

Die
Immobilienwerkstatt „Büro“
zum Nachlesen
24. August 2017



Immobilienwerkstatt „Büro“ am 24. August 2017

Programm

- 14:45 Uhr** **Empfang der Teilnehmer und Ausgabe Namensschilder**
- 15:00 Uhr** **Begrüßung und kurze Vorstellung des Büroimmobilienmarktes Braunschweig**
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt, Geschäftsführer Altmeppen GmbH
- 15:10 Uhr** **Grußwort des Hausherrn**
Dr. Stefan Hanekopf, Vorstand der Öffentlichen Versicherung
- 15:20 Uhr** **Wettbewerb der C-Standorte – Beispiel Jena**
Dipl.-Ing. Markus Henkenmeier, Wirtschaftsförderung Jena
- 15:30 Uhr** **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Braunschweig**
Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa, Braunschweig Zukunft
Dipl.-Ing. Thorsten Warnecke, Stadt Braunschweig
- 15:40 Uhr** **Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien**
Rechtsanwalt Bernhard Motzkus, SQR Rechtsanwälte LLP
- 15:50 Uhr** **Planung von modernen Büroimmobilien**
Dipl.-Ing. Ulrich Gremmelspacher, KSP Jürgen Engel Architekten
- 16:00 Uhr** **Kaffeepause**
- 16:30 Uhr** **Werkstätten**
1. **Regionale Büromärkte in deutschen C-Standorten**
Markus Henkenmeier, Stephan Lechelt
 2. **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**
Gerold Leppa, Thorsten Warnecke, Heinz-Georg Leuer
 3. **Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien**
Bernhard Motzkus, Volker Wegmann
 4. **Planung von modernen Büroimmobilien**
Ulrich Gremmelspacher
- 17:30 Uhr** **Zusammenfassung,
Networking und Ausklang**

Die Immobilienwerkstatt wird unterstützt von:

ARTmax
Design · Medien · Business



In Kooperation mit:





Das war die Immobilienwerkstatt 2017

Zum ersten Mal fand am 24. August 2017 die von der Altmoppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung initiierte **Immobilienwerkstatt „Büro“** statt. Rund 100 Teilnehmer konnten sich nach der Begrüßung durch Stephan Lechelt, Geschäftsführer der Altmoppen GmbH, und dem Grußwort des Hausherrn Dr. Hanekopf, Vorstand der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, über insgesamt vier Impulsvorträge rund um die Büroimmobilie freuen.

Thematisch leiteten die Vorträge der Referenten die eigentlichen Werkstätten ein, in denen die Themen „Investment“, „Entwicklung“, „Recht“ und „Planung“ diskutiert wurden. Neben den Herren Ulrich Gremmelpacher (KSP Jürgen Engel Architekten), Bernhard Motzkus und Volker Wegmann (beide SQR Rechtsanwälte), Thorsten Warnecke (Stadtplanung und Umweltschutz Braunschweig) und Gerold Leppa (Wirtschaftsförderung Braunschweig) war auch Markus Henkenmeier (Wirtschaftsförderung Jena) als Referent angereist.

Der eigentliche Clou bei der Veranstaltung: Die Werkstätten fanden zeitgleich in separaten Räumen statt. Somit konnten die Themen in kleineren Kreisen ausführlich behandelt und diskutiert werden. Resümierend lässt sich kurz und prägnant festhalten: **„Jena hat keine Angst vor Hochhäusern.“**, **„Nachverdichtung hat in Braunschweig Vorrang vor Neubau in der Peripherie.“**, **„Der Strauß der Gesetzgebung ist bunt und vielfältig.“** und **„Es geht nicht um moderne, sondern um gute Büroimmobilien.“**

Dass das Konzept der Immobilienwerkstatt positiv aufgenommen wird, ließ sich bereits in der Einladungsphase erahnen und wurde beim abschließenden Networking bestätigt. Auch Gerold Leppa, Wirtschaftsdezernent der Stadt Braunschweig, begrüßte das Engagement der Altmoppen GmbH, eine solche Veranstaltung initiiert zu haben. Die Altmoppen GmbH wird auch im kommenden Jahr die Immobilienwerkstatt „Büro“ als Plattform für den Austausch der Marktteilnehmer und als Denkanstoß für die vielfältigen und interdisziplinären Themen der Immobilienwirtschaft veranstalten.

Die Immobilienwerkstatt wurde in Kooperation mit der Braunschweig Zukunft ausgerichtet und zudem von der ARTmax Verwaltung, der Braunschweigischen Landessparkasse, der iwB Ingenieurgesellschaft, der nowo-Immobilien und der Öffentlichen Facility Management unterstützt.

Nachfolgend erhalten Sie die Folien der Impulsvorträge der vier Referenten.

Und das finden Sie auf den nachfolgenden Seiten:

	Seite
➤ Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena (Dipl.-Ing. Markus Henkenmeier, Wirtschaftsförderung Jena)	6
➤ Büroflächenentwicklung in Braunschweig - (Dipl.-Ing. Thorsten Warnecke, Stadt Braunschweig)	14
➤ Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien (Rechtsanwalt Bernhard Motzkus, SQR Rechtsanwälte LLP)	20
➤ Planung von modernen Büroimmobilien (Dipl.-Ing. Ulrich Gremmelspacher, KSP Jürgen Engel Architekten)	24
➤ Presse	29
➤ Referenten und Experten	30
➤ Teilnehmer	32
➤ Impressionen	36

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Ankunft

- Jena? Wettbewerb? C-Standort? Jena ist doch...



... nicht nur Neulobeda!



Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier



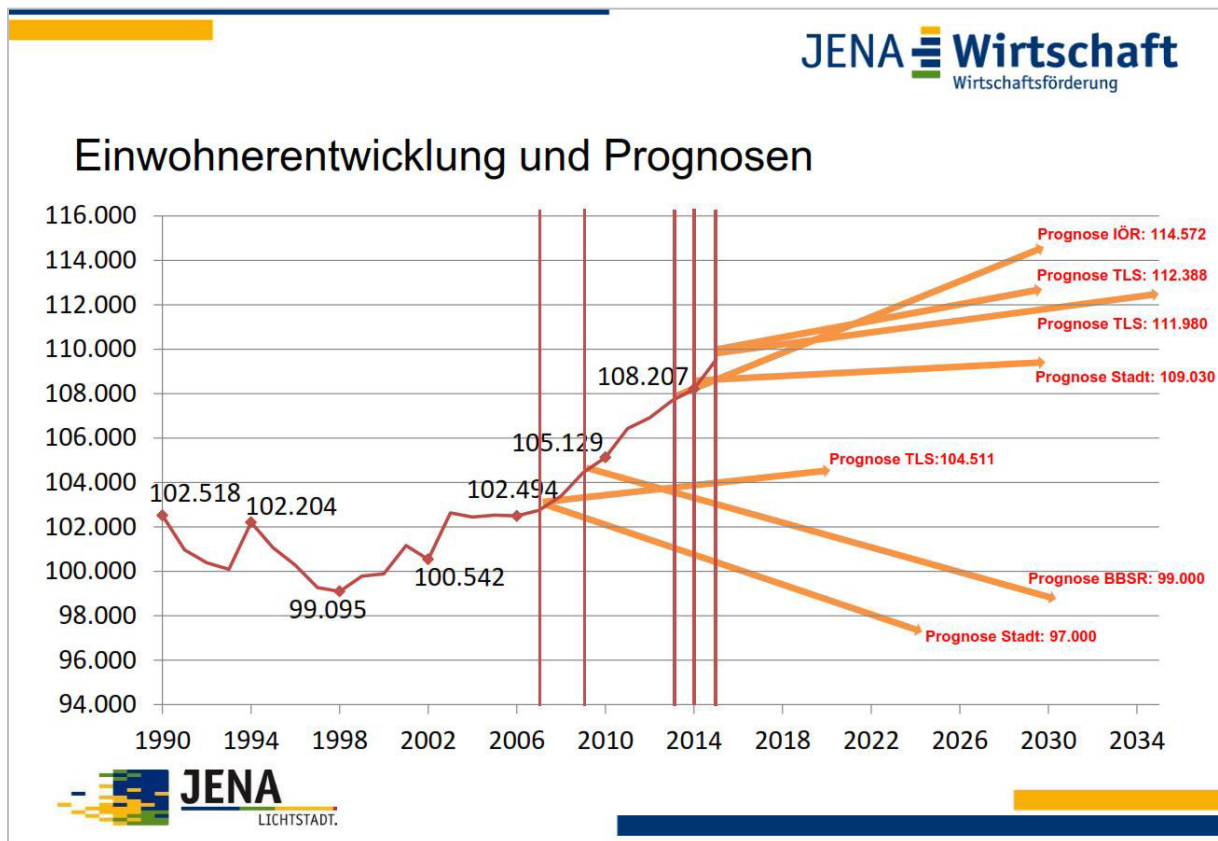
Das große Ganze

- Auch das ist Jena...



Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Zahlen zum Standort

4.383.000	Bruttoinlandsprodukt in T€ (2015)
109.527	Einwohner (31.12.2015)
68.212	Erwerbstätige (2015)
54.359	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2016)
22.830	Studierende (WS 2016/17)
11.448	Fläche in ha
4.500	Wissenschaftler
1846	Gründungsjahr der Firma Carl Zeiss in Jena
1558	Gründungsjahr der Friedrich-Schiller-Universität
250	Patente pro 100.000 Einwohner (Ø Deutschland 59)
65,8%	Exportquote Verarbeitendes Gewerbe (ab 50 Mitarbeiter) in 2016
40	Betriebe Verarbeitendes Gewerbe (über 50 Mitarbeiter; 2016)
31,2%	Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten mit Hochschulabschluss (Sep. 2016)
11	außeruniversitäre Forschungsinstitute
5,9%	Arbeitslosenquote (Juni 2017)
2	Hochschulen: Friedrich-Schiller-Universität und Ernst-Abbe-Hochschule
1	Universitätsklinikum (einziges in Thüringen)

JENA Wirtschaft
Wirtschaftsförderung

Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Warum ein Büromarktbericht?

- Markttransparenz optimieren (Zahlen und Aussagen)
- Analyse Büroflächenbestand
- Verteilung innerhalb des Stadtgebietes (Lage)
- Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen
- Entscheidungshilfe für Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Politik
- Ansprache von Investoren / Erweiterung des Investorenkreises



Umsetzung 2016

- Erarbeitung des 1. Büromarktberichtes Jena, Berichtszeitraum 2015
- Beteiligte: Institut für Geographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena, Stadt Jena, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
- Fachliche und inhaltliche Unterstützung durch: Savills Immobilien Beratungs-GmbH, gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V, Arbeitskreis „Büromarkt Jena“
- Standard und Qualität nach gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
- Veröffentlichung Sommer 2016

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Büromarktzonen

- Marktgebiet Jena besteht aus sieben Büromarktzonen sowie übriges Stadtgebiet
- Abgrenzung aufgrund vorhandener räumlicher Strukturen und Marktspezifika
- Plausibilitätsprüfung gemeinsam mit Marktakteuren
- (Nachfrage)stärkste Zonen sind die *City*, die *Campus-Achse* sowie *Göschwitz*





Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier



Zahlen aus der Fortschreibung 2017 - Überblick

- Flächenbestand steigt von ca. 660.000 m² auf über 700.000 m²
- Belastbarer Umsatz steigt von knapp 13.000 m² auf fast 19.000 m²
- Leerstand sinkt auf unter 23.000 m² und damit einer Gesamtleerstandsquote von 3,2 %
- Nettoabsorption über 57.000 m²
- Nettoanfangsrendite 6,3 %

Büromarktentwicklung in Jena 2015-2016



Jahr	Leerstand (m ²)	Büroflächenumsatz (m ²)	Büroflächenbestand (m ²)
2015	~25.000	~13.000	~660.000
2016	~23.000	~19.000	~700.000



Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Zahlen aus der Fortschreibung 2017 - Branchen

- Wichtigste Flächennachfrage bleiben wissensintensive Branchen
- „IT und Kommunikation“ und „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen DL“ machen drei Viertel des Umsatzes aus
- Die Schwankungen 2015 – 2016 zwischen den Branchen sind durchaus nicht unerheblich. Ursachen sind das kleine Marktgebiet und verschiedene Einzelfaktoren.

Büroflächenumsatz nach Branche (flächenbezogen)



Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier



Zahlen aus der Fortschreibung 2017 - Mieten

- Flächengewichteter Durchschnitt liegt bei 9,60 EUR/m²
- Durchschnittsmiete in der City liegt bei 10,40 EUR/m²
- Hier wurde ebenso die Spitzenmiete von 18 EUR/m² realisiert

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet


	Nettokaltmiete 2016 in €/m ²	Nettokaltmiete 2015 in €/m ²	Veränderung €/m ²	Veränderung zu 2015
Tiefstmiete	1,90	3,70	-1,80	↘
Höchstmiete	18,00	13,20	+4,80	↗
Durchschnitt (arithmetisches Mittel)	8,50	8,00	+0,50	↗
Median	8,00	8,00	0,00	→
Flächengewichteter Durchschnitt	9,50	8,90	+0,60	↗
Spitzenmiete	12,70	12,10	+0,60	↗

Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena




Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Zusammenfassung

- Grundstimmung auf dem Büroflächenmarkt durchgängig gut (Geschäftslage 2016 und Ausblick auf laufendes Jahr)
- Geographische Lage, geringer Leerstand und positive Nachfrageentwicklung sorgen für steigende Immobilienwerte
- Jena ist dynamischer und stabiler C-Standort mit starker und differenzierter Nachfrage nach modernen Büroflächen
- Büromarktbericht senkt Markteintrittsbarrieren für neue Akteure



Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier



Büromarktbericht Jena 2016: 1. Sitzung AK „Büromarkt Jena“

Veröffentlichung & Investorenansprache

Wenig Büroleerstand und hohe Nachfrage



Die Stadt im Talkeßel der Saale hat das Potenzial, sich zum Dreieck zu entwickeln.
Bis Jürgen Schöne

Jena. Nicht nur Investoren, auch Marktforscher schenken dem Büromarkt hohe Aufmerksamkeit. Das könnte sich nach dem jetzt vorliegenden Marktbericht der Thüringer HighTech-Standorte eine hohe Nachfrage nach C-Standorten und damit ein bisher unbekanntes, deutlich solideres Marktumfeld ergeben.

Das die teils vorliegenden Marktanalysen nicht der Realität entsprechen, zeigen die Zahlen: „Wir haben bereits seit einiger Zeit das Gefühl, dass die hohen Leerstände nicht der Realität entsprechen“, sagt der Projektleiter bei der Wirtschaftsförderung Jena, Dr. M. Henkenmeier. In der Vergangenheit seien bei der Wirtschaftsförderung Jena viele Anfragen für Büromieten gekommen, die von mehr als 10% Leerstand in Jena ausgehen.

Um mehr Transparenz in den Büromarkt der Stadt zu bringen, erheben die Jenaer Wirtschaftsförderung & Stadtplanung des Örtlichen Standorts für Wirtschaftsgenossenschaft eine genaue Marktanalyse. In der ersten Ausgabe sind 100.000 Einwohner zählende Stadt erfasst und deren Büromarkt über Jena verfügt über weit mehr Büroflächen als bisher angenommen und die Leerstände geringer als in bisher veröffentlichten Angaben.

Bis dato vorliegende Zahlen schätzen den Büroflächenbestand auf 400.000 m². Nach Auswertung der Marktanalyse, bei der die Daten zu 350 Objekten im gesamten Stadtgebiet erfasst wurden sind, zeigt sich, dass der tatsächliche Bestand fast 1.000.000 m² größer ist und bei 800.000 m² (Stand Ende 2015) liegt. Die Auswertung der Daten erfolgte mit Unterstützung der Genossenschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF). Dabei erfolgte ein Abgleich der aus einer Feldbegehung gewonnenen Daten mit den Ergebnissen aus einer schriftlichen Befragung relevanter Marktteilnehmer und mit öffentlich zugänglichen Daten von der Stadt Jena. Die auf dieser Basis ermittelten Zahlen sind jährlich ein aktueller Marktbericht.

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Hier bestmögliche Zahlen vorliegen.






Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

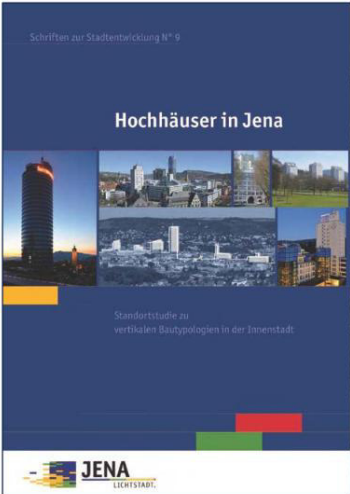
Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena

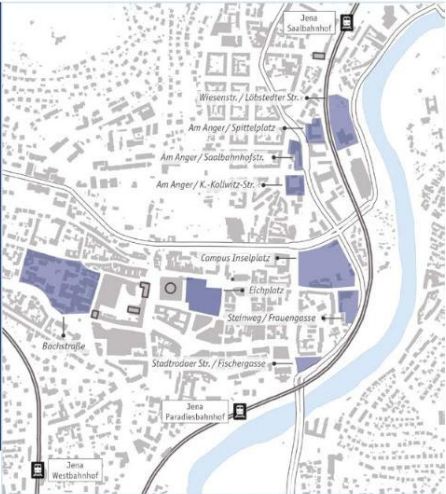





Hochhaus-Rahmenplan

- Hochhaus-Rahmenplan für eine 100.000 EW-Stadt?
- Jena hat keine Angst vor Hochhäusern!





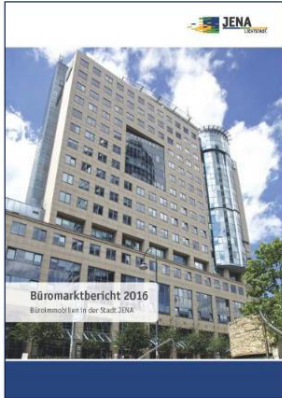


Braunschweig, 24. August 2017, M. Henkenmeier

Wettbewerb der C-Standorte – Am Beispiel der Stadt Jena



Auf Wiedersehen in Jena



„Nach dem Bericht ist vor dem Bericht“

frei nach Sepp Herberger

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven

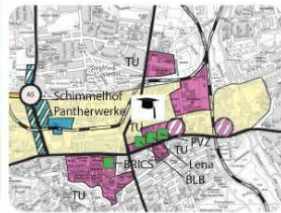


Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Büroflächenentwicklung in Braunschweig – Perspektiven

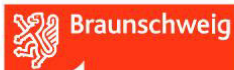
Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
der Stadt Braunschweig - Impulsvortrag



Neue Perspektiven
Flächenmanagement
Stadtplanung
Wirtschaftsförderung

Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017



Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Warum hat die Stadt ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgestellt?

Flächenvorsorge und Ansiedlung von Betrieben ist Kernaufgabe jeder Stadt!

Anlass für Neuorientierung

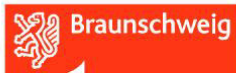
- wenig verfügbare Gewerbeflächen
- hohe Nachfrage
- geänderte Ansprüche der Betriebe



Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven



Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Warum ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept?

Funktion des Konzeptes

- Strategische Orientierung für den Rat
- Basis für die Entwicklung von Handlungsvorschlägen mit anderen Akteuren
- Baustein für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept
- Einwerbung von Fördermitteln



Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017



Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Braunschweig stellt sich strategisch neu auf - Zusammenhang der Planwerke



2015

2016

2017

2018

2019

Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven



Braunschweig

Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Tätigkeitsfelder Gewerbeflächenentwicklung

Produktionsflächen

- Flächen kaufen, Planungsrecht schaffen, einzelne Grundstücke an Betriebe verkaufen
In diesem Geschäft ist die Stadt Hauptakteur.



Büroflächen

- Planungsrecht schaffen, Betriebe bei Ansiedlung beraten
Häufig kein städtisches liegenschaftliches Engagement



Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017



Braunschweig

Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Gewerbeflächen – Typisierung

- **Arbeitsstätten in integrierten Lagen**
(Freie Berufe, Handwerker, Dienstleister in Wohn- und Mischgebieten, Banken, Kultur- und Kreativwirtschaft)
- **Gründerzeitlich geprägte Gewerbe- und Industriegebiete**
(Leitinfrastruktur Bahn)
- **Gewerbe- und Industriegebiete der Nachkriegszeit**
(Leitinfrastruktur Autobahn)
- **Wissensbasierte Arbeitsstätten Forschung und Lehre (Universitäten, Forschungseinrichtungen)**
(keine ausgeprägte Leitinfrastruktur)
- **Wissensbasierte Betriebe (Hochtechnologie, Dienstleister)**
(unterschiedliche Leitinfrastrukturen)

Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven



Braunschweig Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Strategische Ziele der Stadt

- Weit aufgefächertes städtisches Angebot an Gewerbeflächen bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten
- Angebotsplanung und Erschließung auf Vorrat bei Gewerbe- und Industriegebieten
- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung
- Ansiedlung von Betrieben mit vielen Arbeitsplätzen pro Fläche haben Vorrang
- Minimierung der Konfliktlage bei bestehenden Gebieten
- Nutzungsintensivierung bei geeigneten Bestandsgebieten

Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017



Braunschweig Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Zukunftsweisende Doppelstrategie

Traditionelle Gewerbegebiete am Stadtrand für Produktion

u n d

urbane, gemischte Standorte für wissensbasierte Betriebe




Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven



Braunschweig Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Prioritäre Gewerbe- und Industriegebiete Produktion

- Wenden-West
- Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet BS/SZ
- Peterskamp-Süd
- Ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk
- Heinrich-der-Löwe-Kaserne (Teilbereiche)
- Thiedestraße-Ost



Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017



Braunschweig Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig

Flächenkonzept für wissensbasierte Arbeitsstätten

Standortpräferenzen

- Nähe von bestehenden Einrichtungen von Forschung und Lehre
- In neuen urbanen Gebieten, Innovationszone Ringgleis, Hauptbahnhof
- Ausfallstraßen



Stadt Braunschweig 2017

Immobilienwerkstatt Büro am 24. August 2017

Büroflächenentwicklung in Braunschweig - Perspektiven



Die Löwenstadt

Büroflächenentwicklung in Braunschweig



Fazit:

- **Neue Strategische Orientierung der Stadt**
- **Arbeitsstätten sollen nicht nur am Stadtrand entstehen, sondern bewusst auch in städtischen integrierten Lagen**
- **Stadt hat mit dem Gewerbe-flächenentwicklungskonzept Standortpräferenzen für Büroflächen entwickelt.**

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien

SQR Rechtsanwälte LLP

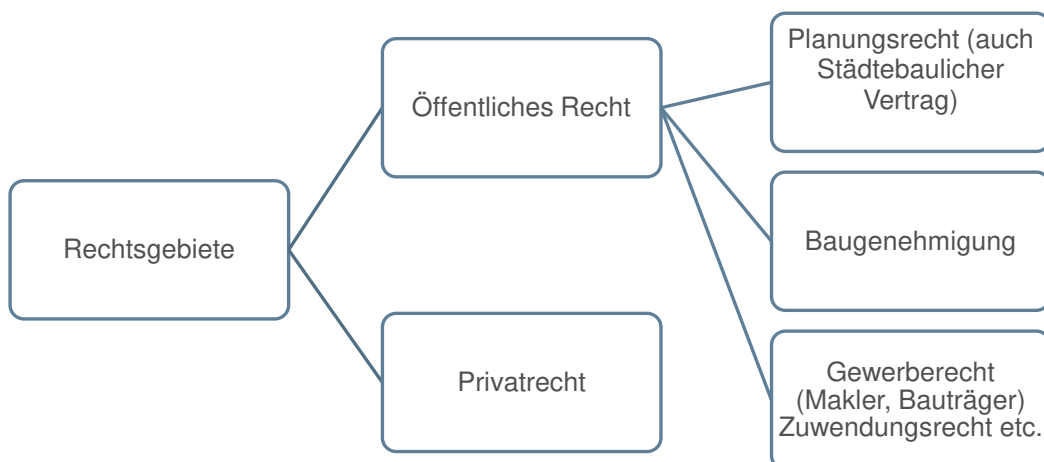
Immobilienwerkstatt „Büro“ am 24.08.2017

Thema **Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien**

Volker Wegmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

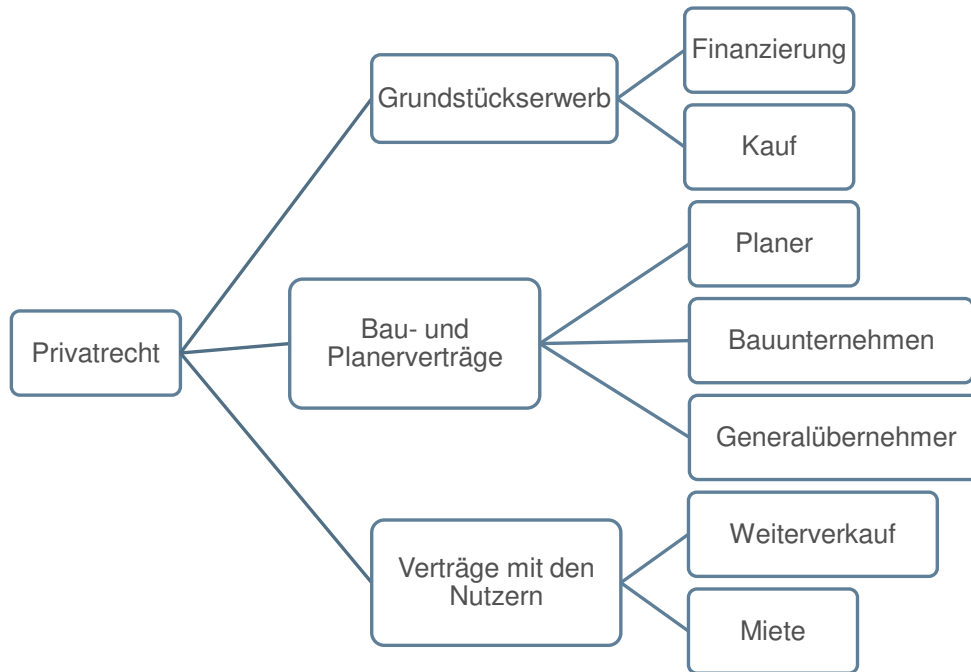
Bernhard Motzkus
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

SQR Rechtsanwälte LLP

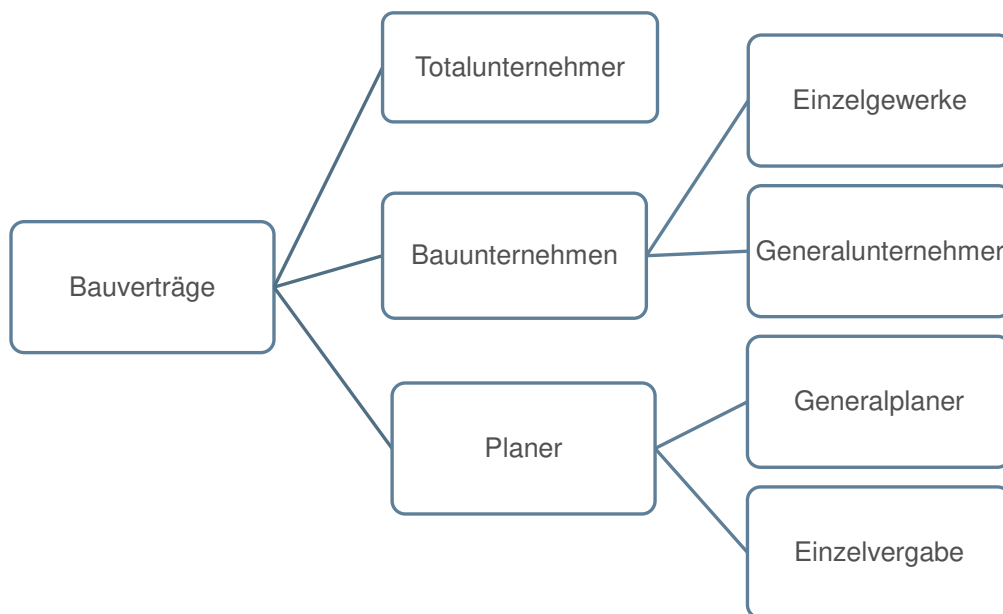


Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien

SQR Rechtsanwälte LLP

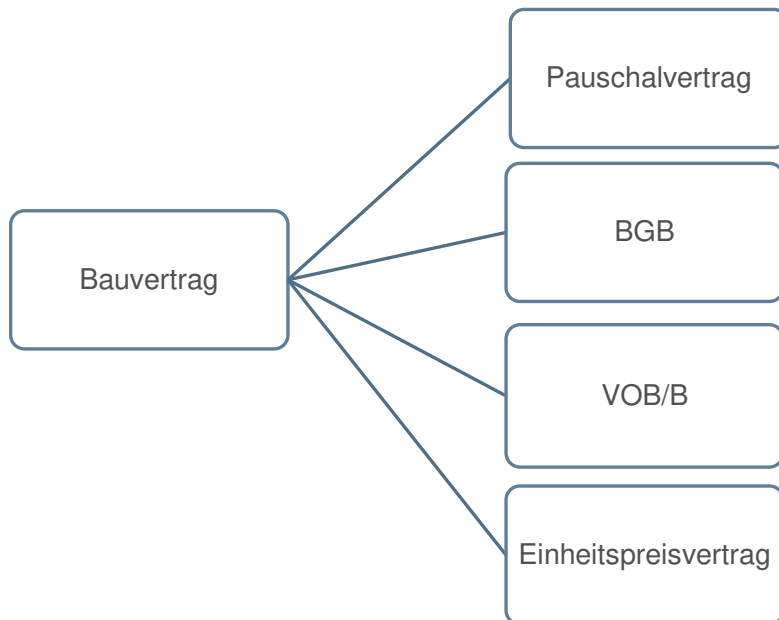


SQR Rechtsanwälte LLP

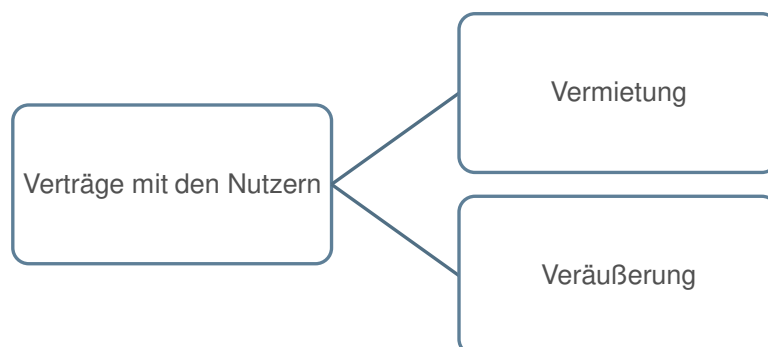


Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien

SQR Rechtsanwälte LLP



SQR Rechtsanwälte LLP



Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Investition in Büroimmobilien

SQR Rechtsanwälte LLP

Themen für die Werkstatt:

1. Formerfordernisse beim Abschluss von
Gewerbemietverträgen
2. Überblick über das neue Bauvertragsrecht

SQR Rechtsanwälte LLP

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SQR Rechtsanwälte LLP

Wolfenbütteler Str. 45
38124 Braunschweig

Rechtsanwalt Volker Wegmann

Telefon: 0531/ 3107 31-14
E-Mail: wegmann@sqr-law.de

Bernhard Motzkus

Telefon: 0531/ 3107 31-18
E-Mail: motzkus@sqr-law.de

www.sqr-law.de

Planung von modernen Büroimmobilien

 Jürgen Engel Architekten

Immobilienwerkstatt "Büro"

Planung von modernen Büroimmobilien

Ulrich Gremmelspacher, Leiter Büro Braunschweig
24. August 2017

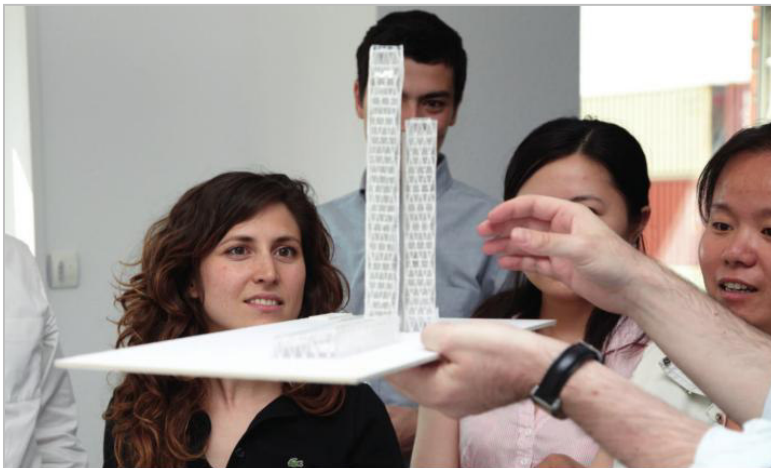
Wir über uns



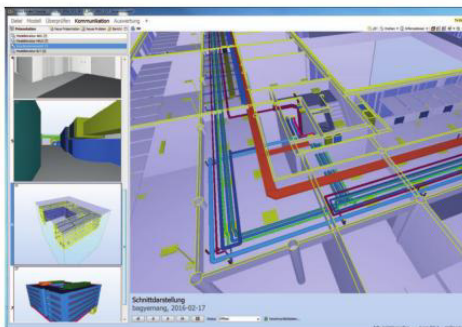
Planung von modernen Büroimmobilien



80 Jahre Erfahrung
5 Standorte weltweit
250 Mitarbeiter
37 Nationen



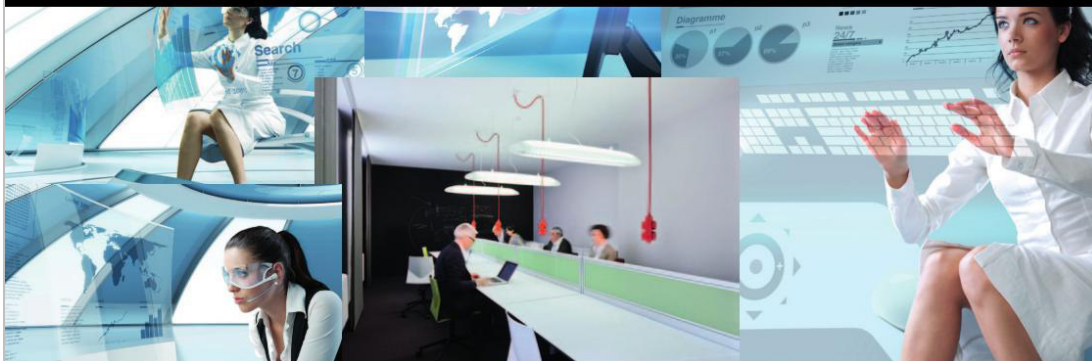
iterativer und
integrativer Prozess
Interdisziplinär
Team- und
Prozesskompetenz
QM zertifiziert seit 2014
BIM - Building
Information
Modeling



Planung von modernen Büroimmobilien



3 Thesen zur modernen Büroimmobilie



These 1: Innovative Grundrisslösungen bieten eine hohe Flexibilität und Nutzungsoffenheit. Sie sorgen zugleich für einen hohen Werterhalt der Immobilie.

These 1: Innovative Grundrisslösungen bieten eine hohe Flexibilität und Nutzungsoffenheit. Sie sorgen zugleich für einen hohen Werterhalt der Immobilie.



These 2: Das Büro- und Geschäftshaus wird zum Begegnungsort. Grenzen zwischen Arbeit und Leben verschwimmen

Planung von modernen Büroimmobilien

**These 2: Das Büro- und Geschäftshaus wird zum Begegnungsort.
Grenzen zwischen Arbeit und Leben verschwimmen**



These 3: Moderne Fassaden entsprechen hohen funktionalen und technischen Anforderungen und tragen zur „Adressbildung“ und Identifikation bei.

These 3: Moderne Fassaden entsprechen hohen funktionalen und technischen Anforderungen und tragen zur „Adressbildung“ und Identifikation bei.



Planung von modernen Büroimmobilien

- 1. Flexible Strukturen + Nachhaltigkeit (beste Voraussetzungen für stetigen Wandel)**
- 2. Robuste, flexible Strukturen + räumlicher Reiz**
- 3. Fassaden prägen Außenwahrnehmung (Image) und Innenraum**

Presse

Die Büros der Zukunft sollen näher heran an die Innenstadt

Die Standort-Favoriten sind Ringgleis, Hauptbahnhof und der Europaplatz.

Von Jörn Stachura

Braunschweig. 90 000 Arbeitsplätze in Braunschweig sind Büroarbeitsplätze. Und ihre Zahl wird steigen. Die Branche rechnet damit, dass in den nächsten zehn Jahren 300 000 Quadratmeter entweder ganz neu geschaffen oder von Grund auf saniert werden müssen. Geht es um zusätzliche Standorte, soll die Innenstadt möglichst nahe liegen.

Büroimmobilien-Branche – vor zwei Jahren gab es dieses Wort noch nicht. Doch Financiers, Investoren, Bauherren und Architekten sind zusammengerückt. Der Braunschweiger Büromarktbericht, der im Vorjahr erstmals erschien, wirkt wie eine Klammer. In der Öffentlichen Versicherung trafen sich nun rund 100 Vertreter zu einem ersten Branchen-Treffen unter dem Titel „Immobilienwerkstatt Büro“. Eins der Ziele: In Erfahrung bringen, was die Verwaltung plant und eigene Anregungen geben.

Vorweg: Am Ende gab es Beifall für Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa und Thorsten Warnecke, Leiter der Stadtplanung im Rathaus. Das ist ein gutes Zeichen. Denn wenn sich die Stadt Braunschweig wünscht, dass neue Büroflächen möglichst nahe der Innenstadt entstehen, dann ist sie auf die Unterstützung der Branche angewiesen.

In welche Richtung es gehen sollte, machte Leppa klar: Eine Nachverdichtung soll Vorrang haben vor der Ausweisung gänzlich neuer Standorte an der Peripherie. „Anderenfalls entstehen gewaltige Kosten für neue Infrastruktur.“ Die Stadt möchte Bestehendes nutzen.

Leppa sieht als großes Ziel: „Braunschweig muss die Stadt der kurzen Wege bleiben. Künftig sollte es keine große räumliche Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten geben.“

Es sei kein Zufall, dass die neuen Wohngebiete möglichst am



Blick vom Voets-Hochhaus hinab auf die Parkplatzflächen am Holztor und auf den Europaplatz, wo eine Nachverdichtung mit Bürogebäuden möglich wäre.

Foto: Peter Sierlig

Ringgleis liegen sollen. Aber vom Rat auch beschlossen wurde, am Ringgleis zusätzlich ruhiges Gewerbe anzusiedeln. Dafür ist der Abschnitt zwischen der TU und der Hildesheimer Straße vorgesehen. Am Hauptgüterbahnhof sollte es möglichst ähnlich gehalten werden.

Denkbar sind weitere Flächen am Park Viewwegs Garten. Wobei Warnecke deutlich machte, dass der Park selbst nicht zur Diskussion stehe. Geboren wurde die Idee der Randbebauung einst vom Bund Deutscher Architekten (BDA) in Braunschweig.

Der BDA hat sich nun des Gebiets an der Theodor-Heuss-Straße angenommen. Ergebnisse werden in den nächsten Wochen erwartet. Wobei es schon in der Vergangenheit Überlegungen dazu gegeben hat: Denkbar ist zum Beispiel, auf dem Messegelände die Fläche zwischen Flohmarkt und Theodor-Heuss-Straße zu bebauen und dort Gewerbeflächen zu schaffen.



Stadtplaner Thorsten Warnecke (rechts) und Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa erläuterten die Vorstellungen der Stadtverwaltung.

Foto: Stachura

Denkbar auch: ein Bürogebäude auf dem Parkplatz am Holztor. Selbst ein Hochhaus ist denkbar, um den kostbaren Raum nahe an der Innenstadt optimal zu nutzen. Der gesamte Europaplatz selbst steht sogar zur Disposition.

Wobei hier gelte, so Warnecke: Die Stadt erarbeite über die Bürgerbeteiligung „Denk Deine Stadt“ gemeinsam mit den Bürgern ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Dabei gehe es, so der Leiter der Stadtplanung, nicht nur, aber auch um künftige Gewerbeflächen. Warnecke ist der

Auffassung, dass eine Neuordnung des Europaplatzes der Stadt Braunschweig ganz neue Möglichkeiten eröffne.

So ist denkbar, dass die derzeitige Verkehrsführung zwischen John-F.-Kennedy-Platz und Artmax völlig überarbeitet wird. Momentan schlängelt sich der Verkehr am Friedrich-Wilhelm-Platz, Kalenwall und Gieselerwall vorbei. Aus Sicht der Stadtplaner wäre es jedoch besser, den Verkehr in Richtung Artmax mit den Gegenfahrspuren an der VW-Halle zusammenzulegen.

Referenten und Experten

Dipl.-Ing. Ulrich Gremmelspacher

KSP Jürgen Engel Architekten GmbH
Frankfurter Straße 2
38120 Braunschweig
Telefon: 0531 / 68013-0
Fax: 0531 / 68013-38
Mail: braunschweig@ksp-architekten.de
Web: www.ksp-architekten.de

Dipl.-Ing. Markus Henkenmeier

JenaWirtschaft Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Leutragraben 2-4
07743 Jena
Telefon: 03641 87300-31
Fax: 03641 87300-59
Mail: markus.henkenmeier@jena.de
Web: www.jenawirtschaft.de

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2
38120 Braunschweig
Telefon: 0531 / 801 16 60
Fax: 0531 / 801 16 66
Mail: lechelt@altmeppen.de
Web: www.altmeppen.de

Gerold Leppa

Braunschweig Zukunft GmbH
Schuhstraße 24
38100 Braunschweig
Telefon: 0531 / 470 34 40
Fax: 0531 / 470 34 44
Mail: wirtschaftsfoerderung@braunschweig.de
Web: www.braunschweig.de/wirtschaftsfoerderung

Referenten und Experten

Rechtsanwalt Bernhard Motzkus

SQR Rechtsanwälte LLP
Wolfenbütteler Straße 45
38124 Braunschweig
Telefon: 0531 / 310 7 310
Fax: 0531 / 310 7 3110
Mail: motzkus@sqr-law.de
Web: www.sqr-law.de

Dipl.-Ing. Thorsten Warnecke

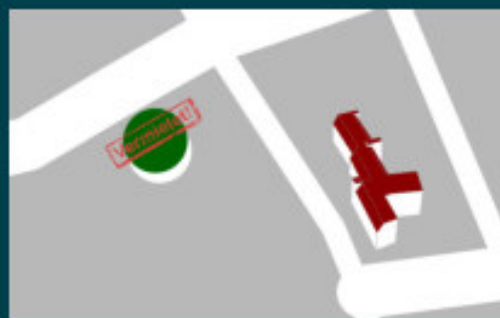
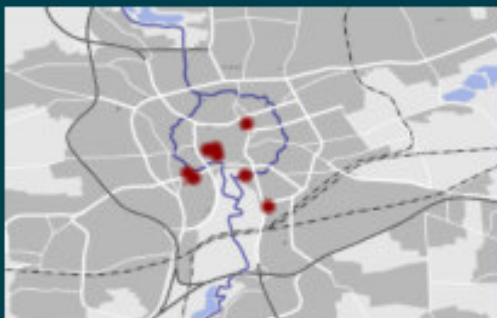
Stadt Braunschweig
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Telefon: 0531 / 470 33 88
Fax: 0531 / 470 29 57
Mail: fachbereich61@braunschweig.de
Web: www.braunschweig.de

Rechtsanwalt Volker Wegmann

SQR Rechtsanwälte LLP
Wolfenbütteler Straße 45
38124 Braunschweig
Telefon: 0531 / 310 7 310
Fax: 0531 / 310 7 3110
Mail: wegmann@sqr-law.de
Web: www.sqr-law.de



Lernen Sie unseren
ONLINE MARKTPLATZ
für Büroimmobilien
in Braunschweig kennen!
WWW.IMMOBILIEN-REGIOKER.DE



- Büroimmobilien - Standorte in Braunschweig
- Mietangebote - aktuelle Leerstandsflächen
- Dienstleister - kompetente Fachleute
- Marktbericht - unser Büroimmobilienmarktbericht
- Aktuelles - Neuigkeiten vom Büromarkt

Frankfurter Straße 2 /ARTmax · 38122 Braunschweig
Fon 0531 80116-80 · Fax 0531 80116-66 · info@altmeppen-regioker.de

Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



... und nächstes Jahr gerne wieder!