



FOTO: Oliver Acker, www.digitale-luftbilder.de

Unser historisches Luftbild aus dem Archiv zeigt, wie sich der Nürnberger Nordostpark geschmeidig in die Landschaft einschmiegt.

# Technikmeile mit Schwung

Der Nordostpark mit der baulich markanten Lucent-Welle gehört zu den **HIGHTECH-SCHMIEDEN** in Nürnberg. VON THOMAS TJIANG

An stattlichen Attributen mangelt es dem Nürnberger Gewerbepark im Nordosten Nürnbergs nicht. Mal ist vom ausgedehnten Technologiepark die Rede, mal von der Forschungsfabrik, mal von Nürnbergs Silicon Valley die Rede. Nur der Titel IVG Businesspark Nordostpark Nürnberg, die einst stolze Bezeichnung, ist einem schlichten Nordostpark gewichen.

Die IVG, in der Nachkriegszeit als Industrieverwaltungsgesellschaft bundeseigener Liegenschaften, war auch Eigentümerin des rund 28 Hektar großen Areals an der nordöstlichen Einfallsstraße zur Äußeren Bayreuther Straße. Doch der früher mal größte Eigentümer von Bürobestandsimmobilien Deutschlands verbot sich unter privater Regie mit dem Großprojekt Sqaure, der Hotel- und Tagungskomplex am ICE-Bahnhof des Frankfurter Airports. Nach der Insolvenz übernahm der US-Investor Blackstone das Immobilienportfolio und verkaufte danach unter anderen noch alle vorhandenen Liegenschaften im Nordostpark.

Heute finden sich auf dem Areal rund 80 Firmen, die sich dort als Eigentümer oder Mieter niedergelassen haben. Darunter ist auch der

Nürnberger Immobilienberater Küssert & Küssert, der 2011 in den Nordostpark umgezogen ist. Firmenchef Wolfgang P. Küssert legt seit Jahren Berichte sowohl für den Investmentmarkt als auch für die Büovermietung in Nürnberg vor und gilt als Marktkenner. Er beziffert die Bürofläche im Nordostpark auf 150 000 qm, die in den Händen von rund 25 Eigentümern liegt. Flächenmäßig kommen noch ältere Hallen oder auch Werkstatt und Lager des Staatstheaters hinzu. Bürofläche mache aber mit rund 98 Prozent den Löwenanteil aus.

Und Küssert sieht beim Standort noch viel Potenzial: Von möglichen 100 000 qm künftiger Bürofläche seien bereits „40 000 qm in konkreter Planung für die nächsten Jahre“. So warten beispielsweise zwei Grundstücke links und rechts von der Zufahrt direkt über die Äußere Bayreuther Straße auf einen Ankermieter, um mit dem Bau zu beginnen. Die Gebäudequalität bewerten Küssert als „relativ hochwertig“, qm-Preise von teils über 14 € oder bei einem Neubau von über 15 € unterstreichen den Stellenwert des Areals.

Würden alle Baulücken auf dem parkähnlichen Areal mit Campusweihen und angrenzendem Bannwald –

wo mancher Beschäftigte gern mal in der Pause joggen geht – geschlossen, würde der Nordostpark den Standortrivalen Südwestpark mit seinen aktuell 190 000 qm überrunden. Anders als beim Südwestpark fehlt dem Areal wegen seiner vielen Eigentümer ein einheitliches Management. Trotzdem verfügt auch der Nordostpark über eine „gute Infrastruktur“ mit Bäcker und Coffeeshop, Kantine und Gastronomie, Kita und Konferenzzentrum.

Das dominanteste Gebäude auf dem Areal, das zugleich ein stattliches Bild für Besucher abgibt, die von der Autobahnausfahrt Nürnberg-Nord Richtung Innenstadt oder Flughafen fahren, ist die sogenannte Lucent-Welle. Es ist Teil eines vier-schenkeligen Bürokomplexes, von oben sieht es aus wie eine Windmühle, in den 1970er Jahren gebaut.

## Ein Lucent-Vermächtnis

Dort residierte einst das Telekommunikationsunternehmen PKI, das von Lucent übernommen wurde. Der aus Glas und Stahl geschwungene Bau hat allein gut 50 000 qm Fläche. Nach zwei weiteren Übernahmen forscht heute Nokia dort an der Netzinfrastruktur der Zukunft, das Labor

gilt europaweit als eines der Wichtigsten. Gleichwohl beherberge das Gebäude noch einen Standort der Herzogenauracher Schaeffler und von der Nürnberger Kanzlei Rödl & Partner. Am Ende des wellenförmigen Gebäudes arbeitet die Software-schmiede Paessler, mit deren Netzwerküberwachungstool sich komplette IT-Infrastrukturen im Blick behalten lassen.

Folgt man der Ringstraße stößt man direkt auf den Komplex der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS. Dort findet sich beispielsweise das ADA-Center, das mit Data Analytics und Künstlicher Intelligenz praxisnahe Lösungen für die Industrie entwickelt.

Ein paar Straßen weiter findet sich der Nürnberger Standort des Zulieferers Continental. Das Gelände grenzt direkt an den Nordostpark, wo Continental ebenfalls präsent ist und an E-Mobilität und automatisiertem Fahren tüfelt und produziert. Außerdem fördert die Europäische Welt-raumbehörde ESA mit der kleinen Gründerschmiede Business Incubation Centre (BIC) StartUps.

Gerade für Firmen mit außerstädtischem Bezug, die schnell über Autobahn oder Flughafen auf Dienstreise

gehen ist der Standort geeignet. Bei der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sieht Küssert allerdings noch Verbesserungsbedarf. Zwar ist das Areal mit drei Bushaltestellen Richtung Innenstadt und Airport verbunden. Zur U-Bahnhaltestelle Herrenhütte ist man allerdings schon zehn Minuten zu Fuß unterwegs. Er würde es für ideal halten, wenn mit Blick auf den expandierenden Standort eine zusätzliche U-Bahn-schleife gebaut wird, die den Nordostpark dann optimal für Mitarbeiter und Besucher erschließen würde.

## Norispark als Nachbar

Unmittelbar an der Ostseite des Nordostparks entsteht mit rund 60 000 qm der Norispark. Das Unternehmen SiCrystal, das weiterhin dort aktiv bleibt, hatte die nicht benötigten Flächen vor fünf Jahren verkauft. Auf dem parzellierten Grundstück, für das wegen des angrenzenden Krankenhauses Martha Maria, gilt besonderer Lärmschutz. Der Baubeginn der einzelnen Objekte, die die künftige Nutzer in Eigenregie vornehmen, dürfte im Sommer sein. Die gesamten Investitionen in die Bürogebäude dürften sich auf rund 100 Mio. € belaufen.



Foto: Thomas Tjiang



Foto: Edgar Plogner

Marktkenner und Makler Wolfgang P. Küssert zeigt die vielleicht nächsten Büroprojekte im Nordostpark, die allerdings noch auf einen Anker-Mieter warten.

Einer der herausragenden Mieter im Nürnberger Nordostpark ist die Forschungseinrichtung Fraunhofer-Arbeitsgruppe, die eng mit der heimischen Wirtschaft zusammenarbeitet.