

# Brawo-Park 130-Millionen-Euro-Investition

Ende 2014 soll alles ganz anders aussehen auf dem ehemaligen Post-Areal am Bahnhof. Für 110 Millionen Euro wird die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg das Gelände aufwerten und mit Bürogebäude sowie einen Fachmarkt mit Parkhaus bestücken. Die Steigenberger Gruppe errichtet zudem ein Intercity-Hote für 20 Millionen Euro. 2000 Arbeitsplätze sollen angesiedelt werden.

## Das Tor zur Stadt als Türöffner für neue Begegnungen

Das Konzept des Brawo-Parks am Hauptbahnhof

Von Jörg Fiene

Das Quartier am Hauptbahnhof bekommt ein neues Gesicht. Büros in architektonischer Angesetheit, ein Einkaufszentrum, ein großzügiges Parkhaus. Rendite-Objekte einerseits. Die Absicht dem Tor zur Stadt endlich Gastlichkeit zu verpassen, andererseits. Und für Volksbank-Vorstand Jürgen Brinkmann und seinen Projekt-Planer Klaus Gattermann noch mehr. Brinkmann sagt es so: „Wir sind im Einzugskreis von Berlin und profitieren nicht genug davon. Wir müssen viel mehr aus dieser Lage machen und etwas aus Berlin absaugen. Wer hier mit der Bahn durchfährt, der muss sich künftig an Braunschweig erinnern können.“



„Wir hätten das gesamte Gelände sofort teuer an einen Baumarkt verkaufen können.“

Jürgen Brinkmann, Volksbank

### Die Idee

Als die Pläne für den Brawo-Park vor eineinhalb Jahren die Menschen in der Stadt erstmals beschäftigten, gab es Widerstände. Nicht zu vergleichen mit denen, die das Schloss-Projekt hervorrief. Aber der Versuch, großflächig Einzelhandel – zumal solchen, der in das Zentrum gehört – am Bahnhof anzusiedeln, führte zu Kritik und zu erzwungenen Kurskorrekturen. Nun liegt ein deutlich überarbeiteter Plan vor. Aus freien Stücken, wie Brinkmann betont: „Wir hätten das Gelände sofort teuer an einen Baumarkt verkaufen können. Das wäre aber keine gute Lösung für Braunschweig gewesen. Wir haben hinterfragt, was braucht dieses Viertel wirklich.“

### Die Gerüchte

Als Brinkmann im Februar eine Präsentation seiner Planungen vor der Industrie- und Handelskammer absagte, wurde es warm in der Gerüchteküche. Er bekomme, wurde kolportiert, seine Flächen nicht vermietet. Brinkmann sagt heute, er habe schlichtweg den Termin gestrichen, weil er noch kein



„Im IT-Bereich brauchen wir Büros in Bahnhofsnähe, es gibt hier nicht genügend Fachkräfte.“

Klaus Gattermann, Volksbank

ausgereiftes Papier hätte vorstellen können. Die Ungeduld, die von außen hineingetragen worden sei, sei nicht angemessen gewesen. „Edeka hat uns gesagt: Man braucht fünf bis zehn Jahre, um ein solches Projekt durchzuführen. Wir haben es in 18 Monaten geschafft“, sagt Brinkmann.

### Der Flächentausch

Nun liegt das Konzept auf dem Tisch der Entscheider in der Stadt – und es sieht anders aus als jenes Papier, das Grundlage für den Ratsbeschluss vom November 2010 gewesen war. Kein Möbelmarkt mehr, kein Heimwerkerparadies mehr, keine Handelsfläche

mehr, die knapp an Schlossniveau heranreicht – all das, was Kritik erzeugt hat. Dafür ein deutlich aufgestocktes Angebot an Büroflächen und ein Intercity-Hotel. Neuer Treibstoff für Gerüchte: Doch nur eine Notlösung, weil der Einzelhandels-Plan womöglich überdimensioniert war?

Brinkmann sagt: „Der Bedarf an hochwertiger Bürofläche ist immens in Braunschweig, weil dafür in den letzten Jahren praktisch nichts getan wurde.“ Potenzielle Mieter für alle großen Flächen stünden vor der Tür, obwohl das Objekt noch nicht einmal vermarktet werde, sagt Gattermann.

Das Geschäft mit der Bürovermietung zieht an in Braunschweig, bestmuss sich künftig an Braunschweig erinnern können.“

tigt Alexander Fieback. Er arbeitet für die Marktforscher der Berliner Bulwien-Gesa AG, die bundesweit Projektentwickler mit Analysen aus diesem Feld versorgen. In Braunschweig habe es gerade voriges Jahr einen Sprung beim Flächenumsatz gegeben.

### Das Hotel

Als das Projekt vor eineinhalb Jahren öffentlich wurde, war schon einmal ein Hotel am Bahnhof im Gespräch. Vier Sterne sollten es sein, die schnell verblassten, als ein Gutachten die Wirtschaftlichkeit anzweifelte. Nun wird die Steigenberger-Gruppe für 20 Millionen Euro ein Intercity-Hotel bauen. 320 Betten. Die werden schnell und ständig gebucht sein, hätten die Investoren mit Blick auf Erfahrungen in vergleichbaren Städten erklärt, sagt Brinkmann.

Wie verträgt sich das mit dem Steigenberger-Haus, das im Bürgerpark wächst, und den Plänen der Politik, die Stadthalle mit einem Kongresshotel aufzuwerten?

Frank Flake, Geschäftsführer der SPD-Fraktion: „Wenn wir Braunschweig als Kongressstadt vorantreiben wollen, brauchen wir diese Bettenkapazitäten.“

### Der Bahnhof

„Impuls“ war gestern Wort des Tages. Wer auf den Brawo-Park angesprochen wurde, brauchte meist nur wenige Sätze, um auf die erhoffte Impulswirkung auf die Nachbarschaft zu kommen. Die Volksbank hat ihre Pläne vorsorglich aufzeichnen lassen, wie diese Druckwelle der Erneuerung den Bahnhof erreichen könnte: Aufgabe der Parkplätze an der alten Post und im Süden des Bahnhofs, dafür Neubau eines neuen Parkhauses samt Fahrradabstellplätzen südlich hinter dem Nahverkehrsterminal. Der frei gewordene Platz an der Toblerone könnte ein Raum für Begegnung werden. „Wir lassen mal offen, wer ein solches Parkhaus finanziert. Der Bahnmanager jedenfalls ist begeistert von dieser Idee“, so Brinkmann. Volkmar von Carolath, Parkhausbetreiber und Vorsitzender des Arbeitsausschusses Innenstadt, ist sich sicher: „Ein solches Haus würde sich wirtschaftlich tragen.“

Soweit aber sind die Überlegungen bei der Bahn offenkundig längst nicht. Bahn-Sprecher Egbert Meyer-Lovis: „Es hat wohl erste unverbindliche Gespräche zum Thema Parkhaus gegeben. Aber alles ist ergebnislos.“



**Großes Bild:** So soll der Brawo-Park einmal aussehen. Der große rechteckige Bau (links) ist das Fachmarktzentrum, darüber ist das Hotel zu sehen. Grünflächen gehören zum Konzept. Geplante Fertigstellung ist Ende 2014. Das Schill-Denkmal (unten vor dem neuen Büroturm) bleibt von allen Planungen unberührt, das ist auch so mit der Stadt abgestimmt.

**Kleines Bild:** So sieht der Brawo-Park heute aus. Außer der Toblerone mit ihren beiden Seitenflügeln bleibt nichts stehen. Die Abrissarbeiten der alten Postgebäude beginnen im Herbst und werden bis zum Frühjahr dauern. Die letzten Postmitarbeiter werden spätestens im März 2013 das Gelände verlassen haben, aller Voraussicht nach früher. Eine besondere Herausforderung, die allein 750 000 Euro kostet: die Beseitigung und Erneuerung der alten Versorgungsleitungen, weil der Strom zur Stadthalle und zum Hotel Mercure über das alte Postareal fließt. Entwürfe: Architekten Reichel + Stauth; Papendieck, Rade \* Partner



**Bild oben:** Das Fachmarktzentrum von der Bahnseite aus. Im Gebäude ist ein Parkhaus für 1300 Autos integriert. Gesamtfläche: 18 000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche: 12 500 m<sup>2</sup>. Investitionssumme: 40 Millionen Euro.

**Bild unten:** Das sogenannte Fachmarktzentrum von der Westseite. Als Mieter stehen fest: eine Edeka-SB-Warenhaus (8100 m<sup>2</sup>), das später laut Projektplaner Gattermann von Götze übernommen werden könnte, der Spielwarenhandel Toys'R'Us (2000 m<sup>2</sup>), der aus dem Ringcenter umzieht, ein DM-Drogeriemarkt (1200 m<sup>2</sup>), ein Zoo-Fachmarkt (1000 m<sup>2</sup>), der Schuhhändler K & K (500 m<sup>2</sup>) sowie die Restauranterie L'Osteria (1000 m<sup>2</sup>). Keine 1-Euro-Läden, wie Gattermann betont. Auf der Freifläche können über 500 Autos parken. Für die Gestaltung haben die Investoren einen Sondertopf von 1 Million Euro bereitgestellt.



**Bild oben:** Neben der Toblerone ist ein Intercity-Hotel geplant mit 320 Betten und 4 Tagungsräumen. Volksbank-Chef Jürgen Brinkmann: „Hier können sich Geschäftsleute schnell zum Meeting treffen, die mit der Bahn anreisen.“ Gesamtinvestition inklusive Grundstück: 20 Millionen Euro.

**Bild links:** Business Center 2 nennen die Planer den schlanken 36 Millionen Euro teuren Bürobau, der den Brawo-Park architektonisch prägen wird. 12 500 m<sup>2</sup> Bürofläche werden vermietet. Ein Unternehmen, so Brinkmann, habe Interesse an Komplettbelegung, ein weiteres will 70 Prozent der Räume anmieten. Rechts im Hintergrund: die vollständig renovierte Toblerone mit den beiden Seitenflügeln, deren 18 000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet sind. Auf dem Dachaufbau soll eine überdimensionale Videoinstallation von HBK-Studierenden und -Abgängern gestaltet werden. Brinkmann: „Keine krachende Werbung, sondern anspruchsvolle Kunst.“

### Heinz-Georg Leuer, Stadtbaurat

„Städtebaulich ist dank der vorgesehene höherwertigen Nutzungen und der Einbindung eines Großteils der Parkplätze in den Baukomplex eine eindeutige Verbesserung festzustellen. Auch die Verringerung der Verkaufsfläche ist positiv zu bewerten. Insgesamt verspreche ich mir von dem Projekt eine deutliche Aufwertung des Bereichs und eine Signalwirkung für dieses Quartier.“



### Klaus Hüttinger, IHK Braunschweig



„Die Reduzierung der Verkaufsflächen ist ganz im Sinne des Beschlusses der IHK-Vollversammlung. Problematisch ist die Verletzung der Sortimentsbegrenzung beim Spielwarenhandel. Es sieht aber so aus, dass es sich nur um eine Verlagerung vom Ringcenter handelt und die Gefahr der Abwanderung des Unternehmens bestand.“

### Volkmar von Carolath, Arbeitsaussch. Innenstadt



„Positiv ist, dass die Volksbank nicht den schnellen wirtschaftlichen Erfolg sucht, sondern einen auf Langfristigkeit angelegten, hochwertigen Entwurf vorlegt. Die Reduzierung der Verkaufsflächen zeigt, dass man die Bedenken des Handels ernst nimmt. Wichtig für uns: nicht mehr eingeplante Handelspotenziale dürfen nun nicht von anderen Investoren genutzt werden.“

### Klaus Wendroth, CDU-Rastfraktion



„Aufgrund unserer erfolgreichen Arbeit und dem investitionsfreundlichen Klima in Braunschweig in den vergangenen zehn Jahren sind die Planungen der Volksbank erst möglich geworden. Wir erhoffen uns durch die Realisierung einen großen Investitionsschub für die Stadt. Gleichzeitig fordern wir die Bahn AG auf, endlich in das Gebiet um den Bahnhof zu investieren.“

### Frank Flake, SPD-Ratsfraktion



„Die SPD wird das Projekt positiv begleiten. Wir behalten uns aber vor, die Anregungen und Bedenken der IHK und des Arbeitsausschusses Innenstadt in unsere Entscheidungen einzubinden. Die Entwicklung gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist positiv – das gilt auch für das geplante Hotel, das keinesfalls ein weiteres Kongresshotel an der Stadthalle hinfallen lässt.“

### Holger Herlitschke, Grünen-Ratsfraktion



„Das neue Konzept ist gegenüber der bisherigen Planung eine klare Verbesserung – insbesondere die Reduzierung der Verkaufsflächen. Weiterer Pluspunkt: das Interesse der Volksbank an einer möglichst attraktiven Gestaltung des ganzen Geländes. Das riesige Parkplatzangebot des Fachmarktzentriums zeigt aber, dass dessen Lage aus städtebaulicher Sicht nicht optimal ist.“

### Marc-Alexander Krack, Einzelhandelsverband



„Aus Sicht des Handels eine Entwicklung, die man begrüßen muss. Es ist der richtige Weg, auch um das Umfeld des Bahnhofs aufzuwerten. Natürlich haben wir ein Auge auf den geplanten Umzug von Toys'R'Us vom Ringcenter. Aber es sieht für uns so aus, als würde dieser derzeit nicht zur weiteren Ansiedlung von anderen Handelsbetrieben ins Ringcenter führen.“

### Eberhard Boschom-Helmke, Verdi



„Jeder Quadratmeter zusätzliche Verkaufsfläche für Branchen, die in Braunschweig bereits ausreichend vertreten sind, führt zu Verdrängungswettbewerb. Wir haben in direkter Nähe sechs selbstständig geführte Edeka-Märkte und drei Rewe-Märkte. Die werden Umsatzverluste erleiden, die mit neuen Arbeitsplätzen im SB-Warenhaus nicht aufzuwiegen sein werden.“

**Reden**  
Sie mit!

Wie finden Sie die Pläne für den Brawo-Park am Hauptbahnhof?

[www.braunschweiger-zeitung.de](http://www.braunschweiger-zeitung.de)