

*Betreff:***Grundstücksankauf und Entwicklung der ehemaligen Burggasse durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH***Organisationseinheit:*

Dezernat VI

0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat

Datum:

03.04.2024

Adressat der Mitteilung:

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig wird das Areal des ehemaligen Einkaufszentrums Burgpassage in der Innenstadt über ihre Tochtergesellschaft Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) erwerben. Den entsprechenden Anweisungsbeschluss hat der Verwaltungsausschuss des Rates am 3. April gefasst. Vorausgegangen sind dem Beschluss monatelange Verhandlungen der Verwaltung und der SFB unter Federführung des Wirtschaftsdezernats. Die Gläubigerversammlung der bisherigen Eigentümerin, der Immobiliengesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH mit Sitz in Düsseldorf, hatte dem Kaufangebot bereits am 21. März 2024 grundsätzlich zugestimmt. Hierzu hat die Verwaltung in der Mitteilung DS-Nr. 24-23371 informiert.

Der Erwerb der Burgpassage ist ein Meilenstein für die Stärkung der Innenstadt. Nach Jahren des Leerstands soll eine Revitalisierung dieses zentralen Standorts im Herzen der Innenstadt erfolgen. Die Flächen sollen nach dem Abriss des bisherigen Gebäudebestands für die Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg, ein neues Hotel sowie barrierefreies Wohnen genutzt werden. Mit der dreigeteilten Nachnutzung des Areals aus Schule, Gewerbe und Wohnen stellt die Stadt eine sowohl gemeinwohlorientierte als auch wirtschaftlich verantwortungsvolle Entwicklung sicher. Zudem zählt die Lösung auf das strategische Rahmenkonzept für die Braunschweiger Innenstadt sowie auf das Investitionspaket „Bildungs- und Arbeitsort Innenstadt“ (DS-Nr. 23-20889) ein.

Die fortlaufenden Gespräche des Oberbürgermeisters mit den Eigentümern großer Leerstände tragen nun sichtbar Früchte. Mit dem Plan für das Haus der Musik im ehemaligen Karstadt am Gewandhaus und der neuen Perspektive für die Burgpassage wird zwei maßgeblichen Leerständen entgegengewirkt. Parallel erfolgt die Neuentwicklung der Flächen am Großen Hof, der Bau der Okerterrassen, des Pocketparks an der Kannengießerstraße und die Umgestaltung des Hagenmarkts. Die Innenstadt erhält damit innerhalb weniger Jahre eine Vielzahl starker Impulse Richtung Zukunft.

Die langen und komplexen Verhandlungen waren den wirtschaftlich herausfordernden Zeiten geschuldet. Die Vision der Burggasse als offene Ladenstraße scheiterte unter anderem an der Corona-Pandemie, die den Strukturwandel in den Innenstädten enorm beschleunigt hat. Aktuell steht neben dem Einzelhandel auch die Bau- und Immobilienbranche unter Druck. Mit dem Erwerb und der eigenständigen Entwicklung des Areals durch die SFB geht die Stadt Braunschweig neue Wege in der Innenstadtentwicklung.

Für das Gymnasium Kleine Burg war die Stadtverwaltung bereits seit Längerem auf der Suche nach Erweiterungsflächen. Durch den Kauf der Burgpassage kann der Ausbau nun direkt am Standort erfolgen. Die Erweiterung des Gymnasiums im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Standorts ist für die Schülerinnen und Schüler ebenso wie für die Lehrkräfte eine positive Perspektive. Die Erweiterung des Gymnasiums wird auch zu einer zusätzlichen Belebung der Innenstadt beitragen. Der Erweiterungsbau des Gymnasiums wird den zentralen Teil des heutigen Burgpassagen-grundstücks einnehmen. Der erforderliche Erweiterungsbau kann damit auf eigenen Flächen realisiert werden, die sanierungsbedürftige Außenstelle in der Leopoldstraße kann so mit den Räumen am Hauptstandort der Schule zusammengelegt werden.

Für das geplante Hotel befindet sich die SFB in fortgeschrittenen Gesprächen mit den Betreibern der bekannten Kette „Motel One“. Hierfür ist der westliche Teil des Areals in Richtung der Straße Hutfiltern vorgesehen. Auf dem östlichen Teil der Flächen soll ein neuartiges Wohnkonzept realisiert werden. Hierbei legt die SFB neben Barrierefreiheit und klimagerechter Architektur den Fokus auch auf eine positive nachbarschaftliche Atmosphäre. So soll es unter anderem Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsbalkone geben. Zudem soll es gemäß dem Trend zum „Urban Gardening“ vertikale Gärten an Balkonen und Aufgängen geben. Die Wohnflächen sollen nach der Fertigstellung als Eigentumswohnungen verkauft werden und damit ebenso wie die Ansiedlung des Hotels zur Refinanzierung des Gesamtprojekts beitragen. Durch den Verkauf der Wohnungen und den Einzug des Hotels wird die Wirtschaftlichkeit sichergestellt.

Nach den neuen Plänen wird keine Gasse als Verbindung zwischen Schuhstraße und Hutfiltern entstehen. Die Querung zur Straße Hutfiltern gab es historisch nicht, sie wurde erst mit der Burgpassage durch Abbrüche und Eingriffe in die Denkmalsubstanz der Eingangsgebäude geschaffen. Nun besteht die Möglichkeit, die betroffenen Gebäude im Kontext des Denkmalschutzes aufzuwerten. Der Name des Projekts stellt zudem einen historischen Bezug her. Wo heute die Burgpassage steht, befand sich früher das Stift Sankt Aegidii mit der vermutlich im 13. Jahrhundert errichteten Maria-Magdalenen-Kapelle. In Anlehnung an die Lage des Stifts trägt das neue Projekt den Namen „Stiftshöfe“.

Von der Burgpassage zu den Stiftshöfen: An die Stelle der Passage treten attraktive Höfe, die teilweise auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, etwa durch eine gastronomische Nutzung des Hofes zwischen dem Altbau am Hutfiltern und dem neuen Hotel. Die Form der Nutzung und die Zugänglichkeit sollen im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert werden.

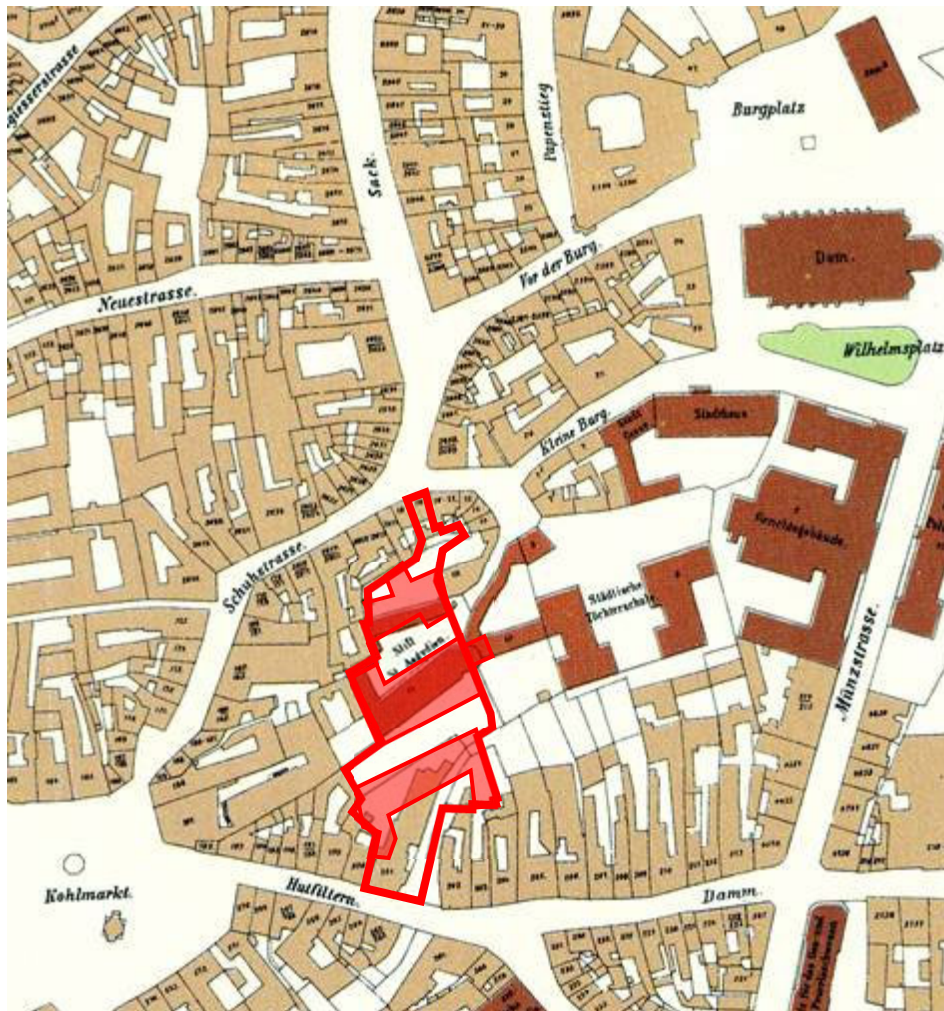
Nach Abschluss des Kaufvertrags für das Gesamtgrundstück wird die SFB in den kommenden Monaten die Baufeldfreimachung und die Planungsleistungen ausschreiben. Die Abbrucharbeiten zur Baufeldfreimachung sollen 2025 erfolgen, sodass 2026 bei vorliegender Baugenehmigung der Baustart erfolgen kann. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Ende 2028 geplant.

Leppa

Anlage/n:

Arealinformationen der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Historie des Areals



Historischer Gebäudekomplex im
ehemaligen Bereich der „Kleinen
Burg“ und Stiftsherrenkurie des
Stifts St. Aegidien

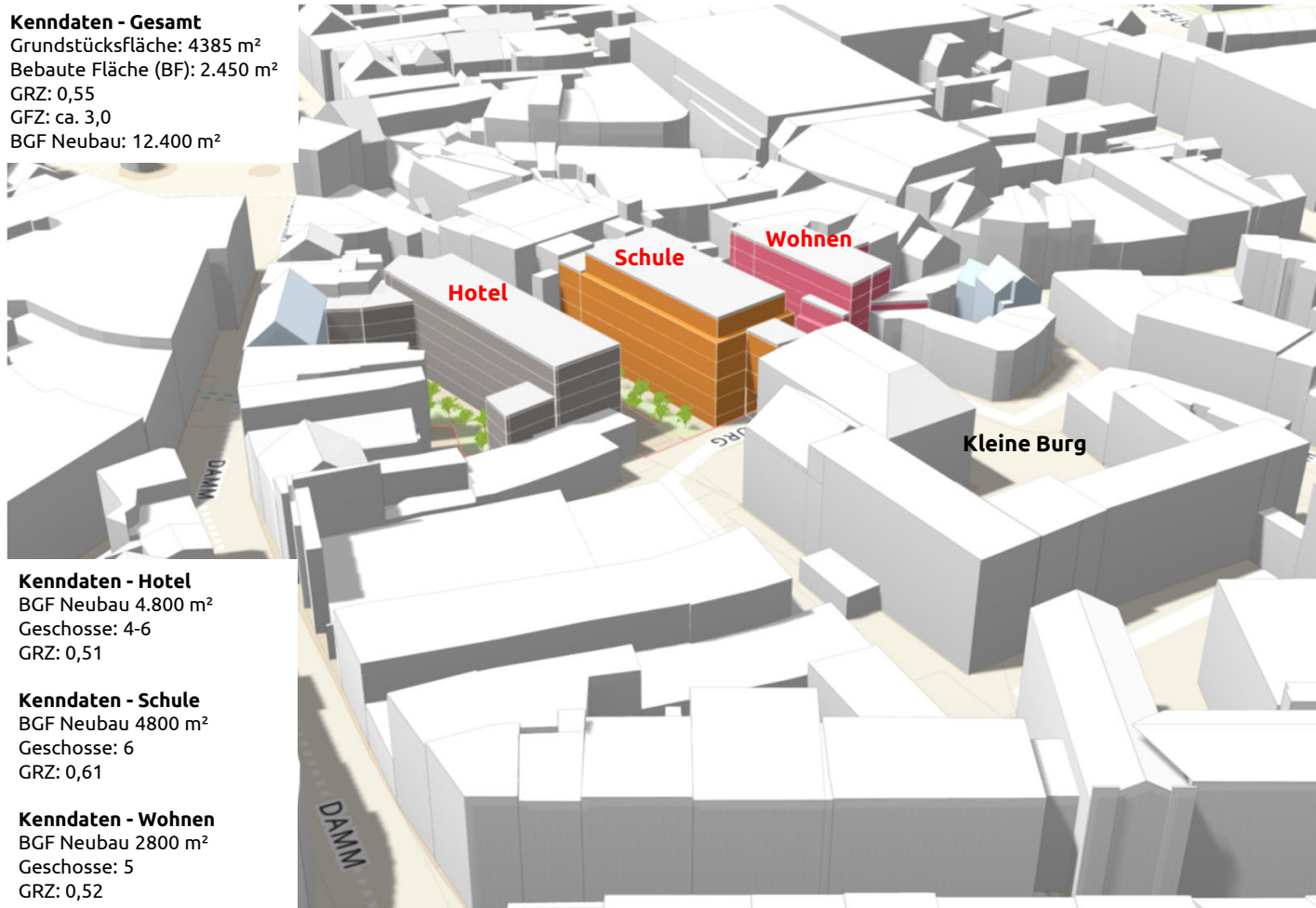
von der **„Burgpassage“**

zu den **„Stiftshöfen“**

Machbarkeitsanalyse

Kenndaten - Gesamt

Grundstücksfläche: 4385 m²
Bebaute Fläche (BF): 2.450 m²
GRZ: 0,55
GFZ: ca. 3,0
BGF Neubau: 12.400 m²



Kenndaten - Hotel

BGF Neubau 4.800 m²
Geschosse: 4-6
GRZ: 0,51

Kenndaten - Schule

BGF Neubau 4800 m²
Geschosse: 6
GRZ: 0,61

Kenndaten - Wohnen

BGF Neubau 2800 m²
Geschosse: 5
GRZ: 0,52

Auszug 3-D-Modell aus Machbarkeitsanalyse Form Follows You vom 21.02.2024

Voraussichtliche Timeline

Ausblick Projekt – Annahme Projektstart 04/2024, Projektlaufzeit voraussichtlich 48 Monate

