

Bürogebäude

mit ca. 497 qm Nutzfläche
Uttenreuth, Gräfenberger Straße 32

Teilflächen zu vermieten ab 16 qm Bürofläche



Das Objekt liegt in einem Gewerbegebiet, östlich vom Ortszentrum Uttenreuth – nicht weit von Erlangen – dafür aber inmitten von Natur sowie bester lokaler Infrastruktur.

Aufteilung, Einrichtung und Ausstattung sind auf die Bedürfnisse von innovativen und technikorientierten Unternehmen ausgerichtet. Neben der dominierenden Bürofläche sind klimatisierte Serverräume vorgesehen. LAN- und Telefonverkabelung und auch der Internetzugang genügen modernen Ansprüchen. Parkplätze stehen zur Verfügung.

Das Gebäude liegt im Grünen. Es grenzen Wohngebiete an. Die Atmosphäre, die sich dem Unternehmen und seinen Mitarbeitern bietet, wird trotz Stadtnähe nicht von Autobahnlärm oder einer dichten industriellen Bebauung dominiert. Mitarbeiter können sich wohlfühlen, kreativ sein und mit hoher Motivation ihre Arbeiten erledigen.

Das Gebäude wurde 2020 umfassend renoviert.

Lage



Das Gebäude bietet Büroarbeitsplätze unterschiedlicher Größe für maximal 24 Mitarbeiter in grüner, angenehmer und anregender Umgebung. Die Ausstattung ist bestens für Software- und Technikentwicklung geeignet.

Die Metropolregion Nürnberg bietet Technologieunternehmen ein interessantes Umfeld und Angebot. Siemens und andere Großunternehmen aus dem Maschinenbau, Sportartikelhersteller sowie ein breites Feld mittelständischer Unternehmen prägen die Region. Nähe zum Kunden und den Forschungseinrichtungen sind positive Faktoren für den Standort. Qualifizierte Mitarbeiter findet man nicht zuletzt durch gute und ansprechende Arbeitsbedingungen.

Uttenreuth ist mit seinen ca. 5.000 Einwohnern ungefähr 5 km vom Zentrum Erlangen entfernt, verfügt über beste Infrastruktur zum Einkauf, Gastronomie und auch ein ansprechendes Hotel mit Restaurant und Saal für besondere Events. Der öffentliche Nahverkehr bietet einen kurzen Zeittakt. Auch als Wohnort ist Uttenreuth attraktiv für Singles und Familien mit Kindern. Schulen, Kindergärten, Einkaufen und auch die Gastronomie bieten ein breites Angebot. Der Reichswald mit seinen diversen Erholungsmöglichkeiten liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Gemeinde Uttenreuth erhebt einen vergleichsweise geringen Gewerbesteuerhebesatz von 380% und bietet ertragsstarken Unternehmen gegenüber Erlangen mit einem Hebesatz von 440% bemerkenswerte Vorteile, die sich unmittelbar im Ertrag spiegeln.

Funktionalität im Grünen

Das Gewerbegebiet Uttenreuth umfasst einen relativ kleinen Bereich mit einigen wenigen Gebäuden von ortsansässigen Unternehmen. Die Umgebung ist von der Natur, viel Grün und teils hohem Baumbestand am Schwabachgrund geprägt.

Im Osten sind einige andere Unternehmen angesiedelt. Südlich liegt ein weiteres verfügbares Gebäude direkt an der erschließenden Straße und dem sich anschließenden landschaftlich reizvollen Schwabachgrund mit einem weiter südlich liegenden weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Gelände. Im Westen schließen sich einige Einfamilienhäuser an. Nördlich liegt der Uttenreuther Weinberg mit dem Gebäude der Polizeiinspektion Erlangen-Land.

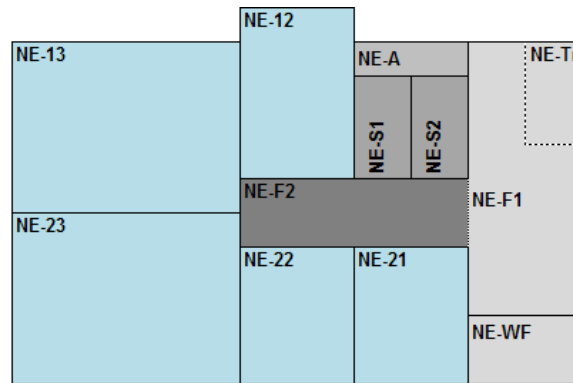
Das Gelände liegt insgesamt südlich der Staatsstraße 2240, die von Neunkirchen nach Erlangen führt und den Osten der Groß- und Universitätsstadt Erlangen erschließt.



Das Gebäude (im Bild links) mit einer Geschossfläche von ca. 497 qm liegt auf einem Grundstück von ca. 1.787 qm mit Parkplatz, Rasen und einer Bepflanzung mit Buschwerk an den Grundstücksgrenzen. Ein überdachter Platz für Fahrräder, ein Container für Gartengeräte, Platz für die Müllbehälter und ein Freisitz stehen darüber hinaus zur Verfügung.

Die Lage erlaubt morgens und abends eine vom städtischen Berufsverkehr relativ unabhängige und ungestörte Zu- und Abfahrt. Ansonsten ist das Gelände mit dem Fahrrad und auch dem öffentlichen Nahverkehr gut und sicher erreichbar.

Raumaufteilung Erdgeschoss



Erdgeschoss	b/m	l/m	F/qm
Büros EG			
NE-12	3,63	6,93	25,16
NE-13	7,57	5,55	42,01
NE-21	3,58	4,55	16,29
NE-22	3,64	4,55	16,56
NE-23	7,57	5,55	41,51
Sonst EG			
NE-W	3,58	1,63	5,84
NE-S1	1,82	2,80	5,10
NE-S2	1,82	2,80	5,10
NE-F1	3,76	8,00	29,86
NE-F2	7,60	1,88	15,26
NE-WF	3,76	2,60	9,78
NE-A	3,58	1,20	4,30
Gesamt			216,76

Alle Maße sind ca.-Angaben.
Die tatsächlichen Maße können abweichen.

Der überdachte Haupteingang befindet sich an der Südseite und führt durch einen Windfang (NE-WF) in das Gebäude.

Die Raummaße orientieren sich am Raster, das bei der Gebäudekonstruktion zur Anwendung gekommen ist. Jedes Büro bietet mit ca. 16 qm Grundfläche Platz für zwei Arbeitsplätze. Die Aufteilung in separate Räume schafft Ruhe und vermeidet die hektische Atmosphäre, die häufig in Großraumbüros unvermeidbar entsteht.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem der Anschlussraum (NE-A) für Wasser, Strom und Kommunikation.

Zwei separate, fensterlose, klimatisierte Serverräume (NE-S1 und NE-S2) bieten sicheren Platz für die EDV.

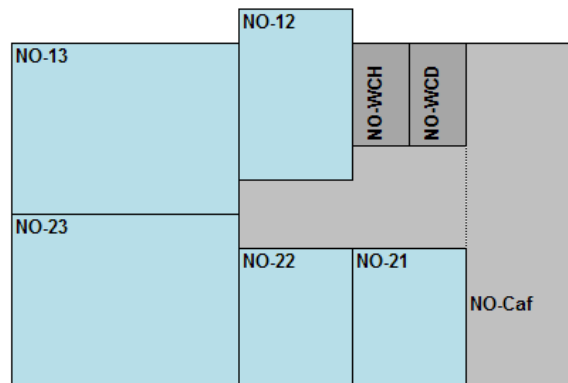
Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein weiterer Zugang zum Parkplatz, in den angelegten Grünbereich und zum Übergang in das nördlich gelegene Bürogebäude.

Impressionen Erdgeschoss



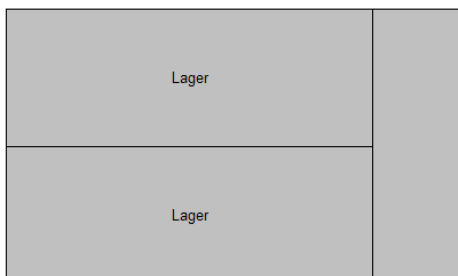
Alle Räume sind mit Leuchtstoffrasterleuchten und motorisch bedienbaren Sonnenschutzrollos ausgestattet.

Raumaufteilung Obergeschoss



Obergeschoss	b/m	l/m	F/qm
Büros OG			
NO-12	3,63	6,93	25,16
NO-13	7,57	5,55	41,51
NO-21	3,58	4,55	14,76
NO-22	3,64	4,55	16,56
NO-23	7,57	5,55	41,51
Sonst OG			
NO-Caf			29,95
NO-WCH			9,08
NO-WCD			4,44
Gesamt			182,97

Alle Maße sind ca.-Angaben.
Die tatsächlichen Maße können abweichen.



Auch im Obergeschoss ist die Raumaufteilung ähnlich wie im Erdgeschoss strukturiert.

Eine komplett ausgestattete Küchenzeile steht Verfügung.

Der Cafeteriabereich bietet Platz zum Gespräch, Entspannung, Kaffee und dem gemeinsamen Essen.

Im Obergeschoss befinden sich die Toiletten für Damen und Herren.

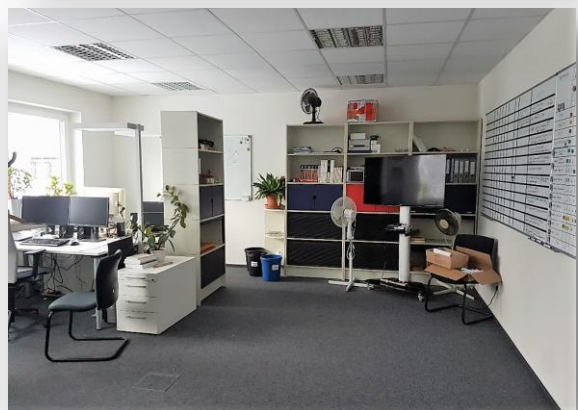
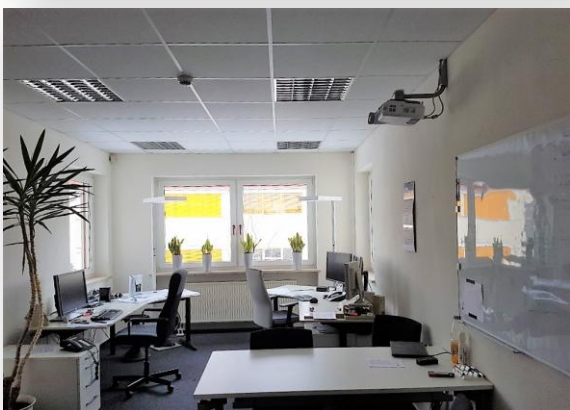
Das gesamte Gebäude ist von einer Einbruchmeldeanlage gesichert. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss der Anlage an die Polizei, gemäß der ÜEA-Richtlinie.

Das ausgebaute Dach ist über eine Spindeltreppe erreichbar. Die Raumhöhe beträgt 2,35 m in der Mitte bei einer Breite von 2,80 m und fällt auf 1,50 m ab.

Auch befindet sich dort die Gastherme.

Insgesamt umfasst die Fläche ca. 100 qm.

Impressionen Obergeschoss



Allgemeine Baubeschreibung

Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahr 1999 errichtet und 2020 komplett renoviert.

- Bauart:** Das Gebäude ist in einer rasterförmig angelegten Massivbauweise ausgeführt.
- Dach:** Das Dach ist in Berliner Welle ausgeführt; die Unterkonstruktion ist mit Nagelbindern aufgebaut, wärmetechnisch isoliert und verkleidet.
- Fassade:** Auch die Fensterfronten sind einheitlich in einem Raster ausgeführt. Die überdachte Eingangstür befindet sich mit einem Windfang an der südlichen Gebäudefront.
- Wände:** Die Innenwände sind in Massivbauweise ausgeführt.
- Decken:** Die Decken sind Stahlbetondecken. Die Raumhöhen betragen ca. 2,85 m. Die Decken sind als abgehängte Rasterdecken ausgeführt. Im Eingangs- und Cafeteriabereich sind schallgedämmte Deckenelemente mit integrierten Leuchten angebracht.
- Fußböden:** Alle Böden sind Estrichböden. Sie sind im Dielenbereich mit Fliesen und in den Büros mit Nadelfilz belegt. In der Cafeteria ist PVC Boden verlegt. Die Böden der Sanitärräume sind gefliest.
- Fenster:** Alle Fenster sind doppelverglaste Kunststofffenster.
- Türen:** Die Türen sind kunststoffbeschichtet, grau und mit Stahlzargen ausgeführt.
- Heizung:** Das gesamte Haus hat eine zentrale Gasthermenheizung.
- Klimatisierung:** Alle Büroräume werden im Jahr 2021 mit Klimatechnik ausgestattet.
- Sonnenschutz:** Alle Büroräume sind mit motorisch bedienbaren Sonnenschutzrollos ausgestattet. Raumklimatisierung ist vorgesehen.
- Toiletten:** Es befinden sich im Obergeschoss jeweils eine Damen- und Herrentoilette mit Waschgelegenheit.
- Dusche:** Im Bereich der Herrentoilette ist eine Dusche verfügbar.
- Elektrik:** Die Elektroinstallation im gesamten Haus ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung der Räume ausgeführt. Bodenkanäle bieten Flexibilität in der Anpassung und Erweiterung. Alle Büroräume sind mit LAN (Cat.7) und Telefonverkabelung erschlossen. Alle Kommunikationsleitungen enden in den Serverräumen und können dort flexibel verschaltet und mit geeigneter Technik verbunden werden. Die Serverräume sind klimatisiert.
- Dachboden:** Der ausgebaute Dachboden mit einer Fläche von ca. 100 qm ist über eine Spindeltreppe im Obergeschoss erreichbar und kann als hochwertiger Lagerraum genutzt werden.
- Parkplätze:** Auf dem Gelände stehen insgesamt Stellplätze zur Verfügung.

Impressionen Außenbereich



Mietangebote

Das flexible Angebot reicht vom einzelnen Büroraum bis hin zur Anmietung der gesamten Geschoss- oder auch Gebäudefläche. Die notwendigen Rahmenbedingungen zur Abrechnung der laufenden Kosten wurden berücksichtigt.

Im Erdgeschoss sind zwei separate Serverräume mit leistungsfähiger Stromversorgung in Verbindung mit einer dementsprechenden Klimatisierung vorgesehen.

Inno TechKo Campus fördert Synergien und bietet Unterstützung für die Unternehmen im Bereich der Unternehmensführung und aller Geschäftsprozesse. Innovative, technologieorientierte Unternehmen profitieren von einer anregenden Umgebung und einer offenen Kommunikationsweise. Im Campus angesiedelte Unternehmen nutzen Synergien in den Bereichen Forschung, Entwicklung, Nutzung von Förderungen und in der Entwicklung interessanter Märkte.

Optionen

Neben dem beschriebenen Bürogebäude mit ca. 497 qm Nutzfläche befindet sich in nördlicher Lage ein weiteres Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 830 qm. Beide Gebäude waren bis zur Neuvermietung von einem einzigen Mieter genutzt. Ein unterirdischer Kabelkanal verbindet beide Gebäude bei Bedarf.

Es steht außerdem eine Freifläche von ca. 1.000 qm zur Verfügung. Bei Bedarf ist es möglich, auch diese Fläche geeignet zu nutzen oder zu bebauen. Eine Variante besteht in der Verlängerung des südlich liegenden Gebäudes. Alternativ ist ein weiterer Neubau denkbar.

Südlich der Gräfenberger Straße, direkt am Schwabachgrund, steht ein weiteres Gelände mit ca. 2.000 qm zur Verfügung. Ein genehmigter Bauplan umfasst ein modernes Bürogebäude mit einer Nutzfläche von ca. 1.143 qm. Bemerkenswert ist die Lage am Ufer der Schwabach mit einem unverbaubaren Ausblick auf weite Wiesen- und Ackerflächen bis zum Reichswald.

Östlich, am Ortsrand der Nachbargemeinde Weiher, stehen weitere 5.000 qm Nutzfläche für Bürogebäude oder auch Integrationshallen zur Verfügung.

Grundsätzlich ist es möglich, bei Bedarf über die Nutzung dieser Optionen zu sprechen.



Gebäude 1

- 830 qm Nutz- und Laborfläche
- ca. 50 Arbeitsplätze
- Teilflächen ab ca. 17 qm
- Cafeteria, Außenflächen
- Parkplätze.



Gebäude 2 – ggf. erweiterbar

- 497 qm Nutzfläche
- ca. 25 Arbeitsplätze
- Teilflächen ab ca. 16 qm
- Cafeteria, Außenflächen
- Parkplätze.



Neubauprojekt – bestens ergänzend zu Gebäude 1/2

- 1.143 qm Nutzfläche, Parkplätze
- ca. 40 Arbeitsplätze
- vielfältig nutzbare Räume:
Büro, Besprechung, Präsentation, Cafeteria, Technik
- Planung abgeschlossen, Baugenehmigung erteilt.



Erweiterungen am Ortsrand von Weiher

- 5.000 qm Baugrund verfügbar
- ggf. zusätzliche Flächen
- Planungsfreiheit: 2-geschossig
- Bürofläche, Fertigungs- oder Integrationsgebäude.

Ulrike Kolb ▪ Germany

 +49 (0) 9131 537 155
 +49 (0) 9131 54865
 +49 (0) 160 9487 4906
 info@innotechko.de
www.innotechko.de

© w720hj.0c2