

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Quartier St. Leonhard";  
Stadtgebiet zwischen Leonhardplatz, Leonhardstraße,  
Kapellenstraße und Schillstraße***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

16.08.2016

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof  
(Anhörung)  
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*

17.08.2016

31.08.2016

*Status*

Ö

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages Quartier St. Leonhard zwischen der Borek Immobilien GmbH & Co KG, Breite Straße 27, 38100 Braunschweig, der Richard Borek Stiftung, Theodor Heuss Straße 7, 38122 Braunschweig, und der Stadt mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

**Sachverhalt**

Die Borek Immobilien GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) hat das Grundstück Leonhardplatz 1 - 2, Leonhardstraße (siehe Anlage 1) im Jahre 2011 erworben.

Die Vorhabenträgerin ist danach an die Stadt Braunschweig herangetreten mit dem Wunsch, für dieses Grundstück gegenüber der Stadthalle eine Neubebauung unter Teilabriss der denkmalgeschützten Bausubstanz zu ermöglichen.

Die Vorhabenträgerin und die Richard Borek Stiftung (Stiftung) beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Projekt mit dem Arbeitstitel „Quartier St. Leonhard“ für verschiedene Stiftungen und soziale Einrichtungen umzusetzen. Dieses Projekt ist aufgrund der Lage und des historischen Standortes und seiner sozialen Funktion für den Stadtteil und die gesamte Stadt von herausragender Bedeutung.

Städtebaulich ermöglicht das Projekt, das vom Leonhardplatz als Brachfläche erscheinende Eckgrundstück, ohne den historischen Zusammenhang zu vernachlässigen, einer Bebauung zuzuführen und die Leonhardstraße in diesem Abschnitt auf der Südseite baulich zu fassen.

Zur Verwirklichung einer straßenseitigen Bebauung an der Leonhardstraße soll außerdem eine Teilfläche der städtischen Verkehrsfläche von der Stadt an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Die Leonhardstraße wird im östlichen Teil ab dem Ring damit ihrer zukünftig geringeren Verkehrsbedeutung angepasst und anders als heute nur noch einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung aufweisen. Die Leonhardstraße wird zwar weiterhin von zentraler Bedeutung für den schienengebundenen Verkehr sein, dafür kann der zukünftige Ausbauquerschnitt jedoch schmaler ausfallen als der jetzige Bestand.

Die vorhandenen historischen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück sind denkmalgeschützt. Die zwischen 1855 und 1857 entstandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Klostersguts und späteren Landgestüts St. Leonhard zu Braunschweig bilden zusammen mit der romanischen St.-Leonhard-Kapelle eine denkmalwerte Gruppe baulicher Anlagen. Die einen großen Hof rahmenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind beispielhaft für einen großen ökonomischen Betrieb aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Geschichtliche Keimzelle des Komplexes St. Leonhard war das bereits 1230 urkundlich erwähnte Siechenhospital St. Leonhard, von dem sich die hochmittelalterliche Kirche mit nördlich vorgelagertem Friedhofsareal bis heute erhalten hat. Die Kapelle, neben dem Dom mit das älteste Gebäude Braunschweigs, ist bis heute in Nutzung für die benachbarte Christengemeinschaft.

Das Projekt „Quartier St. Leonhard“ sieht einen Erhalt der beiden stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Stallscheunen zum Ring (Häuser 1 und 2) vor. Die beiden Gebäude sollen denkmalgerecht saniert und vollständig einer Nutzung im sozialen Sinne des Projekts zugeführt werden. Zwischen den beiden Gebäuden soll ein Eingang ins Quartier ausgebildet werden, insofern ist auch städtebaulich eine Kontinuität erlebbar. Um eine aus Sicht der Stadt sehr sinnvolle Bebauung des Areals durch das Projekt „Quartier St. Leonhard“ zu ermöglichen, sind Abbrüche der zwei ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile - ruinöse Reithalle im Norden und langgestrecktes Stallgebäude im Süden – erforderlich. Aus Sicht der Stadt stellt dies auch aus Sicht des Denkmalschutzes einen vertretbaren guten Kompromiss dar.

Seit 1990 gab es unterschiedliche Bemühungen, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen, die jedoch leider alle erfolglos blieben. Auch aus diesem Grund unterstützt die Stadt das Projekt, das gerade unter Betracht des Nutzungskonzeptes als Wohn- und Lebensstandort für Menschen aller Altersgruppen sehr gut an die ursprüngliche soziale Ausrichtung des Areals im Mittelalter anknüpft. Das Projekt ist zudem geeignet, beispielsweise über Veranstaltungs- bzw. gastronomische Angebote, eine Schnittstelle zum umgebenden Quartier auszubilden, und wird daher anders als im Mittelalter ein integrierter Ort im Stadtgefüge werden.

Zusammenfassend kann ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt an der Umsetzung dieses Projektes „Quartier St.-Leonhard“ festgestellt werden und zwar unter sozialen, städtebaulichen, verkehrlichen und baugeschichtlichen Aspekten.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dies betrifft zum einen die Umgestaltungs- und Umnutzungsabsichten bezüglich der Bestandsgebäude, aber auch die Abbruchnotwendigkeiten bei der Ruine Reithalle und bei dem langgestreckten eingeschossigen Stallgebäude im Süden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist deshalb nicht beabsichtigt.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flächen in der Gemarkung Altewiek, Flur 3, Flurstücke 226/2, 231/12, 231/14, 232 und 237/1, mit zusammen 14.527 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, Teile ihrer Flächen (Bauvorhaben Haus 4 – CJD, Kita/Krippe und Internat, siehe Anlage 3) an die Richard Borek Stiftung zu veräußern. Die Richard Borek Stiftung wird ebenfalls Vertragspartnerin und übernimmt deshalb Verpflichtungen nach dem städtebaulichen Vertrag.

Die Vorhabenträgerin soll von der Stadt durch notariellen Vertrag eine Teilfläche des Flurstücks 468/3 (Gemarkung Altewiek, Flur 3) mit maximal ca. 480 m<sup>2</sup> erwerben (siehe markierte Teilfläche der Anlage 1), deren genaue Größe noch abgestimmt wird. In der Kauffläche liegen Leitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlage (LSA), Wasser und Telekommunikation. Des Weiteren befinden sich dort ein Steuerschrank, Oberleitungsmasten, Beleuchtungsmasten sowie technische Anlagen der Lichtsignalanlage und des Verkehrsmanagementsystems (VMS). Dies alles muss verlegt/umgesetzt werden.

Durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen u. a. die durch die Erweiterung des Baugrundstücks notwendigen Leitungsverlegungen und Anpassungen der Verkehrsfläche der Leonhardstraße, Denkmalschutzbelange, Nutzungsverpflichtungen und Durchführungsfristen geregelt werden.

### **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- (1) Eine Anpassung der das Grundstück umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Leonhardplatz und Leonhardstraße mit den erforderlichen öffentlichen Beleuchtungsanlagen wird - bedingt durch die ohnehin projektunabhängig vorgesehene geänderte Verkehrsführung (siehe Vorlagen 16694/2014 und 15-00276) im Bereich Helmstedter Straße/Schillstraße und durch den neuen Zuschnitt des Grundstückes und des Gebäudes - erforderlich. Der Vorentwurf des Straßenausbauplanes ist als Anlage 2 beigelegt.
- (2) Die Stadt trägt daher die Kosten für die Straßenumbaumaßnahmen und wird diese gemäß Straßenausbaubeitragssatzung abrechnen.
- (3) Die in der zu verkaufenden Teilfläche des städtischen Flurstücks 468/3 liegenden Leitungen werden von den Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträgern aufgrund der bestehenden Verträge mit der Stadt in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt, damit eine Bebauung an der Leonhardstraße möglich ist (Anlage 1). Die Kosten für notwendige Leitungsverlegungen sollen gemäß den in den einzelnen Verträgen festgelegten Folge- und Folgekostenpflichten bzw. nach § 72 Telekommunikationsgesetz (TKG) von den Leitungsträgern bzw. Nutzungsberechtigten übernommen werden. Kosten, die nach den Regelungen in den Verträgen (außerhalb des § 72 TKG) nicht von den Leitungs-, Ver- und Entsorgungsträgern zu tragen sind, trägt die Stadt.

Nach Auffassung der Stadt trifft dieses auch auf die Telekommunikationsunternehmen Telekom, Kabel Deutschland und BCC zu, die gemäß § 72 Abs. 3 TKG folgekostenpflichtig sind, d. h. die Kosten der Verlegung der Leitungen zu tragen haben. Die Telekom hat hierzu erklärt, dass sie eine Folgekostenpflicht nicht sieht und die Stadt die Kosten zu tragen hätte. Sollte in diesem Fall eine gerichtliche Klärung der Folgekostenpflichten erforderlich sein und entscheidet ein Gericht rechtskräftig, dass eine Folge- oder Folgekostenpflicht dieser Telekommunikationsunternehmen nicht besteht, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der Leitungsverlegung und ggf. die Verfahrenskosten der Stadt.

- (4) Es ist Ziel der Stadt, bis zum 1. September 2017 Baufreiheit für die Teilfläche des Flurstücks 468/3 herzustellen, damit die Vorhabenträgerin das Eckgrundstück bebauen kann.
- (5) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung verpflichten sich:
  - (a) für das Neubau-Gesamtprojekt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage 3) und der Projektbeschreibung (siehe Anlage 6) bis

zum 30. Juni 2017 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen,

- (b) spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen,
  - (c) den ersten Bauabschnitt des Vorhabens innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigzustellen und
  - (d) den zweiten Bauabschnitt des Vorhabens innerhalb von weiteren 12 Monaten fertigzustellen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, falls die Bebauung auf dem neuen Eckgrundstück am Leonhardplatz und der Leonhardstraße nicht innerhalb der in Ziffer 5 genannten Fristen aus Gründen, die von der Vorhabenträgerin zu vertreten sind, realisiert wird, die der Stadt entstandenen nachgewiesenen Mehrkosten für die Leitungsverlegung und den Straßenumbau zu erstatten.
- (7) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung beabsichtigen, ein soziales Quartier für Menschen aller Altersgruppen in der Größenordnung von ca. 20.000 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch zu errichten. U. a. sollen Räume an die Ev. Stiftung Neuerkerode (ESN) und das Christliche Jugenddorf Christophorus Deutschland (CJD) vermietet werden. Die sozialen Nutzungen in den jeweiligen Einheiten ergeben sich aus Anlage 3C.
- (8) Von der Vorhabenträgerin sind Vorverträge mit der ESN und dem CJD abgeschlossen worden. Diese beinhalten u. a., dass bei Einhaltung der vorgesehenen Baukosten Mietverträge für die Dauer von 25 Jahren über ca. 70 % der Gesamtnutzfläche des Projekts abgeschlossen werden.
- (9) Zu dem Abbruch der Ruine Reithalle und des eingeschossigen Stallgebäudes im Süden wird zur Realisierung des Projektes von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt in Aussicht gestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auch bei Vorliegen der Abbruchgenehmigung den Abbruch der Gebäude erst dann vorzunehmen, wenn eine rechtswirksame Genehmigung für die Neubauten und der rechtswirksame Abschluss der Mietverträge vorliegen sowie eine Dokumentation der abzureißenden Gebäude erstellt worden ist.

Die untere Denkmalschutzbehörde stellt in Aussicht, im Baugenehmigungsverfahren zu einer Neubebauung auf der Grundlage des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes des Berliner Architekturbüros Feddersen (siehe Anlage 3) die denkmalrechtliche Genehmigung zu erteilen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden Stadt und Vorhabenträgerin sich über die Baukörper- und Fassadengestaltung sowie die Materialauswahl der Neubauten abstimmen.

- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zwei Gebäude zum Leonhardplatz (siehe Anlage 3, Häuser 1 und 2) im Zuge der Realisierung des Projekts denkmalgerecht zu sanieren, damit eine vollständige Nutzung innerhalb des Projekts „Quartier St. Leonhard“ ermöglicht wird. Für die Sanierung ist der Maßnahmenplan (siehe Anlage 4) maßgebend. Auf eine mangelnde Wirtschaftlichkeit der Denkmalnutzung kann sich die Vorhabenträgerin nicht berufen.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwischen den beiden Gebäuden (siehe Anlage 3, Häuser 1 und 2) zum Leonhardplatz einen Eingang zum Quartier St. Leonhard auszubilden (Adressbildung).
- (12) Die Vorhabenträgerin stimmt dem Grunde nach zu, dass an den Häusern 6 und 7 (siehe Anlage 3) Wandanker für die öffentliche Straßenbeleuchtung und die

Fahrdrahtaufhängung der Stadtbahn in der Leonhardstraße angebracht werden.

- (13) Die Vorhabenträgerin und die Stiftung verpflichten sich, im Schutzbereich der gemäß Anlage 5 zu erhaltenden Bäume über die gesamte Bauphase incl. der Phase der Bauvorbereitung und Baufeldfreimachung die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke zu beachten und umzusetzen.

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Stadt, die Umbaumaßnahmen der Leonhardstraße durchzuführen und hierfür die Kosten zu übernehmen. Hierzu wird parallel den Gremien eine Vorlage vorgelegt.

Leuer

**Anlagen:**

- Anlage 1: Vorhabengrundstück und Grundstückserwerb
- Anlage 2: Vorentwurf des Straßenausbauplans
- Anlage 3: Städtebauliches und architektonisches Konzept zur Bebauung und funktionale Zuordnung der Nutzungen zu den Gebäuden
- Anlage 3 A: Städtebauliches Konzept
- Anlage 3 B: Systemschnitte
- Anlage 3 C: Funktionale Zuordnung der Nutzungen zu den Gebäuden
- Anlage 4: Maßnahmenplan zur denkmalgerechten Sanierung der Häuser 1 und 2 am Leonhardplatz
- Anlage 5: Vorentwurf Außenanlagen - erhaltenswerter Baumbestand
- Anlage 6: Projektbeschreibung