

# Mieter experimentierfreudiger

Südwestpark ist Spiegelbild der sich ständig wandelnden Arbeitswelten

VON KLAUS WONNEBERGER

25 Jahre sind seit dem ersten Spatenstich im Südwestpark in Nürnberg vergangen. Obwohl mit Beton und Stein fest verankert, haben sich die markanten Gebäude des Parks in dieser Zeit ständig verändert. Der Standort am Kanal ist quasi Spiegelbild der immer neuen Tendenzen und Moden im Büromietungsgeschäft.

„Früher war das ganz einfach“, erinnert sich Ralph Kleiner von der Vielberth-Gruppe in Regensburg, zu der der Südwestpark gehört: „Ein langer Gang, links und rechts stereotype Zellen – fertig war der Bürokomplex.“ Doch so einfach geht das heute nicht mehr, weiß Daniel Pfaller, Geschäftsführer der Süd-West-Park Management GmbH, wie der Standort offiziell firmiert.

Die Mieter – vom kleinen Handwerker oder Existenzgründer bis hin zu Großkonzernen – sind experimentierfreudiger geworden. Sie wollen mehr offene Kommunikationsbereiche, „Desk-Sharing“ ersetzt feste Arbeitsplätze. „Zusätzlich muss die Servicestruktur passen“, beschreibt Pfaller die Ansprüche seiner Kunden.

## Kleine Stadt in der Stadt

Dazu gehören Einkaufs- und Dienstleistungsangebote für die Mitarbeiter, Gastronomie, Fitnesscenter, natürlich die Kinderkrippe und ein passendes Nahverkehrskonzept. Allein die am Standort in Stein haltende S-Bahn nach Nürnberg nutzen täglich 2000 Park-Beschäftigte, berichtet der seit fünf Jahren im Westen Nürnbergs amtierende Manager: „Wir sehen uns inzwischen als kleine Stadt in der

Stadt, die Tag für Tag von rund 12 000 Besuchern aufgesucht wird.“

Pfaller ist mit dem zu Ende gehenden Geschäftsjahr sehr zufrieden. Von den zur Verfügung stehenden 190 000 Quadratmeter Gewerbeflächen wurden in diesem Jahr bereits 37 000 Quadratmeter neu beziehungsweise wieder vermietet. Zu den neuen Adressen zählen die Continentale Versicherung, Hartl Haus, IBM oder die Medizintechnikfirma pfm medical – auf Neuvermietungen entfielen zusammen rund 7000 Quadratmeter.

Zum größten Teil aber wurden Mietverträge verlängert, etwa von adidas, Intel und durch das Hotel im Südwestpark mit dem benachbarten Tagungszentrum. „Viele unserer Betriebe sind schon lange im Südwestpark, die Verweildauer ist hier überdurchschnittlich hoch“, berichtet der Standortchef, der weiter mit einer weiter stabilen Geschäftsentwicklung rechnet.

Insgesamt sind auf den Gewerbeflächen entlang des Europakanals zurzeit mehr als 230 Betriebe angesiedelt, die 7500 Menschen einen Arbeitsplatz bieten. Das vertretene Branchenspektrum ist breit angelegt: Es reicht von Vertretern der pharmazeutischen Industrie über internationale Autozulieferer bis hin zu Finanzdienstleistern und Firmen der Informations- und Kommunikationsindustrie.

Die Leerstandsquote liegt nach Unternehmensangaben derzeit bei rund fünf Prozent – ein „überdurchschnittlich guter Wert“, wie es heißt. Zu den größten Mietern gehören etwa die Bank ING Diba, die Bundesagentur für Arbeit oder auch das Unternehmen Telefónica, das aus der Fusion der ehemals konkurrierenden Telefonanbieter O2 und E-Plus hervorge-

gangen ist und das allein nach eigenen Angaben im Südwestpark rund 1000 Mitarbeiter beschäftigt.

Um mit niedrigen Nebenkosten wettbewerbsgerechte Gesamtmieten zu sichern, treibt der Südwestpark zudem sein Nachhaltigkeitsprogramm voran: Investiert wird in Photovoltaikmodule für den Betriebsstrom der Gebäude oder etwa auch in LED-Systeme für die Außen- und Allgemeinbereiche bis hin zu den Parkdecks. Rund zwei Mio. € gibt das Management jedes Jahr für Instandhaltung und für den Ausbau des Standorts aus.

## Teil der Vielberth-Gruppe

Die Süd-West-Park Management GmbH ist ein Unternehmen der Vielberth-Gruppe in Regensburg, die derzeit stark expandiert. Das Geschäft der Gruppe ist die Entwicklung und das langfristige Management komplexer Standorte für Büro, Dienstleistung und Handel.

Das Unternehmen wurde vor 60 Jahren von Johann Vielberth gegründet. Inzwischen werden Business-Parks, zwei Einkaufszentren und 18 Rastanlagen beziehungsweise Autohöfe mit einer Gesamtnutzfläche von über 600 000 Quadratmetern betrieben und weiterentwickelt. Über 850 Unternehmen und Institutionen mit inzwischen mehr als 20 000 Beschäftigten sind gegenwärtig als Mieter ausgewiesen.

Derzeit wird der Standort in Garching komplettiert, in Unterschleißheim entsteht im kommenden Jahr auf einem ehemaligen Airbus-Gelände ein völlig neuer Gewerbepark. Der Standort Nürnberg gehört zu den größeren Objekten der Regensburger Gruppe.



Der Nürnberger Gewerbestandort Südwestpark investiert jedes Jahr rund zwei Mio. € in neue Raum- und Energiekonzepte ebenso wie in das Arbeitsumfeld für derzeit rund 7500 Beschäftigte. Foto: PR