

BRAUNSCHWEIG

Für 130 Mio. Euro entsteht der BraWo-Park

Am Braunschweiger Hauptbahnhof sollen bis 2016 rund 130 Mio. Euro in den BraWo-Park fließen. Die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg investiert 110 Mio. Euro in die Entwicklung des 75.000 m² großen früheren Post-Areals samt Büroturm und Fachmarktzentrum. Und die Steigenberger Gruppe plant – zum Schrecken der Braunschweiger Hoteliers – ein InterCity-Hotel für 20 Mio. Euro mit 320 Betten.

Wer heute den Braunschweiger Hauptbahnhof in Richtung Innenstadt verlässt, den empfängt ein Ambiente der 1960er bis 1980er Jahre. Dieses angestaubte Entree soll mit dem BraWo-Park modernisiert werden.

Nachdem die Volksbank das frühere Postgelände im November 2010 vom amerikanischen Investmenthaus Lone Star erworben hatte, legte sie zunächst eine stark einzelhandelsorientierte Planung vor. Hinter dem von den gmp Architekten, Hamburg, entworfenen, 1986 bis 1990 errichteten Bürogebäude („Toblerone“ im Volksmund, ob des dreieckigen Grundrisses des 15-geschossigen Eckgebäudes) war ein Einkaufszentrum mit 28.500 m² Verkaufsfläche geplant.

Protest gegen Erstplanung

Gegen eine innerstädtische Verkaufsfläche abseits der Citylagen in einer Größenordnung, die fast an die 2007 eröffnete Shopping-Mall Schloss-Arkaden heranreicht, erhob sich aus der Händlerschaft deutlicher Widerstand. Das nun im Planungsausschuss des Braunschweiger Rates vom Volksbank-Vorstand Jürgen Brinkmann vorgestellte Konzept trägt einerseits diesem Widerstand Rechnung und andererseits dem starken Interesse an Büroflächen.

Nach Zahlen von BulwienGesa pendeln die Umsatzzahlen am Braunschweiger Büroflächenmarkt in den letzten Jahren zwischen 18.000 m² und 25.000 m². 2011 hingegen waren es 34.000 m². Der Leerstand liegt bei knapp 6% – ein Mittelwert für einen C-Bü-



Der BraWo-Park aus der Perspektive der Bahnreisenden: links das InterCity-Hotel, dahinter der neue Büroturm und rechts das FMZ. Bild: BraWo-Park

ro-Standort wie Braunschweig. Die Spitzenmiete kletterte 2011 leicht von 8,80 Euro/m² auf 9 Euro/m².

„Wir stehen in intensiven Endverhandlungen“, erklärt Klaus Gattermann, Geschäftsführer der von der Volksbank mit der Entwicklung des BraWo-Parks beauftragten Gattermann Immobilien Projekt. „Es gibt eine Reihe von Firmen, die große, zusammenhängende Büroflächen in Bahnhofsnähe und mit vielen Parkplätzen suchen.“ Und da der jüngst für 11 Mio. Euro modernisierte Toblerone-Komplex mit seinen 18.000 m² nahezu komplett vermietet ist – u.a. an

die Volksbank selbst (Nordflügel) und die Stadt Braunschweig (Eckturm) –, wurde ein weiterer Bürokomplex in das Konzept aufgenommen.

Büroturm und FMZ

Das nach einem Entwurf der Architekten Reichel + Stauth, Braunschweig, geplante Ensemble mit einem 20-geschossigen Büroturm bietet 12.500 m² Bürofläche. Die Investitionen für das Business Center II (Business Center I ist das Toblerone) liegen voraussichtlich bei 36 Mio. Euro. Dem Verneh-

men nach gibt es einen Interessenten für die gesamte Bürofläche sowie einen, der 70% mieten möchte.

Mittelfristig plant die Volksbank zudem für eigene Flächenbedarfe einen 5.500 m² großen Anbau an den Toblerone-Komplex. Bereits in diesem Jahr soll der Bestandsbau eine Medienfassade erhalten, die von Studierenden der Hochschule für bildende Künste (HBK) bespielt werden soll.

Ebenfalls von der Volksbank entwickelt wird das 18.000 m² große Fachmarktzentrum (FMZ) mit nun noch 12.500 m² Verkaufsfläche. Einen Großteil des nach einem

Entwurf der Architekten Papendiek, Rade + Partner, Braunschweig, vorgesehenen FMZ wird Edeka belegen (8.100 m² Mietfläche). Weitere Ankermieter sind Toys'R'Us (2.000 m²), das aus dem Ringcenter in den BraWo-Park zieht, eine dm-Drogerie (1.200 m²), ein Zoofachmarkt (1.000 m²), K&K-Schuhe (500 m²) sowie die Restaurantkette L'Osteria (1.200 m²). In das auf 40 Mio. Euro kalkulierte Gebäude werden zudem Parkdecks für 1.300 Pkw integriert.

Nicht von der Volksbank wird das Hotel errichtet. Die Steigenberger-Gruppe plant, für 20 Mio. Euro zwischen Toblerone und Hauptbahnhof ein InterCity-Hotel mit 320 Betten zu bauen – ebenfalls nach einem Entwurf der Architekten Reichel + Stauth.

Missmut bei Hoteliers

Während der Braunschweiger Einzelhandel wohlwollend auf die reduzierte Verkaufsfläche am Bahnhof reagierte, zeigten sich die Hoteliers vor Ort missgestimmt. Sie verweisen auf das entstehende Steigenberger im Bürgerpark mit 350 Betten sowie das geplante Kongress-Hotel an der nahen Stadthalle mit 300 Betten. 1.000 Betten mehr innerhalb weniger Jahre, so fürchten sie, könnte die Auslastung der bis dato 3.600 Betten deutlich sinken lassen. Wieslaw Puzia, Vorsitzender des Arbeitskreises Tourismus Braunschweig (ATB), forderte die Stadt auf, mehr in die Vermarktung des Kongress-Standorts Braunschweig zu investieren, um die geplanten Hotelbetten tatsächlich adäquat auslasten zu können.

Gattermann unterstrich die Nachhaltigkeit des vorgelegten Konzepts – sowohl hinsichtlich der Architektur („Auch die Fassaden zur Bahntrasse sind durchgestaltet.“) wie auch mit Blick auf die Einzelhandelsmieter („Wir haben hier keine Ein-Euro-Läden.“). Die Volksbank werde das Büro- und Einzelhandelsensemble im Bestand halten.

Zwischen Herbst 2012 und Frühjahr 2013 sollen die alten Postgebäude – außer dem Toblerone – abgerissen werden. Ende 2014 sollen FMZ und Hotel fertig sein und im Sommer 2015 das Business Center II. (ff)

ANZEIGE

AURICH/OSTFRIESLAND

BRAUNSCHWEIG

LANGENHAGEN/REGION HANNOVER

BREMEN

C&A mietet 1.800 m²

Logistikzentrum für die

Langenhagen entwickelt

30.000 m² großes