

Mit der Nürnberger Marienzeile gelingt eine Projektentwicklung wie aus dem Bilderbuch

Vier Bürohäuser aus dem Nichts



Haus Wilhelm erhielt 2020 das DGNB-Zertifikat in Gold.

FOTO: HITZLER INGENIEURE/TOMI BUNESCU-FAY

Stefan Wiegand erinnert sich noch gut daran, was damals, vor mehr als zehn Jahren, an Ort und Stelle zu sehen war: Nichts! Genauer gesagt: eine meterhohe Mauer entlang der Nürnberger Bahnhofstraße. Sie schirmte eine Brachfläche ab, die heute zu den besten Adressen auf dem Nürnberger Büromarkt zählt. Vier imposante Bürogebäude sind hier seither entstanden. Damit endet für Wiegand, Geschäftsführer der Aurelis Region Süd, eine Erfolgsgeschichte, wie er sie in seiner mehr als 25 Jahre dauernden Karriere in der Immobilienbranche selten erlebt hat. „Eine Projektentwicklung wie aus dem Bilderbuch“, sagt er dazu.

Am Anfang stand die Erkenntnis: Die Mauer muss weg. Nicht nur die aus Stein und Zement, sondern auch die in einigen Köpfen. Das Potenzial des Standorts habe sich zu Beginn nämlich nicht allen Beteiligten erschlossen, weiß Wiegand. Doch die Planungen nahmen Fahrt auf. Die

attraktive Lage in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und der historischen Altstadt entwickelte ihren Charme. Parallel dazu boomte der Wirtschaftsstandort Nürnberg. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg rasant. Und plötzlich war klar: Aus diesem Projekt lässt sich etwas Besonderes machen.

Der Projektname verdeutlicht die Ambitionen. Namensgeberin der Marienzeile ist Marie von Preußen, nach der die Marienvorstadt als erste Stadterweiterung Nürnbergs benannt ist. Die vier Bürogebäude des Ensembles tragen die Namen ihres Großvaters, Vaters, Ehemanns und Sohnes: Wilhelm, Karl, Ludwig und Maximilian. Harmonisch sollte sich der neue Standort in die Marienvorstadt einfügen. Nicht Büro-Boxen in Schachtelarchitektur sollten entstehen, sondern ästhetisch ansprechende Häuser, die sich zu einer attraktiven Büroadresse fügen. Begrünte Innenhöfe, elegante Fassaden und vielfäl-

tige Höhenstaffelungen prägen die Gesamtwirkung der Planung.

Was dem Projekt zugutekam: Die Aurelis realisierte die Marienzeile komplett aus eigener Hand und in enger Abstimmung mit den Planungsbehörden der Stadt Nürnberg. Sie agierte als Grundstückseigentümerin und Projektentwicklerin, organisierte den Hochbau sowie die Mietersuche und Mieterbetreuung. Außerdem holte sie erfahrene und ehrgeizige Partner ins Boot. Alle vier Gebäude entstanden nach Plänen des vielfach preisgekrönten Büros KSP Jürgen Engel Architekten. Den Zuschlag als Generalunternehmer erhielt das familiengeführte Bauunternehmen Wolff & Müller mit Stammsitz in Stuttgart.

Spezialisten für die Projektsteuerung (Hitzler Ingenieure, Nürnberg), den Spezialtiefbau (ganzWerk GmbH, Nürnberg), die Tragwerksplanung (Zilch + Müller Ingenieure, München), die Planung der Frei- und Außenanlagen (adlerolesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg) und die Bodensanierung (SakostaCAU GmbH, Nürnberg) wurden frühzeitig in die Planungen einbezogen. In einem frühen Stadium fiel auch die Entscheidung, für alle vier Gebäude eine DGNB-Zertifizierung in Gold anzustreben.

Kopfgebäude Wilhelm

Der Erfolg ließ nicht lange auf sich warten. Das Beratungsunternehmen KPMG wurde 2018 Ankermieter im markanten Kopfgebäude Wilhelm. Weitere bekannte Namen wie Cag Gemini oder die Deutsche Bahn zogen nach und schlossen ebenfalls langfristige Mietverträge ab. Auch Ministerien wurden auf den Standort aufmerksam. Das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege sicherte sich ausgedehnte Flächen in den Bauteilen Wilhelm und Maximilian.

Im Sommer 2020 dann der nächste Coup: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mietete im Auftrag des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zwei der vier Bürogebäude komplett an: Ludwig und Karl. Die Objekte seien optimal geeignet für die Bedürfnisse des BAMF, sagte Walter Kolbeck, der die Mietverhandlungen im Auftrag der BImA führte: „Ein moderner Bau mit allen technischen Standards, die heutzutage wichtig sind.“

Die Marienzeile war damit frühzeitig voll vermietet. Innerhalb von etwas mehr als zwei Jahren

fanden mehr als 30 500 Quadratmeter neu geschaffene Bürofläche samt Tiefgaragen, Außenstellplätzen, Dachterrassen sowie Ladestationen für E-Autos und E-Bikes ihre namhaften Abnehmer. Ein Erfolg, der auch Anerkennung durch Vertreter der Stadt Nürnberg fand. Im Rahmen des Richtfestes für den Bauteil Karl würdigte Michael Fraas, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg, die Dynamik der Entwicklung: „Das Büroensemble ist ein wichtiger Stützpfiler für den Erfolg des Wirtschaftsstandorts Nürnberg.“

Attraktive Büroadresse

Die Marienzeile war somit als attraktive Büroadresse in Nürnberg etabliert und als solche auch für international tätige Finanzinvestoren interessant. Anfang 2020 erwarb Savills Investment Management die Gebäude Wilhelm und Maximilian. In den beiden folgenden Jahren verkaufte die Aurelis die Bauteile Ludwig und Karl an den Real Asset und Investment Manager Wealthcap, ein Tochterunternehmen der Unicredit Group. „Lage, Mieterstruktur und Gebäudequalität bieten unseren institutionellen Anlegern eine hohe Werthaltigkeit“, erklärte Rainer Krütten, Geschäftsführer von Wealthcap, anlässlich des Ankaufs.

Die Baumaßnahmen auf dem Gelände liefen in dieser Zeit weiter. Und sie liefen trotz Pandemie, Krieg in der Ukraine und der allseits bekannten Probleme mit den Lieferketten planmäßig. Anfang 2020 zogen die ersten Mieter im Bauteil Wilhelm ein. Kurz darauf wurde die Immobilie mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet. Zwei Jahre später erfolgte die Fertigstellung und Übergabe der Gebäude Maximilian und Ludwig. Den Schlusspunkt bildete das Haus Karl, das fristgerecht bezugsfertig wurde.

Die Nürnberger Marienzeile erstreckt sich zwischen über rund 350 Meter zwischen Bahnhofstraße und den Bahngleisen der angrenzenden ICE-Strecke. Wer sich dem Areal von der Innenstadt aus nähert, erkennt schon von Weitem die Fassade des Gebäudes Wilhelm mit ihren goldfarbenen eloxierten Fensterrahmen. Ganz oben an dem sechsstöckigen Gebäude prangt der Name des Ankermieters und garantiert damit höchste Sichtbarkeit innerhalb der Stadt. Und das an einem Standort, von dem Stefan Wiegand sagt: „Er ist aus dem Nichts entstanden.“ > B5Z

Neuer Kreisbauhof für den Landkreis Regensburg

Schluss mit beengten Verhältnissen

Wer auf der Autobahn A 3 Richtung Passau unterwegs ist, dem fällt auf Höhe Mintraching/Rosenhof ein imposantes Bauwerk aus Holz und Beton mit zwei mächtigen Türmen auf. Es handelt sich um den neuen Kreisbauhof, der nach drei Jahren Bauzeit fertiggestellt wurde. Knapp 20 Millionen Euro investierte der Landkreis in den modernen Standort etwa zehn Kilometer südöstlich von Regensburg. Die Verkehrsanbindung ist an dieser Stelle exzellent, eine Grundstücksreserve wurde vom Landkreis als Option in die Zukunft eingeplant.



Das Verwaltungsgebäude mit den beiden Silos.

FOTO: H.C. WAGNER

18 500 Quadratmeter bieten viel Platz für Verwaltung, Geräte und Lager. Der neue Gebäudekomplex besticht durch seine Funktionalität und das gut durchdachte Gesamtkonzept. Neben dem Bauhof sind auch die Kreisfeuerwehr, der Kreisjugendring sowie der Gartenpflertrupp des Landkreises mit untergebracht. Auf dem Gelände befinden sich das Verwaltungsgebäude, zwei Hallen, Silos und eine Soleanlage, Schüttgutboxen sowie ein Feuerwehrsicherungshaus.

Die Gebäude wurden vom Architekturbüro Gutthann HIW Architekten GmbH aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 3 und der Bundesstraße B 8 so angeordnet, dass ein schallgeschützter Innenhof entstand. Das zweigeschossige Verwaltungsgebäude ist barrierefrei und hat eine Grundfläche von knapp 3000 Quadratmetern.

Zwei Hallen bieten etwa 21 000 Kubikmeter Rauminhalt. Die kleinere Halle beherbergt Großfahrzeuge des Kreisbauhofs und einen Bremsenprüfstand für Fahrzeuge

bis 18 Tonnen. Die größere Halle verfügt unter anderem über eine Waschhalle mit mobiler Lkw-Hebebühne, eine Kfz-Werkstatt und eine Schreinerei. Ein Bereich dient als Abstellplatz für den Kompostzug und den Grünpflegetrupp des Landkreises.

An der Bauhofzufahrt wurden zwei Silos mit je 550 Kubikmeter (je rund 660 Tonnen) Fassungsvermögen sowie eine Soleanlage mit einem Fassungsvermögen von 50 000 Litern errichtet. Zusätzlich sind Fundamente für ein mögliches drittes Silo vorhanden.

Auf dem Gelände des neuen Kreisbauhofs hat der Kreisfeuerwehrverband nun in optimaler Lage die Möglichkeit, Trainingseinheiten und Lehrgänge durchzuführen. Herzstück ist dabei das neue Übungs- und Simulationshaus. Aus Stahlbeton errichtet, besteht es aus acht Übungsflächen, drei Simulationsräumen für Rauch, Hitze und Brand sowie zwei Übungsbalkonen. Es ist ausgestattet mit einer Rauchsimulationsanlage, mehreren Löschrainungsgeräten sowie zahlreichen Befestigungspunkten für Abseil- und Höhenrettungsübungen. Ebenso können hier Atemschutzübungen mit Personenrettung durchgeführt werden.

Nachhaltiges und innovatives Planen und Bauen hatten bei der Realisierung des neuen Kreisbauhofs hohe Priorität. Vor allem beim Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes, bei den Dachkonstruktionen der Hallen, den Hallenwänden und im Fassadenbereich wurde daher der Baustoff Holz eingesetzt. Die tragenden Stützen und Sockelbereiche der Hallen, die Umfassungswände der Waschhalle und der Kfz-Werkstatt sowie das Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes und das Feuerwehrgeschoss wurden in Stahlbeton ausgeführt. Die Dachflächen der Hallen und des Verwaltungsgebäudes sind mit PV-Anlagen ausgestattet.

Durch Ölabscheideanlagen und Schlammfänge wird gewährleistet, dass verschmutztes Oberflächenwasser oder Waschwasser nicht in den Untergrund gelangt. Die Gebäude des neuen Kreisbauhofs wurden auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2016 geplant, wobei das Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes nach KfW-70-Standard ausgeführt wurde. Die Erzeugung der notwendigen Wärmemenge erfolgt zu 70 Prozent mit einer Grundwasserwärmepumpe. Zum Betreiben des Hochtemperaturnetzes und zur Deckung von Spitzenlasten wird ein Pelletkessel genutzt. > B5Z

WIR BAUEN
MIT BEGEISTERUNG.
PARTNERSCHAFTLICH.

W
M
WOLFF & MÜLLER



WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau Niederlassung Künzelsau und Zweigniederlassung Nürnberg haben gemeinsam das Bauprojekt „Neubau Bürokomplex Marienzeile in Nürnberg“ erfolgreich realisiert – effektiv, partnerschaftlich und innovativ. Wir gratulieren dem Bauherren zum gelungenen Neubau!

WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau
NL Künzelsau | Am Bahnhof 45-47 | 74638 Waldenburg

WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau
ZN Nürnberg Freiligrathstraße 32 | 90482 Nürnberg

Erfahren Sie mehr unter wolff-mueller.de

WOLFF & MÜLLER – Bauen mit Begeisterung

GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN

Gutthann HIW Architekten GmbH
Jahnstraße 16 • 93093 Donaustauf
Mussinanstraße 7 • 94327 Bogen

www.gutthann-hiw-architekten.de



Abo bestellen unter
www.bayerische-staatszeitung.de/abo