

WIRKBAU



Entwicklungskonzept

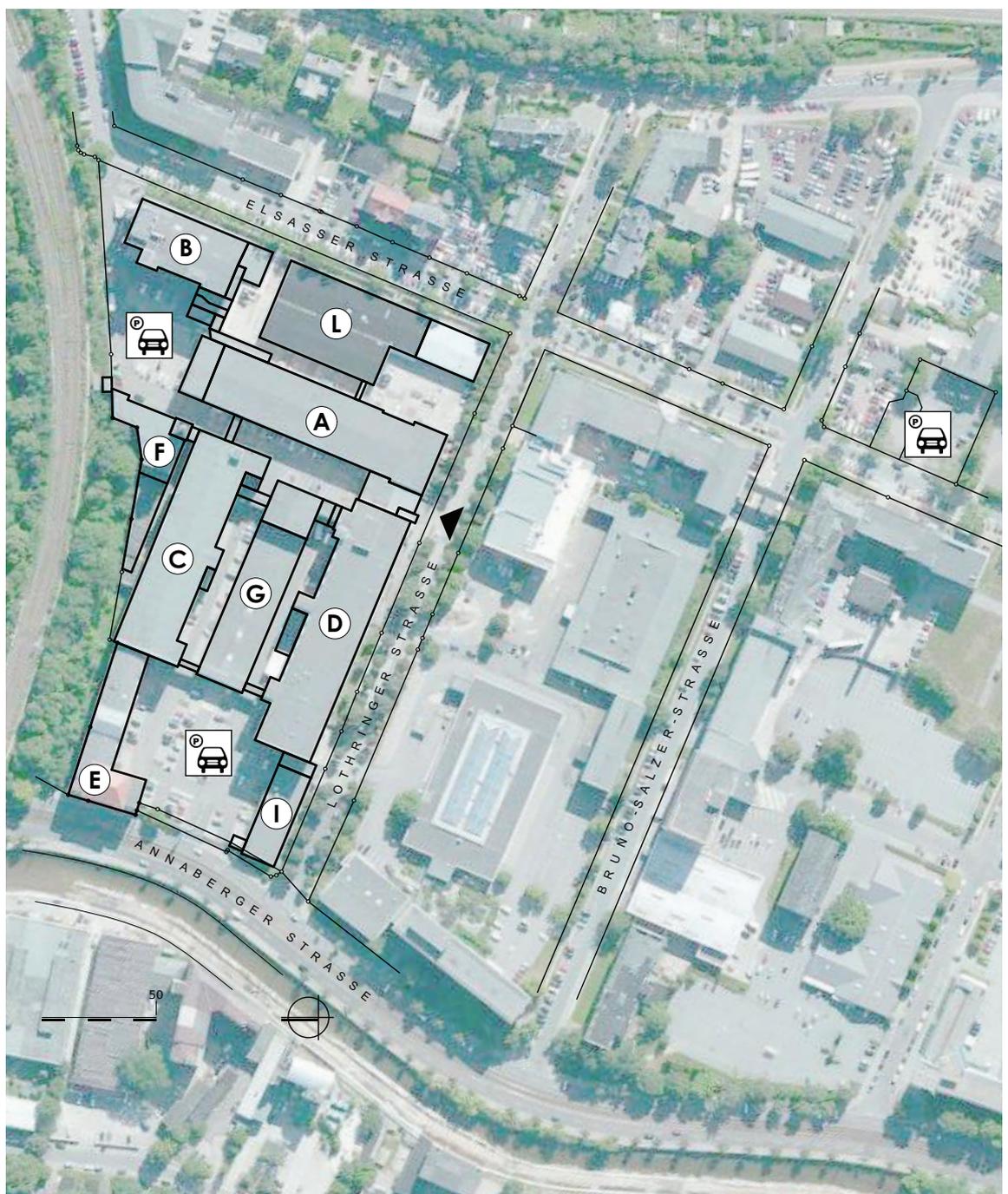
# WIRKBAU CHEMNITZ

Fast unbemerkt hat sich Chemnitz im Bereich der positiven Wirtschaftsdaten an Leipzig und Dresden vorbeigeschoben und eine beachtliche positive Entwicklung seit dem Mauerfall vollzogen. Es wird von einer Art zweiten Industrialisierung gesprochen, in Chemnitz sind heute verschiedene mittelständische Weltmarktführer ansässig. Die Einwohnerzahl der ca. 240.000 zählenden Universitätsstadt steigt kontinuierlich behutsam an, insbesondere durch den Zuzug von jungen Leuten. In den Städterankings der größten deutschen Städte entwickelte sich Chemnitz in den letzten drei Jahren beständig nach oben.

Mit dem nachstehend beschriebenen Grundstück in Chemnitz planen wir nach den erfolgreichen Entwicklungen der Spinnerei in Leipzig und dem AEG Areal in Nürnberg nun eine weitere ehemalige Industrieliegenschaft aus dem Bestand heraus zu entwickeln, nachhaltig zu betreiben und dem Areal eine besondere Strahlkraft zu verleihen. Hierbei verfolgen wir eine langfristige Investitionsstrategie. Die Liegenschaft verfügt aufgrund umfangreich getätigter Sanierungsmaßnahmen und entsprechender Betreuung bereits heute über eine überdurchschnittlich gute Gebäudesubstanz und einen gesunden Mieterbestand.



Der Wirkbau Chemnitz ist ein innerstädtisch gelegenes ehemaliges Fabrikareal aus dem ausgehenden 19ten und frühen 20sten Jahrhundert. Ursprünglich wurden hier Wirkmaschinen für die Textilindustrie hergestellt. Auf dem 35.020 qm großen Grundstück befinden sich 9 teilweise miteinander verbundene Gebäude verschiedener Ausprägung und Geschossigkeit mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 42.500 qm. Fast alle Gebäude stehen unter Denkmalschutz und wurden bereits substantiell nachhaltig saniert. Das Areal befindet sich in einem ausgesprochen guten Zustand und wird professionell betrieben. Es befinden sich insgesamt 311 PKW Stellplätze auf der Liegenschaft und weitere 60 Stellplätze auf einem nahe gelegenen Grundstück.





Gebäude A und D  
entlang der  
Lothringer Straße



Parken  
vor Gebäude E



Blick entlang  
Gebäude A  
mit Übergang  
zu Gebäude C



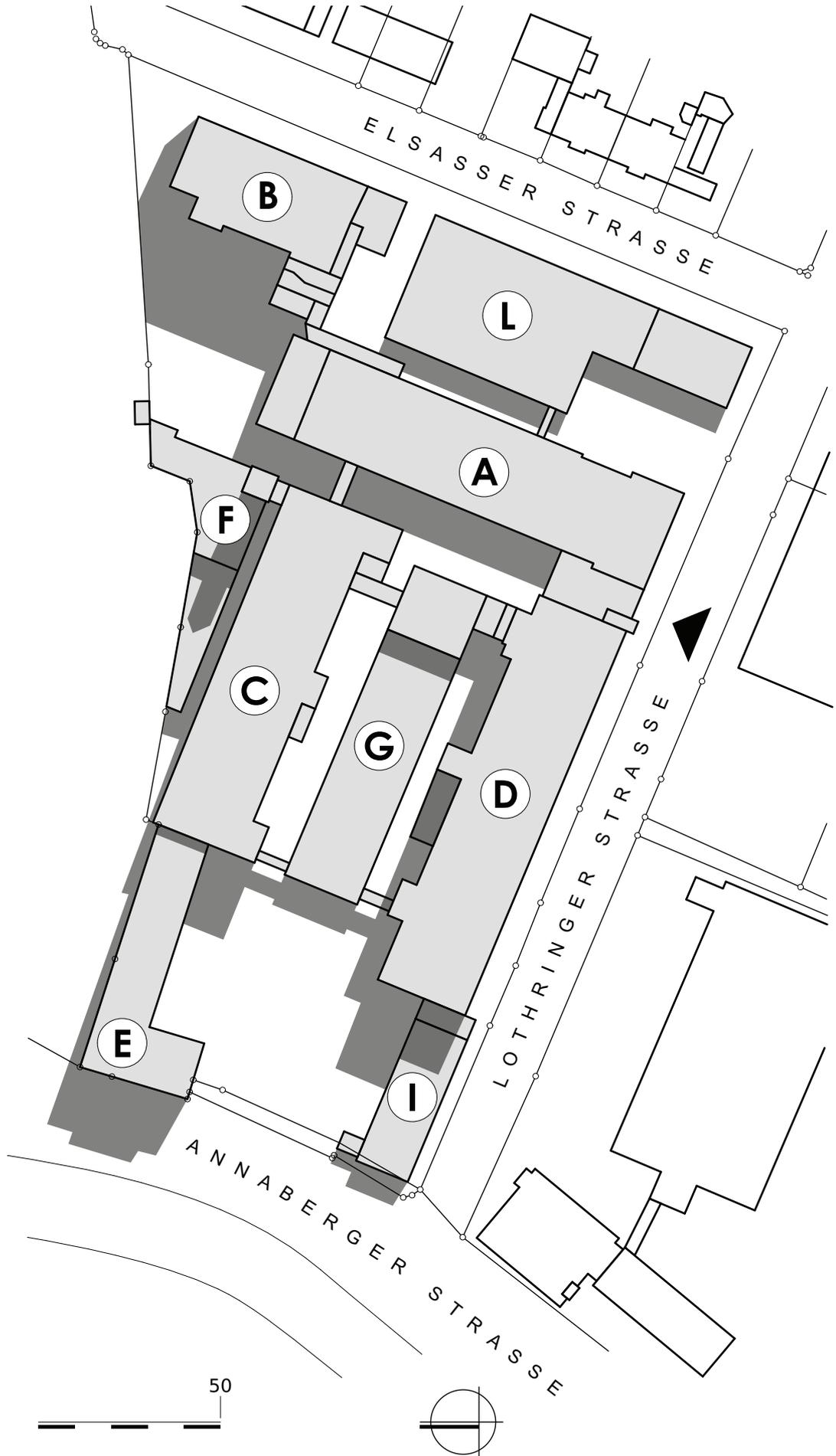
Blick in Richtung  
Gebäude E,  
Übergang von  
Gebäude G zu C

Derzeit sind ca. 29.000 qm vermietet. Die über 50 verschiedenen Mieter unterschiedlicher Größe und Branchen sind teils seit vielen Jahren auf dem Areal ansässig. Die Vielfalt des Flächenangebotes bietet ihnen hervorragende Möglichkeiten für die Umsetzung ihrer spezifischen Bedürfnisse.

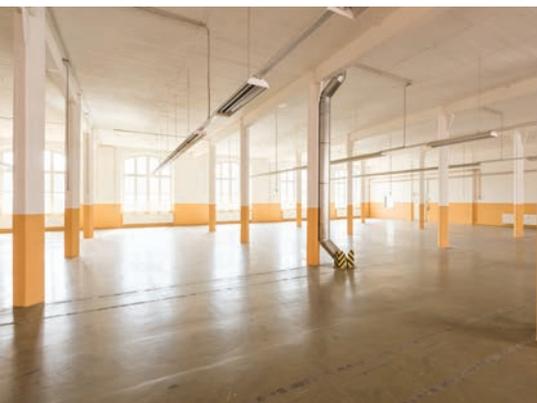
Aufbauend auf der vorhandenen Mieterschaft planen wir den Standort weiterhin vielfältig und heterogen zu entwickeln und zu betreiben. Der Wirkbau ist in Chemnitz bekannt und genießt einen sehr guten Ruf. Sein Sanierungsstand, seine Belebung und seine innerstädtische Lage heben ihn klar gegenüber unsanierten und brachliegenden Industriestandorten hervor. Die Straßenbahn hält vor der Haustür und direkt benachbart werden Altbauten zu Studentenwohnungen umgebaut. Die Technische Universität Chemnitz ist mit verschiedenen Institutsgebäuden im nahen Umfeld vertreten. Die Mietflächen teilen sich heute in ca. 7.650 qm Büro-, ca. 27.500 qm Gewerbe- und ca. 7.350 qm Lagerflächen auf. Der Großteil der leerstehenden Gewerbeflächen ist ohne oder nur mit geringem Investitionsaufwand neu vermietbar.

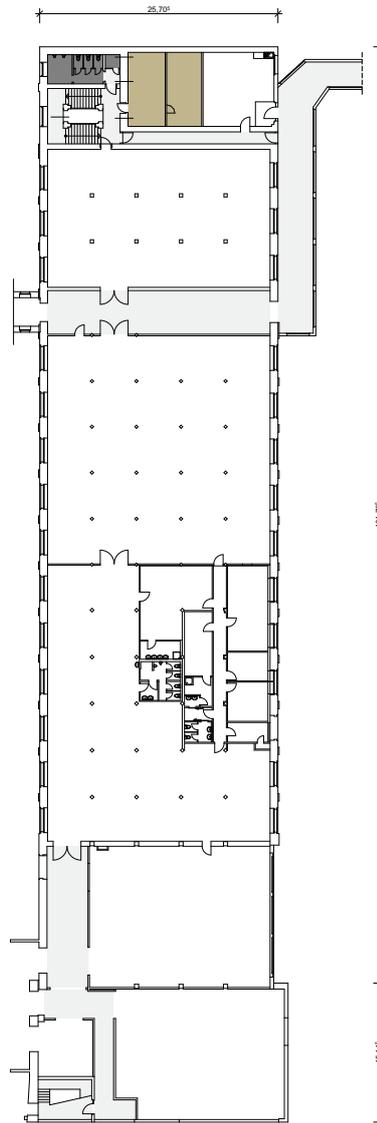
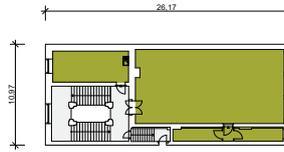
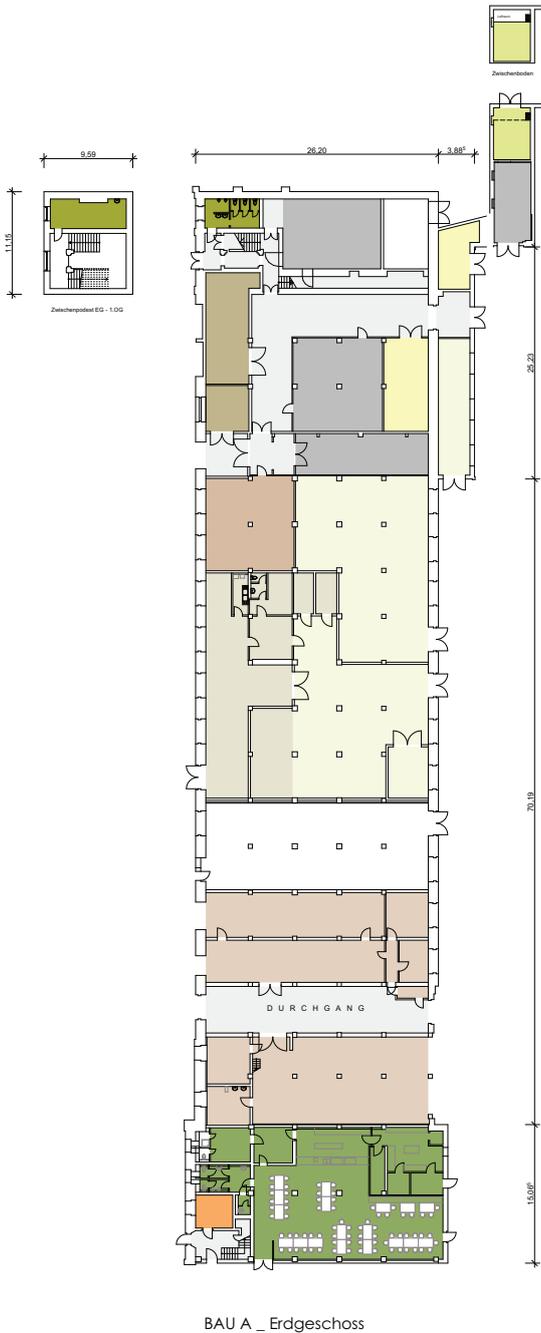


Blick in Richtung Wirkbau  
von der Annaberger Straße



# GEBÄUDE A





### LEGENDE

#### Mieter EG

- 324,95 m<sup>2</sup>
- 14,38 m<sup>2</sup>
- 451,82 m<sup>2</sup>
- 524,60 m<sup>2</sup>
- 40,14 m<sup>2</sup>
- 241,81 m<sup>2</sup>
- 82,03 m<sup>2</sup>
- 96,42 m<sup>2</sup>
- 74,15 m<sup>2</sup>
- 43,80 m<sup>2</sup>

LEERSTAND  
262,85 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
**2156,95 m<sup>2</sup>**

#### Mieter 1.OG

- 64,60 m<sup>2</sup>
- LEERSTAND  
2310,60 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
**2375,20 m<sup>2</sup>**

#### Mieter 2.OG

- 174,55 m<sup>2</sup>

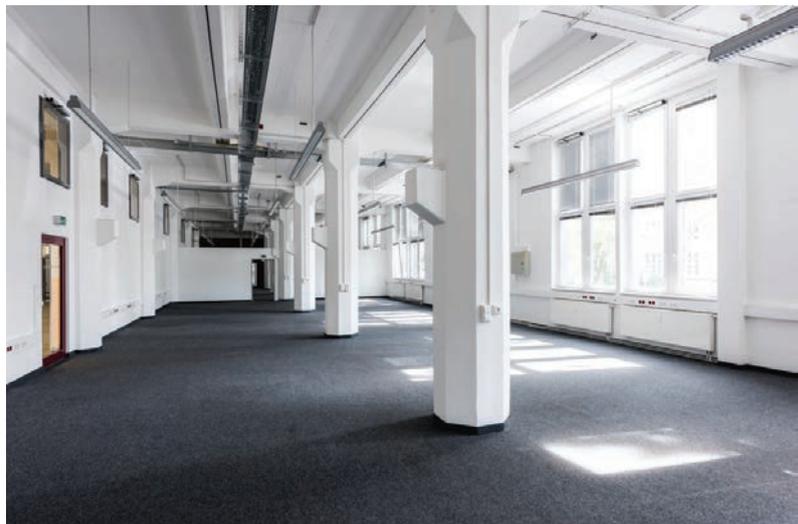
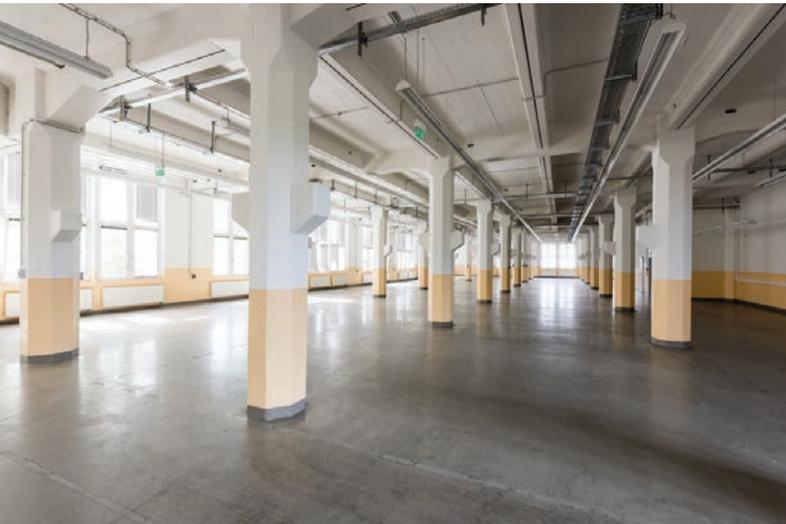
**Mieter GESAMT**  
**174,55 m<sup>2</sup>**

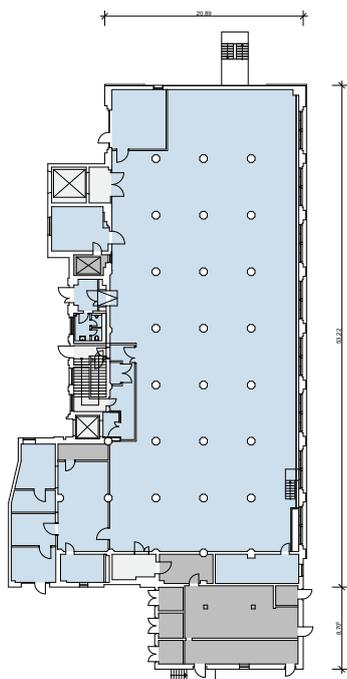
Flure / Treppen

Haustechnik

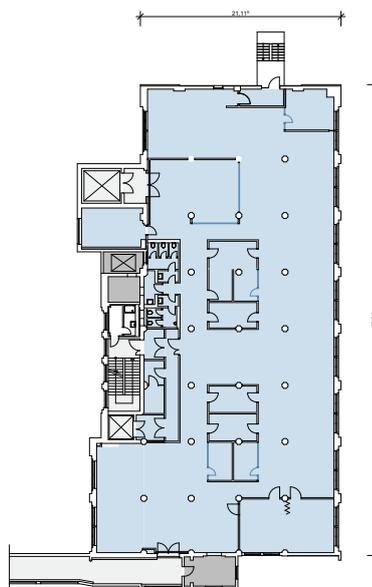
Sanitärräume extern

# GEBÄUDE B

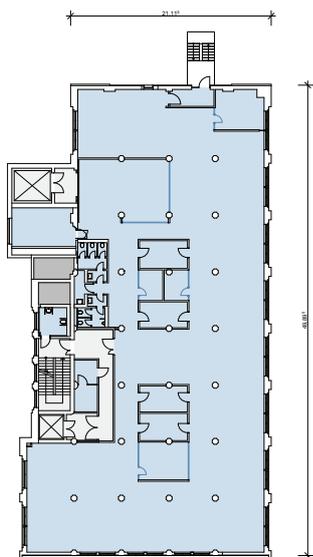




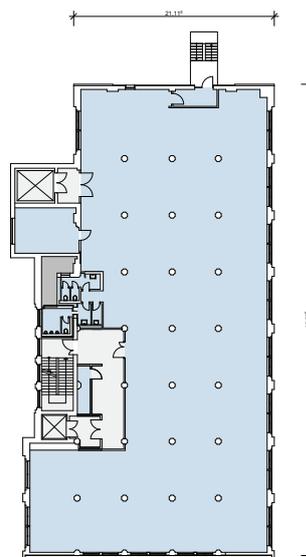
BAU B\_Erdgeschoss



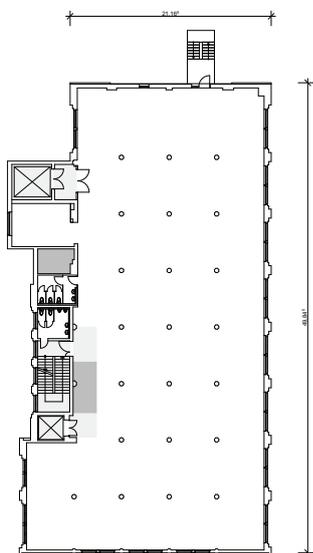
BAU B\_1.Obergeschoss



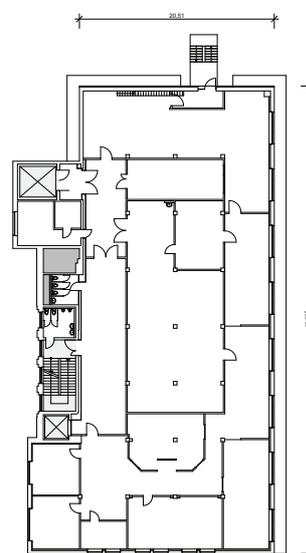
BAU B\_2.Obergeschoss



BAU B\_3.Obergeschoss



BAU B\_4.Obergeschoss



BAU B\_5.Obergeschoss

LEGENDE

Mieter EG

1133,87 m<sup>2</sup>

Mieter 1.OG

1034,99 m<sup>2</sup>

Mieter 2.OG

995,84 m<sup>2</sup>

Mieter 3.OG

1038,72 m<sup>2</sup>

Mieter 4.OG

Leerstand  
1048,02 m<sup>2</sup>

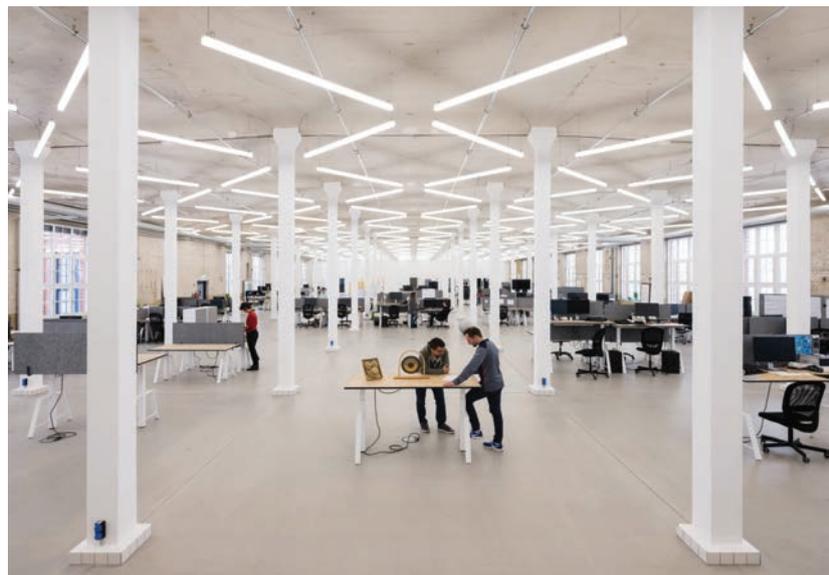
Mieter 5.OG

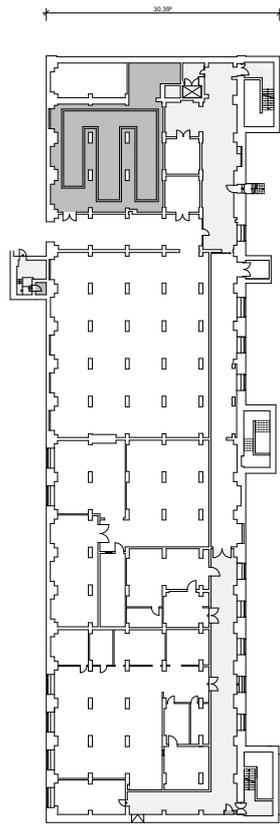
Leerstand  
1066,52 m<sup>2</sup>

Flure / Treppen

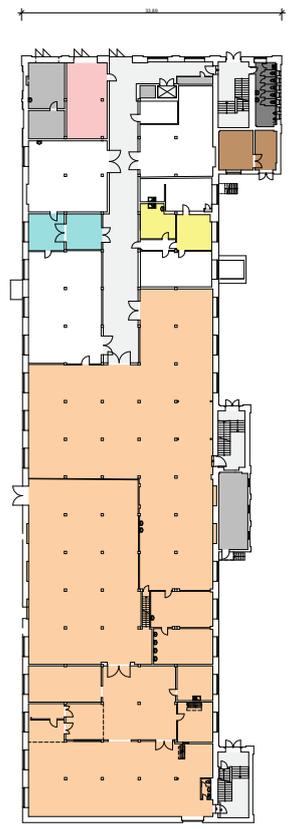
Haustechnik

# GEBÄUDE C





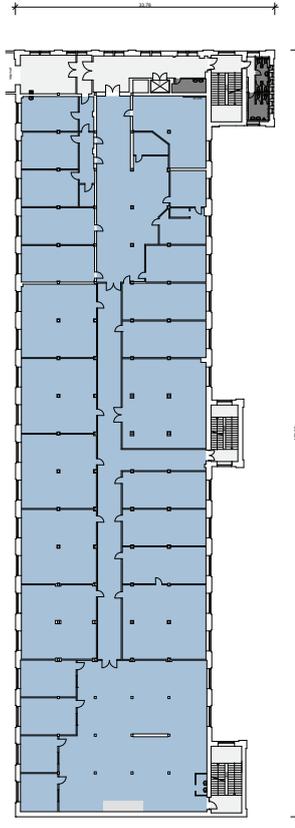
BAU C \_ Untergeschoss



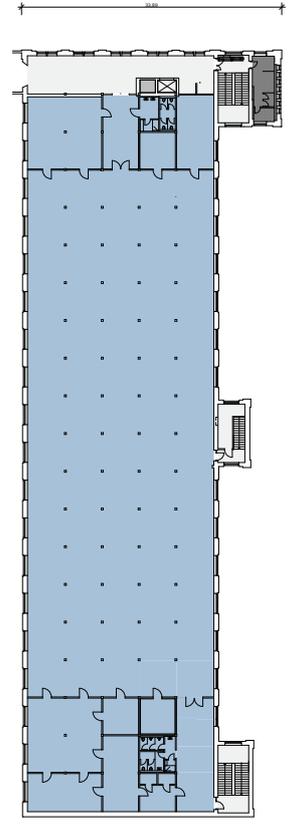
BAU C \_ Erdgeschoss



BAU C \_ 1.Obergeschoss



BAU C \_ 2.Obergeschoss

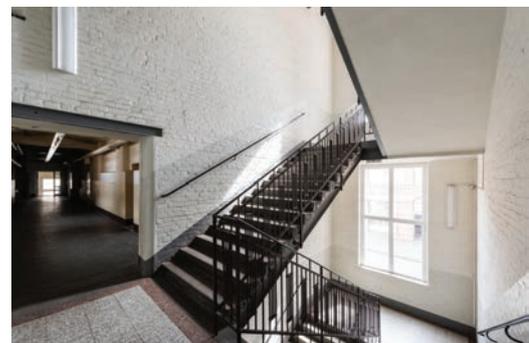
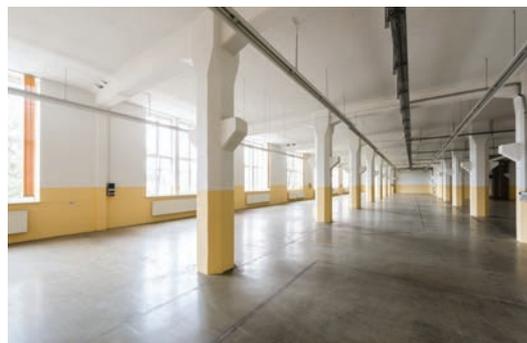


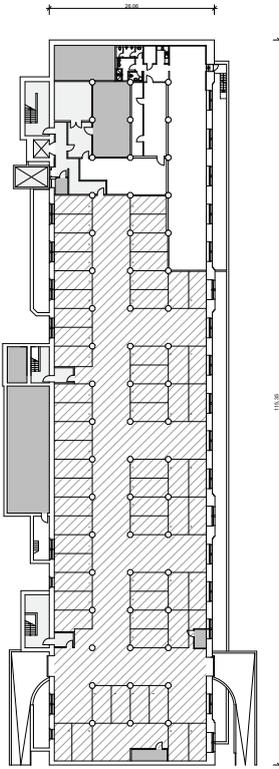
BAU C \_ 3.Obergeschoss

LEGENDE

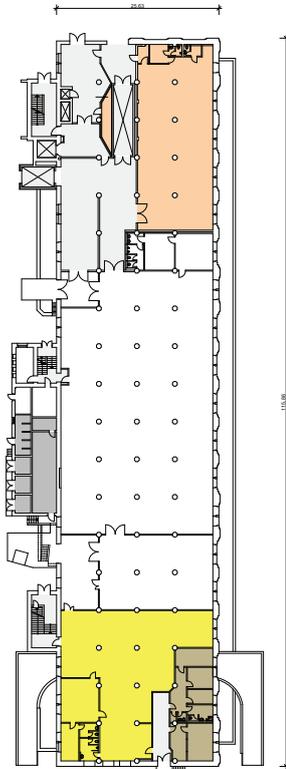
- Mieter UG**
- Leerstand 1672,17 m<sup>2</sup>
- Mieter EG**
- 1608,15 m<sup>2</sup>
- 37,80 m<sup>2</sup>
- 52,50 m<sup>2</sup>
- 45,11 m<sup>2</sup>
- 41,48 m<sup>2</sup>
- Leerstand 428,26 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 2213,30 m<sup>2</sup>**
- Mieter 1.OG**
- 140,16 m<sup>2</sup>
- 97,04 m<sup>2</sup>
- 17,96 m<sup>2</sup>
- 47,46 m<sup>2</sup>
- 47,35 m<sup>2</sup>
- 343,19 m<sup>2</sup>
- 39,73 m<sup>2</sup>
- 56,94 m<sup>2</sup>
- Leerstand 827,11 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 1598,98 m<sup>2</sup>**
- Mieter 2.OG**
- 2.226,04 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 2.226,04 m<sup>2</sup>**
- Mieter 3.OG**
- 2153,53 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 2153,53 m<sup>2</sup>**
- Flure / Treppen
- Haustechnik
- Sanitärräume extern

# GEBÄUDE D

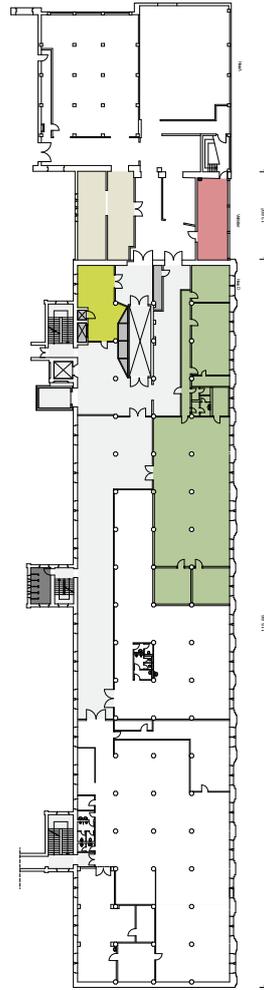




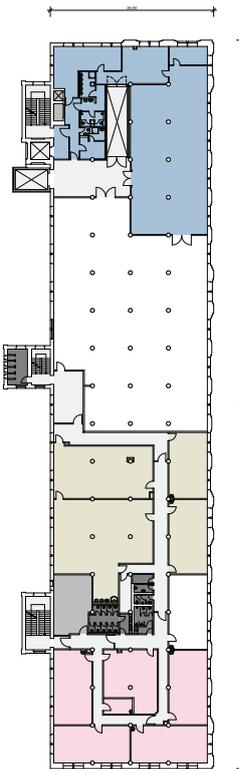
BAU D \_ Untergeschoss



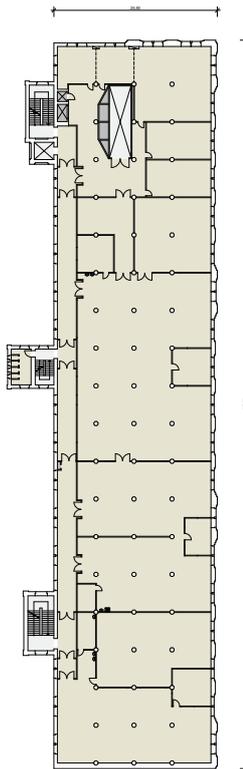
BAU D \_ Erdgeschoss



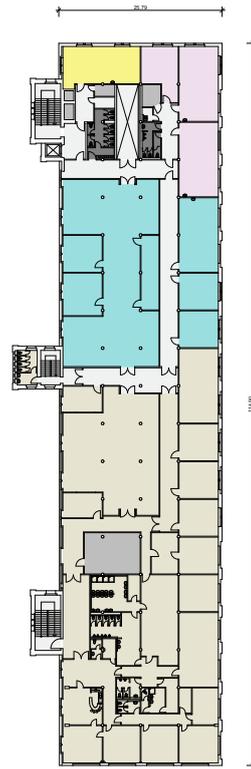
BAU D \_ 1.Obergeschoss



BAU D \_ 2.Obergeschoss



BAU D \_ 3.Obergeschoss



BAU D \_ 4.Obergeschoss

**LEGENDE**

**Mieter UG**

- Tiefgarage  
2022,50 m<sup>2</sup>
- Leerstand  
483,09 m<sup>2</sup>

**Tiefgarage+Leerstand GESAMT**  
2505,59 m<sup>2</sup>

**Mieter EG**

- 115,62 m<sup>2</sup>
- 363,72 m<sup>2</sup>
- 420,24 m<sup>2</sup>
- Leerstand  
1389,51 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
2289,09 m<sup>2</sup>

**Mieter 1.OG**

- 67,21 m<sup>2</sup>
- 536,89 m<sup>2</sup>
- 121,83 m<sup>2</sup>
- 62,38 m<sup>2</sup>
- Leerstand  
1544,57 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
2332,88 m<sup>2</sup>

**Mieter 2.OG**

- 467,09 m<sup>2</sup>
- 379,16 m<sup>2</sup>
- 519,20 m<sup>2</sup>
- Leerstand  
854,27 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
2219,72 m<sup>2</sup>

**Mieter 3.OG**

- 2282,69 m<sup>2</sup>

**Mieter GESAMT**  
2282,69 m<sup>2</sup>

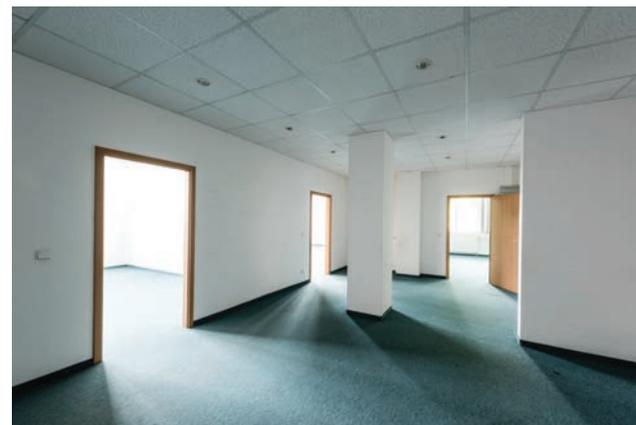
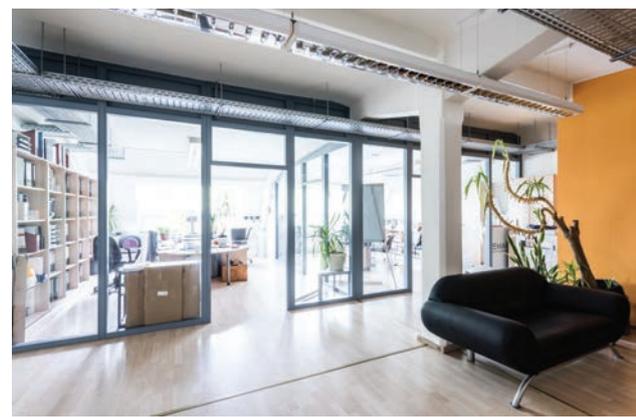
**Mieter 4.OG**

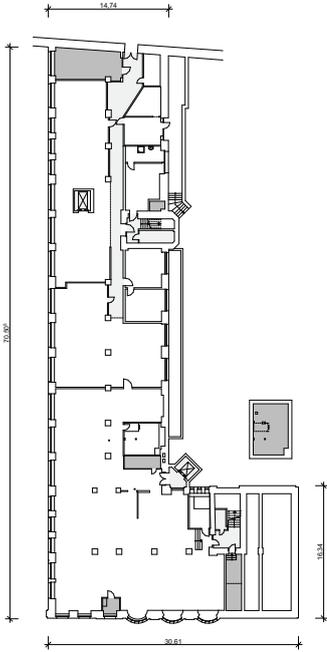
- 1443,14 m<sup>2</sup>
- 194,41 m<sup>2</sup>
- 74,63 m<sup>2</sup>
- 603,35 m<sup>2</sup>
- Leerstand  
0 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
2315,53 m<sup>2</sup>

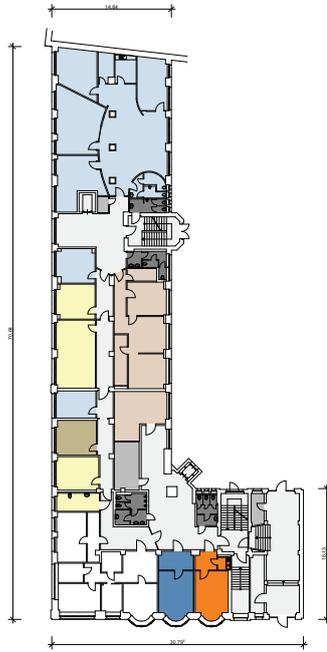
- Flure / Treppen
- Haustechnik
- Sanitäräume extern

# GEBÄUDE E

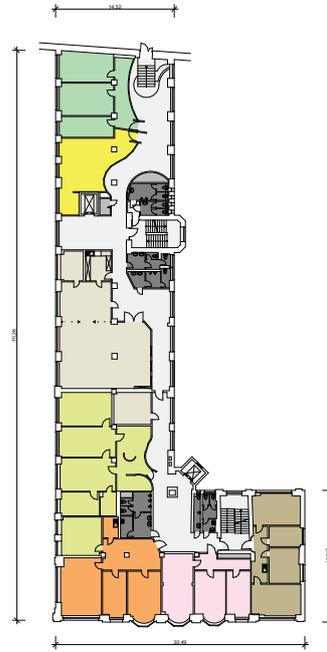




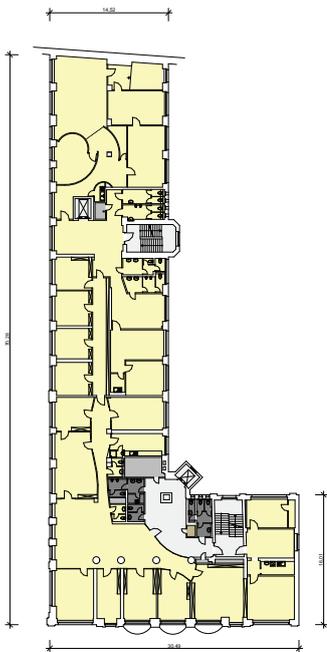
BAU E \_ Untergeschoss



BAU E \_ Erdgeschoss



BAU E \_ 1.Obergeschoss



BAU E \_ 2.Obergeschoss



BAU E \_ 3.Obergeschoss

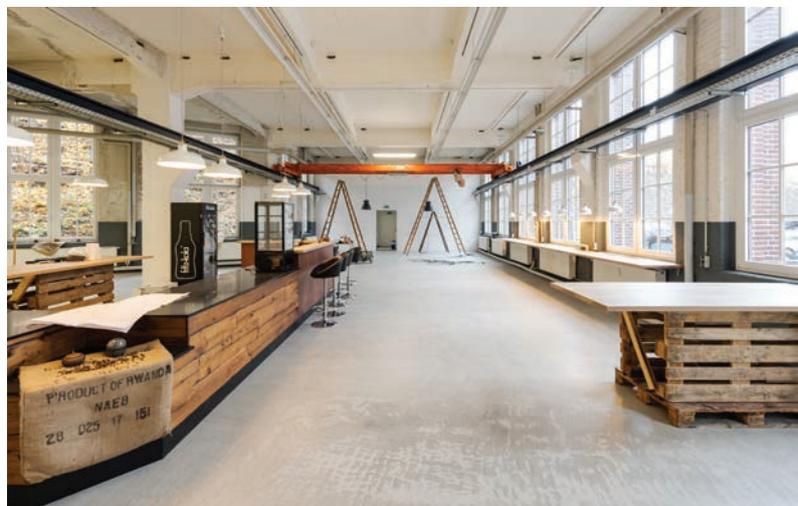


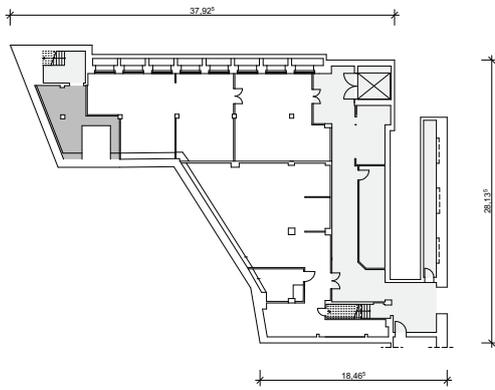
BAU E \_ 4.Obergeschoss

**LEGENDE**

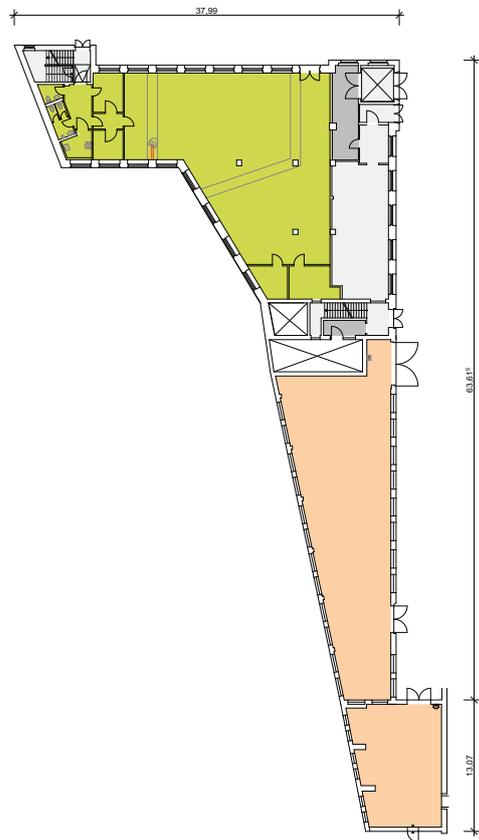
- Mieter UG**
- Leerstand 841,10 m<sup>2</sup>
- Mieter EG**
- 275,05 m<sup>2</sup>
- 54,85 m<sup>2</sup>
- 123,54 m<sup>2</sup>
- 21,72 m<sup>2</sup>
- 34,87 m<sup>2</sup>
- 31,88 m<sup>2</sup>
- Leerstand 118,17 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 700,86 m<sup>2</sup>**
- Mieter 1.OG**
- 56,52 m<sup>2</sup>
- 88,25 m<sup>2</sup>
- 162,07 m<sup>2</sup>
- 158,20 m<sup>2</sup>
- 110,36 m<sup>2</sup>
- 83,63 m<sup>2</sup>
- 86,41 m<sup>2</sup>
- Leerstand 0 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT**
- Mieter 2.OG**
- 958,06 m<sup>2</sup>
- 1,67 m<sup>2</sup>
- Mieter GESAMT 959,73 m<sup>2</sup>**
- Mieter 3.OG**
- 238,49 m<sup>2</sup>
- 61,12 m<sup>2</sup>
- 116,35 m<sup>2</sup>
- 116,35 m<sup>2</sup>
- 264,78 m<sup>2</sup>
- 38,43 m<sup>2</sup>
- 43,50 m<sup>2</sup>
- Leerstand 0 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 913,41 m<sup>2</sup>**
- Mieter 4.OG**
- 323,47 m<sup>2</sup>
- 320,93 m<sup>2</sup>
- 88,60 m<sup>2</sup>
- 239,68 m<sup>2</sup>
- Mieter+Leerstand GESAMT 971,81 m<sup>2</sup>**
- Flure / Treppen
- Haustechnik
- Sanitärräume extern

# GEBÄUDE F

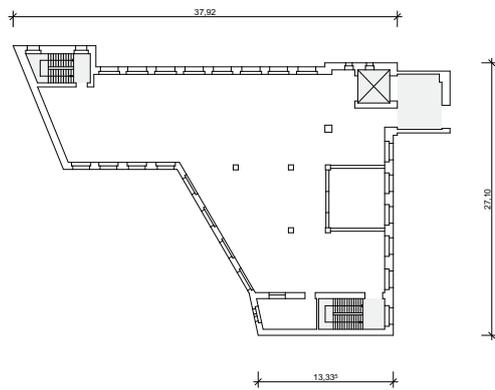




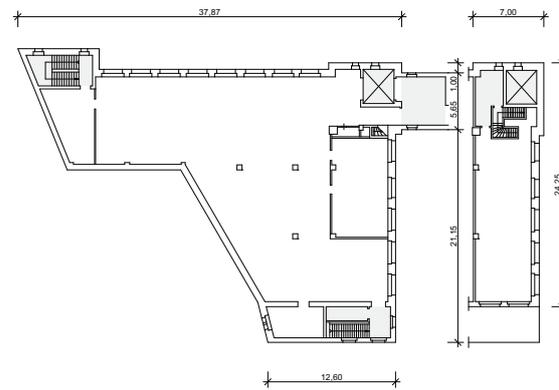
BAU F \_ Untergeschoss



BAU F \_ Erdgeschoss



BAU F \_ 1.Obergeschoss



BAU F \_ 2.Obergeschoss

**LEGENDE**

**Mieter UG**

Leerstand 356,95 m<sup>2</sup>

**Leerstand GESAMT 356,95 m<sup>2</sup>**

**Mieter EG**

365,55 m<sup>2</sup>

376,11 m<sup>2</sup>

Leerstand 0 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT 741,66 m<sup>2</sup>**

**Mieter 1.OG**

Leerstand 496,92 m<sup>2</sup>

**Mieter GESAMT 496,92 m<sup>2</sup>**

**Mieter 2.OG**

Leerstand 601,58 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT 601,58 m<sup>2</sup>**

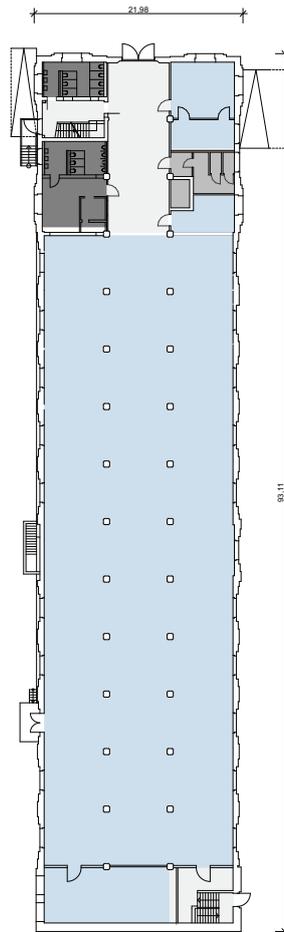
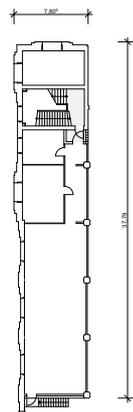
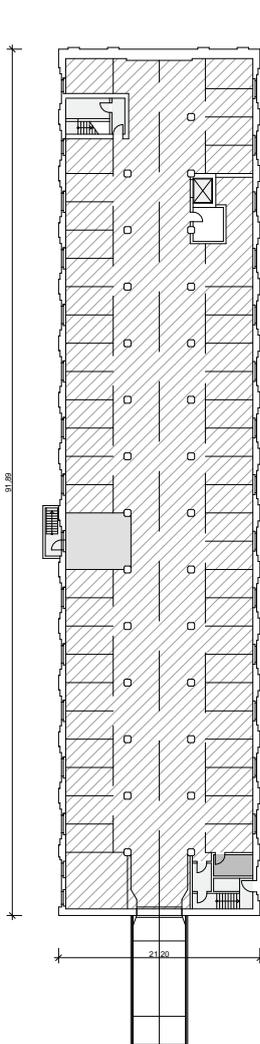
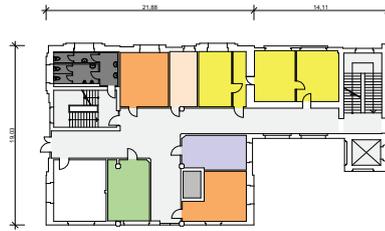
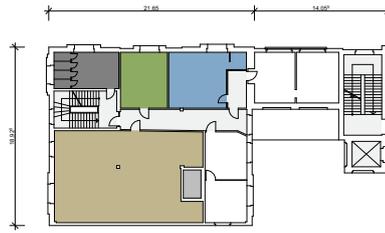
Flure / Treppen

Haustechnik

Sanitäräume extern

# GEBÄUDE G





**LEGENDE**

**Mieter UG**

Tiefgarage  
1625,98 m<sup>2</sup>

Leerstand  
11,41 m<sup>2</sup>

**Tiefgarage+Leerstand GESAMT**  
**1637,39 m<sup>2</sup>**

**Mieter EG**

1.486,01 m<sup>2</sup>

85,65 m<sup>2</sup>

**Mieter GESAMT**  
**1571,66 m<sup>2</sup>**

**Mieter ZG**

Leerstand  
180,87 m<sup>2</sup>

**Mieter GESAMT**  
**180,87 m<sup>2</sup>**

**Mieter 1.OG**

58,99 m<sup>2</sup>

25,37 m<sup>2</sup>

18,00 m<sup>2</sup>

74,91 m<sup>2</sup>

29,01 m<sup>2</sup>

Leerstand  
37,02 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
**243,30 m<sup>2</sup>**

**Mieter 2.OG**

30,37 m<sup>2</sup>

143,99 m<sup>2</sup>

41,02 m<sup>2</sup>

Leerstand  
90,15 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT**  
**305,53 m<sup>2</sup>**

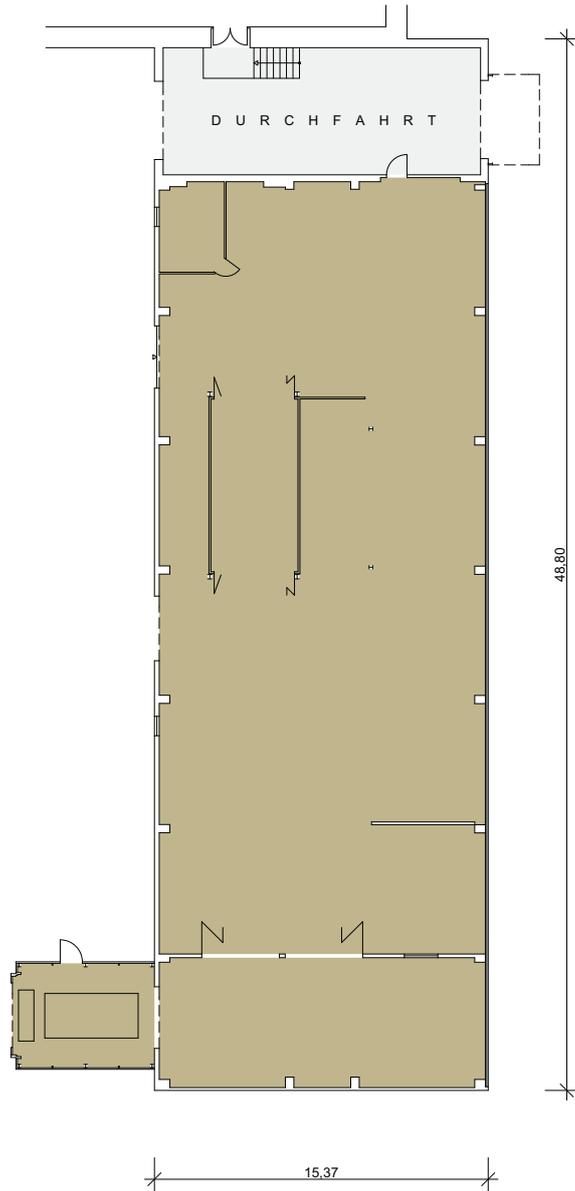
Flure / Treppen

Haustechnik

Sanitärräume extern

# GEBÄUDE I





### LEGENDE

Mieter EG

656,18 m<sup>2</sup>

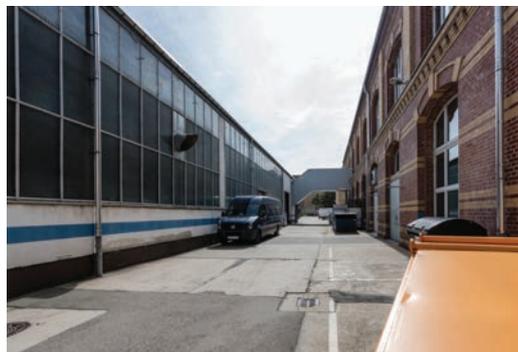
Flure / Treppen

Mieter GESAMT

656,18 m<sup>2</sup>

BAU I \_ Erdgeschoss

# GEBÄUDE L





### LEGENDE

#### Mieter EG

438,19 m<sup>2</sup>

790,64 m<sup>2</sup>

351,41 m<sup>2</sup>

333,06 m<sup>2</sup>

257,55 m<sup>2</sup>

Leerstand  
232,06 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT  
2402,91 m<sup>2</sup>**

#### Mieter 1.OG

106,19 m<sup>2</sup>

83,67 m<sup>2</sup>

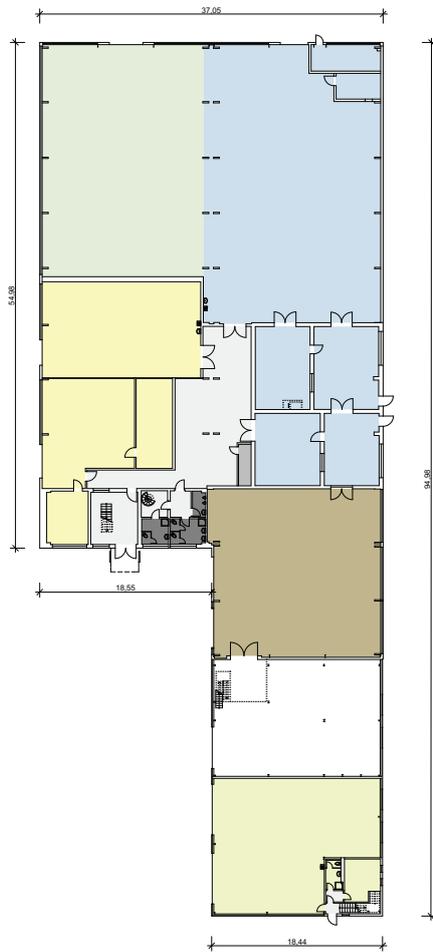
Leerstand  
209,92 m<sup>2</sup>

**Mieter+Leerstand GESAMT  
399,78 m<sup>2</sup>**

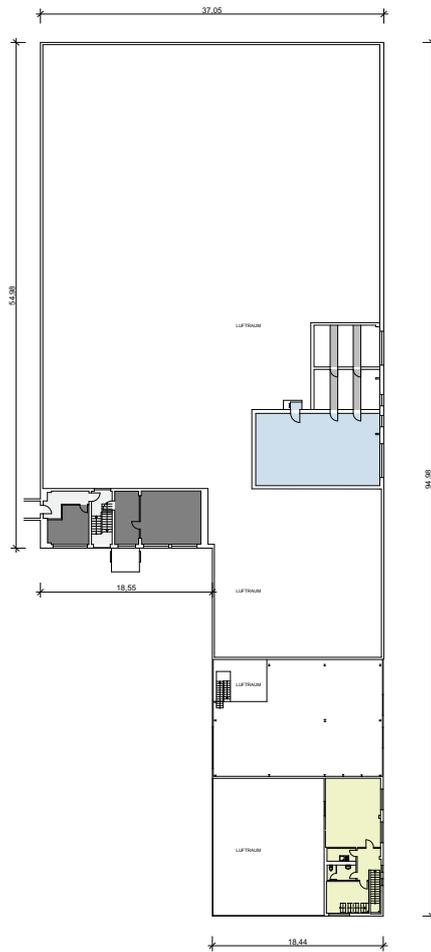
Flure / Treppen

Haustechnik

Sozialräume / Umkleiden



BAU L \_ Erdgeschoss



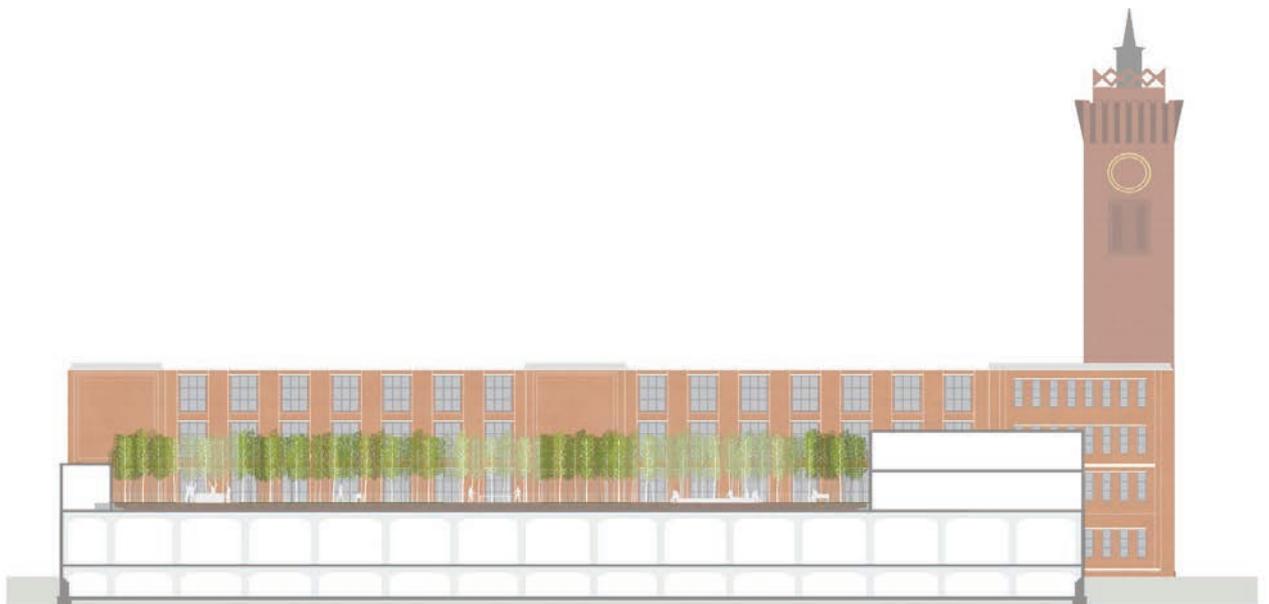
BAU L \_ 1.Obergeschoss

Durch die Entwicklungen in Nürnberg aber insbesondere durch die Spinnerei in Leipzig hat sich unser Unternehmen einen hervorragenden Ruf bei Mietern, Kommunen und bei der Landespolitik erworben. Wir beleben mit unseren Projekten Städte, schaffen positive Presse und etablieren nachhaltige Qualität in Architektur und Inhalten. Wir genießen sehr großes Vertrauen darin Orte zu schaffen, die wegen der richtigen Mischung aus Mietern und Themen eine Strahlkraft entwickeln und eine hohe öffentliche Wahrnehmung erfahren.

Auch der Wirkbau in Chemnitz hat sich in den letzten drei Jahren zu einem lebendigen Areal mit interessanten gewerblichen Nutzungen entwickelt. Kleinere Produktionsbetriebe, Lageristen und Ausbildungswerkstätten prägten anfangs das Areal. Für neue Impulse sorgte die Vermietung des Gebäudes B, das komplett als Unternehmenssitz genutzt wird und die Ansiedlung junger Technologie Unternehmen sowie der Kreativwirtschaft. 2018 eröffnet das Chemnitzer Startup Staffbase sein neues Büro auf über 2.000 qm im geradezu sakral anmutenden Dachgeschoss der Halle C. Der Bohnenmeister, eine Kaffeerösterei mit Kaffeehausbetrieb im Glockenturm Gebäude F und die ehemalige Kantine des Wirkbaus, unter dem Namen NOMAD mit neuem Look und Angebot, beleben das Areal zusätzlich und sind Anziehungspunkt auch für Besucher von außerhalb.



Diese ambitionierte wie nachhaltige Entwicklung möchten wir weiterführen und mit dem mit dem Gebäude G im Herzen der Liegenschaft ein Zentrum geben. Das Dach der eingeschossigen Halle mit einer Grundfläche von ca. 2.000 qm soll zukünftig als üppiger Dachgarten gestaltet werden. Die umstehenden Fabrikbauten sind deutlich höher, sodass die grüne Lunge des Wirkbaus die Qualität des Arbeitsumfeldes der anliegenden Unternehmen enorm steigert. Der Dachgarten ist eine Oase und Begegnungsraum und über die Verbindungsbrücken auf dem Niveau des 1.OG von allen Mieteinheiten und Besuchern im Wirkbau zu erreichen. Im Erdgeschoss der Halle G wollen wir eine Ausstellungshalle für interdisziplinäre Projekte an der Schnittstelle zwischen Kunst, Kultur, Wissenschaft und Bildung etablieren und unterschiedliche Akteure eine Plattform finden. Das Gesamtkonzept mit Kunst im öffentlichen Raum, Dachgarten und Ausstellungshalle wird den Wirkbau weiter für die Öffentlichkeit öffnen und das Areal zu einem Kulminationspunkt über das Quartier Altchemnitz hinaus machen.



Für die neu vermietbaren Gewerbeflächen kalkulieren wir mit einer durchschnittlichen Miete von ca. 3,50 EUR/qm/Monat netto kalt ohne weitere Investitionen. Soweit Investitionen nötig werden, bilden sich diese in einer entsprechend höheren Miete ab. Alle Obergeschosse sind durch große Lastenfahrstühle gut erschlossen und weisen erhebliche Deckentraglasten aus. Hier können auch Nutzer bedient werden, für die sonst nur Erdgeschossflächen in Frage kommen.

Dieses Exposee dient Ihnen als Gesamtüberblick zum Wirkbau. Kommen Sie gerne auch mit Ihren speziellen Wünschen für Mietflächen auf uns zu. Unsere Entwicklung soll sehr nutzerorientiert erfolgen.



**MIB AG**

**MIB Coloured Fields GmbH**

Weißenfelsener Straße 65 G  
04229 Leipzig

**Bertram Schultze**

Projektleitung  
MIB Coloured Fields GmbH

Büro Wirkbau Chemnitz

Annaberger Straße 73  
Lothringer Straße 11  
09111 Chemnitz

Telefon: +49 (0)371 - 56 36 444

Mobil: +49 (0)172 - 8200 209

Email: [info@wirkbau.de](mailto:info@wirkbau.de)