

Freitag, 15. November 2019  
994/2019

Verwaltung schlägt vor:

## **Rathaus-Neubau wird saniert – Stadt mietet Büros im BraWoPark Business Center III am Hauptbahnhof**

Die Stadtverwaltung schlägt vor, den dritten Bürokomplex anzumieten, welchen die Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (BraWo) am Braunschweiger Hauptbahnhof errichtet. In das „Business Center III“ (BC III) sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathaus-Neubaus voraussichtlich ab 2023 vorübergehend ausweichen, damit dessen dringend notwendige Sanierung begonnen werden kann. Zudem sollen im BC III viele kleine Verwaltungsstandorte, die derzeit im gesamten Stadtgebiet verteilt sind, dauerhaft zusammengefasst werden. Einen entsprechenden Vorschlag hat die Verwaltung heute dem Rat der Stadt unterbreitet. Oberbürgermeister Ulrich Markurth stellte ihn gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der Volksbank BraWo, Jürgen Brinkmann, Projektentwickler Klaus Gattermann, Geschäftsführer der Gattermann Immobilien Projekt GmbH, und Dezernenten der Verwaltung in einem Pressegespräch vor.

„Wir haben die einmalige Chance, die seit vielen Jahren diskutierte Sanierung des Rathaus-Neubaus endlich in Angriff zu nehmen“, stellt Oberbürgermeister Ulrich Markurth fest. „Das Gebäude ist marode, die energetische Bilanz ungenügend, die Arbeitsbedingungen in vielen Räumen sind an der Grenze der Zumutbarkeit. Wir müssen endlich handeln. Ein großes Problem ist der

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)

Mangel an alternativen Bürostandorten. Dieser Knoten wird nun endlich durchschlagen. Mit dem BC III wird uns ein modernes Bürogebäude als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung stehen.“

Markurth weiter: „Weil die Aufgaben der Verwaltung gewachsen sind, haben wir in den letzten Jahren unser Personal aufgestockt. Das hat dazu geführt, dass manche Verwaltungseinheiten aus Raumnot zum Teil weit verstreut in der Stadt untergebracht sind. Im BC III können wir Verwaltungseinheiten auf Dauer unterbringen und bündeln. Das ist bürgerfreundlich und steigert durch Synergieeffekte die Arbeitseffizienz der Verwaltung.“ Bereits seit Jahren hat die Stadt Räume im ersten Bürokomplex für das Jobcenter angemietet.

Zudem sei die städtebauliche Dimension des Projekts hervorzuheben, so der OB weiter. „Das Business Center III ist ein wichtiger Baustein für die künftige Stadtentwicklung am Bahnhof, wo ein modernes, urbanes Quartier der kurzen Wege geschaffen werden soll, mit optimaler Anbindung an alle Verkehrsmittel.“ Aber auch die Innenstadt werde profitieren, hob Markurth hervor. Eine Sanierung des Rathaus-Neubaus werde das Erscheinungsbild dieses Gebäudes aufwerten und sich damit positiv auf das Stadtbild auswirken.

Jürgen Brinkmann, Vorstandsvorsitzender der Volksbank BraWo, sagt über das Vorhaben: „Das Bahnhofsumfeld als Visitenkarte der Stadt und Dienstleistungsstandort wird mit dem Bau des Business Center III durch ein weiteres Element bereichert und gestärkt. Dass die Stadtverwaltung den Bürokomplex anmieten will, spricht eindeutig für das Vertrauen in die Qualität und Funktionalität des Bauvorhabens. Wir freuen uns, dass wir der Stadt bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten helfen können.“

„Mit dem Business Center III entsteht der letzte Baustein des BraWoParks. Wir planen dafür ein ausgewogenes städtebauliches Ensemble, welches die Baumassen der drei Hochhäuser in einem ausgewogenen Abstand zu einander platziert“, erläutert Klaus Gattermann, Geschäftsführer der Gattermann Immobilien Projekt GmbH.

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



## **Rathaus-Neubau: Sanierung muss spätestens 2023 beginnen**

„Mit der umfassenden Sanierung des Rathaus-Neubaus am Bohlweg müssen wir 2023 starten“, betont Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. „Das Ende der 1960iger Jahre errichtete Gebäude befindet sich, abgesehen von zwingend erforderlichen Reparaturen, überwiegend noch im Originalzustand. Es weist mittlerweile erhebliche Mängel in vielen Bereichen auf, von Heizung, Lüftung und Elektroinstallation über die Baukonstruktion bis hin zum Brandschutz. Die Energiebilanz entspricht, gerade im Blick auf den Klimaschutz, in keiner Weise mehr modernen Anforderungen. Die notwendigen Arbeiten sind so grundlegend und umfassend, dass sie nur bei leergezogenem Gebäude durchgeführt werden können.“

Das heißt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die jetzt im Rathaus-Neubau Dienst tun, für die Zeit der Bauarbeiten umziehen müssen. Die Räumlichkeiten des BC III sollen voraussichtlich im Jahre 2022 bezugsfertig sein. Die Sanierung des Rathaus-Neubaus könnte nach Abschluss des Umzugs der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter also voraussichtlich in 2023 beginnen. Über die Dauer sind derzeit noch keine belastbaren Aussagen möglich, da eine konkrete Durchführungsplanung erst erstellt werden muss.

Die Mietfläche des BC III beträgt rund 12.700 Quadratmeter. Darauf könnten nach aktueller Einschätzung etwa 525 Arbeitsplätze untergebracht werden. Neben den ca. 338 Arbeitsplätzen, die während der Sanierung des Rathaus Neubaus verlagert werden müssten, können weitere, nämlich insgesamt etwa 560 Arbeitsplätze der Verwaltung für eine Verlagerung in das BC III in Betracht gezogen werden, die derzeit überall im Stadtgebiet verteilt sind. Die neuen Mietflächen im BC III können so auch nach Abschluss der Sanierung des Rathauses durch die Neuordnung der städtischen Bürostandorte und Fokussierung auf den BraWo-Park ausgelastet werden, indem Verwaltungseinheiten dort gebündelt werden. Welche dies sind, steht noch nicht fest. Diese Frage wird auch im Zusammenhang mit dem Prozess der Verwaltungsmodernisierung thematisiert.

## **P R E S S E I N F O R M A T I O N**

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
[facebook.com/stadtbraunschweig](https://www.facebook.com/stadtbraunschweig)  
[twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



## Verstreute Verwaltungsstandorte bündeln

„Die stadteigenen Räume und Büros sind derzeit vollständig ausgelastet und mussten bereits durch eine Vielzahl bisweilen kleinteiliger Anmietungen ergänzt werden“, erläutert Erster Stadtrat und Finanzdezernent Christian Geiger. „In der Folge sind viele kleine Verwaltungsstandorte entstanden, die unübersichtlich im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Dies ist zum einen für die Bürger nachteilig, und es hat zudem negative Auswirkungen auf die Effizienz der Arbeit. Beispielsweise ist derzeit der Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement an vier unterschiedlichen Standorten untergebracht, was fachbereichsinterne Abstimmungen deutlich erschwert und zu vermeidbaren Wartezeiten zwischen den einzelnen Standorten führt.“

Mit der Schaffung neuer Büroflächen werde eine grundsätzliche Neuordnung und Konzentration auf wenige Liegenschaften angestrebt, so Geiger weiter. In diesem Zusammenhang könnten kleinteilige Anmietungen beendet werden. Die Bündelung von Mitarbeitern und Aufgaben an wenigen Standorten steigere Leistungsfähigkeit und Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung.

## Zeitgemäße Arbeitsbedingungen

„Die Sanierung des Rathaus-Neubaus schafft dort zeitgemäße Arbeitsbedingungen, die sich positiv auf Personalgewinnung und –erhalt auswirken“, hebt Personaldezernent Claus Ruppert hervor. „Das BC III seinerseits wird direkt an Hauptbahnhof und ZOB liegen. Die hervorragende Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist für Personalgewinnung, die zunehmend schwieriger wird, ein wichtiger Faktor. Sie macht die Stadtverwaltung für Pendler attraktiver. Attraktive Standorte und moderne Arbeitsumgebungen spielen bei der Wahl des Arbeitgebers eine zunehmend wichtige Rolle. Die Stadt kann mit der Anmietung des BC III einen entscheidenden Vorteil bei der Personalgewinnung generieren. Die moderne Arbeitswelt kennt neue Arbeitszeitmodelle wie Home-Office, Sabbatical, Job Sharing und vieles mehr. Dies erfordert Räumlichkeiten, welche sich an diese Veränderungen anpassen können. Die Büros im BC III werden über eine zeitgemäße technische und

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



infrastrukturelle Ausstattung verfügen, um zukunftsfähige Arbeitsplatzbedingungen bieten zu können.“

Erster Stadtrat Geiger: „Sofern sich während der beabsichtigten 30-jährigen Laufzeit des Mietverhältnisses der Büroraumbedarf der Stadt deutlich ändern sollte, besteht für die Stadt die Möglichkeit, nicht benötigte Räumlichkeiten unterzuvermieten. Das werden wir vertraglich vereinbaren.“

### **Anmietung anderer Büroflächen oder Neubau wären keine Alternativen**

Sollte kein Büroraum im BC III angemietet werden, müssten die für die Rathaussanierung notwendigen Ersatzbüroflächen anderweitig beschafft werden. Die Stadtverwaltung hat die Alternativen Anmietung und Neubau geprüft. Ergebnis: In der Summe überwiegen die Vorteile des BC III.

„Die aktuelle Lage auf dem Mietmarkt für Büroflächen zeigt, dass es derzeit unwahrscheinlich erscheint, passende, zusammenhängende Flächen in notwendiger Größe und Lage anmieten zu können, da sie kaum verfügbar sind“, fasst Stadtbaurat Leuer zusammen.

Im Blick auf einen Neubau, etwa auf einer Teilfläche des städtischen Messegeländes an der Eisenbütteler Straße, wurden zwei Aspekte geprüft: Realisierungsdauer und Kosten. Zwar ergibt sich bei den Kosten ein geschätzter Vorteil des Neubaus von rund 21 Prozent gegenüber der Anmietung des BC III. Aber: „Die Erfahrung bei aktuellen Bauprojekten zeigt, dass eine Kostensteigerung um ein Viertel nicht ausgeschlossen werden kann, weil die Bauwirtschaft unverändert boomt und der Bezug des Gebäudes gegenüber der Anmietungsvariante voraussichtlich erst vier Jahre später erfolgen würde“, gibt Stadtbaurat Leuer zu bedenken. „Demgegenüber stehen die erheblich konkreteren und damit belastbareren Kosten, die bei Anmietung des BC III anfallen“, fügt Erster Stadtrat Geiger hinzu. „Dies führt zu einer deutlich besseren Kalkulierbarkeit und einem geringeren Kostenrisiko. Planungs- und Baupreisrisiko gerade auch angesichts der aktuellen Marktsituation liegen allein beim Vermieter. Bei der

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
[facebook.com/stadtbraunschweig](https://www.facebook.com/stadtbraunschweig)  
[twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



Neubauvariante würde dagegen die Stadt Braunschweig die Risiken tragen.“

Hinzu kommt, dass für Planung, Vergabe und Bau eines städtischen Neubaus mindestens sechseinhalb Jahre anzusetzen wären. Ohnehin müsste dieser in alternativer Beschaffung realisiert werden. Die Personalkapazitäten des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement sind mit dem aktuellen Investitionsprogramm ausgeschöpft. Ein weiteres Großprojekt würde dazu führen, dass dringend erforderliche Vorhaben wie zum Beispiel Neubau und Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen zurückgestellt werden müssten. So oder so müsste der Beginn der Sanierung des Rathaus-Neubaus voraussichtlich ins Jahr 2027 verschoben werden, was in Anbetracht der geschilderten erheblichen Gebäudemängel problematisch wäre.

## **Kosten**

Die Sanierung des Rathaus-Neubaus ist derzeit auf rund 14,6 Millionen Euro veranschlagt. Konkrete Kosten können erst nach Erstellung eines Sanierungskonzepts genannt werden. Neben den erforderlichen Umzugskosten und Investitionen für Erstausrüstung ergeben sich jährliche Mietkosten inklusive Betriebskosten für eine Laufzeit von 30 Jahren ab dem tatsächlichen Beginn des Mietverhältnisses. Sie sind derzeit noch nicht im Haushalt eingeplant und müssten bei entsprechender Beschlussfassung des Rates zu den Ansatzveränderungen ergebnisbelastend berücksichtigt werden. Weil andererseits bestehende Mietverträge für andere Liegenschaften gekündigt werden könnten, würden diese Mieten eingespart. Genaue Beträge können im derzeitigen Planungsstand nicht genannt werden.

Erster Stadtrat Geiger: „Gegenüberzustellen sind aber unter anderem die dargestellten Vorzüge des Standortes, die zu erwartenden Synergieeffekte bei der Konzentration auf wenige große Verwaltungsstandorte sowie die Notwendigkeit einer zeitnahen Sanierung des Rathausneubaus unter Schonung der städtischen Hochbaukapazitäten für andere Projekte. Aus Sicht der Verwaltung spricht dies, nachdem wir sämtliche Belange gemeinsam gründlich gegeneinander abgewogen haben, für das

# P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



BC III.“ Der in Rede stehende Mietzins für das BC III ist, wie bei derartigen Fällen oder auch Grundstücksgeschäften üblich, Bestandteil der nichtöffentlichen Vorlage.

### **So geht es weiter**

Der Vorschlag der Verwaltung (siehe öffentliche Beschlussvorlage 19-11958 mit weiteren Einzelheiten) wird am 28. November im Finanz- und Personalausschuss vorberaten. Am 10. Dezember befasst sich der Verwaltungsausschuss damit, bevor der Rat in seiner Sitzung am 17. Dezember entscheidet.

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)

