

Projekte in der  
Metropolregion rund um **Hannover.**



# Projekte in der Metropolregion rund um Hannover.



**In dem Dreieck Hannover, Braunschweig und Hildesheim haben viele leistungsstarke Unternehmen ihren Hauptsitz. Die hohe Wirtschaftskraft und die Attraktivität der aurelis-Objekte bieten interessante Chancen.**

## Wirtschaftsregion im Herzen Niedersachsens

Inmitten der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg liegen mehrere aurelis-Entwicklungsflächen. Sie bieten zahlreiche Standortvorteile. Als Knotenpunkt internationaler Verkehrs-, Handels- und Informationswege vereint die Region eine bemerkenswerte Vielfalt in den Bereichen Industrie, Forschung, Wissenschaft und Kultur. Zwischen Harz und Heide, Weser und Elbe profilieren sich die einzelnen Städte als attraktive Wirtschaftsstandorte und als vielseitige Ausflugs- und Erholungsziele.

Wer an Hannover denkt, denkt an die Weltausstellung EXPO 2000. Dank der verkehrsgünstigen Lage im Herzen Norddeutschlands ist die Stadt jedoch seit jeher ein international bedeutender Messestandort. Das größte Messegelände der Welt beherbergt einmal im Jahr internationale Top-Messen wie die „CeBIT“ oder die „Hannover Messe“. International bekannte Unternehmen haben hier ihren Hauptsitz. Doch Hannover bietet weitaus mehr.

Die Landeshauptstadt ist das Finanz- und Wirtschaftszentrum Niedersachsens und hat sich zu einer der lebenswertesten Metropolen Deutschlands entwickelt. Die Hannoveraner wissen besonders die zahlreichen Grünanlagen – unter ihnen die Eilenriede, einer der größten Stadtwälder Europas –, die günstigen Lebenshaltungskosten und den attraktiven Immobilienmarkt zu schätzen.

Braunschweig ist ein bedeutender Wissenschaftsstandort in Europa. Die Technische Universität sowie zahlreiche international renommierte Forschungseinrichtungen sind Grund dafür, dass die Stadt überdurchschnittlich viele Unternehmensgründungen in den Hochtechnologie-Branchen aufweist. Die Region Braunschweig ist laut einer aktuellen EU-Studie die forschungsintensivste in Europa und beheimatet daher die höchste Anzahl an Wissenschaftlern.

Hildesheim macht im Dienstleistungssektor und im produzierenden Gewerbe von sich reden. Überwiegend mittelständische Unternehmen, aber auch weltweit aktive Konzerne, wie z. B. Bosch, Blaupunkt und Coca Cola, sind hier vertreten.



## Hannover Südstadt Gewerbegebiet am Südbahnhof

### Standort und Konzept

Die Südstadt Hannover hat sich in den letzten 50 Jahren von Grund auf gewandelt. Sie verzeichnet, besonders durch die Nähe zur Innenstadt, einen Zugang vieler junger Leute. Gerade für junge Familien ist die zentrale und doch ruhige Lage mit vielen Bäumen und Grünanlagen attraktiv. Charakteristisch für den Stadtteil sind die gründerzeitlichen Häuser im nördlichen und die typischen roten Backsteinhäuser im südlichen Teil. Viele Alleen sowie der angrenzende Maschsee sorgen für eine zusätzliche Bereicherung der Lebensqualität in diesem aufstrebenden Stadtgebiet.

Der nördliche Teil des aurelis-Geländes am Südbahnhof beherbergt mehrere zum Teil seit vielen Jahren ansässige Gewerbeunternehmen. Im südlichen Teil, An der Weide, wird ein Fachmarktzentrum entstehen. Dazu gehören ein Baumarkt, ein Fachmarkt sowie ein Verbrauchermarkt. Die neuen Märkte werden die Nahversorgung im Stadtteil verbessern.

### Lage

Der ehemalige Südbahnhof liegt im Osten der Südstadt und ist nur etwa zwei Kilometer von der City entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Bismarckstraße – nur eine Station später sind Hauptbahnhof und Messegelände erreicht. Etwa 500 Meter entfernt liegt die Haltestelle

Kerstingstraße, von der die Stadtbahn acht Minuten bis in die Innenstadt benötigt.

Mit dem Auto ist das Areal ebenfalls bequem zu erreichen: Der Messe-Schnellweg befindet sich als günstige Verbindung zu den Autobahnen A2 und A7 in direkter Nachbarschaft.

### Größe

Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von etwa 131.000 m<sup>2</sup>. Das Fachmarktzentrum entsteht auf einer Fläche von rund 40.000 m<sup>2</sup>.

### Status quo

Die Fläche ist eisenbahnrechtlich freigestellt. Zurzeit wird ein Bebauungsplan für das Areal erarbeitet. Der Planungs- und Umsetzungsprozess erfolgt in engem Dialog mit der Stadt Hannover.

### Ausblick

Im Zusammenhang mit der Fachmarktentwicklung wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße entstehen, die erstmals eine direkte Verbindung zwischen der Straße Am Südbahnhof und der Straße An der Weide herstellt. Die Planung trägt den Anforderungen der Gewerbenutzer Rechnung. Aber auch Fußgänger und Radfahrer erhalten über separat ausgewiesene Flächen eine kurze und attraktive neue Verbindung durch die Südstadt.





## Hannover Hauptgüterbahnhof Wirtschaft vis-à-vis dem Szeneviertel

### Standort und Konzept

Der ehemalige Hauptgüterbahnhof Hannover blickt auf eine bewegte Geschichte zurück: Bereits zweimal, in den 1930er und 40er Jahren, wurde das 1877 erbaute Gebäude komplett zerstört. Während des Wirtschaftswunders jedoch zählte der wiederaufgebaute Bahnhof zu den größten Güterumschlagplätzen der Deutschen Bahn.

In unmittelbarer Nähe liegt der Stadtteil Nordstadt, das Szeneviertel Hannovers. Der mit rund 16.000 Einwohnern am dichtesten besiedelte Stadtteil gilt als kulturell besonders vielfältig. Hier wohnen viele Studenten, da sich die Leibniz Universität in direkter Nachbarschaft befindet. Ausgefallene Einkaufsläden, urige Kneipen und ein ausgesprochen vielfältiges Ausgeh-Angebot runden das Bild der Nordstadt ab. Bei der Entwicklung des ehemaligen Bahngeländes möchte die Stadt Han-



nover die Stadtteile Nordstadt und Vahrenwald besser verknüpfen. Dabei soll die ehemalige Güterhalle soweit wie möglich erhalten und nachgenutzt werden und zur Identitätsbildung des Stadtteils beitragen. Nach Abstimmung der ersten, gemeinsam mit der Stadt Hannover entwickelten Konzepte, ist eine Nutzung in den Segmenten Büro, Gewerbe und Freizeit konzipierbar.





#### Lage

Innenstadtnah liegt das aurelis-Areal am Güterbahnhof – nur etwa einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt. Die direkte Verbindung zum City-Ring schließt das Gelände an das überregionale Verkehrsnetz an, daher ist es auch per Auto gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die U-Bahn- und Bushaltestelle Werderstraße, die nur 300 Meter (Luftlinie) entfernt liegt, sowie die nahe gelegenen U-Bahnhöfe Christuskirche und Kopernikusstraße optimal.

#### Größe

Das Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von 85.000 m<sup>2</sup>. Die Hallenfläche beträgt 38.000 m<sup>2</sup>.

#### Status quo

In der Hauptgüterhalle hat aurelis bereits auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> ein „Haus in Haus“-Mietkonzept für Niedersachsens größte Postfachanlage und einen Zustellstützpunkt für die Deutsche Post entwickelt und realisiert.

#### Ausblick

Architekten arbeiten an der Ausgestaltung der Nutzungs- und Baukonzepte. Diese werden die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.







## Braunschweig Altewiek Ein Areal zwischen Historie und Moderne

### Standort und Konzept

Auf der Achse zwischen Hannover und Berlin befindet sich die Löwenstadt Braunschweig mit rund 250.000 Einwohnern. Ihr besonderer Reiz liegt in dem spannenden Mix aus Tradition und Zukunft. Im Fokus steht die beständige Ausbildung der Kultur-, Forschungs- und Entwicklungslandschaft.

Das aurelis-Plangebiet liegt verkehrsgünstig zwischen dem Hauptgüterbahnhof und dem Omnibusbetriebshof der Stadt. Hier befand sich das historische Reichsbahnausbesserungswerk, dessen bauliche Anlagen weitgehend erhalten sind und unter Denkmalschutz stehen.

Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Areals – u. a. vom nördlich gelegenen Bahndamm und von der A39 – besitzt es einen hohen Wert für das Stadtbild. Prägenden Charakter im Sinne einer Landmarke haben die rund 20 Meter hohen Werkhallen des ehemaligen Ausbesserungswerks.

### Lage

Das Plangebiet Altewiek liegt zwischen Rangierbahnhof, Rautheimer Straße, Bebelhof und Südtangente A39, etwa drei Kilometer von der Braunschweiger Innenstadt entfernt. Es verfügt über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn und liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Die A39 geht unmittelbar in die A391 über, von der aus die A7 und die A2 als wichtige bundesweite Verbindungen gut zu erreichen sind. Damit besteht eine sehr gute Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

### Größe

Die Entwicklungsfläche umfasst insgesamt rund 152.000 m<sup>2</sup>.

### Status quo

Die historischen Gebäude sind teilweise in Nutzung. Die südliche Ausbesserungshalle – ein Industriedenkmal – wurde bereits von aurelis entsprechend den Erfordernissen des Nutzers mietergerecht um- und ausgebaut. Hier entstand ein modernes und vollautomatisches Hochregallager.

### Ausblick

Geplant ist die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Aufgrund der hervorragenden Anbindung ist insbesondere die Entwicklung des Areals als Logistikzentrum denkbar.

Die vorliegende Planung sieht eine neue verkehrstechnische Haupteerschließung des Areals von Osten vor. Die weitere innere Erschließung wird sich an der künftigen Parzellierung der großflächig festgesetzten Baugebiete orientieren. Das Bebauungsplanverfahren wird gemeinsam mit der Stadt vorbereitet.



**aurelis. Ideen finden Stadt.**



## Kontakt

**aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**

### Region Nord

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

[info@aurelis-real-estate.de](mailto:info@aurelis-real-estate.de)

[www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)

### Region Nord

Anckelmannsplatz 1

(Berliner Bogen)

20537 Hamburg

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

### Region Mitte

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-250

Fax 06196 5232-259

### Zentrale

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-0

Fax 06196 5232-199

### Region West

Mercatorstraße 23

(Hbf. Südseite)

47051 Duisburg

Tel. 0203 709028-0

Fax 0203 709028-19

### Region Süd

Hopfenstraße 6

80335 München

Tel. 089 544559-0

Fax 089 544559-90

Bildquellen: aurelis Real Estate und Hannover: Michael H. Arnold/Pixelio (Titel), Elena/ShotShop.com (Projekt Südbahnhof), elipa/Pixelio (Metropolregion), Florian Genrich/Hannover (Projekt Südbahnhof). Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: LGN – Landesvermessung und Geobasisinformation Nds. – D14672 (Ausschnitt aus DOP: 3624/08, Projekt Königstraße), Sebastian Niehoff/ShotShop.com (Projekt Hauptgüterbahnhof)  
Hildesheim: BildPix/A. Klein/ShotShop.com (Projekt), Andrea Mertens/Pixelio (Projekt), Stadt Hildesheim (Titel & Metropolregion), Stadt Hildesheim, Vermessung und Geodaten (Metropolregion & Projekt)  
Braunschweig: Markus Kräft/Pixelio (Metropolregion), Peter/Pixelio (Titel), Carsten Przygoda/Pixelio (Projekt), Jürgen Wulff/aboutpixel.de (Projekt)

Hauptgüterbahnhof:  
[www.maier-architekturfoto.de](http://www.maier-architekturfoto.de)

aurelis verfügt deutschlandweit über ein Portfolio von rund 23 Millionen m<sup>2</sup> citynaher Flächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht und die Fläche baureif ist, um sie anschließend zu veräußern. Darüber hinaus bieten wir eine vielseitige Auswahl an gewerblichen Mietobjekten mit Potenzial: Hallen, moderne Bürogebäude oder Freiflächen.

**RN-HAN-PROJ-10.09**