

Auf AEG - MIB Fünfte Investitionsgesellschaft mbH

Das Gelände

Wie eine kleine Stadt wirkt die AEG in Nürnberg. In der Mitte Europas, im Süden von Deutschland, im Norden von Bayern und im Westen von Nürnberg gelegen und hervorragend angebunden an Flughafen, Autobahnnetz, Bundesbahn, U-Bahn und die Innenstadtzentren von Nürnberg und Fürth. Insgesamt 168.000 Quadratmeter umfasst die Grundstücksfläche der gewachsenen Fabrik.

Im Süden grenzt das Gebiet auf einer Länge von etwa 500 Metern an die Fürther Straße. Die fünf- und siebengeschossigen Gebäude entlang dieser Straße enthalten allein Nutzflächen von rund 38.000 Quadratmetern. Hinter der klar strukturierten Fassade erschließt sich die ehemalige Fabrik mit sehr unterschiedlichen Baukörpern und verschiedenen Hofsituationen bis an die Muggenhofer Straße im Norden. Raabstraße und Ringbahn grenzen das Gelände im Osten und Westen ab. Dieser Südkomplex der AEG bildet mit seinem Charakter eines großen Produktionsbetriebes ein homogenes Ensemble. Ein innerstädtisches Industrieareal aus einem Guss. Obwohl es im Laufe der Jahrzehnte gewachsen, also immer wieder überformt, ergänzt und erweitert wurde, besitzt es eine klare architektonische Handschrift, die alle Gebäudestrukturen verbindet. Es grenzt sich erkennbar von den benachbarten Bebauungen ab und bietet eine Vielfalt an Gebäudetypen, Geschossbauten ebenso wie großflächige eingeschossige Produktionshallen. Alle Gebäude haben eine solide Bausubstanz und sind hervorragend belichtet.

Von der Muggenhofer Straße bis an den Pegnitzgrund im Norden erstreckt sich das Nordareal der AEG. Es umschließt eine Wohnsiedlung aus den 1930er Jahren und wird geprägt von der ehemaligen Logistikhalle, verschiedenen eingeschossigen Produktionsgebäuden und großflächigen Parkplatzanlagen. Als verbindendes Element zwischen Süd- und Nordkomplex überquert die ehemalige Waschmaschinenförderbrücke, der «Lange Dallmann» in 15 Metern Höhe nahezu das ganze Areal.

Entwicklung seit 2007

Im März 2007 endete mit der Einstellung der Produktion die gut 90-jährige Geschichte der industriellen Herstellung von Elektrogeräten an diesem Standort. In einem Bieterverfahren konnte unser Unternehmen, die MIB Fünfte Investitionsgesellschaft mbH, eine Partnerschaft der MIB AG und der irischen CMC, das Gesamtareal von der Electrolux Deutschland GmbH erwerben. Der Kauf war mit der Rückmietung von rund 20.000 Quadratmetern sanierter und umgebauter Nutzfläche für die neue Electrolux Deutschlandzentrale verbunden und ermöglichte so den Einstieg in eine Neuentwicklung der brach gefallenen Fabrik. Der alte Eigentümer wurde damit ab April 2008 der erste neue Nutzer Auf AEG.

Insgesamt 120.000 Quadratmeter Nutzfläche standen aber leer. Die unterschiedlichen Gebäudetypen bieten das Potenzial zur Ansiedlung vieler verschiedener Nutzerstrukturen, und so bestand von Anfang an die Vision, unter dem Projektnamen Auf AEG - Creating Communities ein Quartier mit eigener Identität, urbanem Charakter, großer Vielfalt und hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Die Anlage ist zudem aufgrund ihrer schieren Größe prädestiniert für eine Entwicklung mit besonderer Strahlkraft. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Jürgen Bisch wurde ein Masterplan für die Entwicklung des Südkomplexes erstellt. Insgesamt wurden rund 20.000 Quadratmeter eingeschossige Produktionsfläche an verschiedenen Stellen im Südareal abgebrochen. Mitunter war dies die jüngste Gebäudesubstanz, die noch in den 1980er Jahren aus dem wachsenden Bedarf an erdgeschossiger Produktionsfläche über Freiflächen und Hofstrukturen errichtet worden war. Durch den Rückbau fand eine Auflockerung der Kompaktheit statt und es entstand nun Platz für Begrünungen, für Stellplätze und öffentlichen Raum. Diese Eingriffe verliehen dem Quartier und den verbleibenden Gebäuden Licht und Luft, also Aufenthaltsqualität. Die restliche Substanz sollte erhalten werden und auch nicht durch Neubauten ergänzt oder ersetzt werden. Die Faszination der geschlossenen Fabrikanlage mit ihren wiedererkennbaren Leitdetails und industriellen Erinnerungsmarken wurde erhalten und integriert. Schnell wurde uns klar, dass die ehemalige Waschmaschinenförderbrücke vom Süd- zum Nordkomplex, der sogenannte Lange Dallmann, als Wahrzeichen der Großproduktion bleiben musste.

Neue Nutzungen

Der nächste Schritt war die Identifikation von einzelnen Lagen und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Fabrik. Hauptaugenmerk lag dabei auf dem Südaerial mit seinen verbleibenden rund 95.000 Quadratmetern Nutzfläche. Mit der Umsetzung der Deutschlandzentrale von *Electrolux* wurden hier erste Erfahrungen der Umnutzung dieser Substanz gemacht. Die Erdgeschosse haben mit ca. 5,50 Metern Raumhöhe einen repräsentativen Charakter, sie sind von der Fürther Straße gut wahrnehmbar und eignen sich für Ausstellungsflächen, Einzelhandel oder für großzügige Eingangssituationen, von denen aus man die oberen Etagen erschließt. Die Obergeschosse mit etwa 4 Metern Raumhöhe eignen sich insbesondere für Büroraumstrukturen. Einzelbüros, Open Space oder auch Kombibüros können gut in die vorhandene loftartige Altbausubstanz eingebaut werden. Hier besteht eine besondere Chance, auch große Flächen anzubieten und trotz der Bebauung in der Reihe entlang der Fürther Straße individuelle Einzelhauslösungen umsetzen zu können. Im größten Gebäude an der Fürther Straße 254 befinden sich allein ca. 11.000 Quadratmeter Nutzfläche auf sieben Etagen.

Am westlichen Ende der Liegenschaft blieben zwei eingeschossige Hallen mit großen Oberlichtlaternen und je ca. 7.000 Quadratmetern Nutzfläche erhalten. In der heutigen Zeit ein sehr schwierig verwertbares Produkt, weil sich immer mehr Produktion aus Mitteleuropa verlagert und alternative Nutzungsmöglichkeiten im Bereich von Freizeit, Veranstaltung und Sport auf Niedrigstmieten bis hin zu Sponsoring angewiesen sind. Eine dieser Hallen konnten wir nach intensiven Sanierungs- und Umbauarbeiten an *Siemens* zur Produktion von Eisenbahntransformatoren für 15 Jahre vermieten. Eine emissionsarme Weiße-Handschuh-Produktion, die sich gut an einem Standort mit anderen Nutzungen verträgt. Die andere Halle wird als Ausstellungs- und Veranstaltungshalle bespielt. Nun war schon eine gewisse Vielfalt an dem ehemals monostrukturierten Standort gelungen. Handel, Ausstellungsfläche und Büros bei *Electrolux* und Produktion bei *Siemens*. Ein weiteres Ziel war und ist die kleinteiligere Durchmischung und somit auch die Erhöhung des Angebots für die schon vorhandenen Nutzer und für potenzielle Besucher.

Kulminationspunkt für Besucher und Bewohner und ausgesprochen wichtig für die Belebung Auf AEG ist das Café Pforte im ehemaligen Werkseingangsgebäude an der Muggenhofer Straße. Die neue Galerie der Akademie der Bildenden Künste ist ein Quell für künstlerische und intellektuelle Bildung. Dazu kam noch das *Golf House* als Spezialhändler an der Fürther Straße sowie die *TÜV Süd Akademie*. Parallel zu der kapitalintensiven Entwicklung haben wir auch Fläche im Bestand ohne große Sanierungsleistungen wiederbelebt. Was mit der *Zentrifuge* in der Halle 14 EG begann setzte sich auf den Obergeschossen fort. Viele kleinteilige Mieter aus dem Bereich der Kreativwirtschaft wie z.B. die offene High-Tech-Werkstatt *Fab Lab*, die *Architektur- und Energieberatung Dirk Stolzenberger* oder *DGM Kommunikation* u.v.m. runden das Bild einer vielfältigen bunten Nutzerkommune ab.

Unter dem Arbeitstitel «Quartier Vier» wurde 2009 dann der Gebäudekomplex um die ehemalige Halle 4 an der Ecke Muggenhofer Straße und Raabstraße mit ca. 15.000 Quadratmetern projektiert und beplant. Die Halle 4 selbst wurde abgebrochen und es entstand ein ca. 4.000 Quadratmeter großer Innenhof. In den verbleibenden umstehenden Gebäuden konnten unterschiedliche Nutzer auf Flächengrößen zwischen 200 und 1.500 Quadratmetern aus sehr unterschiedlichen Bereichen angesiedelt werden. Das *Fotostudio Riese*, das Entwicklungsbüro *Solectrix*, *Bechtle* IT-Systemhaus, die *Alvito GmbH*, das japanische Restaurant *Akimoto*, die Softwareentwickler *CAL Consult* oder die Rechtsanwaltskanzlei *Schultze & Braun* sowie der Edelschuh-Hersteller *Henry Kern Shoes* konnten in die für sie maßgebauten neuen Einheiten ziehen. Die *Röstittrommel* überzieht das Areal mit feinem Kaffeeduft und bereichert das Quartier zusätzlich mit Ausschank und Verkauf. Mit der Kompetenzinitiative *ENERGIEregion Nürnberg e. V.* mit über 70 Akteuren aus Wirtschaft, Forschung, Politik/Verwaltung sowie Kammern und Verbänden wurde die zentrale Netzwerkplattform für das Thema Energie & Umwelt der Metropolregion Nürnberg in der Halle 8 angesiedelt. Seit 2012 stellt darüberhinaus das Energie-Technologisches Gründer- und Dienstleistungszentrum (etz 2.0) ein breites Dienstleistungsangebot im Bereich Energiewirtschaft und -wissenschaft zu Verfügung.

Abgeschlossen wird das Quartier Vier durch die Kulturwerkstatt Auf AEG im Gebäude entlang der Muggenhofer Straße mit Theaterakademie, Musikschule, Kinderkunstraum, dem Centro Español und dem Kulturbüro auf insgesamt 4.000 Quadratmetern Nutzfläche. Die Stadt Nürnberg hat dafür das Gebäude Nr.

3 von uns erworben, ca. 15 Mio. in den Aus- und Umbau investiert und im November 2016 eröffnet.

Zu 100 Prozent wurde ohne größere Investitionen und auf Basis von geringen Mieten dem Nordareal neues Leben eingehaucht werden. Mit *dataform* und *KP Family* konnten Nutzer für die Logistikhalle gefunden werden. Die Räume des angegliederten Bürogebäudes wurden als Künstlerateliers vermietet. Dort arbeiten mittlerweile 84 Künstler im Bereich Malerei, Fotografie, Installation und Bildhauerei. Die eingeschossigen Produktionshallen konnten an Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen vermietet werden. Hier gibt es Stahl- und Metallhandwerk bei *Meister Robrock*, den Schreiner *Raumwerk*, die *Natursteingalerie Moll*, die Spezialwerkstatt für amerikanische Oldtimer *Yankee Motors*, Veranstaltungstechnik *Bassline*, die Firma *Cabind* und das erfrischende *Schanzenbräu*. Einmal im Monat gibt es bei *Meister Robrock* die umwerfende Comedy Lounge mit Matthias Egersdörfer; ein Kulturevent der Extraklasse. Die Lebendigkeit und Kreativität der Entwicklung im Nordareal mit vielen kleinen Eigendynamiken hat maßgeblich zur neuen Adressbildung und dem Spirit Auf AEG beigetragen.

Nicht nur das Vermieten, Umbauen und Sanieren wurden betrieben sondern auch das stetige Bespielen und damit auch das Bewerben der Liegenschaft. Seit 2010 veranstalten wir jedes Jahr im September ein Kunstfestival unter dem Namen *Offen Auf AEG*, welches sich regelmäßig ca. 20.000 Besucher erfreut. Längst hat sich dieses Festival einen hervorragenden Leumund erarbeitet und sorgt für ein jährlich wiederkehrendes Aufmerksamkeitsfenster in Medien und Öffentlichkeit. *Offen Auf AEG* wird jedes Jahr mit einer schönen Festrede des Oberbürgermeisters Dr. Ulrich Maly eröffnet.

Seit 2012 fanden verstärkt Ansiedlungen aus Wissenschaft und Forschung statt. Insbesondere das *E-Drive Center* zur effizienten Entwicklung von Elektromobilität und Energieeffizienz, der *Lehrstuhl für Energieverfahrenstechnik* Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU), den *Energie Campus Nürnberg* (EnCN) zusammen mit dem Fraunhofer Institut und dem Bayerischen Zentrum für angewandte Energieforschung, dem *Institut für leistungselektronische Systeme* (ELSYS) der Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg sowie ein erster Baustein des *Nürnberg Campus of Technology* (NCT) und eine Einheit des *Forschungszentrums Jülich* Mitglied der Helmholtz Gemeinschaft sowie das *Institut für Biomedizin des Alterns* (IBA). Der Freistaat Bayern, als Träger der universitären Disziplinen ist inzwischen mit über 13.000 qm einer der größten Mieter Auf AEG. Inzwischen wurden rd. 55.000 qm Nutzfläche aufwendig saniert, umgebaut und nachhaltig mit spannenden Nutzungen wiederbelebt. Gut 125 Jahre nach Gründung der AEG ist das eine besonders schöne Renaissance eines Forschungs- und Innovationsstandort.

Eine Entwicklung Auf AEG wird nie abgeschlossen sein. Eine so große Liegenschaft ist ein lebendiger, atmender Organismus und durch die Diversifizierung der Mieterschaft ist die Nachhaltigkeit garantiert. Das macht seinen Reiz aus.