

Betreff:

**Erweiterung Stadthalle und Neubau Kongresshotel,
Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

06.02.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

08.02.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Auftrag und Planungsziel

Auf dem Stadthallengrundstück ist schon seit längerer Zeit ein Kongresshotel mit mindestens 170 Zimmern auf einem herauszuparzellierenden, eigenen Grundstück geplant. Im Zuge der Planung ist ein möglicher Erweiterungsbedarf der Stadthalle überprüft worden. Daraus hat sich ergeben, dass die Stadthalle im Zuge ihrer Sanierung um sechs variable Tagungsräume und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt um einen Saal mit 800 Plätzen erweitert werden soll.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wurde wegen der gegenüber dem ersten Entwurf veränderten Ansprüche an das Grundstück entschieden, eine städtebauliche Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Ziel der Studie sollte es sein, städtebaulich verträgliche Lösungen für die Unterbringung aller gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück sowie des derzeit dort befindlichen und des zusätzlich erforderlichen ruhenden Verkehrs zu erarbeiten. Es galt zu überprüfen, inwieweit sich das veränderte Nutzungsprogramm auf der zur Verfügung stehenden Fläche realisieren lässt.

Um unterschiedliche städtebauliche Lösungen zu erlangen, sind Anfang Oktober 2016 vier Architektur- und Stadtplanungsbüros mit der Erarbeitung dieser Aufgabe beauftragt worden.

Folgende Büros haben sich beteiligt:

1. Reichel + Stauth, Braunschweig,
2. Welp von Klitzing, Braunschweig,
3. KSW Architekten + Stadtplaner, Kellner, Schleich und Wunderling, Hannover,
4. Kiefer + Kiefer, Sarstedt.

Die Arbeitsergebnisse lagen Anfang Dezember 2016 vor und sind am 16. Dezember 2016 in einer Jury-Sitzung unter dem Vorsitz des Baudezernenten bewertet worden. An der Jurysitzung haben neben Vertretern der Verwaltung aus den Dezernaten III und VII auch Herr Professor Brederlau von der TU Braunschweig und der Geschäftsführer der Stadthalle, Herr Lemke, teilgenommen.

Bei der Zielformulierung für die Studie wurde großer Wert auf einen sensiblen Umgang mit dem baulichen Bestand der Stadthalle gelegt. So sollte u. a. beachtet werden, dass bauliche Erweiterungen im Umfeld der Stadthalle ihre Wirkung als städtebaulicher Solitär, insbesondere vom Bahnhof und vom Ring aus gesehen, nicht in Frage stellen. Darüber hinaus sollten verschiedene, möglichst getrennt entwickelbare Bauabschnitte für die

jeweiligen Erweiterungen vorgesehen werden, um eine abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen.

Arbeitsergebnisse

Die Arbeitsergebnisse können der Anlage 1 entnommen werden.

Die Teilnehmer haben unter Beachtung der vorgegebenen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Grundstücks sehr unterschiedliche städtebauliche Arbeitsansätze verfolgt. Das Spektrum reicht von einer flächigen Unterbringung der benötigten Baumassen (Büro Reichel + Stauth) bis hin zur Planung eines zehngeschossigen Hotelturms (Büro Welp von Klitzing). In allen Arbeiten werden durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs attraktive öffentliche Platzflächen geschaffen. Dies wurde sehr positiv bewertet.

Der Entwurf von KSW (3) ging aufgrund seiner städtebaulichen Qualitäten und der guten Umsetzbarkeit als bester Entwurf aus dem Verfahren hervor.

Die Entwürfe des Büros Kiefer + Kiefer (4) und des Büros Reichel + Stauth (1) bleiben hinter dem Siegerentwurf zurück. Kritisch angemerkt wurde, dass die Stadthalle aufgrund der Ausformung der geplanten Bebauung nicht mehr als Solitär wahrgenommen werden kann und sich die Tagungsräume und der dritte Saal schlecht zeitlich versetzt realisieren lassen. Der Entwurf des Büros Welp von Klitzing (2) wurde umfassend diskutiert, da mit der Stellung des geplanten Hotelturms nah an dem Stadthallengebäude und der Schaffung einer großzügigen Freifläche davor die solitäre Wirkung der Stadthalle gut unterstrichen wird. Der in dem Zusammenhang entstehende große öffentliche Platz wurde außerhalb der eigentlichen Kernstadt eher kritisch gesehen.

Zur Weiterbearbeitung empfohlene Arbeit des Büros KSW

Der Entwurf kann der Anlage 2 entnommen werden.

Mit dem Entwurf des Büros KSW wird ein guter Übergang zur nördlich angrenzenden, gründerzeitlichen Bebauung geschaffen. Es wird eine straßenbegleitende Bebauung in Richtung Leonhardstraße geplant, die die Richtung der vorhandenen Baufluchten aufnimmt. In dem fünf- und achtgeschossigen Gebäudekomplex an der Leonhardstraße wird das Hotel mit 175 Zimmern, allerdings ohne eigenen Konferenzbereich, untergebracht.

Zwar wird mit der geplanten Bebauung an der Leonhardstraße ebenfalls die solitäre Wirkung der Stadthalle von Norden eingeschränkt, dies wird aber durch die Planung des großen, zum Ring hin orientierten öffentlichen Platzes kompensiert. Für dessen Gestaltung als reiner Landschaftsplatz wurde von der Jury eine Überarbeitung empfohlen. Die Qualität der Außenflächen mit Nutzungsmöglichkeiten für Hotel und Stadthalle wurde positiv hervorgehoben.

Die Stadthalle wird in Richtung Ottmerstraße um den zusätzlichen Saal mit den geforderten 800 Plätzen und um sechs Tagungsräume in geforderter Größe erweitert. Das polygonale System und die Höhen der Stadthalle werden dabei berücksichtigt und weitergeführt. Die zusätzlichen Tagungsräume sind allerdings nur möglich, indem das vorhandene Restaurant in der Stadthalle überplant wird.

Zusätzlich zum gewünschten Raumprogramm werden in einem dreigeschossigen Gebäuderiegel entlang der Straße An der Stadthalle über dem Parken im Erdgeschoss 24 Wohnungen untergebracht. Die geplante Wohnnutzung wurde von den Preisrichtern an diesem Standort kritisch bewertet. Es wurde vorgeschlagen, den geplanten Wohnriegel zu

kürzen und eine andere Nutzung vorzusehen oder ganz darauf zu verzichten.

Der ruhende Verkehr wird in drei Ebenen unterirdisch vorgesehen. Insgesamt werden so

610 Einstellplätze geschaffen, die den Bedarf sowohl für die vorhandenen als auch für die geplanten Nutzungen abdecken.

Da sämtliche Nutzungen getrennt voneinander entwickelt werden können, handelt es sich um einen gut umsetzbaren Entwurf.

Weiteres Vorgehen

Der Rat hatte am 15. Februar 2016 dem Verkauf eines ca. 2.400 m² großen Grundstücks an die Volksbank zur Errichtung eines Hotels zugestimmt. Auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfes sollen die Verhandlungen zum Verkauf eines Teils des Stadthallengrundstücks nun fortgeführt werden.

Der Siegerentwurf ist im Bereich des Hotels und hinsichtlich der Platzgestaltung noch zu überarbeiten. So ist, wie von der Jury empfohlen, der geplante Wohnriegel zu kürzen und dafür Hotel- oder eine andere Nutzung vorzusehen. Darüber hinaus sollte, auch aus baurechtlichen Gründen, die geplante Achtgeschossigkeit am Leonhardplatz in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf Sechsgeschossigkeit reduziert werden.

Das Grundstück der Stadthalle liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wird auf dem städtischen Grundstück nicht für notwendig erachtet, da die Voraussetzungen des § 34 BauGB mit dem Entwurf an dem Standort erfüllt sind. Bei der anstehenden Stadthallensanierung und -erweiterung sowie beim Hotelneubau sollen die Arbeitsergebnisse des Siegerentwurfes berücksichtigt werden.

Der Stadtbezirksrat 132 Viewegsgarten-Bebelhof erhält die Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlagen

- Anlage 1: Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie
- Anlage 2: Siegerentwurf des Büros KSW