

30. September 2008

Auswirkungen der Schlossarkaden und der Schlossrekonstruktion auf den Städtebau und die Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig – eine Zwischenbilanz

Ankündigungen und Versprechen

Die Entscheidung, den Schlosspark zugunsten einer rekonstruierten Schlossfassade und einer Shoppingmall zu opfern, ist nach wie vor umstritten.

Die CDU beantragt anlässlich der Ratssitzung am 30. September 2008 den Tagesordnungspunkt „Auswirkungen der Schlossarkaden und der Schlossrekonstruktion auf den Städtebau und die Stadtentwicklung der Stadt Braunschweig“, um öffentlich eine Zwischenbilanz zu ziehen.

Die Verwaltung argumentierte 2003 mit nachfolgenden Punkten für das Projekt:

- Touristischer Anziehungspunkt
- Stadtumbau und Aufwertung des Bohlwegs
- Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen
- Sicherung des Einzelhandelsstandorts, hochwertigeres Warenangebot

Es zeichnet sich ab, dass diese Hoffnungen sich bereits anderthalb Jahre nach Eröffnung des Einkaufszentrums als haltlos erweisen. Im Folgenden bezieht die BIBS-Fraktion kritisch Stellung zur Zwischenbilanz, die die Verwaltung zur Ratssitzung vorlegt.



Unterbringung der städtischen Kultureinrichtungen

Die Stadt verpflichtete sich, über einen Zeitraum von 30 Jahren die mit Fenstern gesäumten Räumlichkeiten entlang der rekonstruierten Fassade anzumieten, die für eine Shoppingmallnutzung ungeeignet sind: Hierfür zahlt die Stadt jährlich eine Miete von 1,2 Millionen Euro. Auf 30 Jahre gerechnet kommt eine Summe von über 30 Mio. Euro zusammen. Das entspricht einem Barwert (Inflationssteigerungen und Entwertungen eingerechnet) von ca. 20 Mio. Euro.

Ferner wurden in Form zusätzlicher Haushaltsmittel enorme Summen in die Innenausstattung dieser „Schloss“-Räume investiert, die die Stadt für die Kultureinrichtungen hinter der Fassade angemietet hat.

Der *Rote Saal* sowie die Räumlichkeiten der Stadtbibliothek sind verbaut und teilweise ungeeignet für die Art ihrer Nutzung. So fielen ein Bücherlift in der Bibliothek sowie eine Klimaanlage im Roten Saal in der Planungsphase Kürzungen zu Opfer, mit dem Ergebnis, dass Bürgerinnen und Bürger absurde Wartezeiten bei

Bestellungen aus dem Archiv sowie untragbare Temperaturverhältnisse bei Veranstaltungen in den Sommermonaten auf sich nehmen müssen. Die neuen Räume stehen weit hinter den innenarchitektonischen Ausführungen des Kulturinstituts in der *Brücke* und der Bibliotheksstandorte *Öffentliche Bücherei Hinter den Brüdern* und *Stadtbibliothek* zurück.

Städtebauliche Entwicklung

Die Rekonstruktion der Schlossfassade hat überregional für Aufmerksamkeit gesorgt, jedoch nicht nur für positive: In Fachkreisen wurde die Umsetzung der Fassadenrekonstruktion in Einheit mit einem überdimensionierten Einkaufszentrum als gewagte bau-stilistische Geschmacklosigkeit gewertet.

Bei auswärtigen Besuchern ist die Enttäuschung über den Inhalt der Fassade nicht selten groß. Die Architektur des ECE-Centers ist eine architektonische Beleidigung für die zentrale Bedeutung der Stadtmitte. Die Shoppingmall selbst ist ein austauschbarer Gebäudekomplex, wie in den meisten anderen Städten zu finden ist. Die Innenausstattung der Shoppingmall ist in einfachster (um nicht zu sagen billiger) Ausstattung erfolgt. Die wenigsten Touristen werden Braunschweig aufgrund des Angebotes einen zweiten Besuch abstatten. Für diesen Betonklotz eine attraktive Grünanlage geopfert zu haben wird noch lange Jahre eine große Wunde im Herzen vieler Braunschweiger/innen sein.



Der Stadtumbau von Bohlweg, Langer Hof und Damm wurde durch das Bauprojekt ausgelöst. Das ist zu begrüßen, weil vormals weniger attraktive Stadträume aufgewertet wurden. Die Umgestaltung des Bohlwegs ist dabei als der größte Vorteil zu nennen. Seine Neugestaltung war seit Jahren überfällig.

In diese Maßnahmen sind in erheblichem Maße öffentliche Gelder investiert worden. Der Stadtumbau wurde nämlich aus dem Verkaufserlös des Schlossparks finanziert, womit diese Einnahmen nicht anderen Projekten zur Verfügung standen. Zudem muss festgehalten werden, dass auch ohne ECE-Projekt selbstverständlich die Stadtentwicklung weiter vorangeschritten wäre – wenn auch mit anderen Schwerpunktsetzungen.

Gestalterische Elemente

Als Desaster ist das Beleuchtungskonzept des Bohlwegs zu bezeichnen. Der neu gestaltete Raum ist mit einer Anzahl überdimensionierter Masten bestückt, die die Chance freier Blicke (beispielsweise auf die Aegidienkirche) zerstören.

Der hohe Anspruch an Gestaltung lässt in Teilen die Funktionsfähigkeit leiden. So stehen Fahrgästen an der zentralen Umsteigehaltestelle Rathaus entweder keine (Stadtbahnhaltestelle Richtung Norden) oder nur unzureichende Wartehallen zur Verfügung. Einen wirklichen Wind- und Wetterschutz bieten diese Unterstände nicht.

Öffentlich nutzbare Sitzgelegenheiten sind Mangelware. Vor allem mobilitätseingeschränkte Personen bemängeln fehlende Bänke. Und nicht alle Bevölkerungsgruppen bevorzugen es, auf kalten Treppenstufen zu sitzen.

Gleichzeitig wird eine Überregulierung im Farbwesen des Stadtraums vorgenommen. Diese Entwicklung führt zu einem monotonen Raum, der Abwechslung und Vielfalt einer lebendigen Stadt vermissen lässt.

Verkehrliche Entwicklung

Begrüßenswert sind die verkehrspolitischen Aussagen im Statement der Stadtverwaltung. Der Rückbau der Verkehrsinfrastruktur auf dem Bohlweg zeigt, dass damit Verkehr verlagert werden kann. Niemand fährt gern im „stop-and-go-Verkehr“, womit der motorisierte Individualverkehr auf dem Bohlweg rückläufig werden wird. Aus dieser Erkenntnis sollte die Verwaltung Lehren ziehen und mehr überdimensionierte Straßenräume zugunsten der Verträger ÖPNV, Fahrrad und Fußverkehr zurückbauen. Aktuell bestehen gefahrenträchtige Nutzungskonflikte zwischen Radfahrer/innen und Fußgänger/innen auf der Westseite des Bohlwegs, die auf eine Lösung warten.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die von der Stadt vorgelegten wirtschaftlichen Aussagen sind zu hinterfragen. Grundsätzlich ist eine Zwischenbilanz mit Zahlen von 2007 nicht möglich. Erstens liegt 2007 kein volles Wirtschaftsjahr mit ECE vor (Die Eröffnung erfolgte erst am 27. März 2007). Zweitens profitierte das Wirtschaftsjahr 2007 vom Eröffnungseffekt und stellt somit kein Durchschnittsjahr dar.

Eine Begründung für das ECE-Projekt war, das die Zentralitätskennziffer der Stadt Braunschweig rückläufig war und durch das Projekt wesentlich steigen sollte. Der verkündete Erfolg liegt bei 8,6% Steigerung im Vergleich zu den Basiszahlen von 2003. Dieser Wert ist angesichts der enormen Verkaufsflächensteigerung gering. Die ohnehin hohe Zentralität Braunschweig wurde nur geringfügig gesteigert.



Weiter wird in der aktuellen Stellungnahme der Stadt Braunschweig auf die Steigerung des Gesamtumsatzes verwiesen. In der Vorlage 2003 hieß es: „Für den Bereich des Einzelhandels haben die Entwicklungsszenarien des Gutachters aufgezeigt, dass die Umsatzperspektiven des Braunschweiger Innenstadt Einzelhandels insgesamt im Jahr 2010 mit ECE-Center günstiger zu beurteilen sind als ohne ECE-Center, weil mindestens rund 70 Mio. EURO (= ca. +10 %) zusätzlicher Umsatz für die Braunschweiger Innenstadt aktivierbar erscheint.“ (Quelle: Vorlage 7838/03) Die Umsatzkennziffer stieg laut Kempers-Studie stieg von 153 im Jahr 2006 auf 158,9 im Jahr 2007. Das entspricht einem Anstieg von 4%. Wird berücksichtigt, dass die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Braunschweig um knapp 25% gesteigert wurde und die Schlossarkaden mit einem Neuheitseffekt neue und zusätzliche Kundinnen und Kunden mit Eröffnungsangeboten anlockte, ist das ein mageres Ergebnis. Es wird zudem zu beobachten sein, ob diese Umsatzsteigerung bestehen bleibt oder in den kommenden Jahren mit der Gewöhnung wieder abbricht. Zudem sagt die Zahl nichts über die räumliche Verteilung der Umsatzsteigerungen im Stadtgebiet aus. Letztendlich ist die Wertschöpfung im Einzelhandel aussagekräftiger. Steigen, stagnieren oder sinken die Gewinne der Einzelhandelsunternehmen?

Die Fußgängerzone profitiert zum großen Teilen nicht davon. Hier sind die Umsätze stagnierend bis rückläufig. Einige Braunschweiger Traditions Geschäfte haben unter dieser Begründung für immer geschlossen. Aber das hat die Verwal-

tung damals bereits angekündigt: „Das ECE-Projekt wird in den Einkaufslagen der Braunschweiger Innenstadt gleichwohl zu einer Verlagerung der Schwerpunkte höchster Kundenfrequenz in Richtung des geplanten ECE-Centers führen, so dass es laut Gutachter durchaus zu Geschäftsaufgaben/ Ladenschließungen in den centerferneren Geschäftslagen kommen kann.“

Die Verwaltung argumentierte 2003 „dass es sich dabei [den Schlossarkaden] nicht um ´zusätzliche´ Verkaufsflächen im eigentlichen Sinne handelt, sondern lediglich - zumindest in Bezug auf den Teilbereich Textil/Bekleidung - um den Ersatzbedarf für die seit kurzem in der Braunschweiger Innenstadt nicht mehr präsenten Anbieter Erdmann, Flebbe, Weipert und Wormland. Kemper’s City-Makler verweist z. B. auf eine große Nachfrage, aber auch ein erhebliches Defizit im Bereich Textil/Bekleidung: ´Die Versorgung mit Herrenausstattungen ist in Braunschweig ungenügend´.“ (Quelle: ebd.) Die eingezogenen Bekleidungsgeschäfte in den Schlossarkaden haben dieses Defizit nicht ausgeglichen. In allen anderen Marktsegmenten sind nur zusätzliche Verkaufsflächen entstanden.

Eine nennenswerte wirtschaftliche Trendwende hat Braunschweig durch das Projekt gemäß den Erwartungen der ECE-Gegnerschaft nicht erfahren. Die im ECE-Center ansässigen Filialisten führten bisher nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen. Vielmehr ist zu beklagen, dass alteingesessene Braunschweiger Firmen schließen und somit Gewerbesteuereinnahmen wegfallen.

Abschließend ist die Schaffung zusätzlicher 800 Arbeitsplätze zu relativieren. Natürlich sind mit der Eröffnung schlagartig neue (Teilzeit-)Jobs geschaffen wurden. Insgesamt ist aber nach der festen Etablierung der neuen Einzelhandelsflächen zu bewerten, ob diese Arbeitsplätze mittel- und langfristig gehalten werden.

Fazit

Die Gegensätze in der Bewertung zwischen den Befürworter/innen und den Gegner/innen des bis heute umstrittenen Projektes bleiben bestehen.

Angekündigte hochwertige Warenangebote und damit ein neues, ergänzendes Marktsegment konnten nicht nach Braunschweig gelockt werden. Somit fördert das Center zusätzlich das Überangebot an Einzelhandelsflächen im Mainstreammarkt. Es gilt, die Entwicklung weiterhin genau zu betrachten.

Die Aufgabe des Schlossparks zugunsten einer Totalversiegelung hat eine wichtige öffentliche Grünfläche zerstört und noch dazu einen privatisierten Raum geschaffen. Die Flächen der Schlossarkaden unterliegen einer Hausordnung, das Center ist privates Grundstück.

Als Mieterin ungeeigneter, überteuerter Räume für die Kultureinrichtungen geht die Stadt finanzielle Verpflichtungen in Millionenhöhe ein. Mit dieser Summe wären eine rekonstruierte Fassade, deren Inhalt selbst bestimmt wäre und der Erhalt des Schlossparks möglich gewesen (die Rekonstruktion des Schlosses Herrenhausen wird auf 20 Mio. Euro geschätzt). Die Effekte des Stadtumbaus wären ebenfalls ausgelöst worden, ohne die Aufgabe des kompletten Schlossparks, die Totalversiegelung der Braunschweiger Mitte und die negative Auswirkungen für den Braunschweiger Einzelhandel in Kauf nehmen zu müssen. Darüber hinaus wurde mit Baubeginn das Stadtmarketing bundesweit ausgeweitet. Ein ähnliches Engagement des Stadtmarketings wäre auch ohne Schlossfassade möglich gewesen.