

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 30/10 vom 29.7.2010

[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

NÜRNBERG

## Koch revitalisiert Heumann Tees

**Koch Invest revitalisiert das ehemalige Firmengelände von Heumann Tees an der Centralachse Süd in Nürnberg. Hier entstehen in Kürze Wohn- und Gewerbeflächen mit insgesamt 30.000 m<sup>2</sup> BGF.**

Sie heißen Fühl dich leicht und Abendstille, Halswohltee und Winterreise, Tagaktiv oder schlicht Magentee. Heumann Tees gehören zum klassischen Angebot von Apotheken und Drogerien in ganz Deutschland. Produziert wurden sie einst in Nürnberg, in der Nähe des dortigen Hauptbahnhofs. Centralachse Süd heißt dieses südlich der Schienenstränge gelegene Areal. Von der Lagequalität sei es genau-

so gut wie das Gelände nördlich der Gleise, behauptet Volker Koch, Geschäftsführer von Kochinvest. Doch während das Areal entlang der Bahnhofstraße und dem Frauentorgraben mittlerweile sehr bekannt ist, braucht die Centralachse Süd noch etwas Nachhilfe, um ihrem Dasein als Mauerblümchen zu entrinnen.

### Stadt investiert in das Gebiet

Daher hat die Stadt verschiedene Grün- und Parkanlagen angelegt bzw. ihre Anlage angestoßen und ist dabei, ältere in dem Viertel befindliche Parks auf Vordermann zu bringen. Eine beste-



Wie eine Festung soll der Centrale Stadtcampus künftig anmuten.

Bild: Rother-Architekten.de und Straubeonline.de

hende Schule wird renoviert, eine neue Straßenbahnstrecke sowie ein neues Radwegenetz sind in Planung. Auch ein weiterer Zugang zum Hauptbahnhof sowie der Bau eines Kinderzentrums sind Teile des Konzepts, mit dem das Viertel aufgewertet werden soll. Parallel zu den Maßnahmen der Stadt haben Privatinvestoren Interesse an der Centralachse Süd gefunden. Die Sabel Schule errichtet hier einen neuen Standort. Die Genossenschaft Anders Wohnen hat ein Modellprojekt zum Thema Generationenwohnen errichtet. Aurelis vermarktet gerade ein Grundstück, auf dem ein Bürogebäude errichtet werden soll, und ein Privatinvestor hat ein größeres Gebäudeareal mit diversen Wohn- und Gewerbeeinheiten aufgekauft, die er nun saniert und revitalisiert.

Auch das ehemalige Firmengelände von Heumann Tees ist zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Sein neuer Besitzer, die Nürnberger Immobiliengesellschaft Kochinvest, möchte die 12.000 m<sup>2</sup> Geländefläche umfassende Industriebrache in eine moderne Wohn- und Gewbelandschaft namens Centraler Stadtcampus verwandeln – und die Einheiten im Anschluss an private und institutionelle Investoren veräußern.

Zwei Bestandsgebäude werden abgerissen, sechs weitere werden revitalisiert. Die BGF dieser einstigen Verwaltungs-, Labor- und Produktionsgebäude beträgt rund 30.000 m<sup>2</sup>. Rund 20.000 m<sup>2</sup> BGF respektive vier Gebäude werden künftig als Wohnraum genutzt. Zwei Bauwerke verwandelt der Eigentümer in Gewerbeeinheiten. Zusammen mit dem hier geplanten Neubautrakt ergeben sich für diesen Zweck somit insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> BGF. „Die Gebäudesubstanz der teils vor, teils nach dem Krieg entstandenen Bauten ist sehr gut“, betont Koch. Demnach werden sie lediglich entkernt und so gestaltet, dass sich ein neuwertiger Zustand ergibt.

Im Frühjahr 2011 sollen die Bauarbeiten beginnen, für das erste Quartal 2013 ist die Fertigstellung geplant. Momentan läuft das Genehmigungsverfahren für die vom Architekturbüro Rother, Nürnberg, erstellte Planung. Das Investitionsvolumen liegt bei etwa 40 Mio. Euro für den Wohnteil und bei 15 Mio. bis 20 Mio. Euro für den gewerblichen Teil.

### **Von Lofts bis Familienwohnen**

Letzterer schirmt den zur stärker befahrenen Allersberger Straße gelegenen Campus vom Verkehr ab und schützt somit den rückwärtigen Bereich des Geländes mit der dort geplanten Wohnbebauung vor Lärm. „Da die gewachsene Bestandsbebauung keine einheitlichen Grundrisskonzepte erlaubt, werden die Gebäude alle unterschiedlich werden“, freut sich Koch. Ein Baukörper eigne sich besonders für kleinteilige Einheiten in der Größe zwischen eineinhalb und zweieinhalb Zimmern. Ein weiteres Gebäude bietet sich aufgrund der Raumhöhen und des großen Stützrasters für Loftwohnungen an. Haus Nummer drei ist für klassisches Familienwohnen geeignet. Der vierte, etwas abgelegene Trakt wiederum hat Potenzial für ein Studentenwohnheim. Diese Nutzungsvariante dränge sich bei dem betreffenden Bauwerk besonders auf, da die Fachhochschule ganz in der Nähe der Centralachse Süd beheimatet ist, erklärt Koch.

Die Freiflächen, die durch den Abbruch der beiden weiteren Gebäude entstehen, möchte der Geschäftsführer schließlich in Grünanlagen verwandeln. Umrahmt von Gebäuden sollen diese Anlagen den künftigen Bewohnern das Gefühl geben, auf einem geschützten Campus mitten in Nürnberg zu leben. (crg)