

## Themenspezial

## GRUBER PROJEKTENTWICKLUNG



Mit den „Bäckerschen Höfen“ entsteht ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum auf fünf lichtdurchfluteten Geschossen, das durch flexible Grundrisse und modernste Ausstattung überzeugt.

Animation und Foto: Gruber

## Regensburgs neue Büroflächen

Die Bäckerschen Höfe werden ein hochmodernes Büro- und Dienstleistungsgebäude für Bürobetriebe, Ärzte, Anwälte, Steuerberater und viele mehr.

Von Stefanie Straßburger

**REGENSBURG.** Das wird Regensburgs neuer „Place to work“: 4700 Quadratmeter Büroflächen, verteilt auf fünf Etagen befinden sich aktuell in der Bauphase und werden Anfang nächsten Jahres mit Leben gefüllt. Die „Bäckerschen Höfe“, wie der Gebäudekomplex heißt, bieten in exzellenter Lage alles, was man sich in Regensburg als potenzieller Mieter nur wünschen kann – und sind dementsprechend stark nachgefragt.

## Unschlagbare Lage

2011 bereits hat sich die Firma Gruber Wohnbau und Vertriebs GmbH das Grundstück zwischen Frankenstraße und Protzenweiherbrücke gesichert. „Bei den ersten Gesprächen mit der Stadt wurde uns ein Realisierungswettbewerb empfohlen“, erzählt der Gesellschafter Karlheinz Gruber. Das Unternehmen folgte dem Rat. „Das hat sich gelohnt“, sagt Gruber rückblickend. „Denn auf diese Weise sind sehr viele Ideen entstanden, die zur aktuellen Realisierung beigetragen haben.“

Sieben Architekten waren am Realisierungswettbewerb beteiligt und auch die Zusammenarbeit mit der Stadt verlief durchweg sehr positiv. Der wirtschaftlich beste Architekturvorschlag befindet sich gerade in der Umsetzung. Besonders schön: die markante Gestaltung zur Frankenstraße hin oder die Ausrichtung der drei großen Wohntürme, die es zulassen, dass man auch vom Bürogebäude aus immer einen Durchblick in Richtung Altstadt hat. Doch das sind nur zwei von vielen gut durch-



Die „Bäckerschen Höfe“ verfügen durch die gute Anbindung, die vorhandene Infrastruktur sowie die Nähe zur Innenstadt über viele Standortvorteile für Büro- und Gewerbemietler.

Foto: Istvan Pinter

dachten und individuell an den Standort angepassten Vorteilen der Bäckerschen Höfe: Sie sind altstadtnah und von überall gut erreichbar. Sie bieten Parkplätze und eine großzügige Tiefgarage. Sie sind hochmodern ausgestattet, lichtdurchflutet und flexibel einteilbar. Sie haben Bushaltestellen direkt vor der Haustür und einen ruhigen, parkähnlich angelegten Innenhof sowie ein kleines Café/Bistro mit integriertem Freisitz für erholsame Mittagspausen. Kurz: Die Bäckerschen Höfe sind ein perfekter Standort für Büro- und Gewerbeflächen.

Für die Immobilien-Expertin Daniela Gruber-Sokoll sind Altstadtstandorte nach wie vor sehr attraktiv für eine gewerbliche Nutzung. Was jedoch moderne Standards wie Energieeffizienz oder eine flexible Grundrisseinteilung angeht, seien Anlagen

wie die Bäckerschen Höfe eindeutig im Vorteil – sie werden nämlich nach den neuesten Standards der Gebäudetechnik gebaut. Hinzu kommt auch die viel entspanntere Parkplatzsituation, die schon bei der Planung genau auf das Objekt abgestimmt wurde. Das Besondere an den Bäckerschen Höfen aber ist, dass sie trotz modernster Umsetzung und Ausstattung nur einen Katzensprung vom Stadtkern entfernt sind.

## Hohe Frequenz und Nachfrage

„Unschlagbar ist auch die große Frequenz, bedingt durch die Lage“, so Daniela Gruber-Sokoll weiter. „Direkt neben der großen Ampelanlage wird man einfach gesehen und ist somit automatisch schon in den Köpfen der zukünftigen Kunden.“

Die Büro- und Gewerbeflächen der Bäckerschen Höfe verteilen sich

auf fünf Geschosse mit je rund 950 Quadratmetern mit lichtdurchfluteten Büro- und Praxisräumen, großer Tiefgarage und attraktiven Ladenflächen für Handel und Dienstleister.

Die neuen Flächen sind gefragt. Wie die Verteilung aber letztendlich aussehen wird, hängt stark von den Interessen ab: Möglich wäre nach Angaben des Bauträgers beispielsweise, ähnliche Berufsgruppen zu sogenannten Kompetenzzentren – mit jeweils eigenen Räumlichkeiten – zusammenzufassen, um so die Synergieeffekte für alle Beteiligten zu nutzen. Aktuell sind drei Einheiten pro Etage geplant, die sowohl weiter unterteilt als auch zu sehr großen Einheiten zusammengefasst werden können. „Wir richten uns hier ganz nach den Wünschen und Vorstellungen unserer Mietinteressenten“, sagt Gruber-Sokoll.

## Ein perfekter Standort

Die Bäckerschen Höfe vereinen ideale Vorteile für Wohn- und Gewerberäume.

Von Stefanie Straßburger

**REGENSBURG.** „Domblick“, „Am Welterbe“ oder „Am Zwei-Flüsse-Eck“: Die Namen der einzelnen Häuser sagen fast alles aus, was man über die „Bäckerschen Höfe“ wissen muss. Die einzigartige Lage ist tatsächlich etwas ganz Besonderes: direkt am Wasser an Regen und Donau und dazu direkt am üppigen Grüngürtel der Regensburger Altstadt. Gleich über die angrenzende Protzenweiherbrücke liegt der Regensburger Stadtteil Stadtamhof, der mit zur Welterbezone gehört, und in knapp fünf Minuten ist man zu Fuß an der Steinernen Brücke. Nicht zuletzt ist auch die Autobahnbindung so komfortabel wie kaum an einem anderen Ort.

Doch was entsteht da eigentlich genau? Die wichtigsten Daten kurz zusammengefasst:

## Was sind die Bäckerschen Höfe?

Zwischen der Frankenstraße und der Protzenweiherbrücke entsteht ein charmantes architektonisches Ensemble. Es besteht aus einem markanten verglasten Dienstleistungs- und Gewerbezentrum, dessen Grundrisse sehr flexibel angepasst werden können. Daran grenzt ein weißes Wohngebäude. Zudem gibt es vier attraktive Wohntürme mit jeweils sieben bis 18 Eigentumswohnungen. Mit eingeplant sind auch ausreichend Besucherparkplätze.

## Wie groß ist das Grundstück?

Auf insgesamt 6500 Quadratmetern finden nicht nur die Gebäude, sondern auch Grünanlagen Platz, die zum Verweilen einladen.

## Wann wird fertiggestellt?

Baubeginn war im März 2016, die Fertigstellung soll Ende 2017 erfolgen.

## Wer ist der Bauträger?

Bauträger ist die Firma Gruber Wohnbau und Vertriebs GmbH – ein familiengeführtes Unternehmen mit Hauptsitz in Wackersdorf, das in und um Regensburg einen ausgezeichneten Ruf genießt und auf 26 Jahre Erfahrung in den Bereichen Neubau und Altstadtsanierung zurückblicken kann. Wie zahlreiche Auszeichnungen bestätigen, steht bei der Arbeit höchste Qualität bei der Planung und Realisierung im Mittelpunkt. Zusätzlich bietet das Unternehmen seinen Kunden auch eine professionelle Immobilienverwaltung mit modernem Gebäudemanagement an.

## KONTAKT

Gruber Projektentwicklung  
„Bäckergasse“ GmbH & Co. KG

Eichenstraße 21  
92442 Wackersdorf  
Telefon: +49 (0) 9431 / 7550-0  
Fax: +49 (0) 9431 / 755077  
info@gruberwohnbau.de  
www.gruberwohnbau.de



## DIE BÄCKERSCHEN HÖFE FÜR GEWERBLICHE MIETER

Die Bäckerschen Höfe begeistern durch eine moderne Fassade, flexible Grundrisse von 132 bis 950 Quadratmeter sowie durch moderne technische Lösungen. Ab dem ersten Obergeschoss gibt es Hohlraumböden, Kühlung und Beheizung erfolgen über Metallrasterdecken. Die Be- und Entlüftung läuft mechanisch, aus der Abluft wird Wärme zurückgewonnen.

Die Büroeinheiten sind mit LED-Decken-Ein- und Anbauleuchten ausgestattet und es steht eine Parkgarage mit ausreichend Stellplätzen zur Verfügung. Der aktuelle Stand sowie weitere Informationen sind einsehbar auf [www.baekersche-hoefe.de](http://www.baekersche-hoefe.de). Ansprechpartner für alle Fragen rund um das Objekt sind Karlheinz Gruber und Daniela Gruber-Sokoll.



Daniela Gruber-Sokoll, Kathrin Gruber, Renate Gruber und Karlheinz Gruber (v. li.) stehen hinter der Gruber Wohnbau und Vertriebs GmbH.