

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61-SB	<i>Drucksache</i> 7838/03	<i>Datum</i> 24. Juni 2003
--------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------

Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	<i>ange- nom- men</i>	<i>abge- lehnt</i>	<i>geän- dert</i>	<i>pas- siert</i>
Stadtbezirksrat 221 Innenstadt Planungs- und Umweltausschuss Wirtschaftsausschuss Verwaltungsausschuss	27. Juni 03 27. Juni 03 27. Juni 03 1. Juli 03	X X X					
Rat	8. Juli 03	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen FB 20, FB 41, FB 65, FB 66, FB 67, Ref. 0120, Ref. 0300	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Überschrift, Beschlussvorschlag

ECE-Einkaufszentrum Schlosspark

- Realisierungsbeschluss sowie
- Flächennutzungs- und Bebauungsplan-Aufstellung

"1. Das in der Anlage 1 dieser Vorlage beschriebene ECE-Einkaufszentrum Schlosspark soll auf der Grundlage der als Anlage 2 beigefügten Machbarkeitsuntersuchung realisiert werden. Dazu werden die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Schlosspark", IN 220, mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.

2. Dem Abschluss eines Vorvertrages über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark gemäß Anlage 4 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bereits vor Abschluss des Durchführungsvertrages die Regelungen des Vorvertrages umzusetzen, insbesondere das Grundstück unter den im Vorvertrag genannten Voraussetzungen an ECE bzw. an den von ECE zu benennenden Investor zu veräußern.

3. Zur Umsetzung der Forderungen der IHK Braunschweig vom 29. April 2003 (siehe Anlage 2, Anhang 2.11), soweit sie nicht Gegenstand des Vertrages gemäß Anlage 4 sind, sollen zunächst 2,15 Mio. € aus dem Grundstücksgeschäft eingesetzt werden. Hierüber werden gesonderte Beschlüsse gefasst werden. Im Übrigen betreibt die Stadt Braunschweig die laufende Aufwertung der Innenstadt (z. B. Erneuerung der Fußgängerzonen, Innenstadtbeleuchtung) entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten weiter."

Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie dient somit als Beratungsgrundlage in allen o. g. Gremien.

Zwischen der Stadt und der ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG ist im September 2002 eine vertragliche Vereinbarung über die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Schlosspark getroffen worden. Darin ist enthalten, dass innerhalb eines vereinbarten Zeitraums ein städtebaulicher Vorentwurf und eine Machbarkeitsuntersuchung erarbeitet werden sollen.

Nachdem die Einzelhandelsverträglichkeit durch das Institut GfK/Prisma, die städtebauliche Verträglichkeit durch das Büro für Städtebau Prof. Ackers und die verkehrliche Funktionsfähigkeit durch die WVI Prof. Dr. Wermuth untersucht worden sind, können die Ergebnisse als Machbarkeitsuntersuchung vorgelegt werden (Anlage 2).

Der städtebauliche Vorentwurf besteht in einem Programmplan des Büros für Städtebau Prof. Ackers, der aus dem städtebaulichen Gutachten heraus weiterentwickelt worden ist und in den die Empfehlungen des Verkehrsgutachten integriert wurden (Anlage 1).

Im Folgenden sollen die wesentlichen Aussagen der Gutachten dargestellt werden:

1. Ergebnisse der Gutachten

1.1 Einzelhandelsgutachten

Aufgabe der Verträglichkeitsstudie - erarbeitet durch das Institut GfK/PRISMA - war die Darstellung der zu erwartenden positiven oder negativen Auswirkungen des 30.000 qm Verkaufsfläche (zuzügl. 3.500 qm für Dienstleistungen und Gastronomie) umfassenden Vorhabens auf die Innenstadt Braunschweigs, das übrige Stadtgebiet und das übrige Einzugsgebiet.

Der Untersuchungsrahmen ist mit der Industrie- und Handelskammer Braunschweig, dem Unternehmerverband Einzelhandel, dem Zweckverband Großraum Braunschweig und der Stadt Braunschweig abgestimmt worden. Der Gutachter hat das Vorhaben in drei Varianten - Best Case, Moderate Case und Worst Case - jeweils mit dem Zielhorizont 2010 untersucht. Darüber hinaus war insbesondere auch die Entwicklung des Braunschweiger Einzelhandels **mit** und **ohne** das geplante Einkaufszentrum Gegenstand der Untersuchung.

Die nachfolgende Darstellung der wichtigsten Ergebnisse beruhen jeweils auf der mittleren Variante des Gutachtens (Moderate Case):

- Verglichen mit der Bestandssituation im Jahr 2002 wird der Braunschweiger Einzelhandel seine Position ohne Center nur knapp behaupten können. Für das Jahr 2010 wird eine Steigerung der Kaufkraftabschöpfung von + 1,3 % bzw. + rund 10 Mio. EURO auf 690 Mio. EURO erwartet. Demgegenüber wird mit den Schlosspark-Arkaden eine Steigerung der Kaufkraftabschöpfung um + 12 % bzw. + rund 73 Mio. EURO auf dann 763 Mio. EURO erwartet.
- Nach den Modellrechnungen der Gutachter wird das geplante Vorhaben eine Umsatzumverteilung in der Gesamtstadt Braunschweig von rund 75 bis 80 Mio. EURO bewirken. Davon entfallen auf die Innenstadt rund 45 Mio. EURO und auf das übrige Stadtgebiet rund 33 Mio. EURO.
- Für das Braunschweiger Umland wird eine Umsatzneuorientierung im Gesamtvolumen von rund 35 bis 40 Mio. EURO erwartet.

Tabelle 7: Überblick über die wichtigsten Ergebnisse der alternativen Entwicklungsszenarien für den Braunschweiger Innenstadt-Einzelhandel (ohne bzw. mit den geplanten "SCHLOSSPARK-ARKADEN")

	BEST CASE 2010		MODERATE CASE 2010		WORST CASE 2010	
	ohne Center	mit Center	ohne Center	mit Center	ohne Center	mit Center
Nachfragevolumen 2010 in Mio. €	6.756 Mio. €	7.078 Mio. €	6.358 Mio. €	6.660 Mio. €	5.967 Mio. €	6.252 Mio. €
Veränderung ggü. 2002 in Mio. € und %	+ 666 Mio. € (= + 10,9 %)	+ 988 Mio. € (= + 16,2 %)	+ 268 Mio. € (= + 4,4 %)	+ 570 Mio. € (= + 9,4 %)	- 123 Mio. € (= - 2,0 %)	+ 162 Mio. € (= + 2,7 %)
Einzelhandelsumsatz der Innenstadt 2010 in Mio. €	750 Mio. €	823 Mio. €	690 Mio. €	763 Mio. €	635 Mio. €	708 Mio. €
Veränderung in Mio. € und %	+ 69 Mio. € (= + 10,1 %)	+ 142 Mio. € (= + 20,9 %)	+ 9 Mio. € (= + 1,3 %)	+ 82 Mio. € (= + 12,0 %)	- 46 Mio. € (= - 6,8 %)	+ 27 Mio. € (= + 4,0 %)
Kaufkraftabschöpfung des Braunschweiger Cityeinzelhandels 2010 in %	11,1 %	11,6 %	10,9 %	11,5 %	10,6 %	11,3 %
Veränderung in %-Punkten	- 0,1 %-Punkte	+ 0,4 %-Punkte	- 0,3 %-Punkte	+ 0,3 %-Punkte	- 0,6 %-Punkte	+ 0,1 %-Punkte

Zu weiteren Einzelheiten, siehe die Ergebnisse der Szenarien in Kapitel 8.

Tabelle 6a: Mögliche anzunehmende Umsatzverteilung/Neuorientierungen in BRAUNSCHWEIG und den untersuchungsrelevanten neun Städten im Einzugsgebiet

Zentrale	Verkauflicher Diebstahl				Fehlbedingung/Fehlzeiten, Schwereit etc. von Waren				Hardwaren Gesamt				Gesamt			
	Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung		Umsatzverteilung/Neuorientierung	
	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %	Umsatz in Mio. €	In %
Braunschweig	601,00	3,17	298,30	7,92	298,30	7,92	886,20	2,83	886,20	2,83	1.736,30	3,52	1.736,30	3,52	75,5	0,16
gesamt, davon:																
Innenstadt	184,00	3,10	265,00	7,99	265,00	7,99	286,00	16,00	286,00	16,00	635,00	4,63	635,00	4,63	43,7	0,09
übriges Stadtgebiet	517,00	3,18	31,30	7,34	31,30	7,34	550,20	10,90	550,20	10,90	1.101,30	2,18	1.101,30	2,18	31,8	0,07
Wollentbüchel	123,50	1,21	41,80	7,58	41,80	7,58	100,70	1,61	100,70	1,61	266,00	2,07	266,00	2,07	7,0	0,02
Cremplinen	19,95	1,48	2,38	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar		4,08	4,51	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar	26,41	0,5	26,41	0,5	0,5	0,01
Vechede	28,30	1,21	4,28	8,46	4,28	8,46	7,13	7,88	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar	39,90	0,8	39,90	0,8	0,8	0,02
Gellhorn	109,25	0,88	41,80	5,33	2,15	2,23	101,65	1,22	1,44	1,09	252,70	1,42	252,70	1,42	4,2	0,01
Wolfsburg	285,00	0,35	193,90	1,24	2,65	2,73	327,90	1,16	1,33	0,32	606,80	0,41	606,80	0,41	4,2	0,01
Helmsstedt	04,70	nicht nachweisbar	21,85	1,93	0,47	0,49	62,70	0,17	0,20	0,25	166,25	0,32	166,25	0,32	0,7	0,02
Goslar	156,75	nicht nachweisbar	59,85	1,92	1,27	1,33	163,40	0,48	0,53	0,27	380,80	0,32	380,80	0,32	2,0	0,01
Sahlgitter	242,25	0,75	59,85	4,99	3,30	3,40	158,65	1,44	1,69	0,82	460,75	1,07	460,75	1,07	6,7	0,02
Papfe	114,40	nicht nachweisbar	33,25	1,99	0,73	0,76	93,10	0,40	0,45	0,39	240,35	0,48	240,35	0,48	1,3	0,01
relevante Umlandstädte	1.160,90	0,46	458,95	2,88	14,60	15,10	1.019,31	6,80	7,90	0,60	2.639,16	0,78	2.639,16	0,78	27,3	0,01
gesamt																

-Bundesweit relevant

Tabelle G6: Mögliche anzunehmende Umsatzumverteilungen/-neorientierungen in BRAUNSCHWEIG und den untersuchungsrelevanten neun Städten im Einzugsgebiet im Hartwarenbereich

Zentren	Technik, Unterhaltungszentrale			Haus- und persönlicher Bedarf			Hemwester- und Gartbedarf			Möbel, Einrichtungsgüter, Haus- und Heimtextilien			Hartwaren gesamt		
	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung neorientierung Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung neorientierung Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung neorientierung Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung neorientierung Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung neorientierung Mio. €	in %
Braunschweig gesamt, Davon:	376,00 - 204,00	13,80 - 14,70	6,76 - 8,35	199,80 - 228,30	12,10 - 12,90	5,30 - 6,49	195,70 - 216,40	0,30 - 0,40	0,14 - 0,20	255,70 - 299,40	0,50 - 0,90	0,17 - 0,34	836,20 - 950,10	25,90 - 29,40	2,83 - 3,52
Innenstadt	100,00 - 102,00	6,50 - 7,40	5,75 - 7,40	110,00 - 130,00	0,50 - 0,90	0,42 - 0,63	18,00 - 23,00	0,30 - 0,40	1,36 - 2,22	50,00 - 61,00	0,30 - 0,60	0,99 - 1,20	285,00 - 342,00	16,00 - 17,40	4,98 - 6,08
übriges Stadtgebiet	76,00 - 84,00	6,30 - 7,30	9,21 - 9,61	90,80 - 88,30	3,60 - 3,90	4,03 - 4,93	177,70 - 196,40	0,20 - 0,50	0,10 - 0,28	215,70 - 239,40	0,20 - 0,30	0,08 - 0,14	550,20 - 609,10	10,90 - 12,00	1,79 - 2,18
Wolfenbüttel	30,40 - 33,60	1,15 - 1,25	3,92 - 4,11	20,90 - 23,10	0,59 - 0,72	2,55 - 3,44	20,90 - 23,10	nicht nachweisbar		28,50 - 31,50	nicht nachweisbar		100,70 - 111,30	1,01 - 2,08	1,63 - 2,07
Cremlingen	0,19 - 0,21	nicht nachweisbar		0,57 - 0,63	nicht nachweisbar		3,33 - 3,68	nicht nachweisbar		0,00 - 0,00	nicht nachweisbar		4,08 - 4,51	nicht nachweisbar	
Verdella	0,95 - 1,05	nicht nachweisbar		1,43 - 1,50	nicht nachweisbar		4,28 - 4,73	nicht nachweisbar		0,48 - 0,53	nicht nachweisbar		7,13 - 7,88	nicht nachweisbar	
Gilhorn	16,15 - 17,95	0,82 - 0,92	4,99 - 5,70	17,10 - 18,90	0,30 - 0,30	1,59 - 2,22	30,00 - 42,00	nicht nachweisbar		30,40 - 33,60	nicht nachweisbar		101,65 - 112,35	1,22 - 1,44	1,09 - 1,92
Verföhling	80,75 - 89,25	0,66 - 0,70	0,74 - 0,87	80,90 - 89,90	0,45 - 0,56	0,50 - 0,69	90,25 - 99,75	nicht nachweisbar		76,00 - 84,00	nicht nachweisbar		327,00 - 361,50	1,16 - 1,30	0,32 - 0,41
Helmstedt	9,50 - 10,50	nicht nachweisbar		11,90 - 12,60	nicht nachweisbar		28,50 - 31,50	nicht nachweisbar		13,30 - 14,70	nicht nachweisbar		62,70 - 69,30	nicht nachweisbar	
Gesbr	42,75 - 47,25	0,35 - 0,37	0,74 - 0,87	34,20 - 37,80	nicht nachweisbar		34,20 - 37,80	nicht nachweisbar		52,25 - 57,75	nicht nachweisbar		167,40 - 180,60	0,48 - 0,53	0,27 - 0,32
Schötter	33,25 - 36,75	0,84 - 0,94	2,27 - 2,83	27,55 - 30,95	0,57 - 0,70	1,87 - 2,54	55,10 - 60,90	nicht nachweisbar		42,75 - 47,25	nicht nachweisbar		159,65 - 175,25	1,44 - 1,69	0,82 - 1,07
Peine	21,85 - 24,15	0,18 - 0,19	0,72 - 0,87	20,90 - 23,10	nicht nachweisbar		32,30 - 35,70	nicht nachweisbar		19,05 - 19,95	nicht nachweisbar		93,10 - 102,90	0,40 - 0,45	0,39 - 0,48
relevante Umsatzanteile gesamt	235,79 - 260,61	4,10 - 4,50	1,57 - 1,91	244,95 - 237,66	2,30 - 2,80	0,97 - 1,30	306,85 - 339,15	0,30 - 0,30	0,06 - 0,30	261,73 - 289,28	0,20 - 0,30	0,07 - 0,11	1.019,31 - 1.126,69	6,51 - 7,52	0,58 - 0,74

© GIK prisma 2018

© GIK prisma 2018

- Für den innerstädtischen Einzelhandel ist mit einer Umsatzumverteilung zwischen 5,8 % und 7,3 % zu rechnen. Für das übrige Stadtgebiet wird eine Umsatzneuorientierung in Höhe von 2,6 % bis 3,1 % erwartet. Damit wird die 10 %-Marke, ab der negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, jeweils unterschritten. Gleichwohl schließt der Gutachter nicht aus, dass es auch zu Geschäftsaufgaben/Ladenschließungen kommen kann.
- Auch bezogen auf die einzelnen Hauptwarengruppen liegt die Umsatzumverteilung deutlich unter 10 %. Lediglich die Hauptwarengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Technik/Unterhaltungselektronik liegen nur knapp unterhalb dieser Marke.
- Damit ist weitestgehend sichergestellt, dass bei Realisierung der Schlosspark-Arkaden eine Verträglichkeit mit den Einzelhandelsstrukturen Braunschweigs wie auch des Umlandes gegeben ist.
- Der Nutzen des Vorhabens wird aus gutachterlicher Beurteilung für die gesamte Innenstadt um so größer ausfallen, je geringer die Distanz zwischen den vorhandenen Einkaufslagen und dem ECE-Standort ist und je optimaler und kunden-/fußgängerfreundlicher die räumliche Verknüpfung zwischen den bestehenden Einzelhandelsstrukturen und dem geplanten Einkaufszentrum ausgestaltet wird.

1.2 Städtebauliches Gutachten

Die Aufgabenstellung für das städtebauliche Gutachten war zu untersuchen, unter welchen Rahmenbedingungen das Einkaufszentrum mit seinen Funktionen und mit dem sich daraus ergebenden räumlichen Volumen in die städtebauliche Situation integriert werden kann und welche Anforderungen an die Realisierung gestellt werden müssen.

Das städtebauliche Gutachten von Prof. Ackers kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Nutzung und die damit verbundene Baumasse nur dann städtebaulich vertretbar sind, wenn die umgebenden öffentlichen Räume gestalterisch und damit atmosphärisch aufgewertet werden. Die Aufwertung soll durch eine erkennbare Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität der öffentlichen Räume erreicht werden. Wesentliche Merkmale sind dabei hochwertige Materialien und Ausstattungselemente sowie Baumpflanzungen, die eine besondere urbane Qualität schaffen sollen. Nach der Entwicklung mehrerer Baumassenstudien und deren Bewertung nach den Kriterien

- Programmerfüllung ECE
- Geschichtsbezug
- baukörperliche Prägnanz
- Qualität des Grüns
- Qualität der öffentlichen Räume

wird ein Modell vorgestellt, dass diesen Kriterien weitestgehend entspricht (Anlage 1). Dieses Modell bewältigt die Integration der Baumasse in die städtebauliche Situation durch eine starke Gliederung, indem die Baumasse des ehemaligen Residenzschlosses prägnant herausgestellt wird, durch die Schaffung neuer Straßen und Platzräume und durch die Aufnahme vorhandener Richtungsbeziehungen aus der Museumstraße, dem Magniviertel und vom Ritterbrunnen in das Passagensystem des Einkaufszentrums. Im Übrigen werden Empfehlungen zur Gestaltung des Einkaufszentrums, der Anordnung von außenraumwirksamen Nutzungen und der Funktionsbereiche formuliert.

Zur wichtigen Frage der städtebaulichen Verknüpfung mit dem Innenstadtbereich wird auf Notwendigkeiten hingewiesen, die bestehenden Verbindungen Damm, Schlosspassage und Langer Hof sowie die gesamte Blockstruktur zwischen Bohlweg und Münzstraße aufzuwerten. Dieser Hinweis ist im Übrigen auch von der IHK aufgegriffen worden.

1.3 Verkehrsgutachten

Die Aufgabenstellung für das Verkehrsgutachten war die Erarbeitung von Empfehlungen zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Erschließung für den Pkw-Verkehr und die Anbindung des geplanten Centers an die Braunschweiger Innenstadt gelegt werden.

Der Gutachter geht von folgenden Annahmen aus:

- 1.500 Stellplätze im Center sowie ein auf ca. 500 Stellplätze reduziertes Angebot in der verbleibenden städtischen Tiefgarage Schlosspark (Stand bei Antragserteilung im November 2002)
- 35.000 Besucher/Kunden des ECE-Centers am Normaltag

Hinweis:

Nach einer weiteren Bearbeitung des Projektes ist der Stand im Juni 2003: 1.350 im Center, ca. 425 in der städtischen Tiefgarage

Ausgehend von der auf dieser Basis abgeschätzten Verkehrsnachfrage sind Varianten für die Verkehrsführung entwickelt worden. Eine vertiefte Untersuchung erfolgte für die Varianten

1. Bestandsnaher Umbau der Verkehrsanlagen
2. Umfahrung (Sperrung der Süd-Nord-Richtung des Bohlwegs, Führung des Verkehrs in nördlicher Richtung über Georg-Eckert-straße – Magnitorwall – Steinweg zur Wilhelmstraße)

Beide Varianten wurden vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Verkehrsverhältnisse im Jahr 2010 einer genaueren Analyse unterzogen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der bestandsnahen Variante die Verkehre im Wesentlichen über die heute vorhandenen Verkehrsanlagen abgewickelt werden können. Die Variante Umfahrung ergibt deutliche Verkehrsverlagerungen auf den Magnitorwall und den östlichen Wilhelminischen Ring mit Auswirkungen auf die Stadtstruktur und den Ausbau der Verkehrsknoten im Zuge der Umfahrung.

Der Gutachter kommt zu folgender Empfehlung:

Die Erschließung des geplanten ECE-Centers kann über die vorhandenen Verkehrsanlagen erfolgen. Das Parkhaus sollte über zwei Ein- und Ausfahrten an Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße angebunden sein, die intern miteinander verknüpft sind. Zur Integration des Centers in die städtebauliche Situation und seine Anbindung an die Innenstadt werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Reduzierung des Bohlwegs in Süd-Nord-Richtung um eine Fahrbahn und stärkere Verschwenkung in Höhe des ehemaligen Verkehrspavillons
- Umbau der Stadtbahntrasse mit Wegfall des dritten Gleises und Schaffung beidseitiger Aufstellflächen zur besseren Überquerbarkeit des Bohlwegs
- Schaffung weiterer Fußgängerüberwege über den Bohlweg
- Reduzierung der Georg-Eckert-Straße um eine Rechtsabiegespur in Ost-West-Richtung und Reduzierung der Fahrstreifenbreiten zu Gunsten der Baumreihen aus den städtebaulichen Empfehlungen
- Zufahrtmöglichkeit zum ECE-Center über Jasperallee- nördliche Theaterumfahrt – Ehrenbrechtstraße – Magnitorwall- Georg-Eckert-Straße

- Integration des ECE-Parkhauses in das Parkraummanagement

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden in einer weiteren verkehrlichen Untersuchung (Mikrosimulation) zur Entwicklung eines Straßenausbauplanes als Grundlage für den Bebauungsplan vertieft.

2. Beteiligung der Fachverbände und der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der Gutachten sind ab Mitte Februar 2003 öffentlich vorgestellt worden. Die Öffentlichkeitsarbeit begann mit einer Darstellung der Gutachterergebnisse in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19. Februar 2003. Danach wurden die Gutachten den Fraktionen zur Kenntnis gegeben. Im Handelsausschuss der IHK Braunschweig, dem auch zahlreiche Mitglieder des Arbeitsausschusses Innenstadt (AAI) beiwohnten, wurden die Gutachten ebenfalls ausführlich dargestellt und diskutiert.

Für die Bürger wurde am 19. März 2003 eine Informationsveranstaltung in der Stadthalle durchgeführt, bei der ebenfalls die Gutachterergebnisse vorgetragen und Gelegenheit für Fragestellungen gegeben wurde.

Von der Verwaltung wurden diese Fragen und weitere von Institutionen und Vereinigungen zu einem Fragenkatalog zusammengestellt, der in der Machbarkeitsuntersuchung dargestellt und beantwortet wird. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie von Architektenvereinigungen werden in der Machbarkeitsuntersuchung zusammenfassend dargestellt und bewertet (siehe Anlage 2). Im Anhang von Anlage 2 sind die Stellungnahmen der Verbände und der Gutachter im Original abgedruckt.

Am 6. Mai 2003 führte der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) einen Erörterungstermin unter Beteiligung aller kommunaler Bedenkenträger der Region, der Träger öffentlicher Belange (IHK Braunschweig, IHK Lüneburg-Wolfsburg, Unternehmerverband Einzelhandel für den Bezirk Braunschweig e. V. (UVE)), der Gutachter (GfK/PRISMA für Braunschweig, CIMA für Wolfenbüttel, BAG/LVMG Nds. für den UVE) sowie zweier externer Sachverständiger durch, um die für die raumordnerische Beurteilung des ECE-Vorhabens relevanten Fragen und Aspekte zusammenzustellen und herauszuarbeiten.

Am 9. Mai 2003 wurden die IHK Braunschweig, der Unternehmerverband Einzelhandel und der Arbeitsausschuss Innenstadt sowie der Projektträger ECE vom Wirtschaftsausschuss zur Ansiedlung des Einkaufszentrums angehört.

Vom Projektträger ECE ist die Idee aufgegriffen und weitergeführt worden, im Zuge der Baumaßnahme das durch Kriegseinwirkung zerstörte und 1960 abgerissene Residenzschloss baukörperlich wieder sichtbar zu machen und wesentliche Fassaden zu restaurieren.

In der Machbarkeitsuntersuchung ist geprüft worden, ob der Schlossbaukörper am Standort des ehemaligen Schlosses unter Berücksichtigung der Aussagen des städtebaulichen Gutachtens und der Finanzierbarkeit durch die Wiederherstellung von Fassaden dargestellt werden kann. Im Ergebnis ist dieses möglich, sodass ECE den Baukörper entsprechend gestaltet und die zu restaurierenden Fassaden in den Projektentwurf übernommen hat. Im Vorvertrag wird die Restaurierung der Schlossfassaden geregelt.

Die wesentlichen Fragen, die sich während der Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben haben, sind in der Machbarkeitsuntersuchung aufgeführt und beantwortet worden.

Zu dem Projekt sind ablehnende Stellungnahmen eingegangen, die dafür plädieren, aus einzelhandelspolitischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen auf das Projekt am Standort Schlosspark zu verzichten. Hierbei handelt es sich neben den Vorbehalten des Unternehmensverbandes Einzelhandel (UVE) um Denkschriften von Architekten und ihren Vereinigungen Bund Deutscher Architekten (BDA) und Architekten- und Ingenieur-Verein (AIV), Braunschweig. Diese Diskussionsbeiträge werden in der Anlage 2 aufgeführt und - soweit es möglich ist - bewertet.

3. Raumordnerische Beurteilung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig

Die Beurteilung der regionalen Raumverträglichkeit des ECE-Vorhabens unterliegt dem Zweckverband Großraum Braunschweig. Er kommt in seiner zusammenfassenden raumordnerischen Beurteilung zu folgendem Prüfungsergebnis:

„Eine **wesentliche** Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ist nicht festzustellen. Gleichwohl werden Beeinträchtigungen des innerstädtischen Einzelhandels in Braunschweig selbst aber auch in den benachbarten Mittelzentren erwartet, ohne jedoch die Zentralitätsfunktionen zu verletzen.

Das Vorhaben wird dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung gemäß § 2 Absatz 2 Ziffer 2 ROG und dem Ziel C 1.6 03 Satz 2 LROP – Änderung und Ergänzung 2002 nur dann gerecht, wenn es die innergemeindliche Zentrenstruktur (Braunschweiger Innenstadt) nicht überproportional belastet und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten nicht erschwert.

Da die Stadt Braunschweig als Oberzentrum einen übergeordneten Versorgungsauftrag hat, kann das Ziel zur Herstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung erreicht werden, wenn unter Beachtung des Rücksichtnahmegebots eine angemessene Reduzierung der Verkaufsfläche des Vorhabens für die innen-stadtrelevanten Kernsortimente Textil/Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren im nachfolgenden Bauleitplanverfahren erörtert wird“.

Maßgabe des ZGB: „Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung ist bei der nachfolgenden gemeindlichen Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Ziff. 4 ROG zu berücksichtigen“.

Die vom ZGB aufgeführten Gründe für eine „angemessene Reduzierung“ der Kernsortimente Textil/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren (Einzelheiten, s. Anlage 2, Anhang 2) sind nach Auffassung der Verwaltung nicht ganz nachvollziehbar, da er bei seiner Betrachtung völlig außer Acht lässt, dass es sich dabei nicht um „zusätzliche“ Verkaufsflächen im eigentlichen Sinne handelt, sondern lediglich - zumindest in Bezug auf den Teilbereich Textil/Bekleidung - um den Ersatzbedarf für die seit kurzem in der Braunschweiger Innenstadt nicht mehr präsenten Anbieter Erdmann, Flebbe, Weipert und Wormland. Kemper's City-Makler verweist z. B. auf eine große Nachfrage, aber auch ein erhebliches Defizit im Bereich Textil/Bekleidung: „Die Versorgung mit Herrenausstattungen ist in Braunschweig ungenügend“ (s. Anlage 2, Anhang 2). Demzufolge ist also festzustellen, dass es vorrangig darum geht, mit Hilfe von ECE eine entstandene oberzentrale Versorgungslücke wieder zu schließen, die aufgrund der kleinteiligen Struktur der Innenstadt auf absehbare Zeit offenkundig nicht im vorhandenen Bestand geschlossen werden kann. Diese Situation wird bei der Erörterung der ZGB-Maßgabe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sein.

4. Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung

Als Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung kann festgestellt werden, dass am Standort Schlosspark ein Einkaufszentrum in der vorgesehenen Größenordnung unter Beachtung der im Städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen zur Integration in den innerstädtischen Einzelhandel und in die städtebauliche Situation auf der Basis der von ECE zu leistenden Maßnahmen des Städtebaulichen Vertrages realisiert werden kann.

Für den Bereich des Einzelhandels haben die Entwicklungsszenarien des Gutachters aufgezeigt, dass die Umsatzperspektiven des Braunschweiger Innenstadt-Einzelhandels insgesamt im Jahr 2010 mit ECE-Center günstiger zu beurteilen sind als ohne ECE-Center, weil mindestens rund 70 Mio. EURO (= ca. +10 %) zusätzlicher Umsatz für die Braunschweiger Innenstadt aktivierbar erscheint.

Die kritische Prüfung und Bewertung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens hat ergeben, dass die durch das ECE-Projekt möglichen Umsatzumverteilungen sowohl innerhalb Braunschweigs als auch in den tangierten Umlandstädten sich in einem verträglichen Rahmen bewegen werden. Die zu erwartenden Umverteilungseffekte gehen nicht über Schwankungsbreiten hinaus, wie sie bei konjunkturellen Veränderungen und in einem mobilen Wettbewerbsumfeld üblich sind. Das ECE-Projekt wird in den Einkaufslagen der Braunschweiger Innenstadt gleichwohl zu einer Verlagerung der Schwerpunkte höchster Kundenfrequenz in Richtung des geplanten ECE-Centers führen, so dass es laut Gutachter durchaus zu Geschäftsaufgaben/Ladenschließungen in den centerferneren Geschäftslagen kommen kann. Da sich die Leerstandssituation der Braunschweiger Innenstadt vergleichsweise gut darstellt, ist die Verwaltung zuversichtlich, dass Immobilienbesitzer ihre Mietvorstellungen - ggf. mit etwas zeitlicher Verzögerung - an die veränderten Marktbedingungen anpassen werden.

Mit dem ECE-Projekt kann erstmals die lange Zeit stagnierende Verkaufsfläche der vorwiegend kleinteilig strukturierten Innenstadt aufgestockt werden, um Ladenflächen in Größe und Zuschnitt bereitzustellen, die allenthalben von überregional operierenden Handelsunternehmen und sogenannten „Magnetbetrieben“ nachgefragt werden, die bekanntermaßen die Attraktivität eines Handelsstandortes entscheidend prägen. Die Erfahrungen mit Shopping Centern in zentralen Lagen anderer Städte zeigen, dass Entwicklungsvorhaben dieser Art in Städten mit starker Zentralität eher dazu beitragen diese starke Position zu sichern und auszubauen. Nach Abwägung der für Braunschweig als Ganzes relevanten Aspekte erscheinen die Voraussetzungen günstig zu sein, dass der Zusatznutzen die mit dem ECE-Projekt verbundenen Risiken überwiegt.

Der Umfang der positiven oder negativen Auswirkungen des ECE-Vorhabens auf die innerstädtische Einzelhandelslandschaft wird neben der städtebaulichen Neugestaltung des Bohlwegs und der Öffnung/Orientierung des Centers zu allen Seiten der Innenstadt hin zu einem wesentlichen Teil auch davon abhängen, wie fantasievoll und professionell sich der ansässige Einzelhandel und die Gastronomie auf die neue Wettbewerbssituation einstellt und in welchem Umfang die Bereitschaft besteht, gemeinsam mit ECE die Grundlagen zu schaffen, damit künftig kontinuierlich und professionell regionsweites Marketing für das Einkaufen und Flanieren in der Braunschweiger Innenstadt sichergestellt werden kann.

Die Stadt Braunschweig selbst muss und wird ihr Engagement auf diesem Gebiet und in diesem Zusammenhang nachhaltig verstärken.

Mit der Ansiedlung des ECE-Centers trägt die Stadt Braunschweig ihrer herausgehobenen oberzentralen Versorgungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger in Stadt und Region Rechnung. Das Vorhaben ist geeignet, die Position der Braunschweiger Innenstadt und des Handelsplatzes Braunschweig insgesamt innerhalb des regionalen Konkurrenzgeflechtes zu festigen.

Die von Gegnern des ECE-Projektes aus verständlichen Gründen ins Feld geführten Bedenken und ihr Verweis auf die als „Alternative“ diskutierten kleineren Entwicklungsprojekte im Innenstadtkern wären zwar für den bestehenden Einzelhandel mit geringerem Veränderungsdruck verbunden. Sie sind aber im Hinblick auf die für die Stadt insgesamt erzielbare Impulswirkung nach innen und außen und im Hinblick auf den nachhaltig wirksamen Struktureffekt nicht vergleichbar. Weder einzeln noch in der Summe können sie eine Strahlkraft entfalten, wie sie mit einem sehr professionell betriebenen ECE-Einkaufszentrum zu erwarten ist. Die Einzelprojekte, deren Realisierung freilich zum Teil – auch unabhängig vom geplanten ECE-Projekt – noch gar nicht erkennbar ist, wären von daher auch nicht geeignet, die Wettbewerbsfähigkeit und die Attraktivität des Handelsplatzes Braunschweig in vergleichbarem Maße zu steigern.

Vor diesem Hintergrund und nach Abwägung der Chancen und Risiken sowie unter Berücksichtigung des mit der Realisierung des ECE-Vorhabens verbundenen großen stadtgestalterischen Zusatznutzens für die Innenstadt Braunschweigs empfiehlt die Verwaltung, die Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes zu schaffen.

5. Planungsrecht

Für die Realisierung des Projektes sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die entsprechende Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein Projekt handelt, das in seinen stadträumlichen und architektonischen Auswirkungen sehr konkret dargestellt werden kann, wird die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, mit dem auch ein Durchführungsvertrag über die Umsetzung des Projektes verbunden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch die Straßenräume, die von Veränderungen betroffen sein werden. Für den überwiegenden Teil der neu auszuweisenden Baufläche wird eine Sondergebietsnutzung (EKZ) vorgenommen.

Ergänzend ist für die Änderung der Stadtbahnanlage ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBFG) erforderlich.

6. Integration in die innerstädtische Einzelhandelsstruktur

Mit dem Beschlusspunkt über die von der IHK Braunschweig gewünschten städtebaulichen Maßnahmen außerhalb des Projektbereiches soll dokumentiert werden, dass die Stadt ernsthaft die städtebauliche Integration des Projektes in die gewachsene Einzelhandelsstruktur verfolgen und ihre begonnenen Maßnahmen zur Stärkung der gewachsenen Innenstadt weiterführen wird. Zunächst sollen 2,15 Mio. € des ausgehandelten Ausgleichsbetrages für den wegfallenden Tiefgaragenteil eingesetzt werden für die qualitative Aufwertung der Verbindungen zwischen Bohlweg und Innenstadt. Die Verwaltung wird Beschlussvorschläge für entsprechende Maßnahmen den Ratsgremien zu gegebener Zeit vorlegen.

7. Vorvertrag

Zur Realisierung des Vorhabens „ECE – Schlossarkaden“ ist mit ECE ein Grundstücksübertragungsvertrag über das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 25.000 m² und ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen, in dem die Forderungen der Stadt und die von ECE zu erbringenden Leistungen für die Realisierung des Bauvorhabens geregelt werden. Da die in diesen Verträgen zu treffenden Regelungen erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens haben, sollen zur Absicherung der weiteren Planungen von ECE die vorgesehenen Regelungen zunächst in einem Vorvertrag vereinbart werden, dessen Grundzüge als Anlage 4 beigefügt sind.

Danach überträgt die Stadt der ECE das Baugrundstück im Gegenzug zu den von ECE erbringenden Leistungen.

7.1 Gegenleistungen der ECE

Nach dem Entwurf des Vorvertrages werden von ECE die nachfolgenden Leistungen übernommen:

Nr.	Leistungen von ECE	Betrag
1	Schaffung des Planungsrechts	ca. 120.000 €
2	Kosten des Architektenwettbewerbs	Noch nicht bekannt
3	Räumung des Baugrundstücks;	ca. 500.000 €
4	Archäologische Untersuchungen	Noch nicht bekannt
5	Rückbau der Tiefgarage und Anbindung an den Fußgängertunnel	ca. 1.800.000 €
6 *	Ausgleich für die entfallenden Stellplätze in der Tiefgarage	5.500.000 €
7	Wert der einzutragenden Baulasten für Stellplätze	1.755.000 €
8	Entschädigung für den Pavillon	30.000 €
9	Ausgleich nach § 1 a BauGB, innerstädt. Grünpflanzungen Westpark, Wallanlagen und Prinz-Albrecht-Park	ca. 1.450.000 €
10	Kostenerstattung für die Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich	11.450.000 €
11	Mehrkosten für die Schlossfassade	13.300.000 €
	Summe:	ca. 36.000.000 €

* Dieser Betrag soll wie folgt verwendet werden:

1. 2.100.000 € als Rücklage für den Fall, dass die erwartenden GVFG-Mittel für den Bau der Regio-Stadtbahn seitens des Zuschussgebers nicht bereitgestellt werden.
2. 1.000.000 € zur Aufwertung der westlichen Bohlweg-Seite.
3. 2.150.000 € für Maßnahmen, die zu einer qualitativen Aufwertung der Verbindungen vom Bohlweg zur Innenstadt führen, z. B. Galeria-Tunnel
4. 250.000 € für Stadtmarketing (Innenstadtmanagement)

7.2 Ausgleich für die entfallenden Stellplätze der Tiefgarage Schlosspark

Die Ermittlung des Ausgleichs für die 595 in der Tiefgarage Schlosspark entfallenden Stellplätze kann aus der Reduzierung der Einnahmen abgeleitet werden. Die Nettoeinnahmen der Stadt betragen in den letzten Jahren durchschnittlich 1.000.000 €. Bei einer Anpassung der Gebühren an die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages (Minderung der Parkgebühren für die erste Stunde von 1,00 € auf 0,50 €) würden sich die Einnahmen aus der Tiefgarage auf jährlich 750.000 € reduzieren. Bei einer Kapitalisierung dieser jährlichen Einnahmen mit marktüblichen Ansätzen (Restnutzungsdauer 20 Jahre, Zinssatz 7%) ergäbe sich durch die Reduzierung der Stellplätze bei prozentualer Betrachtung eine Wertminderung um 4.600.000 €. Allerdings ist noch zu berücksichtigen, dass der Betrieb der verkleinerten Tiefgarage zu höheren Betriebskosten pro Stellplatz führt. Die Wertminderung wird daher mit 5.500.000 € veranschlagt.

7.3 Ermittlung des Grundstückswertes für das Baugrundstück

Die Ermittlung von Verkehrswerten für unbebaute, baureife Baugrundstücke wird in der Regel aus Vergleichswerten (Bodenrichtwerten) abgeleitet. Dieses Verfahren ist für das zu betrachtende Baugrundstück nicht ohne weiteres möglich, da es im innerstädtischen Bereich Baugrundstücke in dieser Größenordnung nicht gibt. Dennoch ist es plausibel, zunächst die Bodenrichtwerte für Grundstücke in vergleichbarer Lage zu betrachten.

Das Baugrundstück liegt am Rande des Innenstadtkerns und ist damit vergleichbar mit den benachbarten Lagen. Es werden daher die Bodenrichtwerte im Bereich Bohlweg (2.060 €/m²), im Bereich Bohlweg/Steinweg (1.290 €/m²) und im Bereich Ackerhof (620 €/m²) betrachtet.

Hierbei ist von vorneherein zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Bodenrichtwerten um solche für Kerngebietsnutzung handelt. Es ist jedoch vorgesehen das Baugrundstück als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, sodass - wertbeeinflussend - mit gegenüber einer Kerngebietsausweisung starken Einschränkungen u. a. für den Fall späterer Umnutzungen zu rechnen sein wird. Gegen eine maßgebliche Orientierung am höchsten Bodenrichtwert für den Bereich Bohlweg spricht die Distanz von ca. 80 m und die Trennung durch eine mehrspurige Straße sowie Straßenbahnschienen zwischen der Bebauung am Bohlweg und dem Baugrundstück.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände hat die Verwaltung zunächst für das Baugrundstück nach üblichen Bewertungsstandards eine Wertspanne von 1.500 €/m² bis 2.000 €/m² hergeleitet. Die Bildung eines Wertrahmens bietet sich an, da bei Großprojekten Prognosen über die spätere Entwicklung für die Einschätzung der Geschäftslage erhebliche Bedeutung haben. Damit liegt der in einem ersten Schritt ermittelte Verkehrswert für das Baugrundstück mit einer Größe von 25.000 m² zwischen 37.500.000 € und 50.000.000 €.

Anders als die Stadt hat ECE den Verkehrswert in einer eigenen Berechnung über die Bruttogeschossfläche ermittelt. Dabei wird aus den vergleichbaren Richtwerten ein Wert pro m² Geschossfläche ermittelt und dieser für die Verkehrswertberechnung zugrunde gelegt. Diese Bewertungsmethode wird zwar in der Literatur bei Einzelhandelsflächen als nicht immer sachgerecht angesehen, kann jedoch zur Unterstützung bei der Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Bei dieser Methode ergibt sich als Mittelwert aus den beiden Richtwerten ein Wertansatz von 552 €/m² Bruttogeschossfläche. Das Bauvorhaben hat insgesamt (ohne Parkhaus und Verkehrsflächen) eine Geschossfläche von 58.550 m², so dass sich bei dieser Berechnung für das Baugrundstück ein Wert von ca. 32.300.000 € ergibt. Das entspricht einem Wert von ca. 1.300 €/m².

Als Mittelwert der städtischen Bewertung und der Bewertung von ECE ergibt sich ein Verkehrswert von etwa 1.500 €/m². Diesen Betrag zunächst anzusetzen erscheint auch deswegen sachgerecht, weil bei der städtischen Bewertung der niedrigere Wert für den Bereich Ackerhof völlig außer acht gelassen worden ist. Dieser Wert kann aufgrund der nachteiligeren Geschäftslage maßgeblich auch nicht zugrundegelegt werden. Ihn jedoch gar nicht zu berücksichtigen, erscheint ebenso nicht angemessen, zumal es sich bei den Werten im Magniviertel um Kerngebietsausweisungen mit erdgeschossig gastronomischem Angebot und Einzelhandelsnutzungen handelt, die auch im Plangebiet vorgesehen sind und ihm – auch im Vergleich zu den Werten am Bohlweg und Steinweg – räumlich am nächsten gelegen sind.

Sowohl die zunächst durchgeführte städtische Bewertung, als auch die Bewertung von ECE berücksichtigt die funktionalen Nachteile der durch Einbeziehung der Schlossrekonstruktion bedingten Baukörperdisposition nicht ausreichend. Die zwingende Vorgabe der Stadt, auf einer Teilfläche des Grundstücks das Schloss wieder aufzubauen, ist indes wertmindernd zu berücksichtigen, weil die für den Wiederaufbau benötigten Mehrflächen von ca. 6.000 m² nicht oder nicht kostendeckend vermietet werden können, sodass sich die Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjekts erheblich verschlechtert und deutliche Abschläge gerechtfertigt sind. Des weiteren werden – wie ausgeführt – die Nachnutzungsmöglichkeiten durch die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets gegenüber der Ausweisung eines Kerngebiets erheblich eingeschränkt, sodass ein Bewertungsabschlag von insgesamt 10 % gegenüber dem gemittelten Wert von 1.500 €/m² sachgerecht und angemessen ist. Diese Berechnung sowie die aus der Verpflichtung zum Wiederaufbau des Schlosses und der Ausweisung eines Sondergebietes sich ergebenden Nutzungseinschränkungen rechtfertigen es, den Verkehrswert unterhalb des zunächst ermittelten Wertrahmens mit ca. 33.750.000 € anzusetzen.

Bei Bodenwerten handelt es sich um Werte für ein baureifes Grundstück. Daher sind Aufwendungen eines Erwerbers zur Baureifmachung des Grundstücks von dem Verkehrswert abzuziehen. Dies gilt auch für Wertverluste, die wie in diesem Fall durch den Rückbau der Tiefgarage entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der ECE zu tragenden Kosten für die Schaffung des baureifen Grundstücks mit einer Größe von 25.000 m² über den oben dargestellten Wertverhältnissen für das baureife Grundstück liegen. Bei der gebotenen Vornahme eines Abzugs aufgrund der Vorgabe der Stadt zum Wiederaufbau des Schlosses und der Ausweisung eines Sondergebiets und der damit für den Käufer verbundenen Nutzungsbeschränkungen sowie angesichts der mit der Projektentwicklung noch verbundenen Risiken ist es als Ergebnis der Verhandlungen angemessen, das Grundstück an ECE im Gegenzug zu den zu vereinbarenden Leistungen ohne weitere Kaufpreiszahlung zu übereignen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt durch das Vorhaben mit durchschnittlich zusätzlichen Steuereinnahmen (Grund- und Gewerbesteuer) von jährlich ca. 650.000 € rechnen kann.

Die Ermächtigung, die Regelungen des Vorvertrages bereits jetzt umzusetzen, dient der Beschleunigung des Vorhabens.

I. V.

Zwafelink

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Darstellung des Projektes |
| Anlage 2 | Machbarkeitsuntersuchung |
| Anlage 3 | Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes |
| Anlage 4 | Vorvertrag über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark |

Anlage 1

Darstellung des Projektes, seines städtebaulichen Umfeldes und seiner Bezüge zur Innenstadt

Auf dem Areal des jetzigen Schlossparks soll ein Einkaufszentrum mit max. 30.000 qm Verkaufsfläche und max. 3.500 qm für einzelhandelsbezogene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (ohne Außenanlagen) errichtet werden.

1. Funktionales Konzept

Einzelhandel: Es sind 3 Einzelhandelsebenen geplant, eine davon als Basement, zwei überirdisch. Die Ebenen weisen jede eine ca.150 m lange Ladenstraße (Mall) auf, zu welcher sich die Läden orientieren. Größere Ladenflächen sind jeweils an den Mall-Enden platziert um eine gute Kundenfrequenz zu generieren.

2. Erschließung

Die vertikale Verbindung unter den Ladenstraßen erfolgt über Rolltreppen und Aufzüge in ausreichender Zahl. Optische Verbindung, Orientierung und Belichtung erfolgt über großzügige Lichtöffnungen in allen Etagen.

Zugänge von Außen befinden sich im Erdgeschoss an städtebaulich dominanten Stellen entsprechend den Empfehlungen des städtebaulichen Gutachtens von Prof. Ackers.

3. Parken

Es sind 3 Parkdecks auf dem Einkaufszentrum geplant mit ca. 1.350 Stellplätzen, welche über doppelläufige Spindeln an der Georg-Eckert-Straße und Am Schlossgarten erschlossen werden. Zusätzlich werden die restlichen ca. 400 Stellplätze der zu verkleinernden Schlossparkgarage unterirdisch direkt an die Ladenstraße des EKZ angeschlossen.

4. Rekonstruktion der Schlossfassade

Mit dem Abriss des Schlosses ist ein bedeutsamer Abschnitt der Braunschweiger Geschichte verloren gegangen und aus der öffentlichen Wahrnehmung verschwunden.

Um diesen Abschnitt wieder in das Bild der Stadt Braunschweig zu integrieren hat die ECE-Projektmanagement GmbH in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Planungen darauf abgestellt, die Schlossfassade in ihren wichtigsten Bereichen (Nord-, Haupt- und Südflügel) zu rekonstruieren.

Die Rekonstruktion soll anhand zahlreicher vorhandener Unterlagen, Pläne, Detailfotos aus der Zeit vor dem Abbruch sowie unter der Leitung eines auf dem Gebiet der Denkmalrekonstruktion führenden Architekturbüros, in Zusammenarbeit mit Fachfirmen, der Stadt und ECE erfolgen.

Da die historische Funktion des Schlosses nicht zeitgemäß und die Wiederherstellung der innenräumlichen Struktur wirtschaftlich nicht darstellbar ist, soll sich die Rekonstruktion auf die Darstellung des Gebäudevolumens am authentischen Standort und die Rekonstruktion von vier wesentlichen Fassaden beschränken. Im Erd- und ersten Obergeschoss ist Einzelhandelsnutzung vorgesehen; in den Obergeschossen kulturelle Nutzungen und hochwertige Büroflächen. Insgesamt sollen möglichst originalgetreue Fassaden erstellt werden. Wesentliche Materialien sollen Sandstein, Putz, Schmiedeeisen sein, sodass die historische Detailvielfalt zur Geltung kommt.

Noch intakte vorhandene originale Teile des Schlosses sollen möglichst mit verbaut werden.

5. Städtebauliches Umfeld

Das Ergebnis des von der Stadt in Auftrag gegebenen städtebaulichen Gutachtens liegt vor. Es kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes des neuen Projektes eine Aufwertung des gesamten Umfeldes erreicht werden kann. Dabei sind die strukturellen, funktionalen und gestalterischen Schwächen, die in den 70er Jahren durch eine einseitige Verkehrsgestaltung der Räume und Isolierung der Funktionen hervorgerufen wurden, zu beseitigen.

6. Bezug zur Innenstadt

Im Zuge der Neuordnung des heutigen Randbereiches der Braunschweiger Innenstadt soll mit dem Einkaufszentrum die Attraktivität der Stadtmitte gesteigert werden.

Mit einer **Neugestaltung des Bohlweges** im Sinne eines überwiegend für Fußgängerbewegungen gestalteten Boulevards soll dessen heutige Barrierewirkung aufgehoben werden. Er dient somit als Verbindungsglied zwischen der Innenstadt und den neuen Einzelhandelsflächen. Mit dem neuen Schlossplatz und dem Platz am Ritterbrunnen werden neue innerstädtische Räume von hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Mit der Umgestaltung der Georg-Eckert-Straße sollen auch deren Barrierewirkung reduziert und dem Handels- und Gastronomiebereich im Magniviertel neue Impulse gegeben werden.

Anhang

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Schnitt

Vorvertrag

**über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen
für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark**

zwischen

der Stadt Braunschweig, Langer Hof 1, 38100 Braunschweig, vertreten durch den
Oberbürgermeister,

- im Folgenden Stadt

und

der **ECE Projektmanagement GmbH & Co KG**, Heegbarg 30, 22381 Hamburg,

- im Folgenden ECE

ECE beabsichtigt, das innerstädtische Areal des Schlossgartens, umgrenzt durch Bohlweg, Georg-Eckert-Straße, Friesenstraße und den Parkplatz Am Schlossgarten für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu nutzen. Das Schlossparkgrundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt und wird als Park genutzt, unter dem Grundstück befindet sich in einem Teilbereich eine zweigeschossige Tiefgarage. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt für dieses Vorhaben auf der Grundlage eines entsprechenden Durchführungsvertrages einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellt.

Mit der folgenden Vereinbarung legen die Vertragsparteien die Grundzüge dieses Durchführungsvertrages sowie des beabsichtigten Grundstücksübertragungsvertrages in Fortführung der am 27. Sept. 2002 geschlossenen Entwicklungsvereinbarung verbindlich fest. Die Regelung der weiteren Details dieser Grundzüge sowie weitere notwendige vertragliche Regelungen bleiben den Verhandlungen über vorgenannte Verträge vorbehalten.

Es ist von ECE beabsichtigt, dass das Vorhaben „ECE-Einkaufszentrum Schlosspark“ von einem Investor durchgeführt wird. Die im Folgenden dargestellten Verpflichtungen von ECE werden deshalb in den genannten Verträgen – die zwischen der Stadt, ECE und dem Investor geschlossen werden - weitgehend dem Investor auferlegt.

§ 1

Von ECE durchzuführende Bauleistungen

- (1) ECE wird auf dem Schlosspark-Grundstück auf der Grundlage der Entwicklungsvereinbarung vom 24. Sept. 2002 und der Projektstudie III E vom 21. Mai 2003 ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² zuzüglich 3.500 m² für einzelhandelsbezogene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe realisieren.

Die transparente Fassadengestaltung und die Gestaltung der Aufsichtsfläche des obersten Parkdecks sowie der Außenanlagen erfolgen nach Maßgabe des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbs (RAW 2001) als einstufiger Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs im kooperierenden Verfahren mit 4 Teilnehmern, Ausloberin des Wettbewerbs ist ECE. Die zu restaurierenden Schlossfassaden sind von der Wettbewerbsaufgabe ausgenommen.

Die Preisgerichtsempfehlung bindet die Vertragsparteien nur, wenn sie einstimmig getroffen wird.

- (2) Der Sonderbaukörper „Schloss“ wird von ECE mit einer Rekonstruktion der historischen Schlossfassaden in Naturstein errichtet gemäß der als Anhang 1 beigefügten Kurzbeschreibung.
- (3) ECE führt die Freimachung des Schlosspark-Grundstücks und den funktionsfähigen Rückbau der städtischen Tiefgarage (von 1.020 auf ca. 425 Stellplätze) durch und stellt die Anschlüsse des verbleibenden Teils der Tiefgarage an den Fußgängertunnel sowie die Ausfahrten her. Die baulichen Arbeiten, die ECE im Zuge dieser Maßnahme auf öffentlichem Grund vorzunehmen hat, werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.
- (4) ECE errichtet ein Parkhaus mit ca. 1.350 Stellplätzen, wobei eine Anbindung an die innerstädtischen Einkaufslagen (jeweils Bohlweg/Kleines Haus/Magniviertel) durch drei vollwertige innenstadtorientierte Auf- und Abgänge erfolgt.

§ 2

Sonstige Leistungen seitens ECE

- (1) ECE trägt die Mehrkosten, die durch die Errichtung der historischen Schlossfassade gegenüber der Errichtung einer modernen Kaufhausfassade entstehen, in Höhe von max. 13,3 Mio. €. Bei Unterschreitung dieses Betrages soll der Differenzbetrag für die Umsetzung der Reiterstandbilder vom Löwenwall auf den neugeschaffenen Platz Schloss verwendet werden. Bei Überschreitung dieses Betrages werden sich die Vertragsparteien auf kostenreduzierende Maßnahmen abweichend von den Festlegungen im Anhang 1, die eine Einhaltung des o. g. Höchstbetrages sicherstellen, verständigen. ECE trägt auch die Kosten für die bauliche Unterhaltung der Schlossfassaden.
- (2) ECE trägt die Kosten, die für die von der Stadt durchzuführende Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und Plätze auf der Grundlage der Programmplanung von Professor Ackers vom 30. April 2003 einschließlich der Leitungsverlegungen, der Verlegung der Stadtbahnanlagen, der Verkehrstechnik, des Anschlusses an das Parkleitsystem, der Verlegung des Wendenmühlengrabens und der Planungsleistungen entstehen, in Höhe von pauschal 11,45 Mio. €, zahlbar 4 Wochen nach Zugang der Baugenehmigung.
- (3) ECE zahlt zum Ausgleich für den Wegfall der ca. 595 Stellplätze in der städtischen Tiefgarage an die Stadt pauschal 5,5 Mio. €, zahlbar bei Beginn des Rückbaus der Tiefgarage.
- (4) ECE trägt die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB, die für die Bebauung des Schlossparks in Höhe von 1,45 Mio. € ermittelt wurden, zahlbar 4 Wochen nach Zugang der Baugenehmigung.

- (5) ECE stimmt der Eintragung von Baulasten für 234 Stellplätze (Wert von 1.755 Mio €) in dem zu errichtenden Parkhaus zu oder zahlt eine entsprechende Ablösesumme. Ein Nutzungsanspruch des Begünstigten bzw. Dritter besteht insoweit nicht.
- (6) ECE zahlt für die Entfernung des auf dem Schlosspark-Grundstück befindlichen Pavillons „Cristallo“ eine Entschädigung in Höhe von 30.000 € an die Stadt, zahlbar bei Beendigung des Pachtvertrages. ECE übernimmt auch die Entschädigung des Pächters.
- (7) ECE trägt die Kosten, die für das Vorhaben im Rahmen des Planverfahrens anfallen (insbes. für die Beauftragung eines Stadtplanungsbüros, für die Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und für die Änderung des Flächennutzungsplans, für die Umweltverträglichkeitsprüfung und ggf. für weitere erforderlich werdende Gutachten), unabhängig von der planungsrechtlichen Verwirklichung des Vorhabens.
- (8) ECE trägt die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Architektenwettbewerb entstehen.
- (9) ECE beteiligt sich ab dem Jahr 2004 am Innenstadtmarketing mit mindestens 30.000 € pro Jahr.
- (10) ECE wird das Einkaufszentrum für mindestens 10 Jahre nach Fertigstellung betreiben und sich um eine weitere Betreuung darüber hinaus bemühen.
- (11) Für einen Zeitraum von 10 Jahren führt ECE die Reinigung der öffentlichen Platzflächen auf dem Schlosspark-Grundstück einschließlich des Winterdienstes durch und trägt die Kosten.
- (12) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht beschlossen werden oder das Land das ihm nach dem Vertrag aus dem Jahre 1957 zustehende Rücktrittsrecht ausüben, bestehen seitens ECE keine Ansprüche gegen die Stadt.

§ 3

Leistungen seitens der Stadt

- (1) Die Stadt überträgt ECE das Eigentum am Schlosspark-Grundstück (ca. 25.000 m², entspricht Fläche der geplanten Bebauung, Wert: 33,5 Mio. € zuzügl. 1,755 Mio. € Einstellplatzablösung, insgesamt = 35,255 Mio. €). Die Platzflächen auf dem Schlosspark-Grundstück bleiben im Eigentum der Stadt und werden als öffentliche Flächen gewidmet. Weitere Einzelheiten, wie z. B. Rücktrittsrechte und aufschiebende Bedingungen, werden in dem noch zu verhandelnden Grundstückskaufvertrag geregelt.
- (2) Die Stadt wird unverzüglich die Löschung der auf dem Grundstück ruhenden Hypothek zugunsten des Landes Niedersachsen in Höhe von 1 Mio. DM einleiten und entlässt das Grundstück aus dem Sanierungsgebiet, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Sie wird ferner unverzüglich mit dem Land eine Klärung bezüglich der Ausübung des Rücktrittsrecht nach dem Vertrag aus dem Jahre 1957 herbeiführen.
- (3) Die Stadt übernimmt die Ausbauplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung hinsichtlich der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

- (4) Als Gegenleistung für die von ECE durchzuführende Reinigung der Platzflächen (§ 2 (11)) wird die Stadt für einen Zeitraum von 10 Jahren die im Rahmen der rechtlichen Vorgaben zu gewährenden Sondernutzungserlaubnisse für die Nutzung der Platzflächen gebührenfrei erteilen.

§ 4

Parkraumbewirtschaftung

- (1) ECE wird das Parkhauses werktags von 07.00 bis mindestens eine Stunde nach Ladenschluss geöffnet halten. Über diese Öffnungszeiten hinaus wird nach Eröffnung des Einkaufszentrums eine Parkhausebene zunächst probeweise für 6 Monate bis 01.00 Uhr geöffnet sein. ECE und Stadt werden nach diesem Zeitraum prüfen, ob eine Fortsetzung dieser erweiterten Öffnungszeit unter den Gesichtspunkten des Bedarfs und der Wirtschaftlichkeit sinnvoll ist. Auf der Grundlage dieser Prüfung soll dann einvernehmlich über die Änderung dieser Öffnungszeiten entschieden werden.

Auf Anforderung der Stadt wird ECE bei besonderen Veranstaltungen das Parkhaus auch an Sonn- und Feiertagen öffnen.

- (2) ECE wird die Gebühren für die Parkhausnutzung an die Gebühren für die städtischen Parkhäuser anpassen (1 € pro Stunde, erste Stunde kann auf 0,50 € reduziert werden). Weichen die Gebühren der städtischen Parkhäuser um mehr als + 30 % von den Gebühren vergleichbarer Städte ab, muss ECE nur eine Anpassung um mindestens 30 % vornehmen.
- (3) ECE wird das neu zu errichtende Parkhaus an das dynamische Parkleitsystem anschließen.

§ 5

Fristen, Sicherheiten

- (1) Wenn ECE die Bauabsicht aufgibt oder das Bauvorhaben für mehr als 6 Monate einstellt, besteht ein Anspruch der Stadt auf Rückübereignung des Grundstücks, es sei denn, ECE hat die Einstellung des Vorhabens nicht zu vertreten. Die Stadt zahlt in diesem Fall diejenigen Beträge, die bis dahin ECE als Gegenleistung für die Grundstücksübereignung gem. § 2 an die Stadt gezahlt hat, zurück, abzüglich der bis dahin entstandenen Erschließungs- und sonstigen Kosten sowie ggf. der Kosten für die Wiederherstellung der Erschließungsflächen. Die Kosten für Rückauflassungsvormerkung, Notar usw. trägt ECE.

- (2) ECE muss in dem in Abs. 1 genannten Fall den ursprünglichen Zustand des Schlosspark-Grundstücks wieder herstellen, es sei denn, ein anderer leistungsfähiger Investor stellt das Vorhaben fertig.

ECE erbringt zur Absicherung dieser Verpflichtung eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines großen deutschen Kreditinstituts, in der auf die Einreden gem. §§ 768 ff BGB verzichtet wird, in Höhe von 6,5 Mio. €.

- (3) ECE wird für das Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag einreichen und spätestens 6 Monate nach Vorliegen der im Wesentlichen antragsgemäß erteilten, vollziehbaren und bestandskräftigen Baugenehmigung mit dem Bau beginnen.

- (4) ECE kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag bzw. dem Durchführungs- und Grundstücksübereignungsvertrag nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen. Die Stadt darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.

§ 6

Sonstige Regelungen

- (1) Die Stadt haftet nicht für die Beschaffenheit des Schlossparkgrundstücks.
- (2) ECE wird Werbung an den Schlossfassaden nur im Einvernehmen mit der Stadt anbringen.
- (3) ECE wird eine der Passagen vom Ritterbrunnen zum „Kleinen Haus“ oder vom Ritterbrunnen zur Friesenstraße/Magnitorwall täglich mindestens von 07:00 Uhr bis 01:00 Uhr geöffnet halten. ECE wird zur Sicherung dieser Verpflichtung zugunsten der Stadt eine Dienstbarkeit eintragen lassen.
- (4) ECE wird bei der Realisierung des Vorhabens bevorzugt Generalunternehmer aus der Braunschweiger Region zur Angebotsabgabe auffordern und den beauftragten Generalunternehmern vertraglich auferlegen, regionale Handwerksunternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Es wird angestrebt, eine mindestens 40 %ige Beteiligung regionaler Unternehmen zu erreichen (siehe Anhang 2 zum Vorvertrag).
- (5) ECE betreibt das Einkaufszentrum City-Point bis zum Ablauf des Betreibervertrages (2018) weiter und bemüht sich um eine Vertragsverlängerung. Bei vorzeitiger Beendigung des Betreibervertrages entrichtet ECE eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 € für jedes Jahr, um das der Vertrag vorzeitig beendet wird. Dies gilt nicht, wenn ECE nachweist, dass die Beendigung nicht von ECE zu vertreten ist oder wenn der City-Point an einen Dritten veräußert wird und die Zusammenarbeit aus Sicht von ECE unzumutbar ist (z. B. Scientologie, Konkurrenzunternehmen). Eine solche Unzumutbarkeit kann nicht aus dem Betrieb des ECE-Centers im Schlosspark hergeleitet werden.
- (6) ECE wird sich aktiv in die Gremien zum Stadtmarketing einbringen.
- (7) ECE und Stadt haben das Ziel, sämtliche Leistungen in gemeinsamer Abstimmung so zu erbringen, dass die Eröffnung des Einkaufszentrums zum Herbst 2006 gewährleistet ist.

§ 7

Wirksamkeit des Vorvertrages

- (1) ECE verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Grundstücksübereignungsvertrages anzuerkennen.

Einzelheiten zu den in diesem Vorvertrag vereinbarten Grundzügen werden in den o. g. Verträgen geregelt.

- (2) Das Vertragsverhältnis erlangt Wirksamkeit, wenn der Rat der Stadt seine Zustimmung zum B-Plan-Aufstellungsbeschluss für das Projekt und zum Vorvertrag erteilt hat.

- Anhang 1 Kurzbeschreibung der geplanten Rekonstruktion der Schlossfassade
- Anhang 2 Vertragliche Regelungen über regionale Beschäftigungsförderung

Braunschweig, den _____

Stadt Braunschweig,
Der Oberbürgermeister

ECE Projektmanagement
GmbH & Co. KG

Schlosspark-Arkaden Braunschweig Kurzbeschreibung der geplanten Rekonstruktion der Schlossfassade

1. Abmessungen (ca.)

1.1	Hauptfassade West incl. Portikus	L: 116,00 m	H: 20,90 m
1.2	Seitenfassade Nord	L: 60,00 m	H: 20,90 m
1.3	Seitenfassade Süd	L: 60,00 m	H: 20,90 m
1.4	Rückfassade Ost des südlichen Seitenflügels	L: ca. ½ von 23,00 m	H: 20,90 m

Gesamtfläche m²: 5.415,00

2. Fassadenmaterial

2.1	Historischer Stein	Sockel u. EG Fassade:	Wesersandstein rot Velpker Sandstein gelb (nicht mehr verfügbar)
2.2	Vorgesehener Stein (Mindestdicke ca. 18 cm)	Sockel u. EG Fassade:	Wesersandstein rot Rackwitzer Sandstein (Polen/Schlesien)
	alternativ		Seeberger Sandstein (Abbau in der Nähe von Gotha) Warthauer Sandstein (Polen/Schlesien) oder gleichwertiger Stein

Alle Steine sind weicher als der Velpker Sandstein und haben eine höhere Wasseraufnahme. Sie stellen jedoch aufgrund ihrer günstigen technischen Werte und Beschaffenheit eine gute Alternative dar.

Zur Festschreibung der Qualität sollten entsprechende Materialmuster der zu verwendenden Steinsorten hinterlegt werden.

3. Fenster

3.1	Originalfenster:	Eiche stark profiliert mit Sprossenteilungen
3.2	Rekonstruktion:	vereinfachte Ausführung, jedoch Beibehaltung der Sprossenteilung

4. Dach

Das Dach wird als Satteldach in historischer Form und Neigung mit einer Flachdachabdichtung errichtet, z. B. bituminöse Abdichtung aus Polymerbitumenbahnen, oberste Lage grau/grün beschiefert.

5. Portikus/Quadriga

Die vorhandenen vergrabenen Teile des Portikus am Madamenweg sollten verwendet werden, u. a. um die Akzeptanz der Rekonstruktion zu verbessern. Die Bergung dieser Fassadenteile, Entschädigung der Laubenbesitzer sowie der Wiederaufbau erfordert den gleichen Kostenrahmen wie eine Neukonstruktion.

Die Quadriga wird vorerst nicht berücksichtigt und soll durch Spenden zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

6. Schmuckelemente

Die Schmuckelemente wie z. B. Brüstungselemente, auskragende Gesimse, Balkenköpfe, Fassadennischen, etc. könnten, falls erforderlich, in ihrer Ausführung reduziert werden und soweit möglich durch maschinelle Fertigung erstellt werden, wodurch Zeit und Kosten gespart werden. Die genauen Details können erst bei der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Der Rekonstruktionsgrad der Fassade ist in Abstimmung mit einem noch zu berufenden Beirat festzulegen. Die Nordfassade kann in der vereinfachten Form der Südfassade errichtet werden.

Aufgestellt: Braunschweig, 28. Mai 2003

Stadt Braunschweig
- Fachbereich Hochbau -