



Braunschweig

Die Löwenstadt

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt



Dokumentation

Herausgeber: Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung

Redaktion: Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung
Wolfgang Wiechers
Ina Ockel

Bearbeitung,
Gestaltung: Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung, Stelle Stadterneuerung
Michael Meinecke
Anja Meyer
Michael Waßmann
Günther Weißert
Ina Ockel

Litho: Stadt Braunschweig

Druck: Grafik- Service- Center der Stadt Braunschweig
im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Geoinformation

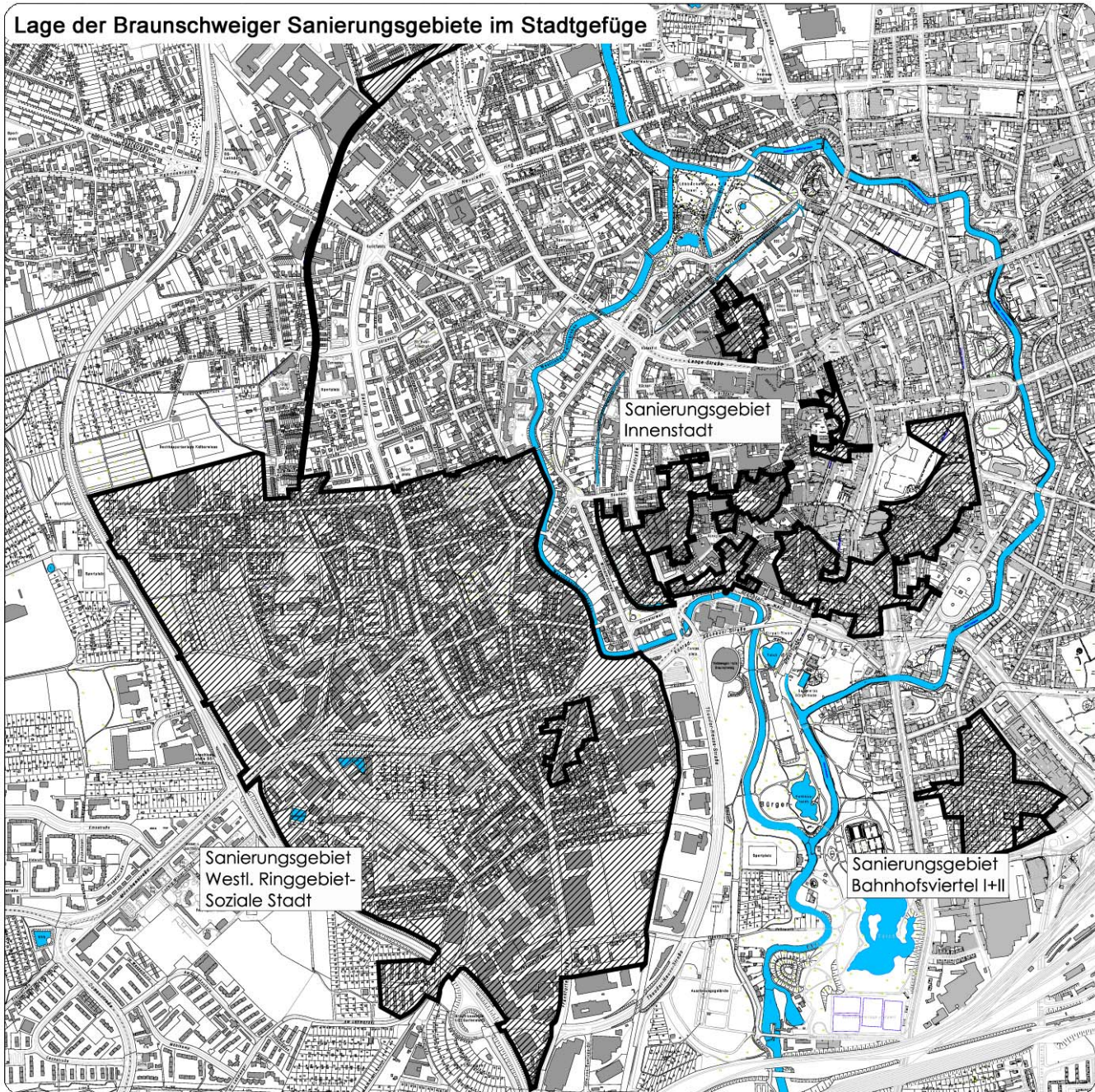


Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung
2010

Dokumentation

Lage der Braunschweiger Sanierungsgebiete im Stadtgefüge



„Die nachhaltige Stadtentwicklungspolitik hat angesichts der wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung in unserem Land folgende Ziele: die Bewältigung der Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels, den Klimaschutz, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, den Erhalt historischer Bausubstanz und Stadtstrukturen, die Wieder- und Umnutzung von Brachflächen und die Barrierearmut im Wohnumfeld. ...“

Aus: Koalitionsvertrag 2009 zwischen CDU, CSU und FDP

Vorwort

Braunschweig, Mittelpunkt einer Region von weit über einer Million Menschen, ist heute als Erlebnis- und Einkaufsstadt ebenso gefragt wie als Wohnort. Galt Braunschweig zur Jahrtausendwende noch als Modell für eine „schrumpfende Großstadt“, konnte diese Entwicklung in meiner Amtszeit nicht nur aufgehalten, sondern sogar umgekehrt werden. Seither wächst Braunschweig kontinuierlich und gegen den Trend, anders als viele Städte, insbesondere norddeutsche Großstädte, die Einwohner verlieren.

Die attraktive, historisch geprägte Innenstadt und ein hochwertiges Wohnangebot in zentralen Stadtlagen sind wichtige Standortvorteile von Braunschweig im Werben um Neubürger. Ein wichtiges Fundament bildet auch die offensive Baulandpolitik der letzten Jahre. Sowohl mit ihrer Innenstadt als auch ihren sehr unterschiedlichen Stadtteilen steht die Stadt dabei vor der Herausforderung, sich weiter zu entwickeln, um veränderten Lebensbedürfnissen Rechnung zu tragen, und gleichzeitig ihr historisches Erbe zu bewahren.

Unter diesem Blickwinkel sind die zentralen Stadtentwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre – der Wiederaufbau des Schlosses und die Neugestaltung seines Umfeldes, das Konzept „Neues Wohnen in Braunschweig“ ebenso wie aktuell die Anstrengungen zum Erhalt der Qualität der Wallanlagen – zu sehen und zu bewerten. Von diesen Maßnahmen profitieren alle Bürger und allein die Ausweisung von Baugebieten wirkt wie ein eignes Konjunkturprogramm für die hiesige Wirtschaft.

Städtebauförderung ist in diesem Kontext eine wichtige innen- und kommunalpolitische Aufgabe und ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung, um die Attraktivität der Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken. Sie entfaltet von allen

öffentlichen Förderbereichen die stärksten Anstoßwirkungen. Braunschweig nutzt diese Chancen.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert die Sanierungsmaßnahmen, die nach dem Städtebauförderungsgesetz im Gebiet der Innenstadt durchgeführt wurden. Die beiden großen Sanierungsgebiete Innenstadt mit 30 ha Größe und Bahnhofsviertel mit 13 ha wurden von 1980 bis 2005 parallel entwickelt. Im gründerzeitlich geprägten Bahnhofsviertel ging es um die Wiederherstellung von Blockstrukturen, die durch den Neubau des Bahnhofs zerstört oder in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Hauptziel war in der Innenstadt demgegenüber die Aufarbeitung der durch den Zweiten Weltkrieg verursachten Kriegszerstörungen und der in der Wiederaufbauphase verursachten Folgeschäden. Es galt, brachliegende Grundstücke zu bebauen, Baulücken zu schließen, bauhistorisch wichtige Gebäude, Plätze und Stadträume zu erhalten und zu sanieren.

Die heutige Innenstadt – und historische Altstadt – besitzt durch die Okerumflut mit den Wallanlagen eine unverwechselbare Gestalt. Die geschützten, zu Traditioninseln ernannten Bereiche sollten über einen Schutzanspruch hinaus durch gezielte Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum aufgewertet werden. So können heute die öffentlichen Plätze, an denen Braunschweig so reich ist, ihre volle Wirkung entfalten. Viele einzelne Modernisierungsmaßnahmen in den Altstadtquartieren, beispielsweise an alten Fachwerkbauten, haben das Bild der Stadt ebenfalls wesentlich verändert. Ergänzt werden konnten die Modernisierungen durch Neubauten für Wohnen, Handel, Gastronomie, für alles, was eine lebendige Innenstadt ausmacht. Mit Hilfe der Verbesserung des Wohnumfelds hat die Innenstadt auch wieder als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt haben bei einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aus dem Programm der Städtebauförderung von ca. 56 Mio. € insgesamt Investitionen in Höhe von rund 280 Mio. € ausgelöst.

Die Aktivitäten der Stadt sind mit der Aufhebung der Sanierungssatzungen für die Innenstadt und das Bahnhofsviertel aber nicht beendet. Inzwischen wurden diese Gebiete vom aktuell bestehenden Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ abgelöst. Hier liegen die Kernaufgaben in der Milderung der Probleme zwischen Industrie und Wohnen, der Revitalisierung von brach gefallenen Industriebereichen und nicht zuletzt in der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch eine bessere Infrastruktur, ein besseres Freiraumangebot und Bildungs- und Unterstützungsangebote für die Bevölkerung.

Ebenfalls zum Nutzen der Wohnbevölkerung wird mit Hilfe des Förderprogramms Stadtumbau West in der Weststadt der Baublock Elbestraße/Saalestraße verbessert mit den Wegebeziehungen, Spiel- und Grünflächen am Imweg.

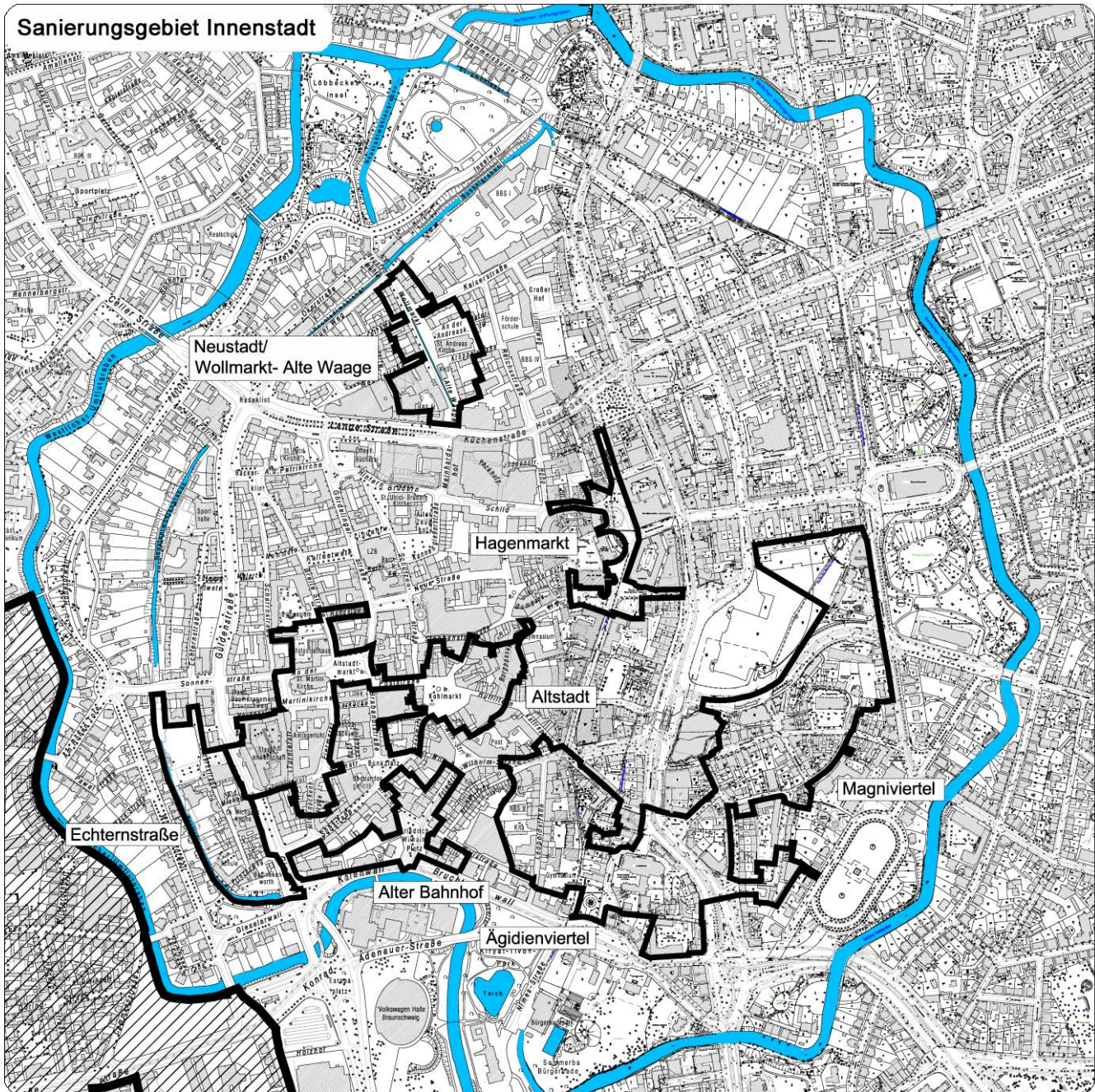
Außerdem hat sich die Stadt an Forschungsprojekten zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit in der westlichen Innenstadt beteiligt, einem Programm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) für die Eigentümerstandortgemeinschaft Altstadt und der Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN) für das Friedrich-Wilhelm-Viertel. Die dort gegründeten Vereine werden aktiv bei der Revitalisierung ihrer Quartiere unterstützt.

Einen großen Anteil am Gelingen des Sanierungsprozesses hatten die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt. Stadtentwicklung gibt es nur da, wo es Kooperationen gibt, wo Synergien genutzt werden und wo im konstruktiven Dialog zwischen allen Beteiligten

gestaltet wird. Mein Dank gilt daher neben den Fördermittelgebern Bund und Land all jenen, die sich am Sanierungsprozess beteiligt haben. Gerade in Sanierungsverfahren, die von Natur aus aufwändig sind und eine langen Atem brauchen, wird deutlich, wie wichtig die Zusammenarbeit auf allen Ebenen des gesellschaftlichen Lebens ist.



Dr. Gert Hoffmann
Oberbürgermeister



Inhalt

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 Einführung | 8 |
| 2 Geschichte und städtebauliche Entwicklung | 12 |
| 3 Sanierungsanlass, Ziele und Planung | 16 |
| Vorbereitende Untersuchungen | 16 |
| Städtebauliche Missstände | 20 |
| Sanierungsziele, Rahmenplanung, Bebauungsvorschläge | 26 |
| Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes | 34 |
| 4 Durchführung | 36 |
| Organisation, Koordination | 36 |
| Bürgerbeteiligung | 36 |
| Bebauungspläne, Bodenordnung | 39 |
| Ordnungs- und Baumaßnahmen | 41 |
| Kosten, Finanzierung, Förderung | 62 |
| Zeit- und Maßnahmeplanung, Abschluss der Sanierung | 68 |
| 5 Maßnahmen in den Teilbereichen | 70 |
| 5.1 Magniviertel | 70 |
| 5.2 Ägidienviertel | 120 |
| 5.3 Altstadt | 160 |
| 5.4 Alter Bahnhof | 194 |
| 5.5 Echternstraße | 214 |
| 5.6 Neustadt / Wollmarkt - Alte Waage | 250 |
| 5.7 Hagenmarkt | 280 |
| 6 Wirkungen der Sanierung, weitere geplante Maßnahmen - Aussichten für die Innenstadt | 295 |
| 7 Anhang | 306 |
| Übersicht: Neubaumaßnahmen | 306 |
| Übersicht: Modernisierungsmaßnahmen | 308 |
| Foto- und Bildnachweis | 314 |
| Architekten- und Planverzeichnis | 315 |

1 Einführung

Grundlage für die Bewältigung von städtebaulichen Sanierungsaufgaben bildet bundesweit das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), das 1971 in Kraft getreten ist. Mit dem Gesetz ist ein Instrument geschaffen worden, das den Umgang mit strukturschwachen und von Abriss, Umnutzung und Umbau betroffenen Stadtgebieten neu regelt.

Die Situation der Städte hatte sich nach dem 2. Weltkrieg gravierend verändert. Bombardierungen und Luftangriffe haben das Bild der Städte dramatisch verändert bzw. völlig zerstört. In Braunschweig wurden 90% der Innenstadt, 50% der Industrieanlagen und 60% der öffentlichen Gebäude total zerstört oder sehr schwer beschädigt.

Im Wiederaufbau der Städte wurde eine große Chance gesehen, diese der „neuen Zeit“, der Moderne und den mit der Industrialisierung veränderten Ansprüchen an Stadt anzupassen. „Gliederung“, „Auflockerung“, „Funktionstrennung“, „verkehrsgerecht“ waren die Schlagworte der neuen Leitbilder in der Stadtplanung nach dem Krieg.

Nach der Wiederaufbauphase, die mit einem hohen Maß an Geschwindigkeit und Wachstum stattfand, musste man feststellen, dass die neuen Planungsziele den Kernstädten - historische Bereiche in den Innenstädten - nicht gerecht wurden. Die Identität der Städte hatte Verluste hinnehmen müssen. Dichte, Dimensionen, Nutzungen und Formensprache hatten sich verändert und passten nicht mehr in das Bild der „guten, alten Stadt“, die kleinteilig, steinern, geschmückt und verziert war; aber auch eng, marode und zu wenig belichtet, um gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse langfristig gewährleisten zu können. Ideologisch wurden alte Substanz und alte Strukturen pauschal mit der Vergangenheit verbunden. Dem Bestand wurde daher wenig Aufmerksamkeit geschenkt bzw. die Versuche, das Alte mit dem Neuen sinnvoll zu verbinden, bedeuteten einen Mehraufwand und eine Geduld, die dem Wachstumsgedanken nicht entspra-

chen. Aus dieser Zerrissenheit und aus der Erkenntnis, dass die Stadtgeschichte nicht ignoriert werden darf, entstand die Idee der „Stadterneuerung“, die Städtebauförderung wurde ins Leben gerufen. Mit ihr sollten Stadtquartiere, die den Anschluss an die städtische Entwicklung - die räumliche und wirtschaftliche Entwicklung - verloren hatten, durch finanzielle, rechtliche und soziale Standards unterstützt werden.

Im Regelwerk des StBauFG wurde nicht nur der Umgang mit der baulichen Substanz verankert, sondern auch der Umgang mit den Bewohnern der Stadtquartiere - Information und aktive Beteiligung der Bürger, Optionen in der Planung und Partizipation sind inzwischen Selbstverständlichkeiten in der Planungskultur.

Dieser Weg zu einer demokratischen Planungskultur war prozesshaft und verlief nicht reibungsfrei. Anfänge in der Sanierung sahen einen flächenhaften Abriss ganzer Quartiere zu Gunsten einer größtmöglichen Planungsfreiheit vor, die häufig nur dem Kalkül der Brauchbarkeit und Wirtschaftlichkeit unterzogen wurden, und den im Stadtteil verwurzelten Menschen selten berücksichtigte oder einbezog.

Erfahrungen aus diesen ersten zwei Phasen des Wiederaufbaus der Städte führten zur „behutsamen Stadterneuerung“. Hierin steckte die Erkenntnis, dass eine erfolgreiche Sanierung nur in einem gemeinsamen Prozess von Planungsverwaltung und aller am städtischen Leben Beteiligten durchgeführt werden kann.

Betroffen waren am stärksten die Innenstädte und innenstadtnahe Altbaugelände.

Gerade die Innenstadt, von je her Zentrum und Keimzelle einer Stadt, birgt ein hohes Potential an Identifikationskraft. Ziel der Sanierung war es nun, den Bestand weitestgehend zu erhalten und behutsam - dort, wo es notwendig war - durch Neubauten zu ergänzen. Kleinteiligkeit und Vielschichtigkeit, Nutzungs- und



Funktionsmischung, Erhalt, Pflege und Modernisierung des Bestandes sollten wieder die Basis für Urbanität und lebendige, lebenswerte Stadtteile sein. Durch die Gestaltung öffentlicher Straßen und Plätze sollten sich das private und öffentliche Leben wieder vermischen. Eine gesunde Infrastruktur sollte die Stadt weiterhin zu einem beliebten Wohnstandort machen.

Nicht nur die bauliche Verflechtung der alten Substanz mit der neuen, sondern die Verflechtungen auf sozialer, wirtschaftlicher und politischer Ebene sowie der sensible und bewusste Umgang mit den stadtteil-spezifischen Gegebenheiten bei der städtebaulichen Umwandlung der Städte waren das Versprechen, einen behutsamen Erneuerungsprozess in Gang zu setzen, der alle Beteiligten berücksichtigt, der nachhaltig von sich aus Bestand hat und der die Stadt nicht als einseitig funktionierenden Apparat, sondern als lebendigen Organismus begreift.

In diesem Sinne wurde auch in Braunschweig in mehr als 25 Jahren in vier verschiedenen Stadtgebieten die städtebauliche Erneuerung durchgeführt.

An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich zu je einem Drittel Bund, Land und Kommune. Obwohl die Städtebauförderung, gemessen an der finanziellen Bedeutung, unter den Finanzhilfen des Bundes eine eher untergeordnete Rolle einnimmt, misst man ihr eine große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung bei. Mit dem Einsatz der Fördermittel werden regionale Zielsetzungen verfolgt, die im Einzelnen in dieser Broschüre in Bezug auf Braunschweig beschrieben werden. Mit Hilfe der Fördermittel konnten Kräfte gebündelt und auf städtische Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten konzentriert werden. Die Höhe der Bundesfinanzhilfen wird im Bundeshaushaltsplan festgelegt. Die finanzierungs- und förderungsrechtlichen Bestimmungen sind im BauGB zusammengefasst. In den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern werden inhaltliche Schwerpunkte der Städtebauförderung sowie die Regelung von Höhe und Verteilung der

Finanzmittel ausformuliert. Auf Basis der Verwaltungsvereinbarungen bestimmen dann die Richtlinien der Länder die Förderfähigkeit und Förderungsschwerpunkte. Im Rahmen ihrer Planungshoheit sind schließlich die Gemeinden für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zuständig. Somit ist die Städtebauförderung als „Kind“ vertikaler Politikverflechtung auch Teil eines Konflikt- und Konsensverbundes.

Die Rückschau auf die städtebauliche Sanierung in Braunschweig ist mittlerweile ein Stück Stadtgeschichte geworden, die von Konflikt und Konsens, von Vor und Zurück, von Erfolg und Misserfolg berichten kann. Und zu der Entwicklungsgeschichte der Bundesrepublik paart sich die spezielle Geschichte der ehemaligen Herzogs- und Residenzstadt, der Stadt im ehemaligen „Zonenrandgebiet“. Im Laufe von mehr als 25 Jahren städtebaulicher Sanierung haben sich auch die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen für Braunschweig geändert. Die Städte wurden und werden immer wieder mit problematischen Entwicklungen konfrontiert: Wegzug der Wohnbevölkerung in das Umland, Abwanderung von Gewerbe und Industrie, ansteigende Verkehrsbelastungen in der Innenstadt, Konkurrenz durch Einkaufszentren auf der grünen Wiese, Verödung und Niveauverlust des Handels. Diese Veränderungen sind auch an Braunschweig nicht spurlos vorüber gegangen.

Hinzu kommen die dramatischen Veränderungen der letzten Jahre, wie demografischer Wandel, Anstieg der Arbeitslosigkeit, Sinken der Wirtschaftskraft, Suburbanisierungs- und Segregationsprozesse. Auf die großen Erfolge in Zeiten des „Wirtschaftswunders“ folgte Ernüchterung, Problemlagen haben sich verschoben, werden vielschichtiger; der Investitions- und Umnutzungsdruck ist lang nicht mehr so hoch.



An die Stelle tritt die Hoffnung, auch mit kleinmaßstäblichen Maßnahmen „Großes“ zu bewegen – letztlich der Inbegriff der städtebaulichen Sanierung: die Summe kleiner Schritte.

Seit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wurde die Sanierung von benachteiligten Stadtquartieren in Braunschweig vorangetrieben und begleitet. In insgesamt fünf förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kamen bzw. kommen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz: „Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel I“, „Sanierungsgebiet Frankfurter Straße“, „Sanierungsgebiet Innenstadt“, „Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel II“ sowie das aktuelle „Sanierungsgebiet Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“.

Mit den Sanierungsgebieten „Bahnhofsviertel I“ und „Frankfurter Straße“ wurde das Verfahren erprobt und die Sanierung in Braunschweig begonnen - beide Maßnahmen konnten 1985 abgeschlossen werden.

Nach mehr als 25 Jahren Tätigkeit ist nun auch die städtebauliche Sanierung in den Quartieren der **Innenstadt** und **Bahnhofsviertel** abgeschlossen.

Die vorliegende Broschüre informiert in Einzelheiten über das Sanierungsverfahren in der **Innenstadt**.

2 Geschichte und städtebauliche Entwicklung

Die Braunschweiger Innenstadt ist aus fünf mittelalterlichen Siedlungskernen (Altewiek, Altstadt, Neustadt, Hagen und Sack) entstanden, die nach Beseitigung eigenständiger Befestigungsanlagen zusammenwuchsen und trotz der ab 14. Jh. errichteten gemeinsamen Befestigungs- und Wallanlagen bis zur weitgehenden Zerstörung im 2. Weltkrieg deutlich ablesbar blieben. Erst der Wiederaufbau zerstörte die Struktur völlig. Alte historische Bezüge und die Einheit der

Weichbilde wurden zu Gunsten einer verkehrsgerechten modernen Stadt aufgegeben.

Die beiden Siedlungen „Alte-Wik“ (Bereich St. Magni) und „Brunswik“ (im Bereich Altstadtmarkt) beiderseitig der Oker waren der Ausgangspunkt für die städtische Entwicklung Braunschweigs. Die sich daraus entwickelnden Stadtteile Altstadt, Altewiek, später Neustadt und Hagen waren Einheiten mit allen dafür notwendigen Einrichtungen wie Kirche, Markt und Rathaus.

Der Beitritt zur Hanse um 1250 beschleunigte den wirtschaftlichen Aufstieg, der nach großer Blüte erst im Vorfeld des 30 jährigen Krieges seinen Niedergang fand unter den immer heftiger nach Braunschweig zurückdrängenden Herzögen, die seit etwa 1300 ihre Residenz nach Wolfenbüttel verlegt hatten.

Den 30jährigen Krieg überstand Braunschweig ohne nennenswerten Schaden. Das Ende des Krieges war dennoch die Besiegelung eines langsamen wirtschaftlichen Niederganges, der 1671 zur Rückeroberung durch die Herzöge führte, die 1753 ihre Residenz in den „Grauen Hof“ legten. Die Selbständigkeit der einzelnen Stadtteile wurde weitgehend aufgelöst, die Verwaltung zusammengefasst und straff organisiert.

Die Stadt wurde mit repräsentativen Bauten bereichert und seit 1692 mit einer Festungsanlage nach Vaubanschen Vorbild umgeben. 1797 begann die Schleifung und Parzellierung der Festungsanlage.

Die Gestaltung der Wallanlagen durch die Errichtung von repräsentativen, öffentlichen und privaten Bauten prägte die Bautätigkeit im 19. Jh. Der Ring der neu gestalteten Wallpromenaden entwickelte sich zu einem bevorzugten Wohngebiet für Beamte, Offiziere und wohlhabende Bürger.

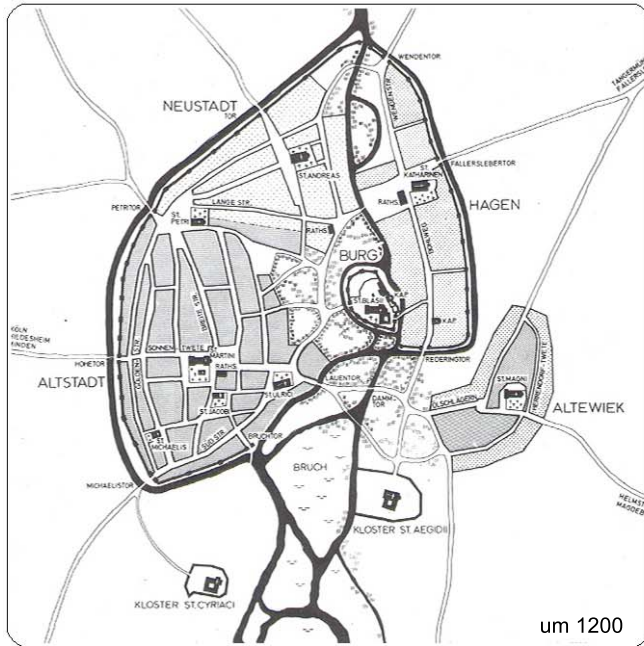
1-4: historische Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt

S. 14/15:

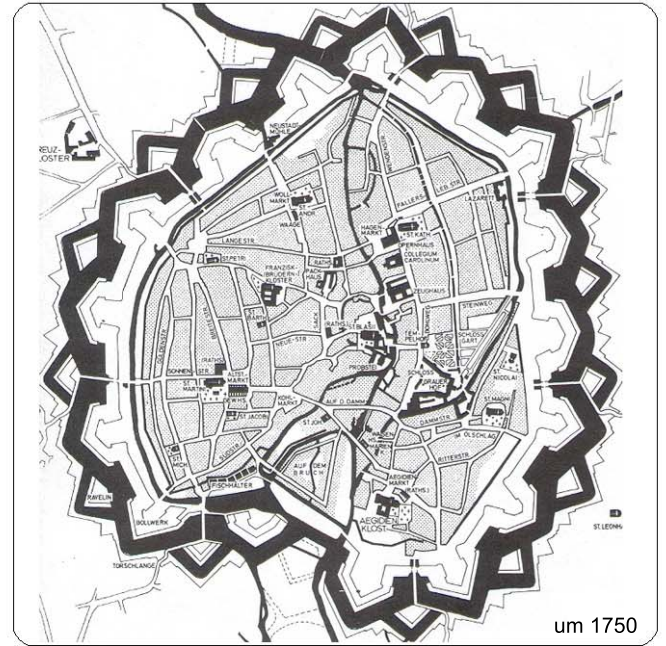
1: der alte Kopfbahnhof

2: die zerstörte Innenstadt, Blick auf die Andreaskirche

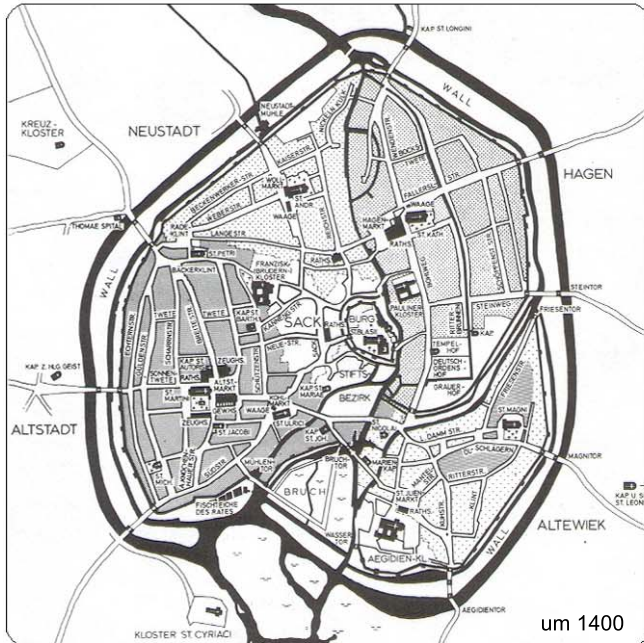
3: Schadenskarte 1945, Innenstadt



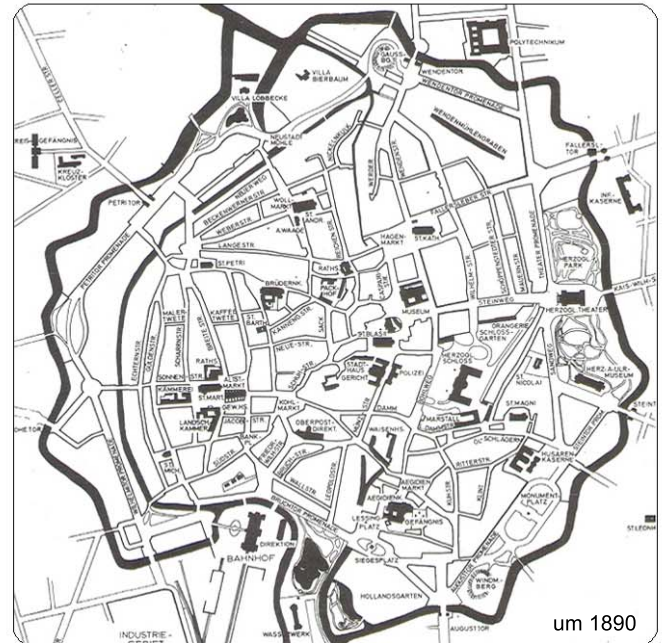
1



3



2



4

Beispielhaft für die Eingriffe in den Wall seien hier der Durchbruch Brabantstraße - Bankplatz zur Verbindung des Alten Bahnhofs mit dem Altstadtmarkt und die Schaffung der Achse Alter Bahnhof - Dombereich über die Friedrich-Wilhelm-Straße und Münzstraße mit der Errichtung einiger stattlicher Verwaltungsbauten der Gründerjahre genannt.

Bauliche Veränderungen gingen zu Lasten des Okerlaufes und seiner Nebenarme, die nach und nach zugeschüttet und abgedeckt wurden.

Mit Beginn der Industrialisierung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch die in die Stadt strömenden Arbeiter setzte etwa ab 1865 eine verstärkte Bautätigkeit auch vor den Toren der Stadt ein. Aufgrund der zentralen Lage des 1838 errichteten Bahnhofs konnte die Braunschweiger Innenstadt ihre Stellung als Geschäftszentrum halten. Innerhalb der Innenstadt kam es aber zu einer Verlagerung des Geschäftslebens aus der seit dem Mittelalter führenden Altstadt in den Bereich des neu angelegten Straßenzugs Hauptbahnhof, Friedrich-Wilhelm-Straße, Münzstraße, Casparistraße.

In der 1930er Jahren unseres Jahrhunderts wurden bereits erste „Sanierungsmaßnahmen“ durchgeführt, bei der viele verbaute Hinterhöfe entkernt und die Häuser modernisiert bzw. restauriert wurden (Altewiek und Neustadt).

Die durch einige Geschäfts- und Kaufhausbauten wenig veränderte Innenstadt war am Vorabend des 2. Weltkrieges immer noch eine bedeutende Fachwerkstadt. Was von ihr in der Brandnacht am 15. Oktober 1944 übrig blieb, wurde in Teilen wieder hergestellt oder musste neuen Konzeptionen weichen. Im Ganzen war der Wiederaufbau orientiert am wirtschaftlichen Wachstum und großräumigen Verkehrskonzeptionen. So umgibt heute den inneren Cityring ein vier-spuriges Kerntangentenquadrat, das Hagenmarkt, Radeklint, Alten Bahnhof, und Kennedy-Platz verbindet.

Entscheidend für die Entwicklung der Innenstadt war außerdem die Verlegung des Alten Bahnhofs: 1960 wurde anstelle des alten Kopfbahnhofs in unmittelbarer Nähe zur südlichen Innenstadt ein neuer Durch-



1



2



gangsbahnhof außerhalb der City errichtet. Nicht nur die direkte Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof wurde aufgegeben, sondern zur Erschließung des neuen Bahnhofs eine große Zahl von Wohngebäuden aus dem 19. Jahrhundert.

Die Prognosen für die Stadtentwicklung waren in der Wiederaufbauphase optimistisch. Die Erwartungen erfüllten sich aber nicht im angenommenen Umfang. Durch die politische Entwicklung in den Nachkriegsjahrzehnten und der Spaltung Deutschlands in Ost und West wurde Braunschweig in eine wirtschaftliche und verkehrsgeografische Randlage gedrängt. Erst mit der Grenzöffnung 1989 ist die Stadt wieder in die Mitte der Republik gerückt.

3 Sanierungsanlass, Ziele und Planung

Aufgaben, die mit Hilfe der Städtebauförderung umzusetzen waren, ergaben sich im Wesentlichen aus der vorher beschriebenen Geschichte und Entwicklung der Innenstadt.

Kernaufgaben im Sanierungsgebiet Innenstadt waren daher die Milderung der durch die Kriegseinwirkungen und ihrer Folgen entstandenen Brüche, die Bebauung der immer noch brachliegenden Grundstücksflächen, die städtebauliche Verflechtung von alten mit neuen Stadtstrukturen, erhaltende und pflegende Maßnahmen in Bereichen historischer und Braunschweig prägender Bausubstanz in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sowie die Modernisierung alter Bauten. Besondere Aufmerksamkeit wurde hier der noch bestehenden Fachwerkbauung in den Quartieren Magni und Echternstraße geschenkt.

Neben der Stärkung der Innenstadt als Geschäfts-, Verwaltungs- und Veranstaltungszentrum sollte die Innenstadt auch wieder als Wohnstandort attraktiver werden. Durch besondere Gestaltung des Wohnum-

feldes und eine verbesserte Verknüpfung der Wohngebiete mit den Grünflächen der Stadt waren die Bedingungen für das Wohnen in der Innenstadt aufzuwerten. Der eingetretene Verdrängungsprozess des Wohnens durch Citynutzungen und die allgemeine Abwanderung ins Umland sollten aufgehalten werden. Die durch das Zusammenwachsen der einzelnen Weichbilder verbliebenen Quartierszentren mit eigenen Kirchen, Märkten und Plätzen spiegeln heute das Bild einer vielschichtigen Stadt mit heterogenen Stadtteilen wieder. Gebäude mit gleichem Baustil bzw. aus einer gemeinsamen Bauepoche bilden nur an wenigen Stellen in sich geschlossene Stadträume. Typisch für Braunschweig ist eine kleinteilige Mischung der Stile - die Echternstraße am westlichen Rand der Innenstadt vermittelt dies sehr deutlich.

Die Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte wurden daher für das jeweilige Quartier differenziert formuliert und den sich im Planungsprozess entstandenen Ansprüchen angepasst.

Die Unterstützung privater Eigentümer bei der im Allgemeinen sehr kostspieligen Modernisierung ihrer Wohn- und Geschäftsgebäude sollte in der Summe zu einem durchgreifenden Sanierungsprozess im Stadtteil führen.

Vorbereitende Untersuchungen

Im Gegensatz zu den Braunschweiger Ringgebieten, die weitestgehend von Kriegszerstörungen verschont geblieben waren und seit der Entstehung in der Gründerzeit kaum Veränderung erfahren haben, war die **Sanierungsbedürftigkeit** in der Innenstadt wie in vielen anderen Städten durch die Zerstörung der Innenstadt und den Folgen der Wiederaufbauphasen gegeben. Mit der behutsamen Stadterneuerung konnte es gelingen, auch in die kleinteiligen Strukturen der Stadt einzugreifen und dabei der historisch gewachsenen Stadt gerecht zu werden.



Auch wenn das Ziel der städtebaulichen Sanierung der Innenstadt im Auge des öffentlichen Interesses lag, so gab es noch keine Beurteilungsunterlagen für die Sanierungsbedürftigkeit und die Möglichkeiten der Planung und Durchführung. Nach dem BauBG § 141 sind die **Vorbereitenden Untersuchungen** Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Der Beschluss, Vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen, fasste der Rat der Stadt im Juni 1977. Diese Untersuchungen wurden von der Stadt Braunschweig in der Abteilung Stadtplanung durchgeführt. In den Stadtgebieten „Innenstadt“, „Uferstraße“, „Westlicher Ring“ und „Östlicher Ring“ waren gleichzeitig Untersuchungen zu veranlassen. Im Juli 1977 wurde die Aufnahme dieser vier neuen Maßnahmen in die Sanierungsförderungsprogramme von Bund und Land beantragt. Im April 1978 wurde von der damaligen Bezirksregierung Braunschweig mitgeteilt, dass die Untersuchungsmaßnahmen „Innenstadt“ und „Östlicher Ring“ in das Programm des Bundes und des Landes gemäß § 72 Städtebauförderungsgesetz für das Jahr 1978 aufgenommen worden sind. Somit wurden neben den Durchführungsmaßnahmen „Frankfurter Straße“ und „Bahnhofsviertel I“ zwei weitere Untersuchungsmaßnahmen in Braunschweig veranlasst.

Ziel, der nach dem Städtebaufördergesetz geforderten Vorbereitenden Untersuchungen, war die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung. Zu berücksichtigen waren die Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie Belichtung oder bauliche Beschaffenheit und die Funktionsfähigkeit des Gebietes wie wirtschaftliche Situation oder infrastrukturelle Ausstattung. Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen stand ein Vorschlag zur differenzierten Abgrenzung der tatsächlich sanierungsbedürftigen Bereiche im Stadtgebiet. Damit konnte eine gezielte

Herangehensweise an die Sanierungsschwerpunkte gewährleistet werden.

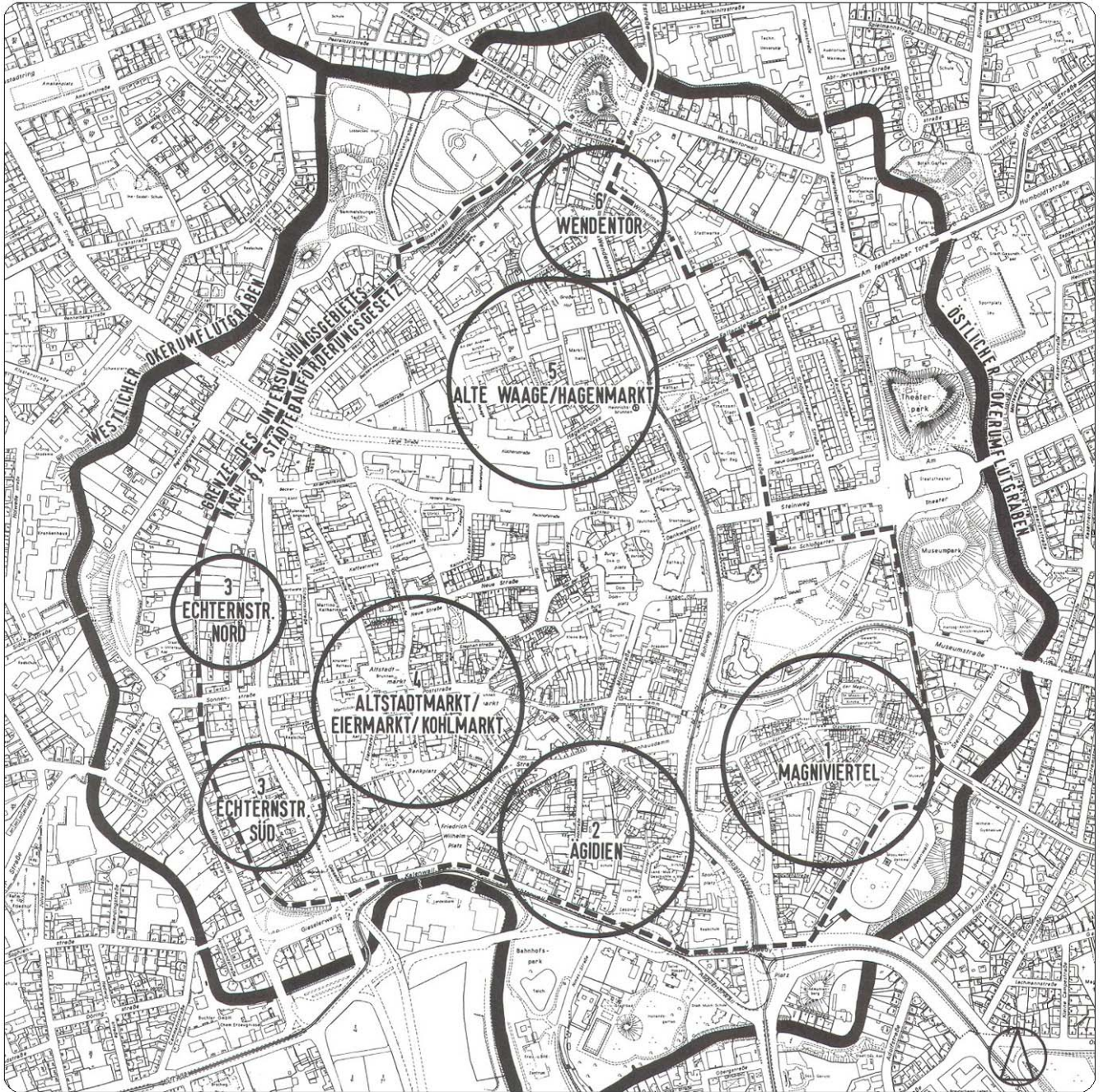
Die **Bestandsanalyse** der Braunschweiger Innenstadt erfolgte in **drei Phasen**. Aus der Analyse wurden Vorschläge für künftige Nutzungen, erforderliche Einzelmaßnahmen und die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes abgeleitet.

In der **ersten Phase**, die noch vor der Festlegung des Untersuchungsgebietes begann, wurde die Innenstadt mit ihren Schwerpunkten alter Bausubstanz, städtebaulich bedenklichen Nutzungsmischungen und immer noch vorhandenen Trümmergrundstücken oder Behelfsbauten eingegrenzt.

In der **zweiten Phase** der Vorbereitenden Untersuchungen wurden grundstücksbezogene Merkmale über Nutzungsaufteilungen, baulichen Zustand, Gestaltung und Anzahl der Park- und Einstellplätze ermittelt.

Die **dritte Phase** galt der Bürgerbeteiligung. Im Rahmen einer Umfrageaktion und einer begleitenden Ausstellung über erste Ergebnisse der Bestandsanalyse wurde die Öffentlichkeit befragt und informiert. Die Auswertung der Fragebögen zeigte eine große Übereinstimmung der Mängелеinschätzungen der Bevölkerung und der Verwaltung.

Im September 1980 konnte der Bericht der Vorbereitenden Untersuchung fertig gestellt und Politik und Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung mündeten im Jahr **1981** in die **Förmliche Festlegung** des Sanierungsgebietes Innenstadt.



Städtebauliche Missstände

Im 2. Weltkrieg wurde die in ihrer historischen Fachwerkarchitektur noch weitgehend erhaltene Innenstadt durch zahlreiche Luftangriffe fast vollständig zerstört. Nach der Sicherung und Wiederherstellung der für das Erscheinungsbild so wichtigen Werksteinarchitekturen konnten die anderen noch erhaltenen Reste historischer Bausubstanz zu so genannten „Traditionsinseln“ zusammengefasst werden. Damit waren die wenigen übrig gebliebenen historischen Bereiche von den in erster Linie am wirtschaftlichen Wachstum und großzügigen Verkehrskonzepten orientierten Wiederaufbauaktivitäten verschont geblieben, eine durchgreifende Sanierung hatte jedoch nicht stattgefunden.

Die Innenstadt wurde nach dem Krieg nach der Leitidee der gegliederten und aufgelockerten Stadt wieder aufgebaut. Mit ihren neuen Baustrukturen stößt sie auf die von mittelalterlichen Parzellenstrukturen geprägte Altstadtbebauung. Hier verlangten die Übergangszonen nach städtebaulicher Neuordnung und vorhandene Baulücken nach baulicher Schließung.

In der **ersten Phase** des Wiederaufbaus galt es vor allem, historische Bausubstanz zu sichern und schnellstmöglich Wohnraum für die stark anwachsende Bevölkerung zu schaffen. Entsprechend schlicht gestaltet erscheinen heute noch die ersten neu errichteten Gebäude z.B. in der Neustadt. Besonders zügig verlief der Wiederaufbau entlang der damaligen Hauptgeschäftsstraßen, wie Fallersleber Straße, Bohlweg, Steinweg, Münzstraße, Casparistraße, Neue Straße, Sack - zum Teil mit nur ein- bis zweigeschossigen Behelfsbauten.

In der **zweiten Phase** des Wiederaufbaus (1961 bis 1975) wurden mehr großvolumige Baukörper konzipiert - besonders auffallend im Stadtgebiet sind das Kaufhaus Horten (heute Galeria Kaufhof) oder der Neubau der Norddeutschen Landesbank auf dem Gelände des Alten Bahnhofs.

Auch in der **dritten Phase** des Wiederaufbaus (beginnend 1975) beherrschen großvolumige Gebäude die Neubautätigkeit. Die kommerzielle Nutzung wurde in der City durch den Ausbau hochwertiger Geschäftslagen immer stärker verdichtet - dafür kam es in anderen Teilen der Innenstadt zu Attraktivitätsverlusten. Dies galt insbesondere für den öffentlichen Raum sowie für die in den erhalten gebliebenen Altstadtquartieren modernisierungsbedürftigen Wohnbauten.

Es liegt nahe, dass in den Wiederaufbauphasen zunächst jene Grundstücke bebaut wurden, die unkomplizierte Grundstücksverhältnisse boten, dass der Abbruch vorhandener Gebäude näher lag als die zeitaufwendige und teure Modernisierung. Zumal die privaten Eigentümer häufig mit dieser Aufgabe überfordert waren - fachlich wie finanziell. Die „Rettung“ der historischen Bereiche konnte daher nur durch die finanziellen Hilfen der Städtebauförderung und zusammenhängende städtebauliche Konzepte angeschoben werden.

Das Augenmerk der Sanierung lag auf den eher am Innenstadtrand gelegenen und von der Wohnnutzung geprägten Stadtgebieten wie Magni-, Ägidien- und Michaelisviertel.

Im Bereich der „Altstadt“ ging es um die Umgestaltung der „Zentren“ Kohlmarkt und Altstadtmarkt und die Sanierung bzw. Vervollständigung der die Märkte umgebenden Bebauung. Am nördlichen Innenstadtrand - der Neustadt - stand die Herstellung der historischen Platzsituation um die Andreaskirche, des Wollmarktes, sowie die Einbeziehung der heute den Platz prägenden Bebauung im Vordergrund.

- 1: Traditionsinsel Magni
- 2: Traditionsinsel Martini
- 3: Traditionsinsel Ägidien
- 4: Traditionsinsel Michaelis



1



3



2



4

Als besonders erneuerungsbedürftig haben sich in den Vorbereitenden Untersuchungen sechs Bereiche herauskristallisiert, in denen eine Häufung von städtebaulichen Missständen und Mängeln vorzufinden waren. Dies waren die Bereiche:

„Neustadt“, „Hagenmarkt“, „Altstadt“, „Echternstraße“, „Alter Bahnhof“, „Ägidienviertel“ und „Magniviertel“. Die Erneuerungsbedürftigkeit der einzelnen Bereiche kann zusammenfassend durch folgende Merkmale beschrieben werden:

- gebäudebezogene und funktionale Mängel und Missstände, insbesondere durch Immissionsbelastungen;
- Neuordnungsbedarf in Altbaugebieten mit kleinteiliger Grundstücksstruktur und modernisierungsbedürftiger Altbausubstanz;
- Defizit im Standard des Wohnumfeldes und damit fehlende Voraussetzungen für eine selbständige Erneuerung aus privater Initiative;
- Unterversorgung mit spezifischen Gemeinbedarfseinrichtungen;
- Umgestaltungsbedarf für Straßen und Plätze;
- fehlende Unterbringungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr.

Die in den einzelnen Stadtbereichen dominierenden Missstände werden im Abschnitt **5 „Maßnahmen in den Teilbereichen“** detaillierter beschrieben. Die dort beschriebenen Mängel beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Sanierungsgrenzen unterscheiden sich von den tatsächlichen Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Innenstadt. So ist zum Beispiel das Sanierungsgebiet im Bereich der Neustadt aus finanziellen Gründen um die Flächen zwischen Bosselgraben und Kaiserstraße reduziert worden.

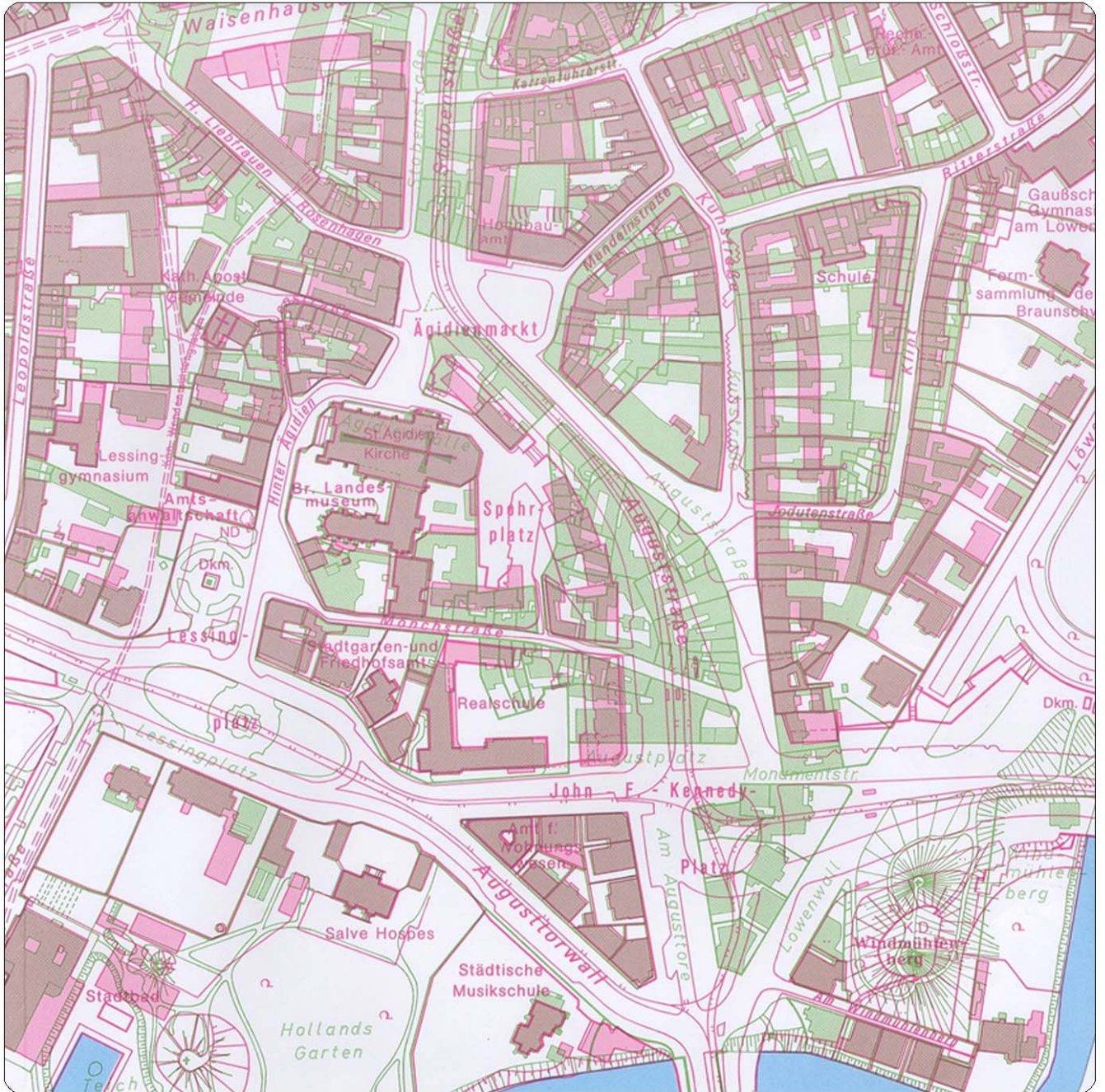


1

- 1: Straße Ölschlägern, vor der Sanierung
2: Synoptische Karte - Überlagerung der Stadtkarten von 1938/1993

S. 24/25:

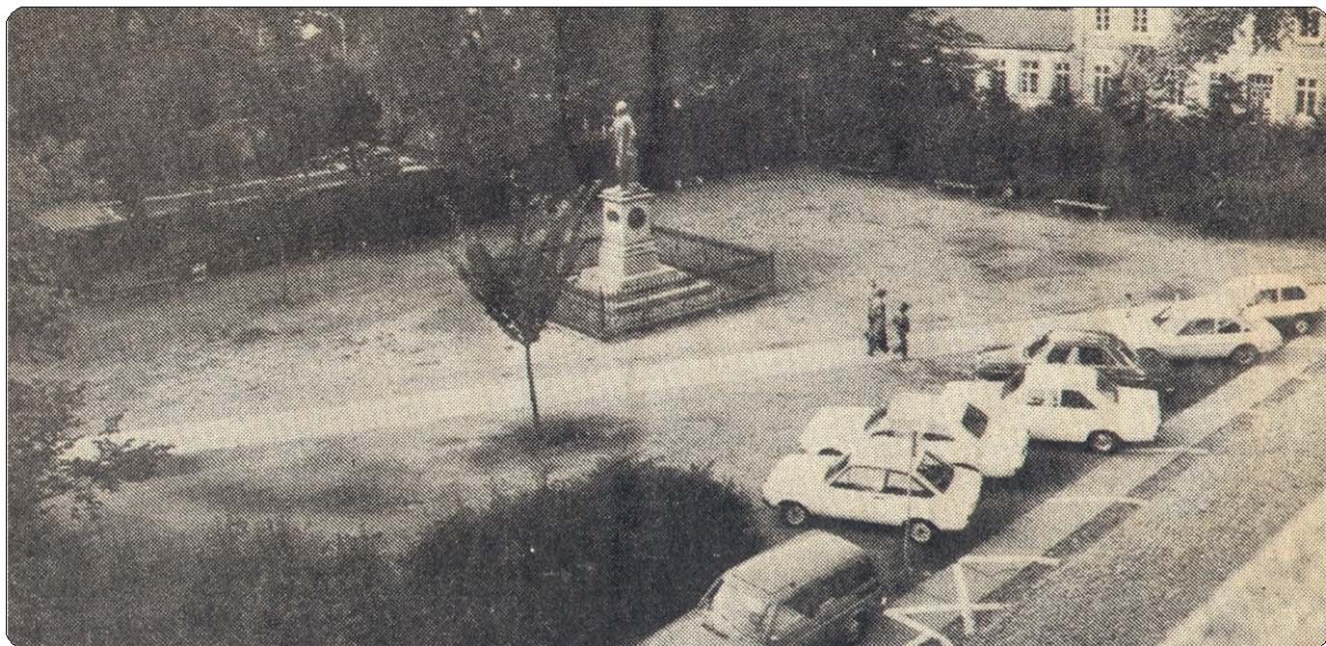
- 1: Missstände; beispielhaft ausgewählte Gebäude
2: Eiermarkt, vor der Neuordnung
3: Lessingplatz, vor der Umgestaltung







2



3

Sanierungsziele, Rahmenplanung, Bebauungsvorschläge

Die Planungsphase begann nicht erst nach der förmlichen Festlegung des Stadtgebietes zum Sanierungsgebiet. Zwischen den Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet war eine ausgedehnte Planungsphase erforderlich, um nachzuweisen, dass die Sanierung nicht nur erforderlich, sondern auch möglich ist. Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen wurden ein **Zielkonzept**, ein **Nutzungskonzept** und ein **Maßnahmekonzept** auf der Grundlage erster Planungsvorschläge erarbeitet.

Erst nach einer intensiven Planungsphase und nach genauerer Abwägung der erforderlichen Maßnahmen zum Erreichen der in den Planungskonzepten angestrebten Ziele und deren kostenmäßigen, verfahrensmäßigen und zeitlichen Realisierungsmöglichkeiten konnte die genaue Abgrenzung des Gebietes bestimmt werden.

Im **Zielkonzept** der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die wesentlichsten Ziele zur Stärkung der gesamten Innenstadt formuliert.

Abgesehen davon, dass jeder Teilbereich der Innenstadt bestimmte Aufgaben vorrangig zu erfüllen hat, wurde als „Kernziel“ für die Innenstadt die „bestmögliche Erreichbarkeit der Innenstadt“, die „Beherbergung einmaliger Einrichtungen in der Region“ sowie die „besondere Vielfalt“ hervorgehoben.

Außerdem sollte - um das weitere Abwandern der Wohnbevölkerung aus der Innenstadt zu verhindern, in Teilbereichen der Innenstadt der Wohnanreiz durch Erneuerungsmaßnahmen vergrößert werden.

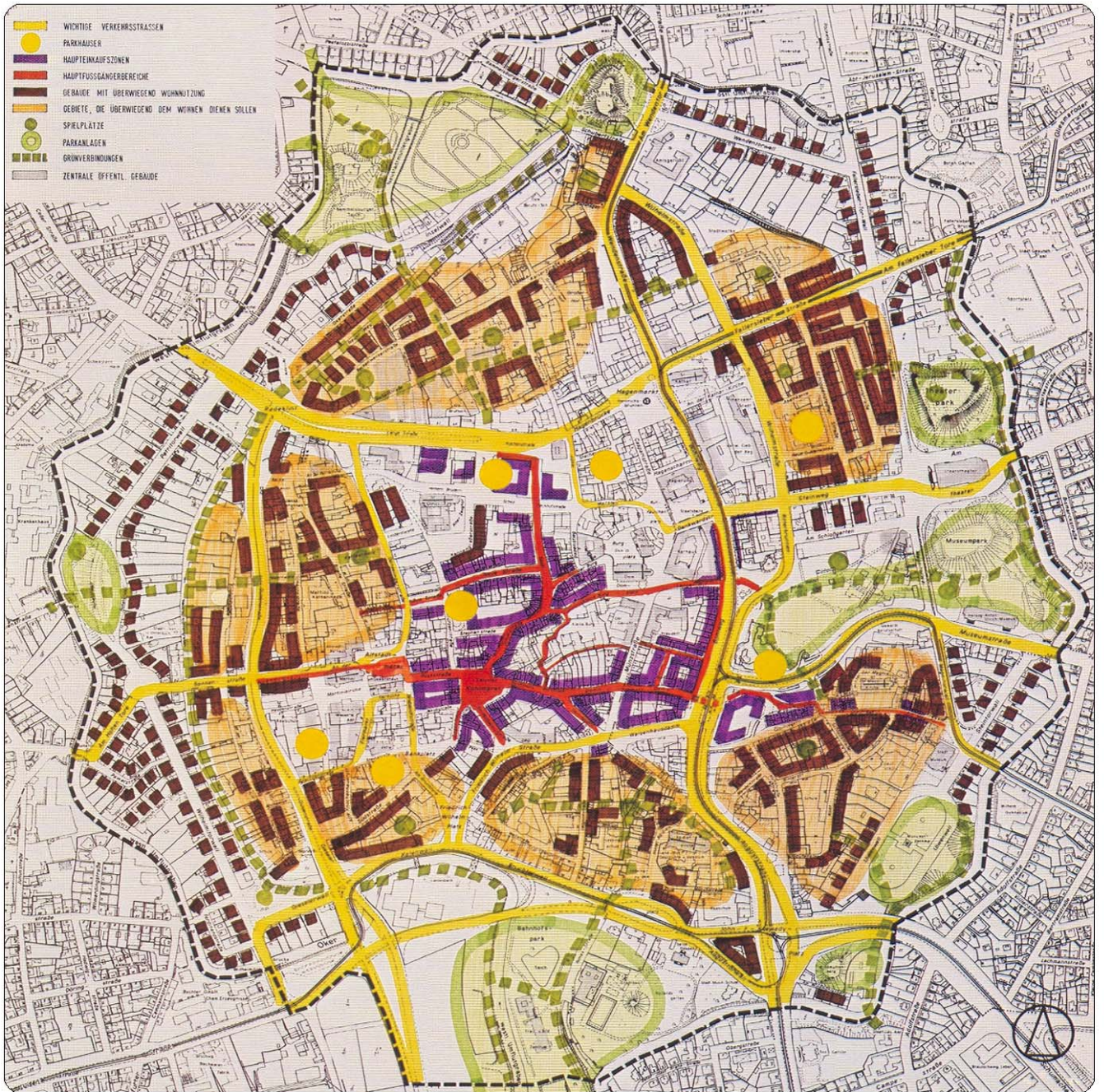
Die City war und ist geprägt von einem Innenstadtkern, in dem überwiegend Citynutzungen - also Geschäfte- und Büros - bestehen, und von einem Gürtel um den Innenstadtkern, der überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten ist. Diese Nutzungsverteilung sollte erhalten bleiben: die Citynutzungen sollten wei-

terhin auf dem bestehenden Gebiet konzentriert bleiben; die Wohnumgebung war entsprechend den Bedürfnissen der Wohnnutzung zu verbessern; ein Verdrängungsprozess des Wohnens durch sich ausweitende Citynutzungen sollte verhindert und Wohngebiete sollten an die Grünflächen des Wallrings durch Fußwege angebunden werden.

Die Erschließung sollte in den Geschäftslagen hauptsächlich durch Fußgängerstraßen und in Wohngebieten durch verkehrsberuhigte Straßen erfolgen. Der ruhende Verkehr in der Innenstadt war in Parkhäusern an den Kerntangenten zu konzentrieren.

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für Braunschweig im Wohnungsbau ein Zusatzbedarf von 10% ermittelt - der damalige Wohnbestand entsprach etwa 120.000 Wohnungen. Im Vordergrund stand dabei für den Sanierungsprozess in der Innenstadt der Erhalt der preiswerten Geschoss- und Altbauwohnungen. Außerhalb des Kernbereiches wurde daher die Ausdehnung der Wohnnutzung durch den Bau von Kleinwohnungen aber auch von Geschosswohnungen für Familien angestrebt. Zur Verfügung stehende Baulandflächen in der Innenstadt waren aber nur begrenzt vorhanden. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen kam daher vorwiegend auf Baulücken in Frage. Versorgungseinrichtungen und Freiflächen hatten zur Stärkung der Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen den Vorrang. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten auch in den Wohngebieten erhalten bleiben.

Die unbebauten Flächen - wertvoller Baugrund in der Innenstadt - wurden z. T. sehr extensiv genutzt. Mit der planmäßigen Bebauung der durch die Kriegseinflüsse entstandenen Baulücken wurden jedoch die bis dahin dort untergebrachten Stellplätze „verdrängt“. Ziel war es, die vorhandenen Stellplätze bei einer Bebauung ebenfalls auf dem Grundstück unterzubringen, um den Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr zu decken.



Eine bis heute „unlösbare“ Aufgabe, da mit dem Baulückenprogramm gleichzeitig der PKW-Verkehr und somit der Bedarf an Stellplätzen anstieg.

Im **Nutzungskonzept** der Vorbereitenden Untersuchungen wurden für die gesamte Innenstadt die verschiedenen Nutzungsarten bezogen auf ihre Teilbereiche bestimmt. Das Planungsrecht sollte dahingehend geändert werden, dass Gebiete eine klare Nutzungszuordnung zur „Citynutzung“ (MK) oder zur „Wohnnutzung“ (WB, WR, WA) erhielten.

Einige Baublöcke wurden einer höheren Nutzbarkeit zugeführt. Die Wohnnutzung sollte z.B. von der „reinen Wohnnutzung“ zur „allgemeinen Wohnnutzung“ gelockert werden. In anderen Blöcken wurde die Nutzung zu Gunsten des Wohnens eingeschränkt, Kerngebiete sollten sich zu Wohngebieten entwickeln. Die Nutzungen wurden also gezielter einzelnen Stadtbereichen zugewiesen.

Bereits im **Maßnahmekonzept** der Vorbereitenden Untersuchungen wurden konkrete Baumaßnahmen für Neubau, Umbau, Modernisierung und Aufstockung sowie Straßenausbaumaßnahmen vorgeschlagen. Ausgehend von einer intensiven Ausnutzung der Innenstadtgrundstücke zählten zu den vorgeschlagenen Baumaßnahmen nicht nur die Bebauung der Baulücken und der unbebauten, oft nur provisorisch genutzten Grundstücke, sondern auch die Aufstockung von nur ein- bis zweigeschossigen Gebäuden innerhalb der meist vier- und mehrgeschossigen Baublöcke.

Der Anteil der Modernisierungsmaßnahmen an den Gesamtmaßnahmen und an der Sanierung in der Innenstadt wurde im Maßnahmekonzept der Vorbereitenden Untersuchungen gegenüber den Neubaumaßnahmen geringer eingeschätzt. Zahlenmäßig mag diese Einschätzung zur damaligen Zeit richtig gewesen sein - zurückblickend muss den Modernisierungen jedoch qualitativ und quantitativ eine mindestens genauso große Bedeutung beigemessen werden wie den Neubaumaßnahmen, da mit einzelnen Modernisierungsmaßnahmen ganze Stadtteile vor dem Verfall bewahrt wurden.

Dagegen wurde der Anteil der Abbruchmaßnahmen an den Gesamtmaßnahmen zunächst sehr großzügig beurteilt. Tatsächlich wurde weniger Gebäudebestand abgebrochen als in den Vorbereitenden Untersuchungen prognostiziert oder erwartet. Zum Teil mag dies daran liegen, dass bei der Bestandsanalyse die gesamte Innenstadt einbezogen wurde, zum anderen wurden aber auch Gebäude gedanklich aufgegeben, die tatsächlich erhalten und modernisiert wurden - wie z.B. ein Teil der bestehenden Gründerzeitbebauung am Magnitorwall.

Ziel- und Maßnahmekonzept bildeten die Grundlage für den **Städtebaulichen Rahmenplan**. Für alle Teilbereiche des Sanierungsgebietes - „Neustadt“, „Hagenmarkt“, „Altstadt“, „Echternstraße“, „Alter Bahnhof“, „Ägidienviertel“ und „Magniviertel“ - sind einzelne Rahmenpläne erarbeitet worden.

Der städtebauliche Rahmenplan sollte in den Grundzügen die strukturellen Entwicklungsabsichten für die förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete räumlich und baukörperlich in grober Form veranschaulichen. Vorliegende Planungen für Teilbereiche wurden in modifizierter Form in ein Gesamtkonzept eingepasst.

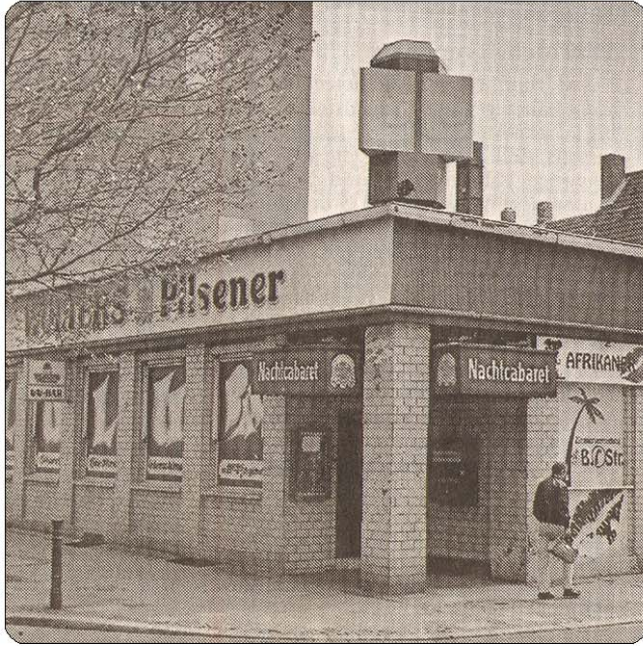
Der Rahmenplan stellte zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen somit ein Zwischenergebnis aufbauend auf dem aktuellen Planungsstand dar und bedurfte im weiteren Verlauf der Sanierung einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.

Baulücken:

- 1: Friedrich-Wilhelm-Straße 41, „Lulu- Bar“
- 2: Echternstraße 18 - 29
- 3: Ruhfäutchenplatz 3
- 4: Magnitorwall 12

S. 30/31:

- 1: Nutzungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen
- 2: Maßnahmekonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen



1



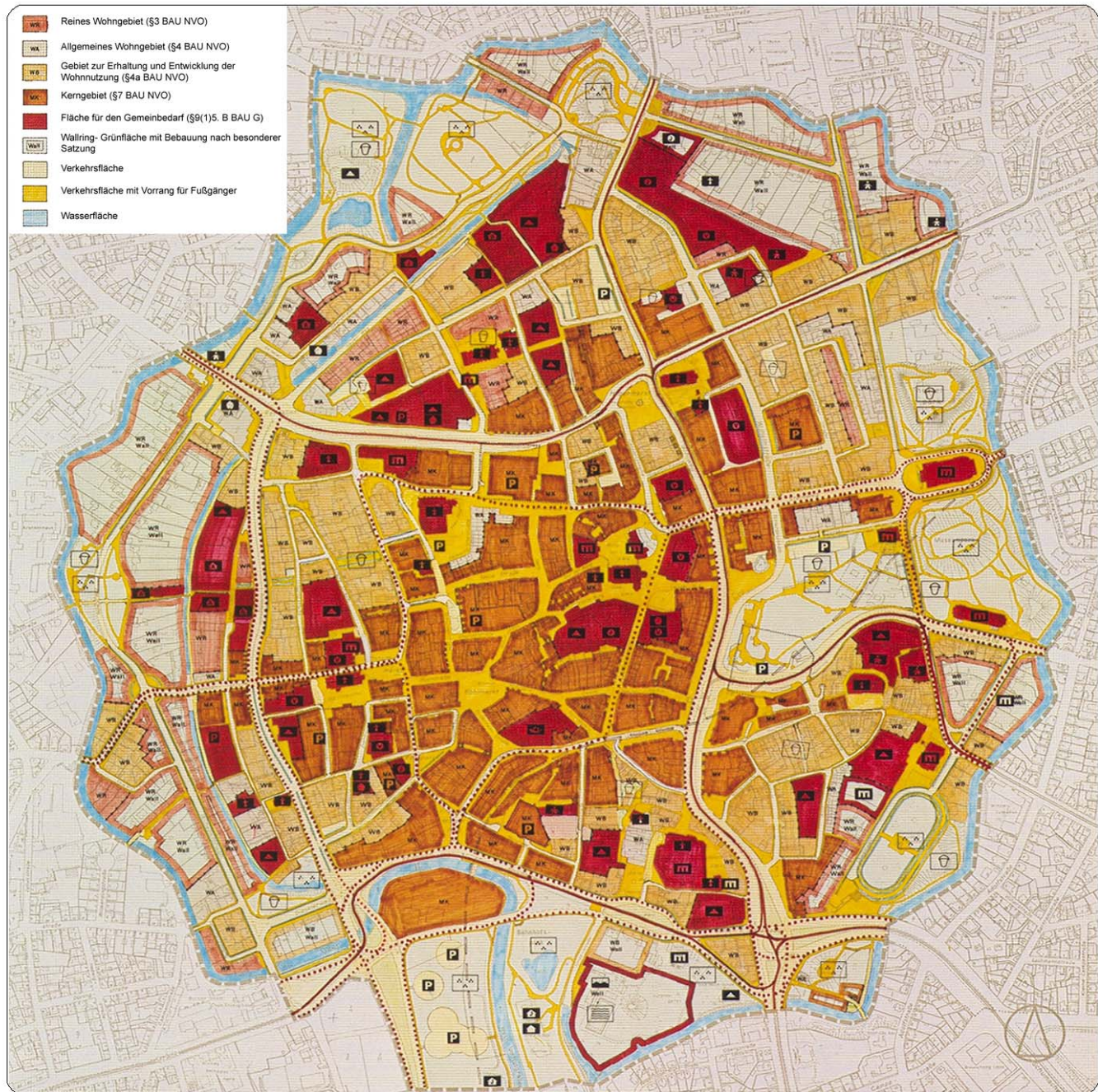
3

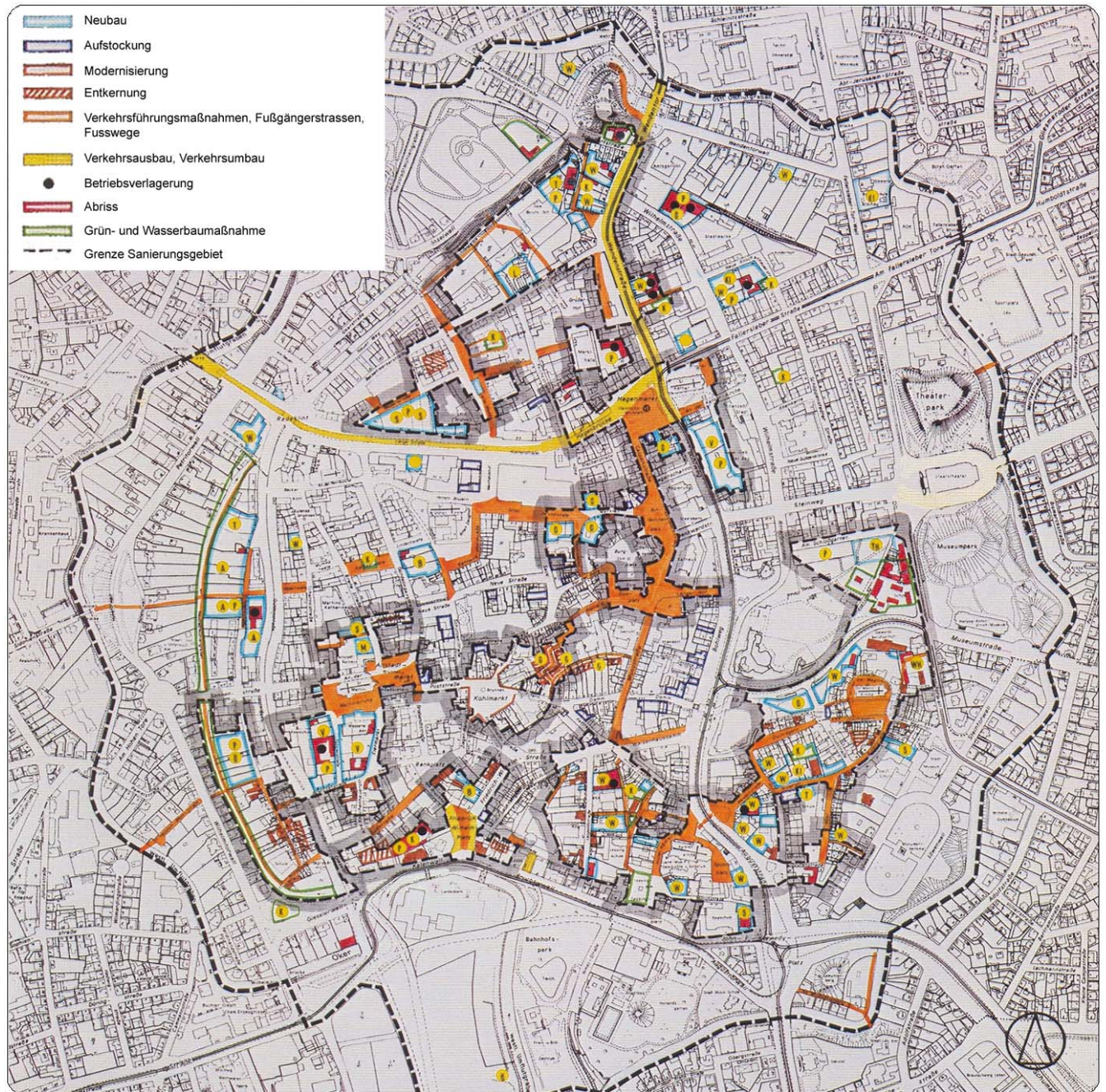


2



4





Immer wieder hat dabei ein Rückkopplungsprozess zwischen dem Rahmenplan und Einzelkonzepten - wie z.B. Blockbereichs-, Gebäude-, Verkehrs- und Freiflächenkonzepte - für die Teilbereiche stattgefunden der bis in die Abschlussphase der Sanierung anhielt. Der Rahmenplan ist somit ein Instrument gleitender, d.h. fortschreitender Planung.

Der Rahmenplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen, bildet aber eine wesentliche Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, für die Aufstellung und Fortschreibung des Sozial-, Kosten- und Finanzierungsplanes, für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die Beurteilung und Zulassung von Vorhaben im Sanierungsgebiet.

Der „**Städtebauliche Rahmenplan zur Neugestaltung der Teilbereiche Magni und Ägidien**“ ist nach einem sehr langen und intensiven Planungsprozess und unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit im September 1990 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden. Dieser Rahmenplan beinhaltete ein Nutzungskonzept mit Varianten und ein Konzept zur Beruhigung des Verkehrs. Er beinhaltete weiterhin die Erkenntnisse aus zahlreichen Einzelgesprächen mit betroffenen Bürgern und die Ergebnisse aus Einzeluntersuchungen für Teilabschnitte. Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2005 waren die in der Beschlussfassung zum Rahmenplan formulierten Sanierungsziele für die Sanierungsdurchführung richtungweisend.

Die auf die einzelnen Teilbereiche der Innenstadt bezogenen Ziele werden im Abschnitt 5 „**Maßnahmen**“ konkreter beschrieben.



1: Blick in die Magnikirchstraße, nach der Sanierung
2+3: Ölschlägern 14/15, vor und nach der Modernisierung
4+5: Magnikirchstraße 5, vor und nach der Modernisierung



2



4



3



5

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Am **20. Januar 1981** erfolgte der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt. Es nahm 30 ha verteilt auf vier Teilbereiche (Ägidien/Magni, Altstadt, Echternstraße und Alter Bahnhof) ein. Zusätzlich erfolgten vier Erweiterungen, die die Fläche nochmals um 5,5ha vergrößerten.

Die Ergebnisse des Ziel-, Nutzungs- und Maßnahmenkonzeptes führten zu einem Abgrenzungsvorschlag mit zunächst 6 Teilbereichen (Ägidien/ Magni, Altstadt, Echternstraße, Alter Bahnhof, Neustadt und Hagenmarkt).

Mit der umfangreichen Bestandsanalyse lagen ausreichend Bewertungskriterien für die Entscheidung vor, welche Problembereiche in die Sanierung aufgenommen werden sollten.

Mit dem Satzungsbeschluss vom 20. Januar 1981 wurden aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel des Landes und des Bundes jedoch die Teilbereiche 1 und 2, „Neustadt“ und „Hagenmarkt“, von der Sanierungsmaßnahme ausgenommen.

Die Satzung wurde am 12. Oktober 1981 bekannt gemacht und damit wirksam. Mit der **1. Änderung** der Sanierungssatzung am 18. Juli 1984 erfolgte die Erweiterung des Sanierungsgebietes um Grundstücke in den Teilbereichen Altstadt (Bereiche Jakobstraße/Ziegenmarkt sowie die Straßenflächen Ziegenmarkt und Teile der Jakobstraße) und Ägidien/ Magni (Grundstücke Ritterstraße 24-26).

Die **2. Änderung** am 20.01.1987 führte zu einer Erweiterung des Sanierungsgebietes um Flächen im Bereich Hagenmarkt - das Sanierungsgebiet Innenstadt umfasste nun auch die Straßenflächen Langer Hof, Ruhfäutchenplatz, Packhofstraße, Casparistraße, Burgplatz, Domplatz und Teile der Münzstraße. Damit konnten städtebauliche Missstände auch in Teilen des

ursprünglichen Teilbereiches 2 „Hagen“, die 1981 von der Ursprungssatzung ausgenommen wurden, beseitigt werden. Das Gleiche gilt für den Teilbereich 1 „Neustadt“. Grundstücke im Bereich Wollmarkt, Alte Waage, Kaiserstraße, Beckenwerkerstraße, Kröpelstraße und Küchenstraße sowie die Straßenflächen gehörten mit der **3. Änderung** der Satzung am 20.10.1987 zum Sanierungsgebiet.

Zum einen konnten die Städtebauförderungsmittel des Landes und des Bundes aufgestockt werden. Zum anderen konnten die Kosten für die Teilbereiche 1 und 2 nach einer Überarbeitung der Maßnahmepläne und der Kostenschätzung reduziert werden.

Mit der **4. und letzten Änderung** der Satzung am 14.06.1988 sollten städtebauliche Missstände auf den Grundstücken Hutfiltern 4-7 beseitigt werden.

Im Jahr **1997** wurde die Sanierungssatzung teilweise aufgehoben. Betroffen waren Grundstücke und öffentliche Flächen in den Bereichen Kohlmarkt, Eiermarkt, Turnierstraße und Ruhfäutchenplatz. In diesen Gebieten nahm die Sanierung ihre Anfänge - wie z.B. mit dem Umbau des **Ruhfäutchen- und Rathausvorplatzes**. Als öffentliche Räume im Zentrum der Stadt hatten sie die entscheidende Aufgabe zu übernehmen, den mittelalterlichen Dombereich mit den Bereichen um die historisierenden Gebäude wie Rathaus, Hotel und ehemaliger Bezirksgerierung zu verbinden. Baumaßnahmen um den **Eiermarkt** und die **Turnierstraße** konnten 1995 fertig gestellt werden - hier wurde mit dem Wiederaufbau des „Landschaftlichen Hauses“, dem heutigen Amtsgericht, mit dem Neubau der Staatsanwaltschaft und dem Parkhaus Eiermarkt eine der größten städtebaulichen Lücken im Sanierungsgebiet geschlossen. Das Parkhaus **Eiermarkt** erfüllt heute eine wesentliche Aufgabe zur Kompensation der durch die Bebauung von Baulücken weggefallenen Parkplätze.

Die zu erwartenden **Gesamtkosten** der Sanierungsmaßnahme Innenstadt beliefen sich für die 6 Teilbereiche auf 90 Mio. DM. 1/3 der Kosten waren jeweils von Bund, Land und Stadt zu tragen.

Es galt, das „Sanierungsgebiet Innenstadt“ mit der Erneuerung der historisch bedeutenden Stadtteile und das „Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel“ mit der Stärkung als innerstädtischen Wohnstandort gleichzeitig zu betreuen.

4 Durchführung

Organisation, Koordination

Die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung in der Innenstadt wurde über den gesamten Sanierungszeitraum von der dafür eingerichteten Stelle **„Stadterneuerung“** in der Abteilung Stadtplanung übernommen. Bereits mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Bestandsanalyse der Innenstadt durch die Bauverwaltung hatte hier eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Gebiet stattgefunden.

In einer für die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Bahnhofsviertel“ eingerichteten **„Arbeitsgruppe Stadterneuerung“** konnten komplexe Sanierungsaufgaben ämterübergreifend und fachbezogen vorbereitet, diskutiert und gelöst werden.

Zunächst beschloss der „Ratsausschuss für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft“ über das Geschehen im Sanierungsgebiet. Dieser wurde nach Neuorganisation des Rates abgelöst vom Planungsausschuss der Stadt Braunschweig. Der Stadtbezirksrat Innenstadt begleitete die Sanierungsmaßnahme.

Im Jahr 2000 wurde Braunschweig mit der Sanierungsmaßnahme „Westliches Ringgebiet“ ebenfalls in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Damit hatte die Planungsverwaltung insgesamt drei Sanierungsgebiete zu betreuen. Für die Durchführung wurde für das „Westliche Ringgebiet“ erstmalig ein Sanie-

rungsträger beauftragt - die Gesellschaft für Orts- und Stadterneuerung (GOS).

Bürgerbeteiligung

Trotz ihrer unbestrittenen Bedeutung zählt die Städtebauförderung bundesweit immer noch bzw. wieder zu den in der Öffentlichkeit eher weniger wahrgenommenen Arbeitsfeldern von Politik und Verwaltung - oder gar zu den Stiefkindern öffentlicher Bekanntheit. Und dies, obwohl das Städtebauförderungsgesetz von 1971 der bis dahin wenig geregelten Praxis des Umgangs mit der von Abriss, Umnutzung und Umbau betroffenen Bevölkerung nicht nur finanzielle und rechtliche, sondern auch soziale Standards gab. Dazu gehören insbesondere Informations-, Schutz- und Mitwirkungsrechte der in den Quartieren wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Auch in Braunschweig war die Kenntnis über die städtebauliche Sanierung kein „bleibender Zustand“. Sie war immer wieder neu aufzurichten - ein Großteil der Arbeitskraft wurde zur Durchführung einzelner Sanierungsaufgaben in die Bürgerbeteiligung und in das „Interessenausgleichsmanagement“ investiert. Dennoch wird die staatliche Förderung zur Stadtentwicklung und das Lebensgefühl eines Bürgers „gern in einem urbanen Quartier zu leben“ oftmals von der Bevölkerung nicht in einen Zusammenhang gebracht.

Die erste Beteiligung der Bürger fand im großen Umfang im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen statt - über Tagespresse, eine Ausstellung, in der die Bauverwaltung Auskünfte gab und eine umfangreiche Fragebogenaktion sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Bürgern aus dem Untersuchungsgebiet.

Bekanntmachung

Sanierungsgebiet Innenstadt

Im Amtsblatt der Stadt Braunschweig Nr. 7 vom 12. Oktober 1981 ist die von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ bekanntgemacht worden. Sie wird dadurch rechtsverbindlich.

Das genehmigte Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfaßt die Teilbereiche „Altstadt“, „Echternstraße“, „Alter Bahnhof“ und „Ägidien/Magni“ (siehe Übersichtsplan).

Auf die sich aus den §§ 15, 17, 18 und 23 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) ergebenden besonderen Rechtswirkungen der Satzung wird gemäß § 5 Abs. 3 StBauFG hingewiesen:

Nach § 15 StBauFG bedürfen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Rechtsvorgänge und Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Veräußerung eines Erbbaurechts sowie die darauf zielenden schuldrechtlichen Verträge,
2. die Belastung eines Grundstücks und die darauf zielenden schuldrechtlichen Verträge,
3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
4. die Teilung eines Grundstücks,
5. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke,
6. die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist,
7. die genehmigungsfreie, aber wertsteigernde Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen.

Von der Genehmigungspflicht nicht erfaßt werden lediglich solche unter Nrn. 5, 6 und 7 genannten Vorhaben, die vor Inkrafttreten der förmlichen Festlegung baurechtlich genehmigt worden sind, ferner Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Aufgrund des § 17 StBauFG steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu.

Gemäß § 18 StBauFG kann die Gemeinde, wenn sie die Veräußerung eines Grundstücks nach § 15 StBauFG nicht genehmigt, dem Eigentümer innerhalb eines Monats mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks beabsichtigt, und zwar zu dem gemäß § 23 StBauFG berechneten Preis. In einem sich anschließenden Erörterungstermin kann der Eigentümer erklären, daß er die Sanierung selbst durchführen will und kann. Ist er hierzu nicht bereit und in der Lage, so ist die Gemeinde berechtigt, das Grundstück durch einseitige Erklärung zu erwerben.

Nach § 23 StBauFG sind bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im festgelegten Sanierungsgebiet nur die Werte zugrunde zu legen, die vor der Sanierung maßgebend waren, zuzüglich allgemeiner Werterhöhungen auf dem Grundstücksmarkt. Werterhöhungen, die durch die Sanierung oder die Aussicht auf Sanierung eingetreten sind, werden nicht berücksichtigt.

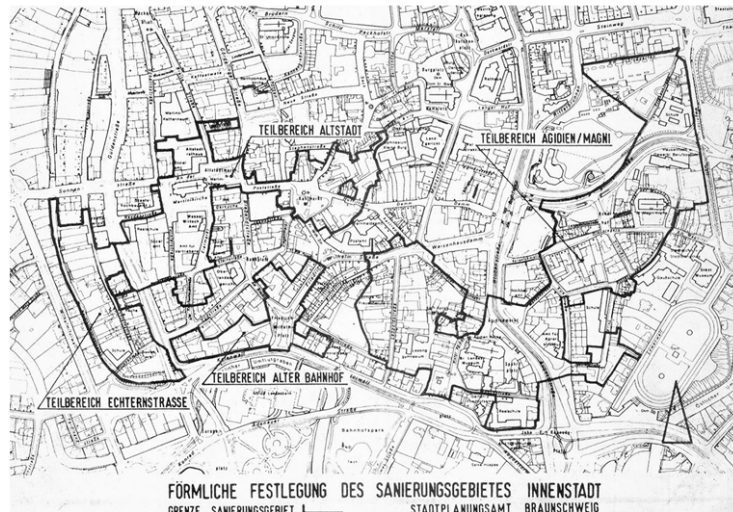
In Anwendung des § 86 Abs. 1 StBauFG in Verbindung mit § 155 a Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei der Aufstellung der Satzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 155 a Abs. 3 BBauG gilt dies jedoch nicht für die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung.

Die vorstehende Satzung sowie die Karte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches liegt ab sofort im Stadtplanungsamt, Rathaus, Langer Hof 1, 2. Stock, Zimmer 78, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Braunschweig, den 15. Oktober 1981

STADT BRAUNSCHWEIG
Oberstadtdirektor
i. V. Dr. Lamberg
Stadtdirektor



Die Ergebnisse der ersten Ermittlung zur Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurden in der Bestandsanalyse dargestellt.

Der Grad der Mitwirkung der Bürger stieg im Regelfall an, wenn eine direkte Betroffenheit durch die Sanierung vorlag, bzw. wenn es um konkrete Planungen ging. Weitere Bürgerbeteiligungen im Laufe des Verfahrens sind bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche und darin bezogen auf Einzelvorhaben durchgeführt worden.

Anders als beim „Bahnhofsviertel“ ging es in der Innenstadt eher um kleinere Beteiligungsgruppen und nie um „die“ Bewohner des „Quartiers Innenstadt“, da es diesen klaren Zusammenhang in der kleinteiligen und „zerrissenen“ Innenstadt nicht gab. Aber: je kleiner die Gruppen, desto intensiver und direkter die Auseinandersetzung und Diskussion.

Ziel für Echternstraße: Schrittweise Sanierung

Bürgergemeinschaft erörterte die gemeinsamen Anliegen

Für eine schrittweise Sanierung ihres Wohngebietes sprachen sich die Teilnehmer eines Nachbarschaftstreffens in den Gemeinderäumen St. Michaelis in der Echternstraße aus, zu dem Pastor Meyer geladen hatte.

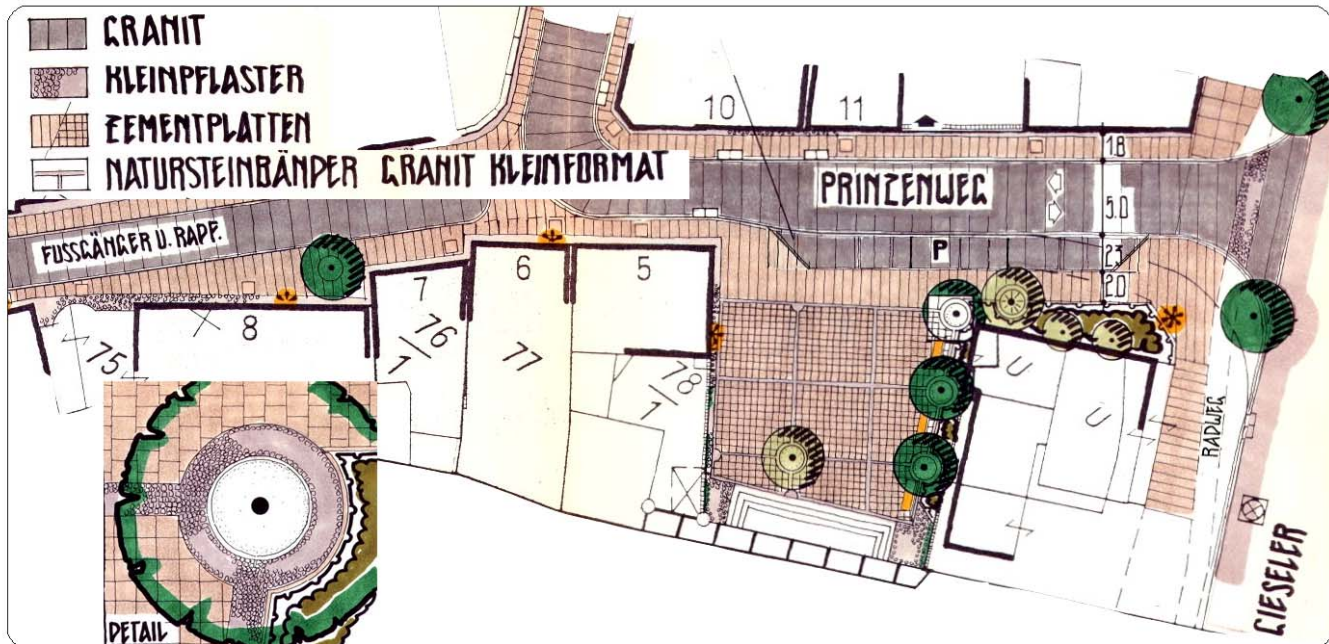
Weitere Gesprächspunkte waren der hohe Anteil ausländischer Mitbewohner und die damit verbundenen Probleme sowie die Parkraumnot in dieser Wohngegend.

Die Bürgergemeinschaft Echternstraße, auf deren Initiative die Sanierung des Neustadtmühlengrabens zu-

rückzuführen ist, trifft sich seit zweieinhalb Jahren in unregelmäßigen Abständen. Die Anwohner haben es sich zur Aufgabe gemacht, die historischen Bauwerke ihres Straßenzugs zu erhalten und eine schrittweise Sanierung ihres Wohngebietes voranzutreiben.

Wie Pastor Meyer weiterhin betonte, diene dieser Gesprächskreis auch der Klärung zwischenmenschlicher Probleme der Anwohner auf eine unbürokratische Art.

1



2

Wie hätten Sie's denn gern?

Stadt befragt 13 000 Bürger zur Innenstadt-Sanierung

Braunschweigs Innenstadt überricht Besucher noch immer mit Trümmerresten aus Kriegszeit (wie am Eiermarkt), klaffenden Lücken zwischen Häuserzeilen (Friedrich-Wilhelm-Straße) oder eingeschossiger Bebauung inmitten städtischer Gebäudeblocks (Poststraße, Bohlweg). „Der Wiederaufbau ist in Braunschweigs Innenstadt weniger zügig vorangegangen als in anderen niedersächsischen Städten“, weiß nicht nur Stadtbaurat Dr. Konrad Wiese. So werden mit kritischer Wachsamkeit zum Beispiel die außerordentlichen City-Aktivitäten in Wolfsburg und Salzgitter beobachtet. Mit einem gewaltigen Schwung, für den die Stadt sehr langen Atem benötigt, will Braunschweig im nächsten Jahrzehnt nachholen, was bislang zurückstehen mußte, jedenfalls in weiten Bereichen — die Sanierung der Innenstadt.

Die grob geschätzten Kosten für eine 60 Hektar große Fläche belaufen sich auf 200 Millionen Mark, verteilt auf zehn bis 15 Jahre. Das wären etwa 20 Millionen Mark Ausgaben je Jahr. Bei einer Zwei-Drittel-Beteiligung von Bund und Land entfielen dann immer noch jährlich ungefähr sieben Millionen Mark Kosten auf die Stadt. Ein gewaltiger Brocken, den die Bauverwaltung jetzt, nach klärenden Gesprächen im Sozialministerium in Hannover, mit einer Befragung der Bewohner der Innenstadt ins Rollen bringt.

13 000 Eigentümer, Mieter, Pächter und andere Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen in der Innenstadt finden in diesen Tagen einen Fragebogen in ihren Briefkästen, dessen Auswertung die Sanierungspläne in nicht unerheb-

lichem Umfang beeinflussen kann — vorausgesetzt, der Rücklauf der Antworten ist so groß, daß die Ergebnisse als repräsentativ gelten können.

Dipl.-Geograph Kegel aus der Abteilung Bauleitplanung: „Wir bitten alle, die es angeht, um Beteiligung. Die Zusammenarbeit mit den Bürgern ist notwendig, um sorgfältige Auskunft über die vorhandenen Probleme der Innenstadt zu erhalten und Vorstellungen der Betroffenen zur Sanierung zu erfahren.“

Die Bürgerbefragung ist Teil der vorbereitenden Untersuchung, die das Städtebauförderungsgesetz für die Sanierungen vorschreibt. Mit den Arbeiten noch vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes soll herausgefunden werden (frei nach dem Motto: Wie hätten Sie's denn gern?)

in welchen Bereichen eine umfassende Sanierung sinnvoll ist,

welche Mißstände im einzelnen vorliegen,

welche Verbesserungen zweckmäßig sind, und

nach welchem Konzept saniert werden soll.

Der Fragebogen wendet sich an verschiedene „Zielgruppen“ (Private, Geschäftsleute usw.) und sucht Antworten auf drei entscheidende Fragen:

Grundeinstellung der Bürger zur Sanierung,

Bereitschaft, sich bei einer Sanierung persönlich zu engagieren (finanziell, Mitarbeit in Bürgerinitiativen),

„Struktur der Befragten“ — Daten über die Wohnung, Mietzahlungen, Nettoeinkommen und ähnliches.

Betroffene und interessierte Bürger finden umfassende Erläuterungen über die schon bekannten „wunden Punkte“ der Innenstadt in einer Ausstellung im Rathaus-Altbau, Langer Hof 1, vor dem großen Sitzungssaal. Sie ist vom 12. bis 23. März montags von 17 bis 21 Uhr und dienstags bis freitags von 10 bis 17 Uhr zu besichtigen — Fragen beantwortet ein Fachmann der Bauverwaltung, der auch Anregungen entgegennimmt.

Überhaupt sucht die Bauverwaltung das direkte Gespräch mit den Innenstadt-Bürgern: Sie hat auf den Fragebogen drei Durchwahl-Rufnummern ausgedruckt, die den unmittelbaren Kontakt in das Rathaus ermöglichen.

60 Träger öffentlicher Belange sollen am 19. März ihre Meinungen über das Sanierungsvorhaben Innenstadt in einer direkten Aussprache im Rathaus entwickeln. Dabei werden dann auch Vertreter der ausländischen Bevölkerung ihre Ansichten darlegen können, die immerhin 8,1 Prozent der Personen stellen, die in der Innenstadt wohnen (Stadtdurchschnitt insgesamt: 4,9 Prozent). Die Stadt verzichtet auf die Einzelbefragung der Ausländer, „weil das Echo in anderen Städten in diesen Kreisen der Bevölkerung gleich null war“ (Bauberrat Dipl.-Ing. Seelig).

Die Antworten auf den Fragebogen (Rücksendung wird bis zum 26. März erbeten) werten wissenschaftliche Institute aus.

Festzustellen war im Verlauf des Verfahrens, dass der „Kampf um Verteilung von Flächen“ in der Innenstadt hinsichtlich ihrer Funktion stärker wurde. Baulücken und kleinere Brachen, die übergangsweise als Parkplatz genutzt wurden, wurden von vielen Bürgern nicht als Provisorium empfunden — der Wunsch nach mehr Parkraumangebot gerade in der Innenstadt war stärker als der nach einer kompletten Altstadt.

Im Laufe des Verfahrens waren Presseberichte und die Arbeit mit Informationsblättern sehr hilfreich. Während konkret anstehender Projekte war die Aufgeschlossenheit gegenüber den Bürgern in der Planungs- wie in der Durchführungsphase besonders gefragt — spontane Besuche von Anwohnern im Rathaus waren keine Seltenheit.

Bebauungspläne, Bodenordnung

Basis für die Erarbeitung von konkreten Plänen für das Sanierungsgebiet bildeten die in den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelten Rahmenpläne für alle 6 Teilbereiche. Auf dieser Grundlage wurden für jeden Teilbereich, Straßenzug oder Baublock anhand von Testentwürfen Einzelplanungen erarbeitet. In der Summe wurden diese wiederum zu einem überarbeiteten und konkretisierten Rahmenplan zusammengeführt. **Rahmenpläne** und die darin verankerten Sanierungsziele bzw. Sanierungszielbeschlüsse für Einzelvorhaben bildeten die Grundlage für die weitere Sanierung in der Innenstadt.

Erfahrungen, die während der Sanierungsmaßnahme „Frankfurter Straße“ gesammelt wurden, flossen in die Arbeitsmethoden im Bahnhofsviertel und in der Innenstadt ein: so zeigte sich, dass das Aufstellen von Bebauungsplänen, wie es das Städtebauförderungsgesetz ursprünglich forderte, für Sanierungsgebiete mit vielen Durchführungsabschnitten nicht unproblematisch war.

1: Artikel aus der lokalen Presse

2: Gestaltungsplan Prinzenweg

3: Artikel aus der lokalen Presse

Eine flexiblere Handhabung in der Entwicklung des Gebietes schien durch Bauleitpläne und die damit verbundenen Bauleitverfahren als zu sehr eingeschränkt. Um auf die nicht immer steuerbaren Veränderungen im Quartier leichter reagieren zu können und um bestimmte nicht vorhersehbare Entwicklungen nicht vollständig auszuschließen, wurde als Steuerungsinstrument der Rahmenplan bevorzugt angewendet. Eine nachträgliche Bestätigung fand diese Vorgehensweise in der Novelle des BauGB im Jahr 2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“. Darin wurde das Bau- und Planungsrecht für wichtige Investitionsvorhaben vereinfacht.

In **3 Fällen** wurde zur Umsetzung der Sanierungsziele ein bestehender Bebauungsplan aufgehoben.

Das Stadtgebiet zwischen dem Ägidienmarkt, der Auguststraße, dem John-F.-Kennedy-Platz, dem Lessingplatz und der Straße Hinter Ägidien wurde planungsrechtlich durch die B-Pläne IN 187, 188 und 189 beurteilt. Mit dem B-Plan **IN 219 AH** wurde das bestehende Planungsrecht aufgehoben, das Gebiet war nun als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren. Veraltete Planungsziele standen den aktuellen Sanierungszielen gegenüber. Das zur „Traditionsinsel“ erklärte Gebiet um die Ägidienkirche war nicht - wie es alte, z. T. radikalere Planungen vorsahen - umzustrukturieren, sondern in seiner wesentlichen und prägenden Struktur zu erhalten. Ein Teil der alten Pläne war während der Wiederaufbauphase mit der Schließung des Straßenraumes zur Auguststraße tatsächlich umgesetzt worden. Die Bebauung des Spohrplatzes auf der mittelalterlichen Stadtstruktur, die Verlegung und Verbreiterung der mittelalterlichen Mönchstraße, radikale Veränderungen im Bereich des Lessingplatzes im Zusammenhang mit weitreichenden Abbruchmaßnahmen waren aber nicht mehr die Ziele, die im Sanierungsverfahren verfolgt werden sollten.

Die Mönchstraße gibt heute - nach der Sanierung - das Bild eines für Braunschweig typischen Straßenzuges wieder, Spohrplatz und Lessingplatz wurden für die Öffentlichkeit zu Grünflächen umgestaltet, historische Bausubstanz wurde modernisiert und kleinteilige moderne Bauten ergänzen in Baulücken das historische Bild in diesem Quartier.

Die Aufhebungsverfahren der städtebaulich zusammenhängenden Bereiche an der Echternstraße - **IN 222 AH** und **IN 224 AH** - bildeten die entscheidende Rechtsgrundlage für das langgehegte Planungs- und spätere Sanierungsziel, die seit dem Kriegsende unbebauten Flächen in dem mittelalterlichen Stadtquartier, dem Michaelisviertel, wieder zu bebauen. Dazu wurden die B-Pläne **IN 116** und **IN 119** aufgehoben, da sie den Sanierungszielen entgegenstanden. Noch waren die zunächst nur provisorisch angelegten öffentlichen Parkplätze beiderseits der Echternstraße als öffentliche Verkehrsflächen im Rechtsplan festgesetzt.

Mit Hilfe der Instrumente der Sanierung gelang es, die weit größere Fläche westlich der Echternstraße wieder zu bebauen. Eine Stadthausbebauung, die sich zu den Grünflächen des Neustadtmühlengrabens öffnet, komplettiert heute das historische Michaelisviertel mit modernen, kleinteiligen Wohnhäusern. Der gegenüberliegende Bereich - zwischen Güldenstraße und Echternstraße und zwischen der MTV-Turnhalle aus den Gründerjahren und der sich aus Norden entwickelnden Nachkriegsbebauung - wurde für eine mögliche Büro/Wohnbebauung vorbereitet. Die Bebauung dieser noch verbliebenen Baulücke ist Aufgabe für die Zukunft. Beide Vorhaben waren bzw. sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In anderen Fällen und bei komplexeren städtebaulichen und bodenrechtlichen Zusammenhängen erwies sich das Bauleitverfahren als hilfreiches Instrument. In insgesamt **7 Fällen** wurden Vorhaben im Sanierungsgebiet Innenstadt durch **B-Pläne** rechtlich gesteuert:

- **IN 168** „Ritterstraße“ (1985) regelte im kleinteiligen Magniviertel die Bebauung einer Baulücke;
- **IN 194** „Alte Waage“ (1986) war das „rechtliche Bekenntnis“ zum Wiederaufbau des historischen und im Krieg zerstörten Gebäudes im Platzbereich des Wollmarktes;
- **IN 192** „Eiermarkt“ (1987) schloss das große Areal zwischen Güldenstraße und Eiermarkt ein und bildete die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich nach historisch-städtebaulichem Vorbild;
- **IN 195** „Friedrich-Wilhelm-Straße“ (1989) setzte als einfacher B-Plan lediglich die Nutzungsarten im Umfeld der belebten Einkaufsstraße fest und schränkte die Nutzung von Sexbetrieben, von Schank- und Speiswirtschaften mit Spielgeräten und Spielhallen ein;
- **IN 206** „Magniviertel“ (1996) sollte die zu diesem Zeitpunkt ausufernde Gaststättennutzung und den damit zusammenhängenden Parksuchverkehr zum Schutze der dort lebenden Bewohner in dem alten Stadtquartier regulieren;
- **IN 211** „Kaiserstraße Nord“ (1998) fixierte die Neuordnung der Verkehrsflächen am westlichen Ende der Kaiserstraße sowie eine Neubebauung am nördlichen Straßenrand zur Schließung des Straßenraumes;
- **IN 210** „Ackerhof Ost“ (2000) regelte die bis dahin noch städtebaulich ungeordnete und unbebaute Situation am südlichen Rand der Georg-Eckert-Straße und am Ackerhof.

In den meisten Fällen stand ein reales Vorhaben auf Basis der Sanierungsziele im Hintergrund - zum Zweck der Realisierung wurden diese Bebauungspläne in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum erarbei-

tet. Im Rahmen der Sanierung konnten alle mit diesen B-Plänen im Zusammenhang stehenden Bauvorhaben tatsächlich umgesetzt werden.

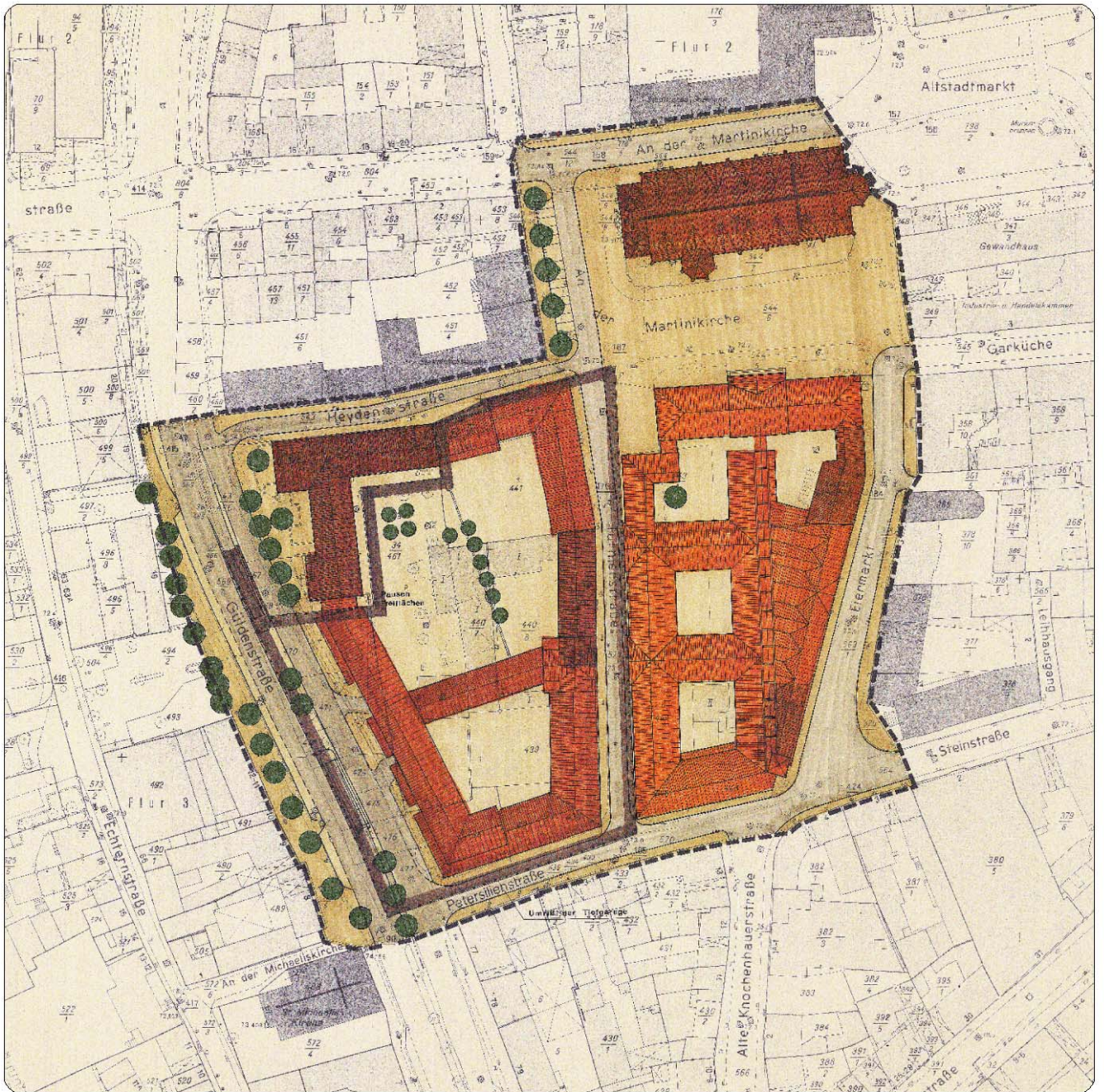
Mit dem im Jahr 2002 erfolgten Aufstellungsbeschluss **IN 216 A** sollte ein stadtgesterisches Problem gelöst werden - das der „großflächigen Fremdwerbung“.

In einem Fall wurde ein Grenzregelungsverfahren durchgeführt und zwar auf den Grundstücken Kalenwall 1/Gieseler 3-4. Ein zweites geplantes Umlegungsverfahren im Baublock Ölschlagern, Kuhstraße, Ritterstraße und Schlossstraße kam nicht zur Umsetzung.

Ordnungs- und Baumaßnahmen

Kern jedes Sanierungsverfahrens ist die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Summe dieser Maßnahmen, die im Groben in den vorbereitenden Untersuchungen, konkreter im Rahmenplan und in Blockplänen dargestellt wurden, soll zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände führen. Beide Instrumente, Ordnungs- wie Baumaßnahmen sind im Sanierungsgebiet Innenstadt im großen Umfang und in vielschichtigen Zusammenhängen zur Anwendung gekommen.

Zu den **Ordnungsmaßnahmen** gehören die Bodenordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, um Baumaßnahmen durchführen zu können. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.



In **insgesamt 20 Fällen** wurde ein freihändiger Grunderwerb durch die Stadt getätigt, um eine Grundstücksneuordnung durchzuführen oder Vorbereitungen für eine anschließende Neubebauung von größerem Umfang treffen zu können.

So wurden zum Beispiel Grundstücksbereiche im Magniviertel - im **Baublock zwischen Ölschlägern und Ritterstraße** - nach und nach von der Stadt erworben, mit dem ehrgeizigen Ziel, eine Wohnbebauung zur Blockrandschließung an der Ritter- und Schlossstraße, eine Fußwegverbindung durch den Baublock, einen Kinderspielplatz und überdachte und begrünte Stellplätze unterzubringen. Der gesamte Baublock wurde im Krieg bis auf den östlichen Rand fast vollständig zerstört. Ein Wiederaufbau erfolgte hier gleich nach dem Krieg mit modernen Großformen im Norden des Blocks und etwas kleinteiliger im Westen und Süden. Die westliche Flanke des Baublocks sowie die begleitende Schlossstraße konnten mit Städtebauförderungsmitteln aufgewertet werden. Der Bereich um den bestehenden ehemaligen Bunker - heute zum Wohnhaus umgebaut - sowie der Blockinnenbereich blieben allerdings desolat. Auf Grund der schwierigen Grundstücksverhältnisse konnte hier lange keine Kraft zur Neuordnung entwickelt werden; der ehemalige Bunkerbaukörper ließ sich zudem schlecht in ein neues Umfeld integrieren. Baulücken und Blockinnenbereich in einem der ältesten und historisch bedeutendsten Bereiche der Innenstadt wurden dem Parken überlassen.

Die Grundstücke sollten im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer anderen Nutzung zu geführt werden. Wesentliche Schritte zur Vorbereitung dieser Planung konnten zum Abschluss der Sanierung noch umgesetzt werden. Nicht zur Ausführung kommen werden jedoch der Kinderspielplatz und die Fußwegverbindung. Hier waren die entgegengerichteten Interessen der Anwohner zu stark. Der Baubeginn einer Wohnbebauung an der Ritterstraße und Schlossstraße ist steht kurz bevor. Im gleichen Zuge soll der Innenhof gestaltet werden - diese Flächen werden weiterhin dem Parken zur Verfügung stehen, um dem

hohen Parkplatzbedarf in der Innenstadt gerecht zu werden.

Drei Gebäude aus der Gründerzeit im nördlichen Abschnitt des **Magnitorwalls** konnten durch den Erwerb durch die Stadt „gerettet“ werden. Planungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen sahen hierfür zunächst einen Abriss vor. Tatsächlich war dieses Gebäudeensemble nur noch Rest in einer Insellage - die in den 70er Jahren neu in die Innenstadt gelegte Trasse der Georg-Eckert-Straße durchtrennte von da an die alte Friesenstraße, von der nach dem Krieg kaum ein Gebäude übrig blieb, und sie teilte ebenfalls den als Promenade gestalteten Magnitorwall.

Im Rahmen des Neubaus für das Kleine Haus wurde das Gebäude **Magnitorwall 18** in die Planungen einbezogen. In dem modernisierten Gebäude befindet sich heute die Theaterverwaltung. Das Haus **Magnitorwall 17** wird nach der Modernisierung durch eine private Eigentümergemeinschaft als Wohngebäude genutzt und das Haus **Magnitorwall 16** beherbergt heute die Städtische Musikschule. Ein Teil der für Braunschweig typischen Wallringbebauung ist so erhalten geblieben.

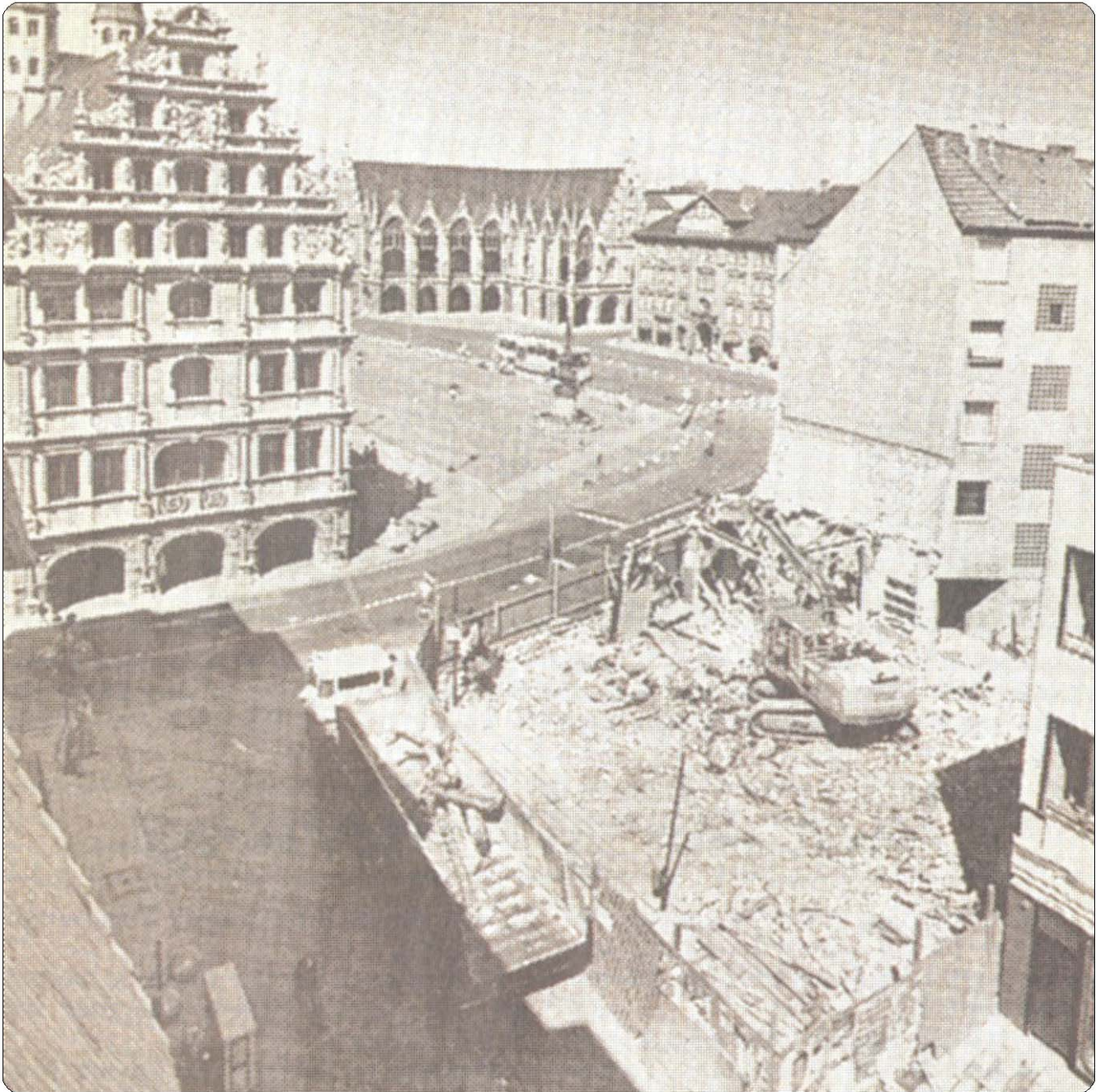
Auf **28 Grundstücken** sind bauliche Anlagen beseitigt worden. Abbruchmaßnahmen in der Innenstadt hatten gegenüber den Abbrüchen im Bahnhofsviertel eine völlig andere Qualität. Eine klare und großzügige Blockstruktur, die „nur“ zu entkernen war, um Wohn- und Lebensqualität in die Innenhöfe der Gründerzeitbebauung zu bringen, waren in der Innenstadt nicht vorzufinden. In der in weiten Bereichen kleinteilig strukturierten Innenstadt waren meist Grundstücke vorzufinden, die entweder nach dem Krieg nur provisorisch bebaut und ungenügend ausgenutzt waren oder auf denen Garagen errichtet wurden. Auf anderen, für die mittelalterliche Parzellenstruktur typischen,

1: Bebauungsplan IN 206 „Magniviertel“

S. 46/47:

1: Poststraße 9, während des Abbruchs

2 +3: Poststraße 9, Vorschläge zur Neubebauung





2



3

langen und schmalen Handtuchgrundstücken bestanden häufig Anbauten, die bis in die Tiefe des Grundstücks reichten und kaum mehr Freifläche zuließen. Bauliche Anlagen sind daher immer nur vereinzelt beseitigt worden, um Einzelgrundstücke wieder besser nutzbar zu machen. So zum Beispiel im Ägidienviertel an der Straße Hinter Liebfrauen oder im Bereich des Eiermarktes.

Klassische Blockentkernungen wurden in zwei Fällen durchgeführt: im Baublock Südstraße/Kalenwall - der Abbruch einer großen überdachten Garage - und im Baublock zwischen Leopoldstraße und Hinter Liebfrauen - der Abbruch eines Fabrikgebäudes.

Zwar gab es einen sehr großen Anteil stark modernisierungsbedürftiger bzw. baufälliger Gebäudesubstanz in den Altstadtgebieten, die sich an der Grenze zum Abbruch befanden - die Erhaltung und Modernisierung der historischen Stadtgebiete stand aber immer im Vordergrund.

In **24 Fällen** wurde die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen vertraglich den Eigentümern überlassen. Die Grundstücke Langedammstraße 15, Friedrich-Wilhelm-Straße 41 und Poststraße 9 seien hier beispielhaft genannt. Die zum Teil provisorische Bebauung zwischen **Langedammstraße** und Ölschlägern sollte auf dem alten Stadtgrundriss wieder hergestellt werden. Das Grundstück **Friedrich-Wilhelm-Straße 41** sollte ebenfalls für eine angemessene Bebauung an der als bürgerliche Prachtstraße angelegten Friedrich-Wilhelm-Straße vorbereitet werden. An der **Poststraße 9** galt es, die exponierte Lage zum Altstadtmarkt wieder aufzuwerten und den provisorischen zweigeschossigen Flachdachbau durch einen mehrgeschossigen modernen Neubau, der Alt und Neu verbindet, zu ersetzen.

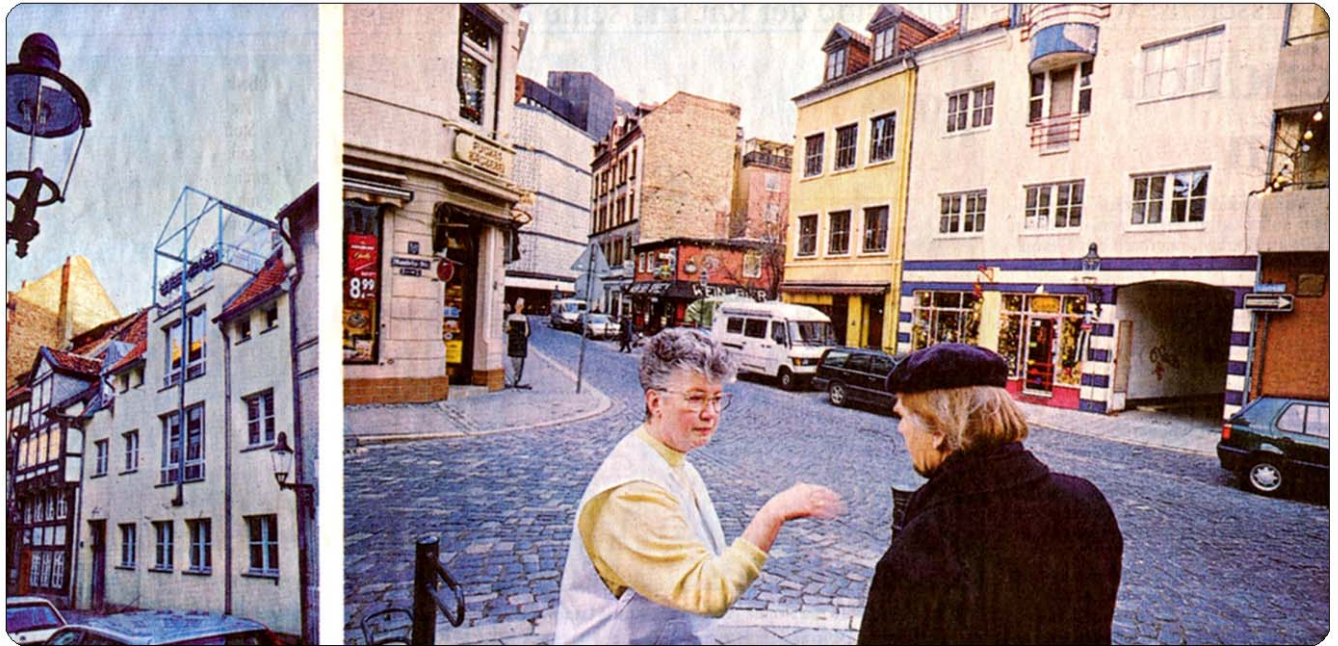
Weiterhin zählt zu den Ordnungsmaßnahmen der **Umzug von Bewohnern und Betrieben**, deren Verfahrensgrundsätze im sogenannten Sozialplan geregelt werden. Vom Sanierungsverfahren betroffen waren Haus- und Wohnungseigentümer, Mieter, Geschäfts- und Gewerbetreibende gleichermaßen. Da

der Modernisierungsdruck in einigen Teilbereichen wie z.B. in den Straßen Klint im Magniviertel oder in der Echternstraße extrem hoch war, waren die Bewohner zumindest für den Zeitraum der Sanierung gehalten, ihren Wohnraum zu verlassen. Leitlinie Braunschweigs war - wie in den anderen Gebieten - die Bewohner im Quartier zu halten. Die ohnehin bestehende Tendenz des Abwanderns aus der Innenstadt sollte durch die notwendigen baulichen Eingriffe nicht noch unterstützt werden.

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Innenstadt wurden **Grundsätze** für den **Sozialplan** entwickelt, die Vorstellungen enthielten, wie nachteilige Auswirkungen der Sanierung für die Betroffenen möglichst und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel vermieden oder gemildert werden sollten:

- Der Abriss von Wohngebäuden war möglichst zu vermeiden - Schwerpunkt der Erneuerung lag auf dem Gebiet der Wohnumfeldverbesserung und auf Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen.
- Die Bewohner sollten bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen nicht aus der Innenstadt verdrängt werden; Sanierungsmaßnahmen waren in Abstimmung und möglichst in Übereinstimmung mit den Betroffenen durchzuführen.
- Die Sanierung sollte in erster Linie durch Eigeninitiative und freiwillige Vereinbarungen mit den Eigentümern erfolgen.
- Die Betroffenen waren frühzeitig über anstehende Maßnahmen zu informieren.
- Rat und Verwaltung sollten die Bürger rechtzeitig und verständlich je nach dem Stand der Durchführung über alle Planungsabsichten und Fördermöglichkeiten informieren und die Bildung bzw. Mitwirkung von Vertretungen fördern.

Diese allgemeinen Grundsätze behielten im Laufe des Verfahrens ihre Gültigkeit.



Gleichwohl auch der Umzug von Bewohnern und Betrieben als Ordnungsmaßnahme Aufgabe der Gemeinde ist, oblagen diese Maßnahmen im Kern immer den privaten Grundstückseigentümern selbst. Der Umzug von Bewohnern und Betrieben setzt schließlich die Kündigung des Miet- bzw. Pachtvertrages voraus, was naturgemäß nur durch den Grundstückseigentümer geschehen kann.

Auch die Stadt Braunschweig musste als Eigentümerin verschiedener Sanierungsgrundstücke in vielen Fällen Mietverträge kündigen, um die spätere grundlegende und durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude zu ermöglichen. Für die von einem sanierungsbedingten Umzug Betroffenen wird dann der Aufgabenkreis der Gemeinde sichtbar. Zunächst soll die Gemeinde Vorstellungen und Instrumente entwickeln, um die zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen zu vermeiden oder

zumindest zu mildern (§ 180 BauGB). Mit anderen Worten: die Gemeinde entwickelt einen Sozialplan.

Die Stadt Braunschweig hat ein wirksames Bündel von Instrumenten geschaffen, mit denen sanierungs-betroffenen Mietern sehr wirksam geholfen werden konnte. An zeitlich erster Stelle standen sehr frühzeitige Informationsgespräche, in denen der die Kündigung auslösende Grund dargestellt und gewichtet sowie die Hilfsmöglichkeiten im Einzelnen dargestellt wurden. Wünsche und Bedarf den künftigen Wohnraum betreffend wurden erörtert. Diese Gespräche wurden durch die Sanierungsabteilung selbst durchgeführt; in schwierigen Fällen wurde die Sozialbetreuung des Sozialamtes hinzugezogen.

1: Blick in die Ritter- und Kuhstraße

S. 50/51:

1: Friedrich-Wilhelm-Straße 2, Garagenabbruch

2: Leopoldstraße 5-6, vor Abbruch und Neuordnung





Denn aufgrund der erheblichen baulichen Defizite des Quartiers waren viele der betroffenen Mieter Arbeitslose, häufig Empfänger von Sozialhilfeleistungen und es betraf auch eine große Anzahl ausländischer Mitbürger. Nicht vergessen werden darf, dass manche der Mieter seit Jahrzehnten ihre Wohnung innehatten, in Einzelfällen seit über 50 Jahren! Um aus einem sanierungsbedingten Umzug keine persönliche Katastrophe, keine Entwurzelung werden zu lassen, war in vielen Fällen eine intensive persönliche Zuwendung geboten.

Worin bestanden die Hilfen der Stadt? In erster Linie - und für die Betroffenen in vor allem den achtziger und frühen neunziger Jahren am bedeutendsten - war es das Anbieten von Ersatzwohnraum. Zum einen bot sich der städtische Wohnungsbestand, der - auch aufgrund des häufig schlechten baulichen Zustandes - preislich im unteren Marktsegment lag und so half, die wirtschaftlichen Folgen für die Betroffenen einzudämmen, die nicht selten bislang nur 2 bis 4 Mark monatliche Quadratmetermiete zu zahlen hatten. Durch enge Zusammenarbeit mit der Nibelungen Wohnbau GmbH konnte ein bedeutender Teil der Betroffenen auch an deren Wohnungsbestand vermittelt werden.

Mit fortschreitender Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude des Quartiers sowie auch im parallelen Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel konnte Ersatzwohnraum auch in den sanierten Altbauten gefunden werden. Dass die Mieten erschwinglich und die Wohnungen für einen großen Teil der Betroffenen attraktiv blieben, ist den Bindungen geschuldet, die die Hauseigentümer im Gegenzug zur Modernisierungsbezuschussung eingehen mussten: die Mietpreise des sanierten Wohnraumes wurden im Modernisierungsvertrag, der die Sanierung im Detail regelte, für normalerweise 10 Jahre begrenzt auf einen festen oder gleitenden Betrag, der sich am qualifizierten Mietspiegel der Stadt Braunschweig orientierte. In einigen Fällen, vor allem bei Baugenossenschaften, wurde diese Bindung auch auf 25 Jahre ausgedehnt. Zudem wurde im Bedarfsfall, um die Miete für den

zurückziehenden oder den „umgesetzten“ Haushalt erschwinglich zu machen, die Miete für die Dauer von 10 Jahren weiter heruntersubventioniert: gegen einen um 100 DM/m² Wohnraum erhöhten Zuschuss wurde die zulässige Miete um 1 Mark pro Quadratmeter reduziert.

Damit wurde im Sanierungsgebiet zum einen die dringend erforderliche Sanierung des Wohnraumes verwirklicht und damit gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum langfristig erhalten. Besondere Wirksamkeit im Hinblick auf die sozialen Ziele der Stadt erreichte die Mietbindung in der Bündelung mit einem Benennungsrecht, seltener auch einem Belegungsrecht der Stadt, das vor allem bis Mitte der neunziger Jahre häufig für die Wohnungen vereinbart wurde. Es ermöglichte der Stadt, für den Vermietungsfall Wohnungsmieter vorzuschlagen, die natürlich vorzugsweise aus dem Kreis der Sanierungsbedingten gewählt wurden.

Weiterer Bestandteil des Sozialplanes waren finanzielle Hilfen, insbesondere hinsichtlich der mit dem sanierungsbedingten Umzug verbundenen Kosten. Nach hierzu geschaffenen Umzugskostenrichtlinien wurden sanierungsbedingten Mietern die Kosten des eigentlichen Umzuges sowie die begleitenden Aufwendungen, wie z. B. Kosten der Wohnungssuche, Antrittsrenovierung der neuen Wohnung, Installationskosten, Entrümpelung, Ersatzbeschaffungen von Einrichtungsgegenständen weitgehend erstattet. Viele Sanierungsbedingte erhielten auch Entschädigungen für zurückgelassene Einbauten und Bodenbeläge, und in manchen Fällen wurde auch die für die Ersatzwohnung vom neuen Vermieter geforderte Kautionsdarlehensweise vorgestreckt. In Einzelfällen betrug die Aufwendungen bis über 20.000 DM pro Haushalt.

Im Rückblick kann das Instrument des Sozialplanes als sehr wirkungsvoll beurteilt werden. Nicht nur, weil die Umsetzung von sanierungsbedingten Mietern überwiegend ohne größere Probleme und zeitliche Verzögerungen verlief, sondern weil die Mieter die Chance erhielten, im Quartier wohnen zu bleiben und

in vielen Fällen sogar in die sanierten Gebäude zurückziehen konnten.

Die nachteiligen Auswirkungen, vor allem bleibende negative Folgen konnten so weitestgehend vermieden oder zumindest abgemildert werden. Darüber hinaus wurde mit den Entschädigungen und sonstigen Geldleistungen der vom Gesetzgeber (§ 181 BauGB) geforderte Härteausgleich verwirklicht.

Der Stadt wäre durch die §§ 182 ff. BauGB auch ermächtigt Miet- bzw. Pachtverträge durch hoheitlichen Akt aufzuheben, wenn dies zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist, insbesondere, wenn die zivilrechtlichen Möglichkeiten nicht genügen, eine gerechtfertigte Entmietung zeitgerecht durchzusetzen. Dieses Instrumentarium musste die Stadt nicht aufgreifen - auch ein Beleg dafür, wie effektiv der Sozialplan funktioniert und die Betroffenen auch erreicht hat.

Der **Umzug von Betrieben** ist im Einzelfall im Gegensatz zum Umzug von Bewohnern wesentlich aufwendiger zu bewerkstelligen. Die elementaren Hilfen der Stadt sind hier die Vorhaltung von Ersatzflächen zur Verlagerung von Betrieben und natürlich Geld.

Gewerbebetriebe, wie sie sich vor allem im Bahnhofsviertel in den großen Blockinnenhöfen ausgebreitet hatten, waren auf Grund der relativ hohen Dichte und Kleinteiligkeit der Parzellen in der Innenstadt nicht vorzufinden. Dennoch war die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe durchaus auch für die Innenstadt typisch und zum Teil gewünscht. Zwei gewerbliche Betriebe wurden im Zuge der Sanierung verlagert: im Jahr 1984 die Fa. G. Fricke auf dem Grundstück Poststraße 9 und eine Töpferbetrieb auf dem Grundstück Leopoldstraße 39/40. Beide gehörten nicht unbedingt zu den Fällen einer „klassischen Betriebsverlagerung“, die auf Grund bestehender Konflikte durch mögliche Immissionen vollzogen wurden.

210 Haushalte sind aus Gründen der Sanierung umgezogen, davon wurden in **208 Fällen** die Miet- und Pachtverhältnisse über den Wohnraum einvernehm-

lich bzw. durch ordentliche Kündigung beendet. **65 Haushalte** erhielten eine Ersatzwohnung im Sanierungsgebiet, **145 Haushalte** außerhalb des Sanierungsgebietes. In **66 Fällen** war die Stadt Braunschweig bei der Ersatzraumbeschaffung behilflich.

Zu Beginn der Sanierung war die Zahl des zur Verfügung stehenden, modernisierten Wohnraums sehr gering, so dass nur eine Umsetzung außerhalb des Sanierungsgebietes möglich war. Mit Fortschritt der Sanierung stand zwar mehr sanierter Wohnraum zur Verfügung, trotz Regulierung der Mietpreise durch die Gemeinde war der Wohnraum jedoch nicht für Jeden bezahlbar. Nicht zu unterschätzen war die Zahl der Auszubildenden, Studierenden oder noch nicht „sesshaft“ gewordenen Bewohner und Bewohnerinnen in der Innenstadt. Für viele ist daher die Sanierung der Auslöser, aber nicht der Anlass des Umzuges gewesen. Die Erfahrung zeigte auch, dass der „natürliche Erneuerungsdrang“ im Laufe der Zeit nicht nur im Quartier stagniert war, sondern auch in den privaten Wohnzimmern. Nicht selten erfuhren die Mitarbeiter der Stadt, die zum Teil zwischenmenschliche Beziehungen zu den Betroffenen aufgebaut hatten, Dankbarkeit.

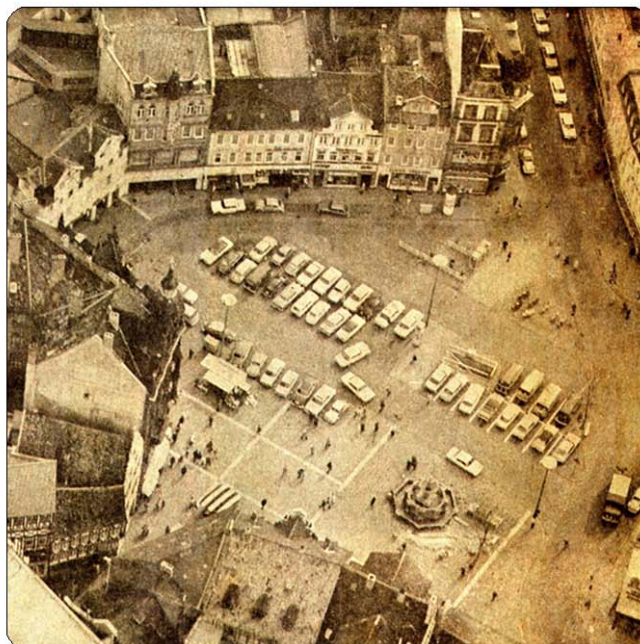
Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen außerdem alle Maßnahmen, die der **Erschließung** des Sanierungsgebietes dienen. Erschließungsanlagen im sanierungsrechtlichen Sinne werden in den Verwaltungsvorschriften der jeweiligen Länder zum BauGB genauer definiert. Zu den Erschließungsanlagen zählen Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung des Sanierungsgebietes dienen, einschließlich der Fuß- und Radwege. Öffentliche Fuß- und Wohnwege, Park- und Grünanlagen, öffentliche Spielplätze sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung gehören ebenfalls zu den Erschließungsanlagen.

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet Innenstadt **36 Erschließungsmaßnahmen** durchgeführt: 24 öffentliche Straßen, 10 öffentliche Plätze, eine öffentliche Fußwegverbindung und ein öffentliches Parkhaus.

Die Straßen- und Fußwegenetze wurden bei der Planung zur Umsetzung von Umgestaltungen quartiersbezogen betrachtet.

So basierten die Straßenumgestaltungen im Magniviertel und damit einhergehende Änderungen im Verkehrsablauf auf einem vom Rat verabschiedeten Verkehrskonzept für den Bereich Magni.

Die in der Innenstadt förmlich festgelegten Teilbereiche bezogen sich auf die für Braunschweigs Stadtentwicklung typischen Weichbilde „Altstadt“, „Neustadt“, „Hagen“ und „Altewiek“. Jedes Weichbild war ursprünglich autark organisiert und hatte seinen eigenen Markt, seine eigene Kirche. Im Laufe der Stadtentwicklung und nach Wegfall eigenständiger Befestigungsanlagen schmolzen die Teile zu einer Stadt Braunschweig zusammen. Auf Grund der erhaltenen Stadtstruktur und der erhaltenen Märkte, Plätze und Kirchen sind die früheren Weichbilde weiterhin als eigene Zentren erkennbar. Diese Besonderheit und Qualität der Innenstadt konnte durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und des Fahrverkehrs sowie durch die zahlreichen Platzumgestaltungen wieder herausgestellt werden. **Altstadtmarkt**, **Kohlmarkt**, **Wollmarkt**, der **Magnikirchplatz** wie der **Spoehrplatz** wurden vor den Umgestaltungen im Sanierungsverfahren als Parkplätze genutzt. Sie sind heute belebte, beliebte und für die Öffentlichkeit bestimmte Plätze. Ein wesentliches Sanierungsziel, die Traditioninseln zu bewahren und aufzuwerten, wurde damit im Kern erreicht. Sämtliche Straßen, die mit Hilfe der Sanierung umgebaut wurden, befinden sich in historischen, teilweise auf mittelalterlichen Ursprung zurückzuführenden Bereichen. Vor diesem Hintergrund wurden die Straßen nach dem historischen Vorbild umgebaut und in altstadttypischen Materialien hergestellt. Im gleichen Zuge erhielten die Straßen eine neue Kanalisation, das veraltete Mischsystem wurde auf ein modernes Trennsystem umgestellt. Wenn der Straßenquerschnitt es zuließ, erhielten die Straßen begleitendes Grün.



1



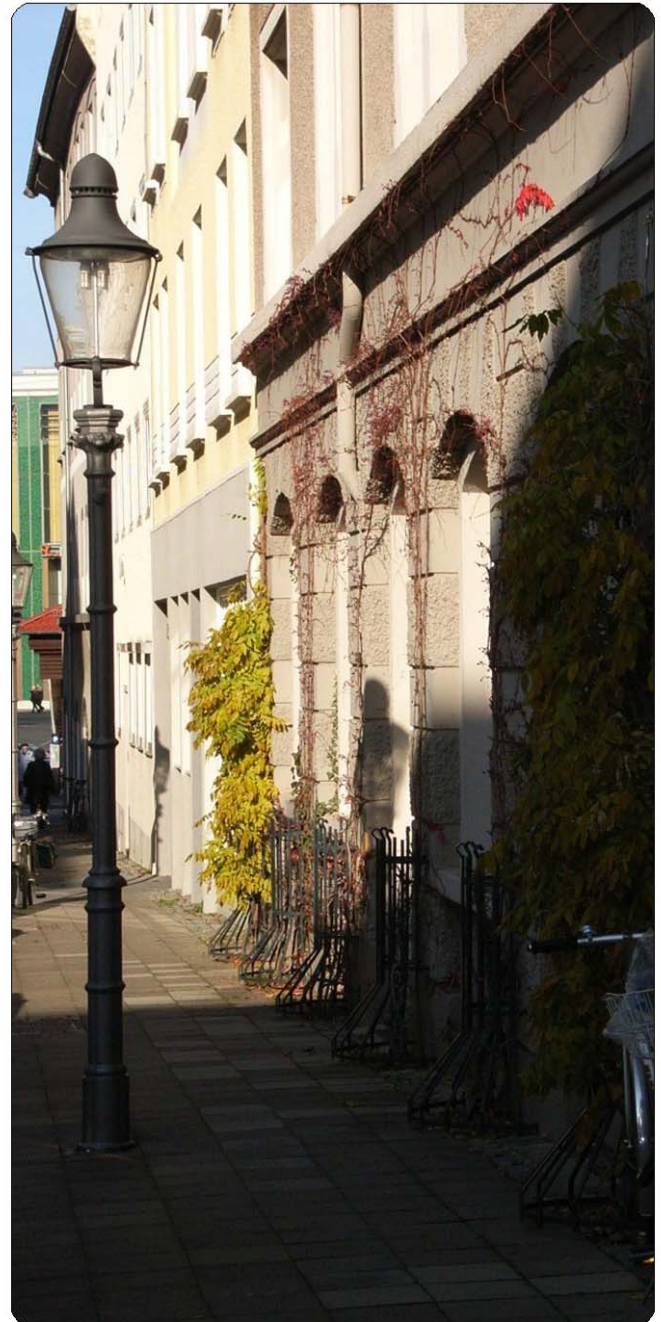
2

Zu den **Baumaßnahmen** gehören die Neubebauung, die Modernisierung baulicher Anlagen, die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verwirklichung sonstiger angestrebter Sanierungsziele.

Im quantitativen Vergleich zwischen Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben in der Innenstadt lässt sich ein Gleichgewicht feststellen. Der relative Anteil der Neubaumaßnahmen ist in der Innenstadt weitaus größer gewesen als im Sanierungsgebiet „Bahnhofsviertel“. Nicht „flächendeckende“ Neubauvorhaben prägten das Sanierungsverfahren, sondern über die gesamte Innenstadt verteilte Einzelvorhaben schlossen nach und nach Baulücken im ganzen Gebiet. Vervollständigt wurde die städtebauliche Erneuerung in einem Altstadtquartier jedoch erst durch viele einzelne private und öffentliche **Modernisierungen**.

23 Modernisierungen im Magniviertel, 14 Modernisierungen im Ägidienviertel, 10 Modernisierungen in der Altstadt, 14 Modernisierungen im Teilbereich Echternstraße, 6 Modernisierungen im Bereich Alter Bahnhof und 5 Modernisierungen in der Neustadt - in der Summe **72 Modernisierungsmaßnahmen**, die direkt bezuschusst oder indirekt durch steuerliche Vergünstigungen gefördert wurden - zeugen davon.

Einen großen Anteil an den Modernisierungen nahm die Fachwerkbauweise ein, die überwiegend im **Magniviertel** und in der **Echternstraße** vorzufinden war. Hier waren großer Sachverstand, Fingerspitzengefühl und geduldige Bauherren gefragt.



- 1: Kohlmarkt, vor der Umgestaltung
- 2: Kohlmarkt, nach der Umgestaltung
- 3: Schlossstraße, nach der Umgestaltung



1



3



2



4

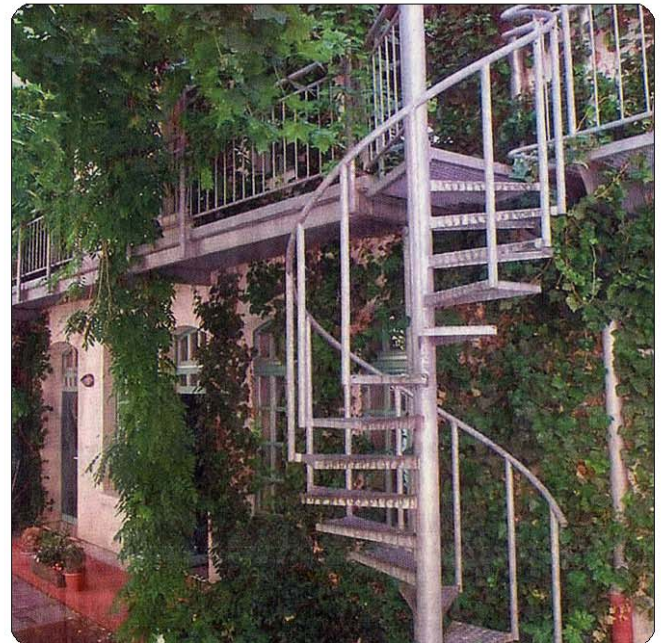
Eine andere Herausforderung bestand darin, die den mittelalterlichen, von der Wiedererrichtung der Alten Waage bestimmten **Wollmarkt** umgebende Bebauung aus den 50er/60er Jahren so aufzuwerten, dass wieder ein zusammenhängendes Ensemble entsteht. Gerade der Wollmarkt gibt ein hervorragendes Beispiel ab für das Ineinandergreifen von privaten und öffentlichen Maßnahmen, von öffentlichen Plätzen und der den Platz prägenden Bebauung, von Neubau-, Modernisierungsmaßnahmen und Platzum- und Wohnumfeldgestaltungen. Es macht deutlich, wie vielschichtig das Sanierungsverfahren greifen muss, um eine tiefgehende Wirkung zu erzeugen - in der Lebens- und Wohnqualität innerhalb der privaten vier Wände bis in den öffentlichen Raum. Die Schaffung neuen lebenswerten Wohnraumes stand dabei an erster Stelle.

Im **Ägidienviertel** sowie im Bereich „**Alter Bahnhof**“ erforderten überwiegend Gebäude der Gründerzeit auf Grundstücken in der Leopoldstraße und in der Friedrich-Wilhelm-Straße eine Modernisierung.

Innenhöfe auf Grundstücken am **Kohlmarkt** waren vor Baubeginn zunächst zu entkernen. Die häufigsten Missstände resultierten hier aus der völligen Überbauung des Grundstücks, das häufig die Tiefe des gesamten Blockes einnahm. Weder Licht noch Sonne konnte die desolaten Innenhöfe erreichen. Die Platzwände des Kohlmarktes - Gebäude und Gebäudehauptfassaden aus allen Baustilepochen - wurden außerdem auf die historische Substanz zurückgebaut.



5



6

- 1: Friedrich-Wilhelm-Str. 26, nach der Modernisierung
- 2: Platz Hinter Liebfrauen nach der Umgestaltung
- 3: Hinter der Magnikirche, nach der Modernisierung
- 4: Ritterstraße, nach der Umgestaltung
- 5: Kohlmarkt, Beispiel für Innenhöfe vor der Sanierung
- 6: Kohlmarkt 5, Innenhof nach der Modernisierung

Fachgerechte **Modernisierungsgutachten**, die Auskunft über Sanierungsmöglichkeit, Sanierungsvorschläge und über Kosten und Finanzierung gaben, galten als Voraussetzung für eine tatsächliche Förderung und Durchführung der Maßnahme. Die Gutachten, ebenfalls durch Städtebaufördermittel finanziert, haben den Eigentümern den Entschluss zur Modernisierung erleichtert: sie lieferten die notwendige Vorplanung, die im Vorfeld bereits Kosten für die Eigentümer verursacht hätte und halfen Investitionen anzuschieben. Die Modernisierungen sind im Wesentlichen von den Eigentümern, zumeist Privatpersonen, durchgeführt worden. In einigen Fällen war die Stadt für Einrichtungen des Gemeinbedarfs selbst Bauherr. Wohnungsbaugesellschaften hatten in der Innenstadt am Wollmarkt (BBG) und in der Leopoldstraße (NIWO) eigenen Bestand.

Immer noch seit dem Krieg unbebaute Grundstücke sollten im Rahmen der Sanierung wieder Dienstleistungsstätten, Wohnungen, Flächen für Handel und Gewerbe oder Flächen für den ruhenden Verkehr aufnehmen. **Neubauvorhaben** unterschiedlichster Ausmaße und städtebaulicher Zusammenhänge sowie mit verschiedensten Nutzungen wurden in allen Teilbereichen der Innenstadt realisiert:

2 Neubauvorhaben in der Neustadt, 17 im Teilbereich Magniviertel, 14 im Teilbereich Ägidien, 1 im Teilbereich Hagen, 10 in der Altstadt, 3 im Teilbereich Alter Bahnhof, 2 in der Echternstraße. Insgesamt **49 Neubaumaßnahmen** haben das Bild der Innenstadt während des gesamten Sanierungszeitraumes verändert und zeugen von der Dichte der Maßnahmen.



Langedammstraße 17/18 Modernisierungsuntersuchung

Im Auftrag der Stadt Braunschweig
Stadtplanungsamt Abt. Stadterneuerung
1984


Arbeitsgruppe Altstadt
Architekten & Ingenieure
Giesmaroder Straße 5 · 3300 Braunschweig · Telefon 05 31 - 33 90 14
Dipl.-Ing. Holger Nützhorn · Dipl.-Ing. Martin Schumacher

- 1: Titelseite des Modernisierungsgutachtens Langedammstraße 17/18
- 2: Leopoldstraße 5, Neubau Wohnhaus
- 3: Echternstraße, Neubau Stadthäuser
- 4: Rizzi- House, Neubau Bürogebäude
- 5: Turnierstraße, Neubau Amtsgericht



2



4



3



5

Die größten zusammenhängenden Bereiche des Sanierungsgebietes werden durch das Magniviertel, durch das Ägidienviertel und durch die Altstadt gebildet - hier besteht auch die größte Dichte an realisierten Neubauvorhaben. Im **Magniviertel**, das durch die harten und radikalen Eingriffe an Georg-Eckert-Straße und Stobenstraße seither von der übrigen Innenstadt abgeschnitten war, waren die aufgebrochenen Block- und Blockrandstrukturen wieder zu schließen. Ein Großteil des nördlichen Abschlusses des Viertels war zu Beginn der Sanierung geöffnet, unbebaut. Die um die zentral gelegene Magnikirche wie eine Zwiebel-schale liegende Bebauung besaß im Norden keinen räumlichen Abschluss mehr; der Straßenraum der Georg-Eckert-Straße war nicht gefasst. Die mit „Ackerhof-West“ und „Ackerhof-Ost“ bezeichneten Projekte stehen für einen langen und schwierigen Prozess der „Stadtreparatur“. Die Neubebauung an der Südseite der Georg-Eckert-Straße bildete eine neue Stadtfront gegenüber dem zu diesem Zeitpunkt bestehendem Schlosspark. Heute hat die Bebauung aus den 80er und Ende der 90er Jahren mit der Errichtung der ECE- Schlossarkaden wieder ein Gegenüber. Die noch junge Georg-Eckert-Straße ist im Stadtgrundriss mehr denn je festgeschrieben.

Neubauvorhaben bestimmen im Wesentlichen den westlichen Teil des **Ägidienviertels**. Das raumgreifende Projekt „Integriertes Wohnen“ steht für eine intensive Grundstücksneuordnung und Blockentker-nung zwischen Leopoldstraße und Hinter Liebfrauen.

Im Bereich der **Altstadt** wurden die vermutlich größten unbebauten Flächen der Nachkriegszeit in der historischen Innenstadt mit dem Neubau des Amtsge-richtes zwischen Eiermarkt und Güldenstraße wieder bebaut. Der Stadtteil wird heute insbesondere durch öffentliche Verwaltungsgebäude geprägt.

Der Teilbereich **Echternstraße** war eher durch die Kleinteiligkeit noch bestehender historischer Gebäude aus allen Baustilepochen gekennzeichnet. Moderni-sierungsmaßnahmen bestimmten hier die Tätigkeit,

vor allem im Süden der Echternstraße einschließlich des Prinzenweges. Der nördliche Abschnitt der Ech-ternstraße allerdings war seit der Wiederaufbauphase der Nachkriegszeit vorgesehen für eine Neubebau-ung. Erst am Ende des Sanierungsverfahrens gelang es, diese Innenstadtfächen wieder der Wohnnutzung zu übergeben.

Auch in den kleinen Teilbereichen des Sanierungsge-bietes, wie „**Am Alten Bahnhof**“ oder in der „**Neu-stadt**“, ging es immer wieder um Stadtreparatur, um das Schließen von Baulücken, um die Pflege bau- und kulturhistorisch bedeutender Orte und um das behut-same Ergänzen vorhandener Strukturen. Nicht selten wurde die Frage nach den geeigneten Mitteln dafür diskutiert. Wie war ein historisches Gebäude, das völlig aus dem Stadtbild verschwunden war, wieder zu errichten? War die Herstellung nur des Stadtraumes wichtig? Ließ man also den Grundriss aufleben und ersetzte das Gebäude mit modernen Materialien und in einer zeitgemäßen Sprache? Oder sollten original-getreue Bauwerke entstehen? Der Wiederaufbau der Alten Waage auf dem Wollmarkt ist so ein viel disku-tiertes Objekt. Das Fachwerkhaus wurde nach alten Plänen rekonstruiert und nimmt heute Einrichtungen der Volkshochschule auf. Der Wiederaufbau der Alten Waage als besonderer Solitär blieb aber eher ein Einzelfall unter den Neubauvorhaben in der Innen-stadt.

Die behutsame Stadterneuerung sollte vor allem den rigorosen Umgang mit alter Bausubstanz aufhalten und das, was noch von der Braunschweiger Ge-schichte übrig geblieben war, erhalten. Die schwers-ten und radikalsten Eingriffe der Nachkriegszeit - der 60er und 70er Jahre - konnten freilich nicht wieder durch die „behutsame Stadterneuerung“ rückgängig gemacht werden.

Bis heute hat das Ringen um die Innenstädte, um ihren Erhalt und ihre Attraktivität, angehalten. Dies war nicht nur ein Ziel der Stadterneuerung. Nachdem zuerst die Bewohner die Innenstädte verließen, um sich das „Glück vom Wohnen“ außerhalb zu erfüllen,



1



3



2



4

verschwanden nach und nach auch Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel, da sie am Stadtrand besser expandieren konnten. Methoden und Mittel der Stadterneuerung konnten die große Tendenz sicher nicht völlig aufhalten. Sie konnte sie aber vor allem durch die Modernisierung von Wohnraum begrenzen. Wenn auch nur für einen geringeren Anteil der Bevölkerung, so wurde der Wohnraum, wurden Wohnhäuser in Altstadtquartieren wieder als alternativer Wohnstandort interessant. Etwa 50% der Baumaßnahmen waren Neubauvorhaben, die für das Wohnen bestimmt waren. Dies betraf vor allem die Gebiete am Rand der Innenstadt. In der eigentlichen City sind Geschäfts- und Verwaltungsgebäude entstanden, die für die Funktion der City eine ebensolche Bedeutung hatten.

Resümierend kann für Braunschweig festgehalten werden, dass gerade die Altstadtquartiere Echternstraße, Magniviertel und Neustadt wieder beliebte Wohnquartiere sind. Ein weiterer Verfall ganzer historischer Bereiche der Innenstadt konnte dadurch aufgehalten werden.

Das, was allgemein hin - mehr als Wunschvorstellung denn als erlebbares Faktum - „Renaissance der Innenstädte“ prognostiziert wird, kann zum Ende der Sanierungszeit tatsächlich in Braunschweig wahrgenommen werden.

Kosten, Finanzierung, Förderung

Die Kosten der mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 56,6 Millionen €. Es wird davon ausgegangen, dass diese Förderungen zusätzliche private und öffentliche Investitionen in Höhe von ca. 566 Millionen € ausgelöst haben. Das macht deutlich, welch wichtiges Förderprogramm der Gemeinde von Bund und Land zur Verfügung gestellt worden ist. Die **Kosten** (Ausgaben) der mit öffentlichen Mittel geförderten Maßnahmen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

| Städtebauförderung Innenstadt | | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kosten der mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen (Fördermittel) | | Kosten in Tsd. € |
| Vorbereitung | Vorbereitende Untersuchung | -- |
| | Weitere Vorbereitung | 1.235 |
| Ordnungsmaßnahmen | Erwerb von Grundstücken | 6.251 |
| | Bodenordnung | 4 |
| | Umzug von Bewohnern und Betrieben | 554 |
| | Beseitigung baulicher Anlagen | 1.792 |
| | Erschließung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Straßen ▪ Öffentliche Plätze und Grünflächen ▪ Öffentliche Wege ▪ Öffentliche Spielplätze | 24.669 |
| | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 1.856 |
| Baumaßnahmen | Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden | 11.002 |
| | Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäuden | 1.259 |
| | Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | 5.976 |
| Sonst. Kosten | Wertausgleich zugunsten der Gemeinde | 2.062 |
| Gesamtsumme | | 56.660 |

Die **Finanzierung** der Maßnahmen setzt sich in erster Linie aus folgenden Einnahmen zusammen: aus Städtebaufördermitteln zu je 1/3 von Bund und Land und dem 1/3 Anteil der Stadt sowie durch Erträge und Erlöse, den Ausgleichsbeträgen und dem Wertausgleich. Für Braunschweig ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Städtebauförderung Innenstadt | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Finanzierung der Sanierung | Einnahmen in Tsd. € |
| Städtebaufördermittel des Landes Niedersachsen (StBauF-Programm Bund und Land) | 25.594 |
| Eigenmittel der Stadt Braunschweig | 12.519 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken | 10.715 |
| Erträge aus der Bewirtschaftung von Grundstücken | 3.758 |
| Ausgleichsbeträge | 2.165 |
| Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde | 1.500 |
| Sonstige Einnahmen | 409 |
| Summe der Finanzierungsmittel | 56.660* |
| *) zzgl. nicht förderungsfähige Kosten (3/3 Stadt) | 2.178 |

Zu den vielfältigen Mängeln und Missständen, die im Sanierungsgebiet zu Beginn vorhanden waren, zählten auch Zustand und Ausstattung vieler privater wie städtischer Wohngebäude. In der Innenstadt stammt die Altbausubstanz im Gegensatz zum Bahnhofsviertel nicht nur aus der Gründerzeit - den Jahren zwischen 1870 bis 1910 - sondern auch aus früheren Epochen, die teilweise in das Mittelalter zurück reichen. In Fachwerk- wie in Massivbauweise errichtete Gebäude aus allen Epochen der Baugeschichte gehö-

ren zum Bestand. Nur wenige dieser Gebäude waren von den Eigentümern den heutigen Wohnanforderungen entsprechend modernisiert worden. Vielmehr musste zu Beginn der Sanierung eine jahrzehntelange Vernachlässigung der Bausubstanz konstatiert werden. Baumängel konnten sich ausprägen, wie etwa mangelnde Abdichtung gegen Erdfeuchte, verwitterte und unzureichend gegen Wärmeverlust isolierte Dächer und Außenwände, veraltete Haustechnik, mangelhafte Fenster und vieles mehr. Zusätzlich waren Missstände zu beobachten, wie schlechte Belichtungssituationen, unzeitgemäßer Wohnraumzuschnitt und fehlende Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück, da es an Grün und attraktiven Freiflächen mangelte. Nicht wenige Hinterhöfe waren flächendeckend versiegelt und mit Autogaragen überbaut.

Die Stelle Stadterneuerung hat umfassend das Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern gesucht, um auf Mängel und Missstände hinzuweisen und Möglichkeiten der Verbesserung zu erarbeiten. Im Rahmen des dann ablaufenden Sanierungsgenehmigungsverfahrens nach § 144 BauGB aus Anlass beabsichtigter, genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen des Eigentümers oder bei einem Wechsel des Eigentümers ergab sich häufig ein Kontakt, bei dem auch die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes im Sinne des § 177 BauGB auf den Weg gebracht werden konnte.

Neben der Beratung durch die Stelle Stadterneuerung spielten dabei vor allem von der Stadt bezahlte Modernisierungsgutachten eine wesentliche Rolle. In diesen umfangreichen Untersuchungen wurden dabei von Architekten bzw. Bauingenieuren die Mängel und Missstände an Grundstück und Gebäude eruiert sowie ein umfassendes Maßnahmenkonzept erarbeitet. Das ging nicht selten über die ursprünglichen Vorstellungen des Eigentümers hinaus, zeigte aber auch die Chancen eines Gebäudes auf, zeitgemäßen Wohnansprüchen wieder im vollen Umfang zu genügen und dauerhaft vermietbar zu sein. Auch die Kosten des möglichen Maßnahmenpaketes wurden in den Gutachten ermittelt. Normalerweise bestand nach dem Vor-

liegen des Modernisierungsgutachtens bei dem Eigentümer wie bei der Stadt gemeinsam die Erkenntnis, dass nur eine umfassende, durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes sinnvoll sein kann.

Gleichwohl wurde aber von der gesetzlichen Möglichkeit, ein Modernisierungsgebot auszusprechen, von der Stadterneuerung in keinem Fall Gebrauch gemacht. Vielmehr wurden über die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit dem jeweiligen Eigentümer öffentlich-rechtliche Modernisierungsverträge geschlossen, in denen sich einerseits der Eigentümer zu einem mit der Stadt abgestimmten, recht exakt beschriebenen Maßnahmekonzept verpflichtet, wohingegen die Stadt eine Kostenzuschuss aus Städtebauförderungsmitteln in Aussicht stellt. Grundsätzlich musste dabei eine insoweit durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung von Gebäude und Grundstück erfolgen, sodass kein wesentlicher Mangel oder Missstand mehr zurückbleibt.

Ein weiteres wesentliches Gegengewicht zur Bezuschussung war regelmäßig die Festlegung einer Mietpreisbindung und ggf. die Vereinbarung von Benennungs- bzw. Belegungsrechten auf die Wohnungen für die Stadt (vgl. hierzu den Abschnitt Sozialplan). Auch musste sich der Eigentümer für die Dauer von 10 Jahren verpflichten, künftige Baumaßnahmen zur äußeren Gestaltung mit der Stadt abzustimmen. Bestimmte problematische Nutzungen des Gebäudes, etwa als Videotheken oder Sexshop, sind dauerhaft zu unterlassen.

Die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von über lange Zeiträume vernachlässigten Gebäuden verursacht in der Regel allerdings derart hohe Baukosten, dass auch mögliche Mietmehreinnahmen den Eigentümern eine Projektfinanzierung nicht ermöglichen. Im Rahmen einer sogenannten **Kostenersatzberechnung** wird der unrentierliche Kostenanteil ermittelt, und zwar nur von den besonders im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes als förderfä-

hig geprüften Kosten. Maßnahmekosten bleiben zu einem mehr oder weniger großen Anteil unrentierlich. Diese Problematik bestand sehr ausgeprägt auch im Bahnhofsviertel II, was den maroden Zustand der Bausubstanz noch verfestigte und dem Quartier die Möglichkeit, sich aus eigener Kraft zu entwickeln, weitestgehend genommen hatte.

Eingang in die Berechnung des unrentierlichen Kostenanteils fanden die voraussichtlichen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, die möglichen künftigen Mieteinnahmen bzw. Mietmehreinnahmen unter Berücksichtigung der ggf. zu vereinbarenden Mietpreisbindungen sowie die marktüblichen Konditionen für geliehenes Geld bzw. eingesetztes Eigenkapital. Die sich ergebenden unrentierlichen Kostenanteile lagen bei umfangreichen Maßnahmen regelmäßig zwischen 50 und bis über 70 %. Solche Werte sind Ausdruck für die Tatsache, dass durchgreifende Gebäudesanierungen Kosten in einer Höhe verursachen, die den Kosten eines vergleichbaren Neubaus nahe kommen, sie in manchen Fällen (Objekte mit hohem Alter bzw. mit historischer oder denkmalrechtlicher Bedeutung) gar überschreiten. Auf der anderen Seite können aber nach Abschluss der Maßnahmen nur selten Mieten erzielt werden, die Neubauten entsprechen - schon wegen der einzuhaltenden Mietpreisbindung.

Erhebliche unrentierliche Kostenanteile bedingen eine Bezuschussung, damit Modernisierung und Instandsetzung wirtschaftlich machbar sind. Der im Rahmen eines Modernisierungsvertrages vereinbarte Zuschuss ist damit keine aus freien Stücken gewährte Wohltat, sondern notwendiger Beitrag der öffentlichen Hand, um dem Sanierungsgebiet den erforderlichen Anschlag zu geben.

Im Falle eines etwaigen hoheitlichen Modernisierungsgebotes nach § 177 besteht gar die Verpflichtung der Gemeinde, dem Eigentümer die unrentierlichen Kosten zu erstatten.

Die abgeschlossenen Modernisierungsverträge folgen diesem Ansatz. Allerdings werden die unrentierlichen Kosten üblicherweise dabei nicht vollständig ersetzt.

Nach einer vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinie wurde erst ab einem unrentierlichen Kostenanteil von über 35 % überhaupt ein Zuschuss gegeben, dessen Höhe prozentual auf die förderungsfähigen Maßnahmekosten bezogen wird.

Im Regelfall war dabei folgende Matrix maßgebend:

| Kostenerstattungsbetrag | Zuschuss |
|-------------------------|----------|
| - 35 % | |
| 35,1 - 45 % | 30 % |
| 45,1 - 55 % | 40 % |
| 55,1 - 70 % | 45 % |
| 70,1 - 85 % | 50 % |

Der wesentliche Grund, die unrentierlichen Kosten nicht vollständig zu bezuschussen, lag darin begründet, dass der Eigentümer die entstehenden Maßnahmekosten unter bestimmten Voraussetzungen in erhöhtem Umfang steuerlich geltend machen konnte. Der Gesetzgeber hat dazu für Eigentümer von in Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücken besondere Abschreibungsregelungen getroffen (§ 7h bzw. § 10f Einkommensteuergesetz). Die daraus erzielbaren wirtschaftlichen Vorteile waren bei der Bemessung des Zuschusses zu berücksichtigen.

Die Vorteile eines **Modernisierungsvertrages** gegenüber dem hoheitlichen Modernisierungsgebot haben sich in der Praxis regelmäßig bestätigt. Während ein einseitiges, verbindliches Verfügen einer Modernisierung angesichts der hohen wirtschaftlichen und emotionalen Bedeutung einer Immobilie den Keim des Streitigen schon in sich trägt, ist der Weg zu einem gegenseitigen Vertrag das vertrauensvolle und beratende Gespräch und die Verhandlung. Die verfügbaren Verhandlungsspielräume wurden dabei geschickt genutzt, um zum einen die berechtigten wirtschaftlichen Interessen und Zielvorstellungen der Eigentümer zu fördern, auf der anderen Seite aber auch stadtgestalterische und sozialplanerische Ziele der Stadt zu verwirklichen. In vielen Fällen darf die Überzeugung geäußert werden, dass gerade das entstandene ver-

tragliche Verhältnis der Stadt ermöglicht hat, auch weiche und dennoch in der Summe bedeutsame Details erfolgreich zu kommunizieren, die im Rahmen eines Gebotes nicht durchsetzbar gewesen wären - beispielsweise in Fragen der Fassaden- und Freiflächengestaltung.

Die Erfolgsgeschichte der bezuschussten Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Grundstücken hatte ihre Hochphase sicher in den achtziger und frühen neunziger Jahren, als Städtebauförderungsmittel noch in großem Umfang verfügbar waren. Diese Geldmittel verknappten sich dann jedoch.

Es zeigte sich allerdings, dass in vielen Fällen schon die bereits erwähnten steuerlichen Sonderabschreibungen ausreichender Anreiz waren, kleinere wie auch durchaus umfangreichere Projekte auf den Weg zu bringen.

Da die Stelle Stadterneuerung nunmehr auch verstärkt mit der vorzeitigen Ablösung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages begann, wurde ein weiteres Förderungsinstrument aufgegriffen: eine reduzierte, pauschalierte Förderung, die der Gesetzgeber schon im Falle eines Modernisierungsgebotes ausdrücklich zugelassen hat (§ 177 Abs. 4 BauGB). Dabei wurde auf eine detaillierte Kostenerstattungsrechnung verzichtet und eine von der Höhe her reduzierte, pauschal festgelegte Förderung vereinbart, in der Regel 25 % der förderungsfähigen Kosten. Gleichzeitig wurde der Höchstbetrag des Zuschusses auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, der für das Grundstück nach § 154 BauGB anfällt, begrenzt. Neben den im wesentlichen gleichartigen Bindungen, wie sie in früheren Modernisierungsverträgen vereinbart wurden, insbesondere der Mietpreisbindung, verpflichtete sich der Eigentümer nunmehr auch zur Entrichtung eines Geldbetrages zur Ablösung des Ausgleichsbetrages. Beide Zahlungen - Zuschuss wie Ablösebetrag - wurden dann gegeneinander verrechnet.

Verfahrensablauf im Sanierungsgebiet Innenstadt

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ratsbeschluss | | Beschlüsse zur Einleitung von Umlegungsverfahren: | |
| Vorbereitende Untersuchungen: | 14.06.1977 | Grenzregelung Kalenwall/Gieseler: | 29.11.1988 |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 20.06.1977 | Öffentliche Bekanntmachung: | 18.01.1989 |
| Satzungsbeschluss zur Förmlichen Festlegung: | 20.01.1981 | Umlegungsverfahren 10/33a, Ölschlägern/Kuhstraße und Ritterstraße/Schlossstraße: | 23.11.1961 |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 12.10.1981 | Aufhebung des Umlegungsverfahrens: | 14.06.1983 |
| Ratsbeschluss zur 1. Erweiterung: | 04.04.1984 | Satzungsbeschluss des Rates zur Aufhebung der Sanierungssatzung: | 23.05.2006 |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 18.07.1984 | Öffentliche Bekanntmachung: | 30.06.2006 |
| 2. Erweiterung: | 20.01.1987 | | |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 04.03.1988 | | |
| 3. Erweiterung: | 20.10.1987 | | |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 04.03.1988 | | |
| Ratsbeschluss zum Rahmenplan Teilbereich Ägidien/ Magni: | 11.09.1990 | | |
| Teilaufhebung: | 16.12.1997 | | |
| Öffentliche Bekanntmachung: | 05.06.1998 | | |
| Rechtsverbindlichkeit folgender Bebauungspläne mit Öffentlicher Bekanntmachung: | | | |
| IN 168 | „Ritterstraße“ | 22.02.1985 | |
| IN 194 | „Alte Waage“ | 06.06.1986 | |
| IN 192 | „Eiermarkt“ | 09.10.1987 | |
| IN 195 | „Friedrich-Wilhelm-Str.“ | 07.03.1989 | |
| IN 206 | „Magniviertel“ | 21.10.1996 | |
| IN 211 | „Kaiserstraße Nord“ | 30.10.1989 | |
| IN 210 | „Ackerhof Ost“ | 07.04.2000 | |
| IN 216 A | „Magniviertel“ | 11.01.2002 | |
| IN 219 AH | „Ägidienviertel“ | 06.06.2003 | |
| IN 222 AH | „Echternstraße“ | 07.03.2006 | |
| IN 224 AH | „Echternstraße Ost“ | 07.06.2006 | |

Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Innenstadt

Straßen- und Platzumgestaltungen

| | Kosten in Tsd. € | | Kosten in Tsd. € |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| Neustadt | | Alter Bahnhof | |
| ▪ Wollmarkt | 1.618,80 | ▪ Friedrich-Wilhelm-Platz | 234,20 |
| ▪ Kaiserstraße | 84,90 | ▪ Friedrich-Wilhelm-Straße | 51,10 |
| Hagenmarkt | | Echternstraße | |
| ▪ Casparistraße/ Marstall | | ▪ Echternstraße | } 409,50 |
| Ruhfäutchenplatz | | Prinzenweg | |
| Rathausvorplatz | | Beginekenworth | |
| Domplatz | 784,50 | Altstadt | |
| Magniviertel | | ▪ Kohlmarkt | 598,00 |
| ▪ Friesenstraße | 98,40 | ▪ Altstadtmarkt | 440,20 |
| ▪ Langedammstr./Ackerhof | 199,00 | ▪ An der Martinikirche/ Eiermarkt | 966,30 |
| ▪ Magnikirchstraße | 40,40 | ▪ Heydenstraße | 88,50 |
| ▪ Ölschlägern | 107,90 | ▪ Petersilienstraße | |
| ▪ Schlossstraße | } 1.187,20 | ▪ Alte Knochenhauerstraße | 136,50 |
| Ritterstraße | | ▪ Tiefgarage Eiermarkt | 14.494,60 |
| Mandelstraße | | | |
| Magnikirchplatz | | | |
| Herrendorftwete | | Sonstige | 766,00 |
| ▪ Vorplatz Kleines Haus | 793,00 | | |
| ▪ Georg-Eckert-Straße | 764,00 | | |
| Ägidienviertel | | | |
| ▪ Mönchstraße | 180,20 | | |
| ▪ Spohrplatz | 375,00 | | |
| ▪ Hinter Ägidien/ Kl. Lessingplatz | 199,40 | | |
| ▪ Platz Hinter Liebfrauen | 365,60 | | |
| ▪ Leopoldstraße | 359,30 | | |
| ▪ Fußwegverbindung Wallstraße/Fr.-Wilhelm-Str. | 89,50 | Σ Straßen- und Platzumgestaltungen | 24.669,00 |

So konnte weiterhin eine große Anzahl teilweise sehr bedeutsamer Projekte realisiert werden und gleichzeitig konnte die Stadt die Erhebung der Ausgleichsbeiträge - bei stark reduziertem Verwaltungsaufwand - frühzeitig in Gang bringen und damit den gesetzlich vorgesehenen Finanzierungsbeitrag realisieren.

Zeit- und Maßnahmeplanung, Abschluss der Sanierung

Das Sanierungsverfahren Innenstadt verlief über einen Sanierungszeitraum von insgesamt **25 Jahren**. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden zunächst 10 Jahre veranschlagt. Die Abwicklung der Sanierung war aber von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig, vor allem von der Bereitstellung der notwendigen Fördermittel, vom Verhandlungsverlauf zwischen der Stadt und den Betroffenen, von der Bereitschaft der von der Sanierung Betroffenen zur Mitwirkung an der Sanierung sowie letztendlich vom Verlauf der erforderlichen Planungsverfahren.

Das Vertrauen in städtebauliche Sanierungsverfahren war zu Beginn der Sanierung in Innenstadt und Bahnhofsviertel II durch die „Startschwierigkeiten“ im ersten Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel I zunächst abgeschwächt - und zwar auf Seiten der betroffenen Bewohner sowie auf Seiten der Politik und Verwaltung. Um ein neues Vertrauen in die Sanierung musste erst gerungen werden.

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsabschnitte zur zeitlichen Staffelung der Sanierungsmaßnahmen - Phase 1/ kurzfristige Projekte; Phase 2/ überwiegend Projekte mit relativ begrenztem Planungsaufwand, Phase 3/ überwiegend Projekte mit umfangreichen Vorbereitungsaufwand und Phase 4/ überwiegend umfassende Projekte mit langfristigem Vorbereitungsbedarf - konnte in der Konsequenz nicht durchgehalten werden.

Dieser eher theoretische Ansatz diente zwar als Orientierung, in der Praxis aber zeigte sich, dass entweder Projekte unterschiedlichen Schwierigkeitsgrades parallel liefen oder andererseits bestimmte Projekte nicht erzwungen werden konnten.

Für einzelne Vorhaben musste die Zeit erst reif werden. Andere Vorhaben stellten sich erst während des Verlaufs schwieriger dar als zunächst angenommen.

Mit dem gesetzten Ziel, das Sanierungsverfahren zusammen mit dem parallel verlaufendem Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel zum Ende des Jahres 2005 abzuschließen, hat in den letzten 5 Jahren noch einmal eine intensive Durchführungsphase, eine Art „Endspurt“ eingesetzt.

Frankfurter Straße

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Erstaufnahme in das Förderprogramm | 1973 |
| Festlegung des Sanierungsgebietes | 22.6.1976 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 2,57 ha |
| Einwohner im Sanierungsgebiet | 100 |
| Abschluss der Sanierung | 1985 |
| Kosten der Gesamtmaßnahme | 3,370 Mio € |
| Städtebauförderungsmittel | 1,716 Mio € |
| Eigenmittel der Gemeinde | 0,867 Mio € |
| Einnahmen | 0,787 Mio € |

Bahnhofsviertel I

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Erstaufnahme in das Förderprogramm | 1971 |
| Festlegung des Sanierungsgebietes | 22.2.1972 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 1,1 ha |
| Einwohner im Sanierungsgebiet | 140 |
| Abschluss der Sanierung | 1985 |
| Kosten der Gesamtmaßnahme | 1,022 Mio € |
| Städtebauförderungsmittel | 0,373 Mio € |
| Eigenmittel der Gemeinde | - 0,362 Mio € |
| Einnahmen | 1,011 Mio € |

2

Innenstadt

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Erstaufnahme in das Förderprogramm | 1978 |
| Festlegung des Sanierungsgebietes | 20.1.1981 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 30 ha |
| Einwohner im Sanierungsgebiet | 2200 |
| Abschluss der Sanierung | 2005 |
| Kosten der Gesamtmaßnahme | 56,657 Mio € |
| Städtebauförderungsmittel | 25,594 Mio € |
| Eigenmittel der Gemeinde | 12,519 Mio € |
| Einnahmen | 18,547 Mio € |

4

Bahnhofsviertel II

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Erstaufnahme in das Förderprogramm | 1978 |
| Festlegung des Sanierungsgebietes | 26.1.1983 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 11 ha |
| Einwohner im Sanierungsgebiet | 1600 |
| Abschluss der Sanierung | 2005 |
| Kosten der Gesamtmaßnahme | 15,998 Mio € |
| Städtebauförderungsmittel | 6,977 Mio € |
| Eigenmittel der Gemeinde | 3,021 Mio € |
| Einnahmen | 6,000 Mio € |

3

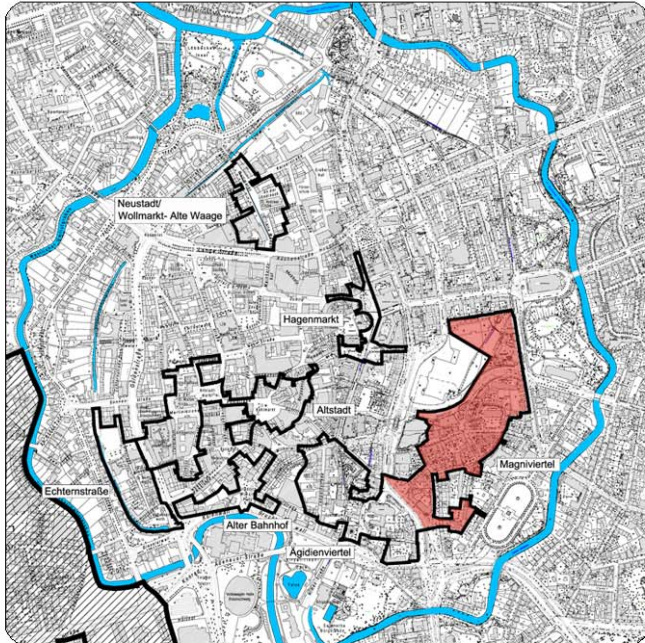
Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt

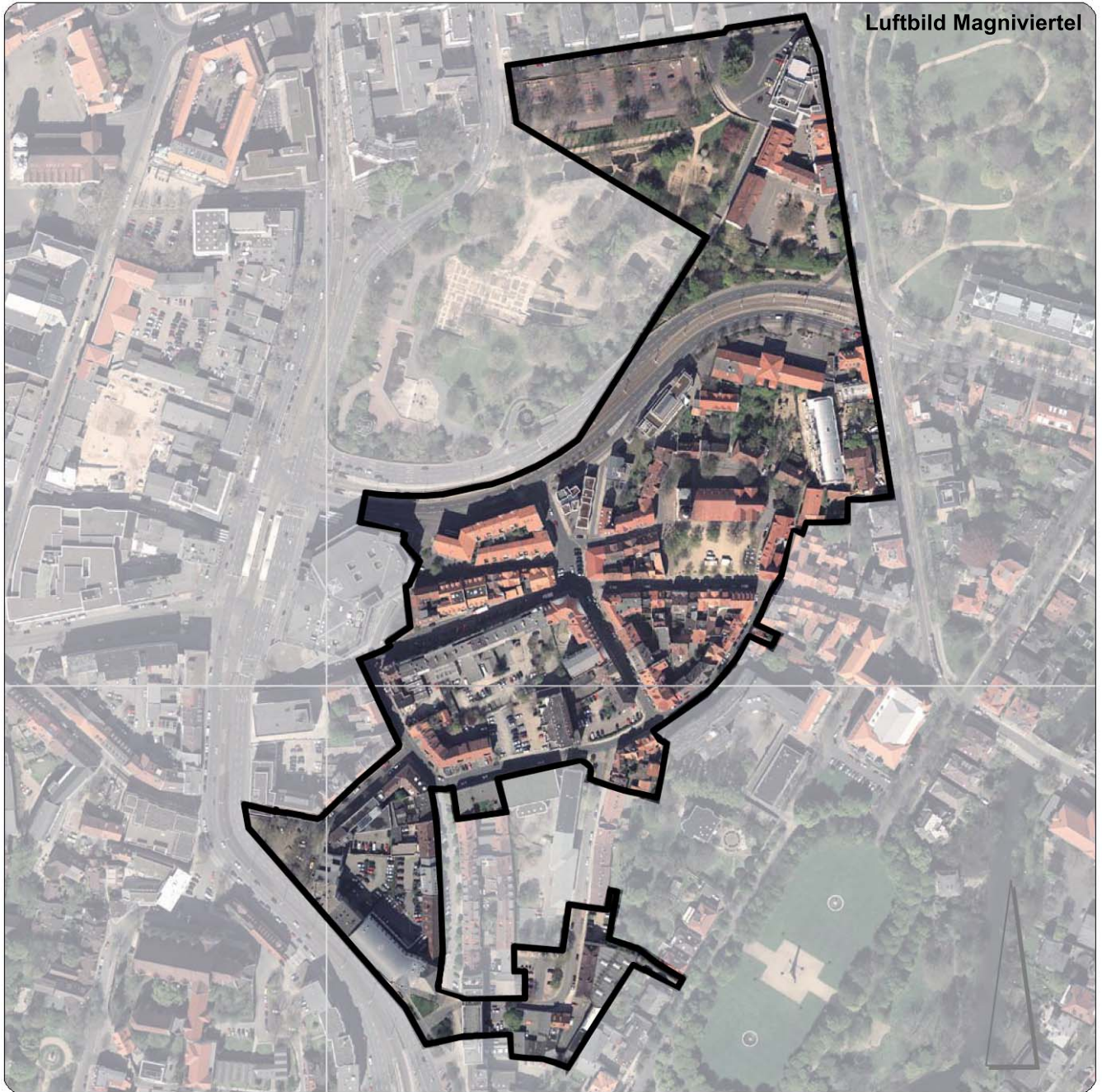
| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Erstaufnahme in das Förderprogramm | 2001 |
| Festlegung des Sanierungsgebietes | 19.9.2001 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 255 ha |
| Einwohner im Sanierungsgebiet | 14000 |
| vorauss. Abschluss der Sanierung | 2017 |
| zu Beginn der Sanierung geschätzte Kosten der Gesamtmaßnahme | 48 Mio € |
| gesch. Städtebauförderungsmittel | 25,33 Mio € |
| gesch. Eigenmittel der Gemeinde | 12,66 Mio € |
| gesch. Einnahmen bis 2006 | 10 Mio € |

5

5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.1 Magniviertel





Luftbild Magniviertel

5.1 Magniviertel

Das Magniviertel ist eines der ältesten Viertel der Stadt Braunschweig. Es befindet sich im Weichbild Altewiek und gehört heute zu den fünf sogenannten „Traditionsinseln“ der Stadt. Zentraler Ort des Viertels ist die Magnikirche.

Das Viertel besteht noch heute aus zahlreichen Fachwerkhäusern und ist eines des wenigen verbliebenen Ensembles in der ehemals großen Fachwerkstadt im Norden Deutschlands. Durch zahlreiche Luftangriffe während des Zweiten Weltkrieges, insbesondere durch den Feuersturm nach dem massiven Luftangriff vom 15. Oktober 1944, wurden 90 % der Braunschweiger Innenstadt zerstört und nur wenige alte Gebäude und Straßenzüge sind in ihrer ursprünglichen Form erhalten geblieben. Besonders im Westen und Süden wurde die Altbausubstanz des Stadtteils Altewiek während des Zweiten Weltkrieges stark dezimiert und durch weitere einschneidende strukturelle Maßnahmen in der Folgezeit auf einen inselhaften Restbestand beschnitten.

Das durch den Neubau der Georg-Eckert-Straße sowie durch die Verbreiterung der Stoben- und Auguststraße von der übrigen Innenstadt abgeschnittene Magniviertel litt seitdem an der isolierten Lage und an den aufgebrochenen Strukturen - vor allem am nördlichen und westlichen Rand des Altstadtquartiers.

Ursprünglich war dieser älteste Teil der Braunschweiger Innenstadt eng mit dem Ägidienbezirk im Westen und mit dem Schlossareal verbunden. Der Ägidienmarkt, einst Brennpunkt des sozialen Lebens, ist nur noch dem Namen nach erhalten.

Mit dem Abbruch der Schlossruine, der Errichtung des monolithischen Kaufhauskomplexes, mit der die ganze Westhälfte der Langedammstraße ausradiert wurde, und durch die neue, vierspurige Georg-Eckert-Straße, deren Anlage den südlichen Teil der Friesenstraße verschwinden ließ, sind die wenigen verbliebenen Reste gebauter Geschichte in diesem Bereich der



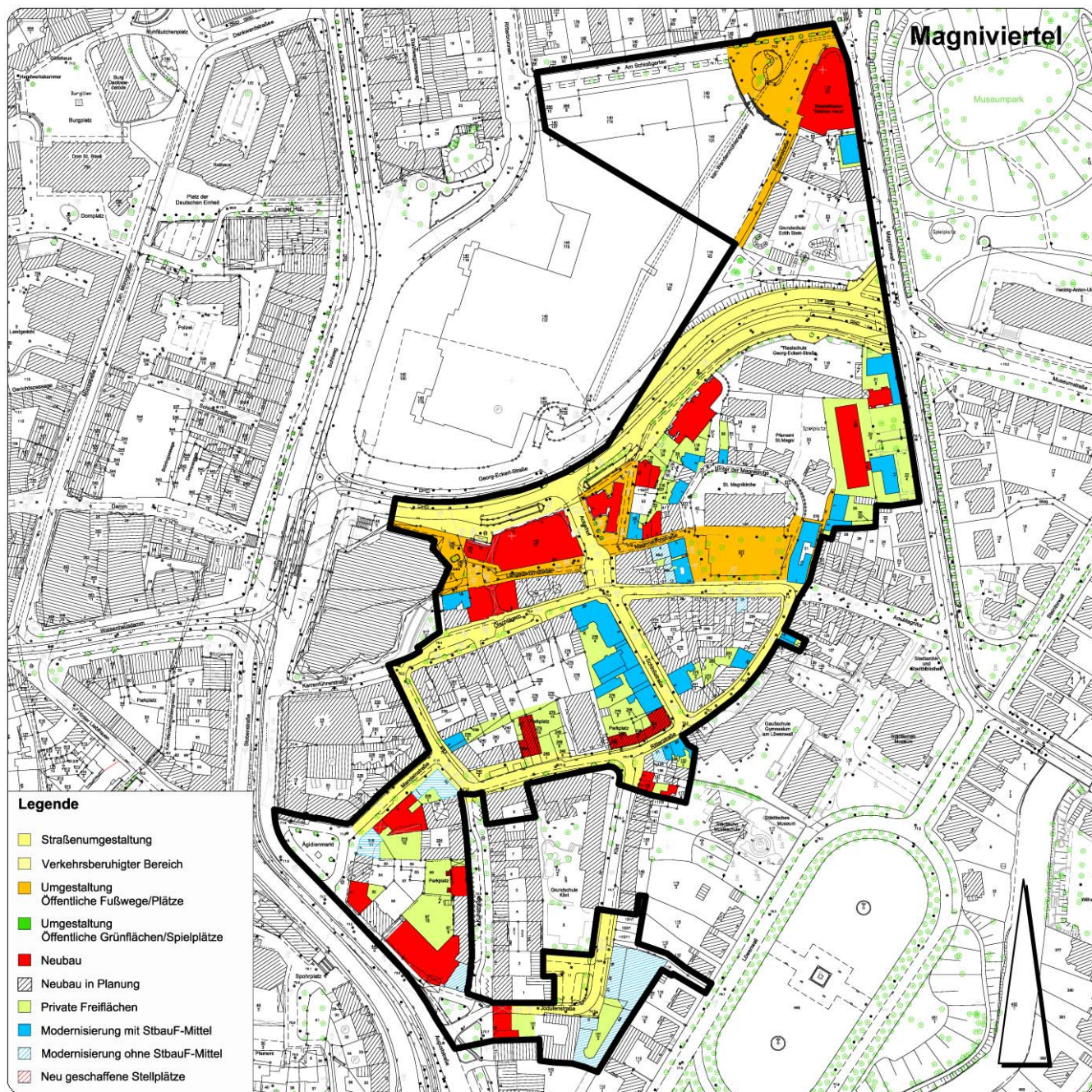
1

Stadt im Wesentlichen auf das kleine Areal um die wieder aufgebaute Magnikirche konzentriert. Historische Bausubstanz in größerer Dichte findet sich heute nur noch beiderseits der nördlichen der beiden alten Fernstraßen in dem Teilstück zwischen Ackerhof und dem ehemaligen Ausgang der Stadt am Magnitor.

Durch seine Atmosphäre entspricht das Viertel wohl am ehesten dem, was in anderen Großstädten als „die Altstadt“ verstanden wird, wenngleich in viel kleinerem Maßstab. Straßenfeste, Kleinkunst und Märkte sind eng mit dem Quartier verbunden. Durch seine kleinteilige - heute wieder modernisierte - Struktur ist es ebenso ein beliebtes Wohnquartier. Das Magniviertel konnte dank zahlreicher kleiner Schritte innerhalb des Sanierungsprozesses einen für das alte Braunschweig typischen Charakter einer kleinteiligen Fachwerkstadt mit einer gemischten Nutzung aus Handel, Gastronomie und Handwerk im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen bewahren.

1: Weichbild Altewiek

2: Maßnahmenplan Magniviertel



Folgende **städtebauliche Missstände** wurden für den Bereich Magniviertel in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- in Bereichen mit relativ hohem Anteil mittelalterlicher Gebäudesubstanz (Öschlägern - Ritterstraße) Konzentration von Objektsanierungs- und Modernisierungsbedarf höherer Intensität;
- unzureichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und ungenügendes Freiflächenangebot in den dicht überbauten Blockinnenbereichen (insbesondere Baublock Ritterstraße - Schlossstraße - Öschlägern);
- städtebaulich besonders störend wirkt der Baublock Ritterstraße - Kuhstraße - Öschlägern - Schlossstraße durch die fehlende südliche Blockrandbebauung und durch den vernachlässigten Zustand der



unbebauten Grundstücksflächen, sowie der verunstaltend wirkende Bunkerbaukörper; eine umfassende Neuordnung des gesamten Blockbereiches ist erforderlich;

- ungeordnete städtebauliche Situation im Bereich südlich und östlich der Jodutenstraße durch extensive Bebauung mit gewerblichen Behelfs- und Nebengebäuden sowie Garagen;
- Bedarf an einer Neuordnung unter Fortführung einer straßenbegleitenden Bebauung „Klint“;
- städtebaulich störende Häufung von Baulücken im Blockbereich Mandelstraße - Kuhstraße - Auguststraße; Bedarf an einer Bebauung auf der Grundlage eines übergreifenden Neuordnungskonzeptes;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- ungünstige kleinteilige Grundstückszuschnitte in den Altbaubereichen erfordern Neuordnung vor einer Bebauung bzw. einer Blockinnenhofgestaltung;
- Häufung unbebauter, provisorisch genutzter Grundstücke in verschiedenen Blockbereichen;

Störungen und Immissionen

- besondere Lärmbelastigungen für die angrenzenden Wohnungen, tagsüber durch Anlieferverkehr der Geschäfte und nachts durch den Betrieb von Gaststätten und Lokalen konzentriert im Bereich Kuhstraße - Öschlägern - Am Magnitor - Schlossstraße;

Funktionsmängel Verkehr

- unzureichende Trennung von Fahr- und Fußgänger-verkehr; Bedarf an einer Umgestaltung des gesamten Straßennetzes zur Verkehrsberuhigung;
- Defizit an Einstell- und Parkplätzen;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- unzureichende Ausstattung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen;
- Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen im Magnibereich für eine Kindertagesstätte; Neueinrichtung des Waisenhauses am Magnitorwall, Schulerweiterung der Gewerblichen Berufsschule Georg-Eckert-Straße; Bedarf an zentralen Parkplatzanlagen im Zusammenhang mit dem Projekt „Staatstheater Kleines Haus“ im nördlichen Bereich des Schlossparks;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- im Blockbereich nördlich der Ritterstraße überdurchschnittlich hoher Ausländeranteil und fast im gesamten Magnibereich überdurchschnittlich hoher Kinderanteil und eine überdurchschnittlich hohe Abnahme der Einwohnerzahl;
- Folgende Ziele und Maßnahmen wurden im Rahmenplan für den Bereich des Magniviertels in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:
- Grundstücksneuordnungen und Blockentkernungen in Bereichen mit traditioneller Grundstücks- und Baustruktur, Modernisierungs- und Objektsanierungsmaßnahmen;
- Neugestaltung des Blockbereiches Ölschlägern/ -Schlossstraße/-Ritterstraße/-Kuhstraße im Zusammenhang mit Neubauvorhaben am westlichen und südlichen Blockrand; Neugestaltung der Freiflächen im Blockinneren;
- Realisierung der städtebaulich wichtigen Ackerhofbebauung als Neubauvorhaben im Bereich südlich der Georg-Eckert-Straße zwischen dem Warenhaus und Magnikirche;

- Realisierung des Theaterprojekts „Kleines Haus“ mit umfangreichen Ordnungsmaßnahmen und Bodenordnung; einschließlich Gebäudeabriss und Umbau der vorhandenen Substanz;
- Errichtung einer größeren zentralen Parkplatzanlage südlich der Straße „Am Schlossgarten“, um den Parkplatzbedarf zu decken.

Fortschreibung des Rahmenplans - Sanierungsziele

Im September 1990 wurden nach einer langen Planungs- und Diskussionsphase, die bereits mit den Anfängen in der Sanierung Innenstadt 1981 begann, die Rahmenplanung und die damit in Verbindung stehenden Sanierungsziele sowie das in der Rahmenplanung enthaltene Nutzungs- und Verkehrskonzept für die Bereiche Magni und Ägidien vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen.

Die Rahmenplanung für die Teilbereiche Magni und Ägidien des Sanierungsgebietes Innenstadt stellte die Weiterentwicklung des in den vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen erarbeiteten Grobkonzeptes dar. In den Rahmenplan sind die Ergebnisse zahlreicher Einzelgespräche mit betroffenen Bürgern und die Erkenntnisse aus Einzeluntersuchungen für Teilabschnitte eingeflossen. Zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität wurden für die beiden Quartiere Magni und Ägidien folgende Sanierungsziele vorgeschlagen:

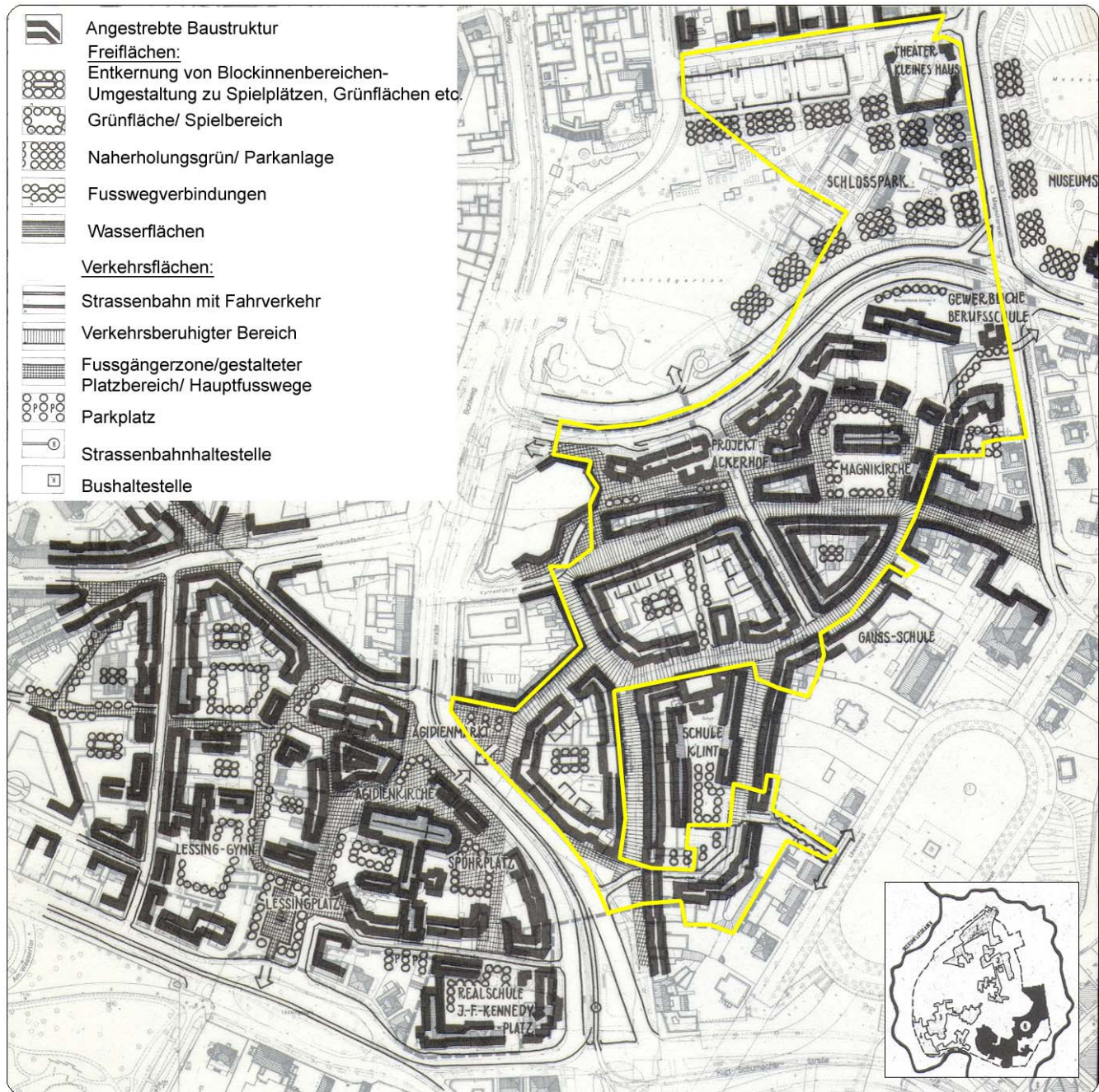
Baustruktur

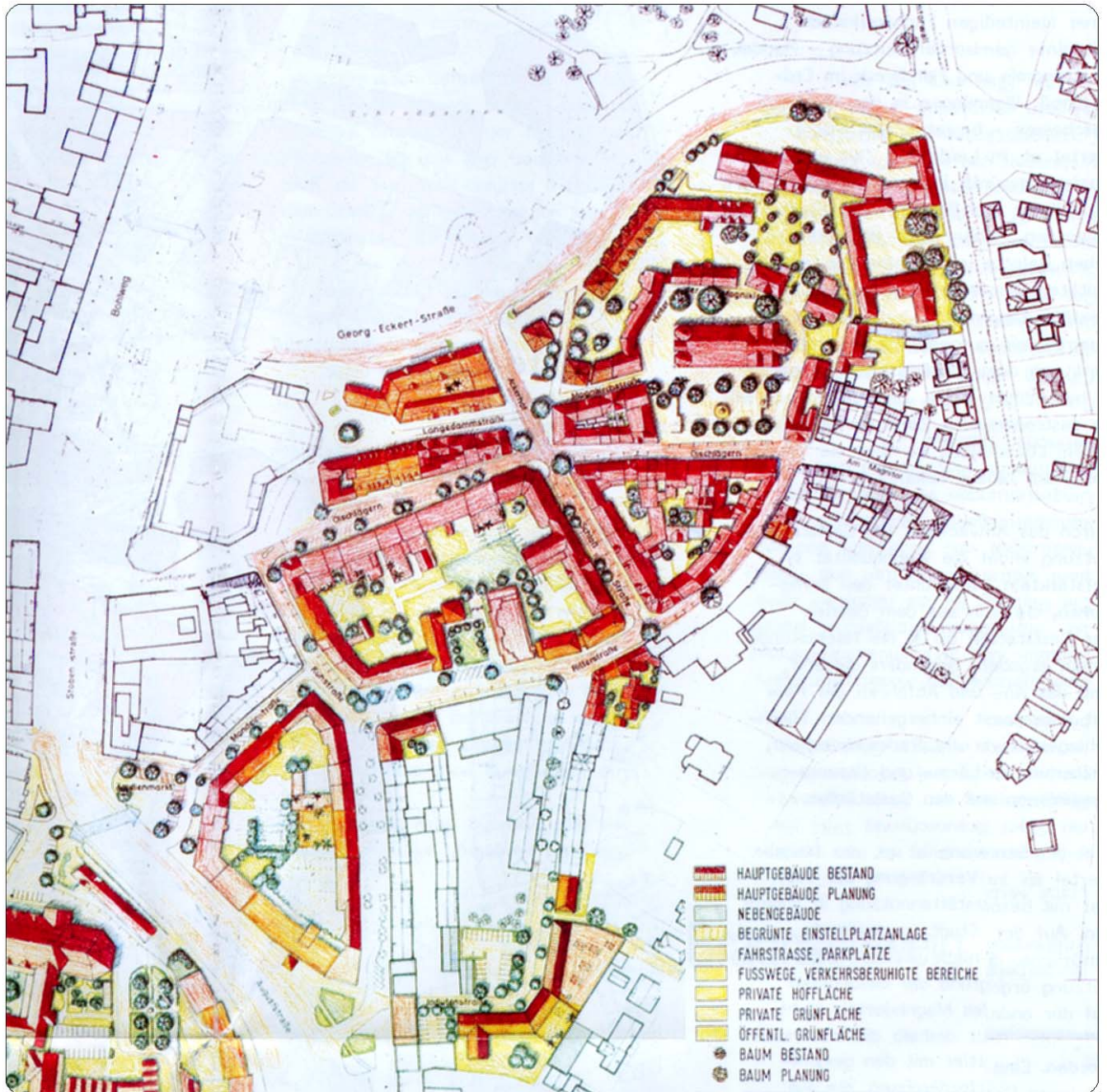
- Die vorhandene Blockstruktur ist zu erhalten und baulich zu ergänzen. Die Besonderheiten des historischen Stadtgrundrisses sind bei der Sanierungsdurchführung zu berücksichtigen;

1: Blick in den ungeordneten Baublock an der Ritterstraße

S. 76/77

1: Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen
2: konkretisierter und vom Rat beschlossener Rahmenplan





- Die besonderen Eigenarten und der ursprüngliche Charakter beider Stadtquartiere sollen soweit wie möglich erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die Fachwerkhäuser im Magniviertel;
- Vorhandene Gebäude sind zur Behebung von Substanz- und Ausstattungsmängeln unter Berücksichtigung des typischen äußeren Erscheinungsbildes zu modernisieren, soweit dies unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten vertretbar ist;
- Neubaumaßnahmen haben sich in der Zahl der Geschosse und der Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung anzupassen und für das Quartier typische Baumaterialien zu berücksichtigen. Zur Komplettierung der Baustruktur sind Neubauten vor allem in den Bereichen Ackerhof, Ritterstraße-West, Mandelnstraße, Auguststraße, Jodutenstraße, Leopoldstraße, Hinter Liebfrauen und Friedrich-Wilhelm-Straße/ Kattrepeln erforderlich;
- Spielhallen und Einrichtungen mit Sex-Angeboten sollen in den Sanierungsgebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmegenehmigungen sind in bestimmten Bereichen denkbar;
- In Blockinnenhöfen sind Grün- und Freiflächen zu schaffen;
- Städtische Plätze sollen als städtebaulich besonders wirksame Bereiche und als Elemente des Wohnumfeldes umgestaltet werden, z.B. der Spohrplatz, der Lessingplatz und der Magnikirchplatz;

Verkehr

Nutzung

- Die Wohnnutzung soll im Sanierungsgebiet gesichert und ergänzt werden;
- Im Magniviertel soll die besondere kleinteilige Struktur aus dem Nebeneinander von Einzelhandelsgeschäften, Gaststätten und Wohnungen erhalten bleiben;
- Die Zulässigkeit von Gaststätten im Magniviertel soll nach dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept begrenzt werden;
- Störende Betriebe sind in Stadtbereiche mit besseren Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu verlagern;
- Im gesamten Sanierungsgebiet sollen verkehrsberuhigte Zonen und Fußgängerzonen ausgeweitet bzw. neu geschaffen werden;
- Bei der Begrenzung des Verkehrs sollen die Interessen der Anlieger Vorrang haben und der störende Fremdverkehr aus den Quartieren herausgehalten werden;
- Neue Fußwegverbindungen sollen im Bereich Leopoldstraße/Ägidien, Jodutenstraße/Löwenwall und Herrendorftwete/Magnitorwall geschaffen werden;
- Eine Verbesserung der Situation für den ruhenden Verkehr bei Beachtung der Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs soll durch vermehrtes Ausweisen von Anwohnerparkplätzen im Straßenraum erreicht werden;
- Darüber hinaus sind private Einstellplatzanlagen in den Blockinnenbereichen zu schaffen;
- In einzelnen Straßenzügen sollen Umgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden, um die Attraktivität des öffentlichen Raumes zu erhöhen und den historischen Charakter des Straßenraumes zu unterstreichen.

Die Einbindung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Museen, Kirchen und Kindergärten soll gestalterisch und funktionell verbessert werden.

Der Rahmenplan wurde das wesentlichste Instrument während der Sanierung im Magniviertel - er blieb weder Lippenbekenntnis noch verschwand er in der Schublade. Er bot die größtmögliche Orientierung, um Vorhaben im Sinne der städtebaulichen Ziele zu initiieren bzw. um diese den „Geschehnissen“ außerhalb der Verwaltung anzunähern und im Idealfall aufeinander abzustimmen.

Verkehrs- und Nutzungskonzept Magni

Mit den vorgeschlagenen **Verkehrskonzepten** für das Magni- und Ägidienviertel sollte einerseits eine Entflechtung und Verlangsamung des Verkehrs erreicht werden, andererseits sollten die Voraussetzungen für eine bessere Straßenraumgestaltung und eine sinnvollere Neuordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

In den Zufahrtsbereichen zu den historischen Stadtquartieren sollte der Autofahrer durch Pflasterflächen in den Fahrbahnen darauf aufmerksam gemacht werden, dass er die Haupteerschließungsstraßen verlässt; er sollte durch den Materialwechsel bewegt werden, sein Fahrverhalten zu ändern. Denkbar war hier auch - wie in anderen Stadtquartieren - die Einführung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gewesen; sie erschien jedoch nicht unbedingt erforderlich, da auf den kurzen Straßenabschnitten kaum höhere Geschwindigkeiten möglich waren und außerdem die vorgesehenen Verkehrsberuhigungselemente eine Reduzierung der Geschwindigkeit bewirken konnten.

Bei der Durchführung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen war besonders darauf zu achten, dass das historische Erscheinungsbild der Quartiere nicht beeinträchtigt wurde. Die charakteristische Unterteilung der Straßenräume in Fußweg, Parkstreifen und Fahrgasse sollte möglichst beibehalten werden; nur, soweit gestalterisch vertretbar, wurde in den verkehrsberuhigten Bereichen auf die sonst üblichen Niveausprünge zwischen Fußweg, Parkstreifen und Fahrgasse verzichtet. Einige noch weitgehend mittelalter-

lich geprägte Straßen sollten mit einer Mittelgasse versehen und neu gepflastert werden. Als raumbildende und belebende Elemente sollten in den Straßenräumen unter Berücksichtigung des mittelalterlichen Erscheinungsbildes Bäume gepflanzt werden. Als Baustoffe für Umgestaltungsmaßnahmen sollten nur Materialien verwendet werden, die schon in den Quartieren vorkamen oder sich an historische Vorbilder anlehnten. Die Straßenumgestaltungsmaßnahmen sollten mit möglichst geringem Kostenaufwand erfolgen.

Neben den Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum waren auf privaten Blockinnenhofgrundstücken Einstellplätze in unterschiedlicher Form vorgesehen. Für Alt- und Neubauten sollten Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen, Parkpaletten, ebenerdigen Garagen und mit Pergolen überdeckten Einstellplätzen geschaffen werden. Alle Einstellplatzanlagen sollten zur Verbesserung des Wohnumfeldes begrünt werden. Ein weiterer Schritt zur Entkrampfung der Einstellplatzsituation wurde in der Möglichkeit des Baus von Tiefgaragen unter den Pausenflächen der in der Innenstadt vorhandenen Schulen gesehen - eine Idee, die letztendlich unrealisiert blieb.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungen und der durch den historischen Stadtgrundriss bedingten Enge war es im Magniviertel besonders schwierig, ein tragfähiges Verkehrskonzept zu finden. Unter den zahlreichen Vorschlägen, die im Laufe des Sanierungsverfahrens entwickelt worden waren, wurde der folgende als voraussichtlich wirkungsvollster eingeschätzt:

Als einziges zentrales Haupteerschließungselement ohne verkehrsbeschränkende Maßnahmen wurde der aus den Straßenabschnitten westlicher Teil Ritterstraße - nördlicher Teil Kuhstraße - westlicher Teil Ölschlägern - Schlossstraße bestehende Straßenring beibehalten. Er ist durch den Ackerhof mit der Georg-Eckert-Straße verbunden. Alle anderen Straßen sollten als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen werden und erhielten, falls erforderlich, zusätzliche Verkehrsbeschränkungen.

Durch die vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung und das Abbiegeverbot von der Schlossstraße in den östlichen Teil des Ölschlägern sollte der vor allem in den engen Teilen der östlichen Ritterstraße und des östlichen Ölschlägern störende Parksuchverkehr ausgeschlossen werden. Die Ausweisung sämtlicher Parkplätze in diesen beiden Straßenzügen als Anwohnerparkplätze sollte zusätzlich dazu beitragen, den Fremdverkehr herauszuhalten. In beiden Straßen ist der Lieferverkehr uneingeschränkt wie bisher möglich. Die Ausweisung von Parkplätzen im Straßenraum für die Anwohner war in diesem Blockbereich sinnvoll, da im Blockinneren durch die vorhandene kleinteilige erhaltenswerte Fachwerkbauung die Schaffung von Garagenanlagen nicht möglich war.

Anders sah es in dem benachbarten Baublock um den ehemaligen Bunker an der Ritterstraße aus; hier sollten Einstellplätze für die Bewohner im Blockinnenbereich geschaffen werden. Die Parkplätze in den Baublock umgebenden Straßen hätten dann ausschließlich für Kunden der Geschäfte und andere Besucher des Magniviertels bereitgestellt werden können.

In allen anderen Straßen des Magniviertels sollten sowohl Anwohnerparkplätze als auch öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Anwohnerparkplätze sollten vor allem in den Straßen angeboten werden, die in Bereichen liegen, in denen keine Einstellplätze auf privaten Grundstücken möglich waren.

Ehrgeizige Ziele sahen sogar vor, auch unter dem Schulhof der Schule Klint eine Tiefgarage zu bauen. Damit wären weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Magniviertel möglich gewesen - so hätte z.B. der östliche Bereich des Ölschlägern sowie der östliche Teil der Ritterstraße im Kern des Magniviertels in eine Fußgängerzone umgewandelt werden und die im Straßenraum wegfallenden Anwohnerparkplätze durch vermietbare Einstellplätze in der Tiefgarage ersetzt werden können. Eine Umsetzung scheiterte aber aus finanziellen und technischen Gründen.

Das Nachtfahrverbot (inzwischen wieder aufgehoben) im Magniviertel sollte zur Unterstützung der Verkehrsberuhigung beibehalten werden, auch wenn es sich nur in Verbindung mit Kontrollen als wirksam erwiesen hatte. Gleichzeitig mit der Durchführung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sollte die Tiefgarage Schlosspark auch nachts geöffnet werden, damit vor allem die Gaststättenbesucher hier Parkplätze erhielten. Als sinnvoll wurden Öffnungszeiten bis in die frühen Morgenstunden erachtet. Die Öffnungszeiten der Schlossparkgarage sollten gezielt (z.B. durch Handzettel in den Gaststätten) bekannt gemacht werden. Außerdem sollte die Tiefgarage gleichzeitig durch Renovierungsmaßnahmen einladender gestaltet werden.

Neue attraktive Fußwege sollten zwischen Jodutenstraße und Löwenwall, zwischen Herrendorftwete und Magnitorwall sowie in Verbindung mit einem geplanten Kinderspielplatz neben dem ehemaligen Bunker an der Ritterstraße entstehen.

Das Ägidienviertel und das Magniviertel waren ehemals durch den Ägidienmarkt miteinander verbunden. Heute werden sie durch die Stobenstraße mit dem Bahnkörper der Stadtbahn getrennt. Um die direkte Verbindung zwischen den Traditionsinseln wieder herzustellen, sollte im Bereich des Ägidienmarktes eine Überquerungsmöglichkeit geschaffen werden

Das **Nutzungskonzept** sollte vor allem das aus dem Gleichgewicht geratene Verhältnis zwischen Wohn- und Gaststättennutzung neu regeln. Zu Beginn der Sanierung litt die Wohnqualität durch das Anwachsen der Gaststättennutzung in verstärktem Maße unter den Immissionen, die sich aus dem Betrieb der Gaststätten bis in die Nachtstunden hinein ergaben.

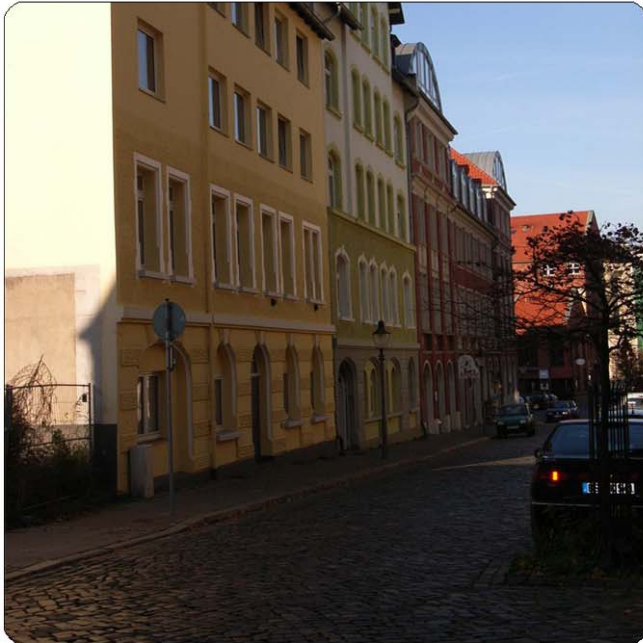
- 1: Schlossstraße, vor der Straßenumgestaltung
- 2: Schlossstraße, nach der Straßenumgestaltung
- 3: Ritterstraße, vor der Straßenumgestaltung
- 4: Ritterstraße, nach der Straßenumgestaltung



1



3



2



4

Besonders störend waren das An- und Abfahren der Pkw mit dem damit einhergehenden Türemschlagen sowie der Parksuchverkehr, weiterhin die Lärm- und Geruchsimmissionen aus den Gaststätten. Ziel der Sanierung war es, das Magniviertel als innenstädtisches Wohnquartier mit besonderem Milieu zu erhalten. Auf der einen Seite mussten die Ansprüche, die sich aus der Wohnnutzung ergaben, berücksichtigt werden, auf der anderen Seite sollten die Milieu prägenden Geschäftsinteressen gesichert werden. Eine Verdrängung der vorhandenen Gaststättennutzung in andere Bereiche der Stadt, in denen die Wohnnutzung nicht so stark dominierte, war auf Grund der besonderen Atmosphäre des Magniviertels nicht sinnvoll. Es galt deshalb, die Interessen aus dem Quartier mit den gesamtstädtischen Erfordernissen, die aus der Bedeutung des Magniviertels für die Gesamtstadt entstanden, abzuwägen.

Ein Prozess der Zielfindung für eine zukünftige Nutzungsstruktur im Magniviertel wurde bereits 1983 durch Beratungen im Stadtbezirksrat Innenstadt und im Planungsausschuss eingeleitet. Endgültige Entscheidungen wurden aber noch nicht getroffen, da erst noch differenziertere Untersuchungen durchzuführen waren.

Zwischen 1983 und 1990 wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Eigentümern, Mietern, Geschäftsinhabern und anderen Nutzern im Quartier geführt. Auf dieser Grundlage wurden die Planungen für die einzelnen Baublöcke sowie Neubau- und Modernisierungsobjekte weiter konkretisiert. Dabei wurde der Vorschlag des Stadtbezirksrates berücksichtigt, das Magniviertel in einen „empfindlichen“ inneren Bereich und in eine vergleichsweise „unempfindliche“ Randzone aufzuteilen. Ausgehend von dieser Unterteilung wurden zwei Varianten zum Gaststättennutzungskonzept vorgeschlagen. Beide Konzepte sind davon ausgegangen, dass in den Randzonen an der Auguststraße, der Stobenstraße und der Georg-Eckert-Straße, in denen die cityorientierte Kerngebietsnutzung mit Geschäften, Praxen und Büros überwiegt,

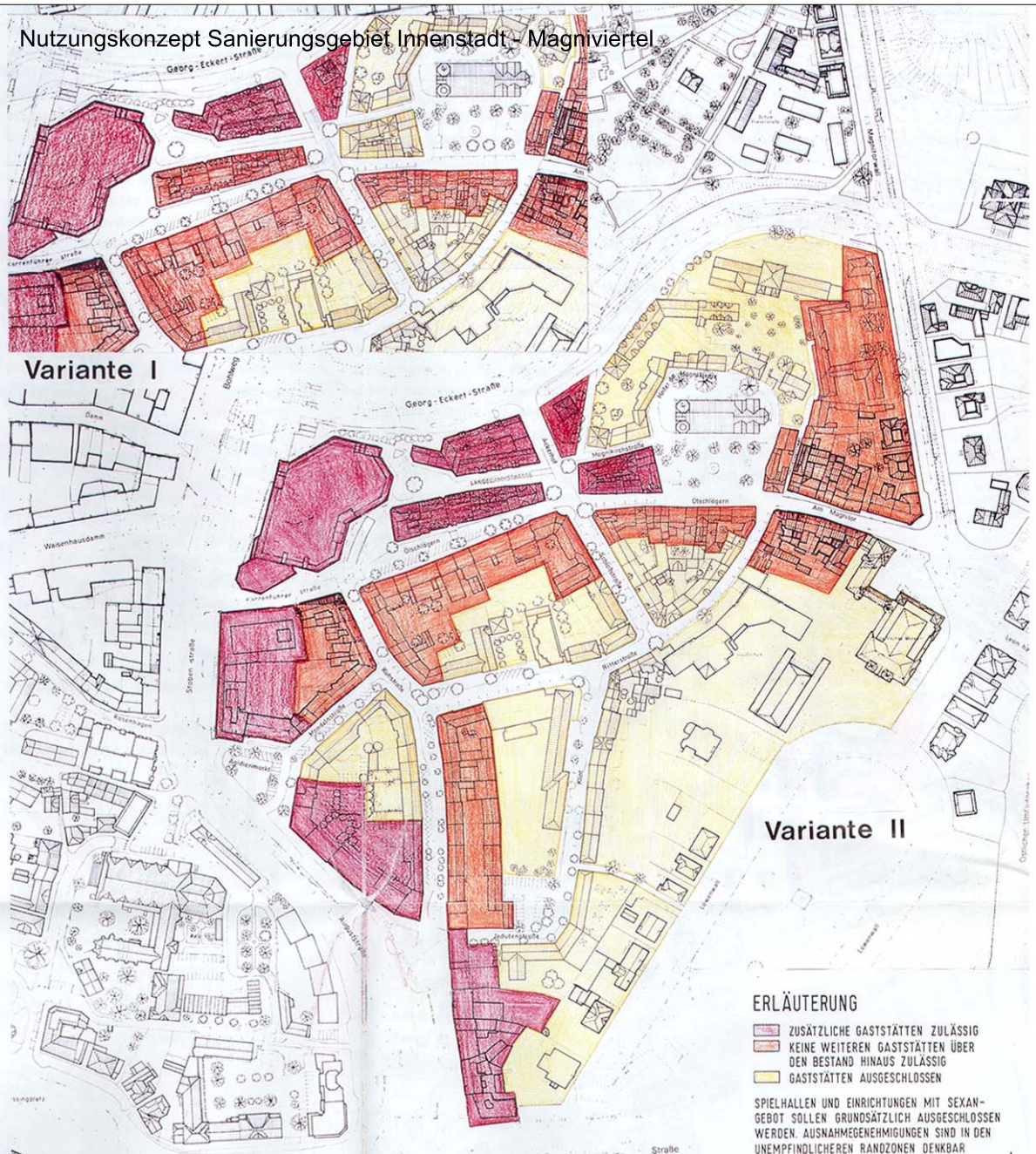
die Zulassung weiterer Gaststätten unproblematisch sei.

In der **Variante 1** wurde an dem vom Stadtbezirksrat eingebrachten Vorschlag festgehalten, keine weiteren Gaststätten im empfindlichen inneren Bereich des Magniviertels über den Bestand hinaus zuzulassen. Mit diesem Vorschlag sollte die Wohnnutzung am vehementesten geschützt und der Befürchtung entgegengetreten werden, dass durch eine Ausweitung der Gaststättennutzung ein Vergnügungsviertel mit Negativerscheinungen entstehen könnte.

Der weitgehend noch erhaltene Altstadtcharakter mit einer Gaststättenkonzentration Am Magnitor, den ruhigen Zonen am Magnikirchplatz und den Geschäften am Ölschlagern ist ausschlaggebend für den besonderen Reiz des Stadtviertels. Die relativ gleichmäßige Verteilung der Gaststätten über die gesamte Innenstadt wurde sehr geschätzt. Die Konzentration der Gastronomie im Magniviertel sollte in anderen Innenstadtlagen keine Gefährdung bedeuten.

In einer **Variante 2** wurde die Kerngebietsnutzung mit der Möglichkeit herangezogen, neue Gaststätten auch im Quartierszentrum zur Erhöhung der Attraktivität des Magniviertels zuzulassen. In den übrigen nördlich und südlich an die Achse Ölschlagern - Am Magnitor angrenzenden Bereichen durften zwar die vorhandenen Gaststätten bleiben, es sollten jedoch keine neuen zugelassen werden. Das gleiche galt für die östliche Seite der Kuhstraße. In den übrigen Bereichen sollte das Wohnen stärker geschützt werden. Daher wurden hier die Gaststätten - wie auch in der Variante 1 - ganz ausgeschlossen. Entgegen der früheren Zielsetzung des Stadtbezirksrates Innenstadt wurde in der Variante 2 eine geringfügige Ausweitung des Gebietes, in dem weitere Gaststätten zugelassen werden, für vertretbar gehalten. Durch die vorgeschlagene Verkehrsberuhigung wurde eine weitgehende Reduzierung des Parksuchverkehrs erwartet.

Nutzungskonzept Sanierungsgebiet Innenstadt - Magniviertel



Beide Nutzungsvarianten wurden vor Beschlussfassung mit den Bürgern erörtert. Tatsächlich bekam die Variante 1 die größere Zustimmung. Beschlossen wurde die nach den Wünschen der Bürgerschaft Magniviertel, der Werbegemeinschaft, der evangelischen Kirchengemeinde St. Magni und des Bezirksrates Innenstadt modifizierte Variante 1, in der Gaststätten auch in dem Baublock zwischen Ackerhof, Friesenstraße und Georg-Eckert-Straße ausgeschlossen wurden.

Die Ergebnisse des Diskussionsprozesses zur Beschreibung einer zukunftsfähigen Nutzungsstruktur für das Magniviertel mündeten 1996 in den **Bebauungsplan „Magniviertel“ IN 206** für das Stadtgebiet zwischen Georg-Eckert-Straße, Magnitorwall, Kennedyplatz und Stobenstraße. Damit sollte der latenten Gefahr, dass sich das Quartier mehr und mehr zu einem reinen Vergnügungsviertel entwickelt und evtl. seine Anziehungskraft verliert, durch entsprechende teilbereichsbezogene Regelungen vorgebeugt werden. Im Vordergrund stand dabei immer, vorrangig die Wohnnutzung im Magniviertel zu schützen. Nie ging es darum, kritische Nutzungen durch einen pauschalen Ausschluss zu verhindern, sondern die zulässigen Nutzungen so zu gliedern, dass sie lediglich in den empfindlichen inneren Bereichen ausgeschlossen, jedoch in den unempfindlichen Randbereichen zugelassen bzw. ausnahmsweise zugelassen wurden.

Dieses Instrument des einfachen Bebauungsplanes hat sich als sehr hilfreich erwiesen. Die Gaststättenlandschaft im Viertel konnte damit beruhigt und gleichzeitig stabilisiert werden.

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

ACKERHOF

Eines der ersten Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung im Bereich Magni sollte die Bebauung des Geländes am Ackerhof sein. Östlich und westlich des Ackerhofes - einer der ältesten Plätze bzw. platzartigen Aufweitungen der Stadt, über den eine alte Fernstraße durch das Gebiet Altewiek verlief - lagen die Wunden, die durch die Folgen des Krieges und durch die radikalen Einschnitte des Neubaus der Georg-Eckert-Straße, durch den Abbruch des Braunschweiger Residenzschlosses und durch den Neubau des Kaufhauskomplexes am Ende der Langedammstraße verursacht wurden.

Über den Ackerhof erreichte man durch das 1772 errichtete Ackerhofportal einst den Schlossgarten des alten herzoglichen Schlosses, des Grauen Hofes.

Der Ackerhof selbst hatte Verteilerfunktion: in ihm trafen sich Friesenstraße, Magnikirchstraße, Ölschlägern, Schlossstraße und Langedammstraße.

Zu Beginn der 80er Jahre war die städtebauliche Situation völlig verändert. Es galt nun, einen neuen Eingang ins Magniviertel herzustellen mit dem Ziel:

- brachliegende Grundstücke wieder zu bebauen;
- das in seiner Form zu groß geratene Kaufhaus Horten in die kleinteilig gewachsene Bebauung des Magniviertels einzubinden;
- eine Platzwand zu schaffen, die den Schlosspark räumlich abschließt;
- die gewachsene Ladenstruktur des Magniviertels fortzusetzen;
- Wohnraum in den Obergeschossen zu schaffen und
- eine fußgängerfreundliche Verbindung zum Innenstadtkern anzubieten.

Im Oktober 1985 wurde nach einer 6jährigen Planungsphase und einer 17monatigen Bauzeit Bewohnern und Gewerbetreibenden der erste Bauabschnitt „**Ackerhof West**“ übergeben. Die Stadt Braunschweig hatte zuvor im Rahmen des Bundesprojektes „Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung“ eine Bebauung des Geländes am Ackerhof zur Ergänzung des Magniviertels ausgeschrieben.

Kennzeichnend für den gesamten mittelalterlichen Stadtteil sind die kleinteilige Struktur der Bebauung, die vielfältige Dachlandschaft, die engen, leicht gekrümmten Gassen und Straßen und die enge Verzahnung von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Mit der Bebauung an der Georg-Eckert-Straße mussten stadtgestalterische Lösungen für den höhenmäßigen Anschluss an das Kaufhaus Horten und die großräumige Begrenzung des Schlossgartens gefunden werden. Auf der anderen Seite war eine städtebauliche und architektonische Lösung für die im Süden angrenzende und in mittelalterlichen Strukturen noch vorhandene Langedammstraße zu finden.

Zur Lösung der städtebaulichen Probleme ist der Bauungsvorschlag des Architekturbüros Hundertmark aus Berlin ausgewählt worden. In vielen Modellstudien und Fassadenzeichnungen sind Architekturdetails der angrenzenden Nachbarschaft aufgenommen und für das Projekt verarbeitet worden. Dies gilt für die Erker, Dachgärten und geneigten Dächer in der Langedamm- und der Georg-Eckert-Straße.

Um einen Innenhof legt sich ein Gebäuderiegel, der entlang der Georg-Eckert-Straße 6geschossig und entlang der Langedammstraße 2-3geschossig ausgebildet wurde. Mit der stärker differenzierten Süd-Fassade wurde der alte Straßenraum der Langedammstraße wieder hergestellt - heute ist sie ein Teil der Fußgängerzone im Magniviertel, Läden und gastronomische Einrichtungen beleben die Langedammstraße. Die Fassaden bestehen aus Klinker und Putzflächen. Häuser der Jahrhundertwende im Magniviertel an der Schlossstraße und am Öschlängern sowie

die Schule an der Georg-Eckert-Straße aus dem Jahr 1870 dienten als Vorbild für die Fassadengestaltung.

Entsprechend der Aufgabenstellung des Bundeswettbewerbwerbes sind die Mietwohnungen individuell gestaltet worden. Verschiedene Wohnungstypen als Geschosswohnungen mit Einliegeteil und niveaugleichen Kellerraum und die Maisonettewohnungen mit Laubengangerschließung in den oberen Geschossen ergaben ein breites Wohnungsangebot.

Mit der Realisierung dieses Gebäudekomplexes war freilich erst die eine Hälfte der Aufgabe erfüllt. Die gegenüberliegende Bebauung - der 2. Bauabschnitt „**Ackerhof Ost**“ - konnte allerdings erst viel später, im Jahr 2002 realisiert werden. Langwierige Grundstücksverhandlungen, komplizierte Grundstücksverhältnisse, fehlendes Planungsrecht und fehlende Investoren sowie die aus städtebaulicher wie denkmalpflegerischer Sicht besondere Lage vor der mittelalterlichen Magnikirche machten die Bebauung kompliziert und führten zu einem sehr langen Planungsprozess. Außerdem war die Öffentlichkeit in seiner Meinung zur schon realisierten Bebauung Ackerhof West gespalten:

Viele empfanden die Bebauung als zu hoch und zu mächtig. Doch die Schwierigkeit bestand eben genau darin, den bereits platzierten Horten-Bau zu integrieren. Fast eine Unmöglichkeit, bedenkt man, dass es keine maßstabsbildende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der neuen Georg-Eckert-Straße gab und alle städtebaulichen Zusammenhänge zerstört waren.

Die „Reparatur“ der Stadt - ein Prozess, der in einigen Bereichen der Innenstadt bis heute anhält - war und ist aufgrund der großen Zeitspanne, in der sie vollzogen wurde, vielen unterschiedlichen städtebaulichen und architektonischen Leitbildern unterworfen. Gerade im Umfeld des Ackerhofes sind die Auseinandersetzung mit Geschichte und die Suche nach neuen Antworten im Städtebau in besonders großer Dichte und Vielfalt erlebbar.





2



3



4

Mehrere Bebauungsstudien für den Gesamtbereich Ackerhof wurden an Modellen diskutiert. Am Ende war der Wunsch, die „gekappte“ Friesenstraße südlich der Georg-Eckert-Straße wieder in der Trasse und im Straßenraum sichtbar zu machen, am stärksten.

Etliche Ordnungsmaßnahmen waren zur Baufeldfreimachung notwendig, um die geplante Bebauung in drei Bauabschnitten durchführen zu können. Über das Baugrundstück verliefen der verrohrte Wendenmühlengraben sowie ein Schmutzwasserkanal. Diese Leitungen wurden zunächst verlegt. Die Grundstücke waren neu zu ordnen, die Straßen umzugestalten.

Eine Besonderheit stellte das schon erwähnte Ackerhofportal dar, das nach der Entfernung von seinem historischen Standort seit 1972 gut geschützt aufbewahrt wird. Ziel war es, dieses Portal im Rahmen der Neuordnung des Eingangsbereiches an seinen alten Standort wieder aufzustellen und - wenn dort nicht möglich - es dann zumindest an anderer Stelle im städtebaulichen Umfeld zu integrieren. Wenn auch die Planung zur Verlegung der Leitungen Rücksicht nahm auf den Standort des Ackerhofportals und wenn auch verkehrsplanerische Argumente nicht mehr gegen die Wiederaufstellung sprachen - die Wiedererrichtung hat bis heute nicht stattgefunden. Zu sehr war die Standortfrage für das Portal auch eine „Gewissensfrage“. Denn inzwischen hatte sich die Umgebung stark verändert. Ein bis heute nicht abgeschlossener Diskussionsprozess setzte ein.

In **drei** verschiedenen **Bauteilen** vollzog sich die sich an den alten Stadtgrundriss anlehrende Bebauung auf den Grundstücken „Ackerhof Ost“. Die einzelnen Baukörper im Bereich der ehemaligen Friesenstraße und der Georg-Eckert-Straße hatten mit einer angemessenen Höhenstaffelung die vorhandene Stadtstruktur zu ergänzen, so dass sie sich einerseits wie eine weitere „Zwiebelschale“ um die Magnikirche herum aufbauten und andererseits die ehemalige Friesenstraße im südlichen Abschnitt wieder sichtbar machten. Zwischen realisierter Bebauung Ackerhof

West und Friesenstraße sollte ein asymmetrischer, punktförmig betonter Baukörper entstehen, der zwischen der Höhe des Ackerhof West Projektes und der niedrigeren Bebauung des Magniviertels vermittelt.

Die Planung sah zunächst einen Baukörper vor, der sich in Materialität und Architektursprache der Bebauung Ackerhof West anpasst. Stattdessen markiert heute das „**Rizzi-House**“ (Bauteil 1) - gestaltet vom amerikanischen Künstler James Rizzi - den Eingang zum Magniviertel. In dem spektakulären Gebäude befindet sich eine Büronutzung.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Friesenstraße ist ein Wohnhaus (Bauteil 2) entstanden, das im Erdgeschoss Läden aufnimmt. Zwischen diesem Neubau und dem Eckgebäude Magnikirchstraße 1 - ein Wohnhaus aus der Gründerzeit, das heute ein Antiquitätengeschäft im Erdgeschoss aufnimmt, klafft heute noch eine Baulücke - erst mit diesem Lückenschluss würde die Randbebauung der Friesenstraße vollständig.

Das lange Zeit leer stehende Gebäude **Magnikirchstraße 1** konnte dafür noch vor Abschluss der Sanierung in gute Hände gegeben werden: durchgreifend saniert bildet es zusammen mit dem Gebäude Ackerhof 1 den Auftakt der Magnikirchstraße, die zum Zentrum des Viertels führt - zum Magnikirchplatz.

Ein dritter Baukörper (Bauteil 3)- die **Barmer Ersatzkasse** - schließt den Abschnitt zwischen Friesenstraße und dem Gebäude der Georg-Eckert-Schule. Die Planung für den gesamten Bereich Ackerhof Ost ist im Bebauungsplan IN 210 planungsrechtlich gesichert worden.

Einzubeziehen in die Geschehnisse im Umfeld des Ackerhofs sind auch die Grundstücke zwischen Langedammstraße und Ölschlägern.

- 1: Ackerhof West, vor der Neubauung
- 2: Ackerhof West, Neubau
- 3: Ackerhof 2, Zoo Adam 1914



1

Die heute zur Fußgängerzone umgebaute Straße zwischen dem Kaufhaus Horten und dem Ackerhof reichte ursprünglich als Dammstraße von der Stobenbrücke im Westen bis zu St. Magni. Der erhaltene Abschnitt zeichnet jedoch noch die Kontur im historischen Stadtgrundriss nach und ist beispielgebend für die dichte schmale „Blockstruktur“.

Der Kopfbau des Blockes, **Ackerhof 2**, der zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung **Ackerhof 1** die Platzwände des aufgeweiteten Ackerhofes bildet, dokumentiert fast lückenlos die braunschweigische Fachwerkkunst vom 15. bis 18. Jahrhundert. Bedauerlicherweise konnte ausgerechnet hier die Städtebauförderung nur den Anstoß für eine Modernisierung geben - ein umfangreiches Modernisierungsgutachten zeigt Vorschläge zu Umbau, Modernisierung und Nutzungsänderung für das denkmalgeschützte Gebäude Ackerhof 2 auf. Realisiert werden konnte diese Planung bisher nicht.



2



3

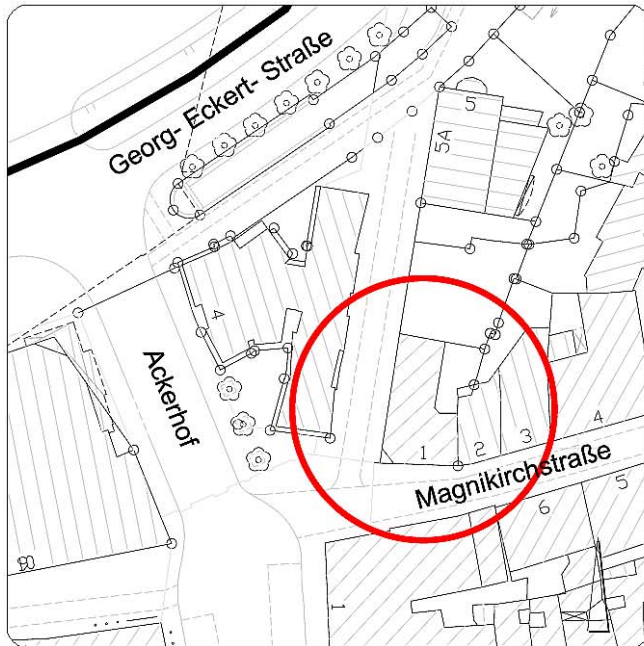
Bereits im Jahr 1983 konnte ein Neubau die durch den Krieg verursachte Lücke in diesem Block zwischen Ölschlägern 9, Langedammstraße 13 und Ölschlägern 4, Langedammstraße 18 schließen. Als Ordnungsmaßnahme wurden zuvor die nach dem Krieg entstandenen Behelfsbauten abgebrochen. Trotz städtebaulicher Dichte und schwierigen Baugrundverhältnissen ist unter dieser Bebauung **Ölschlägern 6-7** eine Tiefgarage zum erforderlichen Stellplatznachweis entstanden. Ohne diese wäre eine Bebauung in solch einem kleinteiligen Maßstab und in Anlehnung an das historische Vorbild kaum möglich gewesen. Der Baukörper nimmt in den Obergeschossen Wohnungen und im Erdgeschoss Geschäfte auf. Eine Passage verbindet die Straße Ölschlägern und Langedammstraße.

Die durchgängig in diesem Bereich vorkommende Nutzungsmischung ist kennzeichnend für das gesamte Magniviertel, das als **Besonderes Wohngebiet** zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen war. Das Halten eines gesunden Gleichgewichtes war nicht selten ein schwieriger Balanceakt. Auf der einen Seite sollte das Wohnen in und mit den innenstadtypischen Nutzungen möglich sein und weiter gefördert werden. Die Bewohner waren daher vor den Einflüssen von Lärm und Verkehr zu schützen. Auf der anderen Seite durften die die Wohnnutzung schützenden Regelungen nicht überzogen werden, um ein Abwandern von Geschäftstreibenden zu verhindern.

Der Altstadtcharakter konnte aber auch durch die zahlreichen Straßenumgestaltungen erhalten und wieder hergestellt werden. Der Ackerhof sowie die von ihm abzweigenden Straßen sind nach historischem Vorbild und mit einigen Ausnahmen im dreiteiligen Straßenprofil umgestaltet worden. Verwendet wurden altstadtypische Materialien wie Granitborde für den Bürgersteig und Naturpflaster im Bereich der Fahrbahn.



- 1: Ackerhof, vor der Bebauung mit dem Rizzi- House
 2: Rizzi- House, Neubau
 3: Steckbrief Magnikirchstraße 1



Kennzahlen
Magnikirchstraße 1

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Errichtet: | 1884 |
| Modernisiert: | 2006 |
| Grundstücksgröße: | 164 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 6 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 246 m ² |
| Umbauter Raum: | 850 m ³ |





1



3



2



4

Langedammstraße, Friesenstraße und Magnikirchstraße wurden zur Fußgängerzone und daher niveaugleich ausgebaut. Wenn die Straßenquerschnitte in diesem dichten Quartier es erlaubten, konnten kleinkronige Bäume das Straßenbild abrunden. Andernfalls tragen heute Fassadenbegrünungen dazu bei, das Gebiet mit Grün zu versorgen und das Kleinklima zu verbessern.

MAGNIKIRCHPLATZ

Der südlich der evangelischen Pfarrkirche St. Magni gelegene Platz ist zusammen mit dem Kirchenbauwerk „die Seele“ des Viertels. Im Norden der Magnikirche führt bogenförmig der vom Durchgangsverkehr weitab liegende, einseitig bebaute alte Straßenzug „Hinter der Magnikirche“. Im Süden schließt die Straße Ölschlägern den Platz ab. Ursprünglich lag die Kirche in einem dreiecksförmig geschnittenen Baublock, der von den Straße Friesenstraße, Sandweg (heute Magnitorwall) und Ölschlägern umschlossen war. Die Georg-Eckert-Straße hat diesen Baublock in zwei Teile zerschnitten - die nördliche Spitze ist nur noch als Fragment ablesbar, sie konnte aber durch den Theaterneubau des „Kleinen Hauses“ wieder gestärkt werden.

Die Parzellen rund um die Straße „Hinter der Magnikirche“ gehörten ursprünglich der Kirche. Die auf ihnen errichteten Häuser nahmen der Kirche nahe stehende Funktionen auf. Der Kirchplatz selbst - bis zur Verlagerung im 18. Jh. tatsächlich als Friedhof der Magnigemeinde genutzt - war zum Beginn der Sanierung größtenteils für das Parken bestimmt.

- 1: Ölschlägern 6-8, vor Abbruch und Neuordnung
- 2: Ölschlägern 6-8, nach der Neubebauung
- 3: Langedammstraße 17, vor der Sanierung
- 4: Langedammstraße 17, nach der Sanierung
- 5: Ackerhof, vor der Straßenumgestaltung
- 6: Ackerhof, nach der Straßenumgestaltung

S.94/95:

- 1-4: Magnikirchplatz, vor der Umgestaltung
- 5: Magnikirchplatz, nach der Umgestaltung



5



6



1



3



2



4



Aufgaben der Sanierung waren in diesem Teil des Magniviertels die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und - ganz wesentlich - die Modernisierung der den Platz umgebenden Fachwerkbauung, die zum Großteil aus dem Mittelalter, aber auch aus anderen früheren Bauepochen erhalten war. Mit im Verhältnis zu anderen Maßnahmen eher unkomplizierten Eingriffen konnte die städtebauliche Situation in diesem Platzbereich wesentlich verbessert werden.

Der **Magnikirchplatz** setzte sich vor der Umgestaltung aus einzelnen Funktionsflächen zusammen, die weder eine gestalterische Einheit noch Aufenthaltsqualitäten aufzuweisen hatten. Von parkenden Pkw umstellt war dem Platz jede Großzügigkeit genommen.

Hochbeete und Parkplätze wurden von der Platzfläche entfernt. Stattdessen erhielt der Platz eine einheitliche wassergebundene Decke, die an den Rändern mit Laufbändern aus Velpker Sandsteinplatten ergänzt wurden. Die Randstreifen wurden aus Kieselplaster hergestellt. Vorhandene Bäume wurden durch weitere ergänzt, Bänke und Leuchten kamen als Möblierung hinzu.

Die Südfront der Magnikirche kommt wieder voll zum Vorschein. Der Platz gehört heute zu den beliebtesten Plätzen der Stadt, fast strahlt er - im Vergleich zu den städtischen, steinernen Plätzen - ruhige, ländliche Atmosphäre aus.

Im Zuge des Platzumbaus wurden auch der Straßenzug **Ölschlägern** umgestaltet. Bürgervertreter setzten sich dafür ein, dass öffentliche Parkplätze nun nur noch an der Südseite der Straße angeordnet werden, um die neu gestaltete Platzfläche nicht zu verstellen.



1

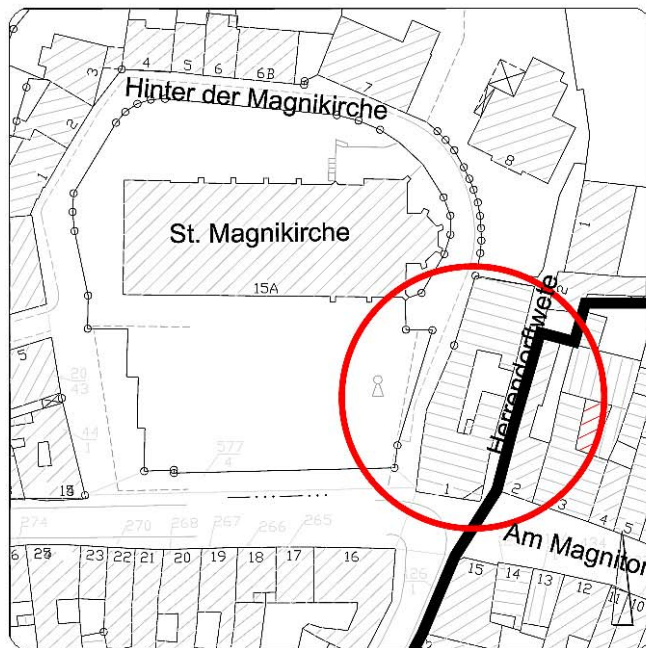


2

- 1: Straße Ölschlägern, vor der Umgestaltung
 2: Straße Ölschlägern, nach der Umgestaltung
 3: Steckbrief Am Magnitor 1

S.98/99:

- 1: Hinter der Magnikirche, vor der Sanierung
 2-5: Hinter der Magnikirche, nach der Sanierung



Kennzahlen Am Magnitor 1

| | |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1476 |
| Modernisiert: | 1992 - 1994 |
| Grundstücksgröße: | 492 m ² |
| Anzahl der Nutzungseinheiten: (9 WE/ 1 GE) | 35 Zimmer |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 1205 m ² |
| Umbauter Raum: | 4873 m ³ |



3







2



3



4



5

Die östliche und westliche Platzwand des Magnikirchplatzes werden durch die Gebäude **Am Magnitor 1** im Osten und **Ölschlägern 14** sowie **Magnikirchstraße 5** gebildet. Diese den Platz prägenden Gebäude sowie weitere Gebäude auf Grundstücken Hinter der Magnikirche und in der Herrendorftwete wurden - zum Teil aufwendig - saniert.

Der Gebäudekomplex Am Magnitor 1 - von der übrigen Bebauung an der Straße Am Magnitor durch die Herrendorftwete, einer Fußwegverbindung, die um das Grundstück führt, abgesetzt - wurde im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme und auf Grundlage eines Modernisierungsgutachtens zu einem Hotel umgenutzt.

Das Hotel konnte nur realisiert werden, da die mit dem Hotel in Verbindung stehende Gaststättennutzung tatsächlich nur für den Hotelbetrieb vorgesehen war. Zum Zeitpunkt der Realisierung des Modernisierungsvorhabens war das Magniviertel durch vorhan-

dene Kneipen und Gaststätten überstrapaziert. Eine zusätzliche gastronomische Nutzung wurde daher als sehr kritisch beurteilt.

Die Debatte um Nutzungskonflikte zeigt, dass die - erst durch die Städtebauförderung möglichen - Modernisierungsvorhaben gerade in solch kleinteiligen Altstadtvierteln aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen auf keinen Fall in Frage zu stellen waren. Dennoch waren neben den bautechnischen wie baurechtlichen Fragen auch Fragen zur Nutzung für solch ein fast einmalig gewordenes historisches Bauwerk - bezogen auf seine Umgebung - sinnvoll zu beantworten.

Ziel war während des gesamten Sanierungsprozesses nicht die Wiederherstellung eines historischen Abbildes um jeden Preis. Ein belebtes und bewohntes Stadtquartier mit den Vorzügen des Innenstadtlebens stand immer im Vordergrund aller Planungen. Das Hotel ergänzt das Quartier heute auf selbstverständliche Art und Weise.



1



2

Die **Herrendorftwete**, eine kleine Gasse, die als Sackgasse vor dem Grundstück Magnitorwall 11 endet, dient der Erschließung der ebenfalls modernisierten Wohnhäuser Herrendorftwete 1 und 2. Die Gasse ist im Rahmen der Straßen- und Platzumgestaltungen im Bereich Magni ebenfalls erneuert worden.

Das Quartier - bestehend aus der neu entstandenen Ackerhofbebauung und der historischen Bausubstanz im Zentrum des Magniviertels - bildet heute wieder eine städtebauliche Einheit. Die Verzahnung zwischen Alt und Neu ist weitestgehend gelungen. Die großen städtebaulichen Brüche der 60er und 70er konnten abgemildert werden.

MAGNITORWALL

Im Osten wird das Sanierungsgebiet Innenstadt und der Teilbereich Magni begrenzt durch die Bebauung des Magnitorwalls - der östliche Teil des die gesamte Innenstadt umgebenden Promenadengürtels. Der Wallring - zu Beginn des 19. Jh. aus der Umgestaltung der ehemaligen Befestigungsanlagen entstanden - umgibt die Innenstadt mit den vom Architekten P.J. Krahe planmäßig angelegten Parkanlagen, Promenaden und Plätzen.

Bis zur Anlage der Georg-Eckert-Straße in den Jahren 1972-1976 hatte der Magnitorwall zwischen dem nördlichen Ende am Theater und seinem Zusammenschluss mit den Steintorwall im Süden keine direkte Verbindung zur Innenstadt. Der repräsentativen, in Gartengrundstücken errichteten Wohnhausarchitektur auf der Ostseite des Magnitorwalles stehen auf der gegenüberliegenden Seite mehrgeschossige Mietsbauten des späten 19. Jh. und zwei ehemals herzogliche Bauten gegenüber.

Dieser westliche Teil wurde in das Sanierungsgebiet aufgrund seiner Mängel aufgenommen, die erstens ausgingen vom Durchbruch der Georg-Eckert-Straße und zweitens von der vollständig verloren gegange-

nen „Rückseite“ bzw. der den ehemaligen Baublock westlich abschließenden Bebauung entlang der Friesenstraße, die wiederum den alten Schlossgarten nach Osten hin räumlich abschloss. Frühere Pläne, die auch noch die Rahmenplanung der Vorbereiteten Untersuchungen für die Innenstadt beeinflussten, sahen vor, diesen Teil des Magnitorwalls abzubrechen, den nach dem Abbruch des Schlosses angelegten Schlosspark zu erweitern und eine Grünverbindung zum Museumspark herzustellen.

Es fand ein Umdenken statt. Die markante Nordspitze des Magnitorwalls wird heute vom Neubau des Braunschweiger Staatstheaters, dem Kleinen Hauses, gebildet. Alle bestehen gebliebenen Gebäude am Magnitorwall innerhalb des Sanierungsgebietes sind modernisiert bzw. durch Neubauten ergänzt worden. Nebenfunktionen des Theaterbaus, wie die Theaterverwaltung, wurden in der Nachbarbebauung, in dem bestehenden und modernisierten Gründerzeithaus Magnitorwall 18 untergebracht.

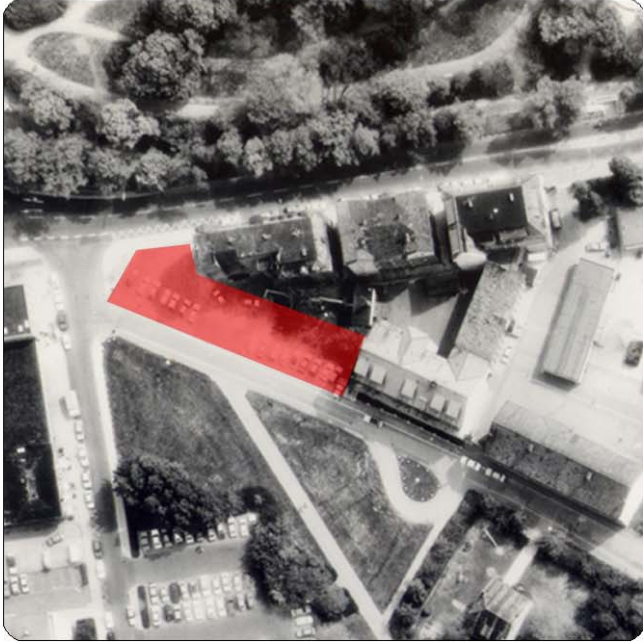
Bis vor kurzem bildete der Theaterneubau am Magnitorwall den nordöstlichen Eingang zum Schlosspark, der seit dem Abbruch des Braunschweiger Residenzschlosses die Innenstadt mit Grün versorgte.

Im Sanierungszeitraum, also in den 80er und 90er Jahren, zielten die Planungen der Stadt auf eine Umgestaltung des Schlossparks und seine bessere Anbindung an die Innenstadt. Mit dem Neubau des **Kleinen Hauses** wurden Teile einer Gesamtplanung zur Schlossparkumgestaltung auf Grundlage eines landschaftsplanerischen Gutachtens des Hamburger Landschaftsarchitekten Prof. Wehberg umgesetzt.

- 1: Herrendorftwete, vor der Sanierung
- 2: Herrendorftwete, nach der Sanierung

S: 102/103

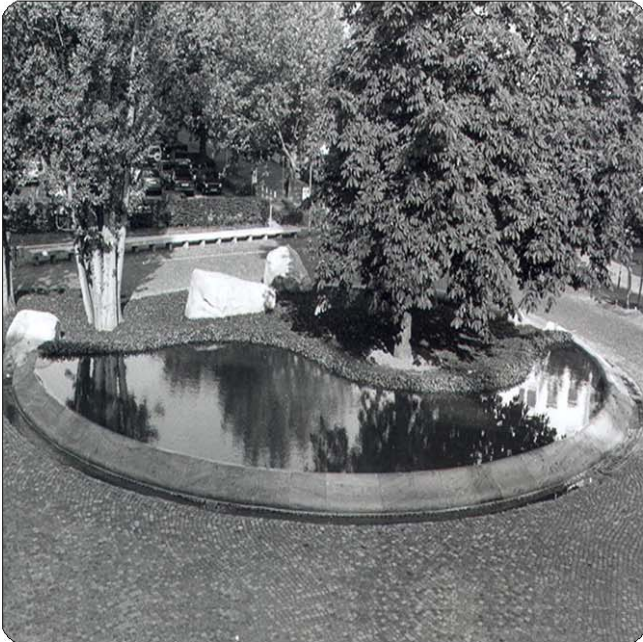
- 1: Luftbild, vor Bebauung mit dem Kleinen Haus
- 2: Platzgestaltung vor dem Kleinen Haus, Westseite
- 3: Entwurfsskizze Kleines Haus
- 4: Neubau Kleines Haus
- 5: Steckbrief Magnitorwall 17



1



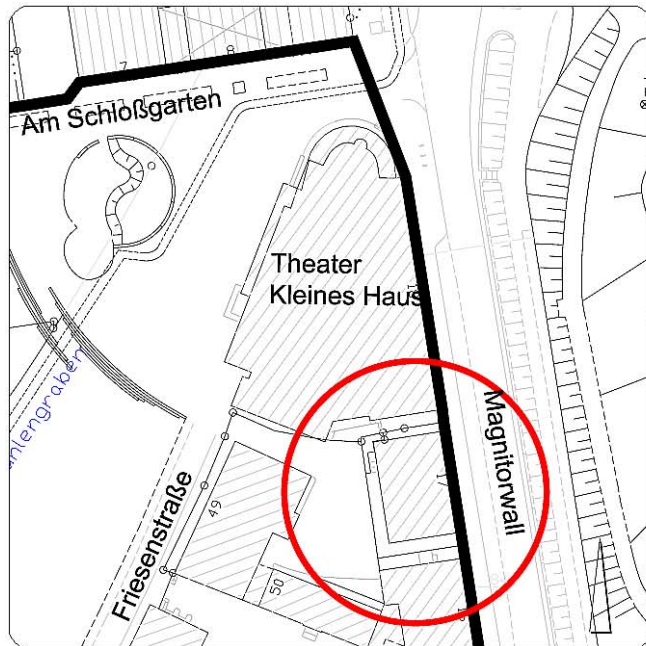
3



2

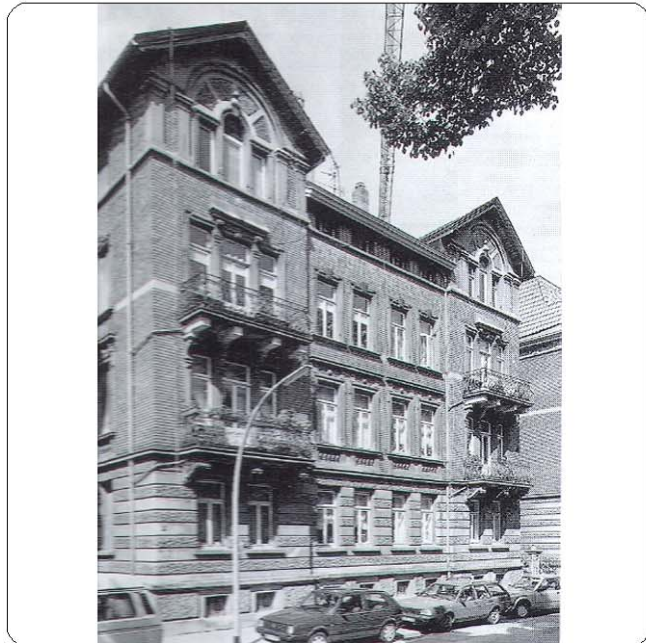


4



Kennzahlen Magnitorwall 17

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1893 |
| Modernisiert: | 2003 - 2004 |
| Grundstücksgröße: | 331 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 8 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 727 m ² |
| Umbauter Raum: | 4227 m ³ |



Nachdem die Standortfrage für den immer dringender werdenden Theaterneubau geklärt war, konnte der Neubau im Jahr 1996 fertig gestellt werden. Als Alternative wurden zuvor auch zwei Standorte weiter südlich am Magnitorwall und an der Georg-Eckert-Straße diskutiert. Für den Standort am Eingang zum Schlossgarten sprachen die bessere städtebauliche Einfügung des Kleinen Hauses in die vorhandene Bebauung, die geringste Inanspruchnahme der Grünfläche des Schlossparks, die gute Erreichbarkeit für Fußgänger von den Parkhäusern und die günstige Erschließung für den Fahrverkehr von der Straße Am Schlossgarten aus, die geringste Entfernung für den Kulissentransport sowie günstige Voraussetzungen für die Realisierbarkeit bezüglich der Grundstücksverhältnisse.

Nach dem Entwurf des Architekturbüros Lindemann/Tamm aus Braunschweig, Gewinner eines bundesoffenen Bauwettbewerbs, wurde das Kleine Haus des Staatstheaters gebaut. Auf kleinster Fläche und auf 5 Geschosse verteilt wurde das kulturelle Angebot um diesen Neubau und in prominenter Umgebung von anderen kulturellen Einrichtungen Braunschweigs ergänzt. Der mit Sandsteinplatten verkleidete moderne Bau nahm Bezug zur vorhandenen, ebenfalls mit Sandstein ausgestatteten Architektur. Auf Grund der bedeutenden stadträumlichen und funktionalen Rolle war auch der Freiraum um das Kleine Haus angemessen zu gestalten.

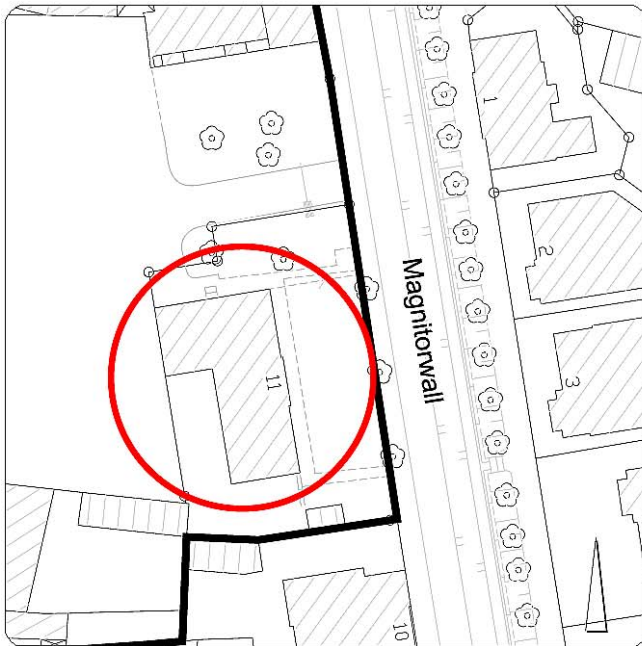
Der Bauherr, in diesem Fall das Land Niedersachsen, und die Stadt schlossen sich bei der Realisierung der Umgestaltungspläne für den Freiraum zusammen. Das Land hatte sich verpflichtet, die Außenwirkung des neuen Gebäudes durch „Kunst am Bau“ zu stärken. Dies sollte am besten im öffentlichen Raum geschehen - ein künstlerisch gestalteter Brunnen, finanziert durch Landesmittel, und die ihn umgebenden Freiflächen, finanziert durch Städtebaufördermittel, markierten von nun an den Eingang für Fußgänger und Fahrradfahrer in die Innenstadt. Bäume, Bänke, Hecken und Naturmaterialien sorgten für die Verbin-

dung des Platzes mit den Straßenzügen Am Schlossgarten, Friesenstraße und Magnitorwall.

Wenn auch kleinräumig eine städtebauliche Lösung gefunden war - die Probleme im Großen, die zu Braunschweigs „Identitätskrise“ führten - der (mehrfache) Verlust des Schlosses und der lieblose Umgang mit dem nachwachsenden Park - konnte damit nicht vollständig beantwortet werden. Aber diese Schritte im Kleinen waren der Anfang eines Prozesses zur Überwindung der städtebaulichen Missstände, die am John F. Kennedy-Platz begannen, über den Ägidienmarkt bis zum Bohlweg führten und den Schlosspark mit einschlossen.

Teile des Sanierungsgebietes - wie z.B. der Ägidienmarkt - fielen räumlich und funktional mit den „allgemein innerstädtischen Problemzonen“ zusammen. Daher konnten auch immer nur Teile einer städtebaulichen Aufgabe - jene innerhalb des Sanierungsgebietes - gelöst werden. An anderer Stelle grenzte das Sanierungsgebiet an Bereiche außerhalb des Gebietes, die städtebaulich zwar unbefriedigend, aber wieder nur im gesamtstädtischen Kontext zu bewältigen waren.

Einerseits waren also die förmlich festgelegten Grenzen des Sanierungsgebietes - zumindest beim Denken und Arbeiten in städtebaulichen Zusammenhängen - außer Acht zu lassen. Andererseits waren die Grenzen bewusst wahrzunehmen als „Abgrenzung“ zu vielen weiteren Aufgaben in Bereichen der Innenstadt, die außerhalb des Sanierungsgebietes - ansonsten wären die zu lösenden städtebaulichen Probleme in der Innenstadt wohl kaum zu bewältigen gewesen. Die Konzentration auf wesentliche und konkret ausformulierte Sanierungsziele bot dabei die beste Orientierung.



Kennzahlen Magnitorwall 11

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1860 |
| Modernisiert: | 2005 - 2006 |
| Grundstücksgröße: | 1097 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 11 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 750 m ² |
| Umbauter Raum: | 4372 m ³ |



Ein anderer Sanierungsschwerpunkt am Magnitorwall bezog sich auf die Grundstücke Magnitorwall 11 und 12. Beide Grundstücke sind ein städtebaulicher Sonderfall in der als Promenade angelegten Straße.

Der L-förmige Baukomplex auf dem Grundstück **Magnitorwall 12**, das sogenannte „Handelshaus“, steht heute im Norden frei, nachdem für die neue Trasse der Georg-Eckert-Straße hier ein mehrgeschossiger, direkt anschließender Bau abgebrochen wurde. Ursprünglich rahmte dieses Ensemble am damaligen Schulweg eine platzartige Situation, die die Vorfläche zur Nicolaikirche - gelegen zwischen Friesenstraße und Magnitorwall - bildete.

Der um 1870 entstandene, denkmalgeschützte Fachwerkbau war Ende der 90er Jahre stark modernisierungsbedürftig. Voraussetzung für umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen war der Abbruch des nicht denkmalgeschützten südwestlichen Gebäudeflügels - ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Auf der Grundlage eines 1997 abgeschlossenen Modernisierungsvertrages erfolgte die Modernisierung nach festgelegtem Sanierungskonzept, das im Erdgeschoss Dienstleistungsflächen und in den Obergeschossen 7 Wohneinheiten vorsah. Im Südwesten wurde anstelle abgebrochener Gebäudeteile ein moderner Neubau errichtet, der vor allem durch seine Südflanke nun jenen Hof mit prägt, der durch die südlich anschließende Bebauung auf dem Grundstück **Magnitorwall 11**, gebildet wird.

Auch auf diesem Grundstück mit bewegter Vorgeschichte vollzogen sich wesentliche Veränderungen. Ein ebenfalls L-förmiger Fachwerkbau von 1880 prägt entscheidend das Grundstück. Der Baukörper allerdings steht nicht, wie im Fall zuvor, in der Fluchtlinie der alten Wallpromenade sondern etwas zurückgesetzt auf dem Grundstück. Er wurde als Verwaltungsbau im Zusammenhang mit dem damals hier befindlichen herzoglichen Oberstallmeisteramt errichtet.



1



2

Dem Nordflügel ist ein Hof vorgelagert, der ursprünglich von einer eingeschossigen, U-förmig angelegten Garagenanlage umschlossen war. Eben diese Garagenanlage war vielleicht der Grund für den sehr langen „Dornröschenschlaf“ auf dem Grundstück.

Der ungewöhnliche Garagenkomplex, als solcher auch genutzt, stammte aus der Vorkriegszeit und nahm sich gegenüber dem Haupthaus stark zurück. Lange fand auf dem damaligen städtischen Grundstück ein kleines privates Theater eine Herberge und bot alternative Theaterkunst an. Die Ideen, diesen Komplex unter der Grundvoraussetzung des Erhaltes umzunutzen, reichten von der bestehenden Garagenutzung, über ein Kunst- und Gewerbehof bis hin zum Umbau zu kleinen Stadthäusern. Daraus wurde das Sanierungsziel formuliert: nämlich der Erhalt des Gebietscharakters und der gesamten städtebaulichen Situation, die Umnutzung des denkmalgeschützten Haupthauses zum Wohngebäude und des Garagenhofes zu einer das Magniviertel kulturell bereichernden Einrichtung.

Das städtische Grundstück wurde zum Zwecke der Sanierung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und mit dem Angebot einer möglichen Förderung auf dem Markt zum Verkauf angeboten. Wirtschaftliche Interessen haben dazu geführt, dass die städtebaulichen Ziele nur teilweise umgesetzt wurden. Anstelle des Garagenhofes und im Rücken des vorbildlich sanierten Fachwerkhauses steht heute ein - die gesamte Grundstücksbreite ausnutzend - modernes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zurückgesetztem Dachgeschoss, das die vorherigen Maßstäbe umkehrt und sehr weit in den kleinteiligen Hofbereich nördlich der Magnikirche hineinreicht.

Dennoch: das Grundstück ist wieder lebendiger Bestandteil des Viertels, die Hofsituation mit altem Baumbestand ist weitestgehend erhalten geblieben. Eines der letzten ganz in Fachwerk errichteten Häuser der Stadt konnte - wieder auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages - vollständig saniert wer-

den. Es nimmt heute 8 Wohneinheiten auf. Die Wohnnutzung des Neubaus unterstützt selbstverständlich das erklärte Ziel, den Wohnstandort Innenstadt zu stärken. Das neue Wohngebäude hat eine Tiefgarage erhalten - eine andere Lösung hätte das Grundstück ob des großen zusätzlichen Stellplatzbedarfs wohl nicht vertragen.

Um das Magniviertel, gelegen zwischen der Kerninnenstadt und dem Stadtgebiet östlich des Wallringes, mit den angrenzenden Bereichen auch fußläufig erschließen zu können, wurde die Idee, die alte Herrendorftwe nach Norden über das Grundstück Magnitorwall 11 weiterzuführen, geboren. Da keine einem öffentlichen Fußweg förderlichen Einrichtungen aus Kunst, Kultur, Handel oder Handwerk in den Neubau Einzug fanden, wurde die Fußwegverbindung zum Schutz des Privaten aufgegeben.

ÄGIDIENMARKT

Wieder waren es die Folgen des Krieges und die gravierenden Eingriffe der Moderne, die auch im Bereich des Ägidienmarktes die städtebauliche Sanierungsbedürftigkeit nach sich zogen. Der alte, historisch gewachsene, städtebauliche Zusammenhang zwischen St. Magni und St. Ägidien wurde durch die großflächige Umstrukturierung des Verkehrslaufes am Bohlweg, Stobenstraße und Ägidienmarkt durchtrennt. Der Ägidienmarkt, am nördlichen Fuß der Ägidienkirche gelegen, ist nur noch eine Restfläche, an nur zwei Seiten räumlich wieder gefasst und an der Südwestseite getrennt vom übrigen Stadtgefüge durch die Straßenbahntrasse mit unüberwindbaren Schutzgittern.

Der Baublock östlich des Ägidienmarktes zwischen Kuhstraße, Mandelstraße und Auguststraße besteht zu einem überwiegenden Teil aus Nachkriegsbebauung. Der Block war fast vollständig zerstört. Noch bis in die 90er Jahre waren Baulücken bzw. Behelfsbauten vorzufinden. Zum Teil wird der Block von schlich-





2

ter Nachkriegswohnarchitektur geprägt.

Die Bebauung von vier Baulücken innerhalb des Sanierungsverfahrens hat dazu beigetragen, diesen Block wieder vollständig schließen zu können. Modernisierungen, hier ausschließlich mit privaten Mitteln, trugen zur weiteren Stabilisierung des Blockes bei.

1985 erfolgte die erste Baumaßnahme auf dem sehr kleinen, dreiecksförmigen Grundstück **Ägidienmarkt 8/9**. Ein 6-geschossiger Baukörper mit Staffelgeschossen nimmt im Erdgeschoss Läden und Gewerbeflächen, in den Obergeschossen Wohnungen auf. Die Hauptfassade zum Ägidienmarkt erscheint als Lochfassade mit gegliederten Wintergarten-Elementen.

1: Blockplanung für den Baublock „Auguststraße Nord“

2: Ägidienmarkt 8/9, vor der Lückenschließung

3: Ägidienmarkt 8/9, nach der Lückenschließung mit einem Neubau



3



1



3



2



4

Die größte Baulücke wurde durch das Eckgrundstück **Auguststraße 6-8** beschrieben. Sie ist 1995 mit einem Hotelkomplex geschlossen worden. Voraussetzung für die Neubebauung war, das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Auguststraße 6 - ein dreigeschossiger Eckbau von 1880 mit Werksteinfassade in Formen des Barock - zu erhalten und in die Hotelplanungen einzubeziehen. Das bereits früher schon großzügig geschnittene Grundstück, das mit einem Amtsgebäude bebaut war, konnte nun - nach Abbruch vorhandener Behelfsbauten, nach Beseitigung eines Feuerlöschteiches und nach Neuregelung für die Erschließung des Hotelneubaus über das Grundstück Kuhstraße 25 - einen 6-geschossigen, kompakten Gebäuderiegel mit 140 Bettenzimmern und 3 Konferenzräumen aufnehmen. Die schwierigen Grundstücksverhandlungen beim Verkauf des zuvor landeseigenen Grundstücks wurden von der Stadt begleitet.

Das städtische Grundstück **Kuhstraße 25** - entstanden durch die Zusammenlegung einzelner schmaler und sehr tiefer Parzellen, die bis in die Blocktiefe hinein bebaut waren - wurde nach dem Grundstücksverkauf an private Investoren im Jahr 1998 mit einem Wohn- und Geschäftshaus wieder bebaut. Die Höhenentwicklung des Neubaus hatte sich an den Nachbargebäuden zu orientieren.

Die letzte große Baulücke in diesem Block östlich des Ägidienmarktes konnte 1997 an der Mandelnstraße mit einem Bürogebäude geschlossen werden. Die Bebauung südöstlich der Mandelnstraße, deren Straßenraum gegenüber der Vorkriegsbebauung stark aufgeweitet worden ist, wurde nach dem Krieg nach und nach wieder vervollständigt. Nach Durchführung der den neuen Eigentümern und Bauherrn überlassenen Ordnungsmaßnahmen - der Abbruch von beste-

1-4: Auguststraße 6-8, Baulücke vor und nach der Bebauung
5-6: Kuhstraße 25, Baulücke vor und nach der Bebauung

S.: 112/113:

1: Mandelnstraße 6, vor der Neubebauung

2+3: Mandelnstraße 6, nach der Neubebauung



5



6



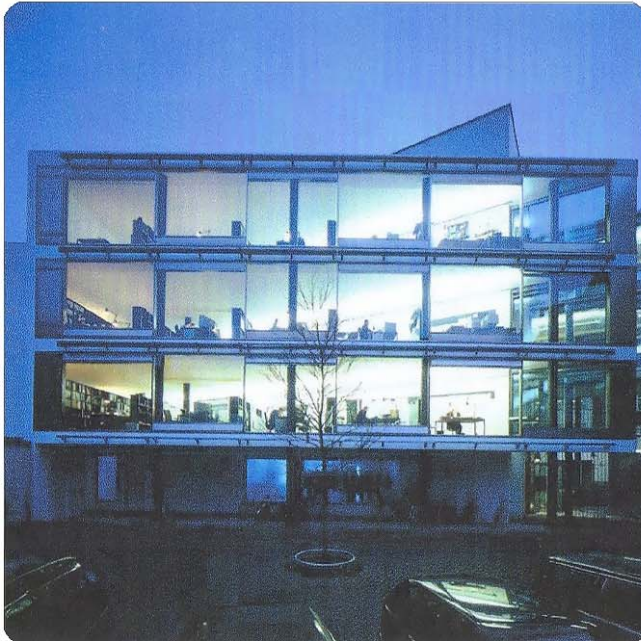
henden Werkhallen und Garagen - ist auf dem Grundstück **Mandelstraße 6** ein modernes Gebäude für ein Architekturbüro entstanden.

Der Baukörper verbindet über eine große Straßenfrontbreite die Eckgebäude an der Kuhstraße und am Ägidienmarkt, ohne die frühere typische kleinteilige Parzellenstruktur aufzunehmen bzw. ohne diese in der Gebäudegliederung zu thematisieren. Dies gab - zum Planungszeitpunkt - Anlass zu heftiger öffentlicher Diskussion. Denn wieder einmal, wie in zuvor beschriebenen Fällen, musste eine zeitgemäße Antwort gefunden werden auf die Frage, wie Bauschaffende mit dem historischen Erbe - zum Teil erhalten, zum Teil zerstört und wieder aufgebaut, zum Teil zerstört und nicht wieder aufgebaut, jedoch im Bewusstsein vorhanden - umgehen sollten. Zwar war fast der gesamte Baublock südöstlich der Mandelstraße zerstört, zwar hatte die Mandelstraße ihr historisches Gesicht verändert, dennoch befindet sich das Grundstück in einem immer noch kleinteilig strukturierten

Altstadtbereich in Nachbarschaft zu Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden wie Mandelstraße 2-3, Mandelstraße 4 oder Ägidienmarkt 6.

Entstanden ist eine 4-5-geschossige Bebauung in Glas und Stahl, die mit ihrer Fassade eine große, ruhige Fläche zwischen den benachbarten Gebäuden spannt.

Tatsächlich war eine Umgebung vorzufinden, die in Bezug auf Architekturstile und Art der Gestaltung sehr heterogen war. Die Bebauung reichte vom Mittelalter bis zur Gründerzeit - teilweise authentisch, teilweise rekonstruiert - und sie reichte dann vom Baustil der 50er Jahre und 70er Jahre bis zum Baugeschehen der 90er Jahre. Maßstäbe und Gliederungen der Gebäude sind also immer ein Kind ihrer Zeit geblieben. Die Regulierung der Gestaltungssprache und -mittel, z.B. mit Hilfe einer Gestaltungssatzung, wurde in Braunschweig bis dahin bewusst nicht als ein möglicher Weg gewählt. Vielmehr wurde die Stadt als ein lebendiger Organismus gesehen, in der die Gebäude



2



3

ihre Geschichte und Entstehungszeit widerspiegeln dürfen. Diese Haltung war Basis für das Baugeschehen auch in den Sanierungsgebieten. So ist das großstädtische Hotel an der Auguststraße, so sind Wohngebäude an der Kuhstraße und Auguststraße und eben das Bürogebäude in der Mandelstraße realisiert worden. Der „Organismus Stadt“ verträgt ein Maß an Vielgestaltigkeit, wenn es eine Art Grundkonsens bei der Auffassung von Qualität gibt, und wenn übergeordnete städtebauliche Rahmenbedingungen so intakt sind, dass sie eine Vernetzung der Strukturen untereinander auf unterschiedlichsten Ebenen leisten können.

Diese Grundvoraussetzung war hinsichtlich des **Ägidienmarktes** und der Trennwirkung von August- und Stobenstraße weniger gegeben.

In einem von der Stadt 1993 initiierten Gutachterverfahren außerhalb der Sanierungsmaßnahme wurden drei verschiedene Planungsbüros aufgefordert, städtebauliche Lösungen für die **Achse John-F.-Kennedy-Platz, Auguststraße, Stobenstraße, Bohlweg** - in Teilen bis heute noch immer eine unbefriedigende städtebauliche Situation - zu entwickeln. Insbesondere der Kennedyplatz (einst das Augusttor), der Ägidienmarkt und der am Bohlweg gelegene, aber wenig mit der Innenstadt verzahnte Schlosspark sollten in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Folgende wesentliche Ergebnisse aus dem Gutachten des Münchener Architekten Stefan Braunfels, welches von den insgesamt drei Planungsgutachten weiterverfolgt werden sollte, waren:

- Herstellung der historischen Bebauung auf dem Kennedy-Platz in ihrer städtebaulichen Struktur und Umlenkung des Verkehrs;
- Herstellung innenstädtischer Proportionen durch Errichtung eines Baukörpers in Straßenmitte der Auguststraße; damit Teilung der überdimensionierten Auguststraße in zwei schmalere Straßenräume;

- Betonung des quer zur Straßenachse liegenden Ägidienmarktes durch Platzfassung im Bodenrelief und mittels Baumbepflanzung;

- Rückbau des Bohlweges auf das ausreichende Maß von zwei Fahrspuren in jeder Richtung;

Errichtung eines rechteckigen Baukörpers als großer Wintergarten an Stelle des ehemaligen Schlosses;

- klare Fassung des Schlossparks und Gestaltung als Schlossgarten mit markierten Zugängen aus allen Richtungen der Stadt, mit Schlossgarten und Wintergarten; Schaffung der bis dahin fehlenden räumlichen und gesellschaftlichen Mitte.

Diese wenn auch zum Teil radikalen Vorschläge waren und sind nicht unrealistisch. In der Summe könnten diese Maßnahmen dazu beitragen, dass der große „Bruch“ zwischen der Kerninnenstadt und der östlichen Innenstadt abgemildert werden und damit neue städtebauliche Qualitäten entstehen. Mit der Entscheidung zum Schlossaufbau im Jahr 2003 bekamen diese Vorschläge zur Umgestaltung der gesamten städtebaulichen Achse eine neue Dynamik. Mit der Bebauung des früheren Schlossparkareals - die Schlossrekonstruktion und das Einkaufszentrum - konnten entscheidende Missstände im Bereich des Bohlweges und im Umfeld gelöst werden. Andere Bereiche wie der Ägidienmarkt (Sanierungsgebiet), die Auguststraße und der Kennedyplatz, die ebenfalls Thema des Gutachtens waren und die teilweise im Sanierungsverfahren gelöst werden wollten, konnten von den Umbaumaßnahmen bisher nicht profitieren, da der Schwerpunkt wichtiger Investitionen in der Innenstadt zunächst ein anderer war.

S. 116/117:

- 1: Ritterstraße 9-11, Bunker vor der Sanierung
- 2: Ritterstraße 9-11, Bunker nach der Sanierung
- 3+4: Entwurf zur Neubebauung an der Ritter- und Schlossstraße
- 5: Planung für den Baublock an der Ritterstraße

RITTERSTRASSE

Der Baublock zwischen **Ölschlägern**, **Schlossstraße**, **Ritterstraße** und **Kuhstraße** wurde in der Nachkriegszeit nur unvollständig wieder aufgebaut. Nur der östliche Teil des Baublockes ist erhalten geblieben - die westliche Straßenfront der Schlossstraße ist gesäumt mit Gebäuden aus der Gründerzeit. Fast die gesamte nördliche Zeile des Baublocks - Ölschlägern 30 bis 40 - wurde zu Beginn der 70er Jahre in schlichter Architektur- und Formensprache mit 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern wieder aufgebaut. In den 80er Jahren, noch vor der Sanierung, wurde der Block an der Ecke Kuhstraße/Ritterstraße mit einer Wohnbebauung ergänzt.

Zu Beginn der Sanierung war also folgende Situation vorzufinden: die historische Bebauung war stark modernisierungsbedürftig, die Nachkriegsbebauung konnte zwar den Blockrand und den Straßenraum zur Straße Ölschlägern schließen. Die Grundstücke hatten jedoch keinerlei Frei- oder Grünfläche, die Stellplatzfrage blieb in Teilen ungelöst, eine Auseinandersetzung mit dem Blockinnenhof hatte in keiner Weise stattgefunden. Dazu kam, dass ein bestehendes, ungenutztes und ruinöses Bunkergebäude, das mit seinem großen Volumen senkrecht in den Innenhof hineinreicht, die Entwicklung im Baublock stark beeinträchtigte. Grundstücke im westlichen, südlichen und südöstlichen Teil des Baublocks blieben unbebaut und wurden zunächst provisorisch, dann dauerhaft als Stellplatzfläche genutzt. Außerdem fand eine ungeplante Bebauung mit Nebengebäuden wie Garagen im Innenhof statt.

Der schnelle und dringend notwendige Wiederaufbau der unter der Wohnungsnot leidenden Städte, so auch hier in Braunschweig, konnte zwar kurzfristig Probleme lösen - doch der rasante Aufbau ging auch zu Lasten einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt, insbesondere hinsichtlich des gleichzeitigen Anstiegs des Verkehrsaufkommens. Grundstücke, die unter unproblematischen Bedingungen bebaut werden

konnten, wurden bebaut. Andere blieben wegen ungelöster Grundstücksprobleme liegen. Für Betrachter von Außen erscheint diese Vorgehensweise oft sehr willkürlich - tatsächlich wird die Stadtplanung in der Praxis ständig mit lebensalltäglichen Umständen konfrontiert. Genau hier konnte und sollte die Sanierung in der Innenstadt ansetzen.

Ein erster Schritt zur städtebaulichen Verbesserung in diesem Baublock war die Einbeziehung des ehemaligen Luftschutzbunkers auf dem Grundstück **Ritterstraße 9-11** in sein Umfeld. Dies konnte geschehen durch die Umwandlung des Bunkergebäudes in ein Wohngebäude und durch eine durchgreifende Sanierung des Baukörpers. Die früheren zwei Bunkergeschosse wurden für Parken und Gewerbe ausgebaut, auf dem Bunkerdach wurde eine 2½-geschossige Wohnbebauung errichtet. Das Gebäude erhielt damit wieder eine „zivile“ Nutzung. Der Blockinnenbereich wurde dadurch aber noch nicht arrondiert.

Nach dem Bunkerumbau im Jahr 1988 vergingen fast 15 Jahre bis es zu einer neuen Entwicklung im Baublock kam. In diesem Zeitraum wurden vielfach Versuche unternommen - zahlreiche Alternativentwürfe dokumentieren dies - die Baulücken zu bebauen und den Blockinnenbereich zu gestalten. Auf Grund der sehr hohen Anforderungen und komplizierten Zusammenhänge sind die verschiedenen Versuche auf dem Weg zur Umsetzung immer wieder abgebrochen.

Die Sanierungsziele standen fest: Die Baulücken links und rechts des Bunkers sollten wieder geschlossen werden; auf Grund des Freiflächenmangels und Spielplatzdefizits in der Innenstadt sollte ein Spielplatz für Kleinkinder im Blockinneren entstehen, der durch einen von Nord nach Süd führenden öffentlichen Fußweg durch den Baublock erschlossen wird; die für die neu entstehenden Wohneinheiten notwendigen Einstellplätze sowie die sich aus dem Stellplatzbedarf aus dem Umfeld ergebenden Stellplätze sollten in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.



1



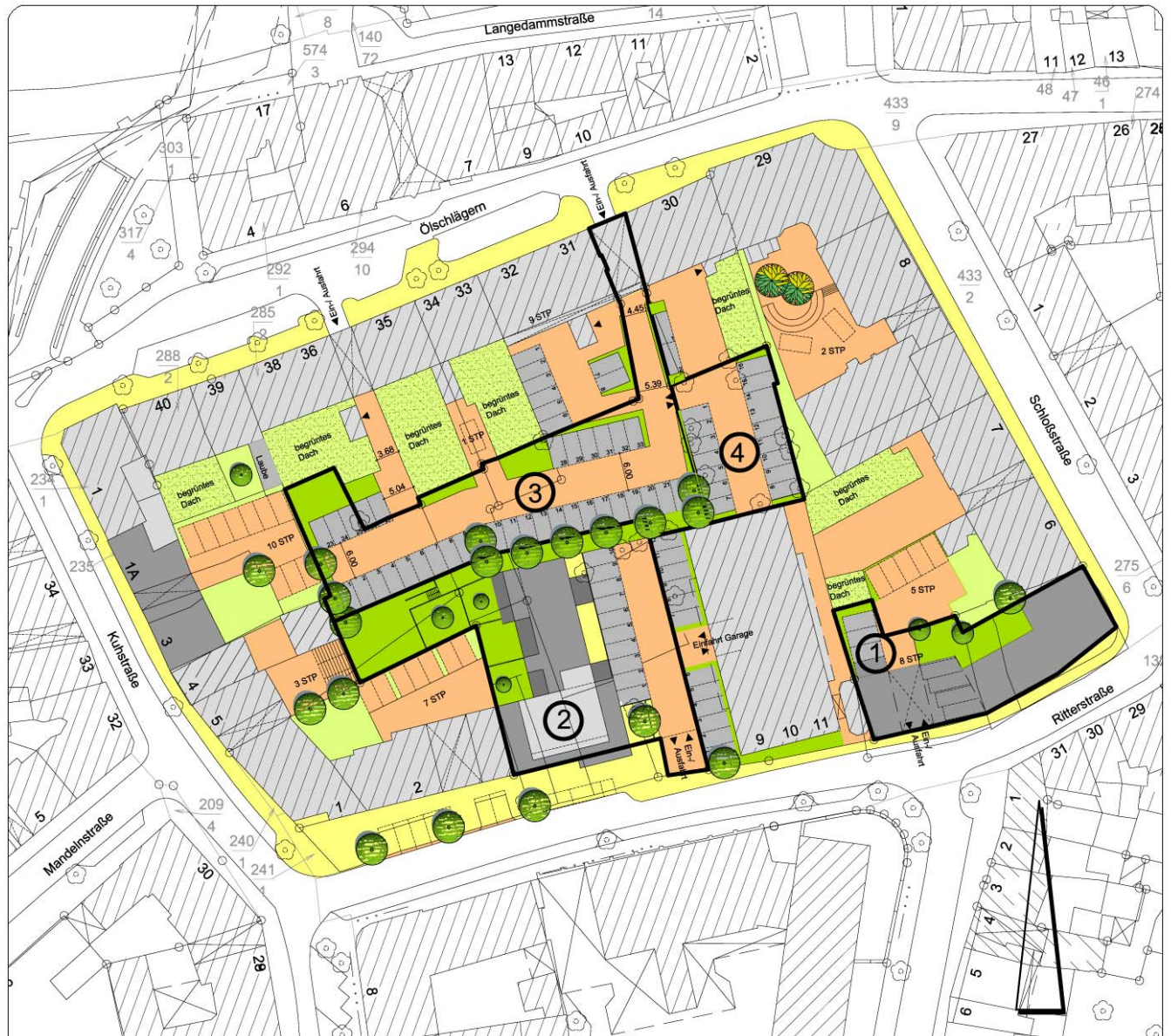
3



2



4



① 1. Bauabschnitt / Neubau
Mehrfamilienhaus mit 13 WE

② 2. Bauabschnitt / Neubau
Mehrfamilienhaus mit 11 WE

③ Grundstücksneuordnung/
Begrünte Stellplatzanlage

④ Ausgleichsfläche
für bestehende Baulasten

Stellplätze Bestand/
versiegelte Flächen

Stellplatzneuordnung

privates Grün

begrünte Dächer

Stadt Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
& Umweltschutz
Stelle Stadterneuerung

Alle bis zum Jahr 2004 unternommenen Versuche, die bis dahin zu einem zusammenhängenden Bereich angekauften städtischen Grundstücke zu bebauen, scheiterten jedoch an dem Ziel, einen großen Teil des Baublocks mit einer Tiefgarage zu unterbauen. In dieser geplanten Tiefgarage sollten alle Stellplätze - vorhandene wie neu nachzuweisende - Platz finden. Nachdem die Stadt sich von den anscheinend nicht zu realisierenden strengen Planungsvorgaben gelöst hatte, wurde gemeinsam mit einem Investor eine Lösung entwickelt, die nun voraussichtlich im Jahr 2009, also nach Abschluss der Sanierung, zur Umsetzung kommen kann.

Für die Neuordnung wichtige Schritte konnten noch vor Abschluss des Sanierungsverfahrens unternommen werden. So wurden einzelne für eine Neuordnung wichtige Grundstücke angekauft. Es wurden Garagengebäude und andere Nebengebäude abgebrochen. Auf dem Baufeld des ersten Bauabschnittes an der Ecke Schlossstraße konnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Baugrundstücke sind bereits verkauft worden - eine moderne Wohnbebauung entlang der Ritterstraße wird entstehen. Entgegen den Planungszielen, im Blockinnenbereich eine Tiefgarage zu errichten, soll nun eine offene, begrünte Stellplatzanlage entstehen.

Aber nicht nur hinsichtlich der Tiefgarage musste das Planungskonzept geändert werden. Auch der Kinderspielplatz und die Fußwegverbindung passten scheinbar nicht mehr zu den Vorstellungen und Ansprüchen der Anwohner - oder muss man sagen: passten nicht mehr in die Zeit?

Denn zum einen ist der Bedarf an Stellplätzen in der Braunschweiger Innenstadt extrem angewachsen - jede Fläche sollte nach Ansicht der Bewohner für das Parken genutzt werden. Zum anderen ist auch das Sicherheitsbedürfnis in der Bevölkerung angestiegen - öffentliche Fußwege in städtebaulich dichten Wohnsituationen werden mehr und mehr als Unsicherheitsfaktor erlebt. Die Sorge um möglichen Vandalismus

wurde bestärkt durch die bestehende Nachbarschaft zu den zahlreichen Kneipen in der Straße Am Magnitor.

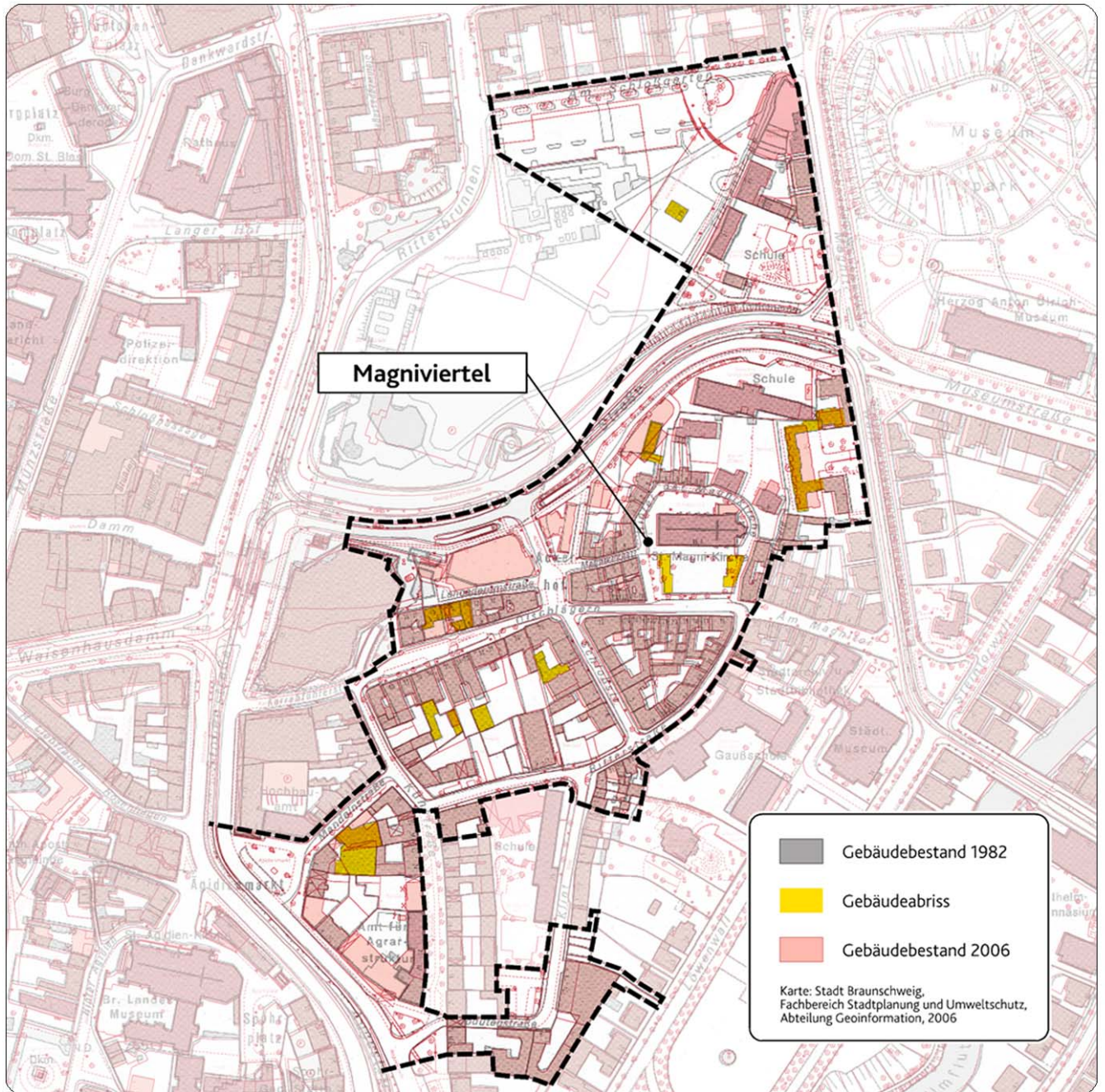
So standen die Ziele der städtebaulichen Vernetzung zu Gunsten aller am städtischen Leben Beteiligten den Bedürfnissen Einzelner gegenüber. Um jedoch nicht das gesamte Vorhaben nach so langer Entwicklungszeit wiederum scheitern zu lassen, wurde eine Kompromisslösung entwickelt.

Entschieden werden konnte das Projekt an der Ritterstraße, das nun in die Phase der Realisierung tritt, letztendlich und vor allem durch die vorzeitige Durchführung wichtiger Ordnungsmaßnahmen und durch intensivste Verhandlungen und Gespräche mit Investoren, Eigentümern und Anwohnern.

An einer der engsten Stellen im Magniviertel werden sich voraussichtlich Alt und Neu begegnen. Mit der Neuordnung in diesem Baublock könnte einer der kompliziertesten Fälle im Sanierungsverfahren abgeschlossen werden.

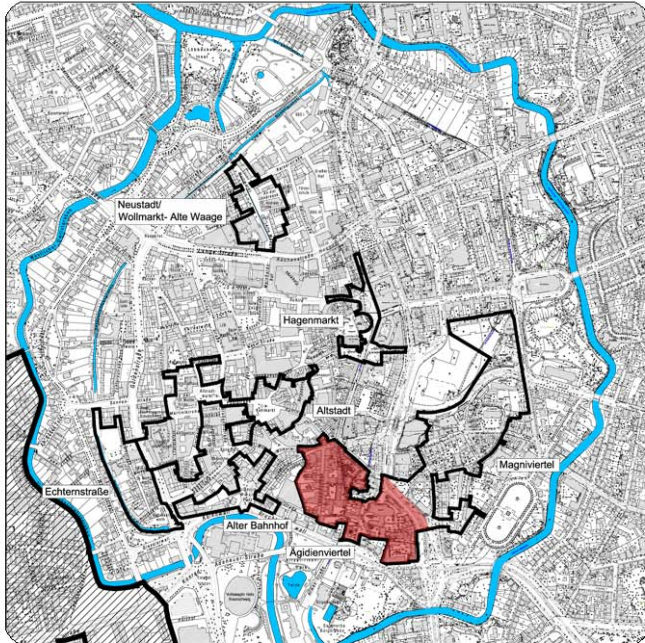
Mit den durch den Schlossaufbau initiierten Umbaumaßnahmen, die zunächst nur das engere Umfeld des Schlosses betrafen, jedoch auch in Zukunft auf die gesamte Achse Bohlweg - Stobenstraße - Auguststraße - John-F.-Kennedy-Platz ausgeweitet werden sollen, besteht die Chance, das Magniviertel stärker an die Kerninnenstadt anzubinden.

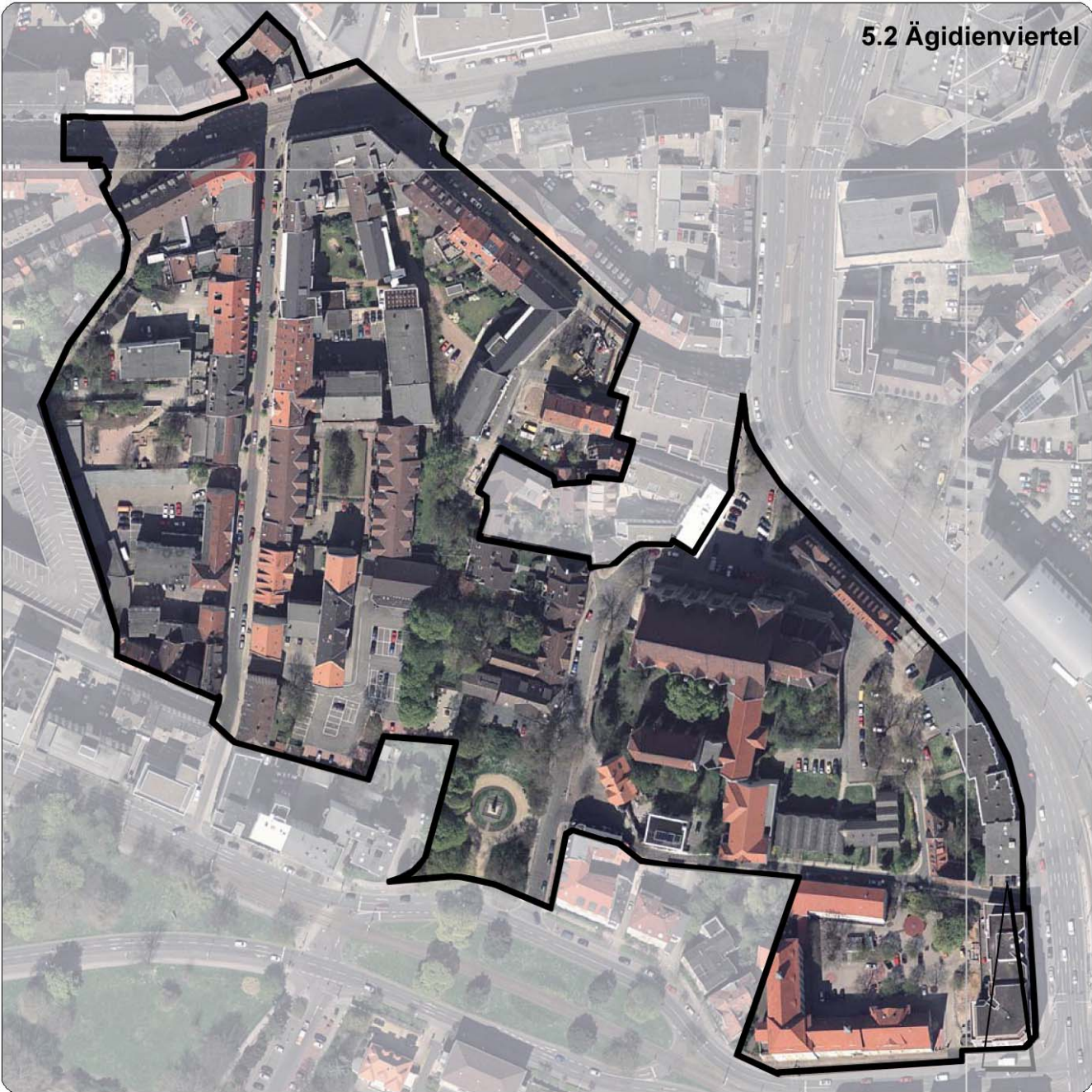
Private Initiativen und Werbegemeinschaften bestehen, die sich aktiv für das Altstadtquartier und seine Attraktivität einsetzen. Dennoch bleibt die Pflege dieser besonderen Bereiche der Innenstadt wie das Magniviertel **Kernaufgabe** der Stadt, die auf absehbare Zeit auch nicht abgeschlossen sein wird - nimmt man die Verantwortung für die (Innen)Stadt, für die Menschen, die dort leben und arbeiten weiterhin ernst.



5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.2 Ägidienviertel





5.2 Ägidienviertel

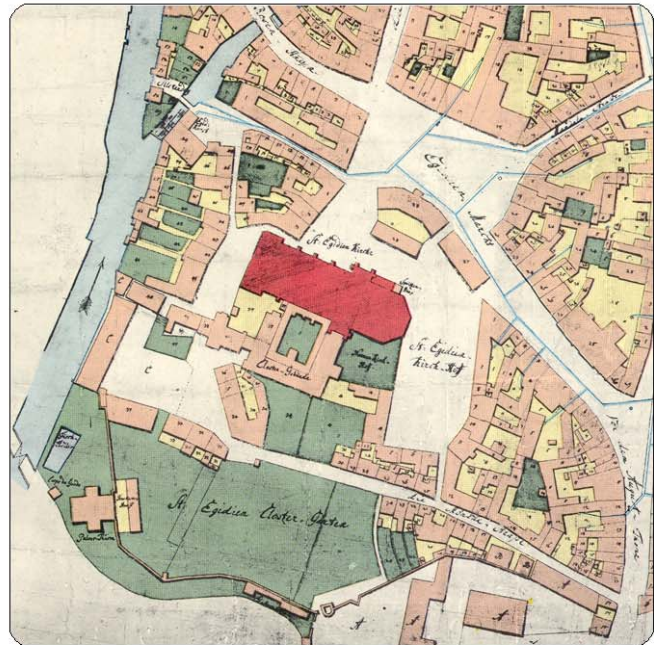
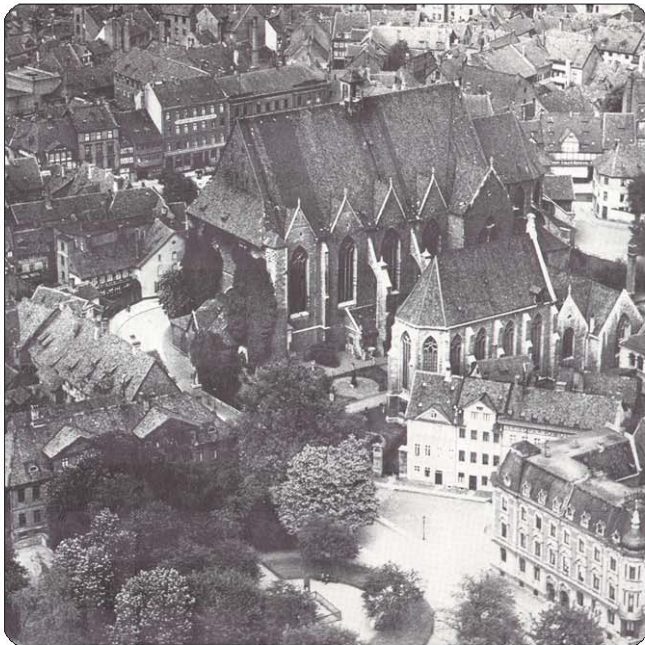
Namensgeberin des Gebietes, das ursprünglich mit dem Magniviertel eng verbunden war, ist die Klosterkirche St. Ägidien. Im Wesentlichen wurde das Gebiet durch den damaligen Klosterbezirk beschrieben. Dieser gehörte wie das Magniviertel zum Weichbild „Altewiek“.

Mit der Stiftung eines Klosters, der zugehörigen Wirtschaftsgebäude und Ländereien sowie der aus der Stadtsilhouette herausragenden Kirche entstand die Klosterfreiheit St. Ägidien. Im 15. Jh. umfasste das Gelände der Klosterfreiheit ein weiträumiges Areal, das im Westen bis zur Oker reichte, im Norden den Ägidienmarkt einschloss und sich östlich bis zum Ägidientor erstreckte. Im Süden wurde die Grenze durch die Stadtmauer gebildet. Profanierung, Umnutzung, städtebauliche Maßnahmen im 19. Jh. und Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg verursachten sukzessive eine Reduktion des an baulichen und gärtnerischen Anlagen reichen Klosterareals.

An den ehemals auf dem Gebiet der Klosterfreiheit gelegenen Straßen Hinter Ägidien, Mönchstraße und Spohrplatz entstanden im Laufe der Zeit hauptsächlich kleinbürgerliche Wohnhäuser.

Nach der großflächigen Umstrukturierung des Verkehrsverlaufes an Bohlweg, Stobenstraße und Ägidienmarkt in der Nachkriegszeit führt auf die heute im Stadtgefüge völlig offen liegende Nordflanke der Kirche die mehrspurige östliche Kerntangente zu und an ihrem Fuß vorbei, so dass der alte, historisch gewachsene, städtebauliche Zusammenhang zwischen Altewiek/St. Magni und St. Ägidien durchtrennt wurde.

Spohrplatz, Mönchstraße und Hinter Ägidien wurden vom Durchgangsverkehr frei gehalten und können - dank zahlreicher Modernisierungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Raum innerhalb des Sanierungsverfahrens - auch heute noch etwas von der Atmosphäre der Abgeschlossenheit des ehemaligen Klosterbezirkes vermitteln.



Der im Sanierungsverfahren festgelegte Teilbereich Ägidien wurde allerdings durch einen größer als die ehemalige Klosterfreiheit gefassten Bereich beschrieben: zum Ägidienviertel zählte auch das Gebiet westlich und östlich der Leopoldstraße. Die Leopoldstraße umschrieb zusammen mit Bruch- und Wallstraße ein dreieckiges Gelände im Süden der Altstadt. Dieses wegen seiner sumpfigen Lage als „Bruch“ bezeichnete Gebiet schloss westlich an den heute kanalisierten Okergraben und an den Ägidienbezirk an. Es war zunächst unbebaut, das Gelände wurde für Weiden und Gärten genutzt. Bis ins 19. Jh. hinein entwickelte sich eine inselartig abgeschlossene, kleinbürgerliche Sozialstruktur. Mit der Anlage der Wallpromenade im Süden der Stadt um 1805 und mit der Kanalisierung der Wasserläufe um 1880 begann eine Aufwertung des Bruches als innerstädtisches Siedlungsgebiet. Damit konnte die Insellage beseitigt werden. Heute ist der „Bruch“ ein eher abgeschiedener Bereich, in dem die ältere Stadtbaugeschichte aufgrund häufiger Überbauungen und Kriegsschäden nur wenige prägnante Spuren hinterlassen hat.

Folgende **städtebaulichen Missstände** wurden für den Bereich Ägidienviertel in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- Bausubstanz in zum Teil schlechtem Erhaltungszustand und Ausstattungsstandard sowie größere störende Baulücken beiderseits der Leopoldstraße und „Hinter Ägidien“;
- bruchstückhaft geschlossene Bebauung stört den städtebaulichen Zusammenhang; Ergänzungsbedarf für die Platzrandbebauung Spohrplatz und die straßenbegleitende Bebauung Mönchstraße;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- für eine bauliche Blockbereinigung unzureichende, kleinteilige Grundstücksstruktur östlich der Leopoldstraße;
- verunstaltete, extensiv als Parkplatzfläche genutzte Bereiche südlich der Straße „Hinter Liebfrauen“;

Störungen und Immissionen

- starke Verkehrslärmbelastigung für die Wohnbebauung entlang des Kerntangentenabschnittes Auguststraße sowie an der Friedrich-Wilhelm-Straße;
- Lärmstörungen tagsüber für die benachbarte Wohnbebauung von Gewerbebetrieben im Blockbereich Leopoldstraße - „Hinter Ägidien“;
- Lärmbelastigung durch intensiven Pkw-Parkverkehr im Bereich Spohrplatz – Ägidienmarkt;

Funktionsmängel Verkehr

- in sämtlichen alten Straßenzügen, die im Querschnitt und in der Linienführung erhalten werden sollen („Hinter Ägidien“, Mönchstraße, „Hinter Liebfrauen“) sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch Verkehrsregelung und begrenzten Umbau wünschenswert;
- Mangel an Einstell- und Parkmöglichkeiten; insbesondere bei Umgestaltung des Spohrplatzes und des Ägidienmarktes;
- Bedarf an einer Hauptfußwegverbindung zwischen Bürgerpark - Lessingplatz und der Innenstadt durch den Blockbereich östlich der Leopoldstraße;

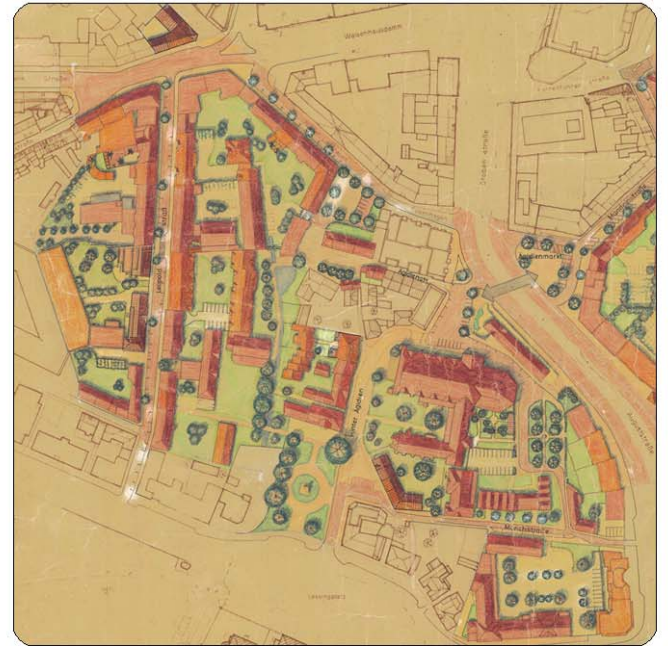
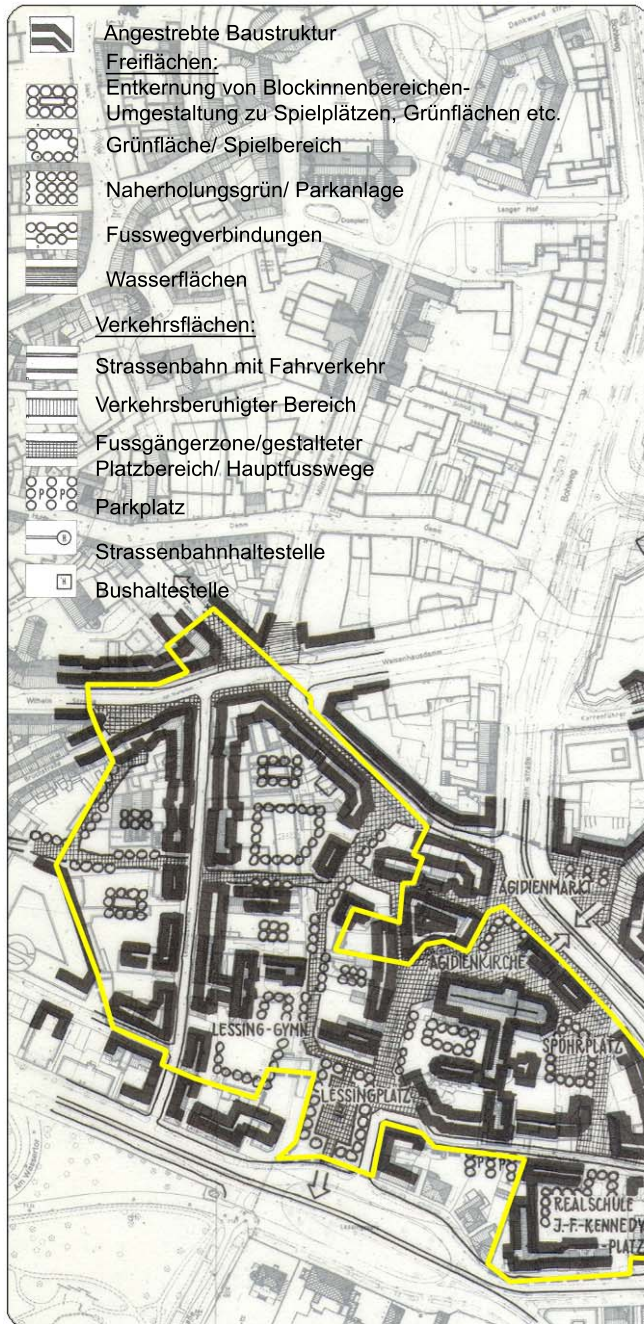
S. 122/123:

1: historische Luftaufnahme mit Blick auf die Ägidienkirche

2: Karte des Klosterbezirks von 1765

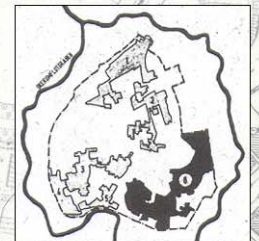
3: Maßnahmeplan

1+2: Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen und konkretisierter Rahmenplan



2

1



Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen in Wohnungsnähe im gesamten Teilbereich des Sanierungsgebietes;
- ungestalteter Platzbereich Lessingplatz - Notwendigkeit einer freiraumgestalterischen Verbesserung;
- Bedarf am Ausbau der Kindertagesstätte Leopoldstraße und ggf. einer öffentlichen Nutzung des ehemaligen Konsumgebäudes im Blockrandbereich Leopoldstraße - „Hinter Liebfrauen“;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- hoher Ausländeranteil in sämtlichen Blockbereichen beiderseits der Leopoldstraße;
- mit Ausnahme des Bereichs Auguststraße - John F. Kennedy Platz - „Hinter Ägidien“ herrscht eine überdurchschnittliche Abnahme der Einwohnerzahl vor;
- einen überdurchschnittlichen Kinderanteil weist der Baublock Auguststraße - John F. Kennedy Platz - „Hinter Ägidien“ auf;

Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den Bereich des Ägidienviertels in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- Neubau und Umgestaltung der gebietsinternen Erschließung und der Freiflächen- und Platzbereiche (der gesamte Bereich um die Ägidienkirche, der Spohrplatz, der Lessingplatz mit den Straßenzügen „Hinter Ägidien“ und die Mönchstraße);
- Modernisierung der Altbausubstanz;
- Baulückenschließungen an stadtgestalterisch wichtigen Standorten;

- Gebäudemodernisierungen, Objektsanierungen und Blockentkernungsmaßnahmen im Bereich beiderseits der Leopoldstraße; den Schwerpunkt bildet ein straßenbegleitender Wohnungsneubau;
- Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung zwischen Lessingplatz und „Hinter Ägidien“

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

Um die Missstände im Ägidienviertel und die daraus abgeleiteten Sanierungsziele heute verständlich zu machen, genügt wieder ein Blick auf die Schadenskarte von 1945.

Die Bebauung südöstlich des Ägidienmarktes beiderseits der Auguststraße erlitt Totalschaden. Die Bebauung beiderseits der Leopoldstraße - größtenteils aus der Jahrhundertwende - blieb zum Teil erhalten. Allerdings schwächten Baulücken die Baustruktur und zu Beginn der Sanierung waren die erhaltenen Gebäude stark sanierungsbedürftig.

KLOSTERFREIHEIT - HINTER ÄGIDIEN - LESSINGPLATZ - SPOHRPLATZ

Wie bereits mehrfach an anderer Stelle beschrieben kamen zu den Kriegsschäden die in der Wiederaufbauphase erfolgten radikalen Eingriffe in die Stadtstruktur. Vor allem durch die notwendig gewordene Erschließung des neuen Hauptbahnhofs, die aus der Verlegung des alten Kopfbahnhofs mit Innenstadtlage in eine Lage außerhalb der Innenstadt resultierte, wurden historisch gewachsene Stadtstrukturen unwiederbringlich zerstört. Die in den 60er Jahren angelegte Kurt-Schumacher-Straße durchschnitt den süd-

1: J.- F.- Kennedy- Platz 2- vor der Sanierung

2: J.- F.- Kennedy- Platz 2- Neubau

3: J.- F.- Kennedy- Platz 2- Neubau/ Eingang Mönchstraße

östlichen Teil der Stadt und die Wallpromenade im Süden der Innenstadt. Der überdimensionierte J.-F.-Kennedy-Platz bündelt heute den Verkehr aus allen Richtungen der Stadt - an jener Stelle, die einst durch das Augusttor beschrieben wurde.

Der heute fehlende „Stadteingang“ und der aufgeweitete Straßenraum der August- und Stobenstraße haben den Bereich um die Ägidienkirche stark beeinträchtigt. Zwar waren zu Beginn der Sanierung Teile der offenen Flanke im Osten des Quartiers bereits wieder geschlossen, der Bereich zwischen Mönchstraße und J.-F.-Kennedy-Platz war jedoch noch unbebaut.

Das Grundstück **J.-F.-Kennedy-Platz 2/2a** war ursprünglich mit dem ehemaligen Hauptzollamt bebaut - ein Gebäude, das vor dem Krieg in eine Blockstruktur integriert war und zu Beginn der Sanierung ungenutzt, völlig offen und städtebaulich nicht eingebunden an der Auguststraße lag.



2



1



3

Um dem Kennedy-Platz wieder einen räumlichen Abschluss und eine angemessene Platzwand zu geben, wurde die bestehende Bebauung abgebrochen und aus dem im städtischen Eigentum befindlichen Grundstück durch Flächentausch mit dem angrenzenden Schulgrundstück das Baugrundstück gebildet.

Als eine der ersten Neubaumaßnahmen im Ägidienviertel wurde das Wohn- und Geschäftshaus J.-F.-Kennedy-Platz 2/2a im Jahr 1981 errichtet. Es bildet heute den räumlichen Abschluss im Nordwesten des J.-F.-Kennedy-Platzes am Eingang zum Lessingplatz. Das Gebäude setzt die zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandene städtebauliche Situation fort und führt die vorgegebene Blockrandbebauung weiter. Der Baukörper schließt in einer Großform die Bebauung um die Ägidienkirche und die Realschule ab; er ergänzt zusammen mit der Schulerweiterung den Baublock Mönchstraße, Auguststraße, Kennedy-Platz. Das Gebäude nimmt im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie 14 Einstellplätze und in den Obergeschossen Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern auf. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage für 22 Einstellplätze.

Das Gebäude zählte zum Modernsten, was Braunschweig damals zu bieten hatte. Doch die beste Architektur vermag die „Fehler“ der Wiederaufbauphase nicht wett zu machen - der eigentliche „Platz“ ist bis heute eine große Verkehrsfläche geblieben. Erste Ansätze zur städtebaulichen Lösung in diesem Bereich, die noch immer aktuell sind und weiterverfolgt werden, waren in dem von der Stadt in Auftrag gegebenen Gutachten für die Achse J.-F.-Kennedy-Platz - Bohlweg zu finden, auf das bereits im Abschnitt „Magni“ genauer eingegangen wurde.

Für das Ägidienviertel stellte die mit der Eckbebauung vollzogene Blockrandschließung eine deutliche Verbesserung dar. Nicht nur, dass der Innenbereich von der Straße abgeschirmt wurde. Das Viertel erhielt an der Einmündung zur Mönchstraße einen „Eingang“, der so eng wie möglich gefasst wurde. Denn: betritt man das Ägidienviertel von dieser Seite und lässt den

Verkehr hinter sich, stößt man noch heute auf eine „andere Welt“. Ein bereits im Mittelalter angelegter Straßenring, der über die Mönchstraße, Hinter Ägidien und den Spohrplatz führt, umgibt die das Quartier bestimmende St. Ägidienkirche mit dem Braunschweigischen Landesmuseum.

Diese Straßenzüge und Platzräume einschließlich des Kleinen Lessingplatzes wurden - nach historischem Vorbild - nach und nach umgestaltet. Die Phasen der Umgestaltungsarbeiten im öffentlichen Raum - Schwerpunktaufgabe in diesem Teil des Sanierungsgebietes - erstreckten sich über den gesamten Sanierungszeitraum. Zum einen, weil der Zugriff auf bestimmte Flächen, die für eine Umgestaltung notwendig waren, nicht sofort gegeben war - wie im Falle des Spohrplatzes. Zum anderen, weil es sinnvoll war, die Sanierung in einem Stadtteil mit der Umgestaltung im öffentlichen Raum - auf Straßen und Plätzen - abzuschließen. Somit konnten zum Teil aufwendig zu sanierende Gebäude auf nicht immer leicht zu erreichenden Grundstücken bzw. Neubaumaßnahmen in bestehenden Quartieren den Straßenumbaumaßnahmen vorgezogen werden - vorausgesetzt, die bestehenden Eigentumsverhältnisse machten diesen „logischen“ Ablauf möglich. Was am Ende der Sanierung selbstverständlich aussieht, hat sich nur in wenigen Fällen auch so vollziehen können.

Begonnen wurde mit der Umgestaltung der Straße **Hinter Ägidien** und des **Kleinen Lessingplatzes**. Die vor der Sanierung vorgefundene Situation wurde weder der Lage des Platzes in einem sehr reizvollen Stadtviertel noch der Bedeutung des Lessing-Denkmal gerecht, das die Platzmitte seit 1853 bestimmt und in Deutschland zu den bedeutendsten Denkmälern der Bildhauerkunst des 19. Jh. zählt.

1: Lessingdenkmal

S.130/131:

1+2: Lessingplatz- vor der Neugestaltung

3+4: Lessingplatz- nach der Neugestaltung

5: Gestaltungsplan Lessingplatz

Neben dem historischen Stellenwert des Denkmals ließ die hohe städtebauliche Bedeutung der Gesamtplananlage, deren Erscheinungsbild von historisch bemerkenswerten Gebäuden (die Villa Salve Hospes, die ehemalige Orangerie und die Ägidienkirche) geprägt wird, nicht lediglich eine einfache Platzerneuerung, sondern eine Wiederinstandsetzung nach historischen Plänen sinnvoll erscheinen. Der Kleine Lessingplatz präsentiert sich heute bewusst nicht in „moderner“ Gestaltung, sondern als grünbetonter Schmuckplatz in Anlehnung an die Gestaltungsidee der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Sanierung des Platzes wie seines Umfeldes hat dem Ägidienviertel einen neuen repräsentativen Mittelpunkt gegeben. Mit der Wiederinstandsetzung des Platzes wurden gleichzeitig gestalterische Verbesserungen im Bereich der Straße Hinter Ägidien durchgeführt und der Versuch unternommen, das „wilde Parken“ durch verkehrsberuhigende Maßnahmen zurückzudrängen. 1989 wurden die Maßnahmen abgeschlossen und der Platz feierlich eingeweiht.

Die größte Schwierigkeit bestand in der Bewältigung der Parkplatzprobleme, die im Vorfeld lange diskutiert und auch nach der Umgestaltung Anwohner und Verwaltung lange beschäftigen sollten. Wesentliche Aufgabe war die sinnvolle Untergliederung der Flächen für den ruhenden Verkehr in öffentliche Parkplätze, Anwohnerparkplätze und private Einstellplätze. Dass „Sanieren“ ein prozesshaftes Verfahren mit vielen Einflussfaktoren bedeutet, wurde wie an vielen anderen auch an dieser Stelle deutlich. Da die sanierungsbedürftigen Häuser Lessingplatz 3 und 4 noch keine neuen Eigentümer hatten und eine Modernisierung noch bevor stand, wurde ein Teil der Straßenfläche zunächst noch nicht saniert. Das auf Grund unterschiedlicher Besitzverhältnisse nicht zeitgleiche Vorgehen bei diesen Modernisierungsvorhaben hatte eine weitere Verzögerung bei der Fertigstellung der Arbeiten im Straßenraum zur Folge. Noch vor der Fertigstellung auch des Hauses Lessingplatz 3 wurde die Verwaltung gedrängt, die gesamte Maßnahme abzuschließen.

Außerdem bestand nun der Wunsch einzelner Bauherren, auf Parkplätze zu verzichten und den Blick auf die historischen Gebäude freizustellen. Zugunsten der Häuser Lessingplatz 3 und 4 und der gesamten Platzsituation wurde hier auf öffentliche Parkplätze verzichtet. Stattdessen wird die Fläche vor dem Eingang zum Landesmuseum durch Baum und Rundbank bestimmt. Was heute so selbstverständlich aussieht, hat sich bei weitem nicht so klar vollzogen. In der Anwohnerschaft sorgte das phasenweise Vorgehen nicht immer für Verständnis. Dazu kam, dass im Abwägungsprozess weitere Parkplätze „verloren“ gingen.

Im Sanierungsprozess zu arbeiten hieß vor allem, im Spannungsverhältnis zwischen den Interessen von Privatpersonen und Öffentlichkeit, zwischen rein praktischen Erwägungsgründen und ideellen Handlungsmotiven, zwischen der Notwendigkeit einzelner städtebaulicher Vorhaben und der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel abzuwägen und zu agieren.





1



3



2



4

ERLÄUTERUNGEN

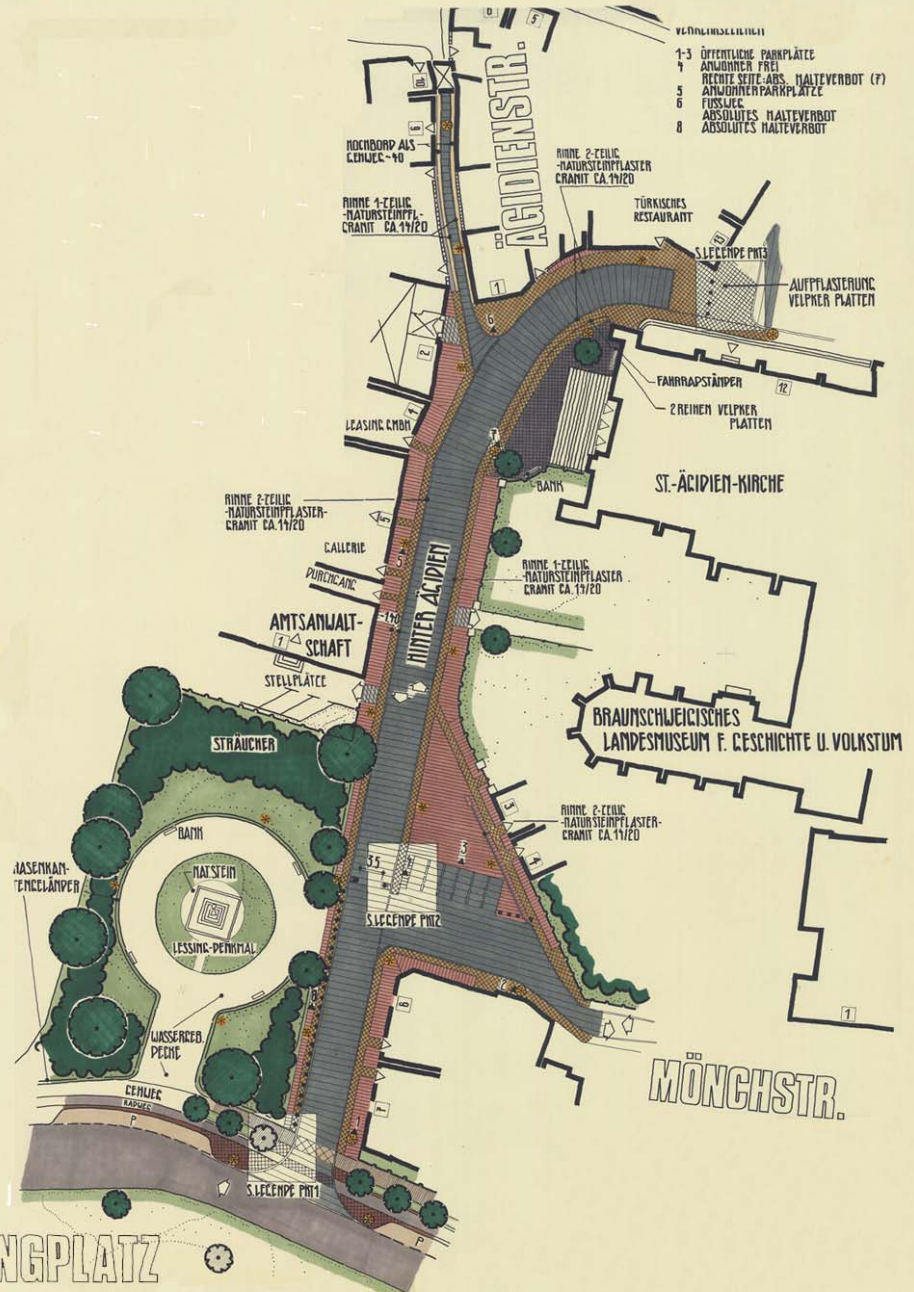
BEGRENZUNG DES STRASSENRAUMES



AUSGESTALTUNG DES STRASSENRAUMES



MATERIALANGABEN



Unproblematischer verlief die Umgestaltung der **Mönchstraße** im Jahr 2002. Die schmale, noch im alten Straßenprofil vorhandene Straße konnte mit den schon bewährten Materialien wie Mischpflaster, Sandsteinplatten und Granitborden umgebaut, der ruhende Verkehr neu geordnet und die Verkehrsführung neu geregelt werden. Mit Unterstützung der Ägidien-gemeinde konnten trotz des engen Straßenraums beidseitig Bäume gepflanzt werden: auf Privatgrundstück der Kirche und mit kleinen baulichen Eingriffen in eine vorhandene Stützwand erhielt so auch die nördliche Straßenseite Grün.

Die Maßnahmen im öffentlichen Raum wären nicht abgeschlossen gewesen ohne den Umbau des **Spohrplatzes**, dem ehemaligen Kirchhof der Ägidienkirche und seit je her Bestandteil der „Klosterfreiheit“. Bis 2 Jahre vor Abschluss des Sanierungsverfahrens im Jahr 2005 schien die Lösung zur Grundstücksneuordnung - Voraussetzung zur Umgestaltung der Flächen - weit entfernt. Versuche, Privateigentümer, Kirche und Stadt für das gemeinsame Ziel zusammen zu bringen, waren bis dahin gescheitert. Noch war die Einsicht in die Notwendigkeit nicht gegeben. Im Jahr 2003 setzten nochmals Verhandlungen ein - mit Erfolg. Die Partner der Stadt erkannten die Notwendigkeit der Umgestaltung. Der bis dahin bestehende wilde Parkplatz wurde mehr und mehr zum Ärgernis der Anwohner, das historische Umfeld wurde in keiner Weise gewürdigt.

Zum Zeitpunkt der Umgestaltung bot der Spohrplatz einen ungeordneten, desolaten Eindruck. Der eigentliche Platzbereich war nicht ablesbar. Durch die ungeordnete Parkplatznutzung wurden auch die Randbereiche des Spohrplatzes in Mitleidenschaft gezogen. Das Umfeld wird u. a. durch das Wohnen bestimmt - ein angemessenes Wohnumfeld war nicht vorzufinden. Eine fußläufige Erschließung über den Platz



1



2

- 1: Mönchstraße, vor der Straßenumgestaltung
- 2: Mönchstraße, nach der Straßenumgestaltung
- 3: Spohrplatz, historische Postkartenansicht
- 4: Spohrplatz, vor der Neugestaltung
- 5+6: Spohrplatz, nach der Neugestaltung



3



5



4



6

existierte bis zur Umgestaltung nicht bzw. nur in einem sehr schlechten Zustand. Die Nutzbarkeit vorhandener Wegebeziehungen war durch parkende Autos und durch den schlechten Gehweg- und Straßenbelag eingeschränkt. Ziel war daher eine der Eigenart des Platzes entsprechend bescheidende und unaufgeregte Gestaltung, so dass die Qualität eines ruhigen Ortes im Zentrum der Innenstadt wieder hergestellt werden konnte.

Auch diese Maßnahme konnte nicht allein durch die verfügbaren öffentlichen Mittel umgesetzt werden. Erst der intensive Austausch vor allem mit privaten Grundstückseigentümern, aber auch mit Vertretern der Ägidienkirche hat diese Maßnahme möglich gemacht. Die Kontur des Platzes wurde durch die Befestigung mit einer wassergebundenen Decke und durch Abgrenzung mit einem Promenadenzaun wieder hergestellt. Damit entstand ein mit Bäumen bestandener Platzmittelpunkt. Mit dem Ausbau eines von der Fahrbahn abgesetzten Fußweges konnte das Fußwegenetz zwischen Mönchstraße und Ägidienmarkt geschlossen werden. Ein Grünbereich schirmt die halbprivaten Flächen vom Platz etwas ab. Der ruhende Verkehr wurde neu geordnet.

Gleichzeitig gelang es im Rahmen des Grundstückstausches zwischen Kirche und Stadt, desolate Grundstücksflächen auf dem Kirchengelände zu ordnen und einen geordneten Parkplatz herzustellen. Auf der Rückseite der ehemaligen Gefängnismauer (das Museum wurde eine zeitlang als Gefängnis genutzt), die das Landesmuseum vom Spohrplatz trennt, befand sich der ehemalige Kräutergarten des Ägidienklosters. Bis zur Umgestaltung des Spohrplatzes blieb er verwildert und ungenutzt. Mit der teilweisen Umnutzung der Landesflächen zu Freiflächen für eine Kindertagesstätte wurden weitere Ansprüche an die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen erfüllt. So konnte auch ein lang gehegter Wunsch, die atmosphärisch wirkende, aber auch abweisende Gefängnismauer teilweise zu öffnen, erfüllt werden.



1

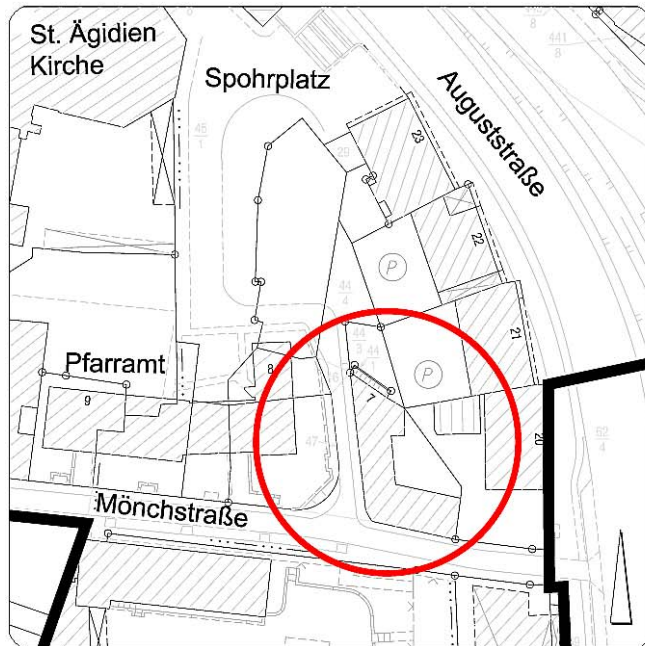


2

1: Neubau Lessingplatz 5

2: Mönchstraße, nach der Neugestaltung, Blick Richtung Lessingplatz

3: Steckbrief Spohrplatz 7



Kennzahlen Spohrplatz 7

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1520 |
| Modernisiert: | 2001 - 2002 |
| Grundstücksgröße: | 387 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 8 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 478 m ² |
| Umbauter Raum: | 2352 m ³ |



Die beeindruckende Apsis der Ägidienkirche kann somit durch den Einblick in diesen umgestalteten Bereich wieder erlebt werden.

Wesentliche durch Städtebaufördermittel realisierte und bezuschusste **Modernisierungsmaßnahmen**, die heute das Bild am Spohrplatz bzw. am Lessingplatz bestimmen, fanden auf dem Grundstück Spohrplatz 7 sowie auf den Grundstücken Lessingplatz 3 und 4 statt.

Die zwei massiven Wohngebäude **Lessingplatz 3** und **4** schließen auf der Ostseite des Lessingplatzes direkt südlich an die barocke Einfriedung des Museumsareals an. Beide Häuser konnten als Teil einer barocken Platzfront erhalten bleiben und wurden fachgerecht saniert. Sie werden wieder als Wohngebäude genutzt. Abgesetzt davon schiebt sich heute ein moderner Kubus zwischen die historischen Gebäude Lessingplatz 4 und Mönchstraße 1 - das 1994 errichtete Wohnhaus **Lessingplatz 5**.

Zur Geschichte dieses Neubaus: Eine ursprünglich östlich anschließende Bebauung zwischen Lessingplatz 4 und Mönchstraße 1 blieb nach dem Krieg nicht erhalten. Nur die gesicherten Reste der Platzwand von Haus 5 - heute romantisch mit Grün umspielt - lassen die einstige Wirkung der Gesamtbebauung erahnen. Der Chor der ehemaligen Paulinerkirche, der heute Ausstellungsräume des Landesmuseums aufnimmt, lag bis in die Mitte der 90er Jahre frei.

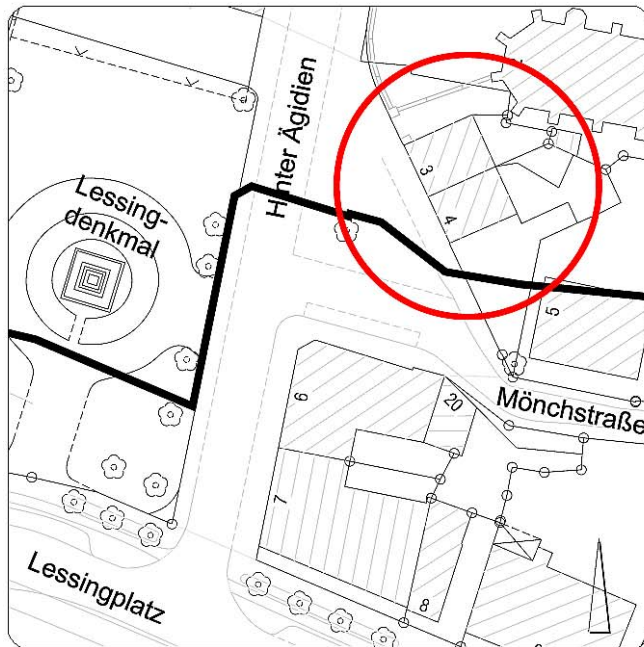
Die zusammenhängenden Grundstücke Lessingplatz 3-5 waren im Eigentum der Ägidienkirche und sollten zu eigenen Zwecken umgenutzt werden. Später entschloss sich die Kirche zum Verkauf dieser Grundstücke. Die Sanierungsziele - der Erhalt der Gebäude Lessingplatz 3 und 4 sowie der Erhalt der Wohnnutzung - konnten durch den Verkauf an private Interessenten erreicht werden. Schwieriger war der Umgang mit dem Grundstück Lessingplatz 5. Auf dem „Trüm-

mergrundstück“ hatte sich in fast 50 Jahren eine einzigartige und vielfältige Vegetation entwickelt - ein kleines Biotop, das Anlass dazu gab, die im B-Plan als Baugrundstück festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf Katholische Kirche“ zugunsten der Belange des Naturschutzes in Frage zu stellen. Es folgte ein langer Abwägungsprozess. Denn inzwischen hatte die Kirche eigene Pläne zur Errichtung eines Kinderheimes aufgegeben und das Grundstück wurde zum „Kernprojekt“ im Rahmen der Landesausstellung **„Natur im Städtebau“**.

Mit dem Interesse der Kirche, das Grundstück an Dritte zu verkaufen, stellte sich die Frage neu: was wog mehr - das im B-Plan und im Rahmenplan ursprünglich bekundete Interesse, das Grundstück nach dem historischen Vorbild und im Sinne der „Stadtrepatur“ wieder zu bebauen oder die inzwischen mindestens genauso zu berücksichtigenden Ansprüche an gesunde Umweltbedingungen in einer verkehrsbelasteten Innenstadt?



1



Kennzahlen Lessingplatz 3

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Errichtet: | 1887 |
| Modernisiert: | 1998 - 2003 |
| Grundstücksgröße: | 113 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 2 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 214 m ² |
| Umbauter Raum: | 357 m ³ |



Schließlich konzentrierte sich die Stadt auf die formulierten Sanierungsziele und entschied sich gegen die Variante, das Biotopgrundstück selbst zu erwerben und weiter als Grünfläche zu nutzen. Dem Verkauf an Dritte stand somit nichts mehr im Wege. Der neue Eigentümer verfolgte die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus. Seine Planungsziele entsprachen zunächst nicht den städtischen Vorstellungen von einer Schließung der Platzwand entsprechend der historischen Baustruktur. Der Entwurf sah den Erhalt und die Konservierung der bestehenden Ruine als „grüne Kulisse“ sowie die Errichtung eines davon abgesetzten Solitär-Neubaus vor. Der Vorschlag fand letztendlich doch die Zustimmung, da mit dieser Lösung zum einen die Bebauung des Grundstücks und zum anderen der teilweise Erhalt der Spontanvegetation möglich wurde. Gleichzeitig konnte mit diesem Vorgehen ein Stück Zeitgeschichte dokumentiert werden, aus der barocke Baugeschichte, die Wunden des Krieges und die Auseinandersetzung der Moderne ablesbar wurden.

Das Gebiet südlich und südwestlich der Ägidienkirche hat sich mit der Anlage der Wallpromenaden in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und mit der gärtnerischen Gestaltung des Lessingplatzes um 1850 auch durch gründerzeitliche Neubauten stark verändert. Die Gebäude Lessingplatz 1, 3 und 4 gehören zu den Gebäuden, die bereits vorher, im 18. Jh. bestanden haben.

Durch die ausschließlich mit privaten Mitteln erfolgte Modernisierung des westlichen Ensembles an der Straße Hinter Ägidien - **Lessingplatz 1** (ein ehemaliger Schulbau) und **Hinter Ägidien 4** und **5** - kann von einer vollständigen Sanierung des gesamten Quartiers gesprochen werden. Die Fachwerkhäuser Hinter Ägidien 4 und 5 gehören zu Grundstücken, die sich weit nach Westen erstrecken und bis an die (heute verrohrte) Oker reichten. Somit waren diese Grundstücke früher auch von ihrer Westseite über die Oker auf dem Wasserwege erreichbar. Planungsansätze, die genau dieses Thema der „Wasserwege“

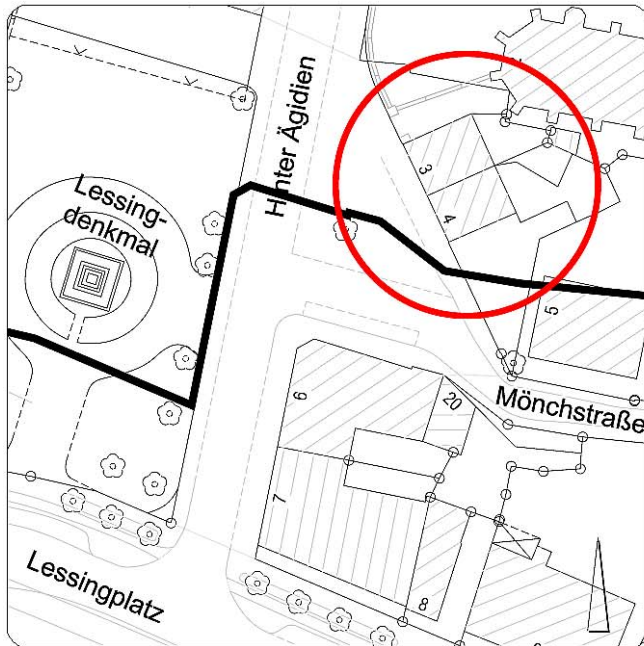
aufgriffen und den Okerverlauf zumindest teilweise wieder sichtbar machen sollten, werden im nächsten Abschnitt „Hinter Liebfrauen“ beschrieben.

Die zuletzt im Quartier abgeschlossene Modernisierung erfolgte auf dem Grundstück **Spohrplatz 7** vor dem Umbau des Spohrplatzes. Auf der östlich von der Ägidienkirche gelegenen Seite ist es das einzig erhaltene Gebäude aus der Vorkriegszeit. An den heute freigestellten Giebel im Norden des Gebäudes schloss ursprünglich eine geschlossene Bebauung an, die den Ägidienkirchhof, den heutigen Spohrplatz, begrenzte. Mit der in der Wiederaufbauphase entstandenen modernen Wohnzeile an der Auguststraße wurde das Ziel, eine Bebauung auf dem historischen Stadtgrundriss zu realisieren, aufgegeben. Auch am heute ebenfalls freigestellten Ostgiebel ging die Bebauung weiter - auf einem dreiecksförmigen Areal befand sich ein sehr dicht bebauter Block, der die alte Kontur der Auguststraße und der verlängerten Mönchstraße bildete. Durch Kriegseinwirkungen und städtebauliche Neustrukturierung ging dieser Teil der Stadt verloren. Somit ist das Gebäude Spohrplatz 7 in doppelter Hinsicht eine Besonderheit: es ist das einzig verbliebene Gebäude aus dem Baublock und es ist das Geburtshaus des Komponisten Louis Spohr. Im Erdgeschoss befand sich seit 1971 eine Gedenkstätte für den Komponisten, die aufgrund des maroden Zustandes des Hauses beinahe aufgegeben wurde - im Rahmen der Modernisierung und des Umbaus zum Wohnhaus aber teilweise „gerettet“ werden konnte. Das mit Städtebaufördermitteln fach- und denkmalgerecht modernisierte Gebäude an der Ecke Mönchstraße bildet heute den Eingang in den engeren Ägidienbezirk.

1: Steckbrief Lessingplatz 4

S. 140/141:

- 1: Städtebauliches Konzept Hinter Liebfrauen/Lessingplatz
- 2: Modell zum städtebaulichen Konzept
- 3+4: Okerarme und die ihre Kanalisierung, 1826 und heute



Kennzahlen Lessingplatz 4

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Errichtet: | 1887 |
| Modernisiert: | 1998 - 2003 |
| Grundstücksgröße: | 323 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 2 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 212m ² |
| Umbauter Raum: | 295 m ³ |

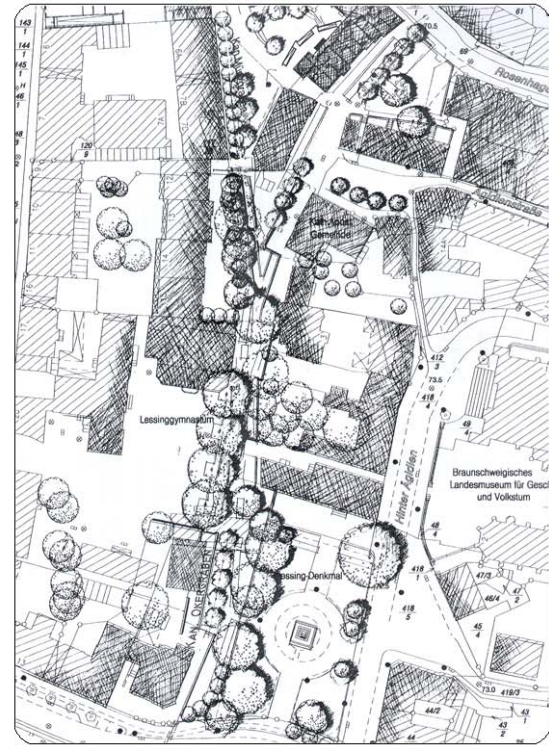


Zusammenfassend kann man sagen, dass dieser Bereich des Sanierungsgebietes im Teilbereich Ägidien fast „unmerklich“ und „nebenbei“ saniert werden konnte - nicht weil der Arbeitsaufwand ein geringerer gewesen wäre; mit Geduld und langem Atem waren auch diese Aufgaben zu meistern. Sondern auf Grund der Tatsache, dass das Gebiet im Abseits des für die Innenstadt typischen Geschäftslebens liegt. Veränderungen, die sich hier vollzogen, wurden Schritt für Schritt durchgeführt und nur von einem kleineren Teil der Bevölkerung bewusst wahrgenommen.

HINTER LIEBFRAUEN

Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem zuvor beschriebenen Gebiet steht ein Bereich, der sich um die platzartige Aufweitung am westlichen Ende der Ägidienstraße entwickelt hat. Sehr konzentriert fanden in der zweiten Hälfte des Sanierungszeitraumes Neubau-, Modernisierungs- und Platzumgestaltungsmaßnahmen auf kleinem Raum und im dichten Zusammenhang statt.

Der Bestand von 1981 zeigt noch einen wenig bzw. gar nicht gefassten Straßenraum entlang der Straßen



1



2

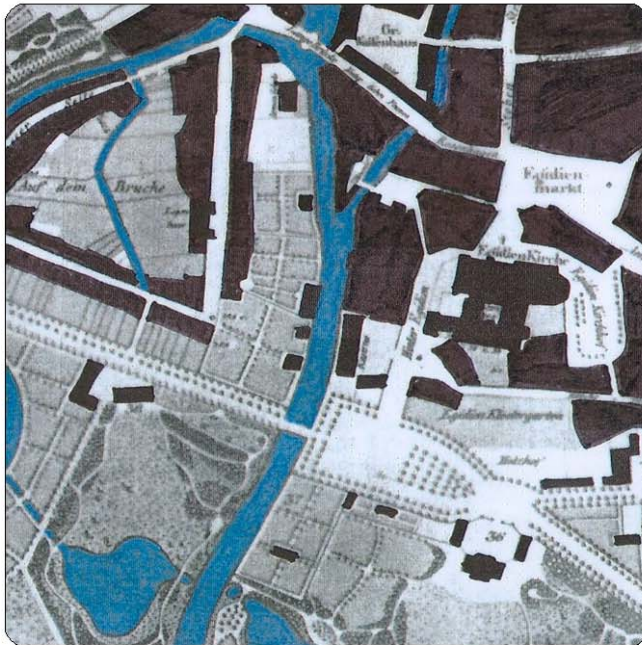
Hinter Liebfrauen/Rosenhagen, ungestaltete Platzflächen und modernisierungsbedürftige Wohnhäuser. Unbebaute Flächen zogen sich bis an die Ostseite der Leopoldstraße und beeinträchtigten das Straßenbild. Und obwohl der nahe an der Kerninnenstadt gelegene Bereich u. a. dem Wohnen diente, gab es so gut wie keine Aufenthalts-, Wohn- und Lebensqualitäten.

Herzstück des kleinen Bereiches, der hier beschrieben werden soll, ist das Gebäude **Hinter Liebfrauen 2**, ein im Jahr 1907 entstandener, dem Jugendstil angelehnter Bau des Allgemeinen Konsumvereins - heute Werkstatt und Ateliergebäude. Um dieses zu Beginn der Sanierung leer stehende Gebäude konnte eine städtebauliche Entwicklung angestoßen werden, die wesentlich zur Verbesserung der Lebenssituation im Gebiet beigetragen hat.

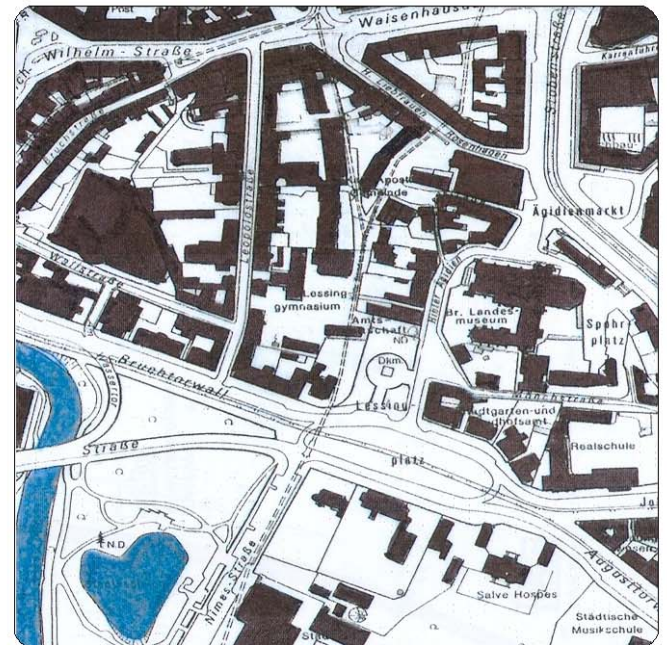
Entscheidende Veränderungen hatte das Gebiet bereits früher, mit der Kanalisierung der hier entlang fließenden Oker erfahren. Nach Abbruch mehrerer kleiner Häuser, die bis dahin auf einer „Othilientheil“

genannten Landzunge zwischen zwei Okerarmen standen - der östliche der beiden Arme wurde erst 1945 verrohrt - wurde der Bauplatz für das Gebäude des Konsumvereins gewonnen. Es war Bestandteil einer vor Kriegbeginn geschlossenen Bebauung beiderseits des damals offenen Okerarmes, die sich um die platzartige Aufweitung am Ende der Ägidienstrasse zog. Südlich des Konsumgebäudes flossen beide Okerarme zusammen in den heute ebenfalls kanalisierten Wendenmühlengraben. Dieser „Werdegang“ der Oker und die im Jahr 1981 vorzufindende städtebauliche Situation bestimmten die Sanierungsziele in diesem Bereich und prägte den Inhalt der Sanierungstätigkeit.

Um die bereits im Rahmenplan formulierten Ziele in konkrete Formen zu gießen, wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten für das Gebiet zwischen Leopoldstraße und Hinter Ägidien sowie zwischen Hinter Liebfrauen und Lessingplatz/Bruchtorwall in Auftrag gegeben.



3



4

Noch immer ist der Bereich Hinter Liebfrauen/ Rosenhagen strukturell durch den Verlauf der historischen Wassergräben Münzgraben und Wendenmühlengraben geprägt. Obwohl heute kanalisiert und optisch nicht erlebbar, ist der Verlauf der Gräben in Parzellenstruktur, Gebäudestellung und Grüncharakter zu erkennen. Wesentliche Aufgabe des Gutachtens war es daher, ein Konzept zu erarbeiten, mit welchem die „verborgenen“ Qualitäten durch geeignete Maßnahmen wieder herausgestellt werden konnten.

Folgende Bereiche und Stadträume wurden dabei berücksichtigt: der Innenhof des Großen Waisenhauses - der Platz Rosenhagen/Hinter Liebfrauen - die südlich daran anschließende Fläche über dem verrohrten Bereich zwischen Ägidienstraße und Schulgrundstück des Lessinggymnasiums - Teilflächen des Schulhofes - der Lessingplatz - das den Lessingplatz begrenzende Grundstück Bruchtorwall 15 und der Kreuzungspunkt Lessingplatz/ Nimes-Straße.

Entlang dieser Achse sollte der Verlauf der historischen Okergräben Wendenmühlengraben und Münzgraben wieder sichtbar gemacht werden. In diesem Zusammenhang waren neben den dazu erforderlichen Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung auch folgende weitere Maßnahmen planerisch herauszuarbeiten: die Platzgestaltung Hinter Liebfrauen/Rosenhagen inklusive eines Bebauungsvorschlages für einen Kopfbau an das bestehende Haus Ägidienstraße 12a - ein Vorschlag zur „Grabeninszenierung“ und Entwicklung eines Überganges vom Stadt zum Grünraum - Vorschläge zur gestalterischen und funktionalen Trennung zwischen der Grünverbindung und dem Schulhof - weitere Vorschläge zur Anbindung des Lessingplatzes an die Grünflächen des südlich gelegenen Parks - Bebauungsstudien für den hinteren Teil des Grundstück Bruchtorwall 15 im Zusammenhang mit einer möglichen Wegeführung über das Grundstück sowie Formulierung des Übergangs in die Parklandschaft und Darstellung von Möglichkeiten zur weiteren Sichtbarmachung des Grabensystems durch städtebauliche und landschaftsplanerische

Maßnahmen.

Wesentliche Teile des Gutachtens, dessen Inhalt in einem zusammenfassenden Planungskonzept nebenstehend dargestellt ist, konnten realisiert werden.

Mit der 1997 beginnenden Umsetzung von Plänen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH, auf einem Areal zwischen Leopoldstraße und dem Platz Hinter Liebfrauen/Rosenhagen Wohngebäude zu errichten, wurden gleichzeitig die Ausführungsplanungen für einen ersten Abschnitt zur Sichtbarmachung der Gräben erarbeitet. Der Zeitpunkt war günstig - das ehemalige Konsumgebäude war saniert und hatte einen neuen Nutzer, die Platzsituation hatte mit dem ersten Bauabschnitt der Nibelungen-Wohnbau an der Straße Hinter Liebfrauen wieder einen räumlichen Abschluss bekommen. Im Jahr 1999 wurde die Umgestaltung der beiden kleinen Plätze Hinter Liebfrauen/Rosenhagen und Ägidienstraße, die in ihrer Abfolge ein gemeinsames Raumsystem bilden, abgeschlossen. Zuvor hatten die Gremien der Stadt Braunschweig der Einzelplanung für diesen Bereich aus dem Planungsgutachten zugestimmt.

Dem Vorschlag, die Gesamtplanung für eine mögliche Grabenfreilegung bis hin zum Lessingplatz zu beschließen, wurde aber nicht gefolgt.

Der Platz zwischen Rosenhagen 7 und Hinter Liebfrauen 3 war bis zu seiner Umgestaltung ein unattraktiver und ungeordneter Parkplatz.

1: Gestaltungsplan Platz Hinter Liebfrauen

S.144/145:

1-4: Platz Hinter Liebfrauen vor der Sanierung

5-8: Platz Hinter Liebfrauen nach der Sanierung





1



3



2



4



5



7



6



8

Auf Grund der vielfachen funktionalen Ansprüche an diese Fläche - wie Parkplatzbedarf, Grundstückser-schließung, Feuerwehrezufahrt sowie die Zuwegung der Grundstücke Ägidienstraße für die Stadtreinigung - wurde eine strukturelle Gliederung des Platzraumes in eine den Fußgängern vorbehaltene Fläche und eine kompakte Parkplatzanlage umgesetzt. Eine Baumreihe trennt heute den Parkplatz vom Fußgängerbereich. Ein großflächig verlegter Pflasterstreifen aus Sandstein nimmt die Wegeführung auf und weist gleichzeitig auf den kanalisiertem Grabenverlauf hin. Zur Inszenierung des Grabenverlaufes ist eine Rinne mit Wasserführung als künstliches Brunnenelement entstanden. Die kompakte Parkplatzanlage ist durch ein umlaufendes Brüstungselement eingefasst. Eine bestehende Linde dominiert in der Mitte des Platzbereiches - sie wurde in ein unversiegeltes Platzfeld gebettet. Der öffentliche Aufenthaltsbereich, der mit Sitzbänken möbliert wurde, bildet eine „Grüne Mitte“. Die platzarti-

ge Aufweitung an der Ägidienstraße wurde durch Pflasterung und Baumneupflanzung komplettiert.

Mit der Realisierung des im Gutachten vorgeschlagenen Kopfgebäudes im Anschluss an die Giebelwand des bestehenden Gebäudes **Ägidienstraße 12** im Jahr 2005 konnte auch zum Abschluss der Sanierung die Verknüpfung von Stadtraum und Bebauung verbessert werden. Auf dem Wege eines „Investorenwettbewerbes“ wurde das Grundstück mit einer Fläche von 60qm auf dem Markt angeboten. Das entstandene Gebäude ist Sitz eines Architekturbüros. Die Modernisierung der Gebäude Ägidienstraße 12 und 13 sowie kleinere Begrünungsmaßnahmen haben das neu entstandene Bild abgerundet.

Mit der Platzumgestaltung ist auch ein neuer Eingang ins Ägidienviertel entstanden - über die beiden beschriebenen Platzbereiche gelangt man durch eine schmale Gasse zur Straße Hinter Ägidien und zur Ägidienkirche.



Trotz der bisher nicht realisierten Pläne zur weiterführenden Freilegung des Grabensystems zwischen Leopoldstraße und Hinter Ägidien bis zum Lessingplatz besteht weiterhin die Chance, eine Fußwegverbindung durch die Altstadtquartiere im Zusammenhang mit der teilweisen Öffnung einzelner Grabenbereiche herzustellen.

LEOPOLDSTRASSE

Der Durchgang im Gebäude des ersten Abschnitts einer zusammenhängenden Wohnbebauung, **Hinter Liebfrauen 3**, führt zu einer Abfolge von Innenhofsituationen, die es bis 1997/98 noch nicht gegeben hat. Er ist der Beginn einer Fußwegverbindung quer durch das Quartier beiderseits der Leopoldstraße.

Die **Leopoldstraße** verbindet Friedrich-Wilhelm-Straße und Bruchtorwall. Zusammen mit Bruch- und Wallstraße war sie Teil des bis ins 15. Jh. un bebauten Sumpfbereiches. Die heutige Bebauung an der Straße ist der Nutzung als auch der architektonischen Durchbildung nach sehr heterogen.

Aufgrund der historisch bedingten, eher abseitigen Lage, die heute durch einen Übergangscharakter geprägt ist, der zwischen „Geschäftsrand“ und „Vergnügungsviertel“ anzusiedeln ist, war der Sanierungsprozess nicht leicht zu bewältigen. Wobei das Ziel durchaus darin bestand, den gemischten, eher „unperfekten“ Charakter zu erhalten.

Die Leopoldstraße bietet zwar eine stadtnahe, günstige Wohnlage - wird aber durch die Nähe zu Bordellen und Nachtclubs beeinträchtigt. Belichtungs- und Belüftungsprobleme und das geringe Freiflächenangebot in dem stark überbauten Baublock östlich der Leopoldstraße genühten zum Sanierungsbeginn nicht mehr den modernen Anforderungen an das Wohnen.

Das heute sichtbare Ergebnis, das über einen größeren Zeitraum entstanden ist, stellt die Summe aus zahlreichen Modernisierungen privater Wohn- und Geschäftsgebäude, aus Abbruch- und Ordnungsmaßnahmen, aus Baulückenschließungen sowie Umgestaltungen im öffentlichen Raum dar.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen der Innenstadt blieb ein Großteil der Bebauung in der Leopoldstraße nach dem Krieg erhalten. So lag der Aufgabenschwerpunkt in gebietserhaltenden Maßnahmen, in der Stärkung des Nutzungsschwerpunkts Wohnen und in der Modernisierung von Wohnraum. Dagegen war der nördliche Blockrand an der Straße Hinter Liebfrauen, der den östlich der Leopoldstraße gelegenen Baublock abschloss, weitestgehend zerstört. Der Wiederaufbau war bis zum Sanierungsbeginn nicht abgeschlossen, so dass die Blockstruktur weiter gestört war.

Mit der Errichtung der Wohnhäuser **Leopoldstraße 32/33** im Jahr 1980, **Leopoldstraße 38** im Jahr 1993 auf der Westseite der Leopoldstraße und des zweizeiligen Wohnkomplexes **Leopoldstraße 9-15** mit 53 Wohneinheiten im Jahr 1981 auf der Ostseite wurde der Prozess des Wiederaufbaus bzw. der Erneuerung jedoch weiter fortgesetzt.

Ein weiteres Vorhaben, das wesentlich zur Heilung der Gebietsstrukturen beigetragen hat und heute mit Ausstrahlkraft in das Gebiet wirkt, ist das 1997 realisierte Projekt „**Integriertes Wohnen**“. Die Grundstücke **Leopoldstraße 5, 5a** und **Hinter Liebfrauen 3** wurden bis dahin als Betriebsgebäude einer Flachglasgroßhandlung genutzt. Auf Grund der Lage in der dichten Innenstadt und schlechter Erweiterungs- und Anlieferbedingungen gab der Betrieb diesen Standort auf. Das Grundstück wurde von der Stadt erworben, um es nach Abbruch der vorhandenen gewerblichen Bausubstanz einer Wohnbebauung zuzuführen. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehörten der Abbruch des Flachglaskontors mit Hallengebäude, Anbauten, Verwaltung- und Nebengebäude sowie die im Anschluss durchzuführende Grundstücksneuordnung.

1: Neubau des Bürogebäudes Hinter Liebfrauen 2a
2: Gasse zwischen Ägidienstraße und Hinter Ägidien



1



2

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurden neben den Städtebaufördermitteln zusätzliche Wohnungsbaufördermittel des Landes und der Stadt Braunschweig zur Verfügung gestellt.

Der Impuls für dieses besondere Wohnprojekt ging vom Sozialministerium Niedersachsen aus. Für das sozial engagierte Bauvorhaben konnte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Bauherr gewonnen werden.

Auf dem Projektgrundstück ist eine aus drei Baukörpern bestehende Wohnbebauung mit 50 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräumen für die Bewohner der Anlage und der Nachbarschaft sowie Büros für die sozialpädagogische Betreuung entstanden. Die Konzeptfindung für das Projekt wurde begleitet durch ein Büro für sozialräumliche Forschung und Beratung mit Sitz in Hannover.

Die drei Gebäudekörper passen sich in ihrer Grundrissentwicklung an die örtlichen Gegebenheiten an. Zwischen den Gebäuden sind gemeinschaftliche nutzbare Freiräume mit unterschiedlichem Charakter entstanden, die durch einen Fußweg miteinander verknüpft wurden. Der Gebäudekörper **Leopoldstraße 5** ist mit fünf Geschossen und einem Staffelgeschoss straßenbegleitend errichtet worden. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsräume und Büros der Anlage untergebracht. Das Gebäude **Hinter Liebfrauen 3** begrenzt das Wohnprojekt nach Osten und bildet mit seinen 3 Geschossen die Platzwand zum bereits beschriebenen Platz Hinter Liebfrauen/Rosenhagen. Der Baublock zwischen Hinter Liebfrauen und Leopoldstraße ist durch eine zweite Gebäudezeile **Leopoldstraße 5a** nochmals getrennt - mit ebenfalls 3 Geschossen fügt sich der Gebäudeteil in die bestehende Bebauung ein.

1: Baulücke Leopoldstraße 38

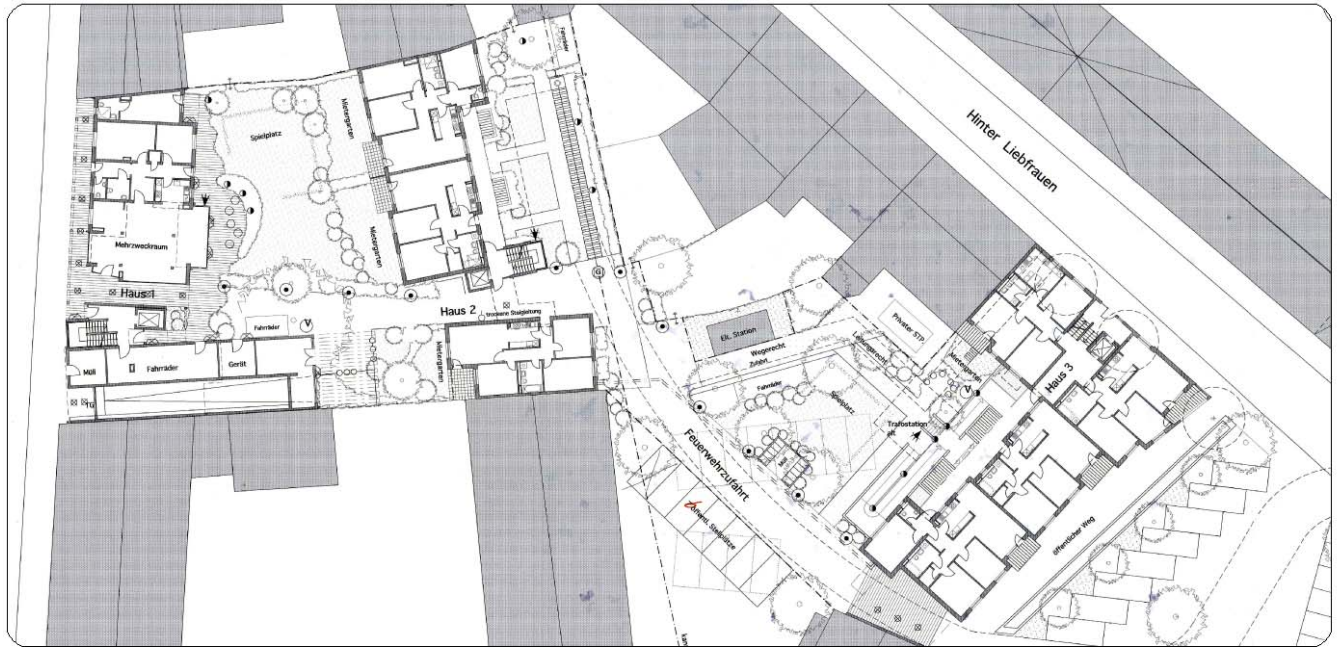
2: Leopoldstraße 38 nach Neubebauung

3-5: Leopoldstraße 5-6, Entwurfskonzept

S. 150/151:

1-4: Leopoldstraße 5-6, vor der Neuordnung

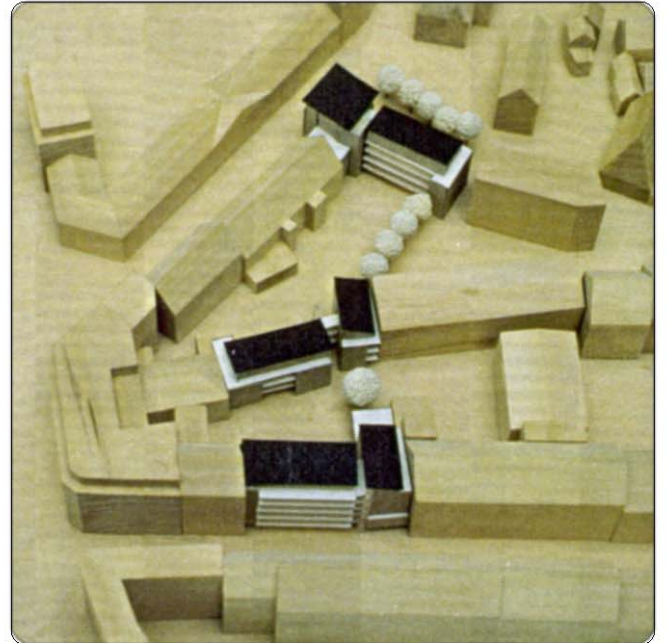
5-8: Leopoldstraße 5-6, Neubau, nach der Neuordnung



3



4



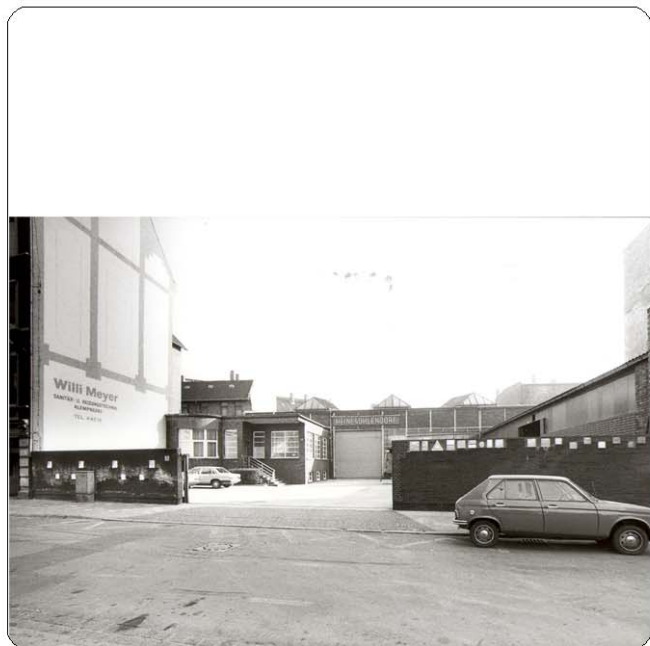
5



1



3



2



4



5



7



6



8

Mit dem durch die Wohnbebauung führenden Weg wird der kleinteilig gestaltete Wohnkomplex in drei „Schichten“ erlebbar. Die Gebäude wurden überwiegend behindertenfreundlich entwickelt, alle Wohnungen sind über Personenaufzüge erreichbar.

Die besondere Lage in der innerstädtisch verdichteten Bebauung und die hohe Ausnutzung des Grundstücks machten den Bau einer Tiefgarage notwendig. Gleichzeitig wurden wertvolle Freiflächen zugunsten des Wohnumfeldes gewonnen. Mit der Ausführung des Projektes wurde den Empfehlungen für ökologisches sowie für kosten- und flächensparendes Bauen gefolgt.

Mit dem Modellprojekt sollten Bürgern und Bürgerinnen die Möglichkeit gegeben werden, anders als sonst üblich, in einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft zu leben, die viele Dinge des alltäglichen Zusammenlebens selbst regelt, gegenseitige Unterstützung gewährt und durch gemeinsame Aktivitäten das Leben bereichert. Das Projekt richtete sich bevorzugt an Seniorinnen und Senioren, an Familien mit Kindern und an Alleinerziehende, an Menschen, die eine barrierefreie Wohnung oder ambulante Betreuung benötigten. Im Rahmen dieses Konzeptes bot die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ihren Mietern mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten und Verantwortung für ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld an. So konnten die Erstbezieher bei der Einrichtung und Ausstattung ihrer Wohnung mitbestimmen und aus einem vorgegebenen Sortiment auswählen. Nach Bezug der Wohnung konnten die Mieter Verantwortung für die Bereiche der Gebäudereinigung und -unterhaltung selbst übernehmen. Außerdem bestand die Möglichkeit, die Außenanlagen in einem bestimmten Rahmen nach eigenen Vorstellungen mit zu gestalten. Den Mietern stehen ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Bastelraum für Kinder sowie ein Werkraum für Erwachsene zur Verfügung. Zur Selbstverwaltung organisieren sich die Mieter und Mieterinnen in einem Bewohnerverein. Während der Planungszeit und im ersten Jahr nach Bezug der Wohnungen standen den Mietern Sozial-

pädagogen des DRK zur Seite.

Nach der Fertigstellung konnte im 1. Quartal 1999 eine Vollvermietung mit einer angestrebten Durchmischung erreicht werden.

Aus Sicht des Bauherrn gestaltete sich das Verfahren aufgrund der sehr frühen Beteiligung sehr aufwendig. Auch haben die Erfahrungen gezeigt, dass sich der angestrebte Gemeinschaftssinn und die stärkere Verantwortung für das eigene Umfeld mit dem Wegfall der sozialpädagogischen Betreuung auf das „normale“ Niveau eingestellt haben. Das schmälert die Anerkennung für derartig engagierte Projekte in keiner Weise. Es ist eine alte Erfahrung, dass die Durchführung komplexer Vorhaben mit hohem Anspruch einen Einsatz erfordert, der das „übliche Maß“ überschreitet. Die Durchführung eines so großen Wohnbauprojektes in dieser zentralen Innenstadtlage wäre vermutlich heute kaum umsetzbar. Zumal die Wohnungsbauförderung in Braunschweig nicht mehr durch eine Kofinanzierung unterstützt wird.

Die Modernisierungstätigkeit in der Leopoldstraße begann 1983 auf dem Grundstück **Leopoldstraße 6/7**. Der Rahmenplan aus den städtebaulichen Untersuchungen ging von einer großflächigen Entkernung aus. Außerdem wurde im gesamten Baublock östlich der Leopoldstraße der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt. Im eigentlichen Sanierungsverfahren wurde die Entscheidung über Abbruch und Neubau oder Erhalt der Hinterbebauung vom Ergebnis einer genauen Untersuchung der Bausubstanz abhängig gemacht. Das Vorderhaus war im Rahmen des baulichen Ensembles in jedem Fall schutzbedürftig. Ein Modernisierungsgutachten sollte Aufschluss geben:

1+2: Leopoldstraße 6-7 vor und nach der Sanierung

S. 154/155:

- 1: Leopoldstraße 17, nach der Modernisierung
- 2: Leopoldstraße 3-4, Blick in den Innenhof
- 3: Leopoldstraße 23, Innenhof
- 4: Steckbrief Leopoldstraße 23



1



2

Im Gutachten wurde eine durchgreifende Modernisierung mit einer Verbesserung des Wohnungsstandards und eine Neugestaltung des Hofbereiches vorgeschlagen; für das Saalgebäude im Erdgeschoss eine Saalnutzung, in den Obergeschossen eine Wohnnutzung empfohlen. Für das Hintergebäude kam auch eine einfache Modernisierung in Frage, um einer Verdrängung der Bewohner mit niedrigem Einkommen entgegenzuwirken. Baustrukturell ist die Hinterhauszeile zwar gut in die benachbarten Neubauten eingebunden - Neubauten und Altbestand ergänzen sich - eine durchgreifende Sanierung hatte indes auf dem Grundstück nicht stattgefunden, die relativ dichte Bebauung auf dem Grundstück wirkt wenig „durchlässig“.

Blieb die Kernfrage, wie der Saal z. B für kulturelle Zwecke zu nutzen wäre, ohne die umliegende Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Nach der Nutzung des Saales durch ein Variete-Theater und nachdem die Volkshochschule den provisorisch genutzten Standort verlassen hatte, wechselten sich verschiedene Nutzer ab. Im Umfeld von Wallstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße und Bruchstraße lag es nahe, dass auch Diskotheken hier einkehrten, die aber aufgrund zu starker Lärmbelastigungen und zeitlich befristeter Genehmigungen nicht lange Mieter blieben. Heute wird der Saal gastronomisch genutzt.

1990 folgte die Modernisierung auf einem der letzten Gewerbegrundstücke in der Leopoldstraße, Leopoldstraße 3/4, und des Wohnhauses aus der Gründerzeit, Leopoldstraße 17.

Die Modernisierung auf dem Grundstück **Leopoldstraße 3-4** hing eng mit den Zielen auf dem Grundstück Leopoldstraße 5 zusammen. Auch hier besteht - für den Baublock typisch - die Bebauung aus einer Vorderhaus- und einer Hinterhauszeile, wobei die Erdgeschosszone durch einen Betrieb genutzt und in den darüber liegenden Geschossen vorn wie hinten gewohnt wird. Die Bedingungen vor allem für die Wohnnutzung waren ungünstig - mit dem Fortgang des Betriebes auf dem Grundstück Leopoldstraße 5 und der Anbindung an die dort erfolgte Neubebauung

und ihre begrünten Freiflächen konnte das Grundstück aufgewertet werden. Das 1898 errichtete Wohn- und Geschäftshaus wurde in seiner Nutzung festgeschrieben und als solches durchgreifend saniert. Im Erdgeschoss des Vorder- und Hinterhauses ist weiterhin der Gewerbebetrieb tätig. Die Innenhöfe wurden gestaltet, zum Teil begrünt.

Zum Ende der Sanierung, in den Jahren 2002 und 2003, gelangen die Modernisierungen Leopoldstraße 23 und Friedrich-Wilhelm-Straße 26.

Das Grundstück **Leopoldstraße 23** ist bis heute aufgrund besonderer vertraglicher Beziehungen städtisch geblieben. Das sanierte Fachwerkhaus wird von der Mieterinitiative „Leopoldstraße 23 e.V.“ bewohnt. Ursprünglich zählte auch dieses stark sanierungsbedürftige Gebäude zu den „Verdachtsgebäuden“, die für den Abriss bestimmt waren. Das Ziel, eine geschlossene Randbebauung auf der Ostseite der Leopoldstraße entstehen zu lassen, wurde zu Gunsten des Bestandes aufgegeben.



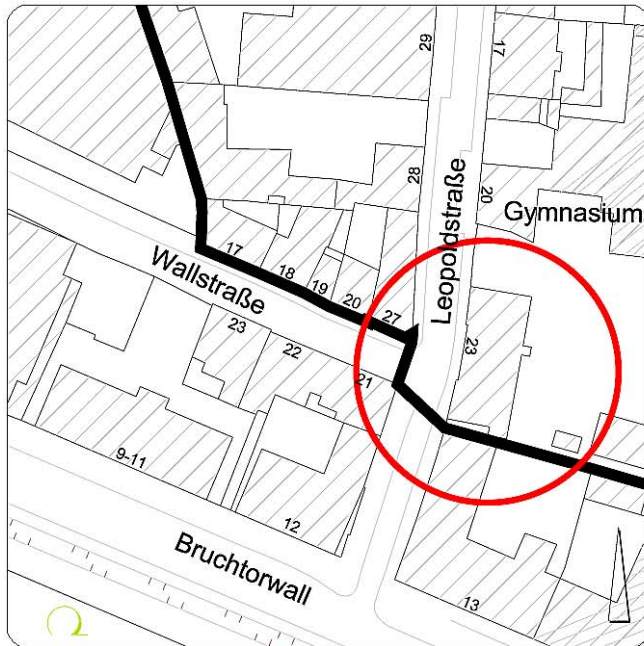
2



1



3



Kennzahlen

Leopoldstraße 23

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1865 |
| Modernisiert: | 1999 - 2002 |
| Grundstücksgröße: | 5739 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 7 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | / |
| Wohnfläche: | 851 m ² |
| Umbauter Raum: | 2950 m ³ |



Mit dem Grünbestand entlang der Flächen des verrohrten Okergrabens ist dem Grundstück Leopoldstraße 23 und dem Grundstück des Lessinggymnasiums, Leopoldstraße 20, eine besondere Lage gegeben, die noch besser herausgestellt werden könnte, wenn es für die Zukunft gelänge, eine Verbindung zum Lessingplatz und eine bessere Abgrenzung zum Schulgrundstück herzustellen.

Mit der **Friedrich-Wilhelm-Straße 26** vollzog sich die letzte Modernisierungsmaßnahme in der Leopoldstraße. Zwar wurde mit dem Umbau des markanten Eckgebäudes nach rund 90jähriger Betriebszeit des „Capitol“ ein Stück Kinogeschichte abgeschlossen. Dafür konnte das frühere „Hansa-Haus“ aber auch für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten ausgerüstet werden. Nachdem das Traditionskino sich nicht mehr gegen die Großkinos wie das Cinemaxx durchsetzen konnte, wurde das benachbarte Hotel vergrößert, das Kinogebäude entkernt und umgebaut. In dem sehr gemischten Gebiet im Umfeld von zum Teil noch „ungelösten“ städtebaulichen Problemen, wie an der Ecke Kattrepeln, und in Nachbarschaft von Schnellimbiss, Spielhalle und Rotlichtmilieu, die häufig dem Mieterwechsel ausgesetzt sind, stellt dieses Objekt heute eine „feste Größe“ in diesem Teil des ehemaligen Sanierungsgebietes dar.

Während die Modernisierungs- und Neubautätigkeit den gesamten östlichen sowie den nordwestlichen Teil der Leopoldstraße ergriffen hatte, blieben die Grundstücke **Leopoldstraße 27, 28 und 29** „unberührt“. Trotz bestehender Gutachten oder Sanierungskonzepte und mehrmaliger Gespräche mit den Eigentümern konnte die Modernisierung hier nicht in Gang gesetzt werden. Gemeinsam ist allen drei Grundstücken, dass sie im Schatten des überdimensionierten Parkhauses an der Wallstraße liegen und dringend eine Aufwertung der bisher versiegelten Parkplatzflächen in den privaten Innenhöfen benötigen.



1

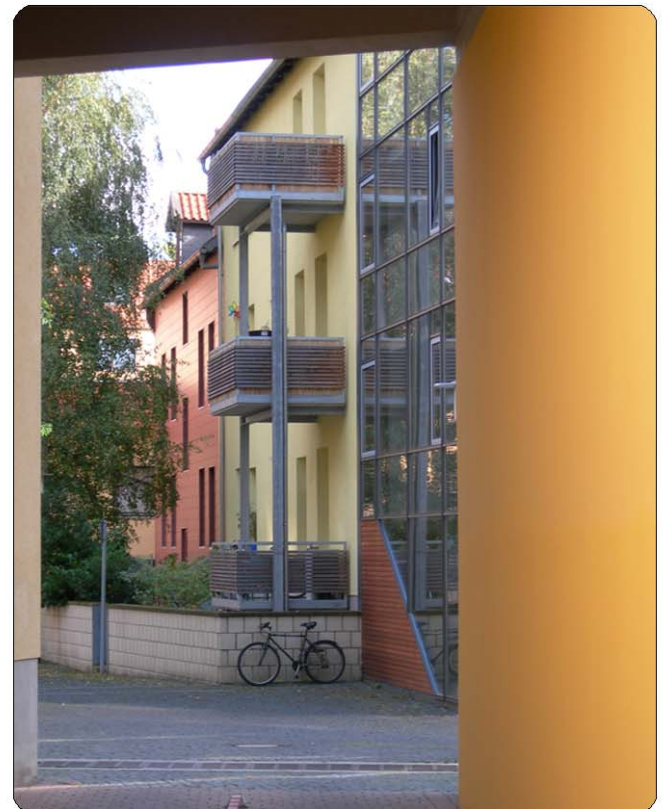


2

Das Parkhaus füllt fast die Hälfte des gesamten Baublocks in der sonst sehr kleinteiligen Struktur zwischen Leopoldstraße und Bruchstraße aus. Um das Parkhaus herum konnte jedoch ein öffentliches **Fußwegenetz** angelegt werden, das die Leopoldstraße im Westen mit der Wallstraße, im Norden mit der Friedrich-Wilhelm-Straße und im Osten mit dem Platzbereich Hinter Liebfrauen/Rosenhagen verbindet. Das Wegesystem führt abseits des Straßenverkehrs durch Grünflächen und Stadtplätze und trägt wesentlich zur Sichtbarmachung der „Innenwelten“ der Baublöcke bei - wenn auch angrenzende Nutzungen weniger einladend wirken.

Der Fußweg quert die 2002 umgestaltete **Leopoldstraße**, die im Querungsbereich eine Aufpflasterung und zwei „Baumtore“ erhielt. Die Umgestaltung der recht engen Gründerzeitstraße, die vielen unterschiedlichen Bedürfnissen wie den Wohnansprüchen, der Geschäfts- wie Cafenutzung, dem Zulieferverkehr wie dem Anliegerparken sowie einer besonderen Verkehrsregelung genügen musste, verlief nicht einfach. Der dreiteilige Straßenquerschnitt wurde beibehalten, die Parkstände wurden aufgrund der beengten Verhältnisse alternierend angeordnet und mit Bäumen versehen. Aufgrund ihrer gründerzeitlichen Prägung wurde entgegen den sonst üblichen Straßengestaltungsprinzipien in mittelalterlich geprägten Altstadtquartieren, die in erster Linie Natursteinmaterialien vorsahen, die Straßefläche asphaltiert, die Gehwegflächen mit Betongehwegplatten ausgelegt und die Parkplätze mit Betonsteinpflaster hergestellt. Die Neubepflanzung mit Bäumen des recht harten Straßenraumes war ein entscheidendes Kriterium für die Aufwertung in diesem Bereich.

Die Darstellung der Einzelmaßnahmen macht deutlich, durch welche Kleinteiligkeit die Arbeitsweise bestimmt war. Kennzeichnend für den Sanierungsprozess im östlichen Bereich des Ägidienviertels, der „Klosterfreiheit“, war vor allem die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Im westlichen Bereich lag der Sanierungsschwerpunkt eher auf Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken. Gerade die Leopoldstraße mit ihren unterschiedlichsten Nutzungsqualitäten ist sehr stark den alltäglichen „Überlebenskämpfen“ ausgesetzt. Am Innenstadtrand gelegen besteht in der Zukunft die Aufgabe darin, die bestehende Wohnnutzung mit z. T. noch günstigem Wohnraumangebot zu sichern, die Übergangsbereiche zur Wallstraße neu zu gestalten und einen Niveauverlust zu verhindern.



- 1: Friedrich-Wilhelm-Straße 26, vor der Sanierung
- 2: Friedrich-Wilhelm-Straße 26, nach der Sanierung
- 3: Auftakt der Fußwegverbindung zur Leopoldstraße



1

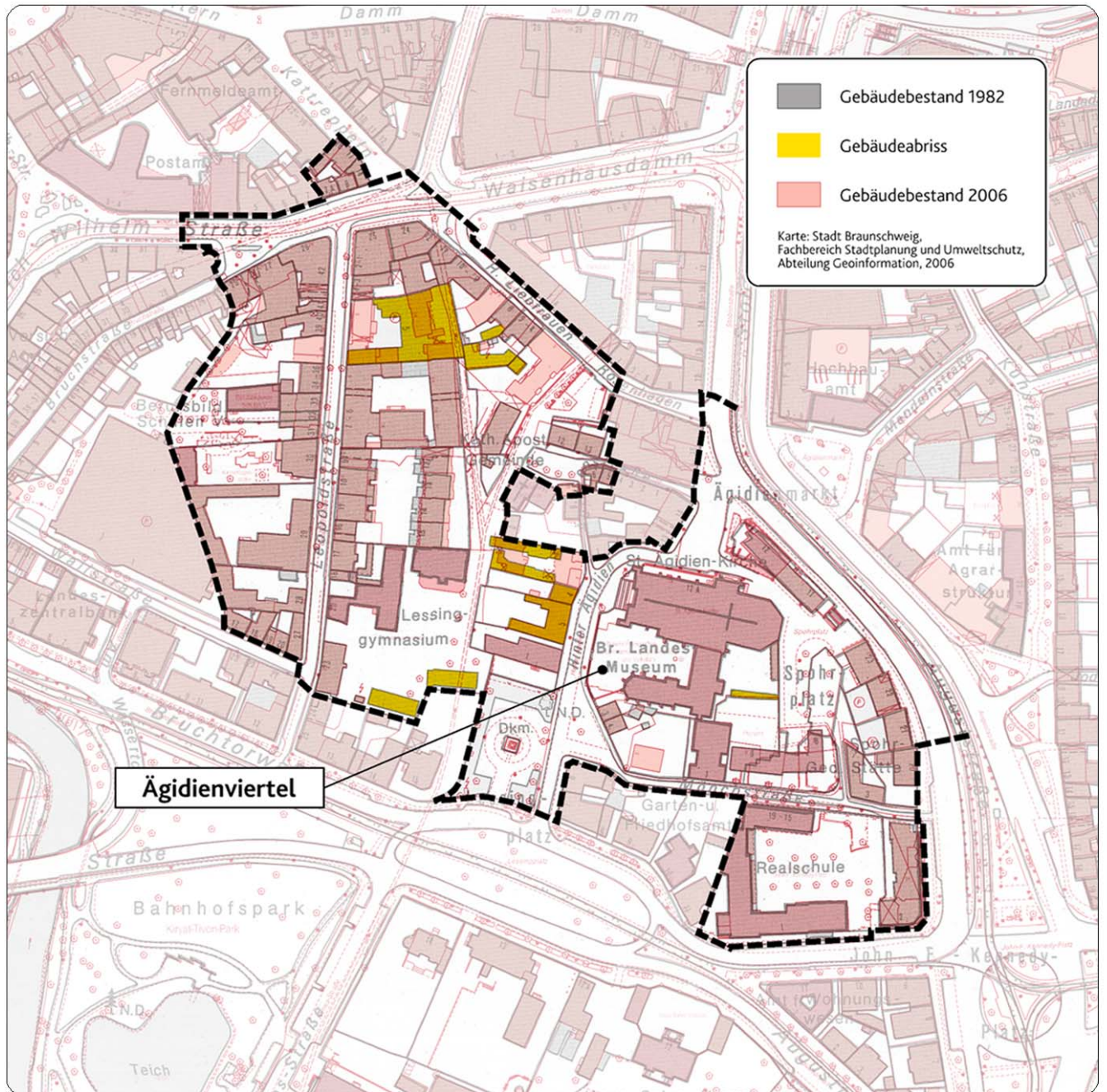


3



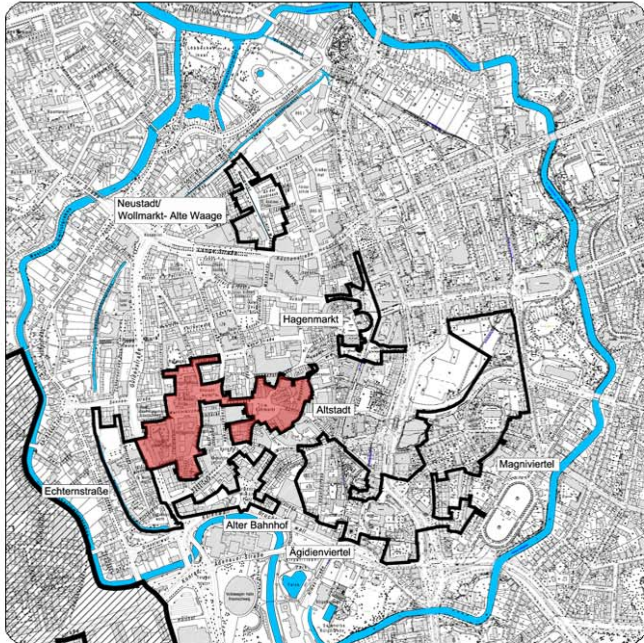
2

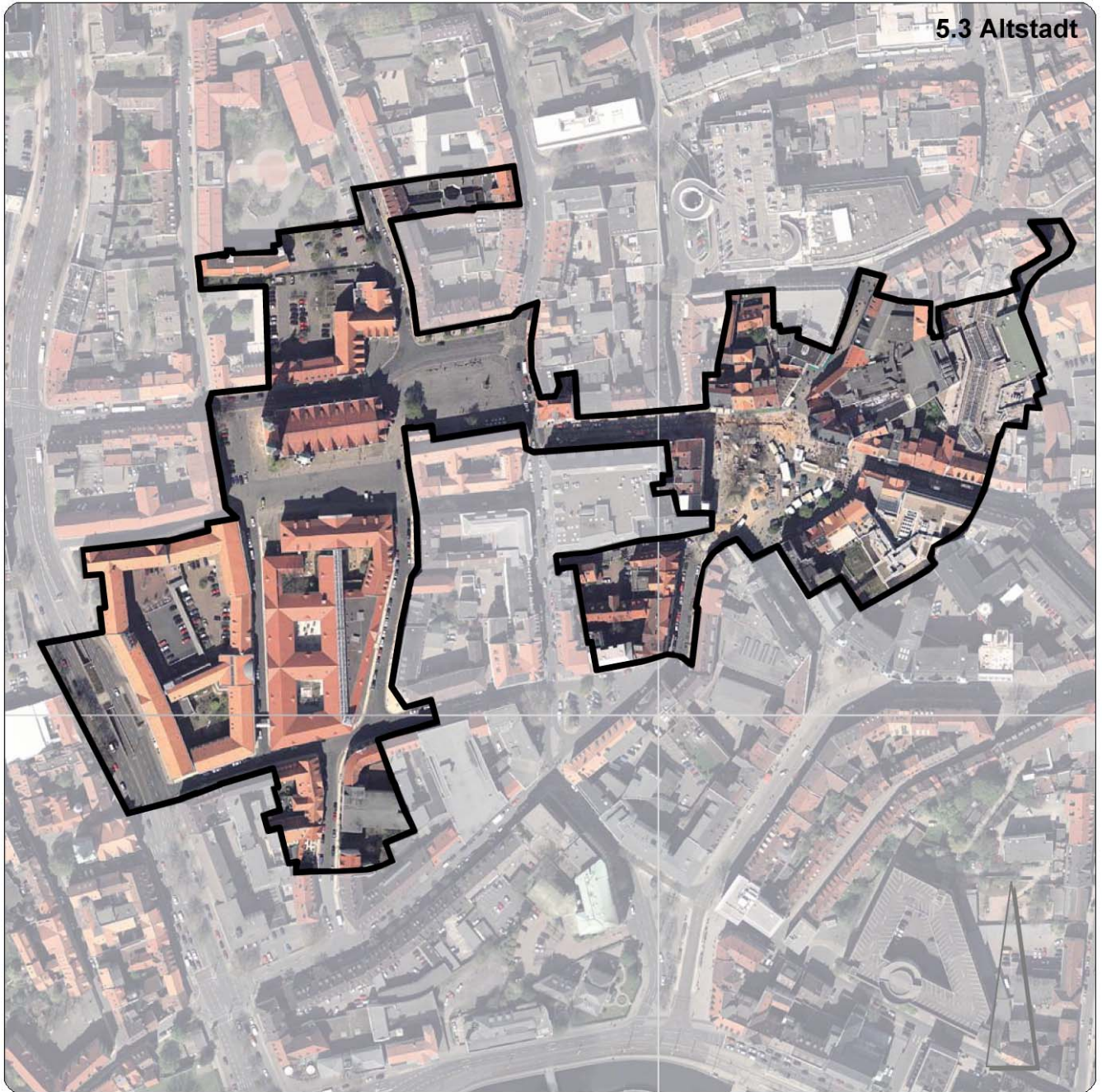
- 1: Leopoldstraße vor der Neugestaltung
 2: Leopoldstraße nach der Neugestaltung, Blick nach Süden
 3: Leopoldstraße nach der Neugestaltung, Blick nach Norden
 4: Synoptische Karte: Überlagerung der Stadtkarten von 1980 und 2005



5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.3 Altstadt





5.3 Altstadt

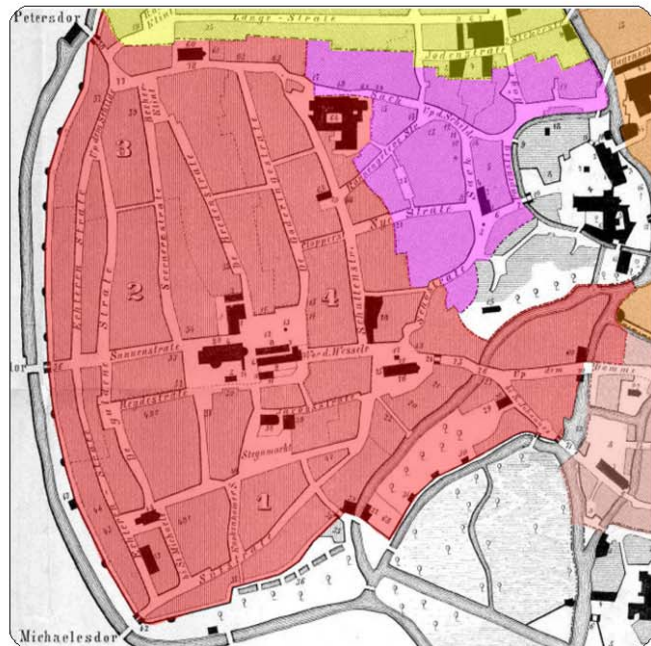
Die Sanierungstätigkeit konzentrierte sich in der Altstadt um drei „Zentren“: Altstadtmarkt, Kohlmarkt und Eiermarkt.

Der großzügig mit dem Titel „Altstadt“ bezeichnete Teilbereich im Sanierungsgebiet Innenstadt ist nicht identisch mit dem gesamten historisch verwurzelten Bereich des Weichbildes „Altstadt“. Wohl aber sind Teile - die erneuerungsbedürftigsten - des zusammenhängenden Quartiers „Altstadt“ in das Sanierungsgebiet Innenstadt einbezogen worden.

Mit der Martinikirche und den Bauten am Altstadtmarkt, dem Herzen der „Altstadt“, war ein weiterer zur „Traditionsinsel“ ernannter Bereich im Sanierungsgebiet erfasst. Dieser gehört wie die Bereiche um den Dom, um Ägidien-, Magni- und Michaeliskirche, zu den geschützten Bereichen des in den 60er Jahren entwickelten Traditionsinselkonzeptes. Es bedeutete Konzentration, zugleich aber auch Beschränkung des städtebaulichen Erhaltungsgedankens gegenüber dem allgemeinen Wiederaufbau in Braunschweig, der als „Neubau nach modernen Gesichtspunkten“ überkommene Straßenzüge, Baufluchten und Parzellen überplante, Denkmalverluste in Kauf nahm und die Tradition isolierte.

Von diesem Gedanken des „Bewahrens“, aber auch des „Hinzufügen von Neuem“, wurde auch die Sanierung getragen. Denn mit einer reinen „Schutzerklärung“ konnte der eigentliche, der durchgreifende Sanierungsgedanke und die Verknüpfung der Traditionsbereiche mit der Innenstadt allein nicht umgesetzt werden.

Die Besonderheit dieses Teilbereichs des Sanierungsgebietes gegenüber den anderen Teilbereichen besteht in seiner Lage und seiner Prominenz: Er ist der Bereich, der in Teilen mit der eigentlichen „City“, mit dem „Zentrum“ und mit der „Einkaufsstadt“ in Verbindung gebracht wird.

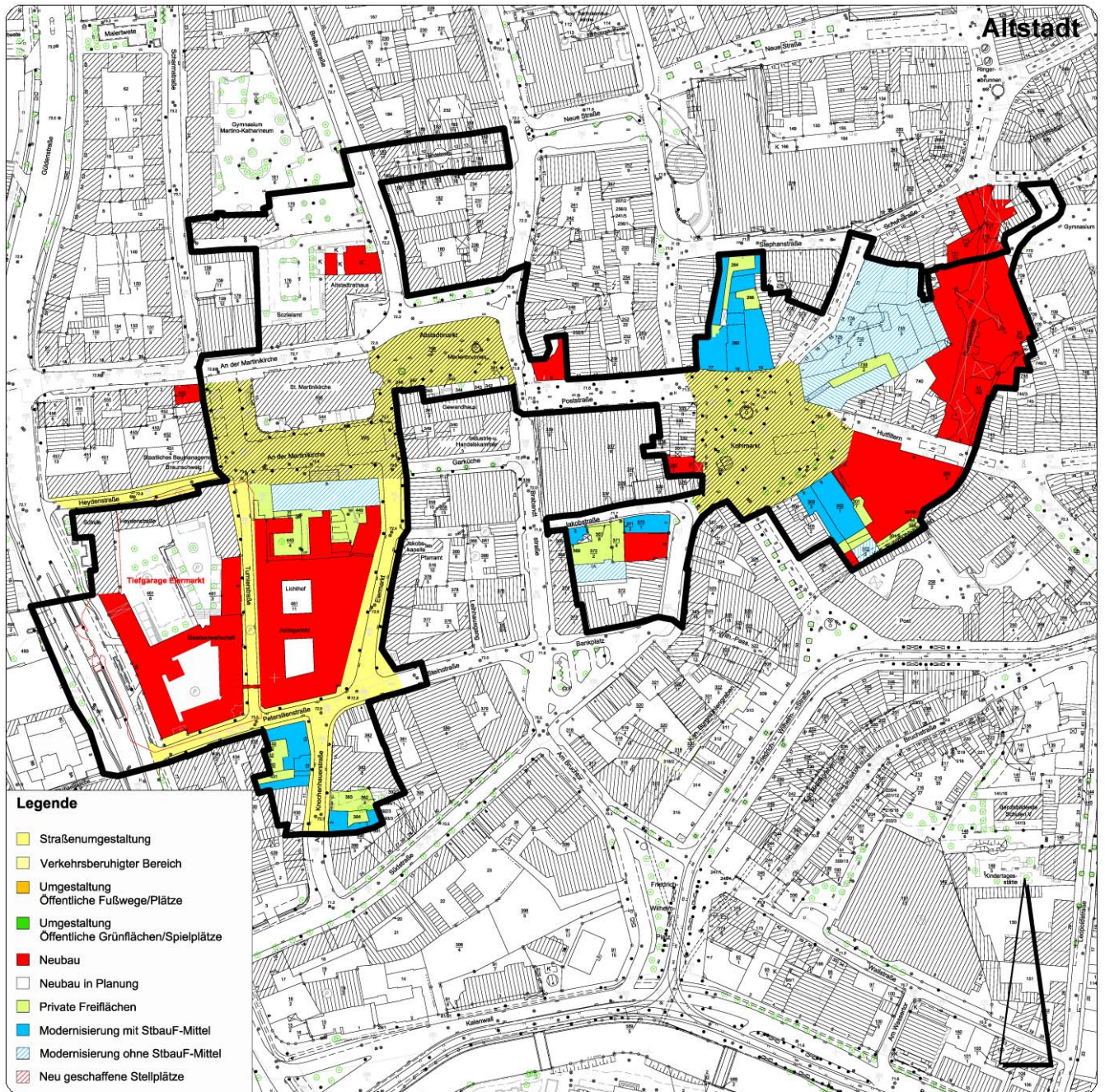


Sanierung bedeutete hier nicht nur den Eingriff ins Wohnen und ins Wohnumfeld, sondern auch den Eingriff in das Geschäftsgeschehen, in die zentralen Funktionen der Kernstadt wie öffentliche Verwaltung, Handel, Kultur und Kommerz.

Die Vielschichtigkeit der Sanierungstätigkeit kam hier besonders zum Ausdruck. Nicht nur, dass ein Umgang mit den unterschiedlichsten Baustilen und Bauweisen gefunden werden musste. Nicht nur, dass öffentlicher und privater Raum aufs Engste miteinander verzahnt und unterschiedlichste Interessen zu wahren sind. Nutzungen aller Art, wie sie die Innenstädte prägen, liegen dicht beieinander und müssen verschiedensten Ansprüchen genügen.

1: Weichbild Altstadt

2: Maßnahmenplan Altstadt



Im Vergleich zu den zuvor beschriebenen Stadtteilen Magni- und Ägidenviertel besteht auf Grund der zentralen Lage keine „Insellage“. Innerhalb des Cityrings und im Stadtmittelpunkt gelegen, war hier keine trennende Tangente zu überwinden. Zwar liegt der Teilbereich „Echternstraße“ im Sanierungsgebiet Innenstadt, der ebenfalls zum Weichbild „Altstadt“ gehörte und einst eng mit der östlichen Altstadt verknüpft war, westlich der im Zuge des in der Nachkriegszeit stattgefundenen Stadtumbaus verbreiterten Güldenstraße. Die Sanierungsziele waren jedoch nicht darauf ausgerichtet, die gerade geänderten Stadtstrukturen im großen Maßstab wieder zu ändern. Sondern sie sahen zunächst die „Rettung“ einzelner, abgelegener Bereiche wie im Falle des „Michaelisviertels“ vor, dem ein Extrakapitel gewidmet wird.

Die heute so geschätzten Raumqualitäten von Altstadt- und Kohlmarkt waren durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs, durch brachliegende Grundstücke und noch nicht wieder aufgebaute Gebäude sowie durch eine Reihe modernisierungsbedürftiger Gebäude zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns nicht gegeben.

Die Altstadt hat ihre historischen Wurzeln in einem Rast- und Handelsplatz und ist, so wie sie sich im 12. Jh. entwickelte, in ihrer Grunddisposition in einigen Bereichen noch mit dem heutigen Straßenraster in Deckung zu bringen. Ein Großteil der Altstadt wurde jedoch fast vollständig zerstört, die erhaltene bzw. restaurierte Altbausubstanz ist auf wenige isoliert stehende Einzelgebäude reduziert. Von der ehemals reichen und architekturhistorisch bedeutenden Fachwerkarchitektur hat sich nichts mehr erhalten.

Folgende städtebaulichen Missstände wurden für den Bereich Altstadt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- Häufung älterer Gebäude, zum Teil in Fachwerkbauweise, mit unzureichendem baulichen Zustand und erheblichen Ausstattungsmängeln;
- erheblicher Bedarf an Objektsanierung und Modernisierung, insbesondere im Bereich „Alte Knochenhauerstraße“;
- enge Überbauung von Blockinnenhöfen durch Behelfs- und Nebengebäude in einzelnen Gebietsteilen;
- bruchstückhafte, ungeordnete Restbebauung sowie provisorische, extensive Nutzung großer bebaubarer Flächen in zentraler Citylage am Eiermarkt erfordern eine Bebauung nach einheitlicher Konzeption;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- kleinteilige, für Blockneuordnungsmaßnahmen ungeeignete Grundstücksteilung in Bereichen mit älterer Bausubstanz;
- großes, ungestaltetes, extensiv genutztes Areal des Eiermarktes als Störung des städtebaulichen Zusammenhangs;

Störungen und Immissionen

- besondere Lärmbelästigung für Wohnungen entlang der Güldenstraße, Sonnenstraße und der Gördelinger Straße;
- in den citynahen Wohnbereichen tagsüber Störungen durch Anlieferverkehr und nachts durch den Betrieb von Gaststätten und Lokalen;

Funktionsmängel Verkehr

- Umgestaltungsbedarf für die Platzbereiche Kohlmarkt - Altstadtmarkt - An der Martinikirche mit der Zielsetzung Verkehrsberuhigung und Verbesserung

der Freiflächenqualität der stadtgestalterisch wichtigen Platzbereiche unter Einbeziehung in das Hauptfußgängernetz der Innenstadt;

- Defizit an Park- und Einstellplätzen;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- erhebliche Unterversorgung der Wohngebiete mit Naherholungsgrün, Freiflächen, Spielplätzen;
- Bedarf an einer Zusammenfassung und baulichen Erweiterung der städtischen Sozialverwaltung in einem Sozialzentrum im Zusammenhang mit dem Eiermarktprojekt;
- Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen an den kulturhistorisch wichtigen Baudenkmälern Altstadtrathaus und Autorhof (Rekonstruktion) zur Belebung des städtebaulichen Ensembles „Traditionsinsel Altstadtmarkt“ erforderlich;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- überdurchschnittliche Ausländeranteile kennzeichnen den zum Teil im Sanierungsgebiet liegenden Baublock Poststraße - Kohlmarkt - Ziegenmarkt - Bankplatz - Brabantstraße; im übrigen Sanierungsgebiet fast ausschließlich überdurchschnittliche Abnahme der Einwohnerzahl - Tendenzen, denen durch das Sanierungskonzept entgegengewirkt werden soll;
- Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den Bereich der Altstadt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:
- Umgestaltung stadthistorisch wichtiger, baulich geschlossener Plätze wie Kohlmarkt, Altstadtmarkt und Eiermarkt;

- Umgestaltungsmaßnahmen umfassen sowohl die Erneuerung der Platzbereiche als verkehrsberuhigte Zonen als auch die Wiederherstellung der platzrandbildenden Bebauung wie am Kohlmarkt;

- Baulückenschließung und Rekonstruktion historisch bedeutsamer Einzelgebäude;

- umfassende Neubebauung des Eiermarktgebietes für Verwaltung, Wohnbebauung und für eine Großtiefgarage;

- Aufwertung der Fußgängerzone durch die Neueinrichtung einer fußläufigen Verbindung von „Hutfiltern“ zur Straße „Kleine Burg“ nach einer Grundstücksneuordnung und durch die Überdachung des Handelsweges als Passage.

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

ALTSTADTMARKT

Dem Altstadtmarkt mit seiner zum Teil erhaltenen und teils wiedererrichteten Randbebauung wurde ein behutsamer und die historischen Strukturen respektierender Wiederaufbau nach dem Kriege zuteil. Dennoch wurde der Platz bis zu Beginn der 80er Jahre weitgehend vom Verkehr bestimmt. Wie der Kohlmarkt, die Poststraße und die unbebauten Flächen des Eiermarktes sowie weitere zunächst brachliegende Grundstücke in der gesamten Innenstadt wurde der Altstadtmarkt großflächig als Parkplatz genutzt. Erst durch die „behutsame Stadterneuerung“, durch das gestiegene Bewusstsein für den öffentlichen Raum mit seinen historischen Wurzeln und im Weiteren durch die größer werdende Sorge um den Bedeutungsverlust der Innenstädte rückten diese Stadtplätze wieder in den Fokus der Stadtplanung.





Tatsächlich konnte der Cityring die Verkehrsströme in der Innenstadt spürbar reduzieren. Der Umgestaltung des Ruhfäutchenplatzes im Jahr 1984 sollte der Umbau des **Altstadtmarktes** und des Friedrich-Wilhelm-Platzes folgen. Ziel war, einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes im Rahmen der Niedersächsischen Landesausstellung „Stadt im Wandel“ im Jahr 1985 zu leisten.

Reduzierte Verkehrsmengen auf dem Altstadtmarkt gestatteten bei unveränderten Verkehrsbeziehungen die Beschränkung der Flächen für den fließenden Verkehr auf zwei Fahrspuren in Ost-West-Richtung zuzüglich Haltebuchten für den Busverkehr sowie auf eine Fahrspur in Nord-Süd-Richtung zuzüglich einer weiteren Busbucht. Damit konnte die Fußgängerfläche auf die heute bestehende Fläche erheblich vergrößert und außerdem besser an das Fußgängernetz angeschlossen werden. Ebenfalls konnte sich der traditionelle Marktbetrieb auf einer größeren Fläche ausbreiten und entwickeln.



4

Die gesamte Platzfläche wurde einheitlich unter Verwendung des historischen Steinmaterials in Basaltpflaster durchgepflastert. Die große und ruhige Ausstrahlkraft bezieht der Platz aus der durch die Platzrandbebauung vorgegebenen rechteckigen Form. Im Gesamtkonzept der Sanierung des Teilbereiches Altstadt stellt die Platzumgestaltung die Fortsetzung der mit der Sanierung der stadthistorisch wichtigen Baudenkmäler Autorhof/Altstadtrathaus sowie mit der Konzeptbearbeitung für die Baulückenschließung Poststraße 9 begonnenen Erneuerung zur Belebung des städtebaulichen Ensembles „Traditionsinsel Altstadtmarkt“ dar.

Gleich mit Beginn der Sanierung in der Innenstadt sollte das historische Ensemble um den Altstadtmarkt durch den Wiederaufbau des „**Autorhofes**“ und den Ausbau des **Altstadtrathauses** für museale Zwecke in voller Gänze erscheinen. Durch gezielte Maßnahmen wurde das Altstadtrathaus wieder zum kulturellen Mittelpunkt in der Altstadt.

Das Altstadtrathaus mit Ausstellungen und Repräsentationsveranstaltungen der Stadt erfüllte mit seinem Raumangebot bis dahin nicht die notwendigen Anforderungen. Daher sollten historisch wertvolle Kellergewölbe im Gebäude ausgebaut werden, und durch den Wiederaufbau des „Autorhofes“ - ursprünglich ein an der nördlichen und westlichen Seite des Rathauses gelegenes Hofareal, das für Markt- und Messezwecke genutzt wurde - eine zentrale Erschließung für drei Nutzungsbereiche zusammengefasst werden.

Nach Abbruch des Autorhofes 1681 entstand an gleicher Stelle ein zweigeschossiges barockes Gebäude. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wurde es im Rahmen der Sanierung als Erweiterungsbau für das Altstadtrathaus wiedererrichtet.

- 1: Gestaltungsplan Altstadtmarkt
- 2: Altstadtmarkt vor der Neugestaltung
- 3: Altstadtmarkt nach der Neugestaltung
- 4: Altstadtrathaus und Autorhof

Die Wirkung des Altstadtrathauses sowohl als historisches Einzelgebäude als auch als platzgestaltendes wichtiges Gebäude wurde durch den Zustand der Autorhof-Ruine erheblich beeinträchtigt.

Das im 2. Weltkrieg stark beschädigte Altstadtrathaus wurde in den 50er Jahren in den wesentlichen Teilen des Erd- und Obergeschosses instandgesetzt und seither für Empfänge, Versammlungen und Ausstellungen genutzt.

Da sich unter dem gesamten Altstadtrathaus ein Gewölbekeller befindet, der bis dahin nur als Abstellraum diente und sich das Autorhofgebäude als Trümmergrundstück im Anschluss an das Altstadtrathaus an der Breiten Straße mit einem noch erhaltenem Renaissanceportal für ergänzende Nutzungen anbot, wurde ein Programm aufgestellt, das alle Bereiche zu einer lebendigen Begegnungsstätte zusammenfassen sollte. Drei verschiedene Nutzungsbereiche wurden in den Museumsräumen untergebracht:

Im Gewölbekeller des Altstadtrathauses wird die Geschichte Braunschweigs mit den Teilausstellungen "Stadtwerdung 9. Jh. - 1227", "Bürger- und Hansestadt 1227 - 1671", "Residenzstadt 1671 - 1830" und "Industriestadt 1830 - 1945" präsentiert. Im Erdgeschoss mit dem Eingangs- und Informationsbereich bestehen Räume für Wechselausstellungen, Stadtgeschichte, und Stadtwerbung - bereits im Eingangsfoyer fasziniert ein überdimensionales Stadtmodell, das Braunschweig um 1671 darstellt. Zusätzlich zu dem Stadtmodell dokumentieren historische Karten die Entwicklung der Stadt seit dem Mittelalter. Im Obergeschoss steht der Saalbereich mit ergänzenden Nutzräumen für festliche und kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. Das Altstadtrathaus als der kunst- und bauhistorisch herausragende Profanbau aus dem letzten Drittel des 13. Jahrhunderts ist selbst wichtigstes Exponat der Ausstellungen des Städtischen Museums zur Geschichte Braunschweigs.



Alle drei Bereiche werden heute über einen zentralen Treppenraum im Autorhofgebäude erschlossen, so dass sie einzeln oder auch zusammenhängend den Besuchern und Bürgern der Stadt zugänglich gemacht werden können. Mit der Öffnung der Lauben im 1. Obergeschoss wurde allen Besuchern der Blick vom Altstadtrathaus über den Altstadtmarkt ermöglicht.

Die Maßnahmen am Altstadtrathaus konnten 1983 abgeschlossen werden. Zu diesem Zeitpunkt stand die vorhandene Situation auf dem Eckgrundstück **Poststraße 9** im Vergleich zu den bereits vorbildlich sanierten Nachbargrundstücken weiterhin den städtebaulichen Zielen entgegen. Es war das letzte Grundstück in diesem historischen Zentrum, das nach den Kriegszerstörungen noch nicht wieder endgültig bebaut war. Der mehrfach erweiterte Behelfsbau bildete eine erhebliche Störung des ansonsten geschlossenen Ensembles - es hatte seit Kriegsende bis in die 80er Jahre immerhin in zwei Baustufen eine Zweigeschossigkeit erreicht. Im schlichten Stil der Nachkriegsbebauung wurde die Situation auf dem Grundstück der historischen Nachbarschaft wie dem gegenüber der Renaissance-Fassade des Gewandhauses nicht gerecht.

Die Stadt erwarb das Grundstück mit dem Ziel, auf diesem eine dem innerstädtischen Standort angemessene Bebauung zu verwirklichen. Zwar war als Alternative die Aufstockung und Umgestaltung des Gebäudes vorgesehen. Auf Grund unglücklicher statischer Verhältnisse konnte diese Variante jedoch nicht umgesetzt werden.

Die Neubebauung wollte die Stadt unter Einflussnahme auf den Entwurf einem privaten Investor überlassen und bot das Grundstück dazu zum Verkauf an. Die Veräußerung erfolgte zum Verkehrswert des unbebauten Grundstücks, die Abbruchkosten sollten dem Erwerber erstattet werden.

Der Erwerber wurde verpflichtet, im Sinne einer angemessenen Gestaltung des Bauvorhabens ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von 4 bis 6 Architekten durchzuführen. Den bestehenden Mietern wurde eine weitergehende Vermietung der Erdgeschossflächen zum fest vereinbarten Mietzins ermöglicht. Der Verkauf erfolgte 1984 an die Gothaer Lebensversicherung A.G. Realisiert wurde der Entwurf des Braunschweiger Architekturbüros Rüdiger.

Das gestalterische Ziel der Architekten war es, mit diesem Gebäude an den traditionellen Haustyp des „Braunschweiger Hauses“ anzuknüpfen. Dieser Bautyp bestand aus einem traufständigen Haus mit einem in der Mitte der Fassade angeordneten Zwerchgiebel. Am Altstadtmarkt selber sind noch zwei Gebäude dieses Typs vorhanden. Mit diesem Gebäude sollte daher auch ein Beitrag geleistet werden für die Suche nach einer ortstypischen, eigenständigen Bauweise, die der Tradition verpflichtet ist, aber dennoch zeitgemäße Formen und Nutzungen ermöglicht.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist sehr vielfältig und nimmt Rücksicht auf ihre Lage innerhalb des Hauses, ihre Besonnung und Aussicht. Fast alle Wohnungen besitzen kleine Loggien oder Balkone. Für die Konzeption der Wohnungen war es entscheidend, dass - bedingt durch die hohen Grundstückskosten - die Kubatur des Hauses weitgehend ausgenutzt werden musste und außerdem attraktive, individuelle Wohnungen geschaffen werden sollten, die durch ihren innenräumlichen Reiz die Nachteile durch das Fehlen von Freiflächen und PKW-Stellplätzen kompensieren.

Das Gebäude besitzt eine für Innenstadtlagen typische Mischnutzung: im Erdgeschoss Läden, im 1. und 2. Obergeschoss Arztpraxen, Wohnungen in den oberen Geschossen und Büroräume der Eigentümerin.

Eine Besonderheit im Quartier der Altstadt und in der gesamten Stadt stellt der **Handelsweg** dar - eine im Jahr 1872 als „Sedanbazar“ im gotischen Stil fertig gestellte Passage, die die Gördelinger und die Breite Straße miteinander verbindet. Nach erheblichen Zer-

störungen im 2. Weltkrieg erfolgte 1956 der Wiederaufbau der dreistöckigen Einzelhäuser, in denen heute Gaststätten und Antiquitätenläden untergebracht sind. Allerdings erfuhr die Passage trotz ihrer Besonderheit einen Bedeutungsverlust.

Bis zur Kriegszerstörung war die Passage überdacht. Der Wiederaufbau durch unterschiedliche Eigentümer hat zu einer Heterogenität der Fassaden und Gebäudehöhen geführt. Innerhalb der Passage kam es zu Nutzungskonflikten, die zwischen Wohnen und Gastronomie bestanden. Die dichte Parzellenstruktur innerhalb des Handelsweges schafft einerseits die besondere Altstadtatmosphäre, auf der anderen Seite wurden durch die intensive Kneipennutzung andere Nutzungen eingeschränkt und später gar vernachlässigt.

Das Sanierungsziel bestand darin, den noch deutlich erkennbaren ursprünglichen Charakter wieder herauszuarbeiten, indem z.B. die Gestaltung wieder einem einheitlichen Konzept untergeordnet werden würde. Außerdem hätte eine gläserne Überdachung nach altem Vorbild zu einem verbindenden Charakter und zu neuen Nutzungsmöglichkeiten geführt.

Begonnene Gespräche mit den Eigentümern der Passage konnten aber leider u. a. aus finanziellen Gründen nicht zum gewünschten Ziel führen. Eine städtebauliche Untersuchung zur Gestaltung der Passage wurde noch 1999 den Eigentümern vorgestellt - eine gemeinsam wirkende Kraft zur Erneuerung konnte sich dennoch nicht entwickeln.

Mit dem Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen und bei entsprechender Anbindung an die Neue Straße und den Fußgängerbereich könnte dieser für Braunschweig einmalige Bereich wieder mehr Bedeutung erlangen. Da diese Baustruktur auf jeden Fall wieder herausgestellt und besser erlebbar gemacht werden sollte, wird ein notwendiger Diskussions- und Abwägungsprozess zu möglichen Nutzungsarten zu gegebener Zeit über die Zukunft der Passage entscheiden.

KOHLMARKT

Wenn der Altstadtmarkt mit Rathaus, Kirche und Gewandhaus noch immer repräsentativen Charakter ausstrahlt und auf Grund des regelmäßigen traditionellen Marktgeschehens die „Handelsstadt“ Braunschweig widerspiegelt, so kann man den Kohlmarkt heute als Platz aller Bürgerinnen und Bürger Braunschweigs bezeichnen - er ist zentraler Geschäftsort der Innenstadt und Knotenpunkt der Fußgängerzone im Herzen der Altstadt. Als dem zweifellos belebtesten Platz der Stadt kommt dem Kohlmarkt bei der Entwicklung der Innenstadt eine zentrale Bedeutung zu.

Der Kohlmarkt war eine der Keimzellen, aus denen sich die Stadt Braunschweig entwickelte. Urkundlich belegt ist er erst 1342 unter der Bezeichnung „uppe dem Kolemarkedē“ - sein Name leitet sich von dem hier u. a. verkauften Kohlen ab. Unweit des Altstadtmarktes gelegen und den anderen Teilstädten zugewendet, erlangte der Kohlmarkt früh auch in der Gesamtstadt zentrale Bedeutung: Hier kreuzten im Mittelalter die überregionalen Handelswege von Hildesheim nach Magdeburg und aus dem Harzgebiet nach Lüneburg, der Kohlmarkt wurde zum Mittelpunkt des braunschweigischen Handelsverkehrs und Marktgeschehens.

Handel, Kommerz und Verwaltung haben hier, wie in den südlich und östlich anschließenden Altstadtgebieten, am frühesten zur durchgreifenden Erneuerung des Stadtbildes geführt. Der größte Teil der hier noch vorzufindenden historischen Architektur entstammt daher der 2. Hälfte des 19. Jh., als auch das mittelalterliche Stadtgefüge in diesem östlichen Teil der Altstadt dem dynamischen Veränderungsdruck der Gründerzeit nicht mehr standhalten konnte. Die Geschichte des Kohlmarktes ist immer von Handel und Verkehr diktiert worden und in Abhängigkeit davon auch seine sich ständig erneuernden baulichen Ausformungen. Der Ende des 19. Jh. erfolgte Anschluss des Kohlmarktes an das damalige Bahnhofsviertel

durch den Ausbau des Zweiges der Friedrich-Wilhelm-Straße, über den nun die direkte Verbindung vom Bahnhof in das Stadtzentrum verlief, gab in der Vorkriegszeit den entscheidenden Impuls zur Neugestaltung der Kohlmarktrandbebauung. Im Sinne der Errichtung eines modernen Verkehrs- und Geschäftszentrums wurden wertvolle historische Bauten abgebrochen und durch neue historische Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt. Während des 2. Weltkrieges erlitt der Marktplatz nur an seiner West- und Nordseite größere Schäden. Entstellende Veränderungen historischer Fassaden stammten daher überwiegend aus der Nachkriegszeit, den 50er und 60er Jahren.

Und wie war die Situation zu Beginn der Sanierung? Der **Kohlmarkt** war Anfang der 80er Jahre über die Poststraße und Friedrich-Wilhelm-Straße direkt mit dem Auto erreichbar. Wendehammergleich bestand im Süden des Platzes eine Fläche für den ruhenden Verkehr, die den Fußgängerbereich in den Norden des Platzes um den Brunnen drängte. Zufahrten nahmen einen unverhältnismäßig hohen Platzbedarf ein, durch den zumeist vergeblichen Parksuchverkehr war mit hoher Umweltbelastung zu kämpfen. Für Fußgänger wie Autofahrer gleichermaßen war eine verwirrende Situation vorzufinden. Aufenthaltsqualitäten waren so gut wie keine vorhanden. Dem historischen Platzensemble wurde die Gestaltung des öffentlichen Raumes in keiner Weise gerecht.

Hinzu kam, dass die den Platz umgebenden Gebäude in der Erneuerungsphase des Wiederaufbaus nur unbefriedigend umgestaltet wurden. Entweder wurden - im Stil der Zeit - ganze Fassaden verkleidet oder die Erdgeschossfronten großflächig aufgerissen zugunsten größerer Schaufensterflächen, aber zum Nachteil der Gebäudeproportionen. Beeinträchtigend wirkten große Brandgiebel oder überdimensionierte, weil nicht gelenkte Werbung in den EG-Geschäftszonen.

Aber nicht nur das Äußere, das Öffentliche, die Fassade zählte bei der Betrachtung der vorhandenen Qualitäten. Untersuchungs- und schließlich Sanie-

rungsgebiet wurde dieser Bereich der Altstadt auch wegen der vorhandenen Baustrukturen, der komplizierten kleingeschnittenen Grundstücke, der teilweisen bestehenden Wohnnutzung, die dem Fehlen von Frei- und Grünflächen gegenüberstanden. Gerade die zu den Innenhöfen ausgerichteten Geschäfts- und Wohnsituationen konnten als desolat beschrieben werden. In den 50er und 60 Jahren standen der schnelle Aufbau, das „Wiederaufstehen“ der Städte mit all ihren Funktionen und der Einstieg in das „normale Leben“ im Vordergrund - dazu zählte auch und vor allem der Handel. So wurden zwar die Häuser aufgebaut, Strukturen wiederhergestellt - aber eben nur bis zu einem bestimmten Grad, der das Geschäftsinteresse befriedigte. Das Bewusstsein für den Verlust jener Teile in den Städten, die man gerade begonnen hatte aufzugeben, konnte erst wieder mit Einsetzen eines gewissen Wohlstandes aufleben. So waren die Hinterhöfe unbelichtet und unbelüftet, die Wohnungen blieben in einem bedauernswerten Zustand, der Wohnungsstandard lag unter dem Niveau.

Das „Platzkonzept Kohlmarkt“ bestand also nicht allein aus der Platzumgestaltung. Es entstand aus vielschichtigen Problemen und komplexen Zusammenhängen, die zu einem Prozess führten, der sich über einen langen Zeitraum erstrecken sollte. Auf Grund der prominenten Lage des Platzes wurde er zum beliebten Streitobjekt im öffentlichen Leben. Vielleicht kann man sogar behaupten, dass erst heute - mit dem letzten Umgestaltungsschritt im Jahr 2005 - die größte Zufriedenheit in Politik und Bevölkerung hinsichtlich der Gestaltung und Gebrauchsfähigkeit erreicht wurde.

S.174/175:

- 1: Kohlmarkt, historische Ansicht
- 2-4: Kohlmarkt, vor der Sanierung
- 5-8: Kohlmarkt, nach der Sanierung



1



3



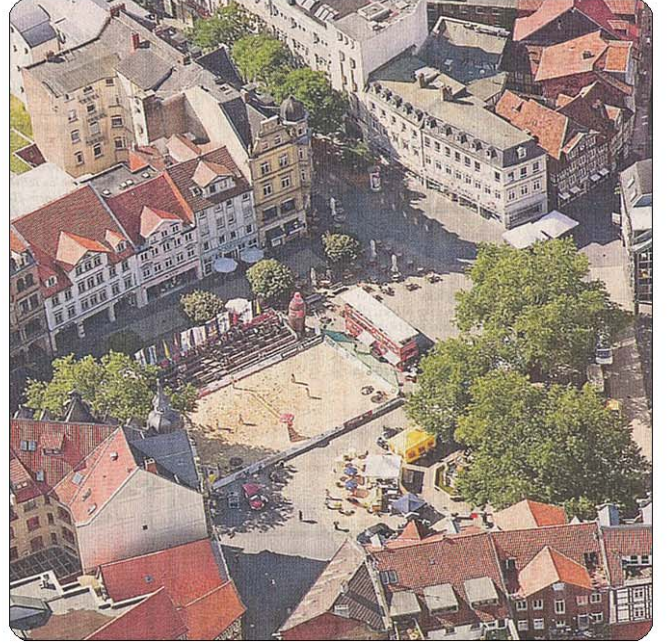
2



4



5



7



6



8

Die erste, entscheidende Phase erfolgte 1980, als der Kohlmarkt zusammen mit der Post- und der Friedrich-Wilhelm-Straße in den Fußgängerbereich einbezogen und der fließende wie der ruhende Verkehr aus dem Platz heraus genommen wurde. Gefördert werden konnte diese Maßnahme mit Fördergeldern des „Zukunftsinvestitionsprogramms“ (ZIP), die nur in Untersuchungsgebieten eingesetzt werden konnten.

Durch diesen Schritt erhielt die Innenstadt einen zentralen Treffpunkt für gesellige und politische Kommunikation, der allein dem Fußgänger als Ruheraum vorbehalten war. Außerdem konnte dadurch die westliche Innenstadt mit ihren Traditionsinseln wie Altstadtmarkt und Michaelisviertel besser an die City angeschlossen werden. Kohlmarkt und Altstadtmarkt bilden heute wieder eine beeindruckende Platzfolge. Die Gestaltungselemente entsprachen dem damaligen Zeitgeist: In den mittelalterlichen, polygonalen Grundriss des Platzraumes, der durch unregelmäßige Hausfronten gebildet wird, wurde dieser Form folgend ein Kranz von Bäumen sowie Bank- und Pflanzelementen eingefügt. Hochbeete aus Betonfertigteilen wurden mit Holz-Sitzbänken kombiniert. Ein freistehender Doppelkiosk stellte die Versorgung sicher, durch eine unterirdische Toilettenanlage konnte die Platzmitte frei gehalten werden. Freigelegte archäologische Funde wurden in Schaufenstern im östlichen Bereich des Platzes öffentlich ausgestellt.

Schließlich wurde der Standort der ehemaligen Ulrichskirche - sie wurde bereits Mitte des 16. Jh. abgerissen, und die Gemeinde wurde der Brüdernkirche zugewiesen - im Platzgrundriss sichtbar gemacht, in dem das Niveau des Platzbelages um zwei Stufen abgesetzt wurde - ein abgesenkter Platz im Platz, der vor allem für junge Menschen attraktiv wurde und ein ideales Forum bot.

Die Einbeziehung von Straßen und Plätzen in Fußgängerbereiche bringt immer auch eine Lageaufwertung der Geschäfte und dementsprechende Umbauwünsche der Anlieger. Für die Fassadenabwicklung der zumeist aus heterogenen historischen Gebäuden zusammengefügte Platzwände wurden deshalb vorsorglich baugestalterische Untersuchungen zur Denkmalpflege und Erhaltung ansprechend gestalteter Architekturen vorgenommen, danach Vorschläge zur Sanierung und Wiederbelebung verloren gegangener Stil- und Architekturwerte erarbeitet. Ziel der Gestaltungsabsichten war dabei vor allem eine strukturelle Wiederanpassung der damals weit geöffneten Schaufensterfronten und die maßstäbliche Einordnung der Reklamen.

In dem Maße wie sich die Platzwand bildende Bebauung nach vorbildlicher Sanierung allmählich veränderte, nahm die Zufriedenheit mit der Platzfläche ab. Bereits 10 Jahre nach dem ersten Platzumbau wurden Stimmen für eine erneute Umgestaltung laut. Die Erfahrungen der letzten Jahre hatten gezeigt, dass die Nutzung des Altstadtmarktes als Kommunikations- und Veranstaltungsfläche beeinträchtigt war. Die vorhandenen Einbauten, insbesondere die Vertiefung des Platzes an der Stelle des ehemaligen Kirchenbaus engten den Spielraum für die Anordnung mobiler Bauten und die Schaffung ausreichender Kommunikationsflächen ein. Im Jahr 1990 begannen erste Überlegungen, wie mit kleinen punktuellen Eingriffen, die Platzgestaltung zu korrigieren sei.

1993 wurde der Öffentlichkeit der erste Vorschlag zur Umgestaltung unterbreitet. Dieser Vorschlag beinhaltete in seinen Grundzügen bereits jene Maßnahmen, die am Ende der Sanierung 2005 umgesetzt wurden - die jedoch zu diesem Zeitpunkt keinen gemeinsamen Konsens fanden, u. a. wegen einer angespannten Finanzsituation.

Nunmehr wurde die Verwaltung beauftragt, einen „Idealplan“ zu entwickeln, der von einer größtmöglichen Ausräumung des Platzes ausgehen sollte. Außerdem war der Entwurf zur Umgestaltung als Stufenplan zu entwickeln, der ein schrittweises Vorgehen

1: Kohlmarkt 1/2, „Sternhaus“

S. 178/179:

1: Kohlmarkt 17, vor der Sanierung

2: Kohlmarkt 17, nach der Sanierung

3: Kohlmarkt 5, Innenhof

4: Steckbrief Kohlmarkt 5

über einen längeren Zeitraum ermöglichte. So konnten sensiblere Bereiche intensiver diskutiert und die Ausgaben auf mehrere Jahre verteilt werden.

Unsicherheiten bestanden vor allem bei der Entscheidung über den Wegfall bzw. die Veränderung der öffentlichen Toilettenanlage. Oder aber bei der Standortwahl der Bänke: In der Nähe des Brunnens aufgestellt schienen sie ideal, jedoch brachten nahe stehende große Platanen den Nachteil mit sich, dass dort lebende Vögel die Bänke immer wieder mit ihrem Kot beschmutzten. Weiterhin waren die in den 80er Jahren gepflanzten Kugelhornbäume ein beliebtes Streitobjekt: Sie behinderten die Sicht auf die Randbebauung, deren fortschreitende Sanierung überwiegend außerordentlich befriedigende Ergebnisse erzielt hatte und sie erschwerten den Zugang auf die Platzmitte.

Diese und weitere „Kleinigkeiten“ ergaben in der Summe den „Problemfall Kohlmarkt“. Das größte Kontinuum in allen Umgestaltungsvorschlägen und Varianten blieb neben dem Platzraum, seiner Vielgestaltigkeit und spezifischen Eigenart, selbstverständlich der historische St.-Ulrichsbrunnen.

Nach langwierigen Diskussionen und unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit wurde im Jahr 2000 ein Stufenplan akzeptiert und - realisiert! Der erste Schritt hierzu wurde im Jahr 2001 mit relativ geringem Kostenaufwand realisiert. Die Hochbeete einschließlich der Sitzgelegenheiten wurden zurückgebaut, veraltete Kugelleuchten wurden entfernt und die Absenkung der Ulrichi-Kirche einschließlich der Vitrinen für archäologische Besonderheiten zurückgebaut. Die Sitzmöbel wurden durch neue ersetzt, der Grundriss der Ulrichi-Kirche wurde lediglich im Pflaster markiert.

In einem weiteren Schritt im Jahr 2005 erfolgte der endgültige Umbau des Platzes wie er heute vorzufinden ist, denn inzwischen wurde der Druck größer, diesem Platz in der westlichen Innenstadt einen stärkeren positiven Impuls zu geben, da an der ehemali-

gen Stelle des Schlossparks auf der östlichen Innenstadtseite gerade ein neues Einkaufszentrum mit ca. 30.000 m² entstand und Integrationsmaßnahmen sowie die Stärkung der „alten“ Einkaufsstadt dringend erforderlich wurden, um die Gesamtstadt zusammenzuhalten.

Zu den bereits angekündigten und lange vorbereiteten Maßnahmen, wie das Ersetzen von Pflasterflächen mit Laufbändern aus Sandstein in den Randbereichen des Platzes, wie das Entfernen der Pavillons und der unterirdischen WC-Anlage kam eine zusätzliche Besonderheit: Der Kohlmarkt erhielt eine spektakuläre Effektbeleuchtung, die den Platz und vor allem die historischen Platzwände in den Abendstunden an besonderen Tagen durch Musik in Szene setzen.

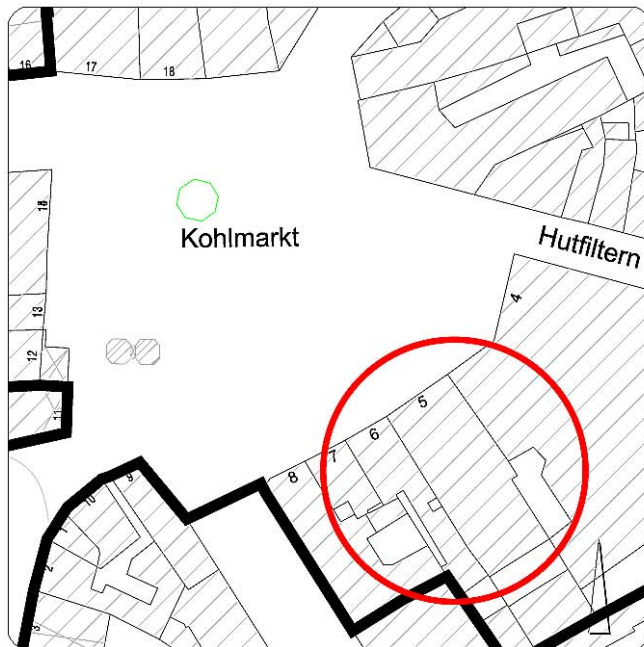




Die WC-Anlage und Kiosk wurden in einem neuen modernen Baukörper zusammengefasst. Entgegen dem sonstigen Vorgehen, in den sanierten historischen Bereichen auch historische Leuchten einzusetzen, kamen moderne Bodenstrahler zum Einsatz.

Begeht man heute den Platz an Sommertagen oder an Wochenenden kann die dort wahrnehmbare Atmosphäre als großes Aufatmen empfunden werden. Die Lage hat sich entspannt: Die Außenmöblierung der Cafes wächst weiter an, Messen, Feste und Märkte können sich ausbreiten, der Platz gibt politischen Kundgebungen wie kulturellen Veranstaltungen ein Podium, im Winter wird der Kohlmarkt zu einer großen Eisfläche. Die immer stärker werdende Tendenz, öffentliche Platzräume zu bespielen und die Sehnsucht der Menschen, die Zeit genussvoll unter freiem Himmel auf urbanen Plätzen zu verbringen, mag zur großen Akzeptanz beigetragen haben.





Kennzahlen Kohlmarkt 5

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1750 |
| Modernisiert: | 1990 - 1995 |
| Grundstücksgröße: | 683 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 4 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 3 |
| Wohnfläche: | 461 m ² |
| Gewerbefläche: | 787 m ² |
| Umbauter Raum: | 6390 m ³ |



Viel weniger bewegt, deshalb aber nicht weniger erfolgreich verliefen die **Modernisierungen** der Gebäude um den Kohlmarkt. Ausschließlich privat finanzierte und geförderte Modernisierungen, sowie Neubauten veränderten das Bild bis heute. Beispielgebend für eine gelungene, auf die Platzatmosphäre positiv ausstrahlende Sanierung sind die die nördliche Platzwand flankierenden Gebäude **Kohlmarkt 17, 18 und 19** und die die südöstliche Platzwand flankierenden Gebäude **Kohlmarkt 5 und 6**. Diese Maßnahmen wurden aus Städtebaufördermitteln finanziert. Darüber hinaus haben der Umbau des denkmalgeschützten „**Sternhauses**“ **Kohlmarkt 1/2** - ein beeindruckendes Eckgebäude zwischen Hutfiltern und Schuhstraße - und der Neubau des großen Geschäftskomplexes **Hutfiltern 9/Kohlmarkt 4** zum Erscheinungsbild des Kohlmarktes beigetragen. Die genannten Gebäude wurden wieder auf ihre ursprüngliche Fassade zurückgebaut. Die Erdgeschosszonen, deren Beziehung zu den Obergeschossen verloren gegangen war, wurden neu gegliedert. In allen Gebäuden besteht im Erdgeschoss eine Ladennutzung und in den Obergeschossen Büro- oder Wohnnutzungen. Nebenbei sind besondere, individuelle Wohnsituationen entstanden. Alle genannten Gebäude zeichnen sich durch eine beachtliche Gebäudetiefe und hohe Dichte aus. Mit kleinen Eingriffen konnte hier die Freiraumqualität wesentlich verbessert werden, indem Hofbereiche und Dachzonen gestaltet und begrünt wurden. Kleine Dachterrassen heben heute die Wohnqualität und geben den Blick frei in ungeahnte, vom Stadttreiben abgekehrte Innenhöfe.

Dabei besaß jede Grundstückssituation Eigenarten und Besonderheiten, die in den Umbauprozess einzu beziehen und zu berücksichtigen waren, die aber auch die Individualität eines jeden Hauses ausmacht. So das Grundstück **Kohlmarkt 17**: Es erstreckt sich über die gesamte Baublocktiefe bis zur Stephanstraße und ist mit einem 3-geschossigen traufständigen Hauptgebäude am Kohlmarkt bebaut. Im Blockinnenhof schließt sich ein 3-geschossiges Nebengebäude an; im nördlichen Grundstücksbereich bilden 2-geschossige Gebäude eine Hofsituation zur Stephanstraße. Teile der Bausubstanz, die 1750 nach einem Brand durch einen Wiederaufbau entstanden ist, erhielten bedeutende Umbauten in den Jahren 1888 und nach den Kriegsschäden 1950. Auf Grundlage eines vorliegenden Modernisierungsgutachtens wurden die Gebäude und das Grundstück 1993 durchgreifend modernisiert. Der Umbau orientierte sich weitgehend am vorhandenen Baubestand, beinhaltete zugleich die Wiederherstellung der historischen Fassade am Kohlmarkt, die gestalterische Bereinigung und Erneuerung der Fassade zur Stephanstraße sowie die teilweise Entkernung der Hinterhofbebauung. Läden, Büro- und Praxisräume sowie neue Wohneinheiten werden durch das Hauptgebäude beherbergt. Das Hintergebäude zur Stephanstraße wird bis heute von dem gleichen Restaurant genutzt, weitere Nebengebäude bieten Lagerfläche. Die hofabschließende Mauer an der Stephanstraße wurde ebenfalls erneuert - ein introvertierter Hof lädt in den Geschäftszeiten zum Verweilen ein.

Eine weitere Besonderheit bildet das Gebäude am **Kohlmarkt 12**. Es blieb bis 1996 das letzte Grundstück am Platz, das nicht nach den Kriegszerstörungen im vollen Umfang wieder aufgebaut wurde. Im Rahmen eines Modernisierungsgutachtens wurde untersucht, ob und mit welchem Umfang die vorhandene nach der Kriegseinwirkung provisorisch hergerichtete Bausubstanz wieder aufgestockt werden kann. Dies wäre nur mit erheblichen Zuschüssen möglich gewesen. Nach einem Eigentümerwechsel ließ der Bauherr die vorhandene Bausubstanz bis auf

1: Kohlmarkt 12, heutiger Zustand
 2: Kohlmarkt 4/Hutfiltern 9, vor der Sanierung
 3: Kohlmarkt 4/Hutfiltern 9, nach der Sanierung

das Kellergewölbe und ein rückwärtiges Nebengebäude abreißen und die Baulücke mit einem Büro- und Geschäftsgebäude schließen. Mit modernen Architekturelementen - die Fassade besteht aus Spiegelglas - wurde das Gebäude der Flucht des ebenfalls in der Nachkriegszeit errichteten 4-geschossigen Eckhauses Kohlmarkt 11 angepasst. In beiden Gebäuden, Kohlmarkt 11 und 12, springen die Obergeschosse vor, und werden von Arkaden im Erdgeschoss getragen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen, der Abbruch der bestehenden Gebäude, wurde vertraglich dem Eigentümer übertragen. In den Platzraum des Kohlmarktes hinein wirkt teilweise die Bebauung des **Ziegenmarktes** - ein kleiner dreieckiger Platz, der erstmals 1748 so genannt wurde. Die Jakobstraße mündet im Norden in den Ziegenmarkt, der dann im Nordosten in den Kohlmarkt



1



2



3



1



3

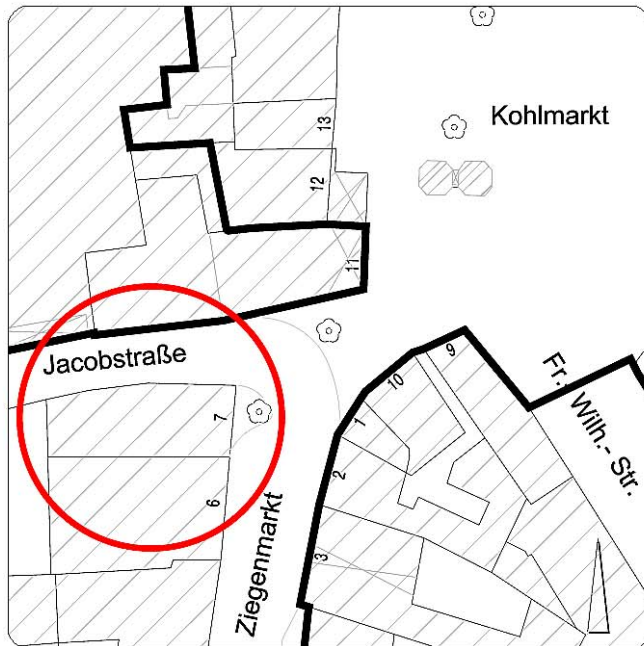


2

übergeht und im Süden den Kohlmarkt mit dem Bankplatz verbindet. Hier lag ein weiterer Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit. In dieser kurzen Straße war der Anteil der von Kriegszerstörung verschont gebliebenen Altbausubstanz vergleichsweise groß. Die um den Innenhof des Grundstücks Jakobstraße 1a gruppierten Gebäude Ziegenmarkt 6 und 7 sowie Jakobstraße 1a und 2 erfuhren eine Aufwertung.

Als klassischer Sanierungsfall kann das Grundstück **Ziegenmarkt 7** bezeichnet werden, ein Fachwerkhäus aus dem Jahre 1623, dessen Erscheinung mit seiner exponierten Lage auf dem Eckgrundstück in den Raum des Kohlmarktes hineinwirkt und einen starken Kontrast zu der steinernen zumeist 4- und mehrgeschossigen Architektur des Kohlmarktes bildet.

- 1+2: Jakobstraße 2, vor und nach der Sanierung
 3: Planungsskizze Ziegenmarkt 7
 4: Steckbrief Ziegenmarkt 7



Kennzahlen Ziegenmarkt 7

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1623 |
| Modernisiert: | 1984 - 1985 |
| Grundstücksgröße: | 222 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 1 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 150 m ² |
| Umbauter Raum: | 2907 m ³ |



Das Grundstück, alteingesessenen Braunschweigern als „Braunschweiger Hof“ bekannt, ist im Krieg erhalten geblieben und befand sich äußerlich in einem relativ guten Zustand. Umfangreiche Veränderungen hatten das Gebäude im Inneren seit seiner Entstehung aber stark verändert. Die große Gebäudetiefe entstand durch einen Anbau eines „Langhauses“ an das Haupthaus. Beeinträchtigungen hatte das Haus erfahren durch die Beschädigung der linken Hälfte des zuvor bestehenden Doppelhauses Ziegenmarkt 6 - heute als Neubau wieder aufgebaut. In einem sehr aufwendigen Planungsprozess in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, der Bauaufsicht und der Feuerwehr gelang es, eine konzeptionelle und entwerfliche Lösung zu finden, die es erlaubte, die historisch wertvolle Bausubstanz auf angemessene Weise einer neuen Nutzung zuzuführen. Gebäude und interne Hausstruktur wurden speziell auf die Nutzung für einen Herrenausstatter abgestimmt. Diese Nutzung ist bis heute im Haus geblieben - ein Zeichen für die seit der Sanierung einsetzende Konsolidierung und Kontinuität. Außerdem ein Zeichen dafür, dass in Braunschweig mit den Sanierungsmitteln keine historischen Kulissen nur zum Selbstzweck errichtet wurden. Wegweisend für Entscheidungen im Sanierungsprozess waren immer die tatsächlichen Umstände, waren die tatsächlichen Akteure wie Eigentümer und Nutzer. So nah wie möglich an der Praxis und den Erfordernissen des gegenwärtigen Lebens zu sein, bot erfahrungsgemäß den sichersten Erfolg.

Das gesamte Grundstück Ziegenmarkt 7 war mit dem Geschäftshaus voll überbaut - in dieser städtebaulichen Dichte blieb das Grundstück mit der Ausstattung an Frei- und Grünflächen benachteiligt, vor allem, wenn man mit den baulichen Erweiterungen der Vergangenheit umzugehen hatte.

Auch der Neubau **Ziegenmarkt 6** beanspruchte fast das gesamte Grundstück, die Gebäudetiefe orientierte sich am benachbarten Grundstück Ziegenmarkt 7. Vor der Neubebauung befanden sich auf dem Grundstück mehrere einzelne eingeschossige Gebäude, die abgebrochen wurden. Lediglich die alte noch vorhande-

ne Fassade wurde in den Neubau integriert. Mit dem Neubau gelang entlang der westlichen Fassade am Ziegenmarkt die Vermittlung zwischen den Gebäuden des modernisierten Hauses Ziegenmarkt 7 und dem klassizistischen Eckbau Ziegenmarkt 5.

Mit etwas Verhandlungsgeschick konnte erreicht werden, dass die Eigentümer Jakobstraße 1a und Ziegenmarkt 6 Teile ihrer Grundstücke für eine gemeinsame Freifläche zusammenlegten. Zum Grundstück **Jakobstraße 1a** mit dem dort ansässigen Studentenwohnheim und dem Studentenwerk als Eigentümerin gehörte der größte Teil des Innenhofes, der - nach Meinung der Stadtplanung - nach einer gelungenen Modernisierung des Hauses durch private Initiative nun eine besondere Gestaltung verdient hatte. Damit die Qualitäten der mit hohem Kostenaufwand modernisierten Gebäude zum Blockinnenbereich genügend zum Tragen kommen konnten, wurde eine angemessene Gestaltung des Innenhofes forciert. Mit der Erneuerung des Umfeldes, vor allem der halböffentlichen Bereiche, wurde eine größtmögliche Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen erreicht.

Unter Beteiligung eines Landschaftsarchitekten und durch vertragliche Einigung aller Partner konnte die Ordnungsmaßnahme im Jahr 1996 durchgeführt und als Gewinn für das studentische Wohnen mitten in der Stadt „verbucht“ werden.

So wurden ungeordnete Stellplätze neu geordnet, eine gemeinsame Hofeinfahrt hergestellt, die gewonnene Freifläche entsiegelt und begrünt. Freisitzflächen und ein Fahrradunterstellplatz kommen dem studentischen Wohnen zu Gute. Die Pflanzung von Bäumen und eine schmiedeeiserne Einfriedung wirken in den Hof und in den öffentlichen Raum.

Hervorzuheben ist, dass die Finanzierung des Projektes durch die Zusammenlegung von Städtebaufördermitteln, Eigenmitteln und Mitteln einer privaten Stiftung gelang.

EIERMARKT

Mit diesem Teil der südlichen Altstadt soll ein Bereich beschrieben werden, der im Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1980 fast noch die größte zusammenhängende unbebaute bzw. provisorisch bebaute Fläche in der Innenstadt darstellte. Begrenzt ist dieser Bereich durch die schon im Mittelalter bestehende Güldenstraße im Westen, durch die Martinikirche im Norden, durch Petersilien- und Alte Knochenhauerstraße im Süden und durch die Straße Eiermarkt im Osten. Dieser Bereich liegt im westlichen Kernbereich des Weichbildes Altstadt und gehört damit ebenfalls zu den ältesten Teilen der Stadt.

Auch hier gibt die Schadenskarte wieder Aufschluss über das Ausmaß der Zerstörungen im 2. Weltkrieg. Da beiderseits der Güldenstraße die Randbebauung zerstört war, sahen neue Verkehrskonzepte die Verbreiterung der Güldenstraße vor. Die jetzt verbreiterte Güldenstraße zerschnitt das zusammenhängende Stadtgebilde der Altstadt: Der westliche Teil der Altstadt um die Echternstraße lag von da an isoliert. Ihm kamen aber die gleichen „Regeln“ wie für alle zu Traditioninseln festgelegten Bereiche zu Gute. Dies- und jenseits der Güldenstraße entstand eine an den alten Stadtgrundriss angepasste schlichte Nachkriegsbebauung.

Mit der Aufnahme in das Sanierungsprogramm wurde die Chance wahrgenommen, den Bereich Eiermarkt vorbildlich wieder aufzubauen und damit die Innenstadt weiter zu vervollständigen.

Im Wesentlichen ist dieser Bereich der Altstadt heute der öffentlichen Verwaltung vorbehalten - hier ist weniger das aufgeregte Geschäftstreiben zu erleben, noch wird auf den Straßen „promeniert“. Zwei große, von einander durch die Turnierstraße getrennte Baukörper, beide mit jeweils großem Volumen, nehmen heute die Dienstgebäude des Amtsgerichts und der Staatsanwaltschaft auf und strahlen daher „Ernsthaftigkeit“ und „Geschlossenheit“ aus.

Geschuldet ist dies der Tatsache, dass das „Landschaftliche Haus“ bereits vor dem Krieg hier seinen Standort hatte: Die Straße An der Martinikirche führt heute auf drei Seiten um die **Martinikirche** herum und umfasst süd- und südwestlich der Kirche ein Areal, das bis in das 18. Jh. den Martinikirchhof gebildet hat. Mit der Auflassung des Kirchhofes wurde der gewonnene Raum zu einem Platz umgestaltet, der von den Fassaden zweier neuer öffentlicher Gebäude entscheidend mitgeformt wurde - der „Fürstlichen Kammer“, das heutige Gebäude des „Staatlichen Baumanagements“ **An der Martinikirche 7**, und dem 1799 erbauten „Landschaftlichen Haus“ **An der Martinikirche 8**, das heutige Amtsgericht. Während das Gebäude An der Martinikirche 7 erhalten blieb, wurde das „Landschaftliche Haus“ bis auf seine Umfassungsmauern zerstört.

Im Jahre 1984 entschied die niedersächsische Landesregierung, das Ruinengrundstück wieder aufzubauen und sich dabei vom alten Stadtgrundriss leiten zu lassen.

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung wichtiger Bauten des Landes wurde 1980/81 durch ein städtebauliches Rahmenplanungsverfahren in zwei Stufen von drei namhaften Architekten konkurrierend untersucht. Dabei haben sowohl die Stadt Braunschweig, wie auch die Denkmalbehörden ihre Belange in wirkungsvoller Weise in das Verfahren eingebracht: Die stadträumliche Einordnung und die Beibehaltung der historischen Straßenfluchten.

Das Ergebnis dieser Gutachten bildete die Grundlage für die Planungen der **Dienstgebäude** für das **Amtsgericht** und die **Staatsanwaltschaft** beim Landgericht.

S. 186/187:

1-4: Bereich Eiermarkt, vor Neuordnung und Wiederaufbau

5-7: Bereich Eiermarkt, nach der Neuordnung und Wiederaufbau



1



3



2



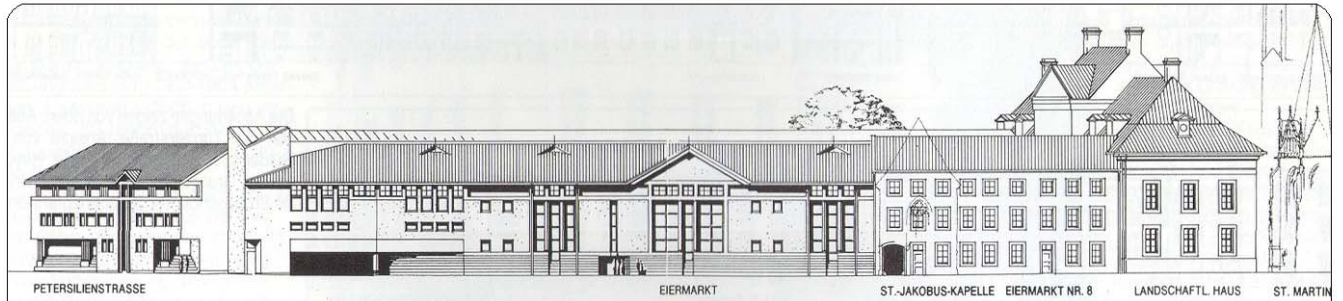
4



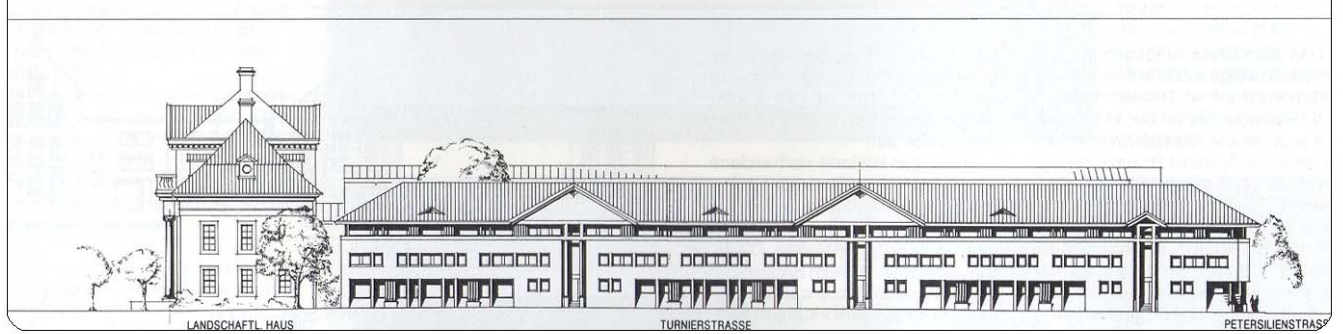
5



6



PETERSILIENSTRASSE EIERMARKT ST.-JAKOBUS-KAPELLE EIERMARKT NR. 8 LANDSCHAFTL. HAUS ST. MARTIN



LANDSCHAFTL. HAUS TURNIERSTRASSE PETERSILIENSTRASSE

7

Im Zuge der Diskussion über die Rahmenplanung wurde auch erörtert, ob das einst bedeutende klassizistische Bauwerk der „Braunschweigischen Landschaft“, von dem nur noch Sockelmauerwerk und Teile des Portikus erhalten geblieben waren, rekonstruiert werden sollte oder ein Neubau mit städtebaulich vergleichbarer Wirkung, aber in der Formensprache unserer Zeit, vorzuziehen sei. Die Entscheidung fiel auf die Nachbildung des historischen Gebäudes. Der Neubau mit dem wiederhergestellten „Landschaftlichen Haus“ füllt den gesamten Block zwischen Turnierstraße, Eiermarkt, An der Martinikirche und Petersilienstraße aus - zweigeschossig und mit einem flach geneigten Dach folgt das Gebäude den Straßenkonturen. Ein zentraler Erschließungsgang ausgehend vom Portikus des „Landschaftlichen Hauses“ teilt das Gebäude in zwei Hälften. Eine Hälfte ist zum Osten, zum Eiermarkt orientiert - sie nimmt in zwei Geschossen Gerichtssäle auf. Die andere Hälfte ist zum Westen,

zur Turnierstraße orientiert - sie nimmt durch drei Innenhöfe gegliedert Arbeitsräume der Verwaltung auf. Die Tiefgarage im Kellergeschoss mit 180 Einstellplätzen sorgt für ausreichend Stellplatzangebot. Die traufständigen Baukörper passen sich in der Höhe dem historisch geprägten Maßstab an und werden durch Giebel rhythmisiert. Die Fassaden sind dem klassizistischem Charakter des „Landschaftlichen Hauses“ abgeleitet und mit neuzeitlichen Mitteln interpretiert.

Teil 2 der komplexen städtebaulichen und architektonischen Aufgabe bestand in der Bebauung des gegenüberliegenden Areals westlich der Turnierstraße. Dieser Baublock war bereits beschrieben durch vorhandene Gebäude an der Heydenstraße sowie durch die den Block umgebenden Straßenverläufe Heydenstraße, Turnierstraße, Petersilienstraße und Güldenstraße. Auch dieser Komplex folgt dem vorgegebenen



1



2

Straßenverlauf und bildet im Inneren zwei große Innenhöfe. Vor Baubeginn waren hier wie bei dem zuvor beschriebenen Grundstück Ordnungsmaßnahmen durchzuführen, die durch Abbruch einzelner teilweise historischer, teilweise provisorischer Gebäude, erst eine Neubebauung ermöglichten.

Der Neubaukomplex integriert die bestehende Bebauung an der nordwestlichen Ecke der Heydenstraße - hier in der Schule Heydenstraße befinden sich heute Teile der Volkshochschule. In ähnlicher ruhiger Formensprache und mit langgestreckter Satteldachform reagiert dieser Neubau der Staatsanwaltschaft auf sein Gegenüber des Amtsgerichtes. Der dreigeschossige Baukörper ruht auf der darunter liegenden öffentlichen Tiefgarage, finanziert und gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung.

In dem Maß, wie Teile der Innenstadt wieder hergestellt wurden und zusammenwuchsen - ob durch die Bebauung von Trümmergrundstücken oder durch die Belebung historischer Platzräume -, im gleichen Maß wuchs mit dem Ansteigen des motorisierten Individualverkehrs der öffentliche Parkplatzdruck. Die städtische Tiefgarage Eiermarkt sollte einen Ausgleich für entfallene Parkplätze auf Baugrundstücken schaffen und der neuen Situation der Städte mit dem Anspruch an lebendige Innenstädte, der dennoch nicht den fließenden wie ruhenden Verkehr in der Innenstadt ignorierte, im gleichen Maße gerecht werden. Es wurde eine öffentliche Großparkanlage als Tiefgarage mit ca. 700 Plätzen errichtet.

Das Konzept der Stadt Braunschweig sah vor, die City weitgehend vom fließenden Individualverkehr frei zu halten. Der Kfz-Verkehr sollte vom vierspurigen City-

ring abgefangen und von dort aus direkt zu den Parkmöglichkeiten - meist in Parkhäusern und Tiefgaragen geführt werden. In dem städtischen Verkehrskonzept waren vier Großparkanlagen mit direkter Zufahrt vom Cityring vorgesehen - drei davon waren bereits beim Bau der Tiefgarage Eiermarkt fertig gestellt: Tiefgarage Packhof im Norden, Tiefgarage Schlosspark im Osten und Parkhaus Wallstraße im Süden der City. Sie liegen gleich weit voneinander entfernt und haben jeweils eine direkte Anbindung an den Fußgängerbereich. Im Westen der City wurde der Parkplatzbedarf überwiegend auf brachliegenden Flächen gedeckt, die nun nach und nach wieder bebaut wurden. Insgesamt ca. 800 Parkplätze waren lt. einer Analyse von 1985 durch diesen Umstand im Laufe der Zeit zu Gunsten einer weiteren Komplettierung der Innenstadt verloren gegangen.

- 1: Turnierstraße, vor der Umgestaltung
- 2: Turnierstraße, nach der Umgestaltung
- 3: Platz An der Martinikirche, nach der Umgestaltung

S. 190/191:

- 1: Begrünung am Bunker Knochenhauerstraße
- 2: Gestaltungsvorschlag Bunker Knochenhauerstraße, Entwurf
- 3: Steckbrief Knochenhauerstraße 13

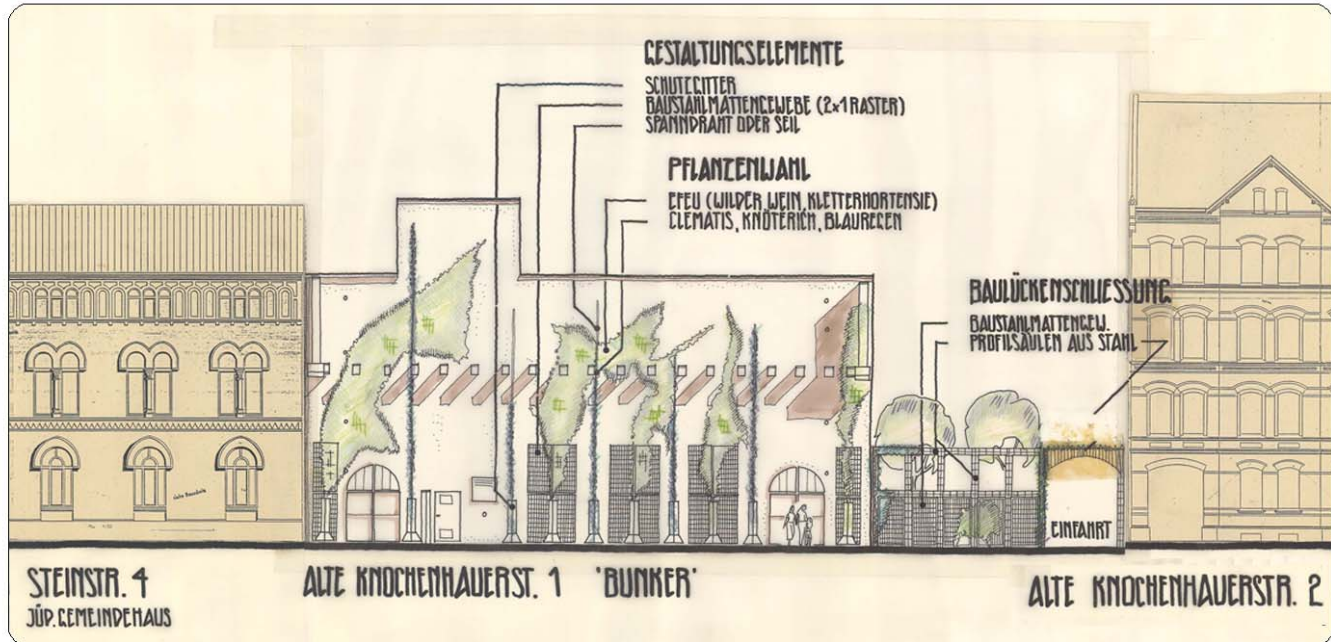


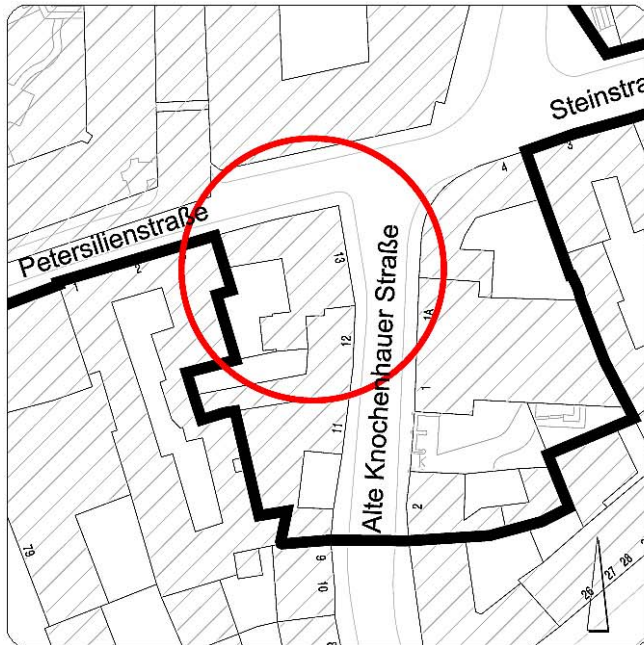
Im Zusammenhang mit dem zu realisierenden Gesamtprojekt am Eiermarkt standen zahlreiche Folgemaßnahmen, die Voraussetzung für eine Umsetzung waren: Leitungsverlege- und Straßenumbauarbeiten, Abriss des Wohnhauses Heydenstraße 1 und des Dienstgebäudes Turnierstraße 5-6, Sanierung des Schulgebäudes Heydenstraße einschließlich der Umgestaltung des Schulhofes sowie letztlich die vertragliche Einigung zwischen der Stadt Braunschweig und dem Land Niedersachsen hinsichtlich der verschiedenen Grundstücksanteile.

In dem 1987 rechtsverbindlich gewordenen B-Plan wurde die Gesamtplanung, die aus dem städtebaulichen Rahmenplan zu Beginn des Verfahrens resultierte und aus der Hand des Architekturbüros Gerkan und Partner stammte, in eine Rechtsform gegossen. Die Bauausführung des Gebäudes für das Amtsgericht erfolgte 1991 ebenfalls durch das Büro Gerkan, während das Gebäude der Staatsanwaltschaft vom Braunschweiger Architekturbüro Lindemann und Thamm bereits vorher, 1986, errichtet wurde.



1





Kennzahlen

Alte Knochenhauerstraße 13

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1489 |
| Modernisiert: | 1984 - 1985 |
| Grundstücksgröße: | 490 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 10 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 595 m ² |
| Gewerbefläche: | 469 m ² |
| Umbauter Raum: | 4447 m ³ |



Nachdem das Amtsgericht im Jahr 1994 fertig gestellt wurde, konnte im Umfeld mit den Straßenumgestaltungen begonnen werden. Dem stufenweisen Ausbau des Straßennetzes um das neu errichtete Zentrum aus Justizgebäuden lag ein gemeinsamer Gestaltungsplan zu Grunde. Darin sollten die überlieferten Gestaltungselemente der Straßen- und Platzräume erhalten und weiterentwickelt sowie in ihrer städtebaulichen und architektonischen Wirkung erlebbar gemacht werden.

Zu den **öffentlichen Straßen- und Platzflächen** zählen: der Platzbereich An der Martinikirche, die davon abgehenden Straßen Heydenstraße, Turnierstraße und Eiermarkt, die Petersilienstraße und die Alte Knochenhauerstraße.

Für den Bereich wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das nur den unbedingt erforderlichen Zielverkehr für die Anlieferung und für die Anfahrt für Garagenanlagen vorsah. Die Errichtung der öffentlichen Tiefgarage an der Güldenstraße ermöglichte es, den Platzbereich an der Martinikirche weitestgehend frei zu halten von parkenden Kraftfahrzeugen. Der Platz südlich der Martinikirche wurde als Fußgängerzone gewidmet und bildet damit einen Auftakt bzw. Endpunkt für die bisherige Fußgängerzone. Platz- und Straßenflächen wurden in Naturstein-Großpflaster hergestellt, mit Granitborden gegliedert oder vom Fußweg abgetrennt. Fußwege und Laufbereiche sind aus Sandsteinplatten bzw. sandsteinfarbenen Betonplatten hergestellt worden. Der überwiegend steinerne Platz erhielt an der Südfassade der Martinikirche und an der Nordfassade des Amtsgerichts Grünflächen. Diese Gestaltungselemente wie die hier eingesetzten historischen Leuchten entsprechen dem im gesamten Sanierungsgebiet vorzufindenden Gestaltungskanon.

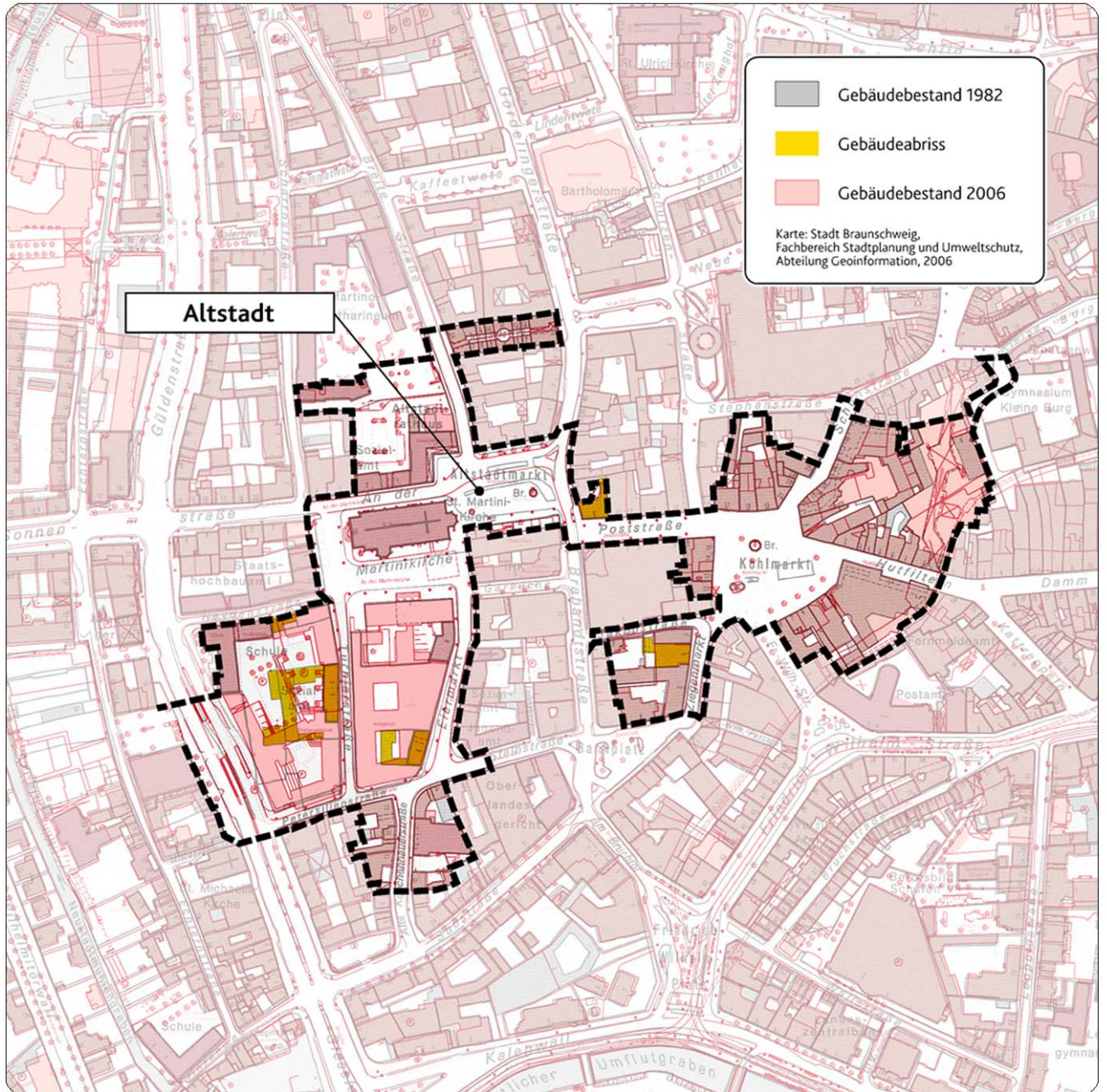
Der Umfang der für das Gebiet um den Eiermarkt beschriebenen Maßnahmen macht deutlich, wie wichtig dieser entstandene Ort für die stadtgeschichtliche und wirtschaftliche Bedeutung Braunschweigs ist.

1: Neugestaltung der Kreuzung Eiermarkt/ Petersilienstraße
2: Synoptische Karte: Überlagerung der Stadtkarten von 1980 und 2005

Vor allem der durch den Wiederaufbau der Stadtstruktur und durch die Umgestaltung wichtiger Platzräume gelungene Zusammenschluss der Platzgefüge von Kohlmarkt, Altstadtmarkt und dem Platz An der Martinikirche macht Braunschweig wieder zu einer vollständig begreifbaren Stadt. Bei einem Spaziergang durch die Innenstadt Braunschweigs hinterlässt besonders diese Abfolge von historischen Plätzen den größten Eindruck.

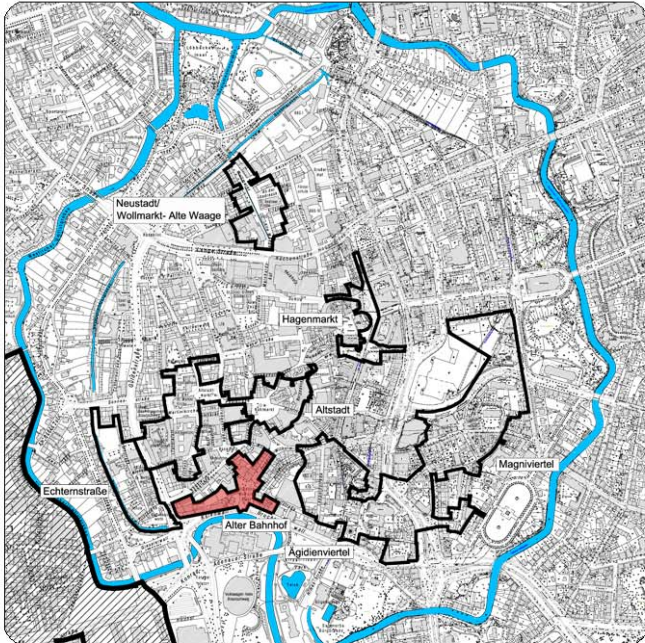
Der Großteil der im Bereich Eiermarkt stattgefundenen Maßnahmen erfolgte überwiegend im öffentlichen Raum und auf unbebauten Grundstücken als Neubauprojekt. Dennoch sind einige wenige **Modernisierungsmaßnahmen** hervorzuheben, die die südliche Altstadt besonders mit prägen. Dazu gehören die Gebäude an der **Alten Knochenhauerstraße 2, 12 und 13**. Den Braunschweigern ist das Haus Nr. 13 als Hotel und Restaurant „Ritter St. Georg“ bekannt. Dass es wie die Nr. 12 zu den ältesten Fachwerkhäusern der Stadt gehört, ist unübersehbar. Beide Häuser wurden 1985 grundlegend und mit erhöhtem Fördermittelaufwand saniert.



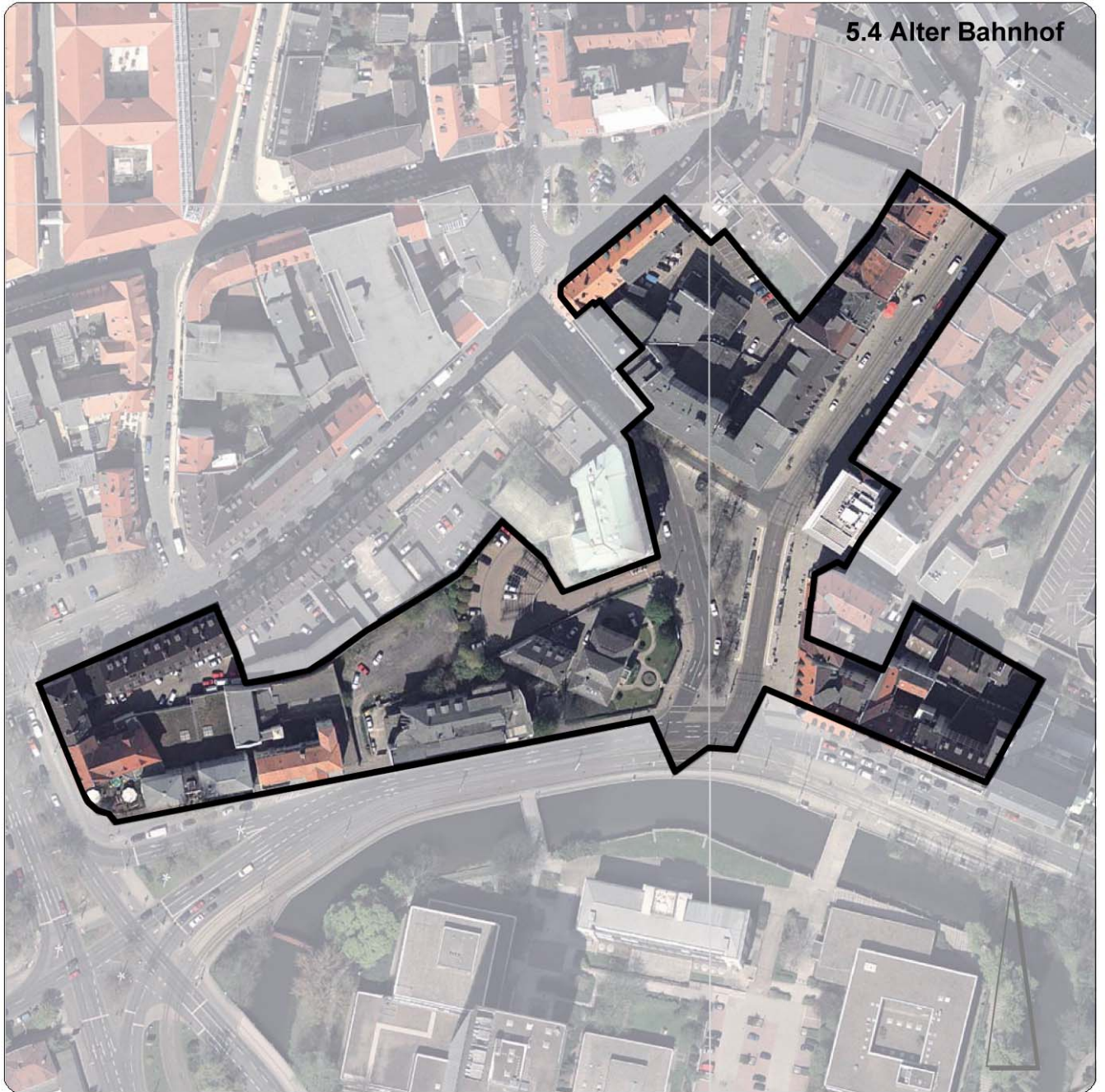


5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.4 Alter Bahnhof



5.4 Alter Bahnhof



5.4 Alter Bahnhof

Dieser Bereich des Sanierungsgebietes steht aus historischer Sicht eng mit den benachbarten Teilbereichen „Echternstraße“ und „Altstadt“ in Beziehung. Wenn auch die Grenzen des Sanierungsgebietes einzelne Bereiche bildeten und keine Verbindung der Einzelbereiche untereinander herstellten, so gehören der Teilbereich „Echternstraße“ und „Altstadt“ zum historischen Weichbild „Altstadt“. Das Gebiet des „Alten Bahnhofs“ grenzt im Süden unmittelbar an das ursprünglich selbständige Weichbild Altstadt. Es handelt sich um ein verhältnismäßig kleines Gebiet. Sein Zentrum wird durch den Friedrich-Wilhelm-Platz gebildet. Kalenwall und Bruchtorwall, deren Namen hier nur noch an die Wallanlage erinnern, begrenzen das Gebiet im Süden. Drei, jeweils mit dem Friedrich-Wilhelm-Platz verbundene Baublöcke, beschreiben den Teilbereich Alter Bahnhof. Den Titel verdankt das Gebiet seinem Gegenüber: dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Bahnhof und Friedrich-Wilhelm-Platz bildeten vor dem Zweiten Weltkrieg eine gestalterische und funktionale Einheit. Hier lag der Eingang in die Stadt.

Neue Verkehrsplanungen der fünfziger und sechziger Jahre führten vor allem im Bereich des ehemaligen Bahnhofs zur Rückentwicklung des einst von hier ausstrahlenden, auf die Innenstadt gerichteten Verkehrsimpulses, als dessen Folge im Verlauf des 19. Jh. in diesem Wallabschnitt eine massive städtebauliche Verdichtung eintrat.

Der auf seiner Südseite optisch vom ehemaligen Bahnhofsgebäude begrenzte Friedrich-Wilhelm-Platz wurde um 1880 angelegt, nachdem zwei Okerarme, die sich von hier aus in die Stadt zogen, verrohrt und als neue Wohn- und Geschäftsstraßen aufgesiedelt worden waren.



1

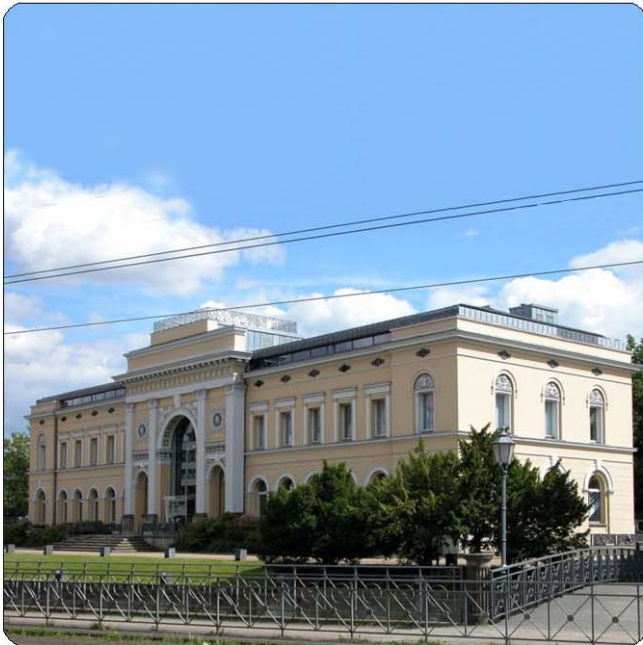
Der als Bahnhofsvorplatz fungierende, verkehrsreiche Platz wurde bei seiner Neuanlage im Norden und Osten mit historischer, meist viergeschossiger Architektur bebaut.

Zwischen Bahnhof und Friedrich-Wilhelm-Platz verläuft in einem Bogen, von Bruchtor und Kalenwall begleitet, der westliche Umflutgraben, eine Zäsur zwischen Stadteingang und Bahnhof, die schon vor der Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes, gleichzeitig mit der Errichtung des Bahnhofs, durch den Bau von zwei Brücken aufgehoben wurde.

Die gründerzeitliche Gestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes war der Höhepunkt einer städtebaulichen Umgestaltung des Wallbereiches südlich der Innenstadt, die sich sukzessive seit der Eröffnung der ersten deutschen Staatsbahnstrecke 1838, die von Braunschweig nach Harzburg führte, vollzog.

1: Luftbild Friedrich-Wilhelm-Platz, Aufnahme um 1980

2: Maßnahmeplan Alter Bahnhof



1

Dieser Zusammenhang wurde durch die Errichtung des neuen Bahnhofs 1960 im Südosten der Stadt gestört. Der alte Bahnhof verlor nach schweren Kriegszerstörungen und nach Verlagerung des Bahnhofs seine ursprüngliche Funktion. Von dem heute als Verwaltungsbau genutzten Kopfbau des alten Bahnhofs sind lediglich die auf den Friedrich-Wilhelm-Platz ausgerichtete, städtebaulich wirksame Nordfassade sowie die beiden Seitenfronten erhalten geblieben. Nach dem Abbruch des Braunschweiger Schlosses ist die wieder aufgebaute Fassade des alten Bahnhofs heute das einzig erhaltene Beispiel einer von Ottmer entworfenen Großarchitektur.

Die Verlegung des Bahnhofs in den 60er Jahren hatte allerdings nicht nur Auswirkungen auf die Innenstadt. Fast scheint die Sanierung in Braunschweig „schicksalhaft“ mit der Bahn verbunden zu sein. Denn der Neubau des Bahnhofs am Ende der eigens zu seiner Erschließung hergestellten Kurt-Schumacher-Straße zerstörte wiederum Strukturen im südöstlichen Ring-

gebiet, im heutigen Bahnhofsviertel - das Sanierungsgebiet, das zeitgleich mit der Innenstadt begonnen und abgeschlossen wurde. Auch das aktuelle Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ hatte einst von der Lage des Bahnhofs im Westen der Innenstadt profitiert. Straßen wie „Am alten Bahnhof“ deuten noch darauf hin.

Die industrielle Entwicklung im 19. Jh. und die Verbindung aller im Westen angesiedelten Industrieanlagen durch das Industriegleis sowie der Westbahnhof waren von der Lage des alten Bahnhofs beeinflusst. Nun, da auch die „alte Industrie“ schwindet, verlor auch das Ringgleis in seiner ursprünglichen Funktion an Bedeutung. Das ehemalige Ringgleis, welches das gesamte westliche Ringgebiet durchzieht, wird heute zum Fuß- und Radweg ausgebaut. Dies sind Umwälzungen, die sich selbstverständlich über größere Zeiträume vollziehen, die Städte aber immer wieder vor neue Herausforderungen stellen.

Die Konrad-Adenauer-Straße, ebenfalls ein Produkt der Nachkriegszeit, verbindet den Verkehrsknoten Europaplatz im Westen mit den südöstlichen Stadtteilen und lässt das Gelände des ehemaligen Bahnhofs zur Insellage werden. Die nahen Grünflächen des Bürgerparks können daher nur wenig in die Innenstadt hinein wirken.

Ausgehend vom Friedrich-Wilhelm-Platz führt die Friedrich-Wilhelm Straße, ein in den Gründerjahren neu angelegter Straßenzug, direkt in die Innenstadt. Mit der Anlage der Friedrich-Wilhelm-Straße ab 1876 wurde diese innerstädtische, kaum bebaute und von Flussläufen eingefasste Grünzone in die großstädtische Verkehrs- und Geschäftsstraße umgewandelt, die den damaligen Bahnhof auf kürzestem Wege mit dem Stadtzentrum verband.

Die einheitlich in den siebziger und achtziger Jahren des 19. Jh. entstandene Bebauung der Friedrich-Wilhelm-Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern ist während des Zweiten Weltkrieges vor allem auf der Ostseite zerstört worden. Die Bebauung der Westseite dagegen ist zum überwiegenden Teil in ihrer grün-



2

derzeitlichen Ausformung erhalten geblieben. Sie vermittelt heute noch ein recht anschauliches Bild der städtebaulichen Situation, wie sie für einen verdichteten, innerstädtischen Bereich im letzten Drittel des 19. Jh. typisch war: Eine geschlossene, die Grundstücksbreite voll ausnutzende, viergeschossige Zeilenbebauung, an der durch Gliederungsmotive die Abfolge der Putzfassaden rhythmisiert und die Einzelfassaden geschlossen werden.

Heute ist dieser Teil der Innenstadt von einer Randalage geprägt. Erneuerungsprozesse konnten sich hier nicht so leicht durchsetzen. Der Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Leopoldstraße - früher der „Bruch“ - war schon in seiner Geschichte durch seine sumpfige Lage und die als Folge späte städtische Entwicklung, ohne nennenswerte Höhepunkte, benachteiligt. Dennoch konnte sich hier ein buntes, alternatives Geschäftstreiben, gemischt mit Büros und Praxen, erhalten. Mitbürger anderer Nationen verkaufen ihre Waren. Beeinflusst wird das Gebiet durch die

unmittelbare Nähe zum Vergnügungsviertel in der Bruchstraße - ein bis heute in sich gekehrter Straßenzug, der in den letzten Jahrzehnten kaum Veränderung erfahren hat.

Das Quartier kann - auch wenn die vertretbaren Grenzen bald erreicht sind - trotz einiger Leerstände zum jetzigen Zeitpunkt noch als stabil bezeichnet werden. Folgende **städtebaulichen Missstände** wurden für den Bereich Alter Bahnhof in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- enge Blockinnenhofüberbauung einschließlich des städtebaulich störenden Bunkerbaukörpers, unzureichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnbebauung und Fehlen eines Mindestangebotes an wohnungsnahen Freiflächen im Baublock Kalenwall - Gieseler - Südstraße - Am Bruchtor - Friedrich-Wilhelm-Platz;
- unterschiedlich intensiver Modernisierungsbedarf an Wohngebäuden (unter anderem im Bereich der Friedrich-Wilhelm-Straße);
- in verschiedenen Bereichen unterbrechen extensiv genutzte Baulücken oder provisorisch bebaute Grundstücke an städtebaulich wichtigen Standorten den Zusammenhang der Bebauung;

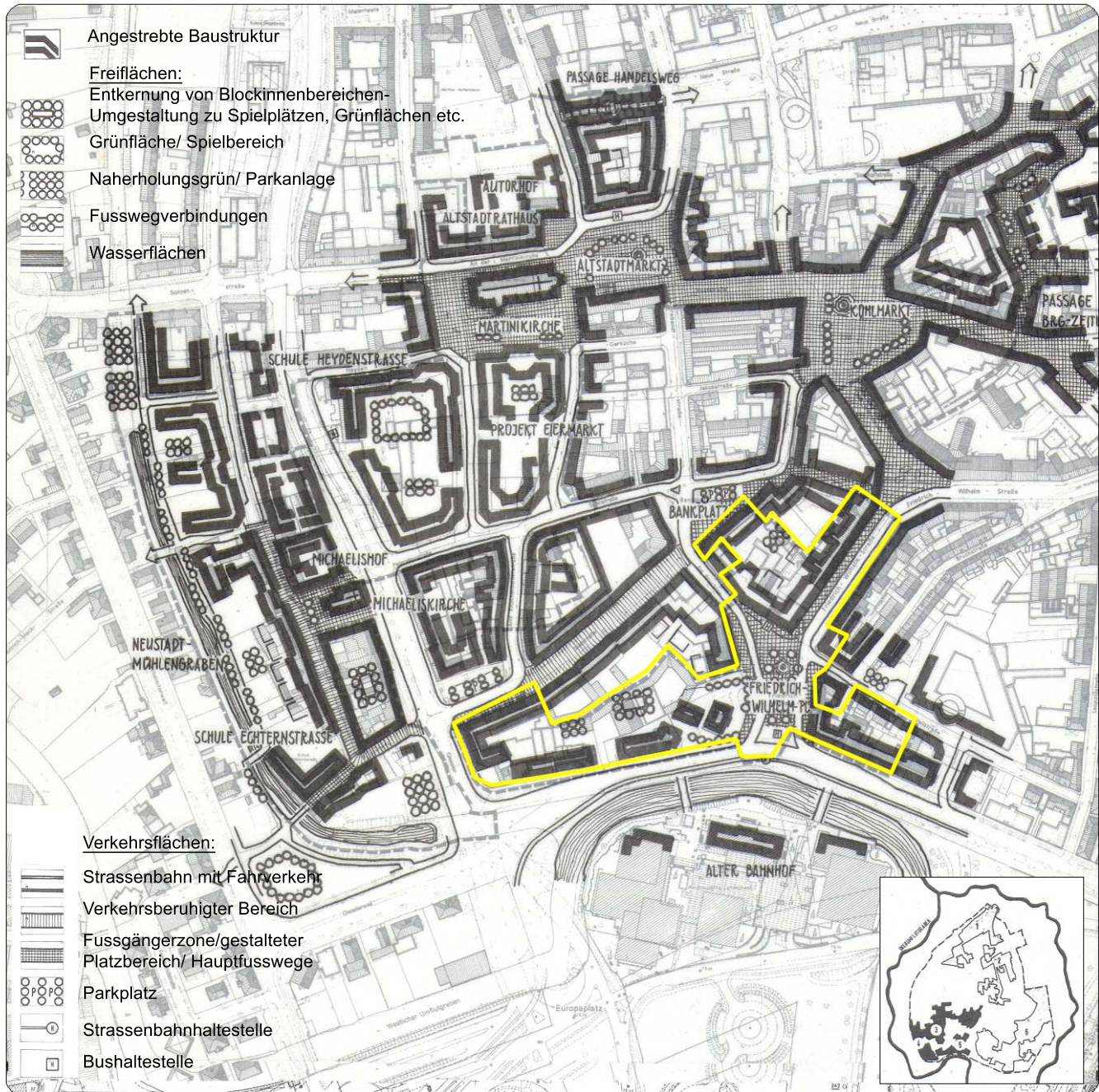
Grundstücksstruktur und Nutzung

- die kleinteilige Grundstücksstruktur im Blockbereich nördlich des Kalenwalles und im Baublockbereich südlich der Wallstraße macht eine Grundstücksneueordnung zur Bildung nutzungsgerechter Grundstücksgrößen erforderlich;

1: Erhaltenes Kopfgebäude des Alten Bahnhofs
2: Blick in die Friedrich-Wilhelm-Straße

S. 200/201:

1: Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen
2: konkretisierter Rahmenplan





Störungen und Immissionen

- starke Belästigung für die Wohnbebauung durch Verkehrslärm an den Kerntangentenabschnitten Gieseler, Kalenwall, Bruchtorwall sowie an den Straßen Am Bruchtor und Friedrich-Wilhelm-Straße;
- Lärmstörungen tagsüber durch Gewerbebetriebe innerhalb der Blockbereiche (insbesondere im Block nördlich Kalenwall) für die angrenzende Wohnbebauung;
- nächtliche Lärmbelästigung konzentriert in der direkten Umgebung des Vergnügungsviertels Bruchstraße;

Funktionsmängel Verkehr

- unzureichend gestalteter Platzbereich Friedrich-Wilhelm-Platz erfordert eine Entflechtung der Verkehrsabläufe sowie eine freiraumgestalterische Aufwertung;
- Stellplatzbedarf in Teilbereichen;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- Defizit an Grün-, Freiflächen und Spielbereichen in unmittelbarer Wohnungsnähe im gesamten Abschnitt des Sanierungsgebietes;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- im gesamten Teilbereich überdurchschnittlicher Ausländerzuzug und generell überdurchschnittliche Abnahme der Einwohnerzahl
- der Baublock Am Bruchtor - Friedrich-Wilhelm-Straße - Ziegenmarkt - Bankplatz weist einen überdurchschnittlichen Kinderanteil auf - aufgrund der Tendenzen in der Einwohnerentwicklung soll durch Sanierungsmaßnahmen gezielt das Wohnungsangebot und die Wohnumfeldqualität verbessert werden;

den;

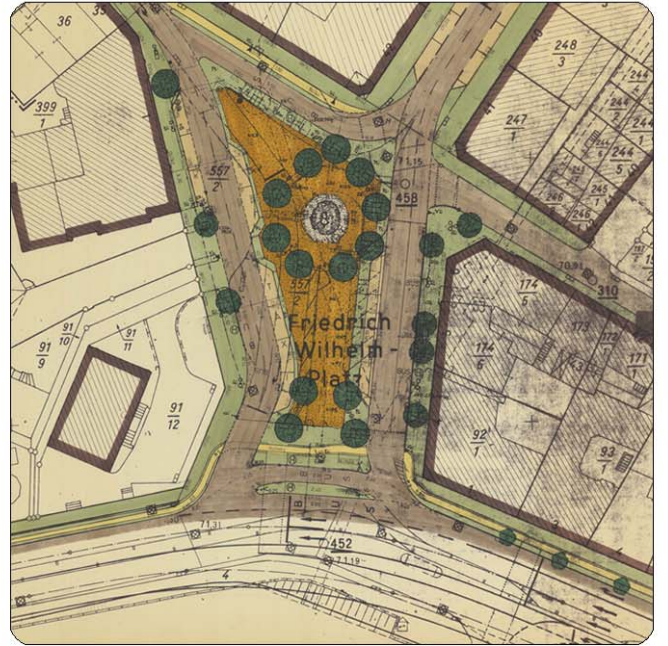
Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den Bereich der Alter Bahnhof in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- bauliche Neuordnung der Blockbereiche zwischen Kalenwall - Südstraße - Am Bruchtor - Friedrich-Wilhelm-Platz und Am Bruchtor - Bankplatz - Friedrich-Wilhelm-Passage und Friedrich-Wilhelm-Straße; die Neuordnung umfasst im Wesentlichen Entkernungsmaßnahmen der überbauten Blockinnenhöfe;
- in Betracht kommen als Ordnungsmaßnahmen Grundstücksneuaufteilung und Abriss von störenden Nebengebäuden sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs; als bauliche Maßnahmen Objektsanierungen der Blockrandbebauung und Baulückenschließung in Anpassung an die vorhandene Struktur;
- als größere Erschließungsmaßnahme steht die Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes bevor, der als Knotenpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel ausgebaut, weitgehend vom Pkw-Individualverkehr befreit und überwiegend als Fußgängerbereich hergerichtet werden soll.

1-2: Friedrich-Wilhelm-Platz, vor der Neugestaltung
 3: Friedrich-Wilhelm-Platz, Planung zur Umgestaltung
 4: Friedrich-Wilhelm-Platz, nach der Neugestaltung



1



3



2



4

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

Erst mit Beginn der Sanierung in der Braunschweiger Innenstadt - also mehr als zwanzig Jahre nach der Verlagerung des Bahnhofs - erfuhr der **Friedrich Wilhelm-Platz** seine erste Umgestaltung.

Wieder waren es die gravierenden Veränderungen im Straßenverkehrsnetz der Innenstadt und die Fertigstellung des Kerntangentenvierecks zwischen Hagenmarkt, Radeklint, Europaplatz und Kennedy-Platz, die die Möglichkeit einer Entlastung des innerstädtischen Geschäftsbetriebes von Durchgangsverkehr eröffneten. Der bisherige Cityring wurde am Ruhfäutchenplatz, Packhof und Friedrich-Wilhelm-Platz mit der Folge einer spürbaren Reduzierung der Verkehrsströme unterbrochen. Eine Umgestaltung erfuhr bis dahin nur der Verkehrsraum am Packhof, der an die veränderte Verkehrsführung angepasst wurde.

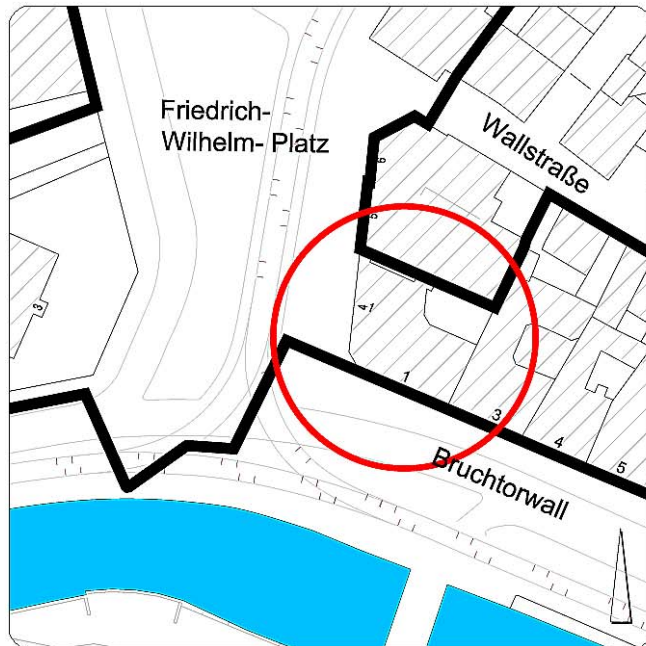
Die Bemühungen, innerstädtische Plätze und Straßenräume gestalterisch aufzuwerten und den Besuchern der Innenstadt als Erlebnisbereiche anzubieten, sollten durch weitere Umgestaltungen fortgesetzt werden und zwar: an der Platzfolge zwischen Burg Dankwarderode, Dom und Rathaus (Ruhfäutchenplatz/Rathausplatz), auf dem Altstadtmarkt und dem Friedrich-Wilhelm-Platz.

Alle drei Maßnahmen wurden im sehr frühen Sanierungsverfahren - 1984 - umgesetzt. Der Friedrich-Wilhelm-Platz sollte auch nach Verlagerung des Bahnhofs ein wichtiger Zugang zur Innenstadt bleiben. Im Rahmen neuer Verkehrskonzepte konnte der Individualverkehr auf dem Platz stadtteilbezogen eingeschränkt werden. Demgegenüber hat der öffentliche Nahverkehr durch Zusammenfassung mehrerer Haltestellen für Bus- und Stadtbahn und vor allem mit den neuen Anschlussstellen für die Weststadt an Bedeutung gewonnen. Die Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs für Straßenbahn- und Buslinien bestimmen die Platzsituation bis heute.

Eine Verkehrsbeschränkung, die zur Reduzierung der Verkehrsflächen geführt hatte, verlangte eine geordnete Gestaltung der Fläche - bis dahin ein bloßer Verkehrsplatz mit Pkw-Abstellflächen. Die Plastik des Bremer Bildhauers Altenstein stand bis zur zweiten Umgestaltungsphase - ausgelöst durch die Führung der Stadtbahn durch die Friedrich-Wilhelm-Straße - im Zentrum einer zum Fußgängerbereich erklärten Fläche, die als wassergebundene Decke ausgeführt, mit neuen Bäumen gegliedert und von Verkehrsflächen abgeschirmt wurde. Die damaligen Verkehrsbeziehungen blieben in dieser Umgestaltungsphase, finanziert durch Städtebaufördermittel, erhalten. Erst mit den Plänen zur Führung der Stadtbahntrasse durch die Innenstadt erfolgte auch der Umbau der Friedrich-Wilhelm-Straße zur Fußgängerzone - ein Vorhaben, das nicht Bestandteil des Sanierungsverfahrens war.

Wenn auch die Platzform erhalten geblieben ist - die Modernisierung von Teilen der platzrandbildenden Bebauung und die Neubebauung von untergenutzten Grundstücken unterstützen diese - und wenn auch die Friedrich-Wilhelm-Straße, einst prächtige Geschäftsstraße und Verbindung vom Bahnhof in die Innenstadt, trotz heutiger Randlage vor allem durch das Engagement einzelner Geschäftsleute das Niveau halten kann, ist dennoch spürbar, dass dem Platz ein „Gegenüber“ fehlt. Ein deutlicher und markanter „Brückenschlag“, mit dem ein lohnendes Ziel, wie z.B. die Parkflächen, zu erreichen wären, würde dem Platz zu mehr Kraft verhelfen. So verliert er sich in den Verkehrsflächen; die Oker in diesem Bereich ist kaum erlebbar. Dieses schwerwiegende, stadtstrukturelle Problem zu lösen, war zu diesem Zeitpunkt nicht Aufgabe der Sanierung. Einordnen muss man die in der Sanierung geleisteten Aufgaben in den gerade abgeschlossenen Prozess der Verkehrsumlenkung aus der Stadt, auf den Ring.

Gerade die Sanierung hat die großen Auswirkungen des „Stadtumbaus der 60er Jahre“ versucht abzumildern und eine andere Kraft entgegensetzen, wie die



Kennzahlen

Friedrich- Wilhelm- Platz 4 / Bruchtorwall 1-3

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Errichtet: | 1890 |
| Modernisiert: | 1989 - 1992 |
| Grundstücksgröße: | 943 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | / |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 17 |
| Gewerbefläche: | 2909 m ² |
| Umbauter Raum: | 17756 m ³ |



Beispiele im Bahnhofsviertel, im Magni- und Ägidienviertel zeigen. Sie entwickelte sich erst durch die großen Verluste, die man durch die radikalen Einschnitte zu Gunsten der modernen Stadt hinzunehmen hatte.

So stellt Braunschweig heute - zu Beginn des 21. Jh. - eine vielfältige, aber auch gespaltene Stadt dar, die sich bewegt zwischen der Moderne, die ständig weiter führen will, und der Vergangenheit, die auf eigene Wurzeln zurückweist. Wie für die meisten deutschen Städte besteht die Kunst darin, eine Balance zwischen diesen Polen zu finden.

Mit den Gebäudesanierungen Friedrich-Wilhelm-Platz 4 und Bruchtorwall 1/3 konnte der Eingang zum Friedrich-Wilhelm-Platz gestärkt werden. Die von Peter Josef Krahe stammende klassizistische Villa **Friedrich-Wilhelm-Platz 3** nimmt mit ihrer Mittelachse die Flucht des Bruchtorwalls auf. Ein zugehöriger Garten wurde mit dem Bau des Bunkers Kalenwall 3 – Versuche, diesen massiven Baukörper in das Stadtbild zu integrieren fruchteten bisher nicht - aufgegeben. Das „Pendant“ zur Villa bildet das als Hotel errichtete Eckhaus **Bruchtorwall 1**. Es wurde 1989/90 im Zusammenhang mit dem Grundstück **Bruchtorwall 3**, einem ehemaligen Bankgebäude, mit Hilfe von Städtebaufördermitteln aufwendig saniert. Heute befinden sich dort Büro- und Praxisräume.

Beide Grundstücke sind mit Sanierungsmitteln erworben worden, um die Modernisierung der wertvollen Straßenrandbebauung anzuschieben. 1987 erfolgte der Verkauf an einen Investor, der die Sanierung zügig und nach den Vorgaben der Denkmalpflege abschließen konnte. Problematisch wurde es, die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze auf den fast vollständig überbauten Grundstücken unterzubringen. Der Weg führte über die Eintragung einer Baulast auf städtischen Grundstücken, die für eine Grundstücksneuordnung im Baublock zwischen Kalenwall und Südstraße vorgesehen waren.

Geplant war, die Flächen hinter dem Bunkergebäude Kalenwall 3 nach Abbruch einer Halle, die das Grund-

stück vollständig überdeckte, für eine zweigeschossige Parkpalette zu nutzen. Weitere benötigte Stellplätze, deren Bedarf durch zukünftige Neubauvorhaben - wie das auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 41 - in diesem Bereich entstand, sollten hier untergebracht werden.

Mit der geplanten Grundstücksneuordnung sollten dem Grundstück **Kalenwall 3** im Zuge einer möglichen Modernisierung und Umnutzung des Bunkers auf dem Grundstück unter anderem Freiflächen zugewiesen werden.

Schon früh, 1984, klärte ein Modernisierungsgutachten die Möglichkeiten und die Kosten für einen Umbau des Bunkers. Der mangelhafte bauliche Zustand des Bunkers, die Sorglosigkeit und Unbekümmertheit der Mieter und die Interesselosigkeit der Eigentümer machten den Bunker und das Bunkerumfeld weiter unattraktiv. Dem Bunker fiel daher im Rahmen der Sanierung des Gebietes eine Schlüsselstellung zu. Bedauerlicherweise konnten die beschriebenen Sanierungsziele bis heute nicht erreicht werden.

Diese Ziele bestanden im Zusammenhang mit dem Baublock zwischen Kalenwall und Südstraße in der Entkernung des Baublockes, der Neuordnung der Grundstücke zur Schaffung bebaubarer Flächen, der Herstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen für den ruhenden Verkehr, der Verbesserung der Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen und einer städtebaulich befriedigenden Neugestaltung mit der Einbeziehung des Bunkers.

Seit der Errichtung des Bunkers etwa im Jahr 1940 hat das Bauwerk zahlreiche Veränderungen, Umbauten und Umnutzungen erfahren - ohne tatsächlich einem nachhaltigen Konzept für die Entwicklung zu folgen.

1: Bunker Kalenwall, um 1980

2: Bunker Kalenwall, heutiger Zustand

3: Bunker Kalenwall, Detail Rückseite

4: Bunker Kalenwall, Animation für eine zukünftige Umnutzung



1



3



2



4

Bereits 1947 wurde der Bunker entfestigt, d.h. zahlreiche Fensteröffnungen wurden in die Außenwände gesprengt, um für die nötige Belichtung und Belüftung zu sorgen. Danach folgten unterschiedlichste Nutzungen wie die Notunterkunft für Flüchtlingsfamilien, Kaufmännische Schule, Spielkasino und Gastronomie. Bis in die 90er Jahre hat ein Kino für eine gewisse „Stabilität“ gesorgt. Aber auch das ist inzwischen verschwunden. Seither folgten diverse Diskotheken und Kneipen. Über die gesamte Dauer der Stagnation wurden bis heute aber auch immer Räume in den Obergeschossen als Wohnraum vermietet.

Mehrere mögliche Nutzungskonzepte wurden im dem Modernisierungsgutachten nachgewiesen. Sie gehen von einer dreigeschossigen gewerblichen Nutzung und von Maisonette-Wohnungen oberhalb des Bunkerdaches, die über Laubengänge erschlossen werden, aus. Alle Konzepte sahen den Rückbau von diversen Fassadenverkleidungen auf den Ursprungsbau vor. Trotz Untersuchungen und wesentlichen Planungsgrundlagen aus dem Gutachten, trotz mehrfach angebotener Sanierungsförderung und trotz des besorgniserregenden Zustandes waren die Eigentümer als Partner nicht zu gewinnen.

Zum Glück konnte die negative Ausstrahlung andere Aktivitäten nicht verhindern. Rings um den Bunker vollzog sich der Prozess weiter. Die **Grundstücksneuordnung** und Entkernung in diesem Baublock führte zu neuen privaten Flächen für den ruhenden Verkehr. Die Villa östlich des Bunkers wurde aus privaten Mitteln saniert und auch auf den westlich angrenzenden Flächen, Kalenwall 1 und 2 und Gieseler 3/4, ging der Modernisierungsprozess weiter.

Während die gesamte Nordflanke des Baublocks einschließlich des Westrandes Gieseler zerstört wurde, blieben die Gebäude Kalenwall 1 und 2 erhalten. Das spätklassizistische, als zweigeschossiges Wohnhaus errichtete Gebäude **Kalenwall 1** wurde 1987 und mit Einsatz von Städtebaufördermitteln saniert und nach Abbruch eines Nebengebäudes durch einen Neubau

ergänzt. Das Eckgrundstück, deren Gebäude ursprünglich Kalenwall 1 und Gieseler 3/4 verband, wurde nicht wieder bebaut. Eine baumbestandene Freisitzfläche wird heute intensiv von den gastronomischen Einrichtungen am Gieseler genutzt. Die Freiflächengestaltung wurde im Zuge der Ordnungsmaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück Kalenwall 1 gelenkt und gefördert.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Lage dieses Blocks wie des gesamten Gebietes stark von den Verkehrseinflüssen zweier Kerntangenten, von der szenearartigen Kneipen- und Diskothekenfolge, von der Nähe des Vergnügungsviertels, das mit der Geschichte und Lage des alten Bahnhofs verknüpft ist, sowie von umgebenden teilweise störenden Betrieben bzw. intensiver Parknutzung bestimmt wurde und wird, ist die für die Innenstadt so wünschenswerte Wohnnutzung an diesem Standort nicht unbedingt selbstverständlich. Die Lage entspricht der eines Misch- bis Kerngebietes. Dieser Charakter stand aber den Zielen im Gebiet nicht entgegen. Eine derartige Nutzungsmischung entsprach durchaus dem Quartier und musste keine Veränderung erfahren. Dennoch war ein Augenmerk auf die Entwicklung an der Friedrich-Wilhelm-Straße zu legen: durch die Nähe zum „Rotlichtmilieu“ war die Gefahr einer qualitativen Abwärtsentwicklung gegeben. Spielhallen, Sexshops und Imbissläden stehen ansprecherischer Geschäftsnutzung gegenüber. Ein ständiges Ringen um das Halten einer angemessenen Qualität, die durchaus vielschichtigen Ansprüchen genügen sollte, setzte bis heute ein. Die Ausbildung in den 90er Jahren zur Fußgängerzone brachte nicht den gewünschten Erfolg einer neuerlichen Belebung des Geschäftsviertels.

Mit Mitteln der Modernisierungs- und Sanierungsverträge konnte zumindest die Gefahr teilweise eingedämmt werden, indem schädliche Nutzungen ausgeschlossen worden sind.

- 1: Kalenwall 1, vor der Sanierung
- 2: Kalenwall 1, nach der Sanierung
- 3: Kalenwall 2, vor der Sanierung
- 4: Kalenwall 2, nach der Sanierung



1



3



2



4



1



3



2



4

Auch die sich abzeichnende Bebauung auf dem Eckgrundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 41 mag einen Abwärtstrend aufgehalten haben.

Die meisten, der aus der Gründerzeit erhaltenen Gebäude am Kalenwall, sind als Wohnhäuser errichtet worden. So auch das Gebäude **Kalenwall 2** - ein 1840 zwei- bis dreigeschossiger, klassizistischer Putzbau, der nachträglich Aufstockungen und bauliche Erweiterungen erfahren hatte. Bekannt ist das Gebäude auch unter dem nach dem Firmengründer vergebenen Namen „Störighaus“. Nach einem Eigentümerwechsel wurde der in den Hintergebäuden bestehende Gewerbebetrieb aufgegeben. Die Wohnungen im Hauptgebäude wurden den heutigen Wohnansprüchen angepasst, die Hintergebäude wurden zu einzelnen kleinen Stadthäusern umgebaut - ein Vorhaben, das sich eher „selbständig“, ohne Steuerung der Stadtanierung vollzog.

Die wesentlichste Maßnahme - die Entkernung des Baublocks - erfolgte durch den Abbruch des hallenartigen Garagenhofes auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Platz 2. Weitere Entkernungsmaßnahmen waren gegen den Verlust von Garagen bzw. Stellplätzen und gegen den Umnutzungs- und Investitionswillen der privaten Eigentümer abzuwägen.

Neben dem Bunkergrundstück Kalenwall 3 gehörte das Grundstück **Friedrich-Wilhelm-Straße 41** zu den schwierigen Fällen im Sanierungsverfahren. Bis etwa zum Jahr 2002 war das „prominente“ Eckgrundstück - die ehemalige „Lulu-Bar“, am Eingang zur Friedrich-Wilhelm-Straße nur mit einem eingeschossigen Behelfsbau bebaut. Die viergeschossigen, sanierten Gründerzeitgebäude kontrastierten diesen Zustand sehr lange. Dem langgestreckten dichten Baublock zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Bruchstraße, dessen südlicher Teil im zweiten Weltkrieg wesentlich



5



6

- 1: Kalenwall 2, Hofbebauung vor der Sanierung
- 2: Kalenwall 2, Hofbebauung nach der Sanierung
- 3: Friedrich-Wilhelm-Platz 2, Garagenhof vor dem Abbruch
- 4: Friedrich-Wilhelm-Platz 2, nach Umgestaltung zum Parkplatz
- 5: Friedrich-Wilhelm-Straße 41 vor Abbruch und Neuordnung
- 6: Friedrich-Wilhelm-Straße 41, nach Abriss und Neubebauung

stärker zerstört wurde, fehlte bis zum Baubeginn im Jahr 2002 der bauliche Abschluss nach Süden; dem Friedrich-Wilhelm-Platz fehlte bis dahin eine klare Fassung des Raumes; der Eingang zur Wallstraße blieb ungeordnet und unattraktiv. Mit der Errichtung des Parkhauses an der Wallstraße, das die Maßstäbe gegenüber der ansonsten bestehenden kleinteiligen Architektur vollkommen sprengt und den wesentlichsten Teil des Baublocks einnimmt, hatte die Wallstraße selbst kaum gute Entwicklungschancen. Das Umfeld war von den Einrichtungen des Rotlichtmilieus beeinflusst.

Planungen für die Eckbebauung schritten zwar schon früh voran, eine Realisierung wurde auf Grund von bestehenden Nutzungskonflikten, bestehenden Pachtverträgen, Widersprüchen im Baugenehmigungsverfahren, Problemen des Stellplatznachweises sowie schwankender Investitionsbereitschaft immer wieder hinausgeschoben.

Im Rahmen einer Weiterveräußerung des Grundstücks wurde bereits 1989 eine Aufbauvereinbarung mit dem Erwerber geschlossen. Dadurch wurde das eigentlich gebotene Vorkaufsrecht der Stadt angewendet, gleichzeitig wurden aber die Sanierungsziele gesichert. Diese lauteten: Wiederaufbau des Gebäudes zur Schließung der Baulücke und Aufwertung der immer noch unbefriedigenden Situation im Umfeld der Bruchstraße durch veränderte Nutzungen.

Für die Baumaßnahme kamen erschwerend ungünstige Baugrundverhältnisse hinzu. Dem Eigentümer war es lange nicht möglich, Nutzer zu finden, die eine Rentabilität der Maßnahme garantiert hätten. So wurden die Fristen der Aufbauvereinbarung immer wieder verlängert. Nach jahrelangen Bemühungen gelang es dem Eigentümer einen Nutzer zu finden. Im Jahr 2002 konnte die konkretisierte Planung der Gremien der Stadt vorgestellt werden. Das Raumprogramm ging jedoch weit über das auf dem Baugrundstück unterzubringende Maß hinaus. Um das Vorhaben nicht wieder scheitern zu lassen, wurden vom Investor weitere Grundstücke erworben. Unter anderem das städtische Grundstück am Eingang zu Bruchstraße, das eine Trafostation und eine öffentliche Toilettenanlage

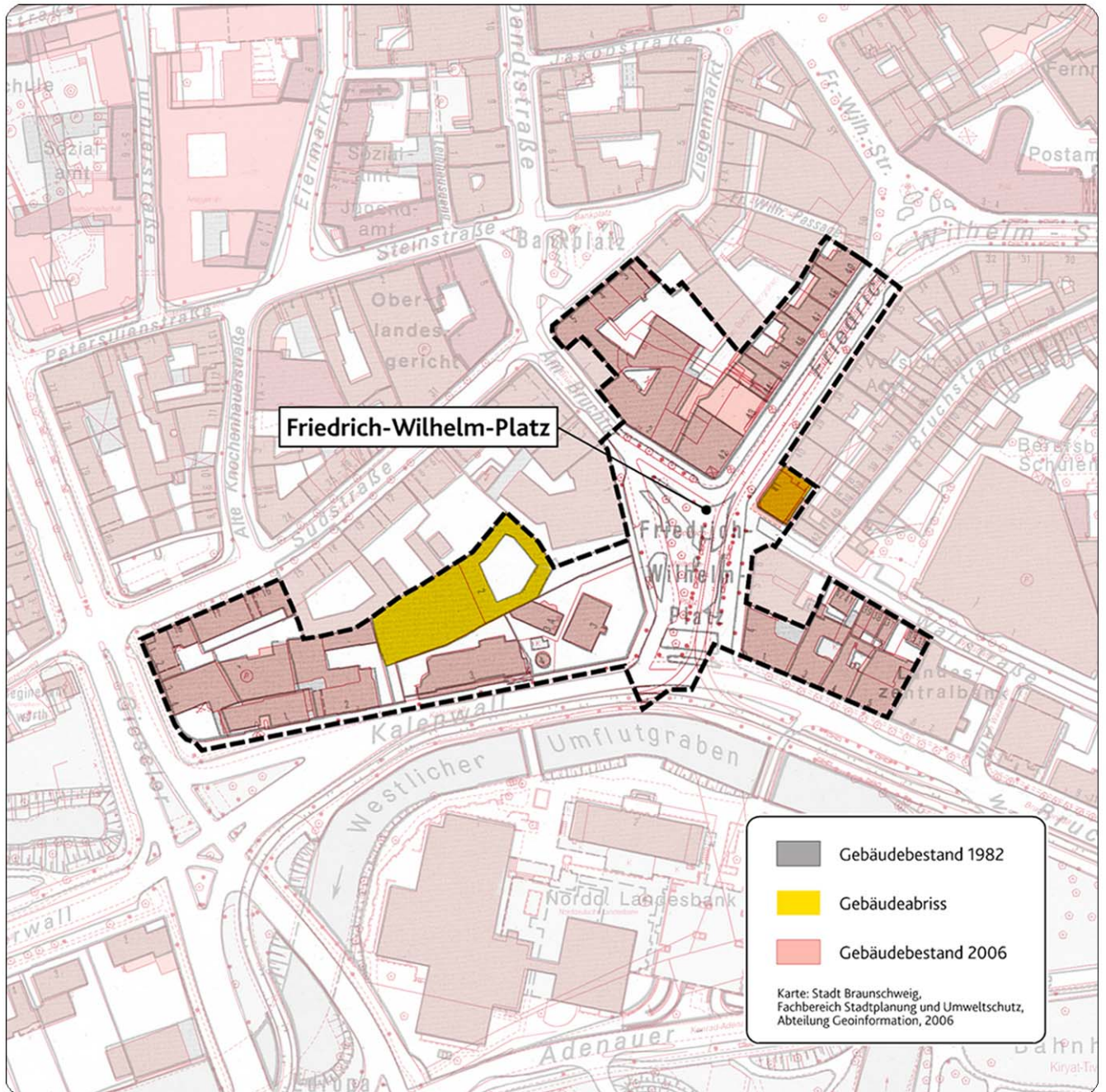
aufnahm. In einer Art „Rotationsverfahren“ wurden die bestehenden städtischen Einrichtungen verlagert, um den Pächtern des Baugrundstücks einen Ersatzbau zu errichten.

Ein modernes Bürogebäude der Öffentlichen Versicherung mit sieben Geschossen reiht sich heute in die Bebauung an der Friedrich-Wilhelm-Straße ein und bildet den Abschluss der Zeile; ein viergeschossiger Anbau schließt die Flucht in der Wallstraße. Der Baukörper sollte zwischen der mittelalterlichen Baustruktur der Bruchstraße und der Gründerzeitbebauung in der Friedrich-Wilhelm-Straße die Vermittlung herstellen. Städtebaulich konnte die Eingangssituation in die Wallstraße zumindest teilweise verbessert werden.

Die Stellplätze für das Vorhaben wurden im Blockinnenhof auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Platz 2, das zu diesem Zweck vom Investor angekauft wurde, nachgewiesen. Das Grundstück war durch lange vorher durchgeführte Ordnungsmaßnahmen bereits für eine ebenerdige Parkpalette vorbereitet worden.

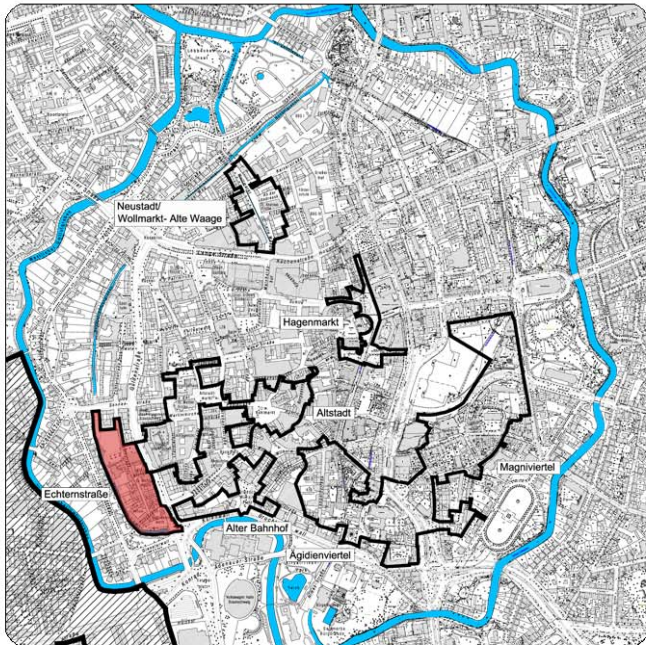
Hervorzuheben ist, dass es nach jahrelanger Stagnation einem Projektentwickler gelang, für das Bauvorhaben an diesem prägnanten Standort eine angemessene Nutzung zu finden, die dem Platz heute ein Stück „Großstadt“ verleiht. Aufwendige Ordnungsmaßnahmen auf verschiedenen Grundstücken sowie konstruktive Verhandlungen zwischen Stadt und Investor führten zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

Das Sanierungsgebiet im Teilbereich Alter Bahnhof umfasste lediglich die Bebauung auf der westlichen Seite der südlichen Friedrich-Wilhelm-Straße - hier sowie westlich des Friedrich-Wilhelm-Platzes lag der Sanierungsschwerpunkt. **Modernisierungen**, die durch private Initiative durchgeführt wurden, sowie geförderte Maßnahmen konnten das Bild im Quartier in diesem Umfeld anheben. Eine Baulücke auf dem Grundstück **Friedrich-Wilhelm-Straße 43/44** wurde in den 80er Jahren nach historischem Vorbild wieder geschlossen.

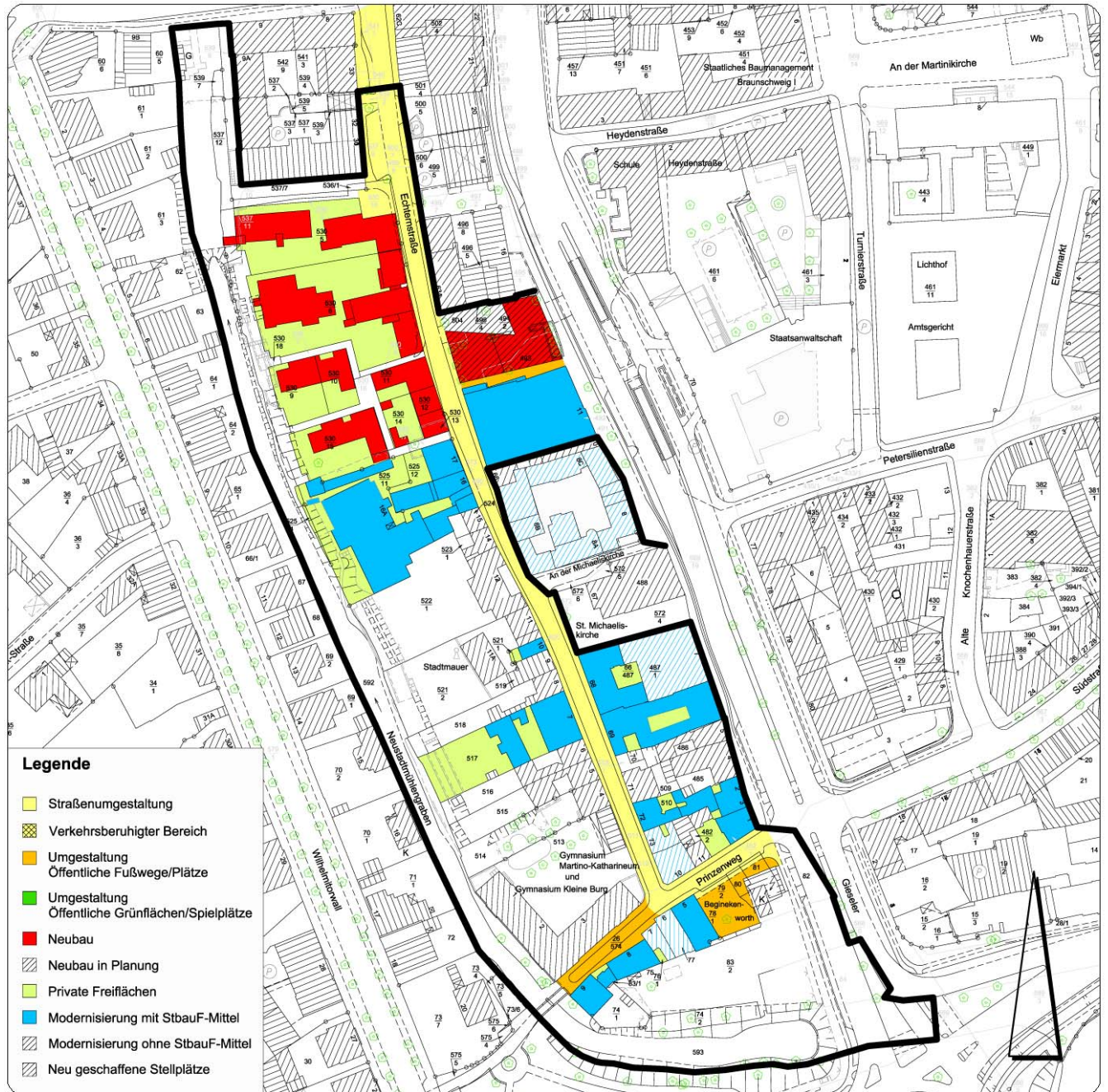


5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.5 Echternstraße







schäden kaum betroffener, einen Teil der historischen Kriegsbauernschaft umfassender und seit der Nachkriegszeit als **Traditionsinsel** behandelter Rest dieses historischen Viertels am Rande der mittelalterlichen Stadt.

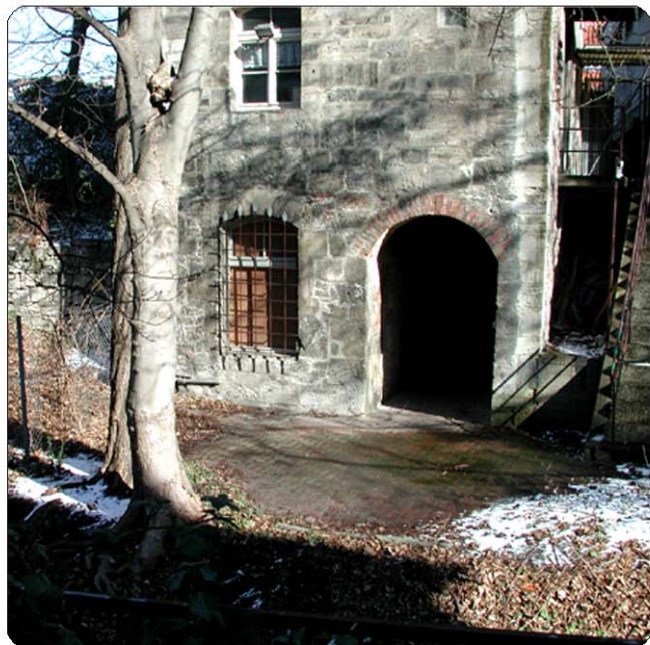
Mit den langgestreckten nord-süd-gerichteten Straßenzügen des teilweise planmäßig im 12. Jh. angelegten und erweiterten Weichbildes stellen die leicht gekrümmten Gülden- und Echternstraße eine örtliche Begrenzung innerhalb des Umflutgrabens dar.

Die von der übrigen Altstadt abgetrennte Insellage erhielt das im Wesentlichen auf die südliche Echternstraße konzentrierte Altbaugelände erst durch den ab 1962 erfolgten Ausbau der Güldenstraße als westliche Kerntangente. Die Güldenstraße war bereits im Mittelalter eine wichtige, relativ lange und breite innerstädtische Nord-Südverbindung. Im 12. Jh. angelegt war sie bis 1943/44 überwiegend mit traufständigen zwei- bis vierstöckigen Fachwerkhäusern in geschlos-

sener Bauweise bebaut. In der Schadenskarte von 1945 sind die nördlich der Sonnenstraße gelegenen Gebäude als Totalschäden eingetragen, in der Südhälfte blieb ungefähr ein Drittel der Häuser unbeschädigt stehen oder erlitten nur leichte Beschädigungen.

Zusammenhängende Teile der seit dem Mittelalter von überwiegend kleinbürgerlicher Architektur geprägten Umgebung der Michaeliskirche haben sich im südlichen Bereich der Echternstraße ebenfalls erhalten. Auch dieser schmale, westlich der Güldenstraße und parallel zu ihr verlaufende Straßenzug ist in seinem Nordteil völlig zerstört worden. Ihr südlicher unzerstörter Teil ist jedoch auch in der Nachkriegszeit von neuen Verkehrsplanungen unberührt geblieben, so dass sich heute hier, neben dem Magniviertel, das größte zusammenhängende Areal bürgerlicher Architektur des 16. bis 19. Jh. befindet.

Gerade, weil die erste Wiederaufbauphase sich auf die Neuschaffung von Wohnraum konzentrierte und dem grundsätzlichen Funktionieren der Stadt geschul-



1



2

det war, wurden jene erhaltenen Gebäude, die wir heute so schätzen, wenig beachtet - dort wurde ohne durchgreifende Sanierung oder Modernisierung einfach weiter gelebt, bis der Handlungsdruck immens groß wurde und die Räume kaum noch bewohnbar, die Grundstücksverhältnisse unzumutbar waren, da zeitgemäße Belichtungs- und Belüftungsanforderungen nicht mehr erfüllt werden konnten.

An der Echternstraße entwickelte sich eine beiderseitige Randbebauung. Sie war die Straße „zu hinterst“ an der Stadtmauer (achter = hinter), also die letzte innerhalb der Stadtbefestigung. Einige bestehende Relikte weisen noch heute auf diese Lage an der Stadtmauer hin: an erster Stelle ist da der **Neustadtmühlengraben** als Teil der mittelalterlichen Befestigungsanlage zu nennen, der über das gesamte Gebiet entlang der Westgrenze verläuft.

Über die westlich der Echternstraße gelegenen und in unmittelbarer Nähe zum Graben befindlichen Grundstücke verlief die mittelalterliche **Stadtmauer**,



die in Teilen im Rahmen der Sanierungstätigkeit freigelegt werden konnte. Im Süden des Altstadtgebietes verlief die Stadtmauer südlich des Prinzenweges, wo sie im Bereich des Beginekenworth noch erhalten ist und im Sanierungsverfahren sichtbar gemacht wurde.

Eine weitere Besonderheit bildet in diesem Zusammenhang ein bestehender **Wehrgang** mit Turm auf dem Grundstück Echternstraße 16a. Dieser zunächst rätselhafte Bau geht zurück auf einen unterirdischen, bereits sehr früh existierenden gewölbten Gang, der am Neustadtmühlengraben endete und Teil einer „Alarmbatterie“ war - also vor der Mauer lag und vermutlich nicht zur Befestigungsmauer gehörte.

Weiterhin erhalten geblieben sind die für Altstadtquartiere charakteristischen langgestreckten, schmalen Grundstücke.

Wenn diese dargestellten Besonderheiten zunächst Fragmente der Geschichte sind, geben sie dennoch in der Zusammenschau ein Gesamtbild, das für den Ort prägend ist und im Sanierungsverfahren ein entscheidendes Thema werden sollte.

Aufgrund der Bau- und Stadtstruktur bestand und besteht noch immer eine kleinteilige Eigentümerstruktur: jedes Haus - zumeist Wohnhaus - hatte sein eigenes Grundstück und einen einzelnen Eigentümer und - seine eigene Architektur! Die Grundstückstiefe ermöglichte eine Bebauung in zweiter Reihe, die früher Arbeitsräume z.B. für Handwerksbetriebe aufnehmen. Diese Typik zu erhalten, war eines der wesentlichen Ziele in dem Gebiet.

S.216/217:

- 1: Historische Karte von 1606
- 2: Historische Stadtansicht
- 3: Maßnahmeplan Echternstraße

- 1: Wehrgang mit Turm, Blick vom Neustadtmühlengraben
- 2: Tor in den Wehrgang
- 3: Stadtmauer am Beginkenworth



1



2

Zu Beginn der Sanierung waren in diesem Quartier die größten Missstände zu verzeichnen. Zwischen Sonnenstraße und Prinzenweg klafften die Zustände extrem auseinander: im Norden der südlichen Echternstraße - an der Kreuzung zur Sonnenstraße - hatte der Wiederaufbau begonnen und seine ersten „Kinder“ hinterlassen; im Süden der Echternstraße - beginnend am Prinzenweg - bis etwa auf mittlerer Höhe standen die modernisierungsbedürftigsten Häuser, darunter ein Großteil Fachwerkarchitektur, zum Teil einsturzgefährdet. Der persönliche Wille der Eigentümer zur Erneuerung war zum Stillstand gelangt, Einnahmen blieben aus, was wiederum Investitionen erschwerte. Inzwischen gab es genügend neuen, attraktiven Wohnraum, dem der Vorzug gegeben wurde. Erst mit einem Anschub von Außen, mit der Städtebauförderung, konnte eine gegenüber der Zahl der an den Stadtrand ziehenden Bevölkerung vergleichsweise kleine Schicht von Bürgerinnen und Bürgern dafür begeistert werden, in der Innenstadt und in individuellen Wohnformen zu leben.

Zwischen diesen Extremen - Bebauung der 60er und 70er Jahre im Norden und baufälliger Substanz im Süden - bestanden beiderseits der Echternstraße städtebauliche Lücken. Der Anschluss an die Neubauten und im übertragenen Sinne an die „neue Zeit“ sowie eine städtebauliche Vermittlung zwischen diesen Welten war bisher nicht gelungen und wurde im Laufe der Zeit durch eingefahrene Grundstücksverhältnisse immer schwieriger.

Die „Rettung“ der historisch wertvollen Bausubstanz, der städtebauliche Lückenschluss und die Entwicklung zu einem innerstädtischen Wohnstandort standen daher im Vordergrund der Sanierung im Michaelisviertel.

1: Güldenstraße 8-11, nach dem Sanierungsverfahren
2: Güldenstraße 8, nach dem Sanierungsverfahren

Folgende **städtebaulichen Missstände** wurden für den Teilbereich Echternstraße in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- Mängel im Gebäudezustand und Ausstattungsstandard der überwiegend alten Fachwerkbauung;
- ungünstige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch enge Überbauung der Blockinnenbereiche;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- durch traditionelle kleinteilige Grundstücksstruktur besteht eine ungünstige Ausgangsposition für eine Neuorganisation der Blockinnenbereiche; Bedarf an einer Grundstücksneuaufteilung;
- große, extensiv als Parkplatzfläche genutzte Bereiche beiderseits der Echternstraße nördlich des Michaelishofes erfordern eine städtebaulich an die Umgebung angepasste bauliche Ergänzung;

Störungen und Immissionen

- Lärmbelästigungen für die Wohnbereiche durch starken Verkehr auf dem Kerntangentenabschnitt Güldenstraße;
- Störungen durch Geruchsentwicklung und Ungeziefer entlang dem Neustadtmühlengraben;

Funktionsmängel Verkehr

- Behinderungen des Verkehrsflusses durch traditionelle, enge Straßenquerschnitte im Altbaugbiet; Bedarf an Verkehrsberuhigungsmaßnahmen;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- ungedeckter Bedarf an wohnungsnahen Grün-, Freiflächen und Spielplätzen, insbesondere im Bereich östlich der Echternstraße;

- unzureichende Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Geländestreifens entlang des Neustadtmühlengraben für die Öffentlichkeit;

- Bedarf an grünordnerischer und wasserbaulicher Umgestaltung, Einrichtung einer Fußwegverbindung;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- im gesamten Teil des Sanierungsgebietes hoher Anteil von Ausländern; während östlich der Echternstraße eine überdurchschnittliche Einwohnerzunahme mit starker Überalterung vorherrscht, weist der Block westlich der Echternstraße eine überdurchschnittliche Einwohnerabnahme und einen überdurchschnittlichen Kinderanteil auf - diese Umstrukturierungstendenzen sind bei der Sanierungsplanung zu berücksichtigen.

Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den Bereich der Echternstraße in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- Gebäudemodernisierungen der in diesem Teil des Sanierungsgebietes vorherrschenden alten Bausubstanz, insbesondere von erneuerungsbedürftigen Fachwerkwohngebäuden;

- ergänzende Neubebauung der größeren zusammenhängenden unbebauten Flächen, insbesondere westlich der Echternstraße;

- Realisierung einer Tiefgaragenanlage o. ä. zum Ausgleich der durch eine Neubebauung westlich der Echternstraße entfallenen Parkplatzanlage.

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

PRINZENWEG

Der Prinzenweg stellt die westliche Verlängerung der Südstraße dar und verbindet die Güldenstraße und die Straße Gieseler mit dem Wilhelmitorwall. Am westlichen Ausgang des Prinzenweges lag das Michaelistor - eines der vielen Stadttore, die Braunschweig einst besaß und durch die man die Stadt betrat. Er war Teil eines alten Handelsweges, der aus Richtung Goslar nach Braunschweig und direkt auf den Kohlmarkt führte.

Der östliche Teil der Bebauung südlich des Prinzenweges wurde im Krieg vollständig zerstört, so dass die Neuordnung des Verkehrs hier nicht durch die vorhandene Bebauung eingegrenzt war. Ein Wiederaufbau auf altem Stadtgrundriss ist nicht erfolgt - umso krasser kann der Gegensatz am Prinzenweg wahrgenommen werden: an der Stelle der historischen Bebauung beginnt heute am Eingang ins Michaelisviertel einer der am wenigsten überschaubaren Verkehrsknoten, der zudem die Oker zu überwinden hat.

Alle bestehen gebliebenen Häuser, Prinzenweg 5 bis 9, wurden saniert, 75% davon mit Hilfe der Städtebauförderung.

Auftakt der heute am Prinzenweg bestehenden Bebauung bildet ein Teil der noch vorhandenen Stadtmauer. Aus dem Süden der Stadt kommend fällt der Blick direkt auf das freigelegte imposante Bauwerk aus der Vergangenheit: mit 10m Breite und 5 Meter Höhe verläuft die Mauer auf dem heute unbebauten Grundstück des früheren „Döringschen Beguinenhauses“ (Beginekenworth).



1

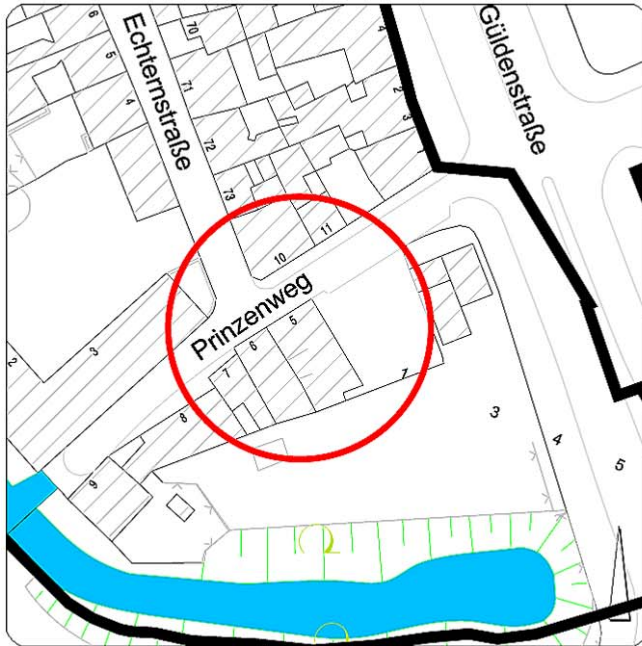


2

- 1: Prinzenweg, vor der Straßenumgestaltung
- 2: Prinzenweg, nach Straßenumgestaltung
- 3: Steckbrief Prinzenweg 5

S. 224/225

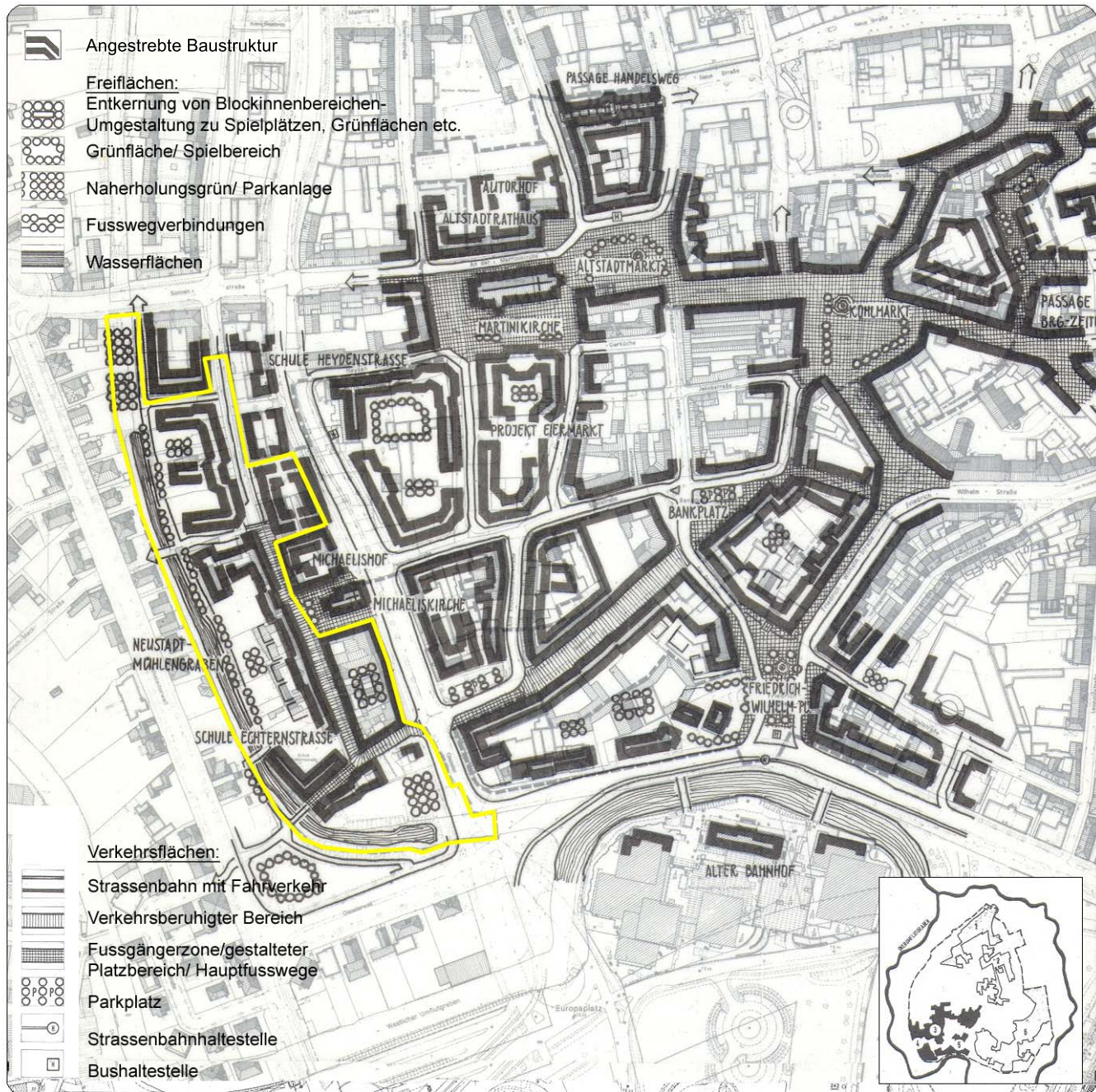
- 1: Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen
- 2: konkretisierter und beschlossener Rahmenplan



Kennzahlen Prinzenweg 5

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1850 |
| Modernisiert: | 1985 - 1988 |
| Grundstücksgröße: | 171 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 2 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 2 |
| Wohnfläche: | 151 m ² |
| Gewerbefläche: | 359 m ² |
| Umbauter Raum: | 1024 m ³ |







Sie ist heute mit der Südwand des angrenzenden Gebäudes **Prinzenweg 5** verbunden. Zusammen mit dem Grundstück **Prinzenweg 6** bilden diese Gebäude ein Ensemble spätmittelalterlicher Fachwerkbauten. Im Anschluss daran markieren klassizistisch geprägte Wohn- und Geschäftshäuser gemeinsam mit dem in der Gründerzeit entstandenen Schulgebäude den westlichen Abschluss des Prinzenweges.

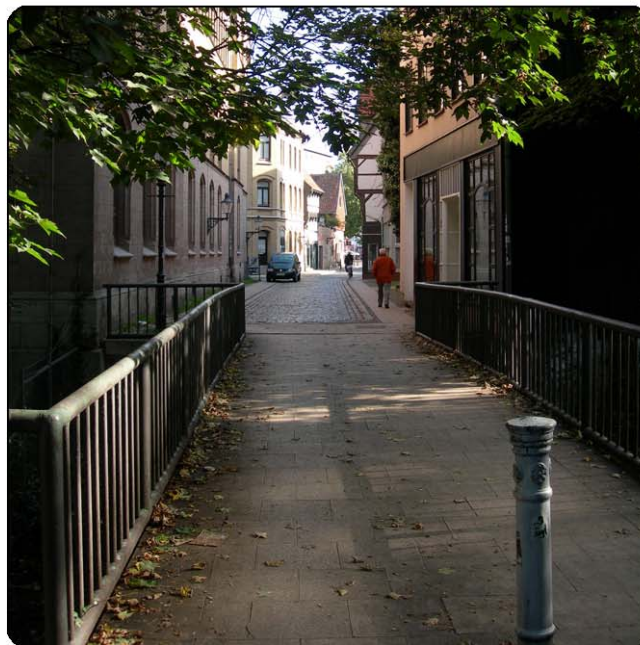
Die vorgesehenen Straßenumbauten waren hier wie im gesamten Sanierungsgebiet abhängig vom Fortschritt der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Die **Straßenumgestaltung** des Prinzenweges und der Echternstraße wurde daher in vier verschiedenen Bauabschnitten realisiert. Die beiden ersten Bauabschnitte betrafen den Prinzenweg - hier war der Modernisierungsprozess am weitesten fortgeschritten. Die größten Probleme bestanden - sowohl tagsüber als auch nachts - in den erheblichen Belästigungen durch den Parksuch- und Durchgangsverkehr. Es waren Lösungen zu entwickeln, die den vielfältigen Nutzungsansprüchen an das Altstadtquartier gerecht wurden. Gemeinsam mit den verwaltungsinternen Fachabteilungen, mit der Leitung der Schule Echternstraße, mit Vertretern der Bürgerschaft „Alt Michaelis“ und der Verkehrssicherheitskommission „Schulweg“ wurde folgende Planung entwickelt und realisiert:

Der westliche Abschnitt des Prinzenweges wurde zur Fußgängerzone umgebaut. Der Durchgangsverkehr in den westlichen Teil der Stadt wurde somit ausgeschlossen. Die Verbindung über den Neustadtmühlengraben und über den Wilhelmitorwall in die Sophienstraße und das Westliche Ringgebiet ist heute ein beliebter Rad- und Fußweg in die und aus der Stadt. Änderungen in der Verkehrsregelung wurden der Echternstraße als reine Anwohnerstraße gerecht.

In der Echternstraße wurden vermehrt Anwohnerparkplätze ausgewiesen, die - alternierend angeordnet - für eine weitere Verkehrsberuhigung sorgen. Der Bereich der Fußgängerzone wurde höhengleich, die Straßenzüge wurden mit Hochborden ausgebaut. Auch in diesem Bereich des Sanierungsgebietes fand der bewährte Gestaltungskanon Anwendung. Als Straßenbelag kam Naturstein-Großpflaster zur Anwendung, Granitborde fassten die mit Betongehwegplatten ausgeführten Fußwege ein, als Straßenbeleuchtung kamen historische Leuchten zum Einsatz.

Außerdem haben aus öffentlicher wie aus privater Initiative zahlreiche Hausbegrünungen stattgefunden. Aufgrund des engen Straßenraums bestand keine Möglichkeit für eine gleichmäßige Baumpflanzung im Straßenraum.

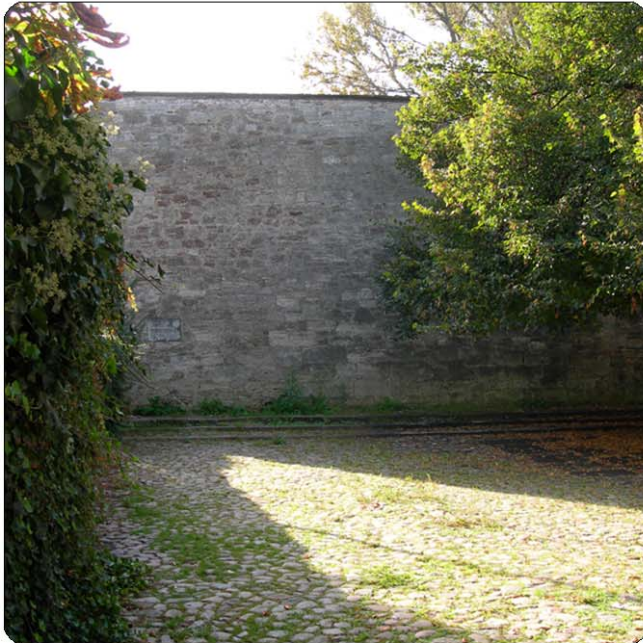
Im zweiten Bauabschnitt der Straßenumgestaltung wurde der Bereich des unbebauten Grundstücks **Beginekenworth** einbezogen.



1: Prinzenweg, Brücke über den Neustadtmühlengraben
2: Stadtmauer Beginekenworth, Platz nach der Umgestaltung

Mit bescheidenen Mitteln und ohne großen finanziellen Aufwand wurde dieses Grundstück als kleiner intimer Platz ausgebaut - mit der Stadtmauer als historische Kulisse im Hintergrund. Bänke und kleinkronige Bäume laden den Besucher zum Verweilen ein - wenn auch der kleine Platz weniger als Fläche für längeren Aufenthalt gedacht war, denn als Sichtbarmachen der Geschichte. Stadtführungen nehmen heute dankbar die Route über den Prinzenweg auf und geben an diesem Ort Erläuterungen zur Stadtgeschichte.

Die Fachwerkarchitektur der **Häuser 5 und 6** am **Prinzenweg** wurde nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert. Wie viele dieser Gebäude wiesen auch diese Mängel in der Dachkonstruktion und -eindeckung, in der Grundrissgestaltung, im Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sowie in der technischen Versorgungsstruktur auf. Private Freiflächen waren in diesem Bereich so gut wie gar nicht vorhanden. Die vorhandene Grünfläche zwischen dem Neustadtmüh-



2

lengraben und der Südzeile des Prinzenweges sollte hier ausgleichend wirken und daher von Bebauung frei gehalten werden.

Anders das Grundstück **Prinzenweg 8/9** - die Fläche stieß direkt an den Neustadtmühlengraben und stand ebenso als private Grünfläche zur Verfügung. Gemäß Ratsbeschluss aus dem Jahr 1983 wurde das städtische Grundstück bei gleichzeitigem Abschluss eines Modernisierungsvertrages an eine Stiftung verkauft. Ein vorliegendes Modernisierungsgutachten zur Beurteilung der Bausubstanz und zur Ermittlung der zu erwartenden Kosten auf Grundlage eines Modernisierungsvorschlages half, die für die stark sanierungsbedürftigen Gebäude richtigen Entscheidungen zu treffen. Die beiden dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser, entstanden in den Jahren 1780 und 1861, schließen das Quartier zusammen mit dem Neustadtmühlengraben in Richtung Westen ab.

ECHTERNSTRASSE

Zwei verschiedene Qualitäten haben sich entlang der Echternstraße entwickelt, die die Sanierungstätigkeit mitbestimmt haben.

Der **östliche Bebauungsstreifen** liegt in voller Breite zwischen zwei Straßen, wobei die Güldenstraße zu den Hauptverkehrsachsen der Stadt und zum Kern-tangentenquadrat gehört und somit ein hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechend hohen Immissionen aufweist. Die die gesamte Tiefe zwischen Echtern- und Güldenstraße einnehmenden Grundstücke bilden daher mit ihrer Bebauung auf beiden Seiten eine Straßenrandbebauung. Freiflächen stehen den Bewohnern entweder gar nicht oder nur im geringen Umfang zur Verfügung. Typisch für diese Grundstücke ist die Bildung von Innenhöfen, die bei entsprechender Größe auch einen adäquaten Ersatz für Freiflächen bieten können.

Während der südliche Teil sehr stark von kleinteiliger Grundstücksstruktur geprägt ist, bestehen im nördlichen Bereich größer geschnittene Grundstücke und Bauten mit deutlich stärkerer Präsenz.



1

Eine Besonderheit im Stadtgrundriss stellt die freistehende Michaeliskirche dar. Ihr Westturm flankiert zur Echternstraße einen kleinen intimen Platz. Die zwei Grundstücke oberhalb der Kirche - Güldenstraße 8a-c und 11 - gehören zu den aufwendigsten Modernisierungen im Quartier, die noch heute einen positiven Einfluss auf Gestalt und Lebendigkeit des Stadtteils ausüben. Das Grundstück **Echternstraße 8** liegt außerhalb des Sanierungsgebietes, aber es hat doch wesentlich die Entwicklung im Quartier mit beeinflusst. Der umfangreiche, heterogene Komplex besteht aus historisierenden Neubauten bzw. rekonstruierten oder sanierten Altbauten und nimmt ein **Studentenwohnheim** auf. In den Jahren 1978 bis 1983 wurde vom Studentenwerk Braunschweig die als „Michaelishof“ bekannte Anlage mit Einsatz allein aus Mitteln der Denkmalpflege aufgebaut. Das Wohnheim für 165 Studenten nimmt in zwölf Häusern Wohnungen für Alleinstehende, Ehepaare, Familien und Wohngruppen auf, die um einen kleinen Innenhof angeordnet sind.



2



3

Aufgrund der noch bestehenden Teile hatte man sich für einen historisierenden Umgang beim Wiederaufbau entschieden. Dafür wurden zwei Fachwerkhäuser demontiert und an dieser Stelle wieder aufgebaut. Ein weiterer Bau wurde als Betonbau errichtet und mit einer Fachwerkfassade versehen, weitere wurden in traditioneller Bauweise hinzugefügt.

Die Stellplatzfrage - eine generelle Fragestellung in diesem dichten Quartier - wurde zunächst „unkompliziert“ gelöst: per Baulast und Nutzungsrechten erhielten die Studenten die Möglichkeit, einen Großteil des als öffentlicher Parkplatz genutzten Baugrundstücks im Nordwesten der Echternstraße für eigene Stellplätze zu nutzen. Freilich eine Lösung, die im Verlauf des Sanierungsverfahrens bei der Entwicklung eines Baugebietes auf dem noch untergenutzten Grundstück am Neustadtmühlengraben ein Hindernis darstellte.

Das studentische Leben hat der Straße und dem Viertel einen positiven Impuls gegeben. Es mischt sich heute mit dem Wohngebiet, das zum Teil eine kleinteilige Laden- und Geschäftsstruktur aufweist.

Auf der Nordseite des Michaelishofes schließt sich das Grundstück **Güldenstraße 11** an - das Grundstück des 1860 gegründeten Männerturnvereins (MTV). Mit Vereinshaus und Turnhalle wurde das gesamte Grundstück vollständig überbaut. Der sanierte Ziegelbau markiert das Ende des historischen Bereichs an der östlichen Echternstraße. Das zweigeschossige Gebäude nimmt im überwiegenden Teil des Erdgeschosses eine gründerzeitliche Turnhalle auf - aufgrund dieser Seltenheit wurde sie als Baudenkmal bewertet. Erst durch die Beseitigung veralteter Innenverkleidungen kam diese „Perle“ zur Überraschung der Eigentümer wie der Denkmalpfleger zum Vorschein.

- 1: Prinzenweg 8/9, vor der Sanierung
- 2: Prinzenweg 8/9, nach der Sanierung
- 3: Studentenwohnheim Güldenstraße 8a-c
- 4: Fassadendetail der St. Nicolai- Kirche am MTV- Gebäude

Unter Berücksichtigung des baulichen Ensembles wurde die vorhandene Bausubstanz mit Hilfe von Städtebaufördermitteln grundlegend saniert. Die Nutzung des Gebäudes durch einen gemeinnützigen Verein, die städtebauliche Bedeutung sowie der denkmalpflegerische Wert begründeten eine höhere Bezuschussung dieser Maßnahme.

Dass die Nordfassade des Turnhallengebäudes Fassadenreste der Kirche St. Nicolai - eines der bedeutendsten Barockbauwerke Braunschweigs, das ursprünglich im Magniviertel stand - aufnimmt, ist den Wirren des Krieges geschuldet. Die vollständig zerstörte Kirche wurde nicht wieder aufgebaut, die Reste der Fassade wurden 1967 nach Abbruch der Ruine hier angebracht. Auch diese Gebäudeteile erfuhren eine gründliche Erneuerung.

Das Nutzungskonzept wurde selbstverständlich beibehalten - der älteste Sportverein Braunschweigs zählt heute noch die meisten Mitglieder.





1

In den Räumen befinden sich neben der Turnhalle ein Fitnessstudio, Gymnastikräume, Verwaltungsräume und ein Jugendraum sowie eine Vielzahl von Nebenräumen für Umkleiden und Sanitärebereiche.

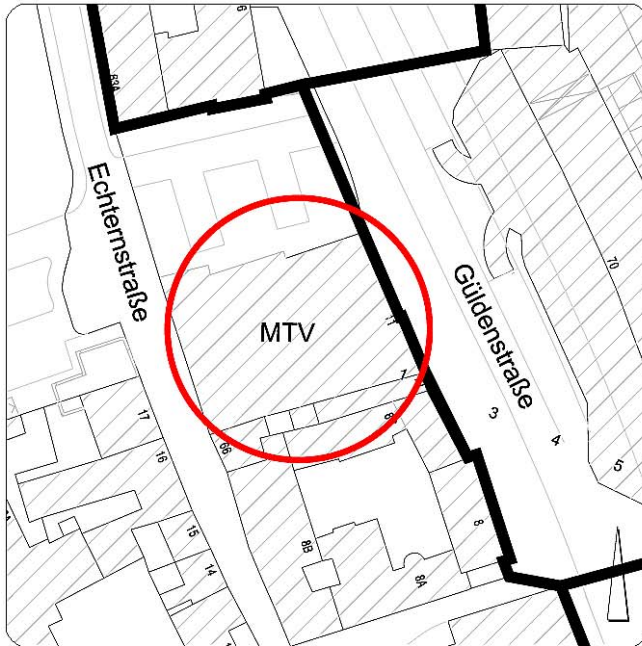
Südlich der Michaeliskirche bildet eine Fülle von kleineren wie größeren - scheinbar miteinander verschmolzenen - Grundstücken einen Baublock. Die besondere Situation hinsichtlich der Gebäudedichte stellte private Bauherren, Bauverwaltung sowie die Bewohner vor extreme Anforderungen - vor allem während des eigentlichen Bau- und Modernisierungsprozesses. Auch hier war ein Umgang zu finden mit schützenswerter Bausubstanz. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Blockinnenbereiches stand vor allem die Aufwertung des Wohnumfeldes durch Schaffung von den neuen Wohnungen zugeordneten Freiflächen im Vordergrund. Das 1567 errichtete Gebäude **Güldenstraße 7** tritt hier als mächtigster Baukörper hervor. Das aus privaten Mitteln sowie Mitteln der Denkmalpflege restaurierte „Haus zur Hanse“ beeindruckt vor allem durch seine prächtige Fassadenfront zur Güldenstraße. An der nördlichen und östlichen Seite fassaden- und raumbildend, stoßen an der West- und Südfront zwei weitere umfangreich modernisierte Gebäude auf den Grundstücken Echternstraße 68 und 69 an das Haus Güldenstraße 7.

Beispielgebend für die im Baublock bestehende Dichte soll das Gebäude **Echternstraße 69**, deren Gesamtkomplex sich aus mehreren dreigeschossigen Einzelgebäuden zusammensetzt, genannt werden. In den engen Hofsituationen bestanden unzulängliche Lichtverhältnisse. Eine wirtschaftliche Modernisierung war in diesen Fällen kaum ohne Fördermittel möglich. Außerdem war aufgrund der beengten Situation eine gute nachbarschaftliche Kommunikation erforderlich, um die nötigen Arbeiten in Abhängigkeit von der Grundstückssituation durchführen zu können.



2

- 1: Innenraum der Turnhalle des MTV, historische Darstellung
 2: Innenraum der Turnhalle des MTV, sanierter Zustand
 3: Steckbrief Güldenstraße 11, MTV



Kennzahlen

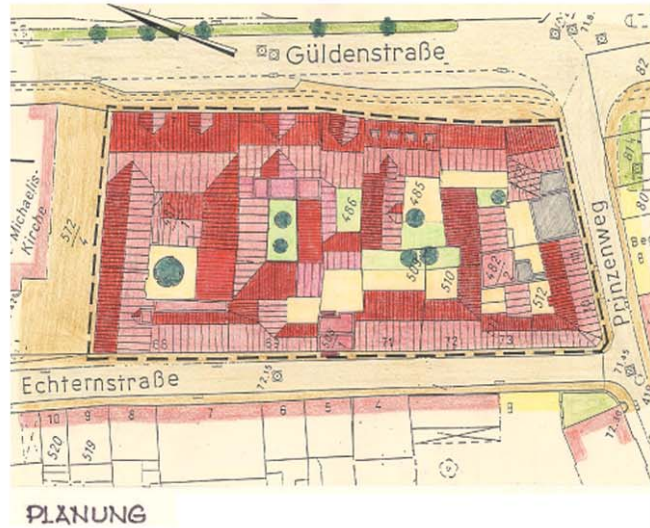
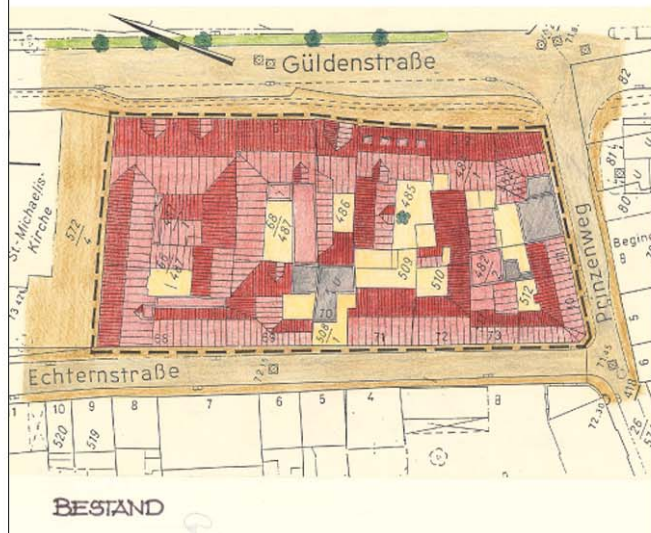
Gildenstraße 11 - MTV

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Errichtet: | 1860 |
| Modernisiert: | 1990 - 1996 |
| Grundstücksgröße: | 1058 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | / |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Gewerbefläche: | 2175 m ² |
| Umbauter Raum: | 13140 m ³ |





FASSADENABWICKLUNG ECHTERNSTRASSE OSTSEITE NR. 68-73



STADTPLANUNGSAMT ABT. STADTERNEUERUNG STAND SEPT. 1988



2



3

Aufgrund der räumlich beengten Situation um den Innenhof und der nur eingeschränkt möglichen Nutzung des Hofgebäudes, war es sinnvoll, die südliche Hofbebauung abzureißen. Die Wohnqualität der neu zugeschnittenen Grundrisse konnte erheblich gesteigert werden. Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind das bestimmende Bild in den meisten der hier modernisierten Häuser.

Mit der Sanierung auf den Grundstücken **Echternstraße 72** und **Güldenstraße 1,2** und **3** standen alle am Baugeschehen Beteiligten vor ähnlichen Situationen. In den meisten Fällen gelang es, wenigstens eine kleine Ecke „freizulegen“, um die Wohnsituation durch kleine Innenhöfe oder begrünte Dächer attraktiver zu machen. Die Typik der kleinen Innenhöfe setzt sich aus der historisch gewachsenen Struktur heraus also weiter fort.

Ganz anders der **westliche Bebauungsstreifen** an der Echternstraße. Obwohl die zumeist traufständigen Fachwerkhäuser mit ihrer Straßenfront dem Straßenverlauf folgen, so läuft die Bebauung auf dem Grundstücksstreifen zwischen Straße und Neustadtmühlengraben locker in Richtung Westen aus. An was es der gegenüberliegenden Bebauung mangelte, gab es hier ausreichend: Grünflächen, gelegen am Neustadtmühlengraben. Hier endete im Mittelalter die Stadt und hier hatten sich die alten Grundstückszuschnitte und -situationen erhalten. Die Grundstücke besaßen neben den Hauptgebäuden in zweiter Reihe zusätzliche Nebengebäude.

Wenn auch der Zustand der hier vorzufindenden Bausubstanz ebenso marode war, die Grundstücksbedingungen für die Schaffung neuer Wohnverhältnisse waren hier deutlich günstiger. Dennoch wurde, wie in

- 1: Echternstraße 68-73, Blockkonzept Bestand und Planung
- 2: Echternstraße 68/69, vorher
- 3: Echternstraße 68/69, nachher

den meisten Fällen im Bereich der Echternstraße, gerade aufgrund der massiv aufgetretenen Mängel, die bis zur Baufälligkeit reichten, der Umzug der Mieter notwendig. Der „Sozialplan“ sollte ihnen Schutz bieten bzw. Härten und Nachteile durch die Sanierung ausgleichen. Erwerberrn und Bauherren, die einen Mieterbestand übernahmen, hat die Stadt eine Modernisierungsvereinbarung angeboten, die gleichzeitig die rechtliche Grundlage für die Gewährung von Umzugshilfen gemäß der städtischen Richtlinie über Umzugskostenbeihilfen bei sanierungsbedingten Umzug darstellte. Entweder zogen die Mieter zurück in den modernisierten Wohnraum, deren Mietzins durch die Regelungen im Modernisierungsvertrag dem Mietpiegel der Stadt Braunschweig angepasst und zudem über mehrere Jahre festgesetzt war. Oder die Mieter entschieden sich gleich für einen längerfristigen Wechsel. In beiden Fällen wurden die Bewohner unterstützt. In diesem Bereich des Sanierungsgebietes war der Betreuungsaufwand für Mieterinnen und Mieter besonders intensiv und die Modernisierungsverfahren wurden ungewöhnlich stark von menschlichen und persönlichen Schicksalen geprägt. Nicht immer vollzog sich ein Umzug ohne schweren Abschied. Viele Gespräche im Rathaus und vor Ort mussten geführt werden, um Menschen gewissermaßen aus ihrer „Notlage“ heraus zu helfen.

Eines der „neueren“ Gebäude in der westlichen Straßenhälfte ist das der Kirche gegenüberliegende Pfarrhaus Echternstraße 12/13 - ein Klinkerbau aus dem 19. Jh. Südlich an das Pfarrhaus schließt eine Reihe von sieben erhaltenen Fachwerkhäusern, Echternstraße 5 - 11, an. Alle haben eine geförderte oder private Modernisierung erfahren. Gleichzeitig haben sich die Innenhöfe mit Neben- und Hintergebäuden zu besonderen idyllischen Wohnsituationen entwickelt. **Echternstraße 17** bildet heute auf der westlichen Seite der Echternstraße den Abschluss der historischen Bebauung mit individuell gestalteten und aus

verschiedenen Bauepochen stammenden Fachwerkhäusern. Besonders geschichtsträchtig ist das Grundstück **Echternstraße 16** mit dem „**Stobwasserhaus**“ - benannt nach dem gleichnamigen Inhaber der bedeutenden Lackwarenfabrik, die 1763 gegründet wurde. Hergestellt wurden Lackwaren auf Holz, Blech oder Pappmaché, Haupterzeugnis waren Schnupftabakdosen von künstlerisch hoher Qualität, so dass der Ruf der Produkte über Deutschland hinausging.

In einem Grundsatzbeschluss wurde die für das Gebiet bestimmende Wohnnutzung festgelegt. Ausnahmen blieben dennoch möglich: in den Gebäuden Echternstraße 16 und 17 fand das „Deutsche Sozialwerk“ seinen Sitz - ein seit 1952 existierender Verein, der alten, in Not geratenen und hilfsbedürftigen Menschen Unterstützung bietet. Das zunächst ebenfalls für den Abbruch vorgesehene rückwärtige, in der Tiefe des Grundstücks verlaufende Gebäude wurde nach der Modernisierung einer Wohnnutzung zugeführt. Mit der Erweiterung des Hauses 17 um eine weitere Gebäudeachse konnte eine optimale Nutzung für alle Mieter erreicht werden. Um einen kleinen gestalteten Innenhof gruppieren sich die beiden Vorderhäuser Echternstraße 16 und 17, der Wehgang mit Turm, der zum Ufer des Grabens führt, sowie ein weiteres Turnhallegebäude aus der Gründerzeit. Das überdimensionierte Turnhallegebäude sprengt zunächst den Rahmen des städtebaulich Verträglichen. Es wurde zum Ende des 19. Jh. in die mittelalterliche Struktur zwischen die Häuserzeile an der Straße und dem Neustadtmühlengraben ohne Rücksicht auf Abstände und Maßstäblichkeit hineingebaut. In den 60er Jahren des 20. Jh. wurde es um einen Flachdachanbau für Umkleiden und Sanitärräume erweitert, so dass der Bestand weiter verbaut wurde. Die Situation war umso grotesker, da einen Steinwurf weit entfernt immer noch eine Brache zwischen dem Wehgang und moderner Bebauung an der Sonnenstraße vorzufinden war. Ohne einen vernünftigen städtebaulichen Abschluss bestand die Gefahr, dass die Bemühungen in der Modernisierungsphase durch die weiterhin bestehende offene Randlage fragwürdig wurden.



1



3



2



4

Abrupt hörte das sanierte historische Ensemble auf, Übergangslos schloss sich die 5000m² große Brache an. Die Bemühungen, das Grundstück wieder zu bebauen, erstreckten sich über den gesamten Sanierungszeitraum. Doch der Druck, innerstädtische Flächen zu reaktivieren, wurde erst zum Ende der 90er Jahre - mit der von der Stadt aktiv verfolgten Innenstadtentwicklung - größer.

Die äußeren Bedingungen zur Entwicklung des Brache standen daher zuletzt nicht schlecht, zumal das Grundstück im Eigentum der Stadt lag und die Lage des Gebietes beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes bot.

Diskutiert wurde zunächst, die gegenüberliegende, ebenfalls unbebaute Fläche nördlich des MTV-Gebäudes, Güldenstraße 11, in den Entwicklungsbereich einzubeziehen. Das hieß aber, gleichzeitig zwei öffentliche Parkplätze mit insgesamt ca. 150 Parkplätzen aufgeben zu müssen.

So blieb die Baulücke an der Güldenstraße von dem **Auswahlverfahren zur Grundstücksvergabe** zur Entwicklung des Wohngebietes auf der Westseite der Echternstraße ausgeschlossen.

Zwischen Mai 2002 - dem Zeitpunkt der Ausschreibung zum Vergabeverfahren - und Frühjahr 2006 - dem Zeitpunkt des ersten Spatenstichs auf dem Grundstück - lagen vier Jahre, die von vorbereitenden Maßnahmen auf dem Grundstück, vor allem aber von intensiven Verhandlungsgesprächen gekennzeichnet waren. Das Wettbewerbsverfahren endete erst ein Jahr nach der Ausschreibung im Mai 2003, da aufgrund der Vielzahl hochwertiger Entwürfe eine zweite Wettbewerbsstufe eingeleitet wurde. Zehn Architekturbüros, die sich mit Investoren für die Einreichung eines Bebauungsvorschlages zusammenschließen und diese wiederum sich zum Ankauf der zum Verkehrswert angebotenen Grundstücke verpflichten mussten, nahmen am Wettbewerbsverfahren teil. Ausgehend von der Rahmenplanung wurde eine Stadthausbebauung als Reihenhäuser in der Stadt erwartet, die - das Quartier ergänzend - sich in ihrer

Maßstäblichkeit in die vorhandene Umgebung einfügt, auf den Charakter des Viertels antwortet und einen städtebaulichen Abschluss des Gebietes bildet. Angestrebt wurde die Wiederherstellung der Echternstraße mit einer Bebauung entlang historischer Baufluchten. Dabei war dem Thema „Übergang von Alt zu Neu“ besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Entlang der Straße sollte eine Bebauung fortgeführt werden, die städtebaulich die Struktur des Michaelisviertels weiterentwickelt und in ihrer Kleinteiligkeit an das südliche Straßenbild anknüpft.

Die Gesamtkonzeption sollte einer übergeordneten Einheit und prägenden Idee folgen, die jedoch eine angemessene Variabilität in der Grundrissgestaltung und Formsprache zulässt. Eine sinnvolle Vielfalt bei der Entwicklung von Grundriss, Gestalt und Fassade war so einzustellen, dass eine gemeinschaftliche Bauform aus Stadthäusern als Reihung abgestimmter variiert Haustypen entsteht, die ein dichtes Nebeneinander ermöglicht.

Darüber hinaus sollten auf einem Teilbereich des Grundstücks Stadthausparzellen für eine Bebauung durch private Bauherren bzw. Bauherrngemeinschaften angeboten werden. Innovative Konzepte zum baulichen Energiesparen, die Wahl unbedenklicher oder wieder verwertbarer Baustoffe, eine geschickte Freiflächengestaltung in Verbindung mit den vorhandenen Grünflächen des Neustadtmühlengrabens boten eine Vielzahl von Ansatzmöglichkeiten, um eine anspruchsvolle Bebauung für dieses innenstadtnahe Quartier zu entwickeln.

1: Luftaufnahme Michaelisviertel von 2005

S 238/239:

1: Aufnahmeplan der archäologischen Grabungen

2: archäologisches Fundstück

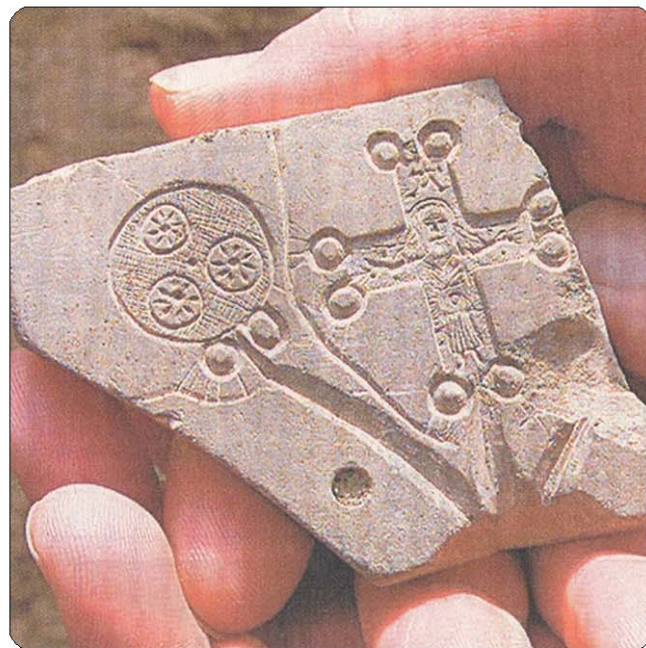
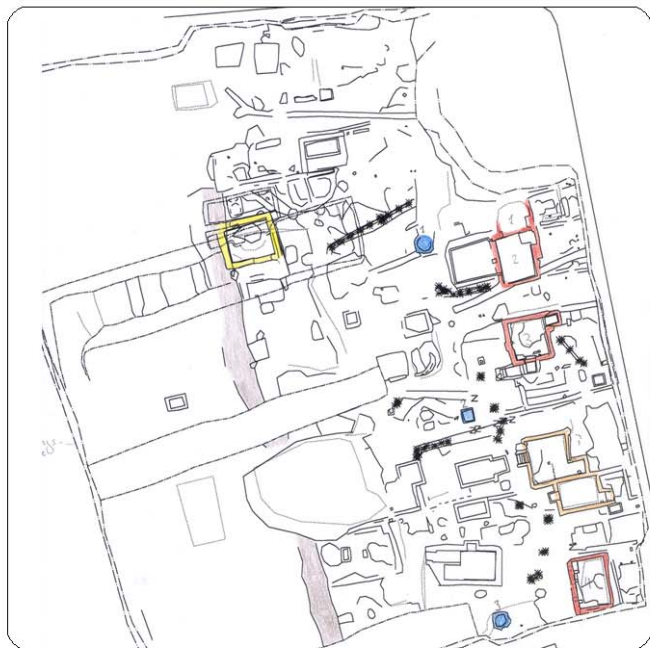
3: Steckbrief Echternstraße 7

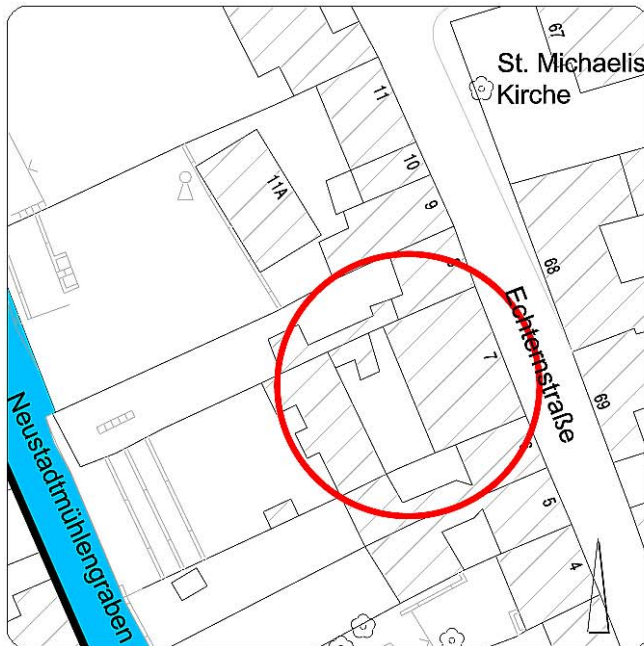


Die Zielstellung war anspruchsvoll. Und mit dem vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Entwurf der Architekten Rüdiger aus Braunschweig waren die Anforderungen voll erfüllt. Doch die Ausführungsphase gestaltete sich zunächst schwierig, der Baubeginn musste regelrecht erkämpft werden - von Seiten der Bauverwaltung wie der Architekten.

Die durchzuführenden archäologischen Grabungen von etwa einem $\frac{3}{4}$ Jahr waren als durchzuführende Ordnungsmaßnahme von der Bauverwaltung bereits in den Zeitplan einkalkuliert. Ebenso die noch ausstehenden Verhandlungen mit dem Studentenwerk, deren Baulast zum Stellplatznachweis für die Errichtung des „Michaelishofes“ befristet war und nun eingelöst werden musste. Wer nun zögerte, das waren die Investoren, die - wie häufig nach derartigen Wettbewerbsverfahren - sich nicht mehr an ihre Verpflichtung gebunden fühlten und nach langen Nachverhandlungen von über 1 $\frac{1}{2}$ Jahren dennoch von ihrer Absicht, das Grundstück zu erwerben und zu bebauen, Abstand nahmen.

Dabei hatte sich während der Entwicklungszeit schon einiges bewegt auf dem Grundstück - zur Überraschung der Archäologen stießen diese während der **archäologischen Grabungen** auf erstaunliche Funde, die bis in das 14. Jh. zurückgingen und mehr als nur eine Bestätigung dessen lieferten, was in der Theorie bekannt war. Im Verlauf der aufgenommenen Flächengrabung hatte sich gezeigt, dass entgegen der von den Archäologen zu Grunde gelegten Annahme in diesem Areal eine unerwartet große Anzahl qualitativ sehr hochwertiger mittelalterlicher Baufunde lag. Hierzu rechnen Steinkeller mit Resten der zugehörigen obertägigen Gebäude und Heizanlagen, aber auch die Stadtmauer sowie ein bislang unbekannter Wehrturm. Entgegen den Erwartungen war das mittelalterliche Wohnquartier an der Echternstraße bis in das späte Mittelalter hinein ein sozial durchaus höherrangiger Bereich gewesen, der erst später „absackte“. Das hatte dazu geführt, dass im Gegensatz zu anderen Teilen Braunschweigs an der Echternstraße ab dem 14. Jh. kaum noch Bautätigkeit in





Kennzahlen Echternstraße 7

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Errichtet: | 1727 / Hinterhaus 1829 |
| Modernisiert: | 1993 - 1996 |
| Grundstücksgröße: | 1016 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 19 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 2 |
| Wohnfläche: | 1182 m ² |
| Umbauter Raum: | 4798 m ³ |



nennenswerten Umfang stattfand. Dadurch blieb die Bausubstanz des 13. und 14. Jh. ungewöhnlich gut erhalten, während in anderen Teilen der Stadt die großen Kellerbauten des 16. und 17. Jh. die Bebauung des Hochmittelalters teilweise stark zerstört haben. Diese Erkenntnisse spielten im weiteren Verlauf der Verhandlungen und bei der Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes eine große Rolle. Was konnte erhalten und in die Neubebauung integriert werden? Dank engagierter Architekten wurden etliche Varianten durchgespielt, wie die wichtigsten Teile zu erhalten wären. Doch dazu benötigte man Bauherren, die bereit waren, mit Phantasie und Geld mitzuwirken. Letztlich konnte der Wehrturm im nördlichen Baufeld erhalten werden, in dem dieser in die Außenanlagen der Gemeinschaftsflächen integriert wurde.

Das von den Architekten inzwischen überarbeitete Konzept sah eine Mischung aus **Stadthäusern** mit eigenen Grundstücken und **Mehrfamilienhäuser** mit einer kleinteiligen Struktur vor. Im Wesentlichen entspricht die Bebauung, die zum jetzigen Zeitpunkt zu 75% fertig gestellt ist, dem Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren: eine straßenbegleitende Wohnzeile aus dreigeschossigen Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern vervollständigt den Straßenraum. Ziegelgedeckte Pultdächer nehmen die Prägung der Dachlandschaft auf, während sich nach Westen und zum Graben Dachterrassen orientieren. Die weiß geputzten, traufständigen Wohnhäuser mit introvertiertem Charakter entlang der Echternstraße stehen im starken Kontrast zu den variationsreichen Fachwerkhäusern.

Vom Hauptriegel abgehend führen fingerförmig zweigeschossige Wohntypen in die Tiefe des Grundstücks, so dass jeweils kleine Hofsituationen entstehen. Stadthäuser und Wohnungen profitieren durch eigene Freiflächen, Terrassen oder Balkone gleichermaßen vom Grün und der Ruhe der Grabenlandschaft.

Die Anliegen der Stadt konnten dank guter Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro in vielerlei Hinsicht erfüllt werden. Zunächst ist das verantwortungsvolle

Verhalten der Architekten zu nennen. Nachdem die Investoren abgesprungen waren und auch andere Bauträger nicht für die Bebauung des gesamten Areals aufzufinden waren, wurden die Architekten selbst zu Projektentwicklern. Nur so konnte letztlich die Planung und Vermarktung in einer Hand bleiben und direkt auf die Wünsche der Bauherren eingegangen werden, und es konnte eine individuelle, aber zusammenhängende Bebauung entstehen. Der erste Bauabschnitt wurde 2006 mit einer privaten **Bauherrengemeinschaft** für 7 Stadthäuser begonnen - ein Modell, das bis dahin in Braunschweig ungewöhnlich war: der Verkauf einzelner Parzellen aus einem größeren Baugebiet auf der Grundlage der Architektenplanung. Die Stadt verfolgte darin - als Antwort auf die kleinteilige historische Bebauung - das Ziel, den Bauherren das individuelle, aber eigenverantwortliche bauträgerfreie Bauen in der Stadt zu ermöglichen und damit wieder eine Baustruktur zu erhalten, die dem Bestand sehr nahe kommt. Dahinter stand die Idee der modernen „Stadtgründer“.

Und ein weiteres Ziel setzte sich durch: die Verknüpfung der privaten und öffentlichen Freiflächen. Kein abgeriegeltes Wohnsystem sollte entstehen, das allein von der Lage profitierte. Sondern durch ein verzweigtes **öffentliches Fußwegenetz** sollten das Wohngebiet und vor allem die Bestandteile der Befestigungsanlage wie Wehrgang, Wehrturm und Graben weiterhin auch für alle Braunschweigerinnen und Braunschweiger sowie Gäste der Stadt zu erleben sein. In komplizierten Grundstücksverträgen zwischen der Stadt und einzelnen Bauherren konnten die Rechte für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Die gewünschte Einbindung des bis dahin isoliert liegenden historischen Bereiches des **Wehrganges** kann ebenfalls als Erfolg gewertet werden. Durch einen schmalen Zugang zwischen dem Stobwasserhaus Echternstraße 16/17 und dem Neubau gelangt man über den im Zusammenhang mit der Modernisierung des Gebäudes Echternstraße 16/17 beschriebenen Innenhof zum Wehrgang, der der Öffent-

lichkeit weiter zur Verfügung steht. Die zuvor beschriebenen Umstände im Umfeld der städtischen **Turnhalle** konnten und sollten nicht radikal gelöst werden. Durch kleine architektonische Eingriffe wurde die Gemengelage von Turnhalle und Wehrgang am Eingang des Neubaugebietes gemildert. Die Fassade des Turnhallenanbaus wurde durch die Aufnahme des Materials der Neubauten und andere kleine Korrekturen in den Gesamtzusammenhang integriert. Grundstücksneuordnungen und neue Abläufe im Erschließungssystem der Turnhalle ermöglichten eine Trennung hinsichtlich Nutzung und Eigentum zwischen Wehrgang und Turnhalle. Ein zweiter Rettungsweg aus der Turnhalle führte bis dahin über das Eingangspodest des Wehrturms. Dieser war in der Vergangenheit, wenn auch von der Stadt vermietet, die meiste Zeit ungenutzt und für einen Großteil der Bevölkerung nicht wahrnehmbar. So konnte der Wehrgang nun verkauft werden - an die Bauherren eines benachbarten Stadthauses, deren Wunsch es ist, hier ein kleines Cafe zu etablieren.

Die gesamte Wohnanlage erhielt im Kellergeschoss eine **Tiefgarage** - die Innenhöfe können also von PKW freigehalten werden. Der Wunsch der Stadt, hier zur Kompensation der durch die Überbauung des Grundstücks weggefallenen Parkplätze mehr Stellplätze unterzubringen als notwendig, konnte zu einem geringen Teil eingelöst werden.

Das Ergebnis eines **Parkraumbewirtschaftungskonzeptes** war im Auftrag der Politik zunächst abzuwarten, bevor die Wohnbebauung im Michaelisviertel Realität werden sollte. Konnte das Gebiet den Wegfall der Parkplätze verkraften?

Die an der Güldenstraße entstandene Tiefgarage Eiermarkt gab den Ausschlag für eine Entscheidung zugunsten der Wohnbebauung. Die Ausnutzung der Tiefgarage entspricht bei Weitem nicht ihren Kapazitäten. Nachdem das Vorhaben soweit entwickelt war, dass es umsetzungsreif war, wurde auch der Bebauungsplan aufgehoben, der das Grundstück für die Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgeschrie-

ben hatte.

Inzwischen sind auch Pläne für die Bebauung des Grundstücks zwischen Güldenstraße und Echternstraße fortgeschritten. Zwischen den Gebäuden Güldenstraße 11 und Güldenstraße 16 soll sich idealerweise ein Baukörper spannen, der zur stark befahrenen Güldenstraße eine Büro- oder Gewerbenutzung und zur Echternstraße eine Wohnnutzung aufnimmt. In den Höhen abgestaffelt soll er zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen an der Echtern- bzw. Güldenstraße vermitteln und eine Korrektur im Verlauf der Straßenrandbebauung vornehmen.

Die Diskussionen über die Planungen zur Gestaltung des **Neustadtmühlengrabens** konnten nicht abgeschlossen werden.

Als einer der ältesten künstlichen Okerarme der Stadt stand er immer im engen Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungen in diesem Gebiet. Da ein Großteil der Gräben im Laufe der Stadtgeschichte nach und nach verrohrt worden sind - noch bis 1798 waren die Gräben nahezu vollständig vorhanden - ist es zunächst als Glücksfall anzusehen, dass der Neustadtmühlengraben in der westlichen Innenstadt, der im Norden in den Bosselgraben übergeht, noch in den größten Bestandteilen und auf gesamter Länge als offener natürlicher Graben besteht.

Das Altstadtquartier Michaelisviertel, das durch die Wohnbebauung vervollständigt wurde, hatte aufgrund der Dichte und Nähe zur Innenstadt nur wenig öffentliche wie private Grünflächen zu bieten. Mit der Sanierung wurde u. a. das Ziel verfolgt, die Qualität des Grabens und seiner Grünflächen zu verbessern.

S. 242/243:

- 1-4: Grundstück Echternstraße, vor der Bebauung
- 5: Wohnbebauung Echternstraße, Entwurfsplanung
Freiflächen- und Erdgeschossplan

S. 244/245:

- 1-3: Wohnbebauung Echternstraße, Entwurf und Realisierung
- 4: Historische Stadtkarte um 1826, Okerverlauf
- 5: Blick auf den Neustadtmühlengraben



1



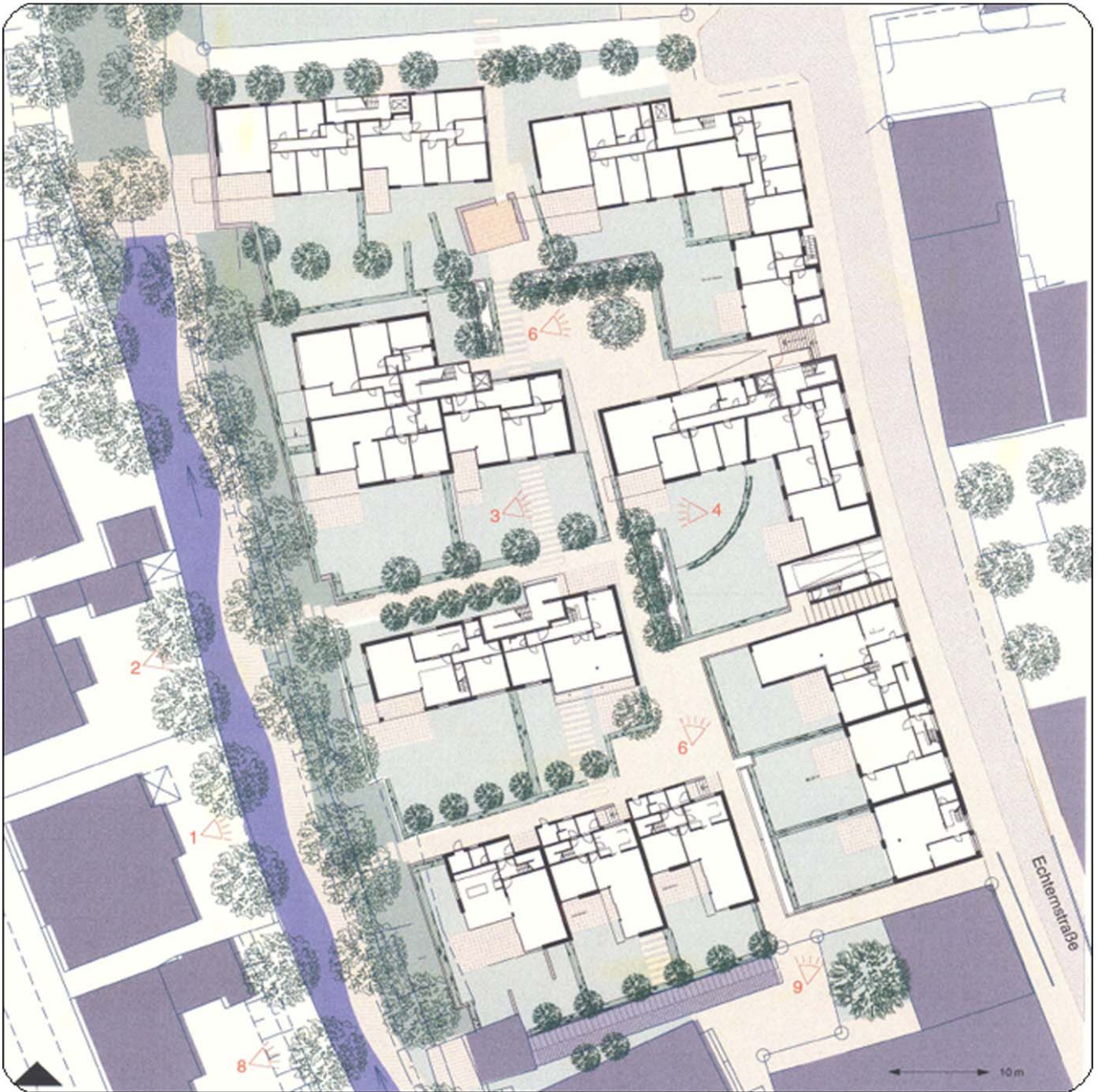
3



2



4





1



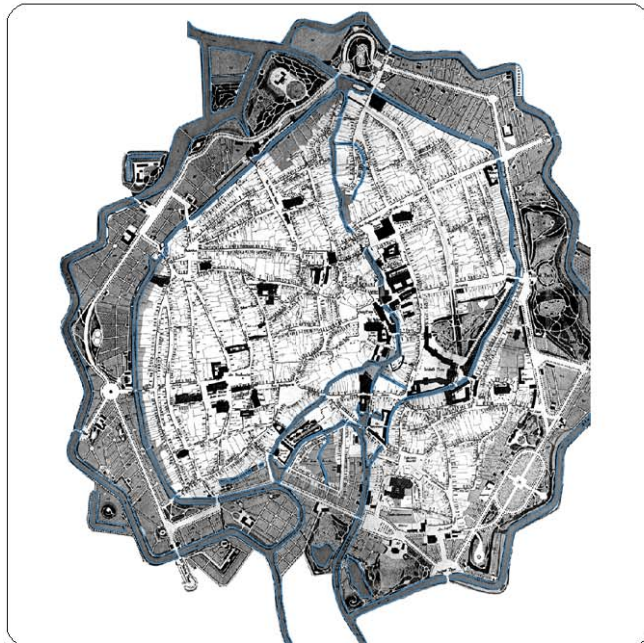
2



3

Darüber hinaus sollte im Zusammenhang mit den anderen noch vorhandenen Teilen der ehemaligen Befestigungsanlage auch der Graben von der neu entstehenden Wohnbebauung aus zugänglich und möglichst durch einen öffentlichen Weg am Ufer des Grabens erreichbar und erlebbar gemacht werden. Seit Jahren beschwerten sich Anwohner über die Qualität des Grabens - zu wenig Wasser, dafür sehr viel Müll und die Verschlammung der Sohle führten tendenziell zu einer Verwahrlosung des Grabens, der seiner Bedeutung als Denkmal nicht gerecht wurde. In mittelalterlicher Zeit bildete er zusammen mit der inneren Stadtmauer die Stadtbefestigung. Da der Graben wesentliche Veränderung nie erfahren hatte, erscheint er heute noch in seiner Ursprünglichkeit.

Der Wasserzufluss des Grabens erfolgt über eine Verbindung zur Oker auf der Höhe des Europaplatzes. Mit dem Bau des großen Verkehrsknotens wurde die natürliche Verbindung zwischen Oker und Graben durch einen baulichen Überfluss ersetzt.



4

Aufgrund der Regulierung des Okerwasserstandes in der gesamten Stadt aus Gründen des Hochwasserschutzes und aufgrund der nur sehr schmalen Verbindung zur Oker, ist der Wasserzulauf in den Graben sehr gering, und das Gewässer fast zum Stehen gekommen. Daraus folgend ist der Graben stark verschlammmt.

In mehreren **Planungsgutachten** wurde untersucht, wie und mit welchen Möglichkeiten der Graben wieder mehr Wasser führen könnte. Der Graben verläuft über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der Innenstadt, eine empfohlene Entschlammung machte daher nur Sinn, wenn dies auf der gesamten Länge erfolgte. Außerdem gilt dieser Schlamm als stark verunreinigt und mit Schwermetallen belastet - da die Oker im Harz ihren Ursprung hat und Okerwasser in den Graben fließt, sind diese Verunreinigungen infolge des Harzer Erzbergbaus und der Erzverhüttung am nördlichen Harzrand nicht untypisch. Der entnommene Schlamm müsste daher bei einer möglichen Entnahme besonders entsorgt werden.



5



Erschwert wurden diese Überlegungen durch die Diskussion über einen **öffentlichen Weg** entlang des Grabens. Sollte er am Böschungsfuß, oberhalb der Böschung oder dazwischen verlaufen? Sollte er sich auf die Länge des Neubaugebietes beschränken? Und waren die Eingriffe in die Grabenlandschaft hinsichtlich des Denkmalschutzes hinnehmbar?

Eine abschließende Antwort konnte aufgrund der sich sehr komplex darstellenden Problematik und der nur noch knapp zur Verfügung stehenden Zeit und damit fehlender finanzieller Mittel durch die Befristung des Sanierungsverfahrens in der Innenstadt nicht gegeben werden. Sinnvoll erscheint aber, diese Fragestellung im Rahmen einer Gesamtschau des Braunschweiger Grabensystems und einer Diskussion über das Sichtbarmachen im Stadtbild neu zu beleuchten. Bereits in den 90er Jahren vergab die Politik einen Auftrag an die Stadt, das Thema „**Wasser in der Stadt**“ in einem gesamtstädtischen Konzept darzustellen. Da diese Gräben u. a. die alte Stadtgrenze markieren,

1



2

wären sie wichtige städtebauliche Elemente, die den Eingang in die Innenstadt markieren. In Zusammenhang mit den die Wasserwege begleitenden Grünflächen und Fußwegen könnte diese „Stadtschicht“ wieder aufgedeckt werden, die die Geschichte sichtbar macht und gleichzeitig neue Qualitäten in das Stadtzentrum bringt.

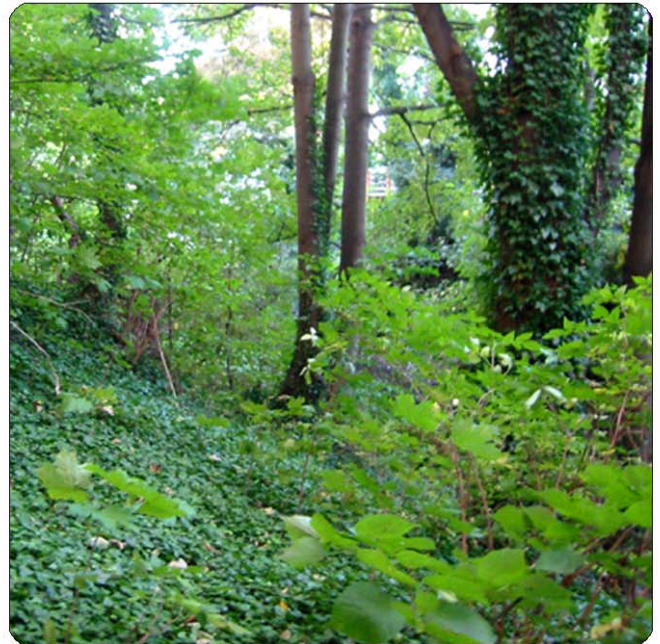
Eine Tendenz, wie mit dem Neustadtmühlengraben umzugehen wäre, könnte freilich prognostiziert werden: der heute verrohrte Teil des Grabens an der Sonnenstraße verdient eine Öffnung, so das vom Straßenrand aus der Graben und die Grünflächen in der Längsachse erlebbar werden würden. Am Ende der Stichwege, die von der Echternstraße zum Graben führen, könnten punktuell kleine „Plattformen“ geschaffen werden, die ebenfalls den Einblick in die Grabenlandschaft gewähren. Wassertechnische Eingriffe wie die Vergrößerung des Zuflusses wären möglich. Ob tatsächlich das alte Grabenprofil durch die Schlammabnahme wieder hergestellt wird, bleibt unsicher und hängt im Wesentlichen von Finanzierungsmöglichkeiten ab. Bereits heute können die ersten Anwohner des neuen Wohngebietes von den Grünflächen profitieren.

Wesentlich für den Erhalt des Quartiers und die Nachhaltigkeit des Sanierungsprozesses war das Schließen dieser Baulücke. Das für die Stadt heute so aktuelle Thema **„Neues Wohnen in Braunschweig“** konnte durch das verfolgte Verfahren und durch die modellhafte Herangehensweise bei der Realisierung der Wohnbebauung in der Echternstraße, die fast zeitgleich mit der Stadthausbebauung im Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel in der Friedrichstraße im ähnlichen Verfahren erfolgte, beeinflusst werden.

- 1: Animation zur Umgestaltung des Neustadtmühlengrabens
- 2: Grabenprofil Neustadtmühlengraben, Planung nicht realisiert
- 3: Grünflächen am Neustadtmühlengraben
- 4: Blick auf den Neustadtmühlengraben

S. 248/249:

- 1: Echternstraße 13-18, nach dem Sanierungsverfahren
- 2: Synoptische Karte: Überlagerung der Stadtkarten von 1980 und 2005

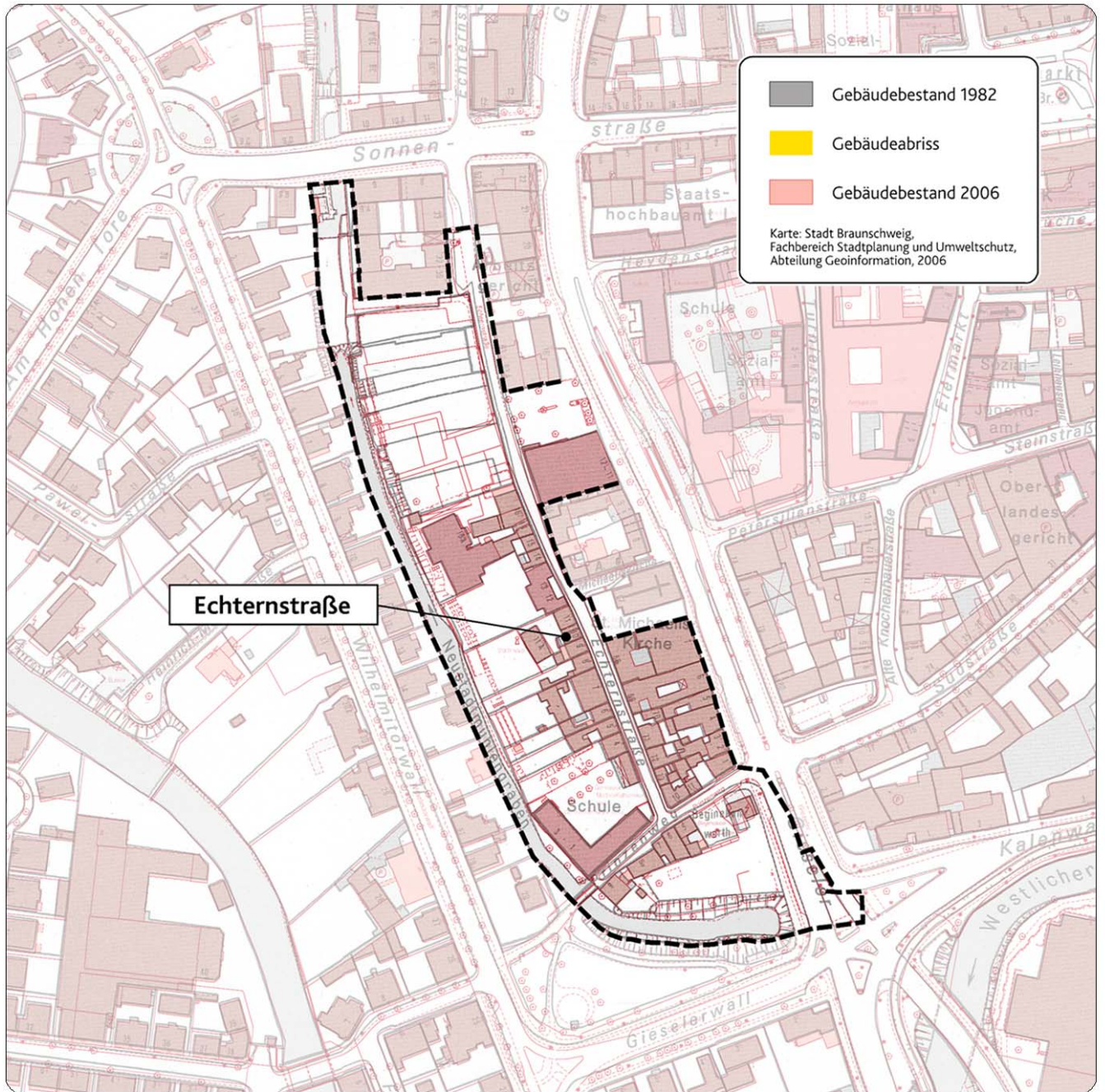


3



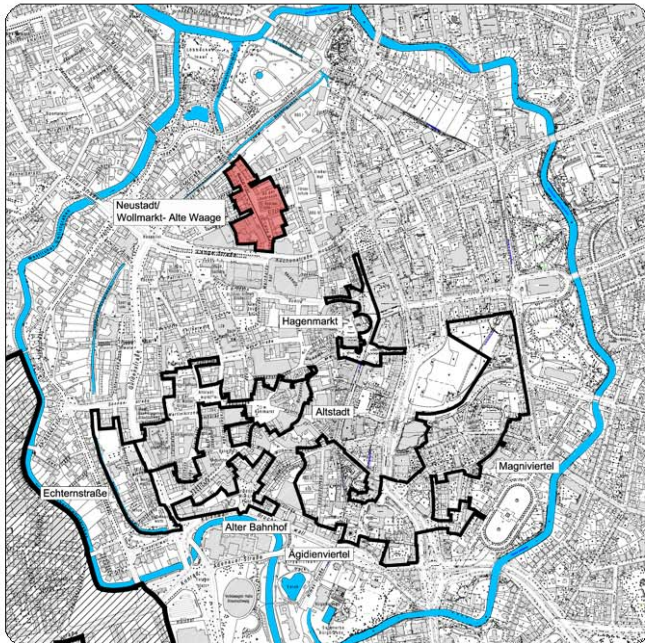
4



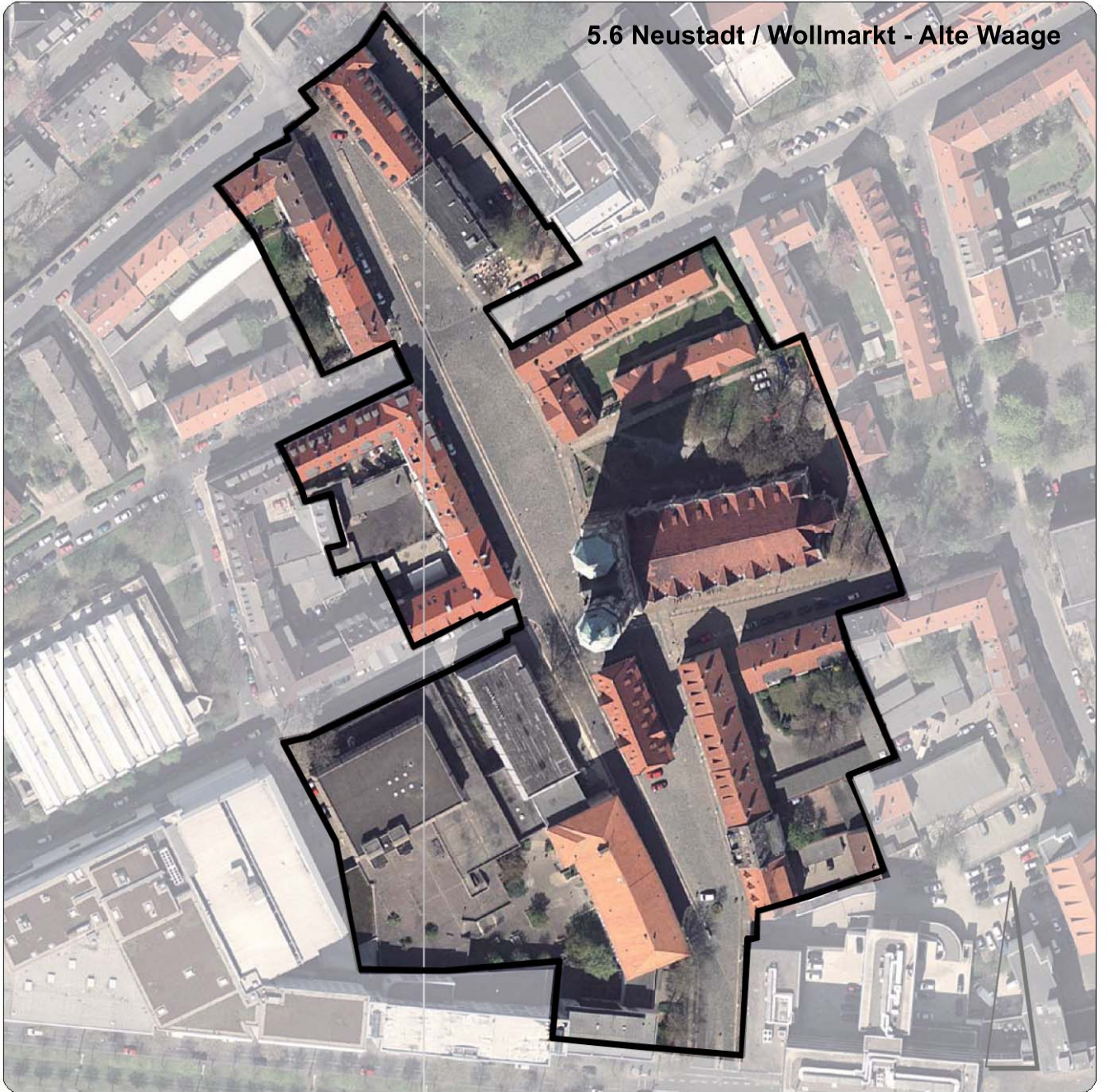


5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.6 Neustadt / Wollmarkt - Alte Waage



5.6 Neustadt / Wollmarkt - Alte Waage



5.6 Neustadt / Wollmarkt - Alte Waage

Die bisherigen Ausführungen haben bereits deutlich gemacht, dass das Sanierungsgebiet Innenstadt keiner zusammenhängenden Fläche eines einzigen Stadtgebietes entsprach. Zur Innenstadt gehören all jene Bereiche, die sich innerhalb der „Okerinsel“ befinden. Das Sanierungsgebiet setzte sich aber zusammen aus einzelnen Stadtteilen, Altstadtquartieren oder nur kleineren Bereichen eines Stadtteils innerhalb der Innenstadt, so dass das Sanierungsgebiet eher einem Flickenteppich glich.

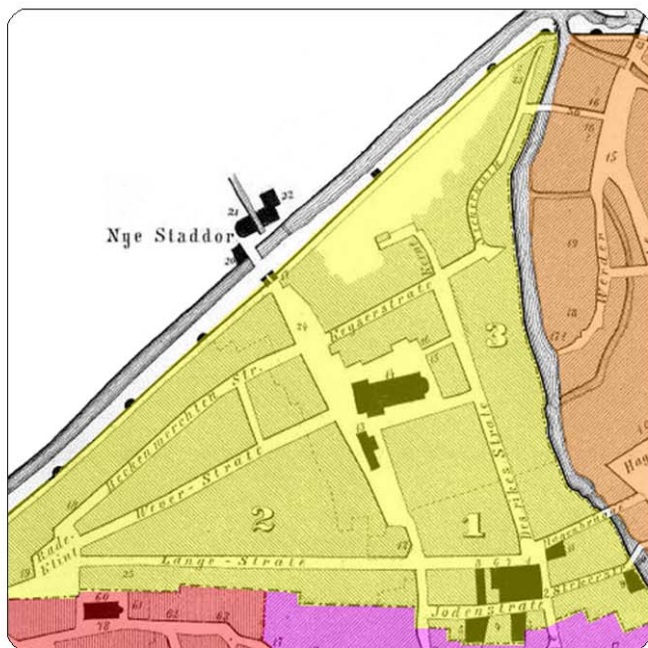
Der Bereich „Neustadt/Wollmarkt - Alte Waage“ ist ein solcher Teil des „Flickenteppichs“. Er ist das räumliche Zentrum eines der fünf bestehenden mittelalterlichen Weichbilder Braunschweigs, der **Neustadt**. Die Neustadt ist heute ein innerstädtisches Wohnquartier hoher Dichte mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, einer schwachen Nutzungsmischung und einer Reihe öffentlicher Einrichtungen - insbesondere Schu-

len und einer Sporthalle. Am Platz Alte Waage liegt - etwas in der Flucht zurückgesetzt - die Berufsbildende Schule III.

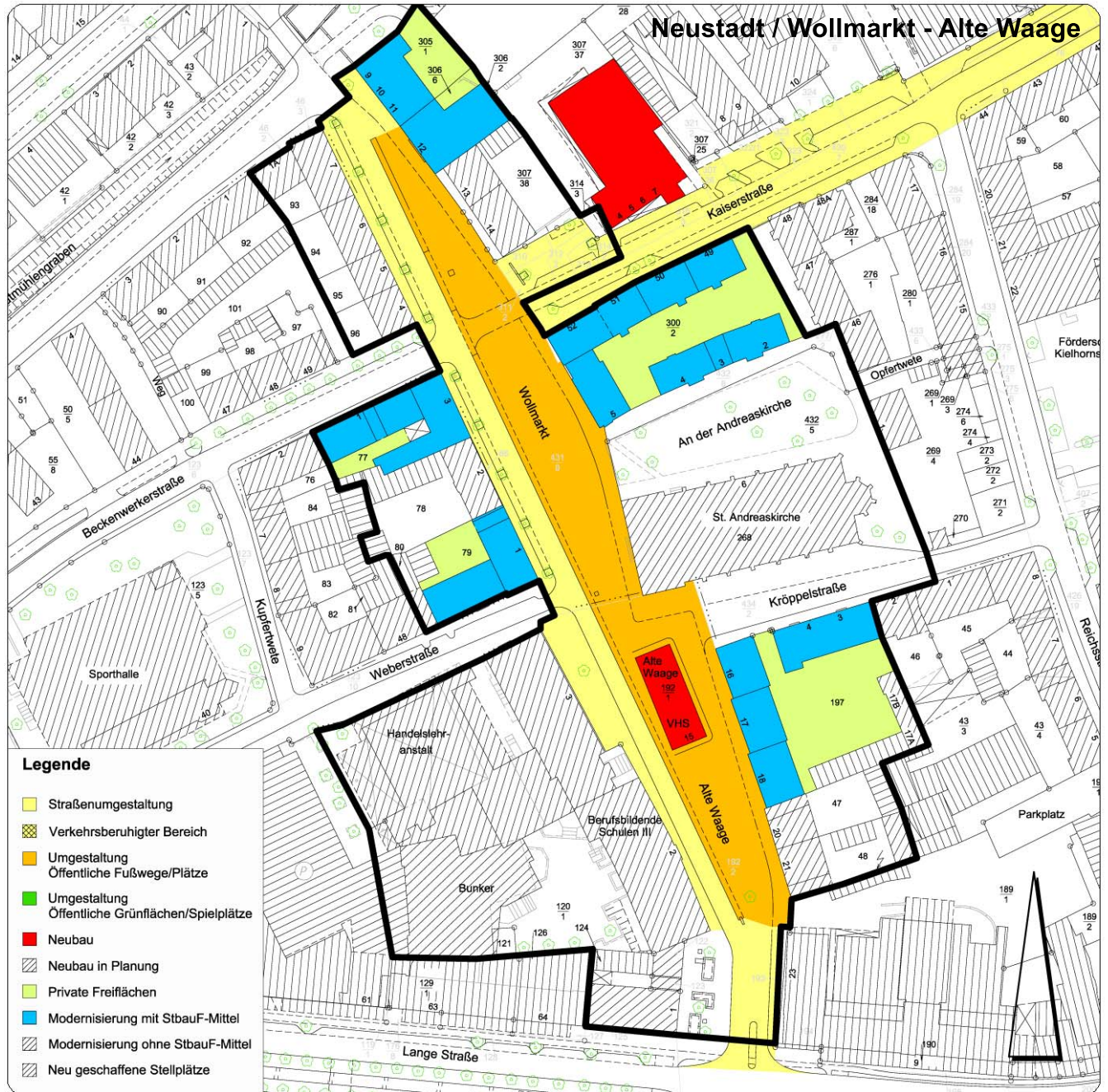
In den Vorbereitenden Untersuchungen war dieser Bereich zunächst weitaus größer gefasst und schloss einen Bereich westlich und nordöstlich bis zur Wendenstraße mit ein. Nur ein kleinerer Teil des Untersuchungsgebietes wurde tatsächlich ins Sanierungsverfahren aufgenommen, und zwar die Platzfläche des Wollmarktes sowie die Platzrandbebauung einschließlich der St. Andreaskirche. Da die Teilbereiche Hagen und Neustadt aus Gründen beschränkt zur Verfügung stehender Mittel nicht Bestandteil der Programmaufnahme von 1981 waren, wurden diese Gebiete in reduzierter Form erst 1987 in das Verfahren aufgenommen - dank Mittelaufstockung und nochmals überarbeiteter Maßnahmepläne.

Mit der Festlegung des Wollmarktes zum Sanierungsgebiet ist der markanteste Straßenraum der Neustadt mit seiner sich bogig weitenden Erstreckung ausgewählt worden. Der Grundriss der Neustadt hatte bis zur städtebaulichen Neuordnung nach dem Zweiten Weltkrieg eine sehr ausgeprägte und klar strukturierte Form, an der besonders das fächerförmige Straßensystem im Westteil des Weichbildes hervortrat. Ausgehend vom Radeklint führten Weberstraße, Beckenwerkerstraße und Lange Straße strahlenförmig auf den langgestreckten Straßenmarkt an der Andreaskirche. An der Langen Straße mit dem Standort des Neustadtrathauses - ging dieses Altstadtgebiet allmählich in die Gebiete „Sack“ und „Altstadt“ über.

Dieser weiche Übergang ist durch die heutige scharfe Trennung der zur mehrspurigen Verkehrsachse ausgebauten Langen Straße aufgehoben. Das Neustadtrathaus wurde von seinem zugehörigen Stadtteil abgetrennt. Weitere Eingriffe in die historische Struktur des Straßennetzes der Neustadt wurden zu Beginn



1: Weichbild Neustadt
2: Maßnahmeplan Neustadt/Wollmarkt-Alte Waage



der 60er Jahre vorgenommen - im Radeklint treffen sich heute zwei Kerntangentenabschnitte, die an der Schnittstelle zu einem mehrspurigen Verkehrsknoten ausgebaut wurden.

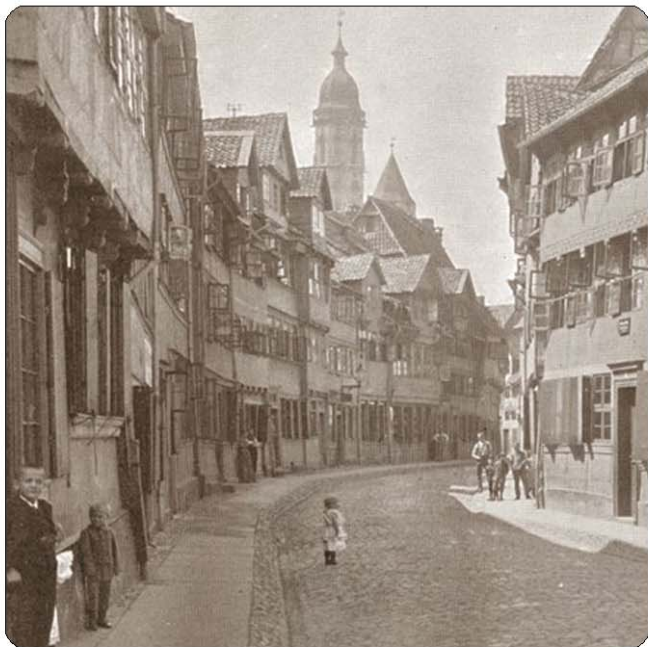
Am Ostrand der Neustadt wurde seit dem Ende des 19. Jh. mit der Verrohrung und Überbauung der Oker die mittelalterliche Topografie und die durch den Fluss klar gezogene Abgrenzung zum östlich benachbarten Stadtteil Hagen verwischt, so dass die Entwicklung mit der Wiederbebauung der im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstörten Neustadt noch weiter fortgeschritten ist. So ist z.B. die Straße Nickelnkulk ganz aus dem Stadtbild verschwunden.

Diese Umstände hatten auch Auswirkungen auf das Zentrum der Neustadt, das heute im nördlichen Teil **Wollmarkt** und im südlichen Teil **Alte Waage** genannt wird. Der platzartig aufgeweitete Straßenzug hatte als Marktplatz nie große Bedeutung. Und wenn der Straßenraum in seiner historischen Prägung erhalten ge-

blieben ist, so wurde die Bebauung - in vielfältiger Ausprägung vorhanden gewesene Holzarchitektur - durch die Brandbomben des Zweiten Weltkrieges schwer beschädigt oder vollständig vernichtet. Historische Bausubstanz ist in diesem Teil der Stadt heute nur noch an einigen vereinzelt liegenden, in Massivbauweise errichteten Solitärbauten fassbar. Schlichte Nachkriegsbebauung, die sich im gesamten Quartier fortsetzt, säumt heute den Straßenraum.

Der Platzraum Wollmarkt/Alte Waage verlor durch die Aufgabe alter Parzellenstrukturen und durch die Verbreiterung des Cityrings im Süden seine Fassung. Hier „verliert“ er sich in den Verkehrsräumen der Langen Straße und des gegenüberliegenden Meinhardshofes.

Die heute den Platz wieder dominierende „**Alte Waage**“ wurde im Zweiten Weltkrieg vollkommen zerstört. Sie wurde als Waag- und Speicherhaus 1534 auf dem Wollmarkt errichtet. Mitte des 19. Jh. wurde die „Alte Waage“ erstmals restauriert.



1



2

Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde 1987 nach kontroversen Diskussionen beschlossen, die „Alte Waage“ wieder aufzubauen. Mit dieser Entscheidung eng verknüpft war das Ziel, den gesamten Platzbereich umzugestalten und die den Platz begrenzenden Fassaden und Gebäude im Sinne eines gemeinsam wirkenden Ensembles zu modernisieren. Somit lag der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit - das Sanierungsgebiet war nun gegenüber dem vorherigen Untersuchungsgebiet viel kleiner gefasst - ausschließlich am und um den Wollmarkt und Alte Waage.

Folgende **städtebaulichen Missstände** wurden für den gesamten Bereich der Neustadt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- inhomogene Baustruktur in Folge ungeordneter städtebaulicher Entwicklung in den Bereichen Wendenstraße - Schubertstraße - Geiershagen;
- zu enge Überbauung von Blockinnenbereichen (Schubertstraße - Am Wendentor - Geiershagen - Bosselgraben und Baublock Kupfertwete - Beckenwerkerstraße - Wollmarkt - Weberstraße);
- fehlende städtebauliche Einbindung von Einzelgebäuden (insbesondere Bunkergebäude Kaiserstraße);
- den baulichen Zusammenhang störende Baulücken an besonderen Standorten;
- in einigen Bereichen schlechter Gebäudezustand, Bedarf an Objektsanierung und Modernisierung;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- Häufung ungenutzter, provisorisch oder sehr extensiv genutzter Flächen in guter Lage;
- für bauliche Neuordnung ungeeignete Grundstückszuschnitte;

Störungen und Immissionen

- starke Belastungen von Wohngebäuden entlang der Wendenstraße durch Verkehrslärm und Abgase;
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verbauung und Immissionen aus Gewerbebetrieben in Blockinnenbereichen (insbesondere Block Kupfertwete - Beckenwerkerstraße - Wollmarkt - Weberstraße);
- Belästigung durch Geruchsentwicklung, Ungeziefer entlang des Bosselgrabens;

Funktionsmängel Verkehr

- ungenügender, provisorischer Ausbauzustand der Straßen; unzureichende Verkehrsberuhigung in einzelnen Wohnstraßen und Platzbereichen;
- Defizit an Einstell- und Parkplätzen;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- unzureichende Ausstattung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, sowie Spielplätzen;
- Erweiterungsbedarf der Gewerblichen Berufsschule I;
- umfassender Neuordnungsbedarf der Lebenshilfe-Einrichtungen Kaiserstraße
- Neubau eines Bildungszentrums Lange Straße erforderlich;

- Wiedererrichtung des stadthistorisch und baugeschichtlich bedeutenden Gebäudes „Alte Waage“ wünschenswert;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- einige der geschlossenen Blockbereiche (Wendenstraße - Schubertstraße und Blockbereich Kupfertwete - Beckenwerkerstraße - Wollmarkt) sind gekennzeichnet durch überdurchschnittlich hohen Kinderanteil bzw. durch überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil - Merkmale, die durch die Sanierungsplanung für die Infrastrukturausstattung, das Wohnraumangebot und die Wohnumfeldverbesserung zu berücksichtigen sind;

Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den gesamten Bereich der Neustadt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- Verbesserung der gebietsbezogenen Erschließung;
- Errichtung öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen in Verbindung mit privaten Wohnungsneubau;
- Wohnumfeldverbesserungen;
- Neuordnung der Bebauung und Erschließung nördlich der Kaiserstraße;
- Entkernung des Blockinnenbereiches Beckenwerkerstraße/Kupfertwete/Weberstraße/Wollmarkt und Verbesserung der Belichtungssituation sowie der Freiflächennutzung;
- Wiedererrichtung des stadthistorisch bedeutsamen Gebäudes „Alte Waage“, Einbeziehung in den Straßenraum.

1: Alte Waage, historisch

2: Alte Waage, nach dem Wiederaufbau

S. 258/259:

1: Rahmenplan aus den Vorbereitenden Untersuchungen

2: beschlossener Rahmenplan

Sanierungsmaßnahmen in der Neustadt vor dem Zweiten Weltkrieg

Wenig bekannt ist, dass bereits vor dem Zweiten Weltkrieg sich der „Gedanke der Sanierung“ begonnen hatte durchzusetzen. Im Zuge der explosionsartigen Entwicklung der Stadt in der Gründerzeit wurden Lagergebäude, Ställe und andere Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt und die Blockinnenhöfe hoffnungslos zugebaut. Der sanierungsbedürftigste Bereich lag in der Neustadt zwischen Langer Straße und Wollmarkt. Auf zahlreichen Grundstücken waren menschenunwürdige Zustände entstanden.

1933 wurde unter der Leitung des an der Technischen Hochschule lehrenden Professors Flesche mit ersten Sanierungsmaßnahmen an der Weberstraße begonnen. Sanierungsvorstellungen hatte Flesche bereits 20 Jahre vorher entwickelt. Sie waren jedoch bis dahin nicht zur Durchführung gekommen.

Den Sanierungsarbeiten gingen gründliche Bestandsaufnahmen voraus. In der städtischen Verwaltung wurde eine Sanierungsabteilung eingerichtet und sechs Architekturbüros wurden für die Einzelplanungen eingeschaltet. Es wurden vor allem Entkernungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Das alte Straßenbild blieb weitgehend unverändert. Die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte war selbstverständlich. Im Blockinnenbereich wurden zur Verbesserung der Belüftung und Belichtung Hofgebäude abgerissen. Es wurden jeweils mehrere Höfe nur durch niedrige Zäune getrennt, zu überschaubaren Einheiten zusammengefasst und vom Stadtgartenamt bepflanzt. In Gebäuden wurden bei zu geringen Raumhöhen Zwischendecken entfernt. Sanitäre Anlagen wurden erneuert und neue Küchen und Waschküchen geschaffen. Gleichzeitig wurden neue Schornsteine hochgemauert, da durch die auffälligen alten Kamine oft Brände entstanden waren. 25% der Wohnungen gingen dabei verloren. Die Bewohner wurden in neue Siedlungsgebiete umgesetzt. Die Kosten teilten sich Reich/Staat/Landesversicherungsanstalt und Stadt.

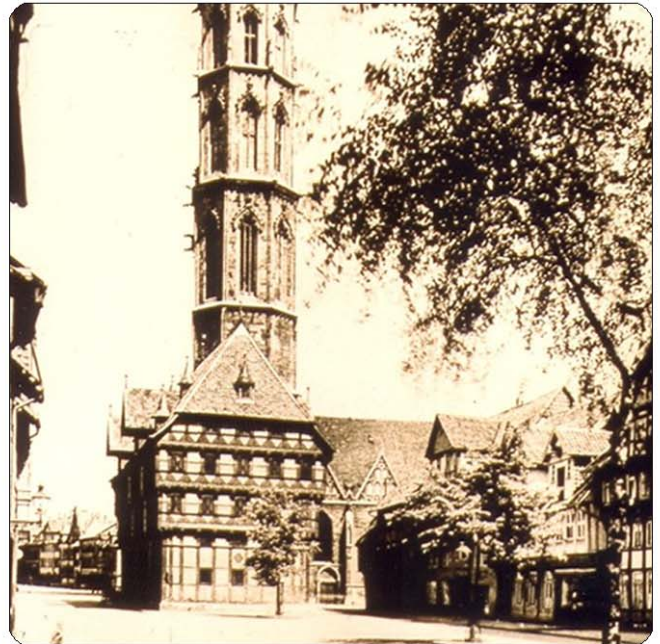
Der einzelne Eigentümer wurde gar nicht oder nur gering belastet. Er erhielt aber auch keine Entschädigung bei Gebäudesubstanzverlusten. Widerstände gegen die Sanierung gab es kaum, unter anderem aufgrund der erheblichen Wertverbesserungen durch die Sanierungsmaßnahmen. Zur Versorgung der Altstadt fanden Bäcker, Metzger, Schmied, Schuster und Klempner ihren Platz im Quartier. In den Blockinnenbereichen wurden zwei Kinderspielplätze angelegt. Der als Speicher dienende Fachwerkbau Alte Waage wurde ebenfalls saniert und zum Hitlerjugendheim umgenutzt.

Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

ALTE WAAGE

Die Alte Waage, wie sie heute in der Braunschweiger Neustadt zu sehen ist, ist eine detailgetreue Rekonstruktion des ursprünglichen Gebäudes aus dem Jahre 1534, das durch Bombenangriffe während des Zweiten Weltkrieges zerstört wurde.

Mit ihrer Höhe von 21 m ist die „Alte Waage“ das größte und imposanteste Fachwerkhaus der Stadt. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen freistehenden, mehrgeschossigen Fachwerkbau. Zwischen dem Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen befindet sich ein Zwischengeschoss. Alle Geschosse kragen ca. einen Meter über das Erdgeschoss hinaus, d. h. sie ragen über den Grundriss des untersten Geschosses hinaus, was bei Fachwerkhäusern früher durchaus üblich war, um mehr Wohn- bzw. Nutzfläche in den oberen Etagen zu erhalten. Auf dem Dach befinden sich drei große Erker mit Luken zum Speicher. Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei große Tore, durch die früher Fuhrwerke zum Wiegen ihrer Ladung ein- und ausfahren mussten, bevor sie diese in der Stadt anbieten durften.



1



2





Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde im Jahre 1534 als Speicher- und Waagehaus der Braunschweiger Neustadt auf dem Wollmarkt, nur wenige Meter entfernt von der Andreaskirche errichtet. 1671 wurde die „Alte Waage“ nicht mehr als solche genutzt, da eine neue errichtet worden war. Das Gebäude verfiel daraufhin im Laufe der Jahrzehnte zusehends. Erst 1854 wurde es durch den Herzoglichen Hofbaurat Friedrich Maria Krahe, einem Sohn des Architekten Peter Josef Krahe, umfangreich restauriert, wobei man sich allerdings nur wenig an der historischen Bausubstanz orientierte. Krahe ließ einige tief greifende Veränderungen, besonders an der Fassade, vornehmen. So wurden etwa die Gefache, die bis dahin kunstvoll und sichtbar mit Ziegeln verfüllt waren, weiß verputzt. Bei erneuten Restaurierungsmaßnahmen zwischen 1937 und 1939 wurden die Kraheschen Veränderungen größtenteils wieder rückgängig gemacht. Nach Beendigung dieser Arbeiten diente das Gebäude bis zu seiner Zerstörung im Jahre 1944 als Heim für die Hitlerjugend (HJ).

Die Alte Waage wurde durch Bombenangriffe während des Zweiten Weltkrieges zunächst beschädigt. Am 10. Februar 1944 erhielt sie jedoch mehrere Volltreffer. Die Reste des Gebäudes gingen schließlich im Feuersturm des Bombenangriffs vom 15. Oktober 1944 unter. Verbliebene Trümmer wurden nach Kriegsende beseitigt, das Grundstück wurde eingeebnet und jahrzehntelang als Parkplatz bzw. Marktplatz benutzt.

Erst 1991 - nach kontroversen, öffentlichen und fachlichen Diskussionen - wurde mit der Rekonstruktion begonnen. Dabei mag bei der Entscheidung für die Rekonstruktion und gegen einen platzgliedernden Neubau auch der immense Verlust von historischer Holzarchitektur Braunschweigs als Fachwerkstadt eine Rolle gespielt haben. Die Entscheidung fiel außerdem in eine Zeit, in der die Moderne und der Funktionalismus an Bedeutung verloren. Man zog anscheinend die Erkenntnis, dass auch sie die „Sehnsüchte“ des Menschen nicht erfüllen konnten. Die in philoso-

phisch-ästhetischen Auseinandersetzungen über zeitgemäßes Bauen und den Wiederaufbau nicht mehr vorhandener historischer Architektur, vor allem in Kreisen von Architekturprofessoren der Universität Braunschweig entwickelte, ablehnende Haltung konnte den Wunsch nach Wiederaufbau nicht aufhalten.

Bei der Rekonstruktion wurden z. T. originale Gebäudebestandteile, die katalogisiert und eingelagert waren, sowie die originalen Baupläne verwendet. Die Rekonstruktion wurde so originalgetreu wie möglich durchgeführt, so dass z. B. beim Fachwerk ausschließlich Holzverbindungen, aber keinerlei Nägel oder Schrauben verwendet wurden.

1994 war der Wiederaufbau abgeschlossen und seither steht die Alte Waage wieder an ihrem Originalstandort. Heute dient sie der Volkshochschule Braunschweig als Verwaltungs- und Schulungsgebäude. Bis dahin hatte die Volkshochschule keinen eigenen Stammbau. Seit Jahren war die Stadt bemüht, die Volkshochschule angemessen unterzubringen. In der Vergangenheit wurden mehrere Neubauprojekte verfolgt, ohne dass es jedoch zu einem erfolgreichen Abschluss kam. Der Beschluss des Rates der Stadt vom 20. Oktober 1987, die Neustadt in das Sanierungsprogramm aufzunehmen, sowie die ebenfalls seit Jahren gärende Idee zum Wiederaufbau der Alten Waage waren glückliche Umstände, die mit der Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung zusammengeführt werden konnten.

Vielfach wurde in der Diskussion um den Wiederaufbau der Alten Waage behauptet, die Stadt verfolge die Rekonstruktion als isolierte Einzelmaßnahme, die dem gesamten Sanierungsprozess kaum zu Gute komme. Dabei wurde bereits in den vorbereitenden Untersuchungen eine Bündelung von Maßnahmen empfohlen.

Bei allem, was für oder gegen die Rekonstruktion der Alten Waage gesagt wurde, ist festzustellen, dass der Wiederaufbau der Alten Waage ein Baustein ist im gesamten innerstädtischen Erneuerungsprozess, der

sich mit anderen zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt Braunschweig zusammengefügt hat.

Neben den Mitteln zum Wiederaufbau der Alten Waage wurden außerdem Städtebaufördermittel zur Umgestaltung der Platzfläche, als Zuschuss für die gestalterische Verbesserung der Platzfläche im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen und für weitere Vorbereitungen und Planungen beantragt. Diese Mittel flossen zunächst zögerlich, da zu Beginn der 90er Jahre öffentliche Fördergelder auch auf die neuen Bundesländer zu verteilen waren.

Wie in anderen Gebieten, so hoffte die Stadt auch hier, dass sich der Wiederaufbau der Alten Waage und die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum als Impuls für private Investitionen auswirkten. Zum Teil konnten diese Erwartungen - wie die nächsten Abschnitte zeigen werden - auch erfüllt werden.

PLATZGESTALTUNG WOLLMARKT / ALTE WAAGE

Die Rekonstruktion eines Gebäudes nimmt naturgemäß Bezug auf die aktuellen stadtfunktionalen, stadträumlichen, platz-/straßenräumlichen und hochbaulichen Gegebenheiten. Das Gebäude der Alten Waage stellt sich in die vorhandene Platzfigur. Es stellt sich zu den Platzfunktionen, zu den Materialien der Platzoberfläche und zu den Einzelarchitekturen der den Platzraum umschließenden Bebauung. Die Rekonstruktion der Alten Waage als der Nachwelt zu erhaltendes bzw. wieder zu schaffendes „Juwel“ der mittelalterlichen Fachwerk-Baukunst „forderte“ den Platz Wollmarkt/Alte Waage.

1: historische Luftaufnahme vom Platz Alte Waage

S. 262 - 265:

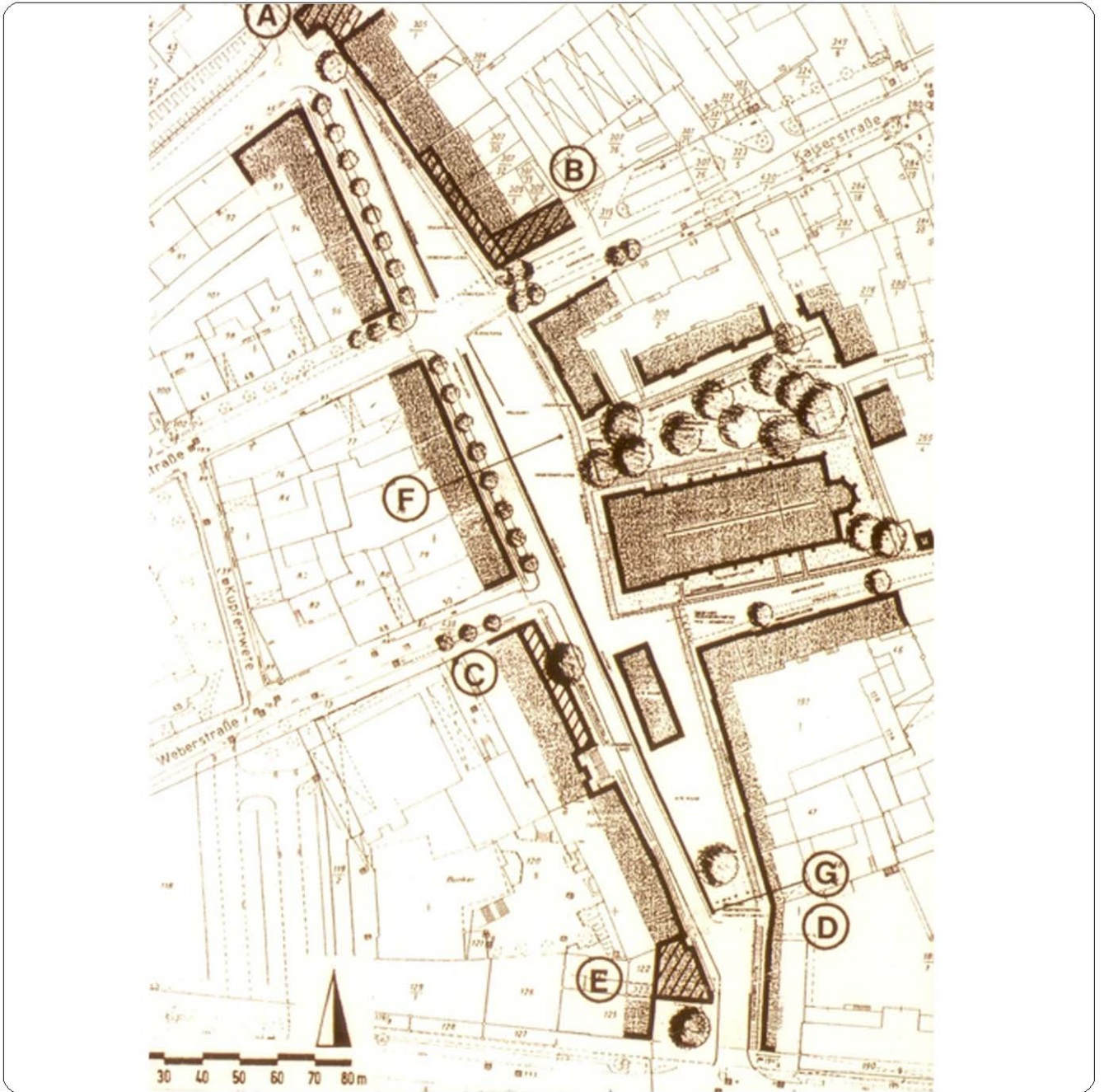
- 1: Wollmarkt, vor der Umgestaltung
- 2: Wollmarkt, Planung aus dem Wettbewerbsbeitrag
- 3: Wollmarkt, Planung aus dem Wettbewerbsbeitrag
- 4: Wollmarkt, nach der Umgestaltung

Die Bemühungen um die Gestaltung des überwiegend als Parkplatz genutzten Platzraumes Wollmarkt/Alte Waage waren jedoch nicht nur in dem Wiederaufbau der „Alten Waage“ begründet, die als freistehendes Fachwerkhaus im Zusammenspiel mit dem Westwerk und dem 122 m hohen Südturm der Andreaskirche den angerförmigen Platzraum wirkungsvoll in zwei verschiedenen große, miteinander verbundene Platzräume gliedert. Sondern auch darin, dass der Platzraum das Zentrum des Weichbildes Neustadt war und wieder werden sollte. Die Neustadt sollte als eines der ursprünglich fünf selbständigen Weichbilde der Stadt Braunschweig wieder ein Zentrum mit Markt, Kirche und Waage erhalten.

Der Platzbereich Wollmarkt/Alte Waage erstreckt sich in nordwestlicher Richtung von der Langen Straße bis zum Neuen Weg in Form eines Angers mit einer Länge von ca. 300 m. Während die westliche Platzwand









nahezu in einer Flucht verläuft, entwickelt sich die östliche Raumkante eher in Form eines unregelmäßigen Segmentbogens, in den das Westwerk der St. Andreaskirche mit dem 122m hohen Südturm hineinragt. Davor erhebt sich dem historischen Stadtbild folgend die wieder aufgebaute „Alte Waage“.

Im Rahmen des Wiederaufbaues des Bereiches Wollmarkt/Alte Waage wurden zum größten Teil die historischen, den Platz begrenzenden Baufluchten beibehalten. Lediglich der südliche Zugang zum Platz wurde aufgeweitet und nach Westen verrückt, so dass eine direkte Verbindung in den Meinhardshof entstand. Stadtbild prägend wirkt heute die für die Gebäude der 50er und 60er Jahre typische, einfache Architektur und Gestaltung.

Die Gliederung der Platzfläche stammt in wesentlichen Teilen noch aus der Vorkriegszeit. Kennzeichnend sind insbesondere die Trottoirs mit Hochborden, die die Raumkanten des Platzraumes wirkungsvoll nachzeichnen und betonen. Auf der Platzfläche selbst dominierte das Kopfsteinpflaster, wobei an einigen Stellen noch Pflasterreste aus früherer Zeit vorhanden waren.

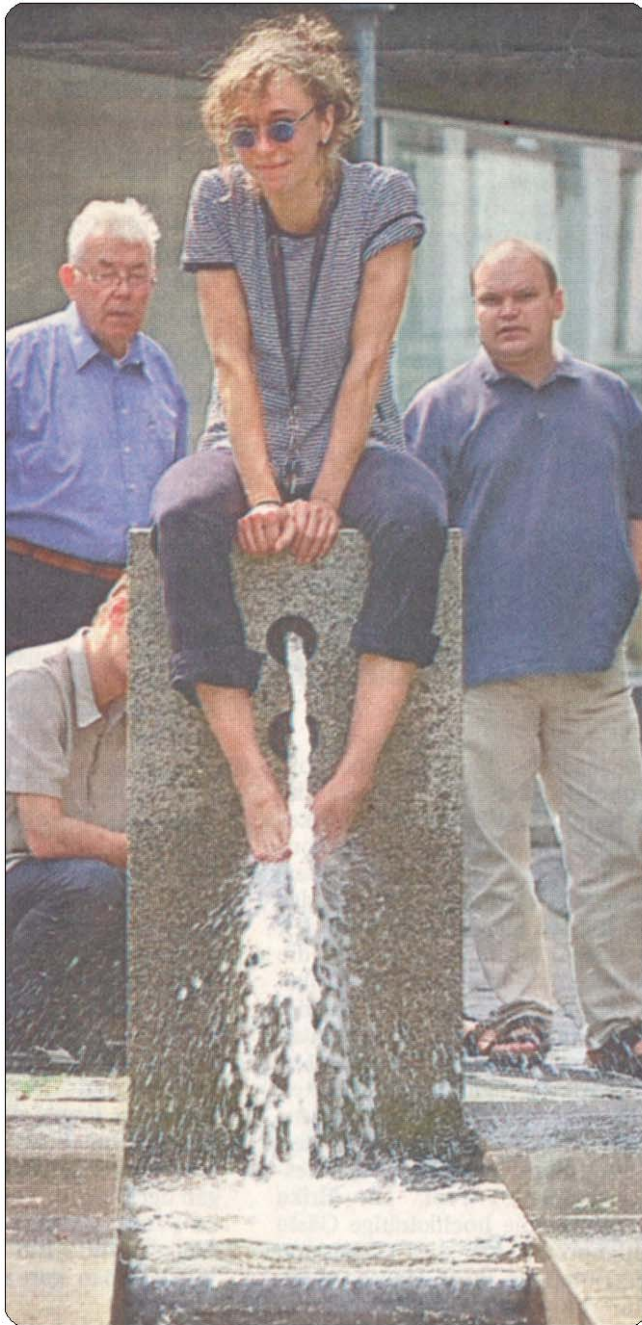
Die gesamte Neustadt erfreut sich als innenstadtnahes Wohnquartier einer hohen Lagegunst. So sind auf kurzem Wege sowohl die wohnungsnahen Grünflächen des nördlichen Wallringes als auch die Innenstadt selbst zu erreichen. Die Bausubstanz weist den Standard der ersten Nachkriegsjahre auf. Örtliche Versorgungseinrichtungen sind im Quartier verstreut, haben jedoch weder ortsspezifische und -typische Angebote, noch einen nennenswerten Einzugsbereich über die Quartiersgrenzen hinaus, und können somit kaum unverwechselbaren Charakter vermitteln. Große untergenutzte Flächen, die überwiegend als Parkplätze genutzt wurden, warteten auf eine Umnutzung und Umgestaltung.

Nachdem die Rekonstruktion des Gebäudes „Alte Waage“ fertig gestellt war, wurde entschieden, durch

gezielte Maßnahmen das Zentrum der Neustadt und die Platzfolge „Wollmarkt/Alte Waage“ basierend auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes gestalterisch zu verbessern und funktional aufzuwerten. Dies sollte einerseits die Attraktivität des Quartiers erhöhen, andererseits die Bereitschaft zu privaten Investitionen fördern.

Ein im Jahr 1992 durchgeführter städtebaulicher **Realisierungswettbewerb** führte im Jahr 2000 zur Durchführung des Platzumbaus. Wettbewerbsaufgabe war es, einen Realisierungsvorschlag für die Gestaltung und die Funktionen des Platzes zu entwerfen, ein Konzept für die Verkehrsführung und Verkehrsabwicklung zu integrieren, Gestaltungsideen für die Platzrandbebauung und für deren bauliche Ergänzung zu entwickeln und ein Nutzungskonzept für Platzraum, Platzrand sowie für das Gebäude „Alte Waage“ vorzulegen. Dies sollte in heutiger Gestalt- und Funktionsauffassung unter Würdigung der mittelalterlichen Platzfigur, des mittelalterlichen Bauwerkes der Andreaskirche, des rekonstruierten Bauwerkes „Alte Waage“, aber auch der hochbaulichen Ergänzungen der 50er Jahre und damit den stadträumlichen Überformungen der Nachkriegszeit erfolgen. Dabei waren die unerwünschten Folgewirkungen der stadträumlichen Überformungen der Nachkriegszeit - die Verbreiterung von Langer Straße und Küchenstraße, Verlegung und Verbreiterung des Meinhardshofes - zu bewältigen.

Der erste Preis ging an das Büro Martin Diekmann und Irene Lohmann aus Hannover. Der Entwurf überzeugte das Preisgericht durch die Reduzierung der baulichen Mittel auf das Wesentliche: „Der Raum wird als eine Einheit verstanden, der durch bauliche Ergänzungen und gezielten Einsatz von Baumreihen wieder hergestellt wird.“ Dabei handelt es sich im Norden um einen Platzabschluss durch Erweiterung des Jugendhotels, im Süden um einen Platzabschluss durch ein Platanenkarree, um Schließung einer Baulücke an der Einmündung Kaiserstraße durch einen Neubau mit Café sowie um eine „geschnittene Baumwand“ vor der Berufsschule.



Es folgten umfangreiche Abstimmungen zwischen den zahlreichen Fachplanern der Stadtverwaltung, den freien Planern und den politischen Gremien. Die Anwohner wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und deren Anregungen und Hinweise soweit möglich eingearbeitet.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität wurden bei der Realisierung des Projektes auf Grundlage des ersten Preises des Wettbewerbes folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen weiterverfolgt.

Baustruktur, Ortsbild und Gestaltung

Die Raumkanten des Platzes sollten, soweit erforderlich, entsprechend dem historischen Vorbild ergänzt werden.

Die grundlegende Idee zur Umgestaltung des Platzbereiches Wollmarkt/Alte Waage wird von der die gesamte Platzlänge begleitenden **Wasserrinne** mit eingelegtem Waagbalken bestimmt. Zum Einen sollte damit an die alten Wassergräben erinnert werden, die früher die Stadt durchzogen. Zum Anderen sollte eine inhaltliche Verbindung zur ursprünglichen Funktion des Gebäudes „Alte Waage“ hergestellt werden. Zudem bildet die Rinne die erforderliche Trennung der westlich verbleibenden Fahrbahn von den neu entstandenen Fußgängerbereichen auf den Plätzen „Alte Waage“ und „Wollmarkt“.

In der Verlängerung der Kaiserstraße besteht die Möglichkeit der Überführung durch Fahrzeuge, seitlich des Gebäudes „Alte Waage“ ist ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer zugeordnet.

Die Wasserrinne besteht aus einem Natursteinblock aus französischem Granit; der Waagbalken sollte aus Messing hergestellt werden. Das Ende der Rinne wird von einem Steinrelief markiert, dessen Teile durch zurückhaltende Bearbeitung noch die Spuren ihres Abbaus im Steinbruch zeigen. Die Wasserzufuhr erfolgt über eine Zisterne mit Pumpanlage, so dass ein geschlossener Kreislauf vom Einspeisungsstein bis zum Ende der Rinne entsteht.

1: Wasserrinne mit Brunnenstein

Die Oberflächenmaterialien des Platzes - Natursteinpflaster, Feldpflaster und Velpker Sandsteinplatten - entsprechen ebenfalls dem historischen Vorbild; vorhandenes Material wurde weitestgehend wieder verwendet, historische Rinnen- und Traufprofile wurden wiederhergestellt.

Auf der Westseite des Platzes wurden gemäß Entwurfsvorschlag im Wechsel mit Parkplätzen zahlreiche Bäume zur gestalterischen Aufwertung gepflanzt. Die Möblierung und Beleuchtung des Platzes besteht aus einem gestalterisch durchgängigen Prinzip.

Die Platzrandbebauung sollte unter Berücksichtigung der Typik der vorhandenen Nachkriegsarchitektur durch Anwendung einer einheitlichen Formsprache und eines abgestimmten Farbkanons gestalterisch verbessert und harmonisiert werden. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sollten sich gestalterisch hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit dem Ort anpassen. Hierzu wurden Anregungen aus dem Entwurfsbeitrag des 2. Preisträgers im städtebaulichen Wettbewerb (Prof. Färber/Hayase-Färber) aufgegriffen und zusammen mit den Autoren weiterentwickelt.

Nutzung

Die vorhandene Nutzungsmischung im Quartier sollte erhalten und die Einrichtung neuer Geschäftsfunktionen mit spezialisiertem Angebot gefördert werden. Die Einrichtung eines Wochenmarktes versprach zunächst die weitere Belebung des Platzes. Da traditionell andere Plätze für Wochenmärkte genutzt wurden, ließ sich dieses Ziel nicht durchhalten. Dafür haben sich andere Veranstaltungen der Volkshochschule etabliert wie z.B. ein regelmäßig stattfindender Kunstmarkt. Neue gastronomische Einrichtungen sind hinzugekommen, die mit ihrer Außenbestuhlung im Sommer den Platz beleben.

Die Attraktivität des Quartiers wurde durch Wohnumfeldverbesserungen wie Begrünung oder behutsame Hofentkernung erhöht.

Verkehr

Der Platzbereich Wollmarkt/Alte Waage sollte vorrangig von Fußgängern genutzt werden und als Aufenthaltsfläche für Bewohner und Besucher dienen. Die Platzfläche ist von der Straße deutlich durch die Wasserrinne abgegrenzt. An der westlichen Platzseite sollte die Fahrbahn als Sammelstraße erhalten bleiben. Für den Parkraumbedarf der Bewohner wurden im Rahmen des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes Anwohnerparkplätze ausgewiesen. Langzeitparker haben die Möglichkeit, die Parkhäuser in der Innenstadt zu nutzen.

Sanierungstätigkeit im Umfeld

In unmittelbarem Zusammenhang mit der städtebaulich-räumlich-gestalterischen Umgestaltung des Platzbereiches wurden die Weichen für die Sanierung und Umgestaltung der platzbildenden Bauten und die Verbesserung des Wohnumfeldes gestellt. Neben der Platzumgestaltung sollten sowohl private hochbauliche Sanierungsmaßnahmen im Platzumfeld als auch Ordnungsmaßnahmen, wie z.B. behutsame Entkernungen, unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln durchgeführt werden.

Ausgelöst durch das städtische Vorhaben der Umgestaltung Wollmarkt/Alte Waage haben private Eigentümer in Kooperation mit der Stadt diese Möglichkeit genutzt. In relativ kurzer Zeit wurden parallel zur Platzumgestaltung zahlreiche Gebäude bzw. Gebäudeensembles saniert. Damit wurde die Attraktivität des Erscheinungsbildes dieses innenstädtischen Teilbereiches schrittweise weiter erhöht. Auch in Zukunft wird die Stadt entsprechende Initiativen mit ihren Möglichkeiten unterstützen.



Eine der ersten und umfangreichsten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umgestaltung Wollmarkt/Alte Waage war die Sanierung des Gebäudeensembles der BBG - **Kaiserstraße 48 - 52/An der Andreaskirche 2 bis 5**. Hier wurde beispielhaft in enger produktiver Zusammenarbeit mit der Stadt eine komplexe Maßnahme bis zu gestalterischen Details umgesetzt. Auf der Grundlage des im Wettbewerbsverfahren entwickelten Gestaltungsrahmens wurden differenzierte Lösungen für sehr unterschiedliche Gebäudetypen entwickelt.

Neben grundsätzlichen Maßnahmen der Dachsanierung und einem erforderlichen Vollwärmeschutz wurde ein Farbkonzept des Gesamtbereiches in Alternativen erarbeitet und dabei vielfältige baulich-gestalterische Details berücksichtigt, bzw. wiederhergestellt.

Dabei ging es um den Einbau neuer Balkone, die Erneuerung der Fenster mit feiner Sprossenteilung in Anlehnung an den Bestand, die Sicherung und Wiederherstellung vorhandener Graffiti, die Ausbildung von Fensterfaschen und Gesimsen und nicht zuletzt um die Wiederherstellung der durch die Zeit verschlissenen Pergolen, die den offenen Hofbereich gestalterisch schließen.

All diese umfangreichen Maßnahmen wurden im bewohnten Zustand zügig und seitens der Eigentümerin mit großer Sorgfalt und Rücksichtnahme gegenüber den Mietern umgesetzt. Ein Sommerfest der BBG auf dem ehemaligen Kirchhof St. Andreas war krönender Abschluss dieses für das gesamte Umfeld des Platzbereiches Wollmarkt/Alte Waage bedeutsamen und stimulierenden Vorhabens.

Auf der Grundlage eines von der Stadt in Auftrag gegebenen Sanierungsgutachtens zur Umgestaltung der Gebäude **Alte Waage 16 - 18/Kröppelstraße 3 und 4** wurde ein Katalog von baulichen und gestalterischen Maßnahmen zu Entwicklungsperspektiven der Gebäude aufgezeigt, die kurz- bis langfristig in Schritten realisierbar waren. Der Katalog umfasste die Sanierung der Fassaden mit Vollwärmeschutz, eine neue

Farbgebung, die technische und gestalterische Erneuerung der Balkone und den Einbau zusätzlicher Fenstersprossen, um eine feinere Maßstäblichkeit an diesem Ort zu erreichen. Die Erarbeitung dieses differenzierten Gutachtens in Schritten war die Grundlage zu einer einvernehmlichen Einigung der Eigentümergemeinschaft.

Nach der bereits erfolgten Umsetzung dieser Maßnahmen waren weitere Verbesserungen vorgesehen. So wurde es möglich, dass einzelne oder mehrere Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt und auf der Grundlage des Gutachtens schrittweise die Dachgauben gestalterisch verbesserten oder auch Wintergärten zur Steigerung der Wohnqualität bauten.

Für die langfristige Entwicklung wurden auch Möglichkeiten einer Umnutzung der Erdgeschossbereiche in kleinere Geschäfte, Cafés oder Ähnliches vorgeschlagen und diskutiert.

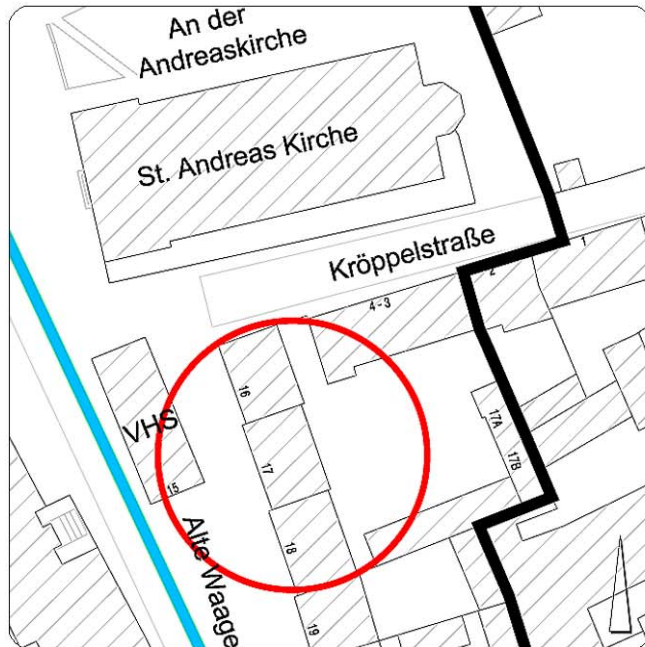
Die Stadt hat damit exemplarisch einen sinnvollen, bis in die Zukunft reichenden Weg der schrittweisen Umgestaltung von Gebäuden in der Innenstadt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern aufgezeigt.

Nachdem auf den Grundstücken **Wollmarkt 3/Beckenwerkerstraße 1** bereits erste Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudeäußeren und in den Wohnungen durchgeführt wurden, z.B. der Einbau neuer Fenster mit einer zusätzlichen Sprossenteilung, sollte im Weiteren der Dachraum zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum ausgebaut und darüber hinaus mit Dachgauben versehen werden, die sich der vorhandenen Fassadengliederung anpassten. Außerdem hat das gesamte Gebäude eine neue Farbgestaltung erhalten. In diesem Kontext erfolgte die schrittweise gestalterische Verbesserung der Erdgeschosszone mit den Schaufenstern einschließlich der Eigenwerbung.

1: Steckbrief Alte Waage 16-18

S. 272/273:

1-8: An der Andreaskirche 2-5, vor und nach der Sanierung



Kennzahlen

Alte Waage 16 - 18

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | 1955 |
| Modernisiert: | 1999 - 2000 |
| Grundstücksgröße: | 2038 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 41 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 2211 m ² |
| Umbauter Raum: | 3756 m ³ |





1



3



2



4



5



7



6



8

Weiterhin wurden Wohnumfeldverbesserungen im Blockinnenbereich durchgeführt. So wurde das zweigeschossige Hofgebäude abgerissen, damit sich die Belichtungssituation für die Wohnungen positiv veränderte und eine freilächengestalterische Aufwertung des Hofes durch Begrünungsmaßnahmen, sowie die Unterbringung von vier Stellplätzen unter einer begrünten Pergola möglich wurde.

Der CVJM am **Wollmarkt 9 - 12** beabsichtigte im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Platzbereiches Wollmarkt/Alte Waage die äußere Gestalt seiner Gebäude durch Sanierung zu verbessern. Der vorhandene Jugendtreff sollte zu einer Cafeteria mit ca. 30 Plätzen umgestaltet werden und mit einer vorgesehenen Freisitzfläche zu einer weiteren Belegung und Erhöhung der Attraktivität der Platzfläche Wollmarkt beitragen. Vorgesehen war, Teile der bescheidenen 50er Jahre- Fassade im Erdgeschoss großzügig mit einer modernen Stahl-Glas-Konstruktion gestalterisch und funktional zum Platz zu öffnen. Die Fassade, die sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befand, wurde saniert und auf der Grundlage der Rahmenplanung zur Gestaltung für den Wollmarkt/Alte Waage farblich neu gestaltet. Die notwendige Werbung wurde durch ein neues Werbekonzept in die Gesamtgestaltung integriert. Heute tritt das Gebäude vorbildlich und modern in Erscheinung.

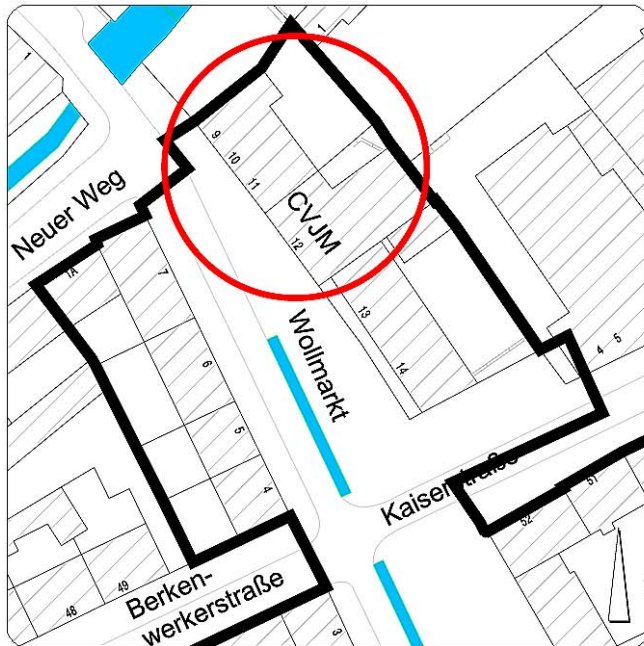
Als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Vorschläge für die weitere Entwicklung des Grundstücks **Kaiserstraße 4 - 7** erarbeitet, das mit einer ehemaligen Tankstelle einen negativen Eindruck vermittelte. Einer dieser Vorschläge sah die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung Kaiserstraße/Wollmarkt zugunsten einer Neubebauung vor.



1



2



Kennzahlen

Wollmarkt 9 - 12 CVJM

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Errichtet: | 1952 |
| Modernisiert: | 1999 - 2000 |
| Grundstücksgröße: | 442 m ² |
| Anzahl der Nutzungseinheiten: | 104 Betten (1951) |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | Hotelnutzung |
| Wohnfläche: | 1488 m ² |
| Umbauter Raum: | 6350 m ³ |



Städtebauliches Ziel war die Wiederherstellung maßstäblich gefasster Straßenräume und klarer Raumkanten entsprechend dem historischen Vorbild.

Durch Bauabsichten eines Investors, dem Ortsbild folgend ein mehrgeschossiges Gebäude für Gewerbe und Wohnen zu errichten, konnte dieses Ziel in einem ersten Bauabschnitt verwirklicht werden. Zur Realisierung dieses Vorhabens hat die Stadt einen Bebauungsplan erarbeitet, der entsprechend dem Charakter der Umgebung eine verdichtete Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen wie z. B. Praxen, Läden und Büros ermöglichte. Nach Abschluss dieses Neubauvorhabens wurde auch der erste Abschnitt der Umgestaltung der Kaiserstraße (vom Wollmarkt bis zur Reichsstraße) umgesetzt.

Das Gebäude der BBS III auf dem Grundstück **Alte Waage 1** wurde in den 60er Jahren von der Bauflucht zurückgesetzt errichtet. Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsverfahrens wurde vorgeschlagen, die historische Bauflucht mittels einer begrünten Pergola wieder nachzuzeichnen. Nicht zuletzt aus Kostengründen wurde nun aber eine qualitative Aufwertung der Freifläche vor der BBS III unter Verzicht auf eine Pergola vorgenommen. Vorhandene Findlinge, alte und gestalterisch unterschiedliche Bänke und unschöne Hochbeete wurden entfernt. Die Oberfläche des Bereiches wurde mit Sandstein-Kleinpflaster ausgebildet. Die Möblierung erfolgte mit neuen, einheitlichen Bänken und Papierkörben. Die so entstandene Fläche konnte damit funktional und gestalterisch dem umgestalteten Platz Wollmarkt/Alte Waage zugeordnet werden. Die Maßnahme wurde von der Stadt Braunschweig durchgeführt und im Frühjahr 2000 fertig gestellt.



1



2

- 1: Kaiserstraße 4-7, vor der Neubebauung
- 2: Kaiserstraße 4-7, nach Neuordnung und Neubebauung
- 3: Kaiserstraße 49-52, nach der Sanierung
- 4-5: Wollmarkt 1, nach der Sanierung



3

Nach ca. einjähriger Bauzeit wurde der umgestaltete Platz Wollmarkt/Alte Waage am 10. März 2000 offiziell seiner Bestimmung übergeben. Mit der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Platzes und der Sichtbarmachung seiner historischen Bedeutung konnte nun ein Entwicklungsprozess im Zusammenspiel mit den Anliegern, den Bürgern und der Stadt fortgesetzt werden, der vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, wie Markt, Stadtteilstadt, die Einrichtung von Freisitzplätzen oder allgemeine „Open-Air-Aktivitäten“ möglich macht.

Planung, Diskussion und Umsetzung bildeten die Grundlagen für neue Impulse - lebens- und liebenswert wird eine Stadt erst durch die Akzeptanz und Aneignung ihrer Bürger.

S. 278/279:

- 1: Blick auf den Turm der Andreaskirche
- 2: Platzbereich vor der Berufsbildenden Schule III
- 3: Wollmarkt, nach der Umgestaltung
- 4: Synoptische Karte: Überlagerung der Stadtkarten von 1980 und 2005



4



5



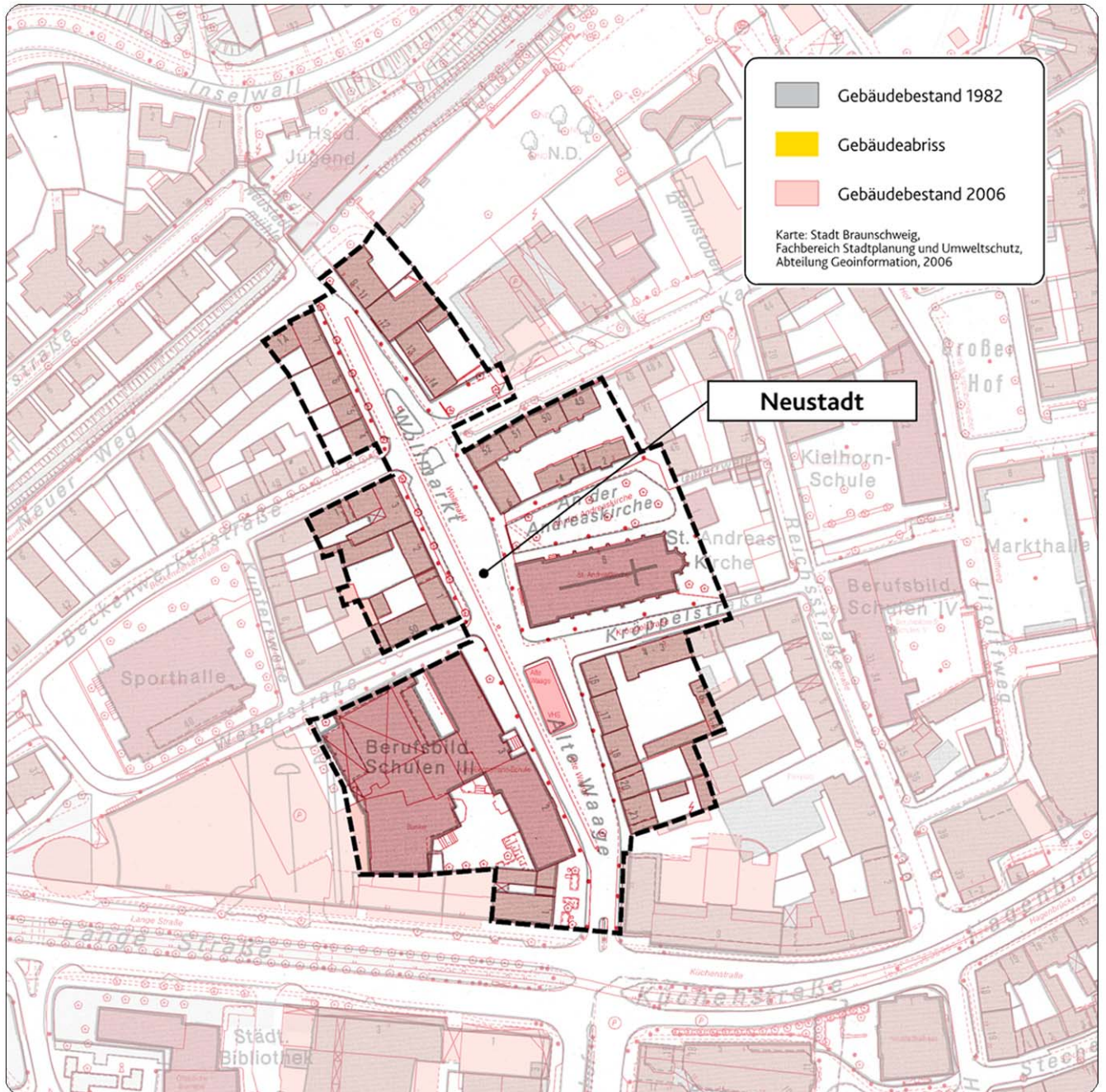
1



2

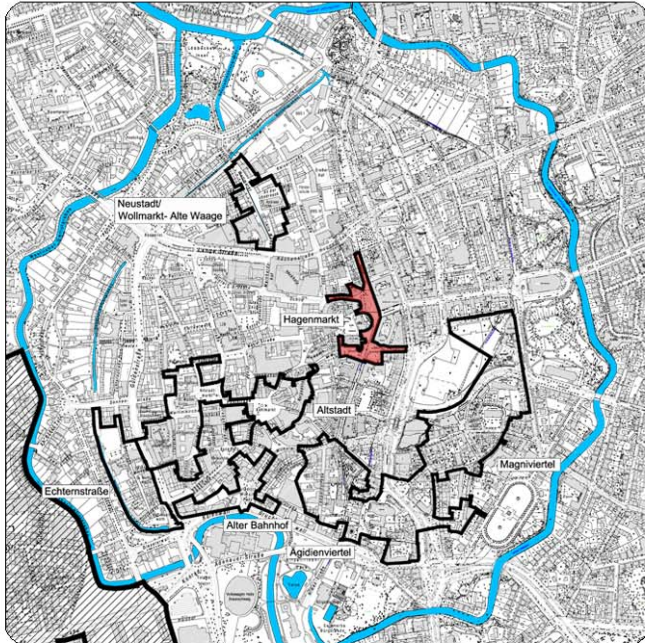


3



5 Maßnahmen in den Teilbereichen

5.7 Hagenmarkt





5.7 Hagenmarkt

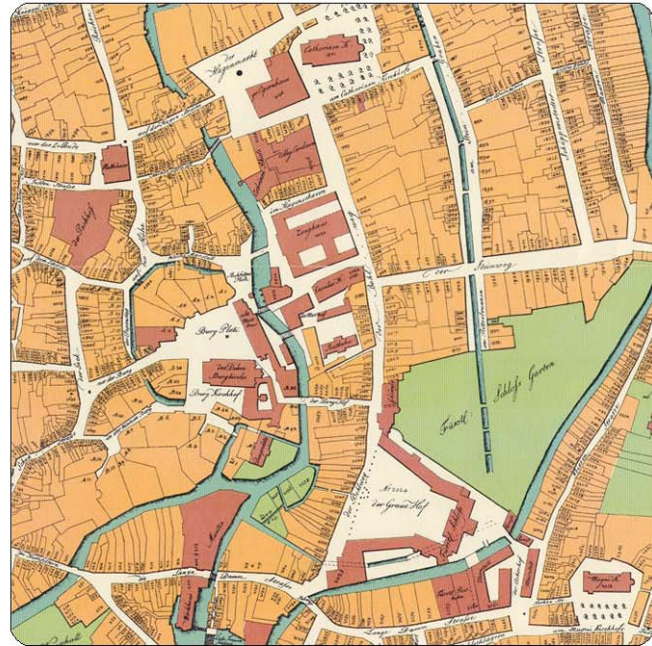
5.7 Hagenmarkt

Mit dem Teilbereich „Hagenmarkt“ wird hier das kleinste Gebiet innerhalb des gesamten Sanierungsgebietes beschrieben. Der Titel ist zunächst irreführend, da das Zentrum der im 12. Jh. planmäßig angelegten Siedlung des Weichbildes „Hagen“ - der Hagenmarkt - nicht Bestandteil des Sanierungsverfahrens wurde.

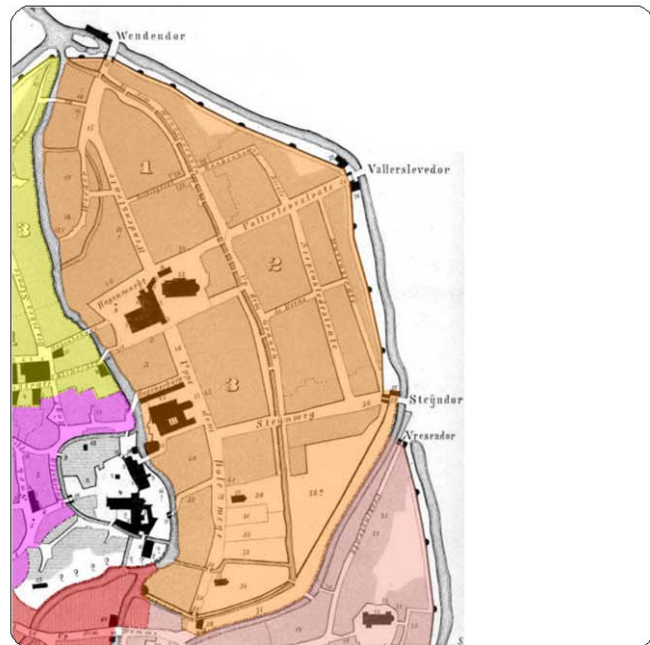
Wohl aber die erst viel später in der heutigen Form entstandenen Bereiche bzw. Plätze oder Straßenzüge Ruhfäutchenplatz und Langer Hof. Sie und die verbindenden Straßenzüge Münzstraße, Marstall und Casparstraße bildeten seit 1987 mit der 2. Änderung der Sanierungssatzung den Teilbereich „Hagenmarkt“ im Sanierungsgebiet Innenstadt, nachdem diese Teile des ursprünglich viel größeren Untersuchungsgebietes nach Aufstockung der Fördermittel nachträglich in das Sanierungsverfahren aufgenommen werden konnten. Der Teilbereich „Hagenmarkt“ schloss ursprünglich den gesamten Hagenmarkt, sowie nördlich und östlich gelegene Flächen in das Untersuchungsgebiet ein. Mit der Möglichkeit der Aufnahme in die Sanierung beschränkte die Stadt sich auf die wichtigsten und für die Durchführung realistischsten Maßnahmen.

Der Hagen war vor seiner Besiedlung ein tiefliegendes Feuchtgebiet in der Okerniederung, auf der Ostseite des Flusses gelegen. Zur Urbarmachung und Ansiedlung wurden flandrische und friesische Siedler ins Land gerufen, die in der Trockenlegung von Sümpfen erfahren waren.

Wie bereits im Nordteil der Altstadt erfolgte die Anlage der Straßenzüge in diesem Weichbild in Nord-Süd-Erstreckung. Die Grenze des Weichbildes im Westen war die Oker, die als „Burmühlengraben“ offen von Süd nach Nord durch die Stadt zur Burgmühle floss, die 1857 im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung im 19. Jh. abgebrochen wurde.



1



2

1: Stadtkarte von 1798

2: Weichbild Hagen

3: Dom, Burg und Rathaus um 1930



Die heute die historischen Straßenverläufe des Stadtteils Hagen begleitenden Architekturen stammen fast alle aus der unmittelbaren Nachkriegszeit sowie den fünfziger und sechziger Jahren des 20. Jh. Von der einst großen Zahl an Fachwerkhäusern ist kein einziges mehr vorhanden. Historische Massivbauten, von denen es auch in diesem Stadtgebiet eine Vielzahl gab, sind nur noch in einigen wenigen Exemplaren erhalten oder wiederaufgebaut.

Seit den 80er Jahren des 19. Jh. setzten im Gebiet des südlichen Hagen im Osten der Burg Dankwarderode und jenseits des alten Burgmühlengrabens Planungen für eine städtebauliche Neuordnung ein, mit der das Gebiet zu einem neuen großstädtischen Zentrum ausgebaut werden sollte.

In Fortsetzung der mit Polizei- und Justizgebäude begonnenen Etablierung staatlicher Behörden wurde hier, an der Nahtstelle zwischen Burgbereich und Hagen, der Versuch gemacht, mit herzoglichen und städtischen Monumentalbauten sowie großstädtischer Privatarchitektur der Stadt eine neue Mitte zu geben.

Mit dem Bau des Finanzgebäudes, des Ministerialgebäudes und des neuen Rathauses am Langen Hof wurden wichtige Funktionen der Administration und des Finanzwesens, die vorher im Bereich der Altstadt angesiedelt waren, in die unmittelbare Nähe von Burg und Dom zurückgeholt. Mit einer Art „Regierungsviertel“ wurde eine architektonische Brücke zwischen alter (Burg) und neuer Residenz (Schloss) geschlagen und alle wichtigen staatlichen und kommunalen Organe zentral zusammengefasst. Innerhalb von nur zehn Jahren sind die städtischen Strukturen im Osten der Burg grundlegend verändert worden. Mit leichteren Kriegsschäden hat der Zweite Weltkrieg auch hier seine Spuren hinterlassen.

Folgende **städtebaulichen Missstände** wurden für den gesamten Bereich Hagenmarkt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

Baustruktur und Gebäudezustand

- Störung des städtebaulichen Zusammenhangs durch Baulücken an städtebaulich wichtigen Standorten durch unvollständige, provisorische Bebauung; insbesondere im Bereich Papenstieg - Höhe - Marstall, nördliche Platzbegrenzung des Ruhfäutchenplatzes, südliche Platzbegrenzung Hagenmarkt sowie im Markthallenbereich;

Grundstücksstruktur und Nutzung

- in Teilbereichen ungenutzter bzw. extensiv als Parkfläche genutzter Bereich zwischen Bohlweg und Wilhelmgarten in städtebaulich besonderer Lage;

Störungen und Immissionen

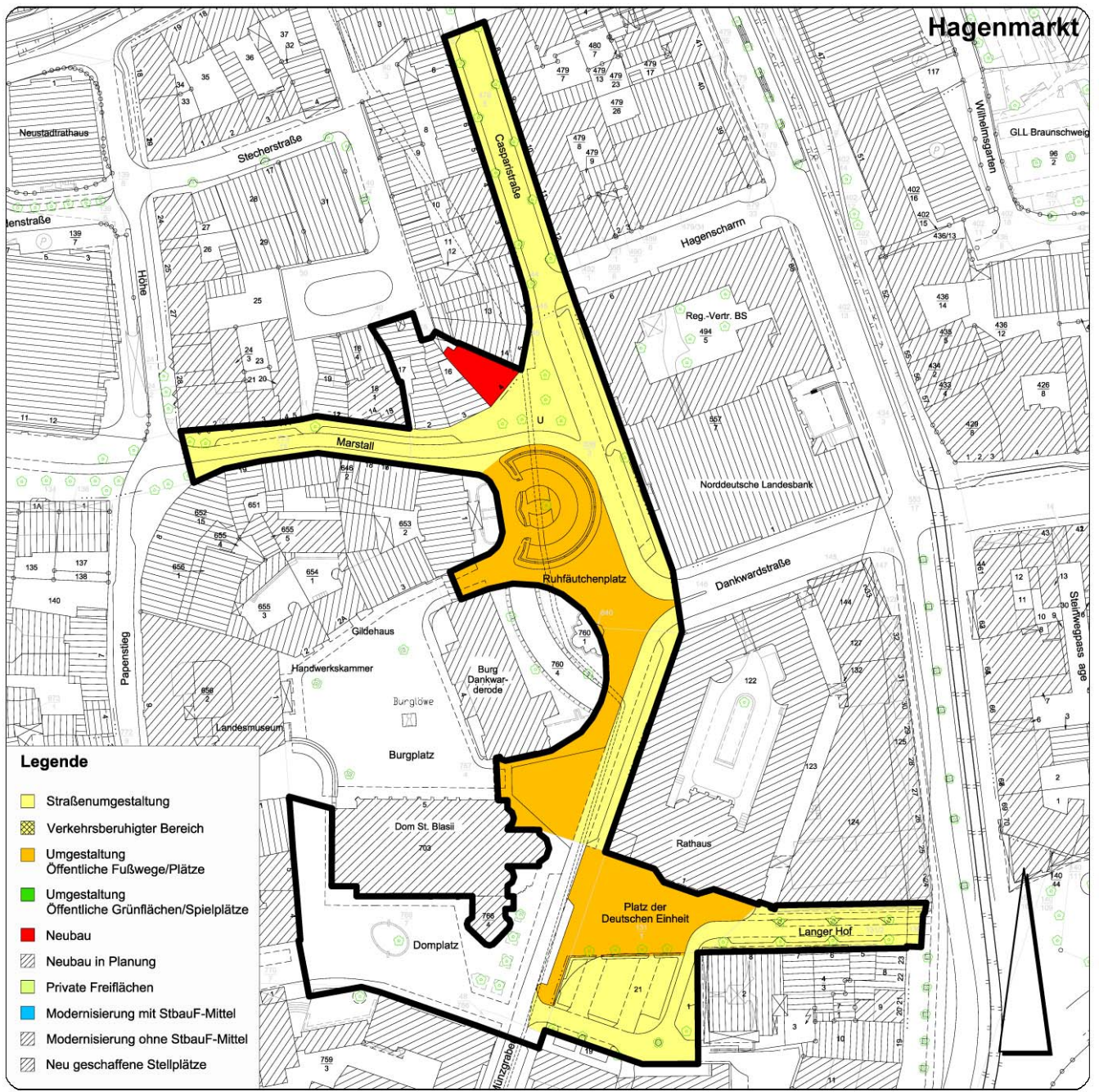
- Konzentration von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Abgase im Bereich Wendenstraße - Hagenmarkt - Hagenbrücke - Casparistraße - Marstall - Münzstraße;
- Lärmstörungen tagsüber durch Gewerbebetriebe in einzelnen Blockbereichen (insbesondere im Bereich Hagenmarkt - Wendenstraße - Werder - Markthalle);

Funktionsmängel Verkehr

- Defizit an Park- und Einstellplätzen;
- unzureichend gestaltete, zentrale, stadtgestalterisch bedeutende Platzbereiche: Hagenmarkt, Ruhfäutchenplatz, Langer Hof, Domplatz;

Funktionsmängel infrastruktureller Ausstattung

- hohes Defizit in der Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen (insbesondere im Blockbereich Hagenmarkt -Wendenstraße - Werder);



- unzureichende Gestaltung und städtebauliche Einbindung des Markthallenbereiches in die umgebende Bebauung;
- Notwendigkeit einer Aufwertung des Markthallenbetriebes mit seiner besonderen Bedeutung für die Quartiersversorgung;

Sanierungsrelevante Merkmale der Einwohnerstruktur

- im direkt an das Sanierungsgebiet angrenzenden Baublock Hagenmarkt - Wendenstraße- Werder ist ein überdurchschnittlich hoher Kinderanteil vorhanden, der bei der Neuordnung in diesem Bereich durch ein entsprechendes Angebot an Grünflächen und Spielgelegenheiten zu berücksichtigen ist;

Folgende **Ziele und Maßnahmen** wurden im Rahmenplan für den Bereich Hagenmarkt in den Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- Umgestaltungsmaßnahmen Stadtbild prägender Platzsituationen wie Hagenmarkt, Ruhfäutchenplatz, Langer Hof und Domplatz;
- Bebauung bisher unbebauter oder extensiv genutzter Grundstücke in städtebaulich wichtiger Lage wie z.B. eine begrenzte Bebauung des Markthallenbereiches sowie die bauliche Vervollständigung der Baublockseiten am Straßenkreuzungsbereich Papenstieg/Marstall/Höhe.

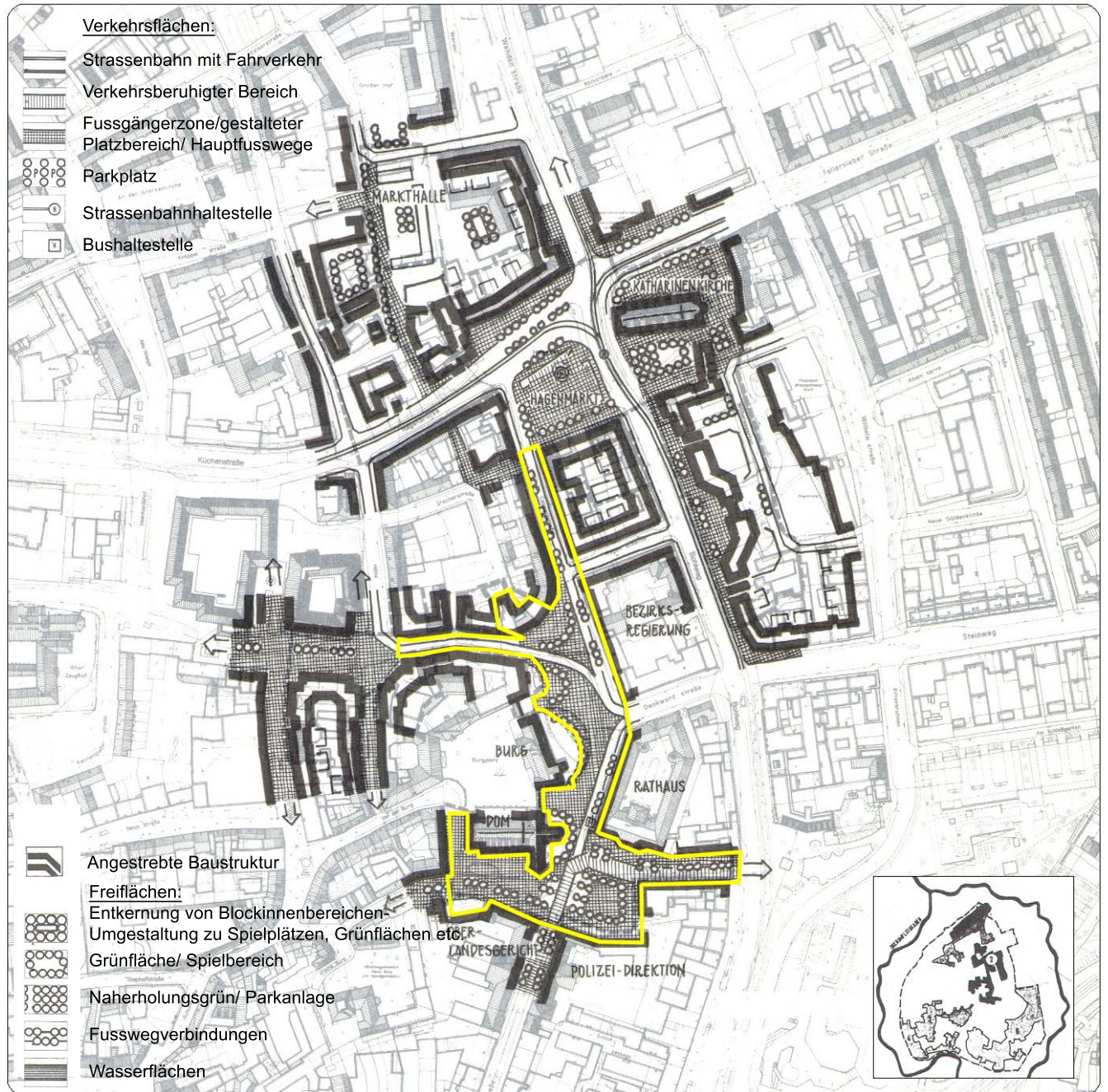
Sanierungsprozess und realisierte Maßnahmen

Bereits in der ersten Wiederaufbauphase ist dieser Teil der Stadt auf dem historischen Stadtgrundriss wieder entstanden. Zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns 1987 waren die meisten Lücken geschlossen, die historischen Gebäude wieder aufgebaut.

Das Augenmerk im Sanierungsverfahren lag daher auf der Abfolge der öffentlichen Platzräume, die der Ballung historischer, repräsentativer Solitärgebäude wie Rathaus, Dom, Burg, Landesregierungsvertretung und Deutsches Haus einen Zusammenhalt und würdigen Rahmen geben sollten. Alle Bauwerke des historischen Ensembles, dessen Bild wesentlich vom Dom bestimmt wird, sollten gleichermaßen in eine integrierte Freiraumgestaltung einbezogen werden.

Da die Stadt beabsichtigte, die Platzbereiche Langer Hof/Rathausvorplatz, Vorplatz Dom/Burg und Ruhfäutchenplatz/Marstall/Casparistraße rechtzeitig zur Landesausstellung „Stadt im Wandel“ 1985 umzugestalten, wurde gemeinsam von Stadt und Land für diese Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes eine Förderung als vorgezogene Sanierungsmaßnahme gemäß Städtebauförderungsgesetz verfolgt. Daraus resultierte für die Stadt die Verpflichtung, später diesen Bereich als Sanierungsgebiet festzulegen. So ist zu erklären, dass zwar die geplanten Umgestaltungen im Jahr 1986 realisiert werden konnten, die förmliche Festlegung zur Aufnahme in das Sanierungsgebiet mit Änderung der Sanierungssatzung aber erst 1987 erfolgte.

Wenn zunächst der Ausbau Braunschweigs zur Einkaufsstadt mit Fußgängerzonen im Vordergrund stand, so wurde es - wie bereits mehrfach angeführt - durch die Anlage von Parkhäusern möglich, räumlich interessante Plätze und Straßen, die bis dahin zum Parken verwendet wurden, in den 80er Jahren für Fußgänger umzugestalten.



Die Neugestaltung weiterer Plätze in der Innenstadt wie Kohlmarkt, Altstadtmarkt und Eiermarkt gingen den Maßnahmen im Bereich Hagen vor diesem Hintergrund voraus bzw. verliefen parallel.

Mit der Aufgabe des bisherigen inneren Cityringes und der Fertigstellung des Kerntangentenquadrates mit den anliegenden Parkhäusern bot sich auch hier die Möglichkeit einer Neugestaltung mit dem Ziel, die bisher verdeckten räumlichen Qualitäten und die Qualität der Architekturen besser sichtbar zu machen.

Die Straßen- und Platzräume werden von Gebäuden mit teilweise hohem bauhistorischen Rang geprägt. Das heutige **Burggebäude** ist der im Jahre 1886 restaurierte Saalbau der ehemaligen Burg Dankwarderode, eine Gründung aus dem 9. Jahrhundert, und gilt als Vertreter einer besonderen Gruppe unter den romanischen Palästen.

Der **Dom St. Blasi** wurde 1173 von Heinrich dem Löwen als dreischiffige romanische Basilika erbaut. In folgenden Jahren wurde er umgebaut und vervollständigt. Zahlreiche Kunstschätze in seinem Inneren aus den verschiedenen Epochen machen den Dom heute zu einer bedeutenden Sehenswürdigkeit.

Um die Jahrhundertwende wurden folgende, den Charakter des Gebietes stark bestimmende Gebäude errichtet: 1880 das **Polizeipräsidium** und 1881 das **Landgericht** an der Münzstraße, 1900 das **Rathaus**, 1903 das **Regierungsgebäude** an der Dankwarderode/Ruhfäutchenplatz - heute Sitz der Norddeutschen Landesbank und der Regierungsvertretung Braunschweig - und das **Hotel Deutsches Haus** am Ruhfäutchenplatz. Der Rathauerturm ist sowohl markanter Bestandteil der Stadtsilhouette als auch im Straßengefüge der Umgebung eine unübersehbare städtebauliche Dominante, die in der Nachbarschaft von Burg und Dom, in dessen Längsachse der Turm steht, wichtige Blickachsen mitprägt.

Einen deutlichen Kontrast zu den historisierenden Repräsentativbauten bilden die in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden modernen Verwaltungs- und Geschäftshäuser des **neuen Rathauses** und das Haus „**Zentrum am Dom**“ (Langer Hof 6-8). In den Erdgeschosszonen befinden sich Läden und Gaststätten.

Die Straßenfront nördlicher Ruhfäutchenplatz war zerklüftet und zeugte von einem unvollständigen Aufbau nach dem 2. Weltkrieg. Ein im Jahre 1904 entstandenes Reiterstandbild, das Herzog Wilhelm darstellte, bestand bis zur Einschmelzung im 2. Weltkrieg auf dem halbrunden Platz vor der Burg zur Münzstraße hin - heute Standort der Säule „2000 Jahre Christentum“ von dem Bildhauer Jürgen Weber.

Die Verkehrsflächen Langer Hof, Domplatz, Münzstraße, Ruhfäutchenplatz waren zum größten Teil dem Kfz-Verkehr vorbehalten. Die Münzstraße und ihre Verlängerung über den Ruhfäutchenplatz zum Marstall ist ein Teil des inneren Cityringes und relativ dicht befahren. Auf diesen Erschließungsstraßen verkehrt ein Großteil der Braunschweiger Buslinien. Der Bestand von ca. 150 öffentlichen Parkplätzen im Bereich Langer Hof/Rathausvorplatz und Ruhfäutchenplatz verursachte eine beträchtliche Belastung der umliegenden Straßen durch Parksuchverkehr.

Das **Verkehrskonzept** sah die Aufgabe des inneren Cityringes vor, die Verlagerung dieses Verkehrs auf die Kerntangenten und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dort anliegende Parkhäuser.

Die Straße **Langer Hof** sollte in Zukunft dem Fußgänger, aber auch dem Anlieger- und Anlieferverkehr vorbehalten sein. Die Zufahrt zum Langer Hof war nach der Umgestaltung nur von der Münzstraße aus möglich, von der auch die erhalten gebliebenen öffentlichen Parkplätze vor der Polizeidirektion zu erschließen waren.

1: Dom und Burg Dankwarderode

2: Münzstraße zwischen Dom und Rathaus

3: Blick vom Rathauerturm

4: Ruhfäutchenplatz, Hotel Deutsches Haus



1



3



2



4

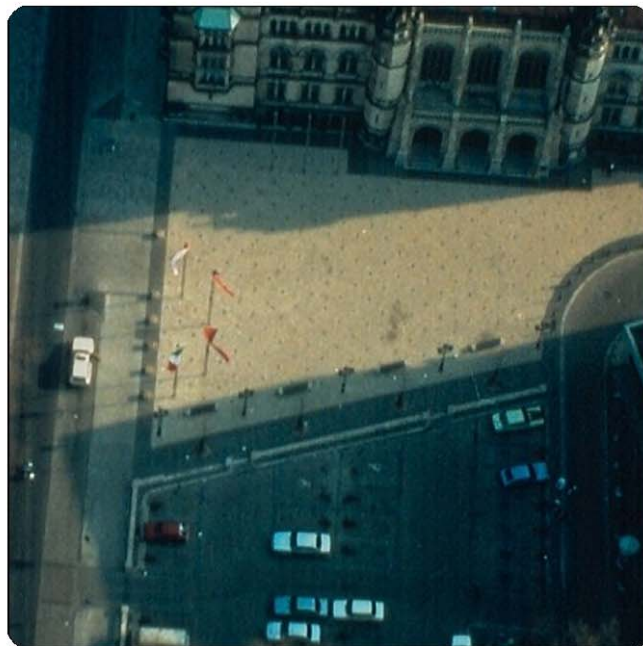
Der Kfz-Verkehr sollte auf die notwendigen Zufahrten beschränkt werden. Platanen und balustradenartig gestaltete Sitzbänke aus Sandstein trennten den öffentlichen Parkplatz vom Rathausvorplatz, dem heutigen Platz der Deutschen Einheit. Der Rathausvorplatz, als großzügige Mischfunktionsfläche gestaltet, dient seit her vielfältigen Aktionen des öffentlichen Lebens. Er ist Versammlungsplatz, Kommunikations- und Erholungsraum und nicht zuletzt „Auftrittsfläche“ für Hochzeitspaare.

Im Zuge der städtebaulichen Integrationsmaßnahmen für die ECE-Schlossarkaden erfuhr dieser Bereich nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erneut eine Umgestaltung.

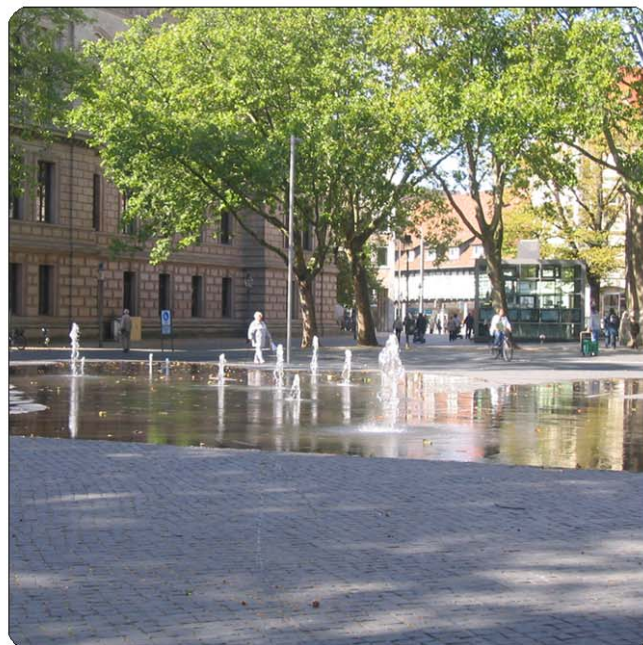
Die **Parkplätze** zwischen Burg und Dom sind aus gestalterischen Gründen weggefallen - diese Flächen sind seit dem - wie der Domplatz - dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Große ruhige Natursteinflächen umgeben die Bauwerke. Die Zugänge beiderseits der Burg sowie der Zugang über den Domplatz sind heute wichtige fußläufige Achsen aus der und in die Stadt. Die vor etwa 20 Jahren im Rahmen der Umgestaltungsarbeiten gepflanzten Platanen sind heute mächtige, den Domplatz dominierende Bäume.

Der **Rufhäutchenplatz** musste auch weiterhin von innerstädtischen Erschließungsstraßen durchquert werden. Die auf dem Platz befindlichen Parkplätze wurden beseitigt. Lediglich Parkstreifen vor dem Regierungsgebäude und vor der Westseite des Rathauses blieben erhalten und wurden im Rahmen des Straßenausbaus neu geordnet.

Damit das Hotel Deutsches Haus gegenüber neu entstandenen Hotels weiterhin konkurrenzfähig bleiben konnte, beanspruchte es einen privaten Stellplatz für ca. 25 Stellplätze und 2 Busse sowie eine ausreichend breite Vorfahrt. Pläne zur Errichtung einer Tiefgarage wurden aus Kostengründen verworfen.



1



2

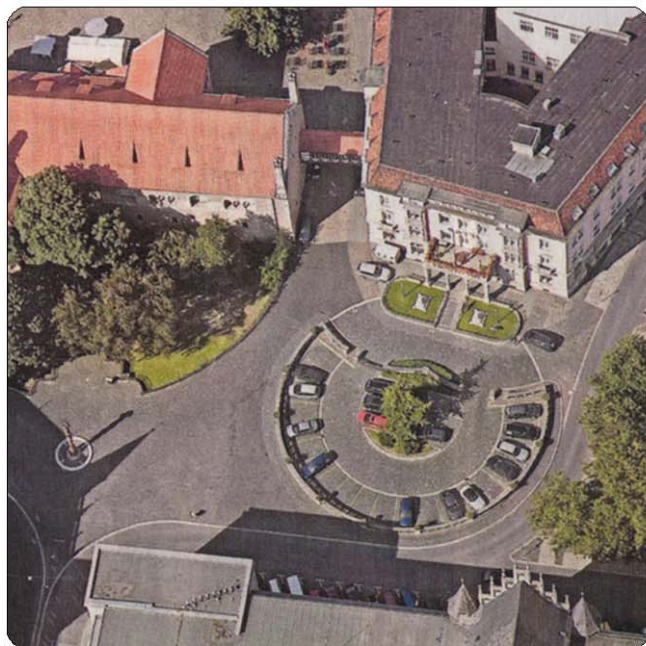
1: Rathausvorplatz, nach der Umgestaltung im Sanierungsverfahren

2: Rathausvorplatz, Platz der Deutschen Einheit, heute

3-5: Ruhfäutchenplatz, vor und nach der Umgestaltung



3



4



5

Um den Hotelansprüchen wie den stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde die Fläche für die privaten Stellplätze auf dem Ruhfäutchenplatz integriert, indem sie gegenüber dem Straßenniveau innerhalb eines kreisförmigen Feldes, einem Rondell, vor dem Deutschen Haus leicht abgesenkt und mit einer Natursteinbalustrade umgeben wurden. Formen- und Gestaltungsvokabular passten sich der den Ruhfäutchenplatz mit dem Hotel Deutsches Haus überwiegend historisch geprägten Umgebung an. Mit der Neugestaltung sollten die vorhandenen und verbindenden Strukturen zwischen Dombereich und historisierenden Ensemble - wie die Plastizität der Oberflächengestaltung, die Ornamente in massivem Material und filigrane Bauteile aus Metall - aufgenommen und übergeleitet werden. Sockel, Gesimse und Portale kamen hierbei eine besondere Gestaltung zu. Diese wesentlichen Elemente beeinflussten die Platzgestaltung am Ruhfäutchenplatz. Durch den gewählten Niveauunterschied gelang es, den ruhenden Verkehr an dieser Stelle nicht so dominierend erscheinen zu lassen. Zusammen mit der Begrünung der Balustraden und der Baumpflanzung im Zentrum konnte diese Lösung zur Harmonisierung des Platzraumes wesentlich beitragen.

Der nördliche Teil der **Münzstraße**, die **Casparstraße** und der **Marstall** erhielten einen klassischen dreiteiligen Straßenquerschnitt. Der ruhende Verkehr wurde auch hier neu geordnet, kleinkronige Bäume gliedern die Straßenräume und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die durchgehenden Gestaltungsprinzipien und die Verwendung von Natursteinmaterialien stellen bis heute die Verbindung der Platzräume untereinander her.

Dank einer „unaufgeregten“ und vergleichsweise sparsamen und zeitlosen Gestaltungsauffassung, die sich im Umfeld dieser großen architektonischen und städtebaulichen Dominanten zurücknehmen musste und zu deren Gunsten entschieden wurde, haben die Platzräume und „Stadteingänge“ bis heute ihr Gesicht, ihre Kraft und Ausstrahlung behalten.

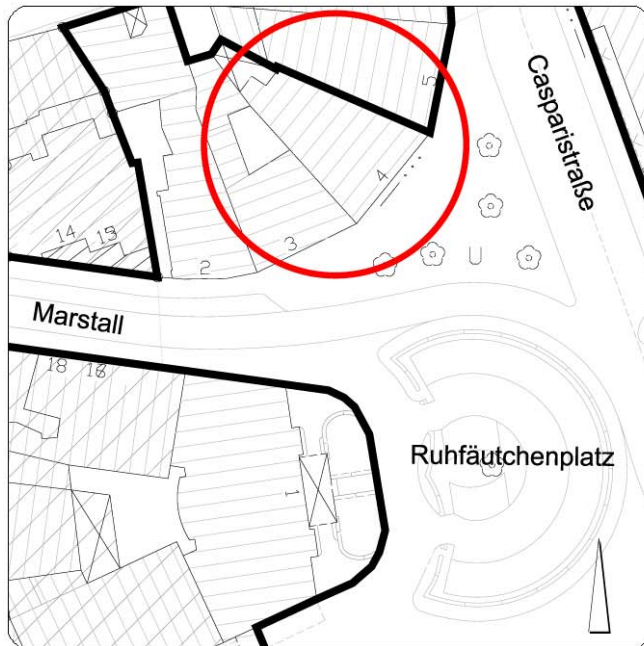
Nur ein kleiner Teil der den Straßenraum flankierenden Gebäude - die Grundstücke Ruhfäutchenplatz 2, 3 und 4 - fiel in das Sanierungsgebiet im Bereich Hagen. Die Grundstücke 2 und 4 waren nach dem Krieg nur mit eingeschossigen Behelfsbauten bebaut worden, während das dazwischen liegende Wohn- und Geschäftshaus in voller Höhe, aber unsaniert aufragte.

Mit der Lückenschließung auf dem Grundstück **Ruhfäutchenplatz 4**, dessen provisorische Gebäude zuvor im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgebrochen worden sind, und mit der privat erfolgten Modernisierung auf dem Grundstück Nummer 3, konnte die städtebauliche Verbindung zwischen Casparstraße und Ruhfäutchenplatz wieder hergestellt werden.

Die Behelfsbauten nahmen Gaststätte und Eiscafé auf. Wegen vorzeitiger Beendigung der Mietverträge erhielten die Inhaber der gastronomischen Einrichtungen finanzielle Entschädigungen aus Städtebauförderungsmitteln. Der Neubau vermittelt zwischen den Höhen der Nachbargebäude.

Das Nutzungskonzept sah im Erdgeschoss wieder eine gewerbliche bzw. Ladenfläche sowie in den 3 Obergeschossen und im Dachgeschoss 8 Wohneinheiten vor. Das Eiscafé nahm in der Erdgeschosszone wieder seinen alten Standort ein.

Das Grundstück Ruhfäutchenplatz 2 hat bis heute leider keine Aufwertung erfahren können. Noch immer kann hier wie an wenigen anderen Stellen der Stadt eine Art Stillstand erlebt werden - die eingeschossigen Behelfsbauten der Nachkriegszeit konnten hier noch nicht zu Gunsten des Straßenraums und des Stadtbildes aber auch zu Gunsten einer intensiveren Grundstücksausnutzung ersetzt werden.

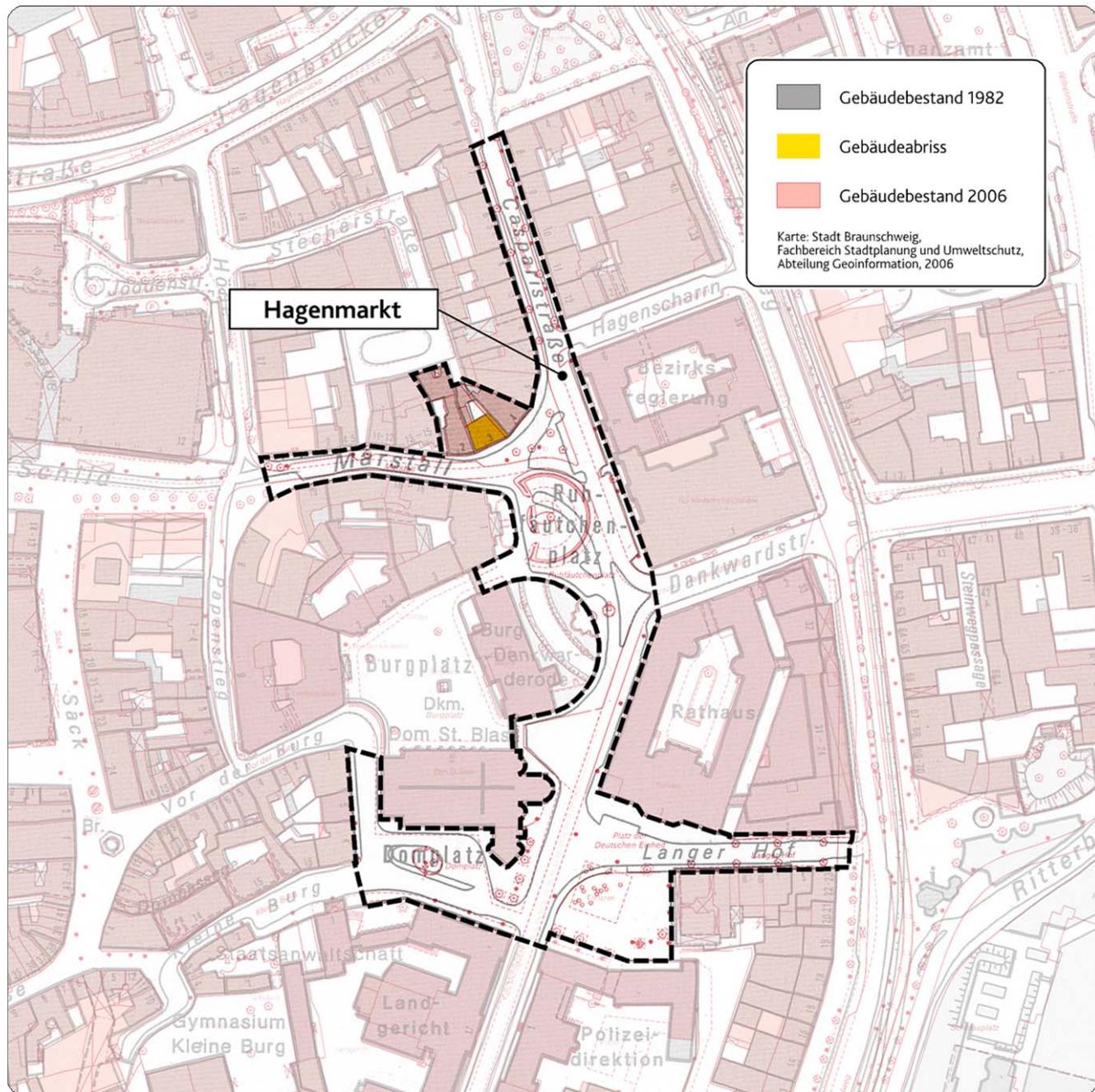


Kennzahlen

Ruhfäutchenplatz 4

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Errichtet: | ~1950 |
| Modernisiert: | 1999 - 2000 |
| Grundstücksgröße: | 706 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 18 |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten: | 1 |
| Wohnfläche: | 545 m ² |
| Umbauter Raum: | 1513 m ³ |





6 Wirkungen der Sanierung, weitere geplante Maßnahmen - Aussichten für die Innenstadt

Seit Jahrzehnten zählt die städtebauliche Sanierung in den Städten und Gemeinden zu den Kernaufgaben der Länder. Seit Jahrzehnten profitiert auch Braunschweig von den Programmen der Städtebauförderung. Die Geschichte der Sanierung beginnt in Braunschweig im Bahnhofsviertel (Phase I) Ende der 70er Jahre. Es folgen die Gebiete Frankfurter Straße, Bahnhofsviertel II und die Innenstadt. Seit 2000 wird die städtebauliche Erneuerung im „Westlichen Ringgebiet“ mit der Programmkomponente „Soziale Stadt“ verfolgt.

Zählt man die „Pionierarbeit“ in der Anfangsphase der Städtebauförderung seit Beschluss des Städtebauförderungsgesetzes 1971 hinzu, kann auf fast vier Jahrzehnte Städtebauförderung in Braunschweig zurückgeblickt werden.

Inzwischen überlagern andere Programme mit neuen Schwerpunkten die bisherige „Städtebauförderlandschaft“ in der Bundesrepublik: Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erweitern die Handlungsspielräume der Städte. Andere Programme der EU sowie weitere Modellvorhaben des Bundes und der Länder regen die Städte vor dem Hintergrund gravierender gesellschaftlicher Veränderungen an, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben und Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten, die eine Reaktion auf allen Ebenen des Lebens auf demografische und wirtschaftliche Veränderungen ermöglichen.

Die Innenstädte sind heute - mehr denn je - das höchste kulturelle Gut, das eine Stadt zu wahren hat. Sie waren seit jeher unterschiedlichsten Strömungen und politischen Veränderungsprozessen ausgesetzt; städtebauliche Neuordnungen, auch größeren Maßstabs, haben Städte nicht erst nach dem Zweiten Weltkrieg mehrmals in ihrer Geschichte umgewälzt.

1: Synoptische Karte: Überlagerung der Stadtkarten von 1980 und 2005

Dennoch scheint es, dass - je komplexer die gesellschaftlichen Strukturen und je weiter die so genannte Globalisierung fortschreitet - die Sorge um den Bedeutungsverlust der Stadtzentren noch nie so groß war. Auf der anderen Seite ist momentan die Tendenz einer „Renaissance der Städte“ zu verzeichnen. Hinweise dafür sind der Rückzug vieler Menschen in die Stadt und die von den Kommunen veranlassten vielfältigen Aktivitäten, um das Leben in den Städten in und außerhalb der Geschäftszeiten pulsieren zu lassen.

Eine sich ständig in Bewegung befindende Gesellschaft sowie Entwicklungstendenzen, die sich überlagern bzw. zeitgleich sind, aber in verschiedene Richtungen weisen, machen die Beurteilung eines „Ist-Zustandes“, den es eigentlich gar nicht gibt, der Städte bundesweit sehr schwierig. Zumal die Städte in mehr oder weniger starken Regionen mit unterschiedlichsten Herausforderungen konfrontiert werden.

Auch die Sanierungsverfahren selbst sind auf Grund ihrer lang angelegten Zeiträume verschiedenen Einflüssen ausgesetzt gewesen.

Diese Broschüre führt den Blick zurück zur städtebaulichen Situation der Braunschweiger Innenstadt zu Beginn der 80er Jahre. Sie zeigt auf, mit welchen Instrumenten, Mitteln und Maßnahmen, die festgestellten Mängel und Missstände beseitigt bzw. bestimmte Entwicklungen korrigiert oder aufgehalten werden konnten.

Ziel war in allen Teilbereichen der Innenstadt, ein **urbanes Leben** mit einer gesunden **Durchmischung** von **Wohnen, Arbeiten** und **Freizeitgestaltung** zu schaffen.

Der **Erfolg** zeigt sich - ganz allgemein - in einer **Funktionsvielfalt** der Innenstädte, in der **Erhaltung** des **baukulturellen Erbes**, in **verkehrsmindernden Stadtstrukturen** und einer Vielzahl voneinander abhängiger **Einzelmaßnahmen**. Diese Kriterien galt es, sich vor Augen zu führen, um eine Gesamtbetrachtung der Sanierungszeit von über 25 Jahren bei einem Vergleich der damaligen mit der heutigen Situation darzustellen.

Will man die Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt in den letzten Jahrzehnten vor dem Hintergrund der Städtebauförderung analysieren, wäre die Frage zu stellen, ob die unwahrscheinlich hohe Vielzahl an Projekten auch ohne die Förderung hätten realisiert werden können. Eine Frage, auf die man nur spekulierend reagieren kann. Ein Vergleich mit Gebieten, die ohne öffentliche Förderung auskommen müssen, könnte hier klärend wirken - vielfach sind diese Gebiete im Rückstand.

Tatsache ist, dass etwa über **56 Millionen €** in Maßnahmen der Stadterneuerung im Gebiet der Innenstadt geflossen sind. Geht man davon aus, dass mit 1 € aus dem Programm Investitionen von 4 bis 5 € bewirkt worden, wurden im Sanierungszeitraum etwa **280 Millionen €** investiert. Städtebauförderung ist am Bedarf orientiert, ist beschäftigungs- und bauwirksam. Die Gemeinden räumten den städtebaulichen Erneuerungsaufgaben in früheren Jahren den ersten Rang unter den gemeindlichen Aufgabenfeldern ein. Bereits 1980 wurde die Stadterneuerung als **die** Zukunftsaufgabe mit dem höchsten Bedarfszuwachs bezeichnet. Auch die Länder sahen die Stadterneuerung als innenpolitische Aufgabe von herausragender Bedeutung, deren Stellenwert bis Ende der 80er Jahre weiter zunahm.

Die Wirkungen werden in den Gemeinden und in der Bevölkerung positiv beurteilt. Aufwertung der betroffenen Gebiete, Sicherung des Bestandes sowie hohe intensive Anstoßeffekte und außergebietliche Ausstrahlungen tragen dazu bei. Die Sanierung führt zu einer Erhöhung der Investitionstätigkeit von privater Seite.

Die günstigen wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Wirkungen der Stadterneuerung sind unbestritten. Hohe direkte und indirekte Anstoßwirkungen sind gerade in der Bauwirtschaft ablesbar. Investitionen der Stadterneuerung eignen sich besonders, um der mittelständischen Bauwirtschaft, dem Hoch- und Tiefbau sowie dem Bauhandwerk in der Region zu helfen.

Die Investitionen sind in der Regel kleinteilig und beschäftigungsintensiv. Durch Städtebauförderungsmittel wird zusätzliches privates und öffentliches Investitionsvolumen in Höhe eines Vielfachen der öffentlichen Förderung angestoßen.

Die Braunschweiger Innenstadt spiegelt heute einen im Vergleich mit anderen Städten gesunden Zustand wieder. Eines der Fundamente dafür besteht in der Tat in dem baukulturellen Erbe und in den Wurzeln der historischen Entwicklung der Stadt. Eine der Kernaufgaben der Sanierung in der Innenstadt bestand darin, diese wieder deutlicher herauszustellen. Mit der Festlegung historisch bedeutender Stadtteile zu **Traditionsinseln** waren bereits vor der Sanierung Anfänge gemacht. Mit Hilfe der Städtebauförderung konnten der Erhalt und Wiederaufbau wie die Wahrung und Integration in die Stadt erst umgesetzt werden.

Die „**Zentren**“ der historischen Stadtteile von Altstadt, Neustadt und Altewiek geben heute, nach der Wiederherstellung bzw. Sanierung einzelner Objekte, Straßen- und Platzräume, ein weitestgehend anschauliches Bild wieder, wie Braunschweig ursprünglich „zusammengewachsen“ war. Mit der Umgestaltung zahlreicher öffentlicher Räume im Zusammenhang mit der Neuregelung des Verkehrs konnten die für die Quartiere typischen Qualitäten mit Plätzen, Märkten und Kirchen wieder „freigelegt“ werden. Ganze Stadtteile wie das Michaelisviertel konnten vor dem weiteren Verfall bewahrt und durch Schließung kleinerer und größerer Baulücken städtebaulich vervollständigt und damit an benachbarte Stadtquartiere angebunden werden.

1: Blick in die Kuhstraße

2: umgestalteter Spohrplatz

3: Gasse im Ägidienviertel

4: Marktgeschehen auf dem Altstadtmarkt



1



3



2



4

Die größte Auseinandersetzung hatte dabei mit den Auswirkungen des Krieges und der Neuordnung der Stadtstrukturen in den Wiederaufbauphasen zu erfolgen. Die alten Städte konnten nicht „zurückgeholt“ werden. Die städtebaulichen Einschnitte, die mit dem ersten dynamischen Schwung der aufwärts strebenden Städte unwiderruflich alte Zusammenhänge zerstörten, mussten hingenommen werden. Die Sanierung griff hier mildernd ein: **Erhalt** und **Reparatur** ging vor Abbruch; Neubauvorhaben in Baulücken sollten ihre Vorgeschichte nicht verleugnen, aber dennoch ein Produkt der Gegenwart sein.

Die im Sanierungsverfahren entwickelte „ideelle Haltung“ spiegelt sich in allen öffentlichen Maßnahmen wider. Ziel war nicht, mit kostspieligen Materialien und mit Aufbietung aller zur Verfügung stehenden Mittel, von der übrigen Stadtstruktur losgelöste „Highlights“ herzustellen. Im Gegenteil: ein **roter Gestaltungsfa-**den zieht sich durch die Altstadtquartiere, der solide und zeitlos das Umfeld heben sollte. Eingesetzt wurden reduzierte Materialpaletten, die der Nachbarschaft verwandt waren. Auf die **Begrünung** als weitere Ebene der Stadtgestalt wurde großen Wert gelegt. Der Dichte der Stadt wurden kleine grüne Oasen entgegengesetzt.

Die **Vernetzung** und **Durchmischung** wurde in zweifacher Hinsicht gepflegt. Zum einen gelang es, dank der kleinteiligen Strukturen, die auch bei Neubauvorhaben weiter verfolgt wurden, die öffentlichen mit den (halb-)privaten Räumen besser zu verzahnen. Private Freiflächen sollten in den Stadtraum, umgekehrt sollte der gestaltete öffentliche Raum auf private Bereiche wirken. Zu einem Großteil gelang dies: Menschen, die einen bewussten Umgang mit dem (öffentlichen) Raum erfahren, waren eher bereit, auch ihr eigenes Umfeld zu „gestalten“.

Die alte Erfahrung, dass „Stadtleben“ sich im privaten und öffentlichen Leben sowie im Austausch miteinander vollzieht, wurde wieder einmal bestätigt. Stadtleben vollzieht sich durch die Menschen, die im Stadtgebiet leben, und durch ihre Aktivitäten. Der Straßen-

raum, das Annehmen von Räumen durch die Bewohner, die Gestaltung und Pflege von Räumen und Gebäuden ist Ausdruck eines aktiven Lebens und Identifikationsmerkmal. Grundlage dafür ist eine „funktionsfähige“ und „belastbare“ Bausubstanz, die in der Lage ist, urbane Stadträume zu bilden. Umgekehrt können Stadträume am ehesten die Bausubstanz und Gebäudestrukturen „tragen“, wenn diese zum Aufenthalt für den Menschen gedacht und gemacht sind. Nur in dieser Wechselwirkung und unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten konnte die Sanierung in Braunschweig erfolgreich abgeschlossen werden. In diesem Sinne sind das Magniviertel, das Ägidienviertel, die Altstadt, die Neustadt, Alter Bahnhof, Echtenstraße und Hagen wieder urbane Stadtteile geworden.

Die **Wohn- und Geschäftsnutzung** ist in weiten Teilen gestützt worden. Die Braunschweiger Innenstadt weist im Gegensatz zu vielen anderen Innenstädten hohe Wohnanteile auf. Hervorzuheben sind hier, neben den vielen kleinen Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum im Zusammenhang mit einer Wohnumfeldverbesserung, insbesondere größere Wohnungsneubauvorhaben, wie die Wohnbebauung am Ackerhof, das „Integrierte Wohnprojekt“ an der Leopoldstraße, und die Ergänzung des Michaelisviertels mit Wohn- und Stadthäusern. Darüber hinaus füllen Wohn- und Geschäftshäuser heute wieder zahlreiche Baulücken in allen Teilbereichen der Innenstadt. Im gleichen Umfang sind aber auch Büro- und Verwaltungsbauten, teilweise mit gastronomischer und Ladennutzung, entstanden. Überdimensionierte einseitige Strukturen wurden nicht geschaffen. Etwa 50% der Baumaßnahmen waren Neubauvorhaben, die für das Wohnen bestimmt waren. Dies betraf insbesondere die Gebiete am Rand der Innenstadt. In der eigentlichen City sind überwiegend Geschäfts- und Verwaltungsgebäude entstanden, die für die Funktion der City eine ebensolche Bedeutung hatten, aber auch einzelne Wohnhäuser.



1



3



2



4

Bestehende Nutzungskonflikte wurden dabei ständig im Auge behalten. Das Beispiel Magniviertel zeigt, dass das Gebiet mit einer differenzierten Vorgehensweise und ohne radikale Eingriffe durch Verkehrsregelungen und Abstufungen in der Gaststättennutzung eine Beruhigung erfahren konnte.

Abschließend kann festgestellt werden, dass **90%** der Sanierungsziele in der Innenstadt erreicht wurden. „Unvollkommen“ geblieben ist ein Bereich im Magniviertel, der jedoch soweit mit den Instrumenten der Städtebauförderung vorbereitet wurde, dass die Realisierung einer Wohnbebauung an der Ritterstraße im Zusammenhang mit einer Grundstücksneuordnung und Wohnumfeldverbesserung starten kann. Schwierige Grundstücksbedingungen haben eine Bebauung bisher erschwert.

Außerdem konnten Teile des Bereiches „Alter Bahnhof“ und der westliche Teil des Ägidienviertels, beide grenzen unmittelbar aneinander, nicht soweit „abgerundet werden, dass die momentan gegebene Stabilität auf Dauer gesichert erscheint. Das Bunkergebäude am Kalenwall, der westliche Bereich der Leopoldstraße und Teile der Wallstraße verdienen auch außerhalb des Sanierungsverfahrens besondere Aufmerksamkeit.

Umwälzungen in der Innenstadt, die sich außerhalb des Sanierungsgebiets in den letzten Jahren vollzogen haben, können von einer Gesamtbetrachtung zur Sanierung in der Innenstadt kaum losgelöst werden. Mit der Errichtung der ECE-Schlossarkaden auf dem Gelände des ehemaligen Schlossparks, dem Wiederaufbau des Schlosses, dessen Abbruch in den 60er Jahren einen großen Verlust bedeutete, und den damit im Zusammenhang stehenden Integrationsmaßnahmen wurden zunächst alte Strukturen in Frage gestellt, aber auch neue Entwicklungen ermöglicht.

Zukünftig, da die Altstadtquartiere in der Baustruktur wieder hergestellt und die Schäden des Krieges und der Nachkriegszeit weitgehend behoben sind, liegt der

Schwerpunkt - und dies deutet sich bereits bundesweit an - auf der Stärkung der lokalen Ökonomie und auf der Stärkung der Akteure selbst, die das Leben und Handeln in den Quartieren bestimmen.

Wenn die Städtebauförderung weiterhin das Instrument zur Stadtentwicklung und -stabilisierung sein soll und sein wird, so werden andere Programme, die auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und die wirtschaftliche Vernetzung und die Schaffung von Standortgemeinschaften in den Quartieren zielen, die Städtebauförderung ergänzen und untermauern müssen.

Braunschweig setzt mit der Teilnahme am ExWoSt-Vorhaben des Bundes **„Quartiers-Impulse - Neue Wege“ zur lokalen Wirtschaft** und am Niedersächsischen Modellvorhaben **„Quartiersinitiative Niedersachsen“** erste Signale, um sich diesem Prozess anzuschließen. Diesmal steht die westliche Innenstadt, der Bereich nördlich des Altstadtmarktes, und das südliche Umfeld des Bankplatzes - Bereiche, die außerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes liegen - im Fokus besonderer Aufmerksamkeit der Stadt. Beiden Modellvorhaben gemeinsam ist ein kooperativer, dialogorientierter Ansatz, in dem die funktionalen und gestalterischen Maßnahmen mit der Eigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern der Quartiere erarbeitet, abgestimmt und umgesetzt werden sollen. Ohne über die gesetzlichen Grundlagen eines Business Improvement Districts (BID) zu verfügen, sollen hierbei BID-äquivalente Zielsetzungen und Maßnahmen auf freiwilliger Basis kooperativ vereinbart und umgesetzt werden. Entsprechende integrierte Prozesse anzustoßen und zu koordinieren wird die Aufgabe eines Quartiersmanagers für jedes der beiden Modellquartiere sein.

In diesem Zusammenhang besteht eine wichtige zukünftige Aufgabe für Braunschweig darin, die an die westliche und südwestliche Innenstadt angrenzenden Quartiere wieder besser an das Zentrum anzubinden - dies auch vor dem Hintergrund, dass das Sanierungsgebiet **„Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“** mit einem großen Wohnbestand aus der

Gründerzeit, sowie brachliegenden ehemaligen Industriegrundstücken zurzeit eine Aufwertung und besondere Fürsorge erfährt. Die Innenstadt, das westliche Ringgebiet und Grünflächen des Bürgerparks haben durch die Kerntangenten eine zu starke Trennung erfahren. Vernetzende und die Strukturen verbindende Maßnahmen haben in Zukunft einen großen Stellenwert beim weiteren städtebaulichen Entwicklungsprozess der Stadt.

Braunschweig entwickelt darüberhinaus mit der Offensive „**Neues Wohnen in Braunschweig**“ zurzeit ein weiteres „Standbein“, um das Leben im Zentrum der Stadt noch attraktiver zu machen. Als Vorreiter für weitere Wohnbauprojekte mit Modellcharakter stehen die im Sanierungsverfahren durchgeführten und betreuten Wohnbauprojekte in der **Echternstraße** im Sanierungsgebiet Innenstadt und in der **Friedrichstraße** im Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel.

Das Baudezernat der Stadt Braunschweig verfolgt hiermit das Ziel, insbesondere bauwilligen Familien im Stadtgebiet ein möglichst maßgeschneidertes Baugrundstück anzubieten. Die Planungsoffensive „Neues Wohnen in Braunschweig“ soll nicht auf einen Standort beschränkt bleiben. Unterschiedliche Quartiersgrößen und verschiedene Standorte, möglichst auch im städtischen Kontext, sollen vielfältige Bauherrenwünsche abdecken und insbesondere für Familien mit Kindern durch ihre integrierten Lagen, d.h. die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Schulen u. a., attraktiv sein.

Die im Sanierungsverfahren entwickelten Wohnbauvorhaben mit Modellcharakter wirken also auch wieder zurück und machen Mut für andere experimentelle Vorhaben.

Größere Aufgaben der **Sanierung**, die bis in die Stadtentwicklung hineinreichen, liegen seit dem Einstieg im Jahr 2000 in das Programm „**Soziale Stadt**“ vor allem im **Westlichen Ringgebiet**. Mit 255 ha nimmt das Gebiet eine fast 20mal größere Fläche als das Bahnhofsviertel und eine fast 9mal größere Flä-

che als die Innenstadt ein. In dem Gebiet, in dem sich das „alte Gewerbe“ in der Gründerzeitphase entlang des Ringgleises angesiedelt hatte, ist die Umnutzung der brach gefallenen ehemaligen Industriebereiche zu bewältigen. Es sind aber auch Konflikte zu lösen, die in dem Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung entstanden sind. Auch hier steht die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch die Aufwertung der Infrastruktur und Freiraumausstattung im Vordergrund. Ein Aufgabenschwerpunkt wird die Entwicklung des **Westbahnhofs**, teilweise zu großzügigen Naherholungsflächen für die Bewohner des Quartiers auf der Ostseite des Ringgleises, sowie teilweise zur Stabilisierung des westlich des Ringgleises anschließenden Gewerbegebietes sein. Das angrenzende Wohngebiet soll durch ergänzende Neubaumaßnahmen vervollständigt werden.

Das Bundesforschungsprogramm „**Stadtumbau West**“ macht es den Kommunen zukünftig möglich, den rückläufigen Entwicklungen in nicht mehr durch Wachstum geprägten Stadtregionen, Städten und Stadtteilen entgegenzuwirken. Denn zunehmend sind Städte und Stadtteile durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel und durch negative demografische Entwicklungen betroffen.

S. 302/303:

1: Eindrücke aus dem Sanierungsgebiet

„Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“

2: Grünflächen am Ringleis im Westlichen Ringgebiet





Auch europaweit entwickelt sich eine neue Förderprogrammebene als Folge der Kohäsionspolitik in der Europäischen Union. Die neuen Programme wie „**Europäischer Fond für regionale Entwicklung**“ setzen aber nicht mehr auf eine gebietsbezogene Förderung ganzer benachteiligter Stadtteile, sondern zielen auf Einzelprojekte mit wachstums- und beschäftigungsfördernden Strategien, die die regionale wirtschaftliche Entwicklung der Städte voranbringen. Für Braunschweig gilt es, die Erfahrungen aus der fast 30jährigen Sanierungsvergangenheit bei zukünftigen Stadtentwicklungszielen weiter zu verfolgen.

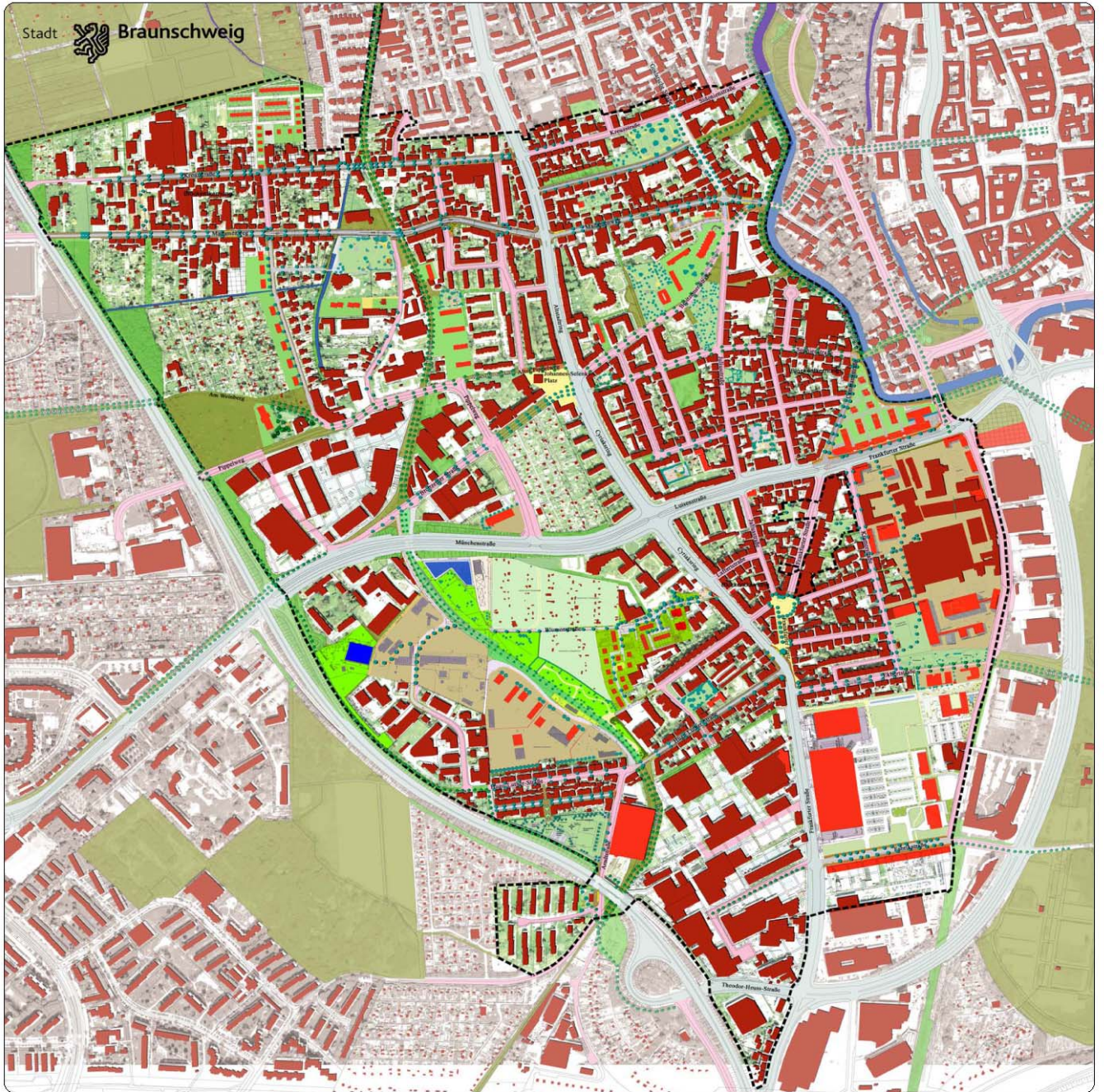


1



2

- 1: Ringleistrasse im Nordwestlichen Ringgebiet
- 2: Eichtalstraße im Nordwestlichen Ringgebiet
- 3: Rahmenplan Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet-Soziale Stadt“, Entwurf von 2009



7 Anhang

Übersicht: Neubaumaßnahmen im Sanierungsgebiet Innenstadt

| Projekt | Baujahr | Nutzung | BGF [m ²] | Anzahl WE | Anzahl GE | Baukosten [€] |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-----------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ackerhof 4 „Rizzi-Haus“ | 2000 | Büro | 1.385, -- | --- | 1 | Aus Datenschutzgründen wurde auf die Ausgabe der Kosten für die Einzelmaßnahmen verzichtet und nur die Gesamtsumme der Baukosten angegeben. |
| Ägidienmarkt 9 | 1982 | Wohnen/Büro | 1.575, -- | 17 | 2 | |
| Alte Waage 15 | 1988 | ⁵⁾ | 1.825, -- | --- | 1 | |
| Altstadtmarkt 7 „Autorhof“ | 1983 | Repräsentation | 925, -- | --- | --- | |
| Auguststraße 6 - 8 | 1992 | Hotel mit TG | 5.432, -- | 142 | --- | |
| Bruchstraße 1 | 2002 | Gewerbe/Wohnen | 420, -- | 1 | 3 | |
| Burgpassage | 1981 | Gewerbe | 14.500, -- | --- | 34 | |
| Echternstraße 18 - 29 | 2006 | Wohnen | 5.950, -- | 23 | --- | |
| Eiermarkt 8/Turnierstraße 1 | 1986 | Verwaltung mit TG | 33.033, -- | --- | 3 | |
| Friedrich-Wilhelm-Straße 27 - 29 | 1981 | ¹⁾ | 1.850, -- | 37 | 2 | |
| Friedrich-Wilhelm-Straße 41 | 2003 | Büro | 1.499, -- | --- | 6 | |
| Friedrich-Wilhelm-Straße 43/44 | 1980 | Gewerbe | 1.635, -- | --- | 5 | |
| Georg-Eckert-Straße 3 | 1998 | Büro | 1.590, -- | --- | 1 | |
| Georg-Eckert-Straße 5a | 1998 | Wohnen/Büro | 565, -- | 3 | 2 | |
| Georg-Eckert-Straße 11 - 13 Langedammstraße 10 | 1983 | ⁴⁾ | 4.400, -- | 33 | 8 | |
| Hinter Ägidien 2/3 | 1983 | Wohnen | 737, -- | 9 | --- | |
| Hinter Liebfrauen 2a | 2005 | Büro | 359, -- | --- | 4 | |
| Hinter Liebfrauen 3 | 1997 | Wohnen | 1.916, -- | 18 | --- | |
| Hinter Liebfrauen 7/8 | 1982 | Wohnen/Gewerbe | 706, -- | 4 | 1 | |
| Hutfiltern 9/Kohlmarkt 4 | 2000 | Büro/Gewerbe | 10.700, -- | --- | 4 | |
| John-F.-Kennedy-Platz 2/2a | 1982 | ²⁾ | 3.500, -- | 32 | 3 | |
| Kaiserstraße 4 - 7 | 1998 | Wohnen/Büro | 3.600, -- | 13 | 2 | |
| Kohlmarkt 12 | 1996 | Gewerbe | 1.150, -- | --- | 4 | |
| Leopoldstraße 5/5a | 1997 | ³⁾ | 3.742, -- | 32 | --- | |
| Leopoldstraße 9 - 15 | 1981 | Wohnen | 4.985, -- | 53 | --- | |
| Leopoldstraße 17 | 1991 | Wohnen | 172, -- | 4 | --- | |

| Projekt | Baujahr | Nutzung | BGF [m ²] | Anzahl WE | Anzahl GE | |
|---------------------|---------|----------------|-----------------------|------------|------------|--------------------------|
| Leopoldstraße 32-33 | 1980 | Wohnen | 892, -- | 15 | --- | |
| Leopoldstraße 38 | 1993 | Wohnen/Gewerbe | 585, -- | 14 | 1 | |
| Lessingplatz 5 | 1994 | Wohnen | 631, -- | 6 | --- | |
| Magnitorwall 11a/b | 2003 | Wohnen | 3.485, -- | 16 | --- | |
| Magnitorwall 12 | 1997 | Wohnen/Büro | 650, -- | 2 | 1 | |
| Mandelstraße 6 | 1997 | Büro | 2.585, -- | --- | 3 | |
| Poststraße 9 | 1984 | Gewerbe/Wohnen | 1.100, -- | 6 | 8 | |
| Ruhfäutchenplatz 4 | 1989 | Wohnen/Gewerbe | 870, -- | 8 | 2 | |
| Sonnenstraße 1 | 1982 | Wohnen/Gewerbe | 1.100, -- | 12 | 2 | |
| Ziegenmarkt 6 | 1991 | Gewerbe/Wohnen | 970, -- | 4 | 6 | |
| | | | 121.019, -- | 504 | 109 | Σ 119.390.000, -- |

- 1) Hotel und Gewerbe (Spielhallen im Erdgeschoß) mit Tiefgarage
- 2) Wohnen und Gewerbe mit Tiefgarage
- 3) Wohnen mit Tiefgarage
- 4) Büro und Wohnen mit Tiefgarage
- 5) 22 Einzelbüros, sechs Wartepplätze und ein Vortragssaal

Übersicht: Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Innenstadt

Modernisierungen im Teilbereich Magniviertel

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungs- beginn | Modernisierungs- fertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) m ² | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) m ² | Umbauter Raum m ³ | Modernisierungs- kosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt | |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|
| Am Magnitor 1 | f | 1476 | x | x | | 01/92 | 01/94 | 825 | 1.268,58 | 4.873,17 | | | | |
| Herrendorftwete 1 | f | 1867 | x | x | | 01/90 | 04/92 | 564 | 488,63 | 2.525,67 | | | | |
| Herrendorftwete 2 | f | 1870 | x | x | | 01/85 | 04/85 | 105 | 108,10 | 750,00 | | | | |
| Hinter d. Magnikirche 1 | f | 1914 | | | x | 03/05 | 01/06 | 260 | 260,00 | 1.200 | | | | |
| Hinter d. Magnikirche 3 | f | 1955 | | | x | 03/05 | 03/06 | 287 | 287,28 | 1.262 | | | | |
| Klint 2-3 | f | 1640 | x | x | | 03/84 | 03/85 | 98 | 362 | 1.429 | | | | |
| Kuhstraße 5 | f | 1871 | | | x | 03/87 | 01/89 | 281 | 315,04 | 1.456 | | | | |
| Langedammstr. 17/18 | f | 1890 | | | x | 03/88 | 04/89 | 468 | 570,50 | 2.930 | | | | |
| Magnikirchstraße 1 | s | 1884 | | | | 04/05 | 02/07 | 318 | 318 | 1.485 | | | | |
| Magnikirchstraße 5 | a | 1750 | | x | | 03/04 | 04/04 | 221 | 212 | 1.040 | | | | |
| Magnitorwall 11 | s | 1880 | x | x | | 03/04 | 02/06 | 671 | 865 | 4.899 | | | | |
| Magnitorwall 12 | a | 1870 | x | | | 03/97 | 02/99 | 917 | 1.143 | 5.825 | | | | |
| Magnitorwall 17 | s | 1893 | x | | | 01/03 | 04/04 | 726 | 765 | 4.227 | | | | |
| Ölschlägern 14/15 | f | 1650 | x | x | | 04/88 | 01/90 | 361 | 322 | 1435 | | | | |
| Ritterstraße 20 | f | 1700 | x | x | | 02/86 | 01/88 | 346 | 337 | 1.365 | | | | |
| Ritterstraße 24 | f | 1494 | x | x | | 02/88 | 02/89 | 164 | 110 | 555 | | | | |
| Ritterstraße 29 | f | 1860 | x | x | | 02/87 | 04/87 | 525 | 564 | 2.289 | | | | |
| Ritterstraße 30 | a | 1880 | | x | | 02/05 | 03/05 | 132 | 132 | 650 | | | | |
| Schloßstraße 3 | f | 1905 | | | | 01/88 | 04/89 | 755 | 780 | 3920 | | | | |
| Schloßstraße 6 | f | 1905 | | | x | 04/05 | 03/06 | 678 | 696 | 3605 | | | | |
| Schloßstraße 7 | a | 1905 | | | x | 02/04 | 04/05 | 640 | 640 | 3522 | | | | |
| Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 10.916.253 € | | | | | | | | | | | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 10.576.169 € | | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 2.522.048 € | |

- Pauschale Förderung mit Verrechnung des
a Ausgleichsbetrages
f Normale Förderung
s Steuervertrag

Modernisierungen im Teilbereich Ägidienviertel

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungsbeginn | Modernisierungsfertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) m ² | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) m ² | Umbauter Raum m ³ | Modernisierungskosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt |
|---------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ägidienstraße 12 | a | 1905 | | | | 01/03 | 04/03 | 277 | 287 | 1.782 | Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 6.601.886 € | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 6.023.864 € | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 1.971.977 € |
| Friedrich-Wilhelm-Str. 26 | f | 1918 | | | x | 01/02 | 01/03 | 1.589 | 1.589 | 8.609 | | | |
| Hinter Liebfrauen 2 | e | 1907 | x | | x | 04/91 | 04/92 | 930 | 1.042 | 4.682 | | | |
| Leopoldstraße 3-4 | f | 1899 | | | x | 03/90 | 02/91 | 1.032 | 955 | 6.029 | | | |
| Leopoldstraße 6-7 | f | 1898 | | | x | 04/83 | 04/92 | 3.192 | 3.772 | 2.4616 | | | |
| Leopoldstraße 17-19 | f | 1884 | x | | | 02/90 | 04/93 | 625 | 792 | 4.014 | | | |
| Leopoldstraße 23 | e | 1865 | | x | | 02/00 | 03/01 | 722 | 722 | 3.850 | | | |
| Leopoldstraße 39/40 | f | 1898 | | | x | 03/92 | 04/96 | 777 | 703 | 4.336 | | | |
| Leopoldstraße 41-42 | f | 1894 | | | x | 01/91 | 01/93 | 362 | 358 | 2.108 | | | |
| Lessingplatz 3-4 | s | 1700 | x | | x | 01/98 | 01/00 | 260 | 322 | 2.108 | | | |
| Spohrplatz 7 | s | 1520 | x | x | | 03/01 | 03/03 | 478 | 478 | 2.352 | | | |
| Spohrplatz 8/9 | f | - | | | | 04/05 | 02/06 | - | - | - | | | |

- a Pauschale Förderung mit Verrechnung des Ausgleichsbetrages
 Stadteigenes
 e Projekt
 Normale
 f Förderung
 s Steuervertrag

Modernisierungen im Teilbereich Altstadt

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungsbeginn | Modernisierungsfertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) m ² | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) m ² | Umbauter Raum m ³ | Modernisierungskosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt |
|--------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Alte Knochenhauerstr. 12 | f | 1500 | x | x | | 01/85 | 04/85 | 398 | 432 | 1.989 | Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 9.960.745 € | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 7.451.195 € | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 2.082.435 € |
| Alte Knochenhauerstr. 13 | f | 1489 | x | x | | 01/84 | 01/85 | 848 | 1.064 | 4.447 | | | |
| Alte Knochenhauerstr. 2 | s | 1890 | | | x | 02/98 | 02/99 | 508 | 534 | 2.458 | | | |
| Jakobstraße 2 | f | 1550 | x | x | | 03/91 | 02/93 | 238 | 269 | 1.284 | | | |
| Kohlmarkt 17 | f | 1723 | | | | 04/92 | 04/94 | 1.402 | 1.249 | 7.883 | | | |
| Kohlmarkt 18 | f | 1793 | x | | x | 02/85 | 03/90 | 847 | 782 | 4.123 | | | |
| Kohlmarkt 19/ Hinterhaus | f | 1690 | x | x | | 01/84 | 01/85 | 237 | 245 | 672 | | | |
| Kohlmarkt 5 | f | 1775 | x | | | 03/90 | 01/95 | 1.228 | 1.249 | 6.390 | | | |
| Kohlmarkt 6 | s | 1892 | x | | | 01/95 | 01/97 | 646 | 646 | 932 | | | |
| Ziegenmarkt 7 | f | 1623 | x | x | | 03/84 | 04/85 | 749 | 631 | 2.907 | | | |

f Normale Förderung

s Steuervertrag

Modernisierungen im Teilbereich Alter Bahnhof

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungs- beginn | Modernisierungs- fertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) m ² | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) m ² | Umbauter Raum m ³ | Modernisierungs- kosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt |
|-------------------------------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Friedrich-Wilhelm-Platz 4/ Bruchtorwall 1, 3 | f | 1890 | x | | x | 01/89 | 03/92 | 1.493 | 2.909 | 17.756 | Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 5.282.023 € | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 4.339.745 € | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 1.132.789 € |
| Friedrich-Wilhelm-Straße 46 | f | 1860 | x | | x | 02/84 | 01/85 | 490 | 490 | 3.499 | | | |
| Kalenwall 1 | f | 1867 | x | | x | 03/87 | 01/89 | 463 | 757 | 6.680 | | | |
| Kalenwall 2 (Gemeinsch.) | a | 1868 | | | x | 03/05 | 03/08 | 1.644 | 1.644 | 9.562 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 1) | s | 1868 | x | | x | 04/05 | 01/09 | 123 | 123 | 443 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 2, 3, 5) | s | 1868 | x | | x | 04/05 | 01/09 | 421 | 421 | 1.515 | | | |
| Kalenwall 2 (WE4, WE7) | s | 1868 | x | | x | 04/05 | 03/08 | 243 | 243 | 875 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 6) | s | 1868 | x | | x | 04/05 | 01/09 | 109 | 109 | 392 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 9) | s | 1868 | | | x | 04/05 | 01/09 | 57 | 57 | 205 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 10) | s | 1868 | | | x | 04/05 | 01/09 | 90 | 90 | 324 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 11) | s | 1868 | | | x | 04/05 | 01/09 | 77 | 77 | 277 | | | |
| Kalenwall 2 (WE 12) | s | 1868 | | | x | 04/05 | 01/09 | 154 | 154 | 554 | | | |

- Pauschale Förderung mit Verrechnung des
- a Ausgleichsbetrages
 - f Normale Förderung
 - s Steuervertrag

Modernisierungen im Teilbereich Echternstraße

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungs- beginn | Modernisierungs- fertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) m ² | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) m ² | Umbauter Raum m ³ | Modernisierungs- kosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt |
|---------------------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Echternstraße 7 | s | 1727 | x | x | | 04/93 | 04/96 | 937 | 980 | 5.016 | Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 9.292.304 € | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 8.289.075 € | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 3.216.860 € |
| Echternstraße 10 | f | 1770 | x | x | | 02/86 | 01/89 | 103 | 117 | 404 | | | |
| Echternstraße 16/17 | f | 1788 | x | | | 04/85 | 02/87 | 772 | 809 | 4.744 | | | |
| Echternstraße 68 | f | 1862 | x | | x | 01/88 | 04/88 | 712,5 | 707 | 4.384 | | | |
| Echternstraße 72 | f | 1882 | x | | | 01/87 | 02/90 | 310 | 362 | 1.932 | | | |
| Güldenstraße 1-3 | f | 1600 | x | x | | 02/89 | 02/92 | 238 | 307 | 1.644 | | | |
| Güldenstraße 11/12 | f | 1860 | x | | | 03/90 | 04/96 | 2.175 | 2.175 | 13.140 | | | |
| Güldenstraße 2-3/ Echternstraße 72 | f | 1882 | x | | | 04/96 | 01/98 | 480 | 480 | 1.644 | | | |
| Güldenstraße 6/ Echternstraße 69 | f | 1866 | x | | | 02/91 | 02/93 | 1.138 | 1.128 | 7.215 | | | |
| Prinzenweg 5 | f | 1850 | x | x | | 03/85 | 02/88 | 103 | 151 | 1.024 | | | |
| Prinzenweg 8/9 | f | 1780 | x | x | | 03/85 | 04/87 | 514 | 566 | 3.777 | | | |

f Normale
Förderung
s Steuervertrag

Modernisierungen im Teilbereich Neustadt

| Projektbezeichnung | Vertrag | Baujahr | Baudenkmal | Fachwerk | Massivbau | Modernisierungsbeginn | Modernisierungsfertigstellung | Wohn-/ Gewerbefläche (Bestand) | Wohn-/ Gewerbefläche (nach Mod.) | Umbauter Raum | Modernisierungskosten insgesamt | Bau- und Baunebenkosten förderungsfähig | Zuschuß ausgezahlt |
|------------------------------------------------|---------|---------|------------|----------|-----------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Alte Waage 16-18/ Kröppelstraße 3 + 4 | f | 1955 | | | x | 04/99 | 02/00 | 2.211 | 2.211 | 10.054 | Modernisierungsmaßnahmen gesamt (alle Maßnahmen): 1.123.624 € | Förderungsfähige Bau- und Baunebenkosten gesamt (alle Maßnahmen): 1.075.781 € | Ausgezahlte Zuschüsse gesamt (alle Maßnahmen): 276.175 € |
| A. d. Andreaskirche 2-5/ Kaiserstraße 49-52 | f | 1953 | | | x | 3/98 | 04/99 | 3.369 | 3.369 | 8.205 | | | |
| Beckenwerker Straße 1/ Wollmarkt 3 | f | 1947 | | | x | 04/99 | 04/00 | 1.028 | 1.028 | 4.643 | | | |
| Wollmarkt 1 | f | 1953 | | | x | 6/02 | 7/03 | 1.232 | 1.232 | 5.544 | | | |
| Wollmarkt 9-12 | f | 1952 | | | x | 03/99 | 04/00 | 2.112 | 1.488 | 6350 | | | |

f Normale
Förderung

Foto- und Bildnachweis

Stadt Braunschweig:

S. 11, Abb. 1; S. 17, Abb. 1; S. 21, Abb. 1-4; S. 22, Abb. 1; S. 24, Abb. 1; S. 32, Abb. 1; S. 32, Abb. 2-5; S. 50, Abb. 1; S. 51, Abb. 2; S. 54, Abb. 2; S. 55, Abb. 3; S. 56, Abb. 1-4; S. 57, Abb. 5; S. 59, Abb. 2-5; S. 61, Abb. 1-4; S. 74, Abb. 1; S. 81, Abb. 1-4; S. 86, Abb. 1; S. 87, Abb. 2; S. 89, Abb. 1-2; S. 90, Abb. 1-2; S. 91, Abb. 3; S. 92, Abb. 1-4; S. 93, Abb. 5-6; S. 94, Abb. 1-4; S. 95, Abb. 5; S. 96, Abb. 1-2; S. 97, Abb. 3; S. 98, Abb. 1; S. 99, Abb. 2-5; S. 100, Abb. 1-2; S. 102, Abb. 1-2; S. 102, Abb. 5; S. 105, Abb. 1; S. 106, Abb. 1-2; S. 109, Abb. 3; S. 110, Abb. 1-4; S. 111, Abb. 5-6; S. 112, Abb. 1; S. 116, Abb. 1-2; S. 127, Abb. 1-3; S. 129, Abb. 1; S. 130, Abb. 1-4; S. 132, Abb. 1-2; S. 133, Abb. 3-6; S. 134, Abb. 1-2; S. 135, Abb. 3; S. 136, Abb. 1; S. 137, Abb. 2; S. 144, Abb. 1-4; S. 145, Abb. 5-8; S. 146, Abb. 1-2; S. 148, Abb. 1-2; S. 150, Abb. 1-4; S. 151, Abb. 5-8; S. 154, Abb. 1-3; S. 155, Abb. 4; S. 156, Abb. 1-2; S. 157, Abb. 3; S. 158, Abb. 1-3; S. 168, Abb. 2-3; S. 169, Abb. 4; S. 170, Abb. 1-2; S. 174, Abb. 1-4; S. 175, Abb. 5-8; S. 177, Abb. 1; S. 178, Abb. 1-3; S. 181, Abb. 1-3; S. 182, Abb. 1-2; S. 186, Abb. 1-4; S. 187, Abb. 5-6; S. 188, Abb. 1-2; S. 190, Abb. 1; S. 191, Abb. 3; S. 192, Abb. 1; S. 196, Abb. 1; S. 198, Abb. 1; S. 199, Abb. 2; S. 203, Abb. 1, 2+4; S. 205, Abb. 1; S. 207, Abb. 1-3; S. 209, Abb. 1-4; S. 210, Abb. 1-4; S. 211, Abb. 5-6; S. 218, Abb. 1-2; S. 219, Abb. 3; S. 220, Abb. 1-2; S. 222, Abb. 1-2; S. 223, Abb. 3; S. 226, Abb. 1; S. 227, Abb. 2; S. 228, Abb. 1-3; S. 229, Abb. 4; S. 230, Abb. 1-2; S. 231, Abb. 3; S. 233, Abb. 2-3; S. 235, Abb. 1-4; S. 239, Abb. 3; S. 242, Abb. 1-4; S. 244, Abb. 2-3; S. 245, Abb. 5; S. 247, Abb. 3-4; S. 248, Abb. 1; S. 257, Abb. 2; S. 262, 1; S. 269, Abb. 1; S. 271, Abb. 1; S. 272, Abb. 1-4; S. 273, Abb. 5-8; S. 274, Abb. 1-2; S. 275, Abb. 3; S. 276, Abb. 1-2; S. 177, Abb. 3-5; S. 278, Abb. 1-3; S. 289, Abb. 1-4; S. 290, Abb. 1-2; S. 291, Abb. 5; S. 293, Abb. 1; S. 297, Abb. 1-4; S. 299, Abb. 1-4; S. 302, Abb. 1; S. 303, Abb. 2; S. 304, Abb. 1-2

Braunschweiger Zeitung:

S. 25, Abb. 2-3; S. 29, Abb. 1-4; S. 37, Abb. 1; S. 38, Abb. 1; S. 39, Abb. 3; S. 46, Abb. 1; S. 49, Abb. 1; S. 54, Abb. 1; S. 57, Abb. 6; S. 109, Abb. 2; S. 238, Abb. 2; S. 267, Abb. 1; S. 291, Abb. 3-4

Dieter Heitefuß - Luftbilder:

Titelbild; S. 237, Abb. 1; S. 265, Abb. 4

Literaturverzeichnis

Sanierung Innenstadt, Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz, Stadtplanungsamt Braunschweig 1980 (Schriften der Stadt zur kommunalen Planung, Reihe 1, Heft 30)

Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, **Baudenkmale in Niedersachsen**, Stadt Braunschweig, Teil 1, 1996 Veröffentlichung des Instituts für Denkmalpflege

Städteforum, Stadt Wirtschaft Forschung
Stadt Braunschweig 1988, 3. Folge

Städtebauförderungsgesetz für die Praxis
Dieterich/ Farenholtz; Gesetzestext und systematische Darstellung des praktischen Verfahrensablaufs von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Richard Boorberg Verlag 1972

Informationen zur Raumentwicklung
Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung
Heft 9/10.2001; Städtebauförderung -
historisch gewachsen und zukunftsfähig

Braunschweiger Bürgerbuch
Adressbuch Braunschweig, 166. Ausgabe, 1998/1999
Stadterneuerung und Städtebauförderung
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den Braunschweiger
Altstadtgebieten

Braunschweiger Stadtllexikon, Joh. Heinr. Meyer Verlag
Braunschweig 1992; 4. Auflage 1996

Aspekte der Stadterneuerung
Schriften des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumplanung e.V. - Heft 73

Braunschweiger Werkstücke, Die Alte Waage in der
Braunschweiger Neustadt, Veröffentlichungen aus dem Stadtarchiv,
Band 35, Braunschweig 1993

Stadt Braunschweig, **Informationsblatt 1988**, Sanierung
Innenstadt, Teilbereich Ägidien/ Magni, Planungsvorschläge zur
baulichen Neuordnung und zur Verkehrsberuhigung

Architekten- und Planverzeichnis

| Seite, Abbildung | Maßnahme/ Bezeichnung | Architekt/ Planer/ Quelle |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 6; Abb. 1 | Übersicht: Lage der Braunschweiger Sanierungsgebiete im Stadtgefüge | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 8; Abb. 1 | Darstellung des Sanierungsgebietes Innenstadt | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 13; Abb. 1-4 | Innenstadt Braunschweig Phasen der historischen Entwicklung | TU Braunschweig; Lehrstuhl für Baugeschichte; Kleiner Führer zur Architektur und Baugeschichte in Braunschweig |
| S. 14; Abb. 1 | Alter Bahnhof; historische Abbildung | www.wikipedia.de |
| S. 14; Abb. 2 | zerstörte Innenstadt nach 1945; historische Stadtansicht | Archiv Stadtplanung Braunschweig |
| S. 15; Abb. 3 | Schadenskarte der Stadt Braunschweig | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 19; Abb. 1 | Teilbereiche im Untersuchungsgebiet Innenstadt | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 23; Abb. 2 | Historisch-Synoptische Karte der Braunschweiger Innenstadt | Stadt Braunschweig, Vermessungsamt |
| S. 27; Abb. 1 | Sanierungsgebiet Innenstadt - Zielkonzept | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 30; Abb. 1 | Sanierungsgebiet Innenstadt - Nutzungskonzept | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 31; Abb. 2 | Sanierungsgebiet Innenstadt - Maßnahmekonzept | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 35; Abb. 1 | Sanierungsgebiet Innenstadt - Vorschlag für die Abgrenzung der Förmlichen Festlegung | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 38; Abb. 2 | Gestaltungsplan Prinzenweg | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 42; Abb. 1 | Bebauungsplan IN 192 Eiermarkt; Rechtsplan | Stadt Braunschweig, Stadtplanung |
| S. 43; Abb. 2 | Bebauungsplan IN 192 Eiermarkt; Nutzungsbeispiel | Stadt Braunschweig, Stadtplanung |
| S. 47; Abb. 2 | Poststraße 9, Wettbewerbsbeitrag | Architekturbüro Galda, Kaiser, Böttcher; Braunschweig |
| S. 47; Abb. 3 | Poststraße 9, Wettbewerbsbeitrag | Architekten Giesler, Braunschweig |

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 56; Abb. 1 und S. 156; Abb. 2 | Modernisierung Friedrich-Wilhelm-Straße 26 | Dipl.-Ing. Architekt Honigbaum, Braunschweig |
| S. 56; Abb. 2 | Platz Hinter Liebfrauen 2 | Planung: Architekturbüro Casa Blanca, BS Ausführung: Stadt Braunschweig |
| S. 57; Abb. 6 und S. 178; Abb. 3 | Modernisierung Kohlmarkt 5 | Dipl.-Ing. Architekt Lezius, Braunschweig |
| S. 58; Abb. 1 | Modernisierungsgutachten Langedammstraße 17/18; Titelblatt | Arbeitsgruppe Altstadt, Braunschweig |
| S. 59; Abb. 2 | Neubau Leopoldstraße 5 | Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 59; Abb. 3 | Neubau Wohnhäuser Echternstraße | Architekturbüro Rüdiger, Braunschweig |
| S. 59; Abb. 4 und S. 90; Abb. 2 | Neubau Ackerhof 4 - Rizzi-Haus | Architekturbüro Kloster & Wiebe, Braunschweig |
| S. 59; Abb. 5 und S. 187; Abb. 5+6 | Neubau Eiermarkt - Amtsgericht und Staatsanwaltschaft | von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg Architekturbüro Lindemann & Thamm, BS |
| S. 61; Abb. 2 und S. 103; Abb. 5 | Modernisierung Magnitorwall 11 | Dipl.-Ing. Architekt Koch, Braunschweig |
| S. 61; Abb. 3 | Neubau Hinter Liebfrauen 3 | Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 72; Abb. 1 | Weichbild Altewiek um 1400 | www.wikipedia.de |
| S. 73; Abb. 2 | Maßnahmeplan Magniviertel | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 76; Abb. 2 | Rahmenplan Magniviertel | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 77; Abb. 2 | konkretisierter und beschlossener Rahmenplan Magniviertel | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 83; Abb. 1 | Nutzungskonzept Magniviertel | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 87; Abb. 2 und S. 89; Abb. 2 | Neubau Ackerhof West: Langedammstraße 9-10 Georg-Eckert-Str. 11 - 13 | Dipl.-Ing. Architekt Hundertmark, Berlin |
| S. 89; Abb. 3 | Ackerhof 2 um 1914 | Modernisierungsgutachten Ackerhof 2 Architekturbüro S&P, Braunschweig |
| S. 91; Abb. 3 | Modernisierung Magnikirchstraße 1 | Dipl.-Ing. Architekt Lepke, Braunschweig |
| S. 92; Abb. 2 | Neubau Ölschlägern 6-8 | Dipl.-Ing. Architekt Schadt, Braunschweig |
| S. 92; Abb. 4 | Modernisierung Langedammstraße 17 | Arbeitsgruppe Altstadt, Braunschweig |
| S. 97; Abb. 3 | Modernisierung Am Magnitor 1 | Architekturbüro Kloster & Wiebe, Braunschweig |
| S. 102; Abb. 3+4 | Neubau Magnitorwall 18 Staatstheater Braunschweig, Kleines Haus | Architekturbüro Lindemann & Thamm, BS |

| | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 103; Abb. 5 | Modernisierung Magnitorwall 17 | Architekturbüro KKL, Braunschweig Krail, Köpke, Langer |
| S. 106; Abb. 2 | Modernisierung Magnitorwall 12 | Architekturbüro Kloster & Wiebe, Braunschweig |
| S. 108; Abb. 1 | Blockkonzept für den Baublock „Auguststraße Nord“ | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 109; Abb. 3 | Neubau Ägidienmarkt 6 | Architekturbüro Tönnies, Klaassen, Uhde Braunschweig |
| S. 110; Abb. 2+4 | Modernisierung und Neubau Auguststraße 6 | PCG Hannover, Planungsgesellschaft Evers Projektmanagement- und Consultinggem.mbH |
| S. 111; Abb. 6 | Neubau Kuhstraße 25 | Dipl.-Ing. Architekt Jungeblut, Vechelde |
| S. 113; Abb. 2+3 | Neubau Mandelstraße 6 | Architekturbüro KSP, Braunschweig Engel, Zimmermann |
| S. 116; Abb. 3+4 | Planung Wohnbebauung Ritterstraße/ Schlossstraße | ft+ Architekten, Braunschweig Friedrich und Thiele |
| S. 117; Abb. 5 | Blockkonzept für den Baublock Ritterstraße/ Ölschlägern | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 119; Abb. 1 | Synoptische Karte Magniviertel Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 122; Abb. 1 | Ägidienkirche, historische Luftaufnahme | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 122; Abb. 2 | Karte des Klosterbezirks von 1765 | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 123; Abb. 3 | Maßnahmeplan Ägidienviertel | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 125; Abb. 1 | Rahmenplan Ägidienviertel | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 125; Abb. 2 | konkretisierter + beschlossener Rahmenplan Ägidienviertel | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 127; Abb. 2+3 | Neubau J.F. Kennedy-Platz 2/2a | Architekturbüro Tönnies, Klaassen, Uhde Braunschweig |
| S. 131; Abb. 5 | Gestaltungsplan Lessingplatz | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 134; Abb. 1 | Neubau Lessingplatz 5 | Dipl.-Ing. Architekt Zimmermann aus KSP |
| S. 135; Abb. 3 | Modernisierung Spohrplatz 7 | Bauplanung Krüger GmbH, Dipl.-Ing. Arch. Krüger |
| S. 137; Abb. 2 und S. 130; Abb. 3+4 | Modernisierung Lessingplatz 3 | Dipl.-Ing. Architekt Zimmermann aus KSP |
| S. 139; Abb. 1 | Modernisierung Lessingplatz 4 | Dipl.-Ing. Architekt Zimmermann aus KSP |

| | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 140; Abb. 1 | Konzept zur Umgestaltung Hinter Liebfrauen - Lessingplatz | Städtebauliches Planungsgutachten: Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 140; Abb. 2 | Konzept zur Umgestaltung Hinter Liebfrauen - Lessingplatz | Modellstudie: Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 141; Abb. 3+4 | Okerarme und ihre Kanalisierung 1826 und heute | Städtebauliches Planungsgutachten: Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 143; Abb. 1 | Gestaltungsplan Platz Hinter Liebfrauen | Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 145; Abb. 5-8 | Platz Hinter Liebfrauen nach der Sanierung | Ausführung: Stadt Braunschweig |
| S. 146; Abb. 1 | Neubau Hinter Liebfrauen 2a | Architekturbüro hsv, Braunschweig Heers, Salmhofer, Vollmer |
| S. 148; Abb. 2 | Neubau Leopoldstraße 37/38 | Dipl.-Ing. Architekt Esser, Braunschweig |
| S. 149; Abb. 3-5 | Wohnprojekt Integriertes Wohnen Leopoldstraße 5-6 | EG-Plan und Modellstudien: Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 151; Abb. 5-8 | Neubau Wohnprojekt Leopoldstraße 5-6 | Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 153; Abb. 1-2 | Modernisierung und Umbau Leopoldstraße 6/7 | Architekturbüro Henze + Vahjen, Braunschweig |
| S. 154; Abb. 1 | Modernisierung und Anbau Leopoldstraße 17 | Dipl.-Ing. Architekt Witt & Partner, Braunschweig |
| S. 154; Abb. 2 | Modernisierung Leopoldstraße ¾ | Architekturbüro Casa Blanca, Braunschweig |
| S. 154; Abb. 3 und S. 155; Abb. 4 | Modernisierung Leopoldstraße 23 | Stadt Braunschweig, Hochbauamt |
| S. 159; Abb. 4 | Synoptische Karte Ägidienviertel Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 162; Abb. 1 | Weichbild Altstadt um 1400 | www.wikipedia.de |
| S. 163; Abb. 2 | Maßnahmeplan Altstadt | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 166; Abb. 1 | Rahmenplan Altstadt | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 167; Abb. 2 | konkretisierter Rahmenplan Altstadt | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 168; Abb. 1 | Umgestaltungsplan Altstadtmarkt | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 170; Abb. 2 | Neubau Poststraße 9 | Architekturbüro Rüdiger, Braunschweig |
| S. 178; Abb. 2 | Modernisierung Kohlmarkt 17 | Dipl.-Ing. Architekt Esser, Braunschweig |
| S. 181; Abb. 1 | Neubau Kohlmarkt 12 | Architekturbüro Rüdiger, Braunschweig |
| S. 181; Abb. 3 | Modernisierung Kohlmarkt 4/ Hutfiltern 9 | 1) Architektengruppe Westermann, Braunschweig 2) Architekturbüro J.S.K., Braunschweig |

| | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 182; Abb. 3 und S. 183; Abb. 4 | Modernisierung Ziegenmarkt 7 | Dipl.-Ing. Architekt Lepper, Braunschweig |
| S. 187; Abb. 7 und S. 188; Abb. 2 | Neubau Eiermarkt: Amtsgericht und Staatsanwaltschaft | von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg Architekturbüro Lindemann & Thamm; BS |
| S. 190; Abb. 2 | Planung Fassadengestaltung Alte Knochenhauerstraße 1 | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 191; Abb. 3 | Modernisierung Alte Knochenhauerstraße 13 | Dipl.-Ing. Architekt Schadt, Braunschweig |
| S. 193; Abb. 2 | Synoptische Karte Altstadt Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 197; Abb. 2 | Maßnahmeplan Alter Bahnhof | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 200; Abb. 1 | Rahmenplan Alter Bahnhof | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 201; Abb. 2 | konkretisierte Rahmenplan Alter Bahnhof | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 203; Abb. 3 | Gestaltungsplan Friedrich-Wilhelm-Platz | Stadt Braunschweig; Stadterneuerung |
| S. 205; Abb. 5 | Modernisierung Friedrich-Wilhelm-Platz 4 | Dipl.-Ing. Architekt Hornung, Schweinfurt |
| S. 207; Abb. 7 | Umnutzung Bunker Kalenwall 3 | Computeranimation: ft+ Architekten Friedrich und Thiele, Braunschweig |
| S. 209; Abb. 2 | Modernisierung Kalenwall 1 | Architekturbüro Stautmeister+Kolle, Braunschweig |
| S. 209; Abb. 4 und S. 210; Abb. 4 | Modernisierung Kalenwall 2 | Dipl.-Ing. Architekt Völker, Braunschweig |
| S. 210; Abb. 4 | Parkpalette Kalenwall 3 | Architekturbüro Isermann & Jensen, Braunschweig |
| S. 211; Abb. 6 | Neubau Friedrich-Wilhelm-Straße 41 | ADP, Dipl.-Ing. Funke; Architekturbüro Isermann & Jensen |
| S. 213; Abb. 1 | Synoptische Karte Alter Bahnhof Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 216; Abb. 1 | Historische Karte Echternstraße um 1606 | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 216; Abb. 2 | Historische Stadtansicht | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 217; Abb. 3 | Maßnahmeplan Echternstraße | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 220; Abb. 1+2 und S. 228; Abb. 3 | Modernisierung, Neubau Güldenstraße 8a-c | Architekturbüro HMP; Braunschweig Herrenberger, Miehe, Paris |
| S. 223; Abb. 3 | Modernisierung Prinzenweg 5 | Dipl.-Ing. Architekten Hennies und Hennecke; Braunschweig |

| | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 224; Abb. 1 | Rahmenplan Echternstraße | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 225; Abb. 2 | konkretisierter und beschlossener Rahmenplan Echternstraße | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 228; Abb. 2 | Modernisierung Prinzenweg 8/9 | Dipl.-Ing. Arch. Prof. Morgenstern, Braunschweig |
| S. 231; Abb. 3 | Modernisierung Güldenstraße 11 - MTV | Dipl.-Ing. Architekt Gödecke, Braunschweig |
| S. 232; Abb. 1 | Blockplanung Baublock Echternstraße/ Güldenstraße/ Prinzenweg | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 235; Abb. 4 | Modernisierung Echternstraße 17 | Dipl.-Ing. Architekt Zillmann, Braunschweig |
| S. 238; Abb. 1 | Übersichtsplan der archäologischen Grabungen in der Echternstraße | Archäologische Denkmalpflege, Bezirksregierung Braunschweig |
| S. 239; Abb. 3 | Modernisierung Echternstraße 7 | Dipl.-Ing. Architekt Binnewies, Braunschweig |
| S. 243; Abb. 5 | Neubau Wohnbebauung Echternstraße | Freiflächen- und EG-Plan: Architekturbüro Rüdiger, Braunschweig |
| S. 244; Abb. 1 | Neubau Wohnbebauung Echternstraße | Vogelperspektive: Architekturbüro Rüdiger, Braunschweig |
| S. 245; Abb. 4 | Okerverlauf, historische Karte um 1826 | Planungsgutachten: Dipl.-Ing. Landschafts-Architekten Nagel & Schonhoff, Hannover |
| S. 246; Abb. 1 | Revitalisierung Neustadtmühlengraben; Visualisierung | Planungsgutachten: Dipl.-Ing. Landschafts-Architekten Nagel & Schonhoff, Hannover |
| S. 246; Abb. 2 | Revitalisierung Neustadtmühlengraben; Grabenquerschnitt | Planungsgutachten: Dipl.-Ing. Landschafts-Architekten Nagel & Schonhoff, Hannover |
| S. 249; Abb. 1 | Synoptische Karte Alter Bahnhof Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 252; Abb. 1 | Weichbild Neustadt um 1400 | www.wikipedia.de |
| S. 253; Abb. 2 | Maßnahmeplan Echternstraße | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 254; Abb. 1 | Straße Nickelnkulk; historische Aufnahme | Archiv Stadtplanung Braunschweig |
| S. 254; Abb. 2 | Stadtkarte von 1750 | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 257; Abb. 1 | Wollmarkt/ Alte Waage; historische Ansicht | Archiv Stadtplanung Braunschweig |
| S. 258; Abb. 1 | Rahmenplan Neustadt | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebaufördergesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 259; Abb. 2 | konkretisierter Rahmenplan Neustadt | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 261; Abb. 1 | historische Luftaufnahme Platz Alte Waage | Archiv Stadtplanung Braunschweig |

| | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 263; Abb. 2 und S. 264; Abb. 3 | Planung zur Umgestaltung Wollmarkt/ Alte Waage | Landschaftsarchitekten Diekmann, Lohaus; Hannover |
| S. 271; Abb. 1 und S. 274; Abb. 2 | Modernisierung Alte Waage 16 - 18 | Architekturbüro HMP; Braunschweig Herrenberger, Miehe, Paris |
| S. 272; Abb. 2 und S. 277; Abb. 3 | Modernisierung Kaiserstraße 49-52 | Braunschweiger Baugenossenschaft |
| S. 272; Abb. 4 und S. 273; Abb. 5-8 | Modernisierung An der Andreaskirche 2-5 | Braunschweiger Baugenossenschaft |
| S. 275; Abb. 3 | Modernisierung Wollmarkt 9-12 | Dipl.-Ing. Architekt Büscher, Braunschweig |
| S. 276; Abb. 2 | Neubau Kaiserstraße 4-7 | Architekturbüro Kloster & Wiebe, Braunschweig |
| S. 277; Abb. 4+5 | Wollmarkt 1 | Ingenieurbüro Bakemeier + Partner Porta Westfalica |
| S. 279; Abb. 1 | Synoptische Karte Neustadt Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 282; Abb. 1 | Stadtkarte um 1798 | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 282; Abb. 2 | Weichbild Hagen um 1400 | www.wikipedia.de |
| S. 283; Abb. 3 | Burgplatz um 1930 | Geschichte der Stadt Braunschweig in Karten, Plänen und Ansichten; Stadt Braunschweig, Vermessungsamt 1981 |
| S. 285; Abb. 1 | Maßnahmeplan Hagen | Stadt Braunschweig, Stadterneuerung |
| S. 287; Abb. 1 | Rahmenplan Hagen | Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz; Stadt Braunschweig, Stadtplanungsamt 1980 |
| S. 293; Abb. 1 | Neubau Ruhfäutchenplatz 4 | Dipl.-Ing. Architekt Esser, Braunschweig |
| S. 293; Abb. 1 | Synoptische Karte Hagen Überlagerung der Stadtkarten 1980 + 2005 | Stadt Braunschweig Abt. Geoinformation |
| S. 305; Abb. 3 | Rahmenplan Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ | Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Grundmann GbR, Braunschweig |

