungsplanung

Zeichnung:  
  
Ansicht Ost

Datum: 07.02.2023	Zeichnungsnummer: 21218-5-50-201
Maßstab: 1:50	gez.: KS,NM

Bauherr:  
  
Braunschweig,  
  
Architekt:  
  
Braunschweig,





Hinweise:  
Dies ist eine isolierte Planungsleistung für eine barrierefreie im Sinne einer rollstuhlgerechten neue Zuwegung wie von der Bauherrenschaft angeordnet, die Barrierefreiheit für darüber hinausgehende körperliche Einschränkungen ist insofern hier berücksichtigt, als die Bauherrenschaft des FB65 diese in eigener Verantwortung selber planen und umsetzen will.  
Die isolierte Planungsleistung umfasst ausschließlich den für die neue Zuwegung notwendigen Maßnahmen und betrachtet nicht das Rathaus als Ganzes.  
Die isolierte Planungsleistung ist nur gültig in Zusammenhang mit der skizzenhaften Stellungnahme von HHP Berlin. Darüber hinausgehende Betrachtungen des Brandschutzes finden nicht statt und sollen nach Vorgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht stattfinden.  
Die isolierte Planungsleistung betrachtet nicht etwaige Themen des Arbeitsschutzes, hierfür haben sich die Bauherrenschaft und die beteiligten Nutzer als verantwortlich benannt.

Freigabe wurde durch TGA Planung, HLS Planung FB65 Hr. Strübing 28.09.2022 auch ohne weitere HLS Planung nach eigenverantwortlicher Prüfung erteilt.

Freigabe wurde durch TGA Planung ELT durch FB65 Hr. Ruhe mit einigen Maßgaben am 25.11.2022 und 14.12.2022 auch ohne weitere ELT Planung nach eigenverantwortlicher Prüfung erteilt.


Index	Datum	Änderungen und Ergänzungen	Bearb.
-------	-------	----------------------------	--------

Bauvorhaben:  
  
Umbau Rathaus Altbau:  
Schaffen einer barrierefreien Zuwegung  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

Bauherr:  
  
Stadt Braunschweig  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
dieser vertreten durch den Fachbereich 65  
Gebäudemanagement der Stadt Braunschweig  
Frau Kern  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 / 470 - 6558

Entwurfsverfasser:  
  
Varnhorn + Stindt Architekten BDA  
Am Wendenwehr 3  
38114 Braunschweig  
Tel.: 0531-38901248

Planungsstufe:  
  
Ausführungsplanung

Zeichnung:  
  
Teilschnitt A-A

Datum: 07.02.2023	Zeichnungsnummer: 21218-5-50-301
Maßstab: 1:50	gez.: KS, NM, AD

Bauherr:

Braunschweig,

Architekt:

Braunschweig,

*Betreff:***Neubau Kindertagesstätte Kornblumenstraße  
Kornblumenstraße 3  
38108 Braunschweig****hier: Kostenerhöhung***Organisationseinheit:*Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau*Datum:*

07.03.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

08.03.2023

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Die Kostenerhöhung, die sich gegenüber der Kostenberechnung vom 29.06.2021 (Vorlage 21-16552) ergibt, wird mit 1.233.800 € festgestellt.

Die neuen Gesamtkosten betragen somit 4.601.600 €.

**Sachverhalt:****1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

Bei der Baumaßnahme Neubau Kindertagesstätte Kornblumenstraße werden sich Mehrkosten in Höhe von

+ 1.233.800 €

ergeben.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 20.07.2021 (Vorlage 21-16552) der Baumaßnahme zugestimmt und die Gesamtkosten mit

3.367.800 €

festgestellt.

Die sich durch die Kostenerhöhung ergebenden Gesamtkosten betragen

4.601.600 €.

**Die Kostenerhöhung wird wie folgt begründet:**

Im Zuge der Bauabwicklung haben sich Mehrkosten ergeben, die im Wesentlichen auf nachstehende Ursachen zurückzuführen sind:

- Höhere Submissionsergebnisse infolge von gestörten Lieferketten und Preissteigerungen durch die Corona-Krise und den Ukraine-Krieg.
- Demzufolge zeichnen sich durch die dynamische Marktentwicklung Preissteigerungen im Bereich der Außenanlagen, der TGA - sowie den Hochbaugewerken ab. Diese beeinflussen den Bauablauf massiv sowohl zeitlich als auch finanziell.

Einsparungen zur Reduzierung der Baukosten können nicht aufgezeigt werden. Die Bereitstellung der Mehrkosten ist zur Schaffung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme erforderlich.

Der höhere Bedarf an Kita- und Krippenplätzen aufgrund der höheren Wohneinheiten Dibbesdorfer Str. kann nicht mit der Kita Kornblumenstraße gedeckt werden, da die Erweiterungsmöglichkeiten hierzu nicht vorliegen.

#### Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Um die vorgesehene Inbetriebnahme einzuhalten, werden die zusätzlichen Haushaltsmittel noch in diesem Jahr benötigt. Zum Haushaltsentwurf 2023 ff. sind folgende Finanzraten unter dem Projekt „Kita Kornblumenstr. / Neubau (4E.210278)“ eingeplant worden:

<b>Gesamtkosten T€</b>	<b>bis 2022 T€</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2024 T€</b>	<b>2025 T€</b>	<b>2026 T€</b>	<b>2027 T€</b>	<b>Restbedarf T€</b>
3.769	2.740	679	350				

Die noch erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 832.600 € sollen als Ansatzveränderung in die Haushaltslesung 2023 ff eingebracht werden. Der Rat wird voraussichtlich im März 2023 über den Haushalt 2023 ff. entscheiden. Folgende Finanzraten sind aktuell vorgesehen:

<b>Gesamtkosten T€</b>	<b>bis 2022 T€</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2024 T€</b>	<b>2025 T€</b>	<b>2026 T€</b>	<b>2027 T€</b>	<b>Restbedarf T€</b>
4.601,6	2.740	1.861,6	0				

Der Durchführungszeitraum der Maßnahme wurde durch den Fördergeber nach der Richtlinie Ausbau Tagesbetreuung (RAT)-Förderung zum Ausbau für Kinder unter drei Jahren bis zum 30.06.2023 festgelegt. Der Verwendungsnachweis und die Betriebserlaubnis sind bis zum 30.09.2023 beim Regionalen Landesamt für Schule und Bildung vorzulegen. Durch mehrfache öffentliche und beschränkte Ausschreibungen ohne Ergebnis wird sich die Fertigstellung verzögern. Der ursprüngliche Fertigstellungstermin Ende Juni 2023 wird sich voraussichtlich auf das III. Quartal 2023 verschieben.

Die Verlängerung der Förderfähigkeit befindet sich in der Beratung beim Fördergeber.

Die Aufgliederung und Begründung der zu erwartenden Mehrkosten wird aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

Herlitschke

#### **Anlage**

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten\_Kita Kornblumenstraße

Herlitschke

Anlage 1

Kostengegenüberstellung zur Ermittlung der Mehrkosten nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018	
Objektbezeichnung:	Neubau Kindertagesstätte Kornblumenstraße Kornblumenstraße 3, 38108 Braunschweig

## ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe	gem. Kosten vom 29.06.2021	Kostenberechnung vom: 02.12.2022	Mehr- Minder- kosten (+) (-)
100 Grundstück	0	0	± 0,00
200 Herrichten + Erschließen	34.000	45.200	+ 11.200
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.325.500	2.182.200	+ 856.700
400 Bauwerk, Technische Anlagen	547.000	664.000	+ 117.000
500 Außenanlagen	436.100	583.100	+ 147.000
600 Ausstattung + Kunstwerke	124.600	167.800	+ 43.200
700 Baunebenkosten	740.200	740.200	± 0,00
Gesamtkosten	3.207.400	4.382.500	+ 1.175.100
Unvorhergesehenes (5 % KG 200 - 700)	160.400	219.100	+ 58.700
Gesamtkosten Neubau (ohne Index)	3.367.800	4.601.600	1.233.800
Indizierung 2022 (Index 9,33 %)*	-	-	± 0,00
Gesamtkosten Neubau (inkl. Index)	3.367.800	4.601.600	<b>+ 1.233.800</b>
Einrichtungskostenanteil Projekt 4E.210278	124.600	167.800	+ 43.200
Baukostenanteil Projekt 4E.210278	3.243.200	4.433.800	1.190.600

Aufgestellt am 05.01.2023

i. A  
FrankeStadt Braunschweig  
- Referat Hochbau -  
0650

\*ist in den Kostengruppen enthalten.

Stand: 10/2012

Betreff:

**Kita Rautheim - Ersatzneubau**  
**Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Beschluss:**

Dem o. a. Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 07.12.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau, einer Indexsteigerung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 auf 7.359.000 € festgestellt.

**Sachverhalt:**

**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens**

Im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Heinrich der Löwe“ werden weitere Betreuungsbedarfe erwartet, die die Ausweitung des bestehenden Angebotes am Kita-Standort Rautheim um eine weitere Gruppe auf dann insgesamt 4 Gruppen notwendig macht.

Die Möglichkeit einer Sanierung des bestehenden Gebäudes wurde geprüft, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Außerdem entspricht das vorhandene Raumangebot nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Bedarfen.

Nach Inbetriebnahme des Ersatz-Neubaus wird das Bestandskitagebäude in der Gemeindestraße 4a abgebrochen und die freiwerdende Fläche als neue Außenspielfläche hergerichtet.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Auf Grundlage des am 24.06.2021 vom Fachausschuss vorberatenden und am 06.07.2021 vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Raumprogramms erhält der zweigeschossige Neubau 1 Krippengruppe für 15 Kinder, 1 integrative Kindergartengruppe für 18 Kinder und eine Kindergartengruppe für max. 25 Kinder, sowie die zugehörigen Funktions- und Nebenräume.

Eine bestehende Gruppe verbleibt im Bestandsbau.

**4. Erläuterungen zur Planung**

Die Erschließung der Kita ist von Norden geplant. Den neuen Eingang bildet ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen der Bestandsgruppe im Gebäude Gemeindestr. 2 und dem zweigeschossigen Neubau.

Vom Eingangsbereich, wo sich das Leitungsbüro befindet, wird der zentrale Erdgeschossflur betreten. Über diesen werden die südlich liegenden Gruppenraumbereiche und die nördlich und westlich liegenden Funktionsräume erschlossen. Die Gruppenbereiche orientieren sich mit ihren vorgeschalteten Garderoben zum Flur und öffnen sich südwärts mit großen verglasten Terrassentüren zum Außenspielbereich.

Das Obergeschoss wird durch die zentrale Treppe oder barrierefrei durch den Aufzug erschlossen. Eine Außentreppe dient als direkter Zugang zur Außenspielfläche und als zweiter Rettungsweg im Brandfall.

Der zentrale Spielflur im OG dient als Schlechtwetterspielbereich und kann durch eine Faltwand mit dem Mehrzweckraum zusammengeschlossen werden.

Der zweigeschossige, nicht unterkellerte Neubau wird in Massivbauweise mit hochwärme-gedämmtem Mauerwerk und einem gedämmten Stahlbetondach errichtet. Die Aussteifung erfolgt über die horizontalen Bauteile und die innenliegenden Mauerwerkswände. Die Gründung basiert auf einer massiven Stahlbetonsohle.

Die Fassade soll in Putz ausgeführt werden. Sie wird durch großflächige Verglasungselemente und gruppierte Einzelfenster gegliedert.

Die Geometrie der Kita ergibt sich aus dem Baufeld und seinen Randbedingungen, wie den Grenzabständen und den schützenswerten Bäumen.

## 5. Techniken für regenerative Energien

Die Kita Rautheim dient als Pilotprojekt für energieeffizientes Bauen.

Im Rahmen einer Klimawirkungsprüfung wurden verschiedene Energievarianten (Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 40 und Passivhaus) in der Leistungsphase 2 parallel zur Grundvariante des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) betrachtet.

Aufgrund städtischer Entscheidungen zur Umsetzung zukünftiger Bauprojekte (IKSK 2.0, Braunschweig Klimaneutral 2030) wurde in der Leistungsphase 3 auf die weitere Betrachtung des Passivhauses und des Effizienzhauses 55 verzichtet, so dass sich die Wirtschaftlichkeitsprüfung auf die Grundvariante und das Effizienzhaus 40 bezieht.

Um das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Verwaltung und die beschlossenen Vorgaben für Neu- und Umbauten umzusetzen, wird vorgeschlagen, die EH 40 Variante zu realisieren.

Variante	Gesamtkosten	Verbrauch	Abweichung zur Grundvariante		Förderung möglich **
			Gesamtkosten	Verbrauch	
Grundvariante GEG	7.090.000 €	41.235 kWh/a			
EH 40	7.359.000 €	22.204 kWh/a	+ 3,8 %,	- 46 %	ja
EH 55	7.365.240 €* <sup>*</sup>	30.133 kWh/a*	+ 1,5 %	- 27 %	ja
Passivhaus	7.341.600 €* <sup>*</sup>	12.688 kWh/a*	+ 3,5 %	- 69 %	nein

\* Werte aus ISV II hochgerechnet

\*\* nach Stand 17.01.2021

	EH 40	Passivhaus
Baukosten ges.	7.359.000 €	7.341.600 €
bewilligte Förderung	-280.000 €	0 €
Verbrauchskosten nach 25 J. ***	333.060 €	190.300 €
	7.412.000 €	7.531.900 €

\*\*\* mit 060 €/kWh berechnet

Bei der Baumaßnahme wird der Einsatz folgender regenerativer Energien berücksichtigt: Dämmung und Haustechnik werden entsprechend der EH40- Vorgaben der KfW ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Erd-Sonden-Wärmepumpe in Kombination mit einer Lüftungsanlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung. Eine Photovoltaikanlage wird auf dem geneigten Sheddach vorgesehen und dient der Versorgung der Kindertagesstätte. Überschüssige Energie wird in Modulspeichern gespeichert. Die Flachdächer werden in den nicht zu begehenden Bereichen mit einem Gründach belegt. In Abstimmung mit dem Nutzer wird der Betrieb im ersten Jahr intensiv begleitet.

## 6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Das zweigeschossige Gebäude verfügt über einen barrierefreien ebenerdigen Eingang. Das Obergeschoss wird über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Ein barrierefreies WC ist im Erdgeschoss vorgesehen. Einer der Gruppenräume sowie der zugehörige Sanitärbereich kann inklusiv genutzt werden.

## 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 12.01.2023 7.359.000 €.

Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## 8. Bauzeit

Die Maßnahme soll in der Zeit vom 2. Halbjahr 2023 bis Ende 2024 durchgeführt werden.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Der Verwaltungsentwurf zum Haushalt 2023 ff. beinhaltet für das Projekt Kita Rautheim/Ersatzbau (4E.210209) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 2.000.000 € für 2023.

Im Entwurf des Investitionsprogramms (IP) 2022-2027 sind abzüglich der Bereitstellung von Deckungsmitteln für andere Bauprojekte folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
4.000	2.000	2.000					

Die noch erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 3.359.000 € sollen als Ansatzveränderung in die Haushaltslesung 2023 ff. eingebracht werden. Der Rat wird voraussichtlich im März 2023 über den Haushalt 2023 ff. entscheiden. Folgende Finanzraten sind aktuell vorgesehen:

Gesamtkosten T€	bis 2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€	Restbedarf T€
7.359	2.000	2.309	3.050				

Herlitschke

## Anlagen:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Planunterlagen\_EG 40

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018
Objektbezeichnung: Kita Rautheim - Ersatzneubau

**ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN**

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 vorbereitende Massnahmen, inkl. Abbruch Bestand	344.200	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.590.900	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.130.100	
500 Außenanlagen und Freiflächen, inkl. Ladesäulen	728.400	
600 Ausstattung und Kunstwerke	137.400	
700 Baunebenkosten	1.479.300	6.410.300
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 5 % (KG 200 - 700)		320.500
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		<b>6.730.800</b>
Einrichtungskostenanteil	-	137.400
Baukostenanteil	Projekt 4E.210209	6.593.400

**ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG**

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:					6.730.800
2023 vorauss. Index 9,33%	6.730.800			628.200	628.200
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung:					<b>7.359.000</b>

Aufgestellt am 12.01.2023

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.30

i. A.  
gez.  
Franke



Objektbezeichnung: Kita Rautheim - Ersatzneubau

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Massnahmen</b>		
210	Herrichten	115.000	
210	Abbruch	200.000	
220	öffentl. Erschließung	29.200	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		344.200
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
310	Baugrube	17.600	
320	Gründung	180.500	
330	Aussenwände	924.100	
340	Innenwände	372.500	
350	Decken	253.400	
360	Dächer	566.200	
370	Infrastrukturanlagen	-	
380	Baukonstruktive Einbauten	228.800	
390	Sonstige Maßnahmen	47.800	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		2.590.900
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	271.100	
420	Wärmeversorgungsanlagen	133.100	
430	Raumluftechische Anlagen	208.700	
440	Elektrische Anlagen	282.000	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	37.000	
460	Förderanlagen	83.700	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	53.300	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	61.200	
490	Sonstige Maßnahmen	-	
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		1.130.100
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
510	Erdbau	-	
520	Gründung, Unterbau	-	
530	Oberbau, Deckschichten	119.300	
540	Baukonstruktionen	63.100	
550	Technische Anlagen	305.600	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	111.200	
570	Vegetationsflächen	119.000	
590	Sonstige Maßnahmen	10.200	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		728.400
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	137.400	
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		137.400

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Anlage 2

Objektbezeichnung: Kita Rautheim - Ersatzneubau

<b>700</b> 700	<b>Baunebenkosten</b> Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	1.479.300	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		1.479.300
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>6.410.300</b>
	Unvorhergesehenes rd. 5 % der KG 200 - 700		320.500
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>6.730.800</b>

Aufgestellt am 12.01.2023

Stadt Braunschweig

Referat Hochbau

0650.30

i. A.

gez.

Franke



## Entwurfsplanung

OKFF  $\pm 0.00$  m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
-	27.06.2022	smi/zürn	Planerstellung



**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
[www.bow-ingenieure.de](http://www.bow-ingenieure.de)  
[mail@bow-ingenieure.de](mailto:mail@bow-ingenieure.de)

hagenmarkt 8  
38100 braunschweig  
fon 0531 / 24359 -0  
fax 0531 / 24359 -51

ottenser marktplatz 13  
D-22765 hamburg  
fon 040 / 2263528 -0  
fax 040 / 2263528 -51

meinstraße 24  
38448 wolfsburg  
fon 05363 / 703 -677  
fax 05363 / 703 -736

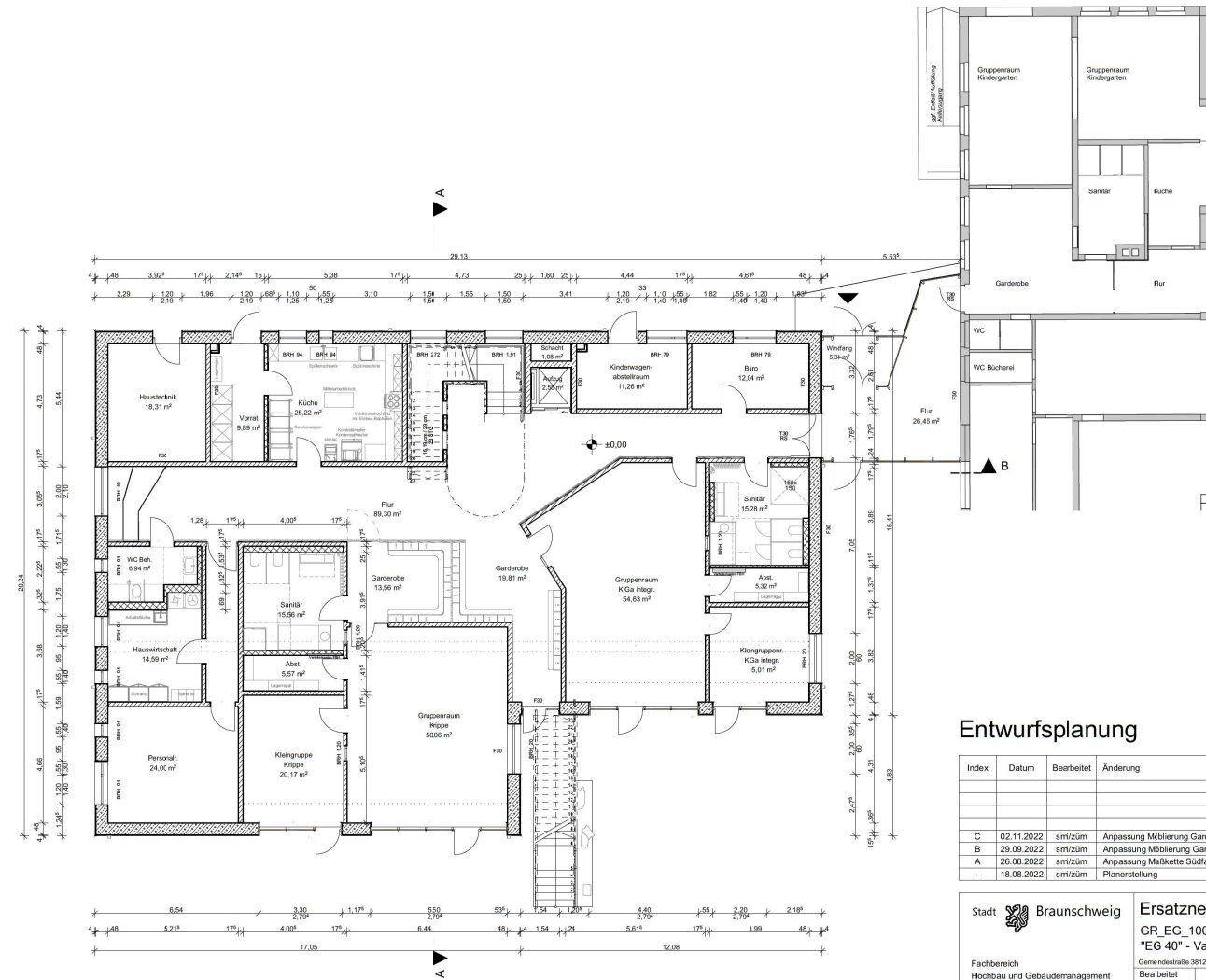
Stadt  Braunschweig

Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägicienmarkt 6  
38100 Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim

LA\_Lageplan\_500\_106\_  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	zum
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:500
Plan-Nr.	LA_Lageplan_500_106	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_LA_Lageplan_500_106		



### Grundriss Ebene 0 (EG) | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF  $\pm 0.00$  m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

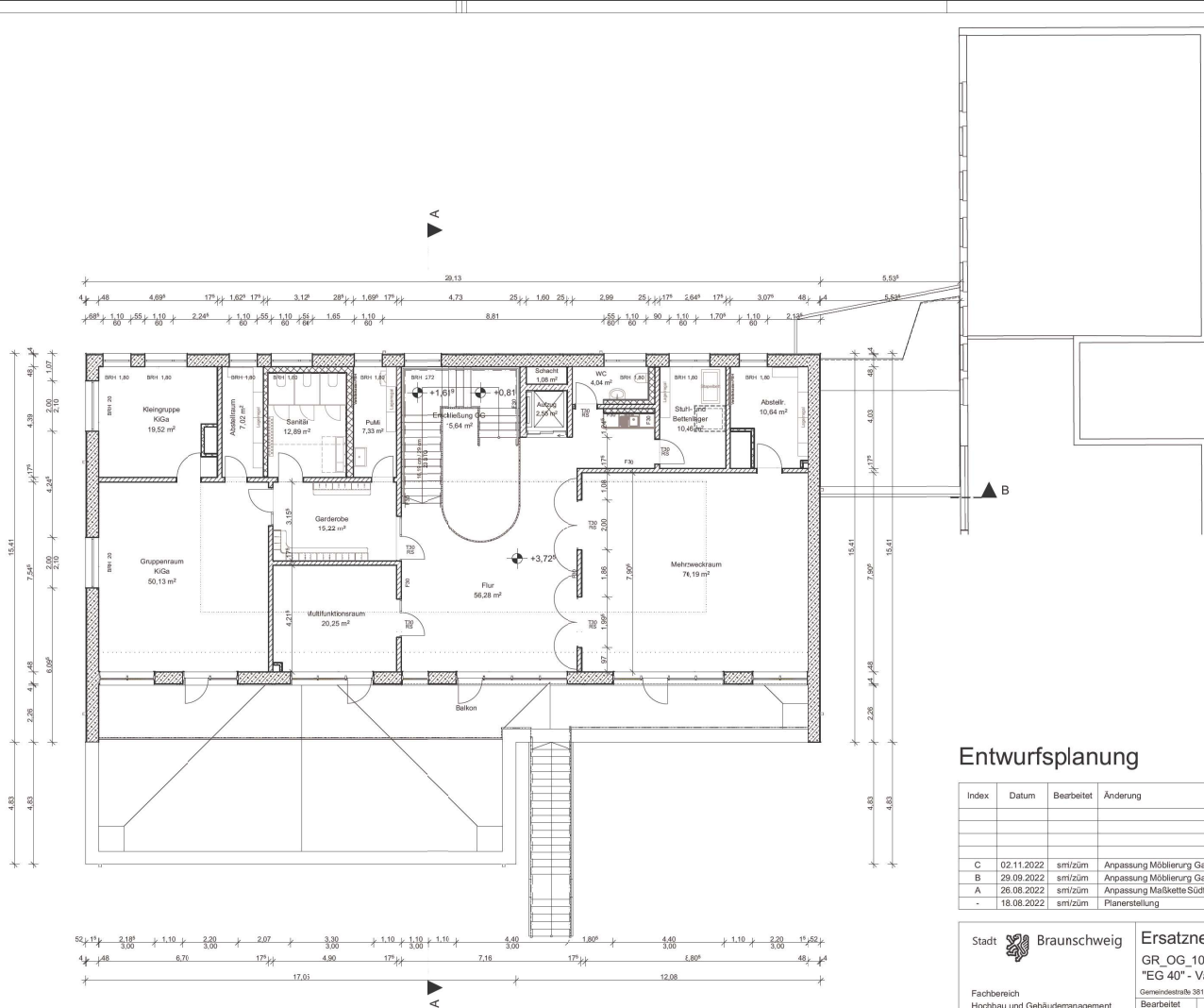
Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
C	02.11.2022	sm/züm	Anpassung Möblierung Garderobe, Wändrstände u.A. Grupperraum integr. KGa
B	29.09.2022	sm/züm	Anpassung Möblierung Garderobe, Tinen Küche
A	26.08.2022	sm/züm	Anpassung Melkette Südlafassade
-	18.08.2022	sm/züm	Planerstellung

Stadt  Braunschweig

Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim  
GR\_EG\_100\_101\_C  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	zum
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	001_001_001_0	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_GR_EG_100_101_C		



Grundriss Ebene 1 (OG) | M 1:100

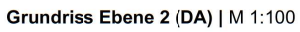
## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
C	02.11.2022	sm/züm	Anpassung Möblierung Garderobe, Abkoffierung Kleingruppe KIGa
B	29.09.2022	sm/züm	Anpassung Möblierung Garderobe
A	26.08.2022	sm/züm	Anpassung Maßkette Südfassade
-	18.08.2022	sm/züm	Planerstellung

Stadt  BraunschweigFachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Agidienmarkt 6  
38100 BraunschweigErsatzneubau Kita Rautheim  
GR\_OG\_100\_102\_C  
"EG 40" - Variante

Gemeindefraße 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	züm
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	sm 00.10.20.1	Datum	02.11.2022
Dat:	BOW_E_00494_01_01_B_GR_OG_100_102_C		



## Entwurfsplanung

OKFF  $\pm 0.00$  m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

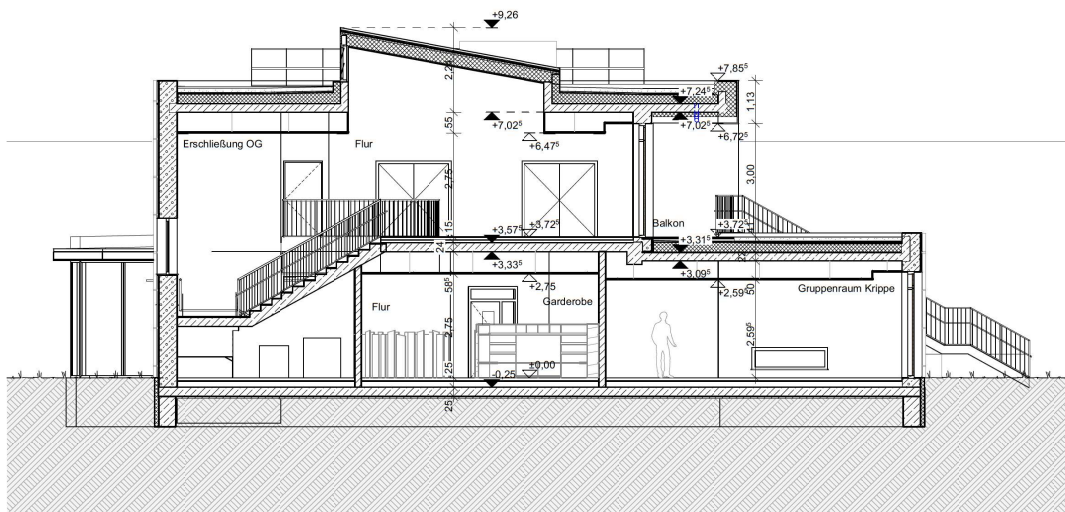
Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
-	29.09.2022	sm/züm	Planerstellung

Stadt  Braunschweig

Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

Ersatzneubau Kita Rautheim  
GR\_DA\_100\_103\_  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	zum
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	GR_DA_100_103	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_GR_DA_100_103		



Schnitt A-A | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi/züm	Anpassung Möblierung Garderobe
A	29.09.2022	smi/züm	Anpassung Möblierung Garderobe, Abhangendeckel Fassade
-	18.08.2022	smi/züm	Planerstellung



**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
www.bow-ingenieure.de  
mail@bow-ingenieure.de

hagenmarkt 8  
38100 braunschweig  
fon 0531 / 24359 -0  
fax 0531 / 24359 -51

ottenser marktplatz 13  
D-22765 hamburg  
fon 040 / 2263528 -0  
fax 040 / 2263528 -51

meinstraße 24  
38448 wolfsburg  
fon 05363 / 703 -677  
fax 05363 / 703 -736

Stadt  Braunschweig

Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

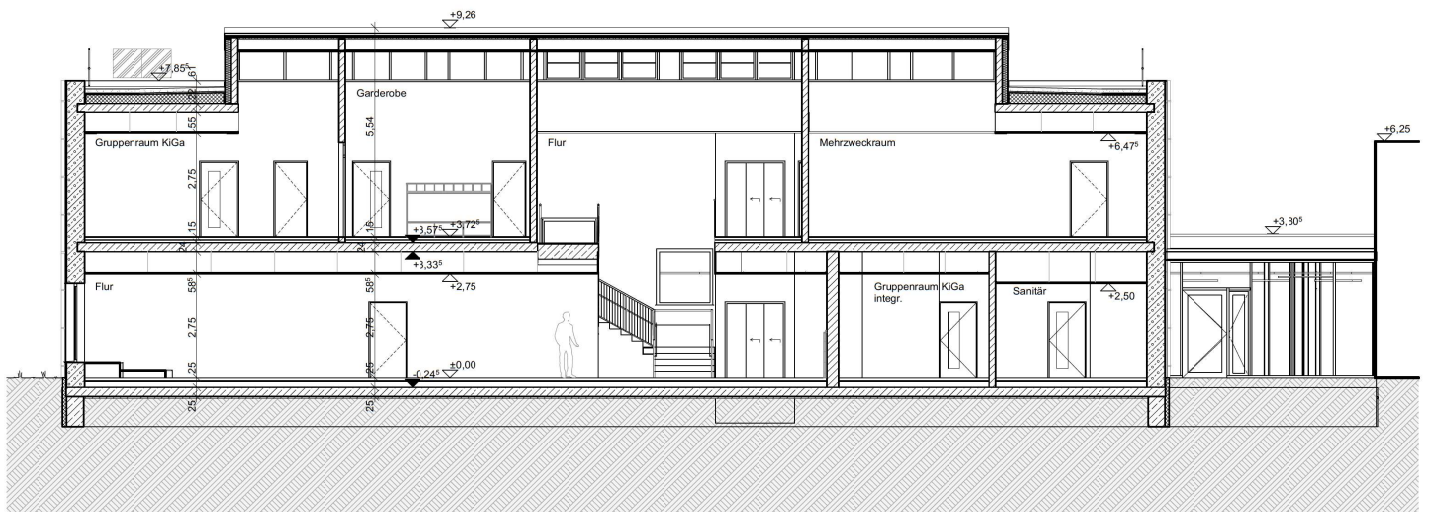
## Ersatzneubau Kita Rautheim

SN\_A\_100\_104\_B  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig

Bearbeitet	smi	Gesehen	züm
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	SN_A_100_104_B	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_SN_A_100_104_B		





Schnitt B-B | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN

Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	smi/züm	Anpassung Möblierung Garderobe
A	29.09.2022	smi/züm	Anpassung Möblierung Garderobe
-	18.08.2022	smi/züm	Planerstellung



**bow ingenieure gmbh**  
architekten + ingenieure  
www.bow-ingenieure.de  
mail@bow-ingenieure.de

hagenmarkt 8  
38100 braunschweig  
fon 0531 / 24359 -0  
fax 0531 / 24359 -51

ottenser marktplatz 13  
D-22765 hamburg  
fon 040 / 2263528 -0  
fax 040 / 2263528 -51

meinstraße 24  
38448 wolfsburg  
fon 05363 / 703 -677  
fax 05363 / 703 -736

Stadt  Braunschweig

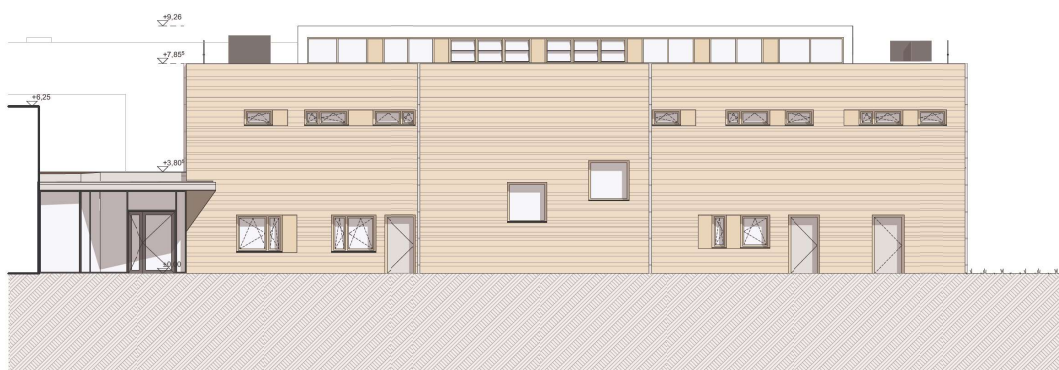
Fachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Ägidienmarkt 6  
38100 Braunschweig

## Ersatzneubau Kita Rautheim

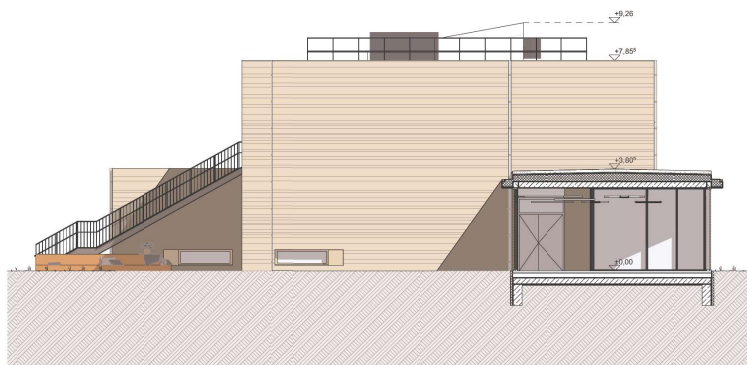
SN\_B\_100\_105\_B  
"EG 40" - Variante

Gemeindestraße 38126 Braunschweig

Bearbeitet	smi	Gesehen	züm
Liegenschaft	00494	Maßstab	1:100
Plan-Nr.	09.8.100_105_B	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_SN_B_100_105_B		



Ansicht Nord | M 1:100



Ansicht Ost | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	sm/züm	Anpassung Fensterhöhen
A	29.09.2022	sm/züm	Anpassung Fensterteilung Sheddach
-	18.08.2022	sm/züm	Planerstellung

Stadt  BraunschweigFachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Agidienmarkt 6  
38100 BraunschweigErsatzneubau Kita Rautheim  
AN\_Nord\_Ost\_100\_107\_B  
"EG 40" - Variante

Gemeindefraße 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	züm
00494		Maßstab	1:100
Plan-Nr.	43.304.04.10.107_B	Datum	02.11.2022
Datei:	BOW_E_00494_01_01_B_AN_Nord_Ost_100_107_B		



Ansicht Süd | M 1:100



Ansicht West | M 1:100

## Entwurfsplanung

OKFF ±0.00 m = 86,86 m NN  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
B	02.11.2022	sm/züm	Anpassung Fensterhöhen
A	29.09.2022	sm/züm	Anpassung Türfenster Südfassade
-	18.08.2022	sm/züm	Planerstellung

Stadt  BraunschweigFachbereich  
Hochbau und Gebäudemanagement  
Agidienmarkt 6  
38100 BraunschweigErsatzneubau Kita Rautheim  
AN\_Süd\_West\_100\_108\_B  
"EG 40" - Variante

GemeindestraÙe 38126 Braunschweig			
Bearbeitet	smi	Gesehen	züm
00494			1:100
Liegenschaft	Maßstab	Datum	
00494		02.11.2022	
Plan-Nr.			
BCW_E_00494_01_01_B_AN_Süd_West_100_108_B			
Dat:			

Betreff:

**Förderschule Hans-Würtz/Grundschule Bebelhof,  
Brandschutzmaßnahmen  
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
0650 Referat Hochbau

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird gemäß den Plänen vom 22.12.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referats Hochbau, einer Indexsteigerung und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 19.01.2023 auf 5.595.000 € festgestellt.

**1. Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 4 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

**2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens**

Ursächlich für die Durchführung der Brandschutzmaßnahme sind die bei einer Brandverhütungsschau festgestellten gravierenden Brandschutzmängel in allen Bauteilen des Bestandsgebäudes Kruppstr. 24a, das gemeinsam von der Förderschule Hans-Würtz und der Grundschule Bebelhof genutzt wird.

Grundlage der geplanten Maßnahmen ist die Bauaufsichtsverordnung 0630/5166/2016 vom 13.12.2016.

Nach Umsetzung der unverzüglich zu veranlassenden Maßnahmen (Nachrüstung funkvernetzter Rauchmelder, Erweiterung der akustischen Alarmierung, Entfernung von Brandlasten) ist im weiteren Schritt ein Brandschutzkonzept und eine darauf basierende Planung erstellt worden.

Das finale Brandschutzkonzept für die Liegenschaft ist mit der Feuerwehr und der Bauordnung im Mai 2022 abgestimmt worden.

Im Rahmen der hier vorgelegten Planungen sollen die in Punkt 4 beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

**3. Angaben zum Raumprogramm**

Da es sich um eine Brandschutzmaßnahme handelt, sind keine zusätzlichen Räumlichkeiten zur dauerhaften Schulnutzung geplant.

Da es nach Gesprächen mit den Schulleitungen keine Kompensationsmöglichkeiten für von baulichen Maßnahmen betroffene Flure und Klassenräume gibt, wird über die gesamte Bauzeit für die einzelnen Bauabschnitte ein Ausweichquartier benötigt. Das Ausweichquartier aus Containern umfasst sechs allgemeine Unterrichtsräume. Diese sollen z. T. auch als Ausgleich für die Förderschule genutzt werden, für die von den Maßnahmen betroffenen Therapieräume.

Die Container sollen angemietet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt der Rückbau der Containeranlage.

#### **4. Erläuterungen zur Planung**

Die geplanten Maßnahmen umfassen die Errichtung einer neuen Brandmeldeanlage, einer neuen Sprach- und Amokalarmierungsanlage über alle Gebäudeteile und einer neuen Sicherheitsbeleuchtungsanlage.

Alle Abhangdecken in Fluren werden durch Abhang-Raster-Akustikdecken aus nicht brennbaren Baustoffen ersetzt und erhalten in diesem Zuge eine neue Beleuchtung.

Diverse Brandschutztüren müssen ersetzt oder neu errichtet werden.

Zwei neue bauliche Rettungswege für einen Klassenraum und einen Büroraum müssen hergestellt werden. Hierfür müssen insgesamt drei neue Türdurchbrüche hergestellt werden. Höhenunterschiede in Split-Level-Bereichen müssen durch eine 3-stufige Treppe ausgeglichen werden.

Nicht vorhandene oder mangelhafte Brandschotts im HLS- und Elektro-Bereich werden neu hergestellt. Vorhandene, nicht mehr zulässige Drahtglas-Wandelemente zwischen den Fluren und Klassenräumen, werden ausgetauscht.

Im Anschluss der Arbeiten müssen die betroffenen Bereiche malermäßig wiederaufbereitet werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in mehreren Teilabschnitten. Für die Ausführung der notwendigen Maßnahmen müssen Arbeiten in allen Räumen und Fluren, Sanitäranlagen und in der Sport- und Schwimmhalle ausgeführt werden.

Für zwei Bauabschnitte müssen übergangsweise durch Stellung einer Gerüsttreppe zweite bauliche Rettungswege geschaffen werden.

Da es in den Schulgebäuden keine Ausweichflächen für den Unterricht gibt, soll auf dem Sportplatz auf dem Schulgelände ein Container-Ausweichquartier mit sechs allgemeinen Unterrichtsräumen errichtet werden, die auch als Therapieräume für die Förderschule und als Ausweichräume für die Schulkindbetreuung der 17 Uhr-Gruppen genutzt werden. Die Größe der Interimscontainer ist auf die geplanten Bauabschnitte mit den Nutzern abgestimmt. Die Standdauer richtet sich nach den für die Bauabschnitte benötigten Ausführungszeiten. Die Arbeiten in den beiden Mensen erfolgen in den Ferien.

#### **5. Techniken für regenerative Energien**

Keine, da ausschließlich Brandschutzsanierung

#### **6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen**

Da es sich unter anderem auch um eine Förderschule für motorisch eingeschränkte Schüler und Schülerinnen handelt, sind diese Maßnahmen bereits umgesetzt. Ggf. notwendige Maßnahmen in der GS Bebelhof sind nicht berücksichtigt, da es sich um eine Brandschutzsanierung handelt.

## 7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 19.01.2023 5.595.000 €.  
Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

## 8. Bauzeit

Die Maßnahme soll zwischen Ende 2023 bis voraussichtlich Anfang/Mitte 2027 ausgeführt werden.

## 9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Verwaltungsentwurf zum Haushaltsplan 2023 ff. sind unter dem Projekt GS Bebelhof/Brandschutzmaßnahmen (4E.210405) kassenwirksame Haushaltsmittel i. H. v. 2.120.000 € veranschlagt.

Der Entwurf des Investitionsprogramms (IP) 2022-2027 beinhaltet folgende Finanzraten:

<b>Gesamtkosten T€</b>	<b>bis 2022 T€</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2024 T€</b>	<b>2025 T€</b>	<b>2026 T€</b>	<b>2027 T€</b>	<b>Restbedarf T€</b>
3.281,6	101,6	2.120	1.040				

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 2.333.400 € wird als Ansatzveränderung in die Haushaltslesung 2023 ff. eingebracht. Über den Haushalt 2023 ff. wird der Rat voraussichtlich im März 2023 entscheiden. Folgende Finanzraten sind aktuell vorgesehen:

<b>Gesamtkosten T€</b>	<b>Bis 2022 T€</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2024 T€</b>	<b>2025 T€</b>	<b>2026 T€</b>	<b>2027 T€</b>	<b>Restbedarf T€</b>
5.595	101,6	1.225	3.040	1.228,4			

Herlitschke

### Anlage/n:

Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten

Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008
Objektbezeichnung: Brandschutzsanierung Förderschule Hans-Würtz /GS Bebelhof

### ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 Bauwerk - Container-Ausweichquartier	1.000.400	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.323.000	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.165.800	
500 Außenanlagen	52.600	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	
700 Baunebenkosten (Pauschale Ansatz 30% KG 200-KG 600)	1.062.500	4.604.300
Sicherheit für Unvorhergesehenes - Bauherr 10 % (KG 200 - 700)		460.400
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung		<b>5.064.700</b>
Einrichtungskostenanteil -		-
Preissteigerungsindex 2023 10,48%		530.300
Baukostenanteil Projekt 4E.210405		-
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung gerundet		<b>5.595.000</b>

Aufgestellt am 19.01.2023

Stadt Braunschweig  
Referat Hochbau  
0650.10

I. A.  
gez.  
Franke



Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008

Objektbezeichnung:

Brandschutzsanierung Förderschule Hans-Würtz /GS Bebelhof

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>		
210	Herrichten	279.200	
250	Übergangsmaßnahmen	721.200	
	<b>Summe 200- Vorbereitende Maßnahmen</b>		1.000.400
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		
330	Außenwände, -fenster, -türen		
340	Innenwände, -fenster, -türen	415.600	
350	Decken, -beläge, -bekleidung	444.600	
360	Dächer, Eindeckungen		
370	Baukonstruktive Einbauten		
390	sonstige Maßnahmen - Treppe 2. BA	462.800	
	<b>Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		1.323.000
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	25.900	
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Lufttechnische Anlagen		
440	Starkstromanlagen		
450	Alarmierung u. BMA	1.139.900	
490	Sonstige Maßnahmen		
	<b>Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		1.165.800
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	52.600	
	<b>Summe 500 Außenanlagen</b>		52.600
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		0
	<b>Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke</b>		-
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
700	Pauschale Ansatz 30% aus KG 20 - KG 600	1.062.500	
	<b>Summe 700 Baunebenkosten</b>		1.062.500
	<b>Zwischensumme bis KG 700</b>		<b>4.604.300</b>
	Unvorhergesehenes rd. 10 % der KG 200 - 700		460.400
	<b>Gesamtkosten</b>		<b>5.064.700</b>

Aufgestellt am 19.1.2023

Stadt Braunschweig

Referat Hochbau

0650.10

I. A.

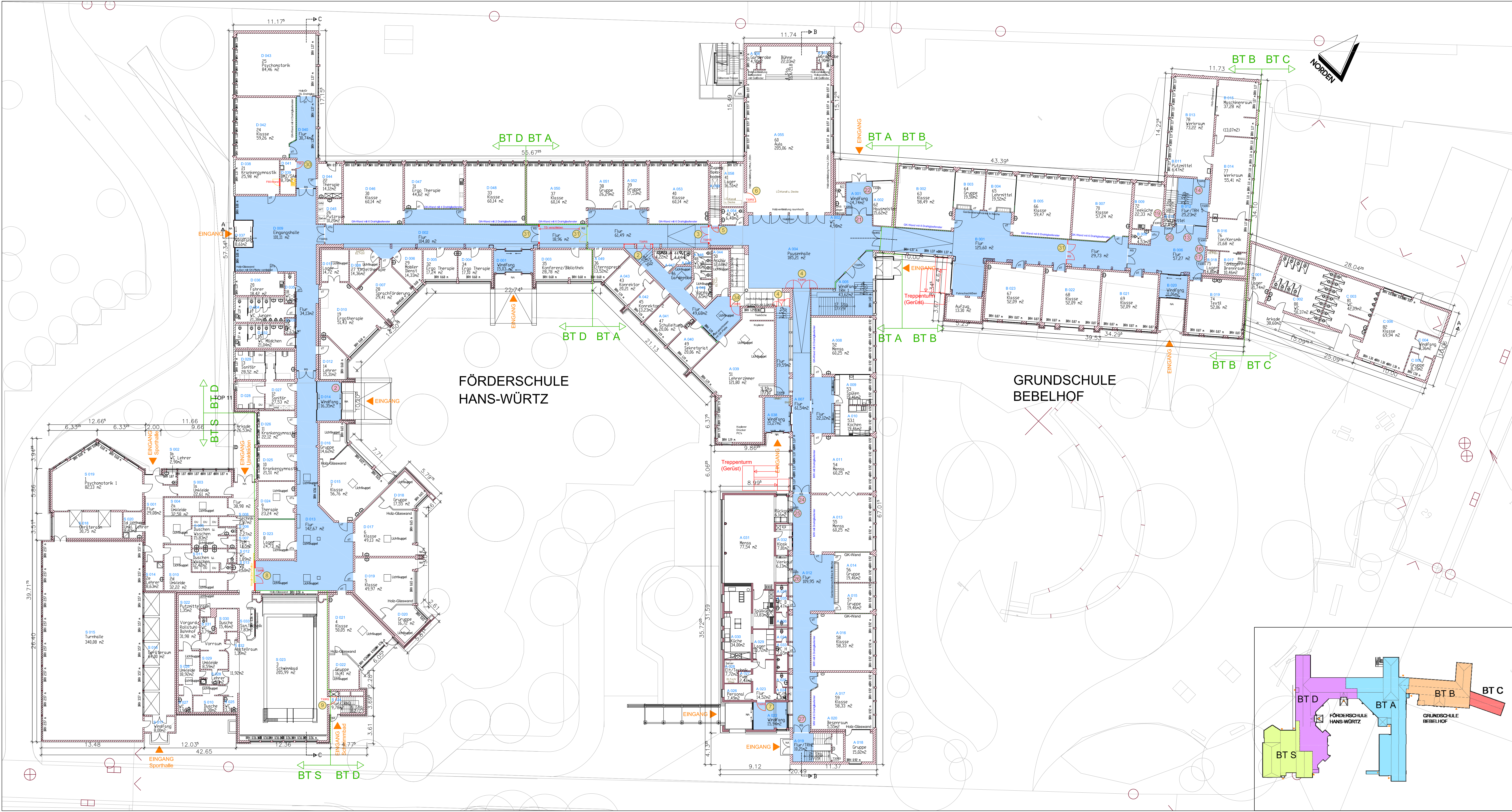
gez.

Franke









LEGENDE

- A115** AMOK-Beschriftung Räume
- GK-Wände Bestand
- Mauerwerk, geputzt, Bestand
- neue Rasterdecken, 62<sup>5</sup>/62<sup>5</sup> cm mit GK-Fries, glatt
- Nummerierung aus Massnahmen-Katalog (MK) BSK Kiwa
- Nummerierung aus Protokoll BBS
- Panik-Schloss

	24.11.2022	Bauherr pdf: IBS, IGH pdf+dwg
B	22.11.2022	Nummerierung aus Protokoll BBS eingetragen
INDEX	DATUM	VERTEILER/ÄNDERUNG

BAUVORHABEN  
**WE00395**  
**GS BEBELHOF/ FÖS H.-WÜRTZ**  
**BRANDSCHUTZSANIERUNG**  
KRUPPSTRASSE 24A · 38126 BRAUNSCHWEIG

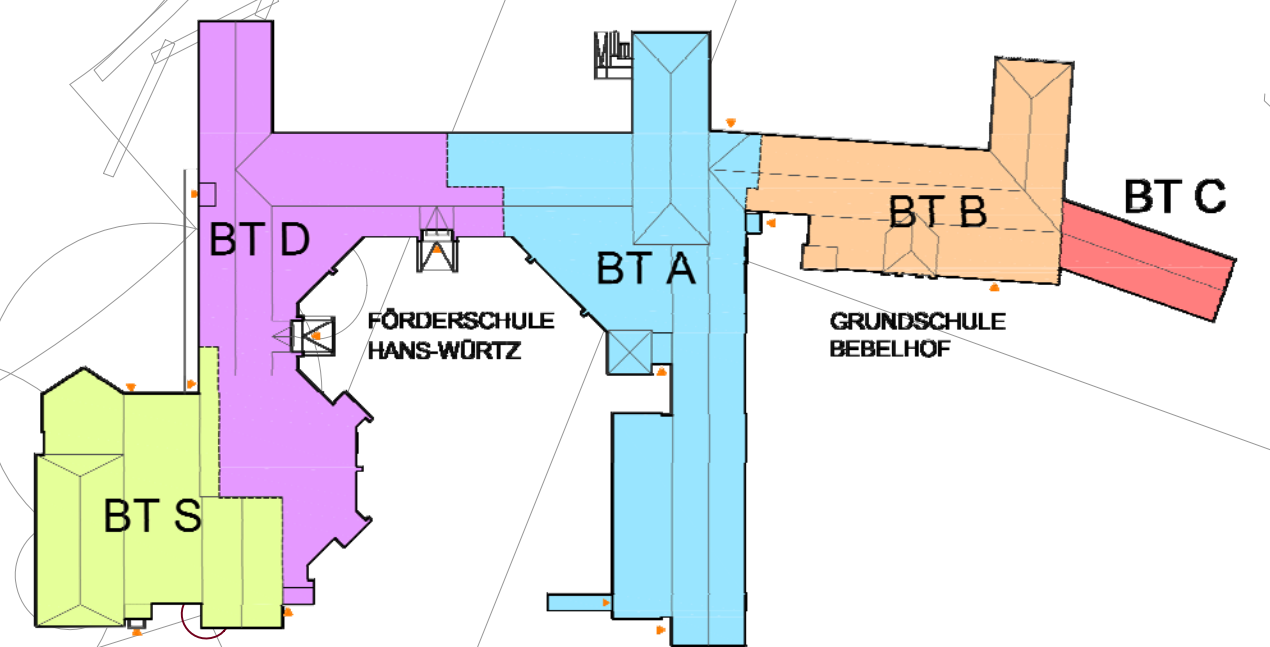


ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! DIE GEPRÜFTE STATIK IST ZU BEACHTEN!

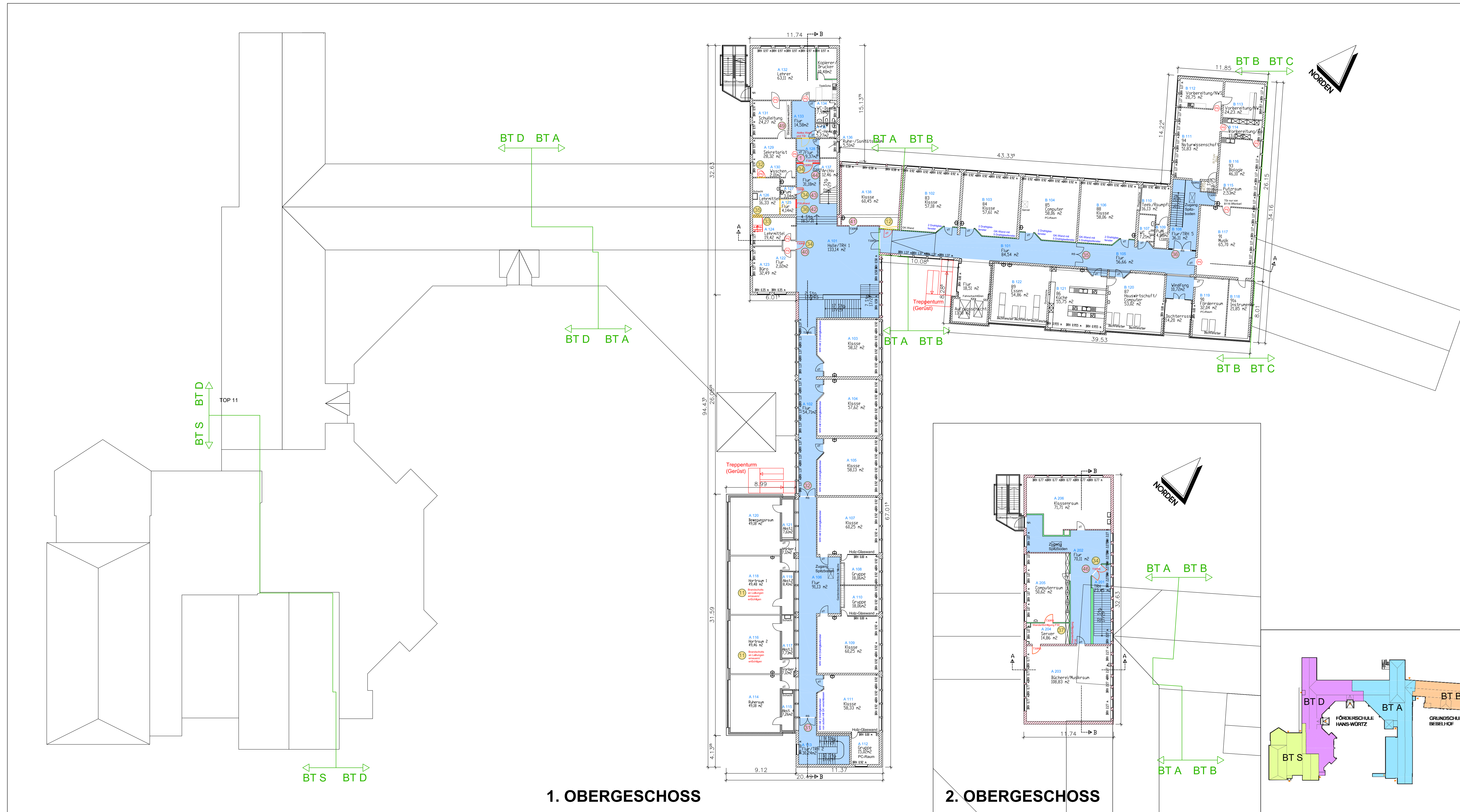
BAUHERR STADT BRAUNSCHWEIG FB 0650 - REFERAT HOCHBAU	ÄGIDIENMARKT 6 38100 BRAUNSCHWEIG
ARCHITEKTEN <b>Jensen Gronau</b> Architekten BDA	GÖRDELINGERSTRASSE 5 38100 BRAUNSCHWEIG TEL: 0531/ 238 130 FAX: 0531/ 238 1320 MAIL: info@jensen-gronau.de
FACHINGENIEUR	

PLANINHALT **ERDGESCHOSS GRUNDRISS**  
**MK 2-9, 30-31+34**



MASSTAB 1 : 200	PLANUNGSPHASE ENTWURF	DATUM 22.07.2022	GEZ. / jehe	BLATTGRÖSSE 120/55	PLAN-NR. FACH.-ING.	PLAN-NR. ARCHITEKT 1-2021-2B
--------------------	--------------------------	---------------------	----------------	-----------------------	---------------------	---------------------------------







B	24.11.2022	Bauherr pdf; IBS, IGH pdf+dwg
INDEX	22.11.2022	Nummerierung aus Protokoll BBS eingetragen
	DATUM	VERTEILER/ÄNDERUNG

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <b>BAUVORHABEN</b>  <b>WE00395</b>  <b>GS BEBELHOF/ FÖS H.-WÜRTZ</b>  <b>BRANDSCHUTZSANIERUNG</b>  <b>KRUPPSTRASSE 24A · 38126 BRAUNSCHWEIG</b> </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>			
<b>ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! DIE GEPRÜFTE STATIK IST ZU BEACHTEN!</b>			
<b>BAUHERR</b> <b>STADT BRAUNSCHWEIG</b> <b>FB 0650 - REFERAT HOCHBAU</b>		<b>ÄGIDIENMARKT 6</b> <b>38100 BRAUNSCHWEIG</b>	
<b>ARCHITEKTEN</b> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <b>Jensen Gronau</b>  <b>Architekten BDA</b> </div> </div>		<b>GÖRDELINGERSTRASSE 5</b> <b>38100 BRAUNSCHWEIG</b> <b>TEL: 0531/ 238 130</b> <b>FAX: 0531/ 238 1320</b> <b>MAIL: info@jensen-gronau.de</b>	
<b>FACHINGENIEUR</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>			
<b>PLANINHALT</b> <b>1. + 2. OBERGESCHOSS GRUNDRISS</b> <b>                                 MK 11, 12, 32-36</b>			
<b>MASZSTAB</b> <b>1 : 200</b>	<b>PLANUNGSPHASE</b> <b>ENTWURF</b>	<b>DATUM / GEZ.</b> 22.07.2022 / jehe <small>(05/21)</small>	<b>BLATTGRÖSSE</b> <b>120/55</b>
<b>PLAN-NR., FACH.-ING.</b>		<b>PLAN-NR., ARCHITEKT</b>	
		<b>1-2021-3B</b>	



Betreff:

**Zustimmung zur Verlängerung des Mietvertrages  
über die angemieteten Räume im Gebäude Fallersleber Str. 6  
für das Referat 0660**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Beschluss:**

„Einer Verlängerung des Mietvertrages über die Räume im Gebäude Fallersleber Str. 6 für einen Zeitraum von 9 Jahren wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:**

Beschlusskompetenz

Aufgrund der Höhe dieses Betrages handelt es sich bei dieser Anmietung nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, daher ist der Ausschuss für Planung und Hochbau nach § 76 Abs. 2 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit i der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig für die Entscheidung zuständig.

Ausgangslage

Seit dem 01.07.2020 ist im Erd- und 1. Obergeschoss der Gebäudeteile B + C des o. g. Gebäudes das Referat 0660 untergebracht.

Sachverhalt

Durch notwendige Umbauarbeiten aufgrund weiteren Personalzuwachses (Schaffung weiterer Büroarbeitsplätze durch Teilung von Büroräumen) und Einbau von Klimageräten zur besseren Regulierung der Raumtemperaturen (Hitzestau in Räumen 1. OG) ist eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages vonnöten. Zudem wird ein weiterer Lagerraum mit angemietet.

Die Lage ist innenstadtnah gelegen und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Mietbereich ist barrierefrei erreichbar, ein behindertengerechtes WC ist vorhanden und es gibt Möglichkeiten für das Stadtputzbüro sowie für einen Still- und Wickelraum. Auf dem rückwärtig gelegenen Innenhof gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten für Dienstfahräder, es sind ausreichend Besucherparkplätze vorhanden und zum 01.12.2022 sind 2 Pkw-Einstellplätze angemietet worden.

Daher soll ein Nachtrag zum Mietvertrag vom 20.05.2020 mit einer neuen Festmietzeit von neun Jahren ab dem 01.04.2023 angemietet werden. Der Vertrag endet somit zum 31.03.2032. Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird.

Die gesamte Nutzfläche umfasst 459,13 m<sup>2</sup>, die Lagerfläche im UG und OG beträgt aktuell ca. 105 m<sup>2</sup> und die anteilige Gemeinschaftsfläche (Zugänge, Flure, Aufzug) umfasst 57,30 m<sup>2</sup>.

Die Miethöhe ist nach Lage und Gebäudezustand angemessen.

Herlitschke

**Anlage/n:**  
keine

Betreff:

**Zustimmung zur Folge-Anmietung des Hotels Vienna House Easy für die Unterbringung von Geflüchteten und Kriegsvertriebenen, Salzdahlumer Str. 137, Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat VIII  
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

02.03.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

## **Beschluss:**

Der Folge-Anmietung des Hotels Vienna House Easy für die Unterbringung von Geflüchteten und Kriegsvertriebenen für einen Zeitraum vom 01.04.2023 - 26.09.2023 wird zugestimmt.

## **Sachverhalt:**

### Beschlusskompetenz:

Aufgrund der Gesamtmiete über die Festlaufzeit handelt es sich bei dieser Anmietung nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, daher ist der Ausschuss für Planung und Hochbau nach § 76 Abs. 2 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit i der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig für die Entscheidung zuständig.

### Ausgangslage:

Im Zusammenhang mit der Erstanmietung des Gebäudes im April 2022 aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und der damit verbundenen Aufnahme bzw. Unterbringung vieler Kriegsvertriebener und der Folgeanmietung nach Ablauf des 1. Vertrages im Oktober 2022 soll nun ein weiterer Mietvertrag geschlossen werden, da ein Teil dieser Personen bislang nicht privat untergebracht werden bzw. in der Zwischenzeit nur ein Teil eine eigene Wohnung beziehen konnte. Zudem gibt es weitere Aufnahmeverpflichtungen per aktueller Korrektur der Zuweisungsquote.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend notwendig, einen weiteren Mietvertrag für das Hotel Vienna House Easy abzuschließen.

Der Ursprungsvertrag sowie der Nachfolgevertrag wurden jeweils mit einer Laufzeit von ca. sechs Monaten geschlossen. Der aktuelle Mietvertrag endet zum 26.03.2023. Eine längere Laufzeit ist vermierterseits derzeit nicht vorgesehen.

Vorgesehen ist wieder ein Mietvertrag über 176 Zimmer nebst Veranstaltungsräumen, Aufzügen und Stellplätzen und Küche zur Nutzung ab dem 01.04.2023 mit einer festen Laufzeit bis zum 26.09.2023 und die Betreiberschaft durch einen Dritten durchzuführen. Die Übergabe der Mietfläche findet bereits am 27.03. statt. Die Zeit zwischen dem 27.03. und 01.04. ist mietfrei.



Das Objekt ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Miet- bzw. Beherbergungsbereich ist barrierefrei erreichbar.

Zusätzlich zu den Fix- und Nebenkosten fallen noch die bisherigen Betreiberkosten an.

Herlitschke

**Anlage/n:**

keine

Absender:

**Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im  
Rat der Stadt**

TOP 14.1  
**23-20606**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Vorplatz- und Jugendplatzgestaltung Gliesmaroder Bhf**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

08.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Zu der Realisierung eines Jugendplatzes am Eingang des Bahnhofes Gliesmarode wurde im Haushalt schon seit 2021 ein fester Betrag zur Realisierung eingeplant. Bisher konnten aber weder 2021 oder 2022 konkrete Maßnahmen oder vorbereitende Maßnahmen wie z.B. Beteiligungsworkshops beobachtet werden. Nun stehen unter der 5E.000006 Ansätze im Haushaltsentwurf. Mutmaßlich soll eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Vorplatzes stattfinden. Daher fragen wir die Verwaltung:

1. Welche Planungsschritte wurden für die Realisierung des Jugendplatzes schon durch welche Verwaltungsreferate durchgeführt?
2. In welcher Zuständigkeit befindet sich die Planung und Realisierung des Jugendplatzes aktuell?
3. Welche Vorgangsplanung liegt aktuell in der Verwaltung vor, um 2023 den Jugendplatz zu realisieren?

**Anlagen:**

keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt / Dr.  
Piest, Bernhard**

TOP 14.2

**23-20611**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Quartiersentwicklung um Standort Wilhelmstraße 62-71**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

08.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Im Wirtschaftsplan 2023 der Beteiligungsgesellschaft Braunschweig sei „planerisch abgebildet“, dass die Gebäude am Standort Wilhelmstraße 62-71 nach Auszug des Landes Niedersachsen und an der Neuen Knochenhauerstraße 5 leer stünden.

- 1) Hat sich die Stadt hierfür schon Zukunftsszenarien überlegt und erwogen, wie sie das dortige Quartier weiter entwickeln möchte?
- 2) Welche konkreten Visionen verbindet die Stadt mit diesem zentralen Ort der Innenstadt?
- 3) Haben sich bei der Stadt schon Investoren beworben, die diesen Teil der Stadt gern neu entwickeln würden?

**Anlagen:**

keine

Betreff:

Sachstand Burggasse

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Mit der Mitteilung 19-11427 informierte die Verwaltung über den damaligen Sachstand zum Thema „Burggasse/Burgpassagen-Brache“. Dort wird u.a. dargestellt, dass „kurzfristig“ eine Baugenehmigung erteilt werden könne, wenn Fragen des Brandschutzes und Abstimmungen zwischen Nachbarn und Investor erfolgt sind. Soweit zur Mitteilung vom 30.08.2019.

In 2023 kam es zu verschiedenen Presseberichten zu diesem Thema. So schreibt RegionalHeute am 18.01.2023: „[...] Seit 2021 sei Development Partner ein Tochterunternehmen des Joint Ventures zwischen der IMFARR Beteiligungs GmbH und YN Beteiligungen Holding AG, heißt es auf der offiziellen Seite des Mutter-Investors IMFARR. Das Unternehmen äußerte sich auf Anfrage von regionalHeute.de nun zum Projekt Burggasse: Die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre (Corona, Krieg, Wirtschaftskrise) haben, wie bei vielen Projektentwicklungen in ganz Europa, auch bei diesem Projekt die Vorzeichen ein wenig verändert, sodass wir gezwungen sind, **unsere bisherigen Planungen zu überdenken, um eine für die Stadt optimale und für uns wirtschaftlich vernünftige Entwicklung auf dem Areal umzusetzen**. Derzeit sind drei verschiedene Varianten in Überprüfung, nach Erhalt der entsprechenden Machbarkeitsstudien und Markterkundungsverfahren wird entschieden, wie das Projekt von Eigentümerseite fortgesetzt werden wird. [...]“

Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung gefragt:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand zum Thema Burggasse?
2. Gibt es rechtliche Möglichkeiten, den Investor zu konkreten Maßnahmen zu bewegen, und wird geplant, diese anzuwenden?
3. Gibt es Möglichkeiten, die unschönen Begleiterscheinungen der Brache zu reduzieren?

**Anlagen:**

keine

Betreff:

**Traditionsviertel im Abseits - Öffnung der Tore der Bruchstraße**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

13.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Im Prolog zum Buch: „Die Bruchstraße – Traditionsviertel im Abseits“ steht geschrieben:

„Alte Stadtteile und Straßen, die von Krieg und Stadtsanierung weitgehend verschont geblieben sind, werden heute gern als ‚Traditionsinseln‘ bezeichnet und dienen als dankbare Objekte für die Fremdenverkehrswerbung.

In der Aufzählung der Traditionsinseln Braunschweigs fehlte bislang die Bruchstraße, die doch mit Fug und Recht diesen Titel verdient hätte, da sich hier über sehr lange Zeit eine bemerkenswerte Kontinuität in sozialer und zum Teil auch in baulicher Struktur erhalten hat.“[\[1\]](#)

Die Bruchstraße ist eine der wenigen Straßen der Innenstadt, die praktisch unbeschadet den Zweiten Weltkrieg überstanden hat; 33 der Fachwerkhäuser wurden von den Bombenangriffen verschont.[\[2\]](#) Seit langem besteht daher die Forderung, die architektonische Substanz der Bruchstraße wieder mehr ins Zentrum zu rücken, und die Eisentore zu entfernen, um eine freie Sicht auf die Bruchstraße zu ermöglichen.

So zitiert die Neue Braunschweiger am 21. August 2015 den Architekten Rainer Ottinger:

„Wissen Sie eigentlich, was für eine schöne Sichtachse die Straße bildet? Welche neuen Perspektiven entstünden, wenn man die Tore öffnen, die Straße ans Viertel anbinden würde? [...] Das Friedrich-Wilhelm-Viertel mit seiner Flanier- und Partymeile braucht mehr Durchmischung. In Amsterdam gelingt das auch. Dort sind diese Quartiere inklusive Rotlicht Kult. Warum sollte das Friedrich-Wilhelm-Viertel das nicht auch schaffen?“[\[3\]](#)

Und Harald Duin schrieb schon am 30.12.2003 in der Braunschweiger Zeitung:

„Ferner könnte man als Stadt beschließen, die Bruchstraße zu öffnen und nicht mehr als Tabuzone zu behandeln – als Konsequenz auch der liberaleren Bewertung von Prostitution. Und in diesem Sinne ist nicht die Bruchstraße obszön, sondern das eiserne Tor davor.

Man könnte überlegen, diese Straße mit ihrer teils denkmalgeschützten Bausubstanz aus der geistigen Schmutzdecke herauszuholen, mit Glamour, Varieté, Strip und Dolce Vita aufzupeppen und damit eine Seite von Stadt zu fördern, die immer fasziniert hat. Braunschweig bei Nacht: heute eine eher trostlose Angelegenheit. Im Vergleich dazu war diese Stadt in den fünfziger Jahren mit ihren Bars und schrägen Kneipen ein Doll-Haus. Es hat noch immer dem Ruf einer Großstadt geschadet, wenn hier zu früh die Bürgersteige hochgeklappt werden.“[\[4\]](#)

Ebenso fordert der Arbeitsausschuss Innenstadt: „Öffnet die Tore der Bruchstraße!“[\[5\]](#)

Im Innenstadt-Dialog findet man diese Forderung auch mit der berechtigten Begründung: „Funktional ist das Tor nicht wirklich sinnvoll, denn von der Südseite aus kann man die Bruchstraße auch ohne die Umschreitung eines Tores betreten.“<sup>[6]</sup>

Eine solche Öffnung kann mit einer helleren Gestaltung des Eingangsbereiches der Bruchstraße auch die gefühlte Sicherheit erhöhen; so sieht der Arbeitsausschuss Innenstadt dringenden Handlungsbedarf zur Verbesserung der Sicherheit im Bereich der Bruchstraße und der Friedrich-Wilhelm-Straße und fordert: mehr Licht!<sup>[7]</sup>

Vor diesem zwielichtigen Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

- 1) Ist die einseitige Absperrung der Bruchstraße durch ein eisernes Tor weiterhin zeitgemäß?
- 2) Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, das Tor zu entfernen und gleichzeitig die Arbeitsbedingungen der Sexarbeiter\*innen zu verbessern?
- 3) Wie lässt sich durch ein Lichtkonzept die gefühlte Sicherheit im Bereich Friedrich-Wilhelm-Straße/Bruchstraße erhöhen?

[1] Wolfgang Gülzow, Wilfried Schnitzer: „Die Bruchstraße – Traditionsviertel im Abseits. Dokumente zur Prostitution in Braunschweig 1807 – 1927“, S. 7

[2] [https://de.wikipedia.org/wiki/Bruchstra%C3%9Fe\\_\(Braunschweig\)#Geschichte](https://de.wikipedia.org/wiki/Bruchstra%C3%9Fe_(Braunschweig)#Geschichte)

[3] [www.neue-braunschweiger.de/der-park-das-ist-zuhause/](http://www.neue-braunschweiger.de/der-park-das-ist-zuhause/)

[4] [www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article150166780/Fesche-Dolly-und-das-eiserne-Tor.html](http://www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article150166780/Fesche-Dolly-und-das-eiserne-Tor.html)

[5] <https://aai-bs.de/allgemein/aai-fordert-oeffnet-die-tore-der-bruchstrasse/>

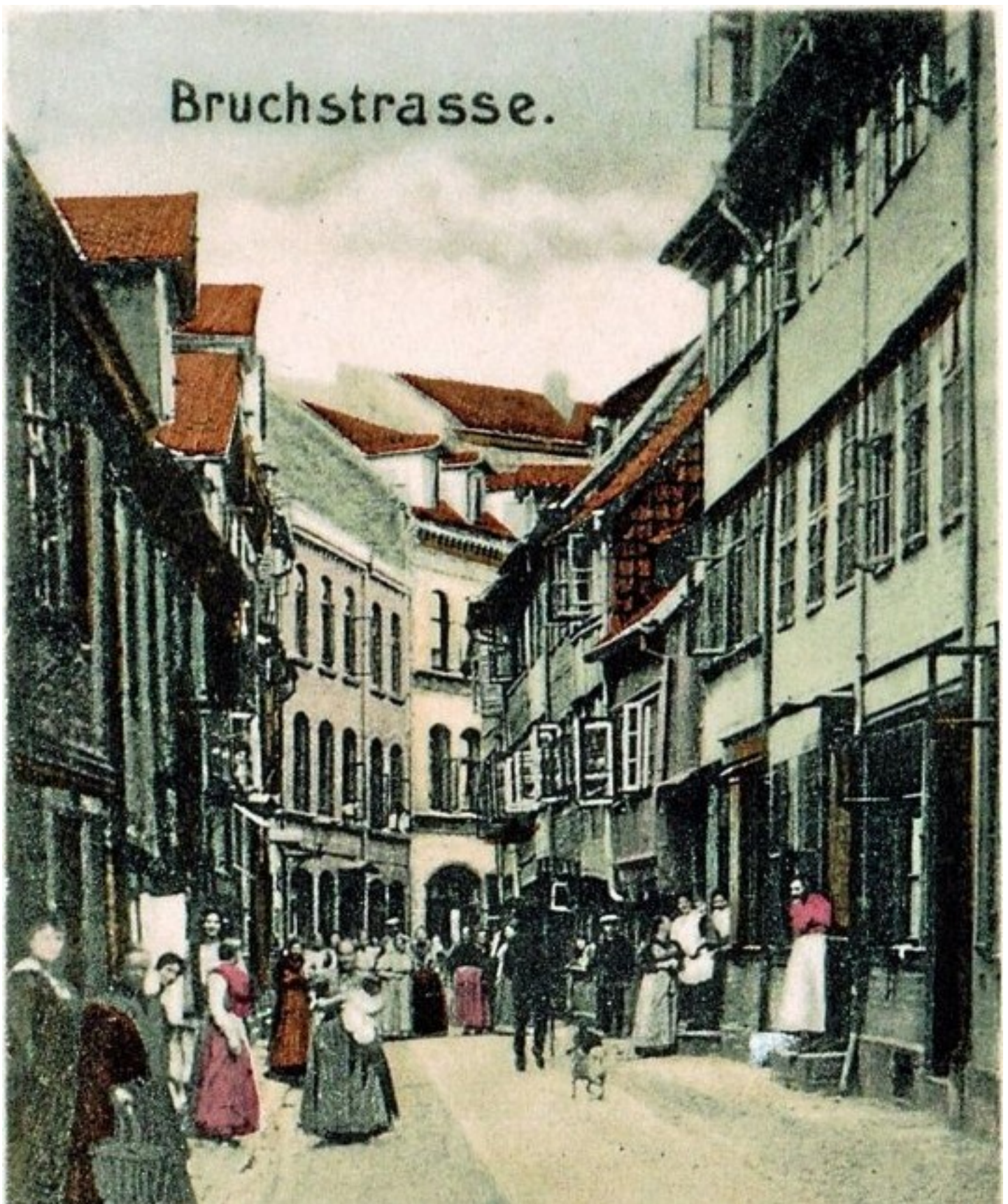
[6] [www.innenstadtdialog-braunschweig.de/](http://www.innenstadtdialog-braunschweig.de/)

[7] [www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article235434217/City-Check-Braunschweig-Sechs-Ideen-fuer-eine-schoenere-Innenstadt.html](http://www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article235434217/City-Check-Braunschweig-Sechs-Ideen-fuer-eine-schoenere-Innenstadt.html)

#### **Anlagen:**

Die Bruchstraße - Postkarte von 1904





## Betreff:

**Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses -**

**--**

**Nachfragen zur Standortauswahl, Vorlage 23-20743**

## Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

## Datum:

23.02.2023

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

## Status

Ö

**Sachverhalt:**

In der Präsentation zur Neuerrichtung von Konzerthalle und Musikschule wurden vier mögliche Standorte in die engere Wahl gezogen. Welche anderen möglichen Standorte wurden vorher betrachtet und ausgeschlossen, wie z.B. der Horten/Galeria-Kaufhof-Bau (bitte kurz jeweils die Ausschlussgründe anführen)?

Als Standort in Bahnhofsnähe wäre auch ein Teil der Fläche des jetzigen Atrium-Bummelcenters in Frage gekommen, unter dem sich immerhin bereits eine Tiefgarage befindet.

Aus welchen Gründen wurde dieser Bereich nicht für die Planungen betrachtet?

Das Geländeprofil wird für eine Untertunnelung des Parks durch die zukünftige Ladestraße als geeignet angesehen; die Starkregenkarte zeigt jedoch für diesen Bereich eine mögliche Überschwemmungsgefährdung nach Wolkenbrüchen. Ein Tieferlegen der Lkw-Straße verbietet sich demnach, bei Fahrzeughöhen bis 4m, daraus folgender lichter Tunnelhöhe von ca. 4,60m, einer tragfähigen Betonüberdeckung und einer auch für Busch- und Baumbewuchs tauglichen Erdschicht wird eine Gesamthöhe dieses Bereichs von mindestens 6m zu erwarten sein.

Bis zu welcher Höhe soll somit der Park an das zukünftige Hallengebäude heranreichen?

**Anlagen:**

keine

Betreff:

**Grundsatzbeschluss: Planungen für die kombinierte Errichtung der Städtischen Musikschule Braunschweig und eines Konzerthauses**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

06.03.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

Sitzungstermin

08.03.2023

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage 23-20743-02 wie folgt:

**Zu Frage 1:**

Das vorhandene Gebäude Horten/Galeria-Kaufhof befindet sich nicht im Eigentum und damit auch nicht im Zugriff der Stadt Braunschweig. Konkrete Überlegungen der Eigentümerin zur Entwicklung der Immobilie liegen der Verwaltung nicht vor. Sie steht hierzu im Austausch mit der Eigentümerin. Im Falle einer Anmietung wäre aufgrund der o.g. Vermarktungslage mit einem sehr hohen Mietzins bei vermutlich langer Mietdauer zu rechnen, um der Eigentümerin eine wirtschaftliche Vermarktung zu ermöglichen.

Aufgrund seiner Kaufhausnutzung besitzt das Gebäude große Etagenflächen ohne Tageslicht. Der Umbau zu einem Konzerthaus ließe sich daher nur mit einem großen, geschossübergreifenden Eingriff in die bestehende Baukonstruktion realisieren. Das gegebene Stützenraster würde zusätzlich der Planung deutliche Zwänge auferlegen.

Unabhängig hiervon wäre der Standort für einen unbeschränkten Betrieb aber auch immissionsschutzrechtlich nicht geeignet. Bei Gastspielen ist es üblich, Instrumente, Requisiten und technische Ausstattung noch in der Nacht abzubauen und zu verladen. Schon die Abfahrt eines Lkws zur Nachtzeit (ab 22 Uhr) aus der von der Karrenführerstraße abzweigenden Tiefgaragenzufahrt würde rechnerisch zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den Gebäuden Kuhstraße 1/1A und Kuhstraße 35 gegenüber der Ausfahrt führen. Bei Abfahrt eines weiteren Lkws in derselben Nachtstunde wären weitere Gebäude (Ölschlagern 4 und 40, Langedammstr. 17/18) von Richtwertüberschreitungen betroffen. Weiherhin ist davon auszugehen, dass auch die Richtwerte für Lärmspitzen in der Nacht an mehreren Gebäuden überschritten werden. Durch eine Beladung im Freien würde sich die immissionsschutzrechtliche Situation grundsätzlich weiter verschlechtern, da zu den Rangiergeräuschen dann noch Verladegeräusche hinzukommen, die in der Regel von zahlreichen Geräuschspitzen begleitet werden.

**Zu Frage 2:**

Im Gegensatz zu den Flächen des bisherigen Atrium Bummel Centers liegt der geprüfte Standort auf städtischer Fläche, sodass die Stadt eigenständig darüber verfügen kann. Die Eigentümer des Atrium Bummel Centers beabsichtigen auf ihren Flächen überwiegend Wohnnutzungen umzusetzen. Hinzu kommt, dass aufgrund der avisierten Wohnnutzung Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind. Zudem eignet sich der Standort inmitten von Wohnnutzungen nicht für ein Identität stiftendes stadtbildprägendes

Gebäude am Stadteingang.

**Zu Frage 3:**

Eine Detaillösung der Anlieferung oder des Höhenniveaus im Übergang von späterem Gebäude bzw. Baugrundstück und Park war und ist nicht Aufgabe der Standortprüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit Standortalternativen. Dort ist nur ein fachlicher Vorschlag für die Anlieferung gemacht worden. Diese kann grundsätzlich auch ebenerdig erfolgen. Der Hinweis auf eine mögliche Überschwemmungsgefährdung wird für die noch folgende Objektplanung aufgenommen. Dort wird auch das Höhenniveau im Übergang von Gebäude und Park bestimmt. Bezüglich des Höhenniveaus sei darauf verwiesen, dass der geplante Gebäudestandort sehr weitgehend auf bisherigen Verkehrsflächen und nicht im Park liegt.

Leuer

**Anlage/n:**

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt / Dr.  
Piest, Bernhard**

TOP 14.6

**23-20792**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Nutzung des Parkdecks auf dem Stadthallengelände für  
Konzerthaus und Musikschule**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

23.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

### **Sachverhalt:**

Im Jahr 2015 beschloss der Rat einen (Teil)verkauf des Parkdecks auf dem Stadthallengelände an die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg. Zweck war die Errichtung eines Kongresshotels (Ds. 15-00039). In der Antwort auf eine Anfrage der damaligen Fraktion P2 vom Dezember 2018 (Ds. 18-09306-01) berichtete die Verwaltung allerdings folgendes:

"Am 21. Juli 2015 hat der Rat den Verkauf des neben der Stadthalle liegenden Grundstücks zur Errichtung eines Kongresshotels sowie den Abriss und den Neubau der Parkpalette beschlossen. Der Kaufvertrag über das Grundstück ist jedoch bislang nicht abgeschlossen worden, da zuvor auf Wunsch des Investors der Neubau des Kongresshotels, einschließlich der Neuerrichtung des Parkdecks, mit der geplanten Sanierung der Stadthalle harmonisiert werden sollte. Eine längere Schließung der Stadthalle unmittelbar nach Eröffnung des Kongresshotels wäre für einen Hotelbetreiber nicht darstellbar. Der Abschluss eines Kaufvertrages würde nur dann erfolgen, wenn der Bau des Kongresshotels sichergestellt wäre. [...] Da die Stadt nach wie vor Eigentümerin des Grundstücks ist, hat sie auch sämtliche Möglichkeiten, auf den Verwendungszweck des Grundstückes Einfluss zu nehmen."

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Will die Stadt weiterhin an dem alten Beschluss festhalten, am Parkdeck der Stadthalle ein Hotel zu bauen?
2. Falls nein, inwiefern könnten stattdessen Konzerthaus und Musikschule hier errichtet werden?

### **Anlagen:**

keine

Absender:

**Fraktion BIBS im Rat der Stadt / Dr.  
Piest, Bernhard**

TOP 14.7

**23-20793**  
Anfrage (öffentlich)

Betreff:

**Standort Konzerthalle und Musikschule - Lärmentwicklung**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

24.02.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

08.03.2023

Status

Ö

### **Sachverhalt:**

Die Ablehnung eines Standortes für die Konzerthalle in der Braunschweiger Innenstadt (Großer Hof und Karstadt am Gewandhaus) aus Furcht vor inakzeptabel hohem Lärm in der Nähe von Wohnungen durch den Lieferverkehr ist wenig plausibel. Für den laufenden Betrieb eines Konzerthauses müssen sicher größere Musikinstrumente für ein Gast-Orchester transportiert werden. Dies aber doch nicht 24 Stunden am Tag und 7 Tage in der Woche, wie das von den Gutachtern für die Konzerthalle im Anhang der städtischen PM vom 16.02. angenommen wird. Es ist eine Art von Lieferverkehr-Lärm, wie er für Wohnbebauungen inzwischen typisch ist (durch Lieferfahrzeuge von Post- und Paketdiensten). Und die Konzerthäuser in Bochum und Dortmund, die in der „Machbarkeitsstudie Musikschule und Konzerthalle Braunschweig September 2022“ (S. 61) aufgeführt sind, liegen ebenfalls in bebauter Umgebung. Die Lärmargumente scheinen insofern nur vorgeschoben, mindestens überzeichnet. Dies vorausgeschickt, unsere Fragen:

1) Inwiefern sprechen hier andere, ungenannte Gründe gegen die Standorte in der Innenstadt?

2) Warum wurde dem Rat die entscheidende Machbarkeitsstudie vom September 2022 erst im Februar 2023 zur Verfügung vorgestellt?

### **Anlagen:**

keine