



PR+P.

Papendieck, Rade + Partner

Blatt 1

Zeichen JP/kli

Tag 17.05.13

## Erläuterung des Vorhabens BraWoPark

Das ehemalige Postareal zwischen Hauptbahnhof und Stadthalle in Braunschweig wird im Rahmen der Gesamtentwicklung BraWoPark neu strukturiert und umgenutzt. Die BraWoPark GmbH, ein Tochterunternehmen der Volksbank Braunschweig – Wolfsburg, hat das Grundstück erworben und wird es einer neuen Nutzung zuführen. Geplant ist der Abriss der Bestandsgebäude der Postbauten bis auf das Hochhaus und seine Sockelbauten, welches für eine neuerliche Büronutzung bereits saniert wurde (Business-Center 1).

### Gebäude und Außenanlagen

#### Fachmarktzentrum:

Das geplante Fachmarktzentrum liegt von den Straßen Berliner Platz und Schillstraße zurückversetzt und ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet mit vorgelagertem Kundenparkplatz. Der längs gerichtete Baukörper besteht aus einem Fachmarktzentrum mit Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoss sowie zwei Parkdecks in den Obergeschossen und verläuft parallel zum Bahndamm. Die Rampen zu den Parkdecks sind in die Gebäudekubatur integriert.

Der Baukörper wird durch einen Rücksprung in der Eingangsfassade gegliedert, welcher die Eingangsfront von der Anlieferzone abgrenzt. Während der mit Fassadenplatten verkleidete Kubus vom Bahndamm aus gesehen eher geschlossen wirkt und nur durch lange Fenster-schlitze im Raster der Platten belebt wird, öffnet sich die Eingangsfront durch große Glaselemente in der Fassade. Eingerahmt werden diese Öffnungen, die in ihrer Höhe verspringen, durch ein geschlossenes Vordach, welches auch den besonders prägnanten Turm einrahmt. Unter diesem Vordach befinden sich zwei Eingänge zur Mall, von der aus die Fachmärkte, Dienstleistungen und Gastronomie erschlossen werden.

Die Außenanlage wird durch unterschiedliche Materialien und Begrünung hochwertig gestaltet. Hierbei wird eine ansprechende Außengastronomiefläche in die Gesamtanlage integriert, welche die Freiflächengestaltung zusätzlich belebt.

Das Fachmarktzentrum beinhaltet ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 9.500 m<sup>2</sup> sowie mehrere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup>, die ein weitreichendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot umfassen. Des Weiteren befinden sich mehrere gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss. Das Fachmarktzentrum umfasst insgesamt eine Netto-Grundfläche von ca. 18.500 m<sup>2</sup>.

#### Business-Center 2 Bürohaus:

Als städtebauliches Gegengewicht zur „Toblerone“ wird mit dem Business Center 2 der Le-onhardplatz gegenüber der Stadthalle räumlich neu definiert. Der markante, scheibenartige



PR+P.

Papendieck, Rade + Partner

Blatt 2

Zeichen JP/kli

Tag 17.05.13

aus einem 4-geschossigen Sockel emporwachsende Turm mit seinen gerundeten Gebäudeenden und der jeweils zwei Geschossebenen zusammenfassenden Gliederung der Fassade zielt auf zeitlos elegante Architektursprache. Die Aluminium-Elementfassade wird durch mit Lochblechen verkleideten Öffnungsflügeln rhythmisch“ gegliedert. Die Gestaltung der eloxierten Fassadenprofile reagiert auf den Farbton des Bestandsgebäudes „Toblerone“.

Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss eine Mieterlobby vor, die vom Parkplatz mit ca. 125 Stellplätzen aus über einen Vorplatz erreicht und über eine Vorfahrt von Taxen angefahren werden kann. Ein weiterer Zugang befindet sich auf der Südseite des Sockelbaus. Das 1. Obergeschoss ist über die zweigeschossige Halle mit dem Eingangsbereich räumlich verbunden. Im 2. und 3. Obergeschoss sind großflächige Büromietflächen auf einer Ebene möglich.

Auf dem 4-geschossigen Sockel erhebt sich der Hochhausturm mit 13 vermietbaren Ebenen à 520 m<sup>2</sup> (jeweils teilbar in 2 Einheiten).

Im 17. Obergeschoss wird eine Sondernutzung angesiedelt werden (Gastronomie oder Konferenzflächen). Auf der darüber liegenden Ebene befindet sich eine Technikzentrale und ein Dachgarten für den temporären Aufenthalt der Mieter (z.B. Pausenzone für Raucher). Im Untergeschoss befinden sich Technikflächen und Mieterkeller sowie weitere Servicerräume. Insgesamt sind ca. 12.500 m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche vorgesehen.

### Business-Center 3

Mit dem Business Center 3 wird das Gebäudeensemble rund um die „Toblerone“ vervollständigt. Der Baukörper besteht aus einem Riegel, den Abschluss bildet ein Kopfbau. Der Riegel schließt abknickend direkt an den Nordflügel des Business Center 1 an. Die so entstehende Gebäudeflanke bildet nach Norden hin einen Abschluss für das Ensemble. Auf diese Weise entsteht zwischen den Gebäudeteilen ein Innenhof.

Der Kopfbau bildet im Hofinneren ein Gegenüber zu dem Kubus der Postbank. Durch seine exponierte Lage an den Fuß- und Radwegen auf dem BraWoPark-Gelände erhält dieser Gebäudeteil eine öffentliche Bedeutung.

Die Breite des Riegels entspricht den Außenmaßen des Nordflügels mit 14,0 m. Die Abmessungen des Kopfbaus beziehen sich mit seinem quadratischen Grundriss auf die Kontur des Kubus der Postbank. Die Gesamtlänge des Gebäudes befindet sich in einer Flucht mit dem Baukörper des Business Center 2 auf der nördlichen Seite und dem Durchgang im Südflügel auf der südlichen Seite. Die geplante Gebäudehöhe entspricht der Höhe des Nordflügels.

Der Baukörper wird mit Hilfe zweier Zwischenbaukörper, den zu beiden Seiten verglasten Treppenhäusern, gegliedert. Sie wirken als transparente Fugen zwischen den Gebäudeteilen:

- zwischen altem Nordflügel und neuem Business Center 3
- zwischen Riegel und Kopfbau.



PR+P.

Papendieck, Rade + Partner

Blatt 3

Zeichen JP/kli

Tag 17.05.13

Die Treppenhäuser sind mit einem niedrigen Dachabschluss geplant, um auch in der Höhe die Gliederung der Gebäudeteile sichtbar zu machen. Insgesamt sind ca. 5.500 m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche vorgesehen.

### Erschließung

Für Kunden und Besucher, die den BraWoPark mit dem Pkw anfahren, erfolgt die Erschließung über zwei neu zu errichtende Anschlusspunkte im Bereich der Schillstraße und des Berliner Platzes für das Fachmarktzentrum sowie einen weiteren Anschlusspunkt über den nördlichen Bahnhofsvorplatz vom Berliner Platz für die Verwaltungs-/Büronutzung.

Auf dem ersten Parkdeck befinden sich Parkplätze für das Fachmarktzentrum und abgetrennt hiervon auch Parkplätze für die auf dem Grundstück vorhandene/neu geplante Hotel- und Büronutzung. Das zweite Parkdeck ist ausschließlich für die Büronutzung vorgesehen. Die beiden Parkdecks sind durch zwei getrennt voneinander angeordnete Rampen erreichbar.

Die Erschließung für die Büronutzung ist über den Bahnhofsparkplatz vorgesehen und vollständig vom Kundenverkehr des Fachmarktzentrums getrennt.

Über das Grundstück ist ein Fuß- und Radfahrweg in Nord-Süd-Richtung von der Schillstraße zum Hauptbahnhof geplant. Somit ist das Fachmarktzentrum auch für nicht motorisierte Kunden gut erreichbar und hat eine sehr gute Anbindung an den Hauptbahnhof sowie den Bus- und Straßenbahnhof.

Die Anlieferung soll über die Ein- und Ausfahrt an der Schillstraße erfolgen. Von hier fahren die LKW neben der Kundenrampe um das Gebäude und beliefern die Fachmärkte an mehreren Stellen auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

### Werbeanlagen

Um den neu belebten Standort in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof sowohl für Reisende der Bahn als auch für Pkw-Fahrer sowie Fußgänger und Radfahrer leicht erkennbar zu machen, wurde mit der Vorhabenplanung auch ein Werbekonzept erarbeitet. Es hat zugleich die Aufgabe, das Erscheinungsbild, das gerade bei Einzelhandelsansiedlungen häufig durch unverhältnismäßige Werbeansiedlungen, die im städtebaulichen Kontext störend in Erscheinung treten, in einem verträglichen Maß zu halten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft dabei nur allgemeine Festsetzungen, die zwingend bei der Entwicklung des Standortes zu beachten sind. Das Werbekonzept des BraWo-Parks gliedert sich im Allgemeinen in drei Bereiche.



PR+P.

Papendieck, Rade + Partner

Blatt 4

Zeichen JP/kli

Tag 17.05.13

1. Die übergeordneten Namenszüge – BraWoPark und BraWoPark Shopping Center – werden als Einzel-Leucht-Buchstaben jeweils am oberen Kranz der Gebäude am Gelände installiert, so dass der Standort mit einem schlagwortartigen Begriff auch in größerem Abstand wahrgenommen wird.
2. Drei Dreiecks-Pylone mit einer jeweiligen Höhe von 12,6 m als Nachbildung des vorhandenen Turms des Business Center 1 weisen auf die Zufahrtsmöglichkeiten zum Vorhabengebiet hin.
3. Mietbereiche mit Eingängen im EG erhalten eine gegliederte Leuchtwerbung, die sich in das Gesamtbild integriert. Alle anderen Mieter haben die Möglichkeit der Außendarstellung teilweise über die Pylone, teilweise durch die freistehenden Schildanlagen (Doppelfunktion mit Leitsystem).