

# CAMPUS NOBEL

*Wohnen und Arbeiten zwischen Wasser und Wald: Ein idealer Standort für innovative Unternehmen, die eine kreative Arbeitsumgebung, eine werbewirksame Firmenadresse und optimale Anbindung an das Autobahnnetz suchen.*

*Der Geheimtipp auch für kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe, die gerne Betrieb und Wohnhaus zusammen auf einem reizvollen Grundstück verwirklichen wollen. Das Miteinander aller Menschen auf dem Campus Nobel in Saarwel-*

*lingen steht im Vordergrund – die Verbindung aus kreativer Arbeitswelt, ungewöhnlicher Wohnumgebung und ergänzender Freizeit- und Naherholungsnutzung für Familien, Kinder, Mitarbeiter, Selbständige, Kunden und Besucher.*

## Historie

Der Standort zur Produktion von Explosivstoffen wurde 1909 durch die Dynamit Nobel GmbH gegründet, nach der Einstellung der Produktion liegt das Gelände seit 1984 brach. Im Jahr 2000 wurde das insgesamt rund 55 ha große Areal von IVN – Gesellschaft zur Nutzung und Verwaltung von Immobilien mbH, Dillingen (Saar) – erworben. Die neue Eigentümerin ist von Anfang an bestrebt, auf dem Gelände, das sich insgesamt durch seine sehr gute Verkehrsanbindung und infrastrukturelle Lage im Wirtschaftsraum Saarlouis – Saarbrücken – Homburg auszeichnet, eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes zu entwickeln.

Nach einer zweijährigen intensiven Planungsphase in Zusammenarbeit mit der Landesplanung und dem Wirtschaftsministerium, einem Team aus Projektentwicklern, Planern, Architekten und Ingenieuren wurde 2002 ein tragfähiges Nutzungskonzept entwickelt: Der Campus Nobel. IVN und die Gemeinde Saarewellingen schlossen 2003 einen städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des ca. 55 ha großen Areals ab, in dessen Folge das notwendige Baurecht von der Gemeinde Saarewellingen und dem beauftragten Forschungs- und Planungsbüro FIRU geschaffen wurde.

## Planung und Konzept

Mit Verwirklichung der Planung erfolgt nun nach Beräumung der Industriebrache eine in

der Region einmalige Kombination aus den Nutzungen Arbeiten und Wohnen. So sieht das Konzept vor, um einen zentral gelegenen See – eingebettet in den Hochgerichtswald – gewerbliche Nutzungen vorwiegend des Dienstleistungssektors, Wohnnutzungen und ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Freizeit, Gastronomie, Wellness zu gruppieren. Die Erhaltung historischer Bausubstanz und vorhandener Baumgruppen und Gehölzstrukturen schafft ein reizvolles, campusartiges Ambiente.

Ungewöhnlich ist auch das ökologische Entwässerungskonzept: Ein Team aus Ingenieurbüros unter Federführung des Ingenieurbüros Schweitzer entwickelte die technische Planung (Straßen- und Kanalplanung) die technische Umsetzung des Entwässerungskonzepts und damit Anlage des rund 5 ha großen Regenrückhaltebeckens in Form eines Sees. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden und Gräben in ein natürlich abgedichtetes Rückhaltebecken mit Dauerstau geleitet, wodurch eine über 50.000 m<sup>2</sup> große und bis zu zehn Meter tiefe Seefläche den neuen Mittelpunkt des Gebietes markiert. Damit wird erstmals im Saarland aktiver Hochwasserschutz mit attraktiver Freiraumgestaltung verknüpft. In Verbindung mit dem uferseitigen Fußweg, Flachwasserzonen und Grünflächen ist auf diese Weise eine besonders reizvolle Unternehmensadresse mit außergewöhnlichem Wert entstanden.

## Erschließung und vorbereitende Maßnahmen

Der Campus Nobel ist über die Anschlussstelle Nalbach, dem Standort der Ford-Werke, direkt an die Autobahn A8 angebunden. Saarlouis und Saarbrücken sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Am Kreisel John markiert eine prägnante Backsteinwand mit dem Schriftzug des Campus Nobel das Einfahrtstor zu diesem besonderen Standort.

Eine weitere Besonderheit: Die Entwicklung des Campus ist mit Ausnahme des Zubringers ohne öffentliche Fördermittel ausschließlich privat getragen, also von der IVN finanziert. Laut Auskunft von Geschäftsführer Michael Arweiler waren allein zur Flächenaufbereitung über 100.000 t Beton abzubringen und zu recyceln. Zur Herstellung des Sees mussten über 200.000 m<sup>3</sup> Erdmassen ausgehoben werden. Mehr als drei Kilometer Straßen und Kanäle sind bereits entstanden.

## Die Nutzungsbereiche

Um den südlichen Teilbereich des Sees stehen insgesamt zehn ha für gewerbliche Investoren zur Verfügung. Die Grundstücksgrößen reichen von 1.200 m<sup>2</sup> bis 12.000 m<sup>2</sup>. Wer hätte nicht gerne sein Büro oder seinen Unternehmenssitz an einem Standort, der über ein privates Seeufer verfügt? Auf dem





# Kreativer Raum für kreative Köpfe!

Campus Nobel ist das möglich. Sowohl für Dienstleister als auch für produzierende Betriebe stehen geeignete Standorte zur Verfügung. Die gute Infrastruktur, die landschaftlichen Besonderheiten und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichern den Investoren eine überdurchschnittliche Wertehaltigkeit ihrer Investition.

Nicht jeder muss jedoch selbst investieren. Gewerbliche Büroflächen mit Blick auf den See oder im ehemaligen Kesselhaus, das derzeit modernisiert und instand gesetzt wird, können angemietet werden. Auch Lagerflächen werden in Kürze zur Anmietung bereit stehen.

In dem sieben ha großen Wohngebiet, das sich am gegenüberliegenden Seeufer befindet, lassen 100 Grundstücke in verschiedenen Lagen den Wunsch nach individuellem Wohnraum Realität werden. Vieles ist möglich: Vom Wohnen auf der Waldlichtung bis zum „Starnberger-See-Feeling“ unmittelbar am See.

Zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sind die Mischgebiete positioniert. Gerade für Handwerksunternehmen, Kleinbetriebe und Ateliers wird hier die Möglichkeit offeriert, Wohnen und Arbeiten an einem Standort zu vereinen – und das nicht nur im herkömmlichen Gewerbegebiet, sondern in reizvoller landschaftlicher und städtebaulicher Umgebung.

## Gestaltungsidee

Das Motto des Campus, „ein außergewöhnlicher Lebensraum entsteht, ein unvergleichlicher Arbeitsraum entsteht“, sollte sich dabei auch in der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben wiederfinden, um den qualitativen Ansprüchen der Projektidee gerecht zu werden. Das funktioniert natürlich nur, wenn alle an einem Strang ziehen. So sollen klare

Formen die neuen Gebäude prägen. Die teilweise Verwendung ortstypischer Materialien wie Backstein und heimischer Pflanzen verankern den Campus im Saarland. Eine farbliche Gestaltung in einem Spektrum von Weiß, warmen Erdfarben bis hin zu gedeckten Rottönen schafft ein homogenes Erscheinungsbild.

Dabei müssen den Bauherren natürlich genug individuelle Freiheiten bleiben, sich nach ihren eigenen Vorstellungen zu entfalten. Die Gestaltvorgaben zielen daher darauf ab, ohne allzu große Einschränkungen ein weitgehend homogenes Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

## Die Entwicklungsdynamik

2005 wurde mit dem ersten Bauabschnitt begonnen, der das gesamte Gewerbegebiet, die Hälfte des Mischgebiets und zweidrittel der Wohngebietsflächen erschließt. Vollständige Baureife erlangte der erste Bauabschnitt im Frühjahr 2008. Abwasserkanal, Strom, Wasser, Telekommunikations- und Gasversorgung sind sichergestellt.

Parallel dazu viel der Startschuss für die offizielle Vermarktung der Grundstücke im Mai 2006. Derzeit sind rund ¼ der Gewerbeflächen und die Hälfte der Wohn-/Mischgebietsflächen vermarktet.

Kaum war der Tiefbau für die Erschließung der ersten Teilareale des Campus Nobel abgeschlossen, folgten schon die ersten Hochbaumaßnahmen. In den vergangenen beiden Jahren war eine erfreuliche Entwicklungsdynamik zu verzeichnen: Von 75 Grundstücken des ersten Bauabschnitts im Wohngebiet sind bereits 90% veräußert und zum großen Teil schon bebaut. Der Spatenstich des zweiten Bauabschnitts wird in Kürze erfolgen.

Im westlich gelegenen Mischgebiet, werden die noch verfügbaren Grundstücke knapp. Von 27 möglichen Bauplätzen sind bereits zweidrittel belegt.

Erfreulich ist zudem die Entwicklung im gewerblichen Teilareal am Südufer des Sees. Vom Weingroßhändler über die elektrotechnische Ideenschmiede und den Verwaltungssitz des Handwerksunternehmens bis zur Marketingagentur reicht die Palette der gewerblichen Investoren, die ihren Unternehmenssitz auf dem Campus Nobel gefunden haben. Hier ist der ideale Platz für eine besondere Firmenadresse mit klangvollem Namen direkt an der Alfred-Nobel-Allee gelegen.

red.

[www.campusnobel.de](http://www.campusnobel.de)

*Der Flächeneigentümer*

**IVN Gesellschaft zur Nutzung  
und Verwaltung von  
Immobilien mbH**  
**Geschäftsführer:**  
**Michael und Josef Arweiler**  
**Alfred-Nobel-Allee 1**  
**Campus Nobel**  
**66793 Saarwellingen**  
**Email: marweiler@gmx.de**

## Info und Kontakt

**Dr. Martin Koch**  
**Telefon (065 04) 99 10 39**  
**FIRU mbH**  
**Detlef Lilier**  
**Telefon: (06 31) 3 245-0**

