



Mall & High-street

SAARBRÜCKEN.

VON EHEMALIGEN TEXTIL- & MEHLFABRIKEN ZU NEUEN BÜROS

Quelle Luftbild: Mainzer Straße/Bing Maps, 2023

WO EINST TEXTILIEN UND MEHL PRODUZIERT WURDEN ...



Haus 1: Mainzer Straße 180,
ehem. Fabrikgebäude der Kleiderfabrik H. Hoff

Heute: Büros (überwiegend Leerstand) und Kantine

Mieter: Flächen zum Teil vermietet (kurze Restlaufzeit)



Haus 2: Fasanerieweg 21,
ehemalige Mehl-/Backwarenfabrik

Heute: neue Open-Space-Büros

Mieter: Flächen vermietet (kurze Restlaufzeit)

Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

01

... MITTEN IM SAARBRÜCKER STADTTEIL ST. JOHANN ...

Adressen: Haus 1
Mainzer Straße 180
66121 Saarbrücken

Haus 2
Fasanerieweg 21
66121 Saarbrücken

Einwohnerzahl: ca. 181.960 (Stand 12/2022)
– Stadtteil St. Johann: ca. 31.475 (Stand 12/2020)

Bundesland: Saarland

Entfernungen:

- Französische Grenze: ca. 7 km
- Zweibrücken/RLP: ca. 45 km
- Metz/Frankreich: ca. 70 km
- Luxemburg ca. 100 km



Entfernungen vom Standort aus:



A 620 ca. 1,4 km (E 29)
A 6 ca. 3 km
A 1 ca. 9 km



Busstationen
– Halberg ca. 500 m
– Schneidershof ca. 500 m



B 51 ca. 500 m
B 41 ca. 4 km



Flughafen SCN
ca. 11 km



Stadtmitte/Rathaus ca. 5 km
Europa Galerie ca. 6 km
Saarbasar ca. 800 m



Saarbahn-Haltestelle
Römerkastell ca. 700 m
Hbf. Saarbrücken ca. 6 km



Personen-Schifffahrt
Saarbrücken ca. 5 km

... UMGEBEN VON ZAHLREICHEN NAMHAFTEN FIRMEN ...



Bildquelle: Bing Maps, 2023

03

... MIT BESTEN STANDORTGEGEBENHEITEN ...

Lage: Saarbrücken ist aufgrund seiner Nähe zur französischen Grenze und der landschaftlich ansprechenden Umgebung sowohl bei Touristen als auch bei Arbeitnehmern sehr beliebt. Die beiden Bürogebäude befinden sich im östlich gelegenen Saarbrücker Stadtteil St. Johann. Zu beliebten Ausflugszielen der Nachbarschaft gehören das Staatstheater, der St. Johanner Markt, das Rathaus und die Basilika St. Johann, die Johanneskirche, der Saarbasar, der Zoo Saarbrücken, das Historische Museum Saar und das Museum für Vor- und Frühgeschichte.

Verkehrsanbindung: Haus 1 liegt direkt an der Mainzer Straße (L 119), Haus 2 dahinter. In 500 m Entfernung ist die Auffahrt auf die Bundesstraße B 51. Die nächste Autobahn, die A 620, ist nur ca. 1,4 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in nur 500 m, die nächste Saarbahn-Haltestelle (Römerkastell) in nur 700 m erreichbar. Die Anreise von Kunden und Mitarbeitern erfolgt vorwiegend mit dem Auto.

Infrastruktur: Die beiden Bürogebäude befinden sich eingebettet zwischen Gewerbe-/Industrie- und Einzelhandelsflächen. Nördlich (getrennt durch die Bahnstrecke) und südöstlich (getrennt durch die Mainzer Str.) schließen sich größere Büro- und Verwaltungsflächen an. Es besteht hohe Nachfrage an Büroflächen (Co-Working-Spaces), aber auch an Wohnflächen.

Branchenumfeld: Direkt neben den beiden Gebäuden befindet sich ein Baumarkt, der sich mit ihnen eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt teilt. Westlich anschließend beginnt der Gewerbepark Fasanerieweg, der hauptsächlich kleinere Handwerksbetriebe, Autohäuser und Werkstätten beherbergt. In der Nachbarschaft sind zahlreiche größere Büro- und Verwaltungsgebäude. Wenige hundert Meter westlich vom Standort findet man Einzelhandel (Discounter, Fachmärkte) sowie das Fachmarktzentrum Saarbasar. In einem Umkreis von ca. 0,5–1 km sind mehrere Fast-Food- und Imbissbetreiber, in ca. 1–1,5 km Entfernung einige Restaurants zu finden.

Zusammenfassung: Die Lage dieses Standorts bietet eine lebendige und geschäftige Atmosphäre, die von zahlreichen, teils namhaften Unternehmen in der Umgebung geprägt ist. Die gute Verkehrsanbindung schafft eine perfekte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden, Geschäftspartner und Lieferanten.

... UND VORHANDENEM BAUPLANUNGSRECHT ...

Haus 1:

Grundstücksgröße:	5.850 m ²
Bebauungsplan:	Nr. 135.03.07 (Halbergstraße–Schneidershof)
Geltendes Baurecht:	Gewerbegebiet (GE 1) GRZ: 0,8 GFZ: 3,2 Mind. 3, max. 4 Vollgeschosse, Oberkante Attika max. 217 m über NN Geschlossene Bauweise Flachdach
Nicht zulässig:	Lagerhäuser und -plätze, Sportanlagen und Vergnügungsstätten

Haus 2:

Grundstücksgröße:	6.272 m ²
Bebauungsplan:	Nr. 135.03.07 (Halbergstraße–Schneidershof)
Geltendes Baurecht:	Gewerbegebiet (GE) GRZ: 0,8 GFZ: 1,1 4 Vollgeschosse Geschlossene Bauweise Flachdach
Nicht zulässig:	Sportanlagen und Vergnügungsstätten

... BEFINDEN SICH HEUTE DIE GEBÄUDE „HAUS 1“ UND „HAUS 2“ ...

ERLÄUTERUNG:

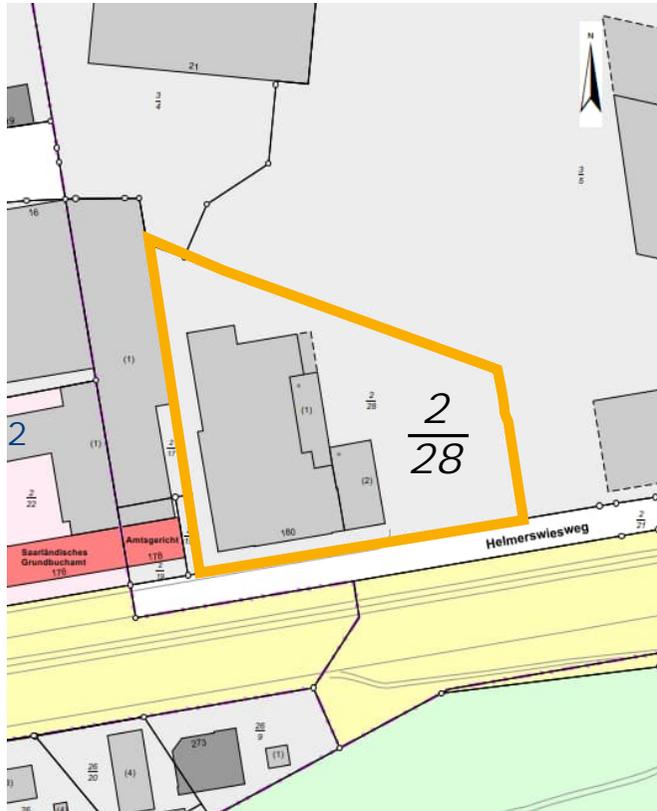
- 1 Gemeinsam genutzte Einfahrt Mainzer Straße zum Gesamt-Areal (Haus 1, Haus 2, Hornbach)
- 2 Elektrische Schranke zum Parkplatz Haus 1
- 3 Manuelle Schranke zur Durchfahrt Haus 1
- 4 Gemeinsam genutzte Einfahrt Fasanerieweg zum Gesamt-Areal (Haus 1, Haus 2, Hornbach)
- 5 Manuelle Schranke (Entsorgungsplatz Haus 2)
- 6 Bahnstrecke der Deutschen Bahn



Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

... DEREN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM KATASTERPLAN ERSICHTLICH SIND ...

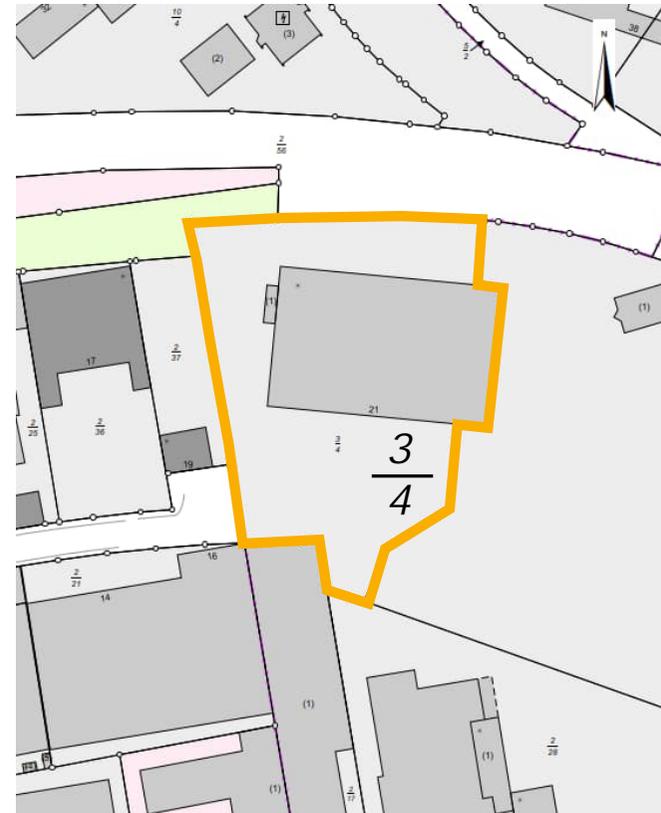
Haus 1:



Gemarkung:
St. Johann

Flur 17,
Flurstück 2/28

Haus 2:



Gemarkung:
St. Johann

Flur 17,
Flurstück 3/4

... UND DEREN BESTANDSDATEN SIE HIER EINSEHEN KÖNNEN.

Haus 1:

Adresse:	Mainzer Straße 180 66121 Saarbrücken
Grundstücksgröße:	5.850 m ²
Objektart:	Bürogebäude/Kantine
Baujahr:	1955/1960 (2 Gebäudeteile)
Eigentümer:	GBS Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH
Gebäudeanzahl:	1
BGF:	ca. 6.352 m ²
Geschosse:	4 Geschosse (einschließlich UG)
Nutzung:	Büro, Archiv (derzeit eingeschränkt nutzbar aufgrund von Brandschutzmängeln), Kantine/Gastro
Stellplätze:	ca. 51
<u>Kaufpreissumme:</u>	Abgabe eines Gebots, provisionsfrei!

Haus 2:

Adresse:	Fasanerieweg 21 66121 Saarbrücken
Grundstücksgröße:	6.272 m ²
Objektart:	Bürogebäude
Baujahr:	1955/1976
Eigentümer:	GBS Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH
Gebäudeanzahl:	1
BGF:	ca. 4.520 m ²
Geschosse:	4 Geschosse (einschließlich UG und „Turm“)
Nutzung:	Büro
Stellplätze:	ca. 74
<u>Kaufpreissumme:</u>	Abgabe eines Gebots, provisionsfrei!

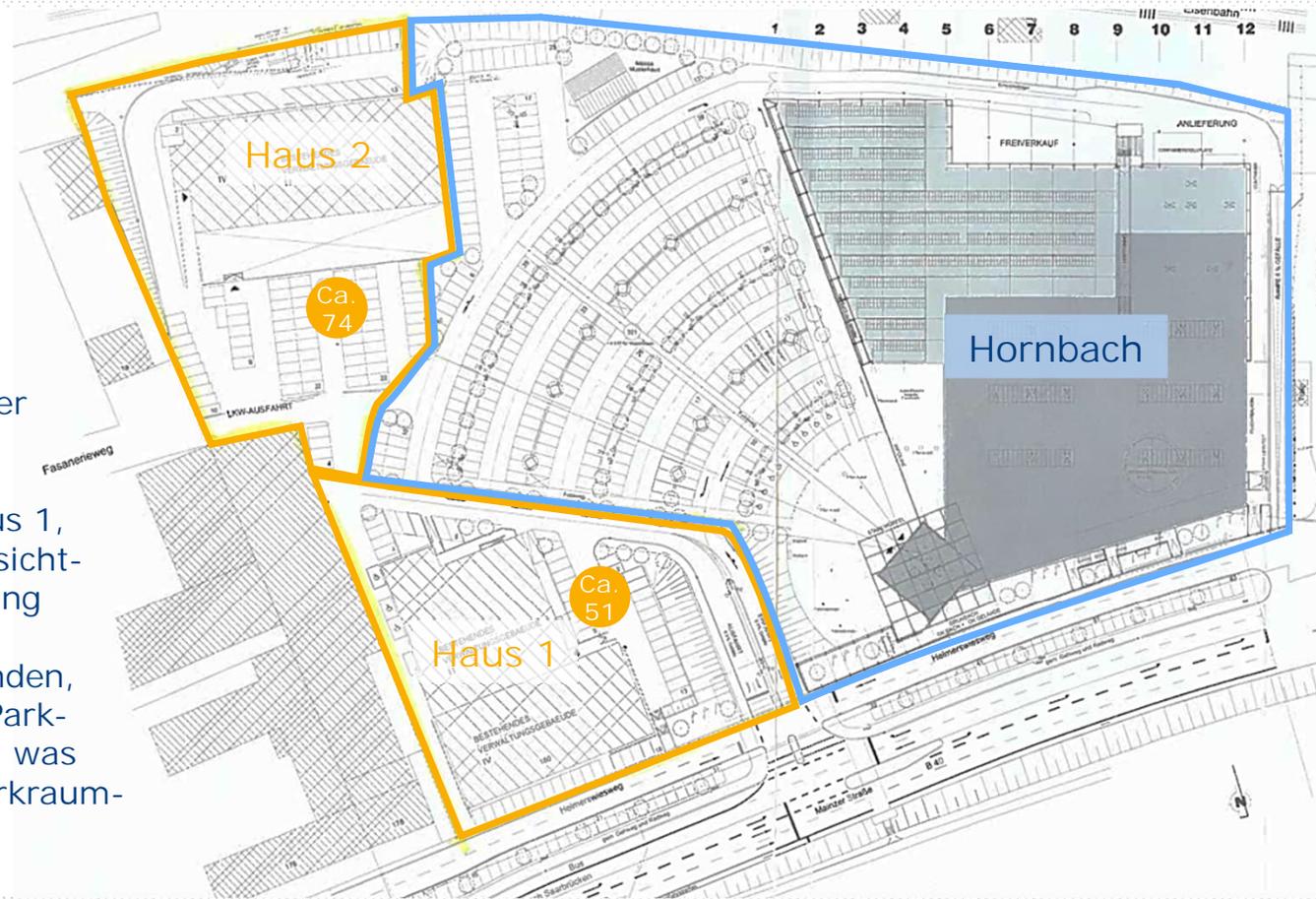
MIT PARKPLÄTZEN ...

Stellplatznachweis:

Haus 1	ca. 51
Haus 2	ca. 74
Summe	ca. 125

Die Zuordnung der Stellplätze auf die einzelnen Gebäude wird anhand der farblichen Linien in der abgebildeten Grafik sichtbar.

Es gibt auf den Parkplätzen der Eigentümer Haus 1, Haus 2 und Hornbach z. T. Beschilderungen hinsichtlich der Zuordnung; bei der tatsächlichen Nutzung werden und wurden diese in der Vergangenheit jedoch nicht durchgängig durch Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten (usw.) berücksichtigt, sondern die Parkplätze der jeweiligen Nachbarn z. T. mitgenutzt, was seitens aller Parteien geduldet wurde (kaum Parkraum-Kontrollen).



Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

... UND VERSCHIEDENEN NUTZUNGSFLÄCHEN (HAUS 1) ...



Großraumbüro



Großraumbüro



Büro



Konferenzraum



Lager



Treppenhaus, Empfang



Kantine



Kantine

Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024



HAUS 2 – WELCOME ZONE

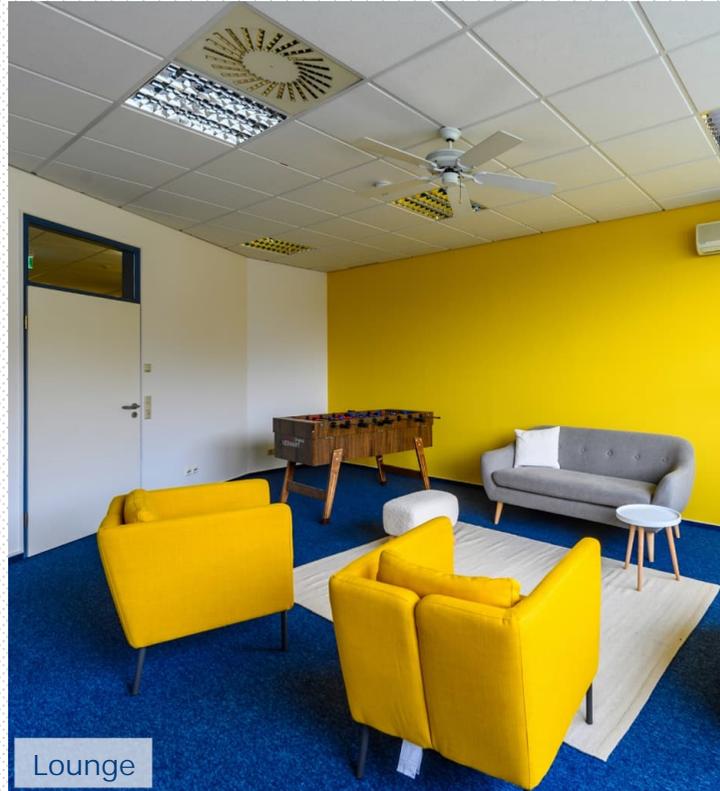
Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

11

... SOWIE MODERNSTEN BÜORÄUMEN (HAUS 2) ...



Locker Room



Lounge



Großraumbüro



Großraumbüro

Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

... DIE ERST KÜRZLICH UMGEBAUT WURDEN ...



Konferenzraum



Büro



Treppenhaus, Empfang



Konferenzraum



Lounge

Bildquelle: METRO PROPERTIES, 2024

... WARTEN DIESE BEIDEN OBJEKTE AUF IHRE ANFRAGE!

Mall &
High-
street

IHRE FRAGEN
BEANTWORTEN
WIR GERN!

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG
Mall & Highstreet
Asset Management

Jochen Fischer
E-Mail: am@metro-properties.de

Erstellt von: Asset Enhancement & Marketing

DISCLAIMER.



Seitens der METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG einschließlich aller mit ihr i. S. v. §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, ihrer jeweiligen Vertreter, Angestellten oder Beauftragten (nachfolgend zusammen auch MP genannt) wird bzgl. der Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Informationen und Unterlagen oder bzgl. ggf. hierin – ausdrücklich oder konkludent – enthaltener Prognosen oder Meinungen oder ggf. unzutreffender, lückenhafter oder unpräziser Aussagen keine Haftung übernommen; keinesfalls handelt es sich insoweit um Zusicherungen oder wird eine Garantie oder sonstige Verpflichtung seitens MP übernommen. Gleiches gilt für ggf. ergänzend zur Verfügung gestellte Informationen und Unterlagen.

Weder MP noch ihre Vertreter, Angestellten oder Beauftragten übernehmen eine Garantie oder sind bevollmächtigt, Zusicherungen oder Garantien – ausdrücklich oder konkludent – bzgl. oder für MP oder bzgl. der Vollständigkeit oder Richtigkeit der übermittelten Informationen und Unterlagen oder bzgl. anderer ggf. in diesem Zusammenhang übermittelter schriftlicher oder mündlicher Informationen abzugeben.

Lediglich Erklärungen, Zusicherungen oder Garantien, die im Rahmen eines wirksamen, schriftlichen Kaufvertrags seitens MP bzw. der konkreten Verkaufsgesellschaft (Eigentümerin) abgegeben bzw. übernommen werden, haben bindende Wirkung.

Weder dieses Dokument noch einzelne Teile dieses Dokuments stellen ein Kaufangebot dar oder beinhalten ein Kaufangebot bzgl. der dargestellten Objekte. Die dargelegten oder übermittelten Informationen, ob schriftlich oder mündlich, stellen keine Geschäftsgrundlage für einen Kaufvertrag, eine Investitionsentscheidung oder eine Kaufentscheidung dar und beinhalten keine solche. Dieses Dokument und die Übermittlung von Unterlagen und Informationen seitens MP beinhaltet nicht die Übernahme einer Verpflichtung seitens MP, einen Verkaufsprozess zu beginnen, zu konkretisieren oder fortzusetzen.

MP übernimmt keine Verpflichtung, dem Empfänger zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen oder ggf. unzutreffende Informationen zu korrigieren oder nicht übermittelte Informationen oder Unterlagen zu aktualisieren oder zu vervollständigen.

MP behält sich vor, ohne Angabe eines Grunds zu jedem Zeitpunkt einen unterbreiteten Zeitplan ganz oder teilweise abzuändern, den Verkaufsprozess zu beenden und Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Investoren und Kaufinteressenten einzustellen.

MP übernimmt in keinem Fall Kosten oder Ausgaben, die einem potenziellen Investor oder Kaufinteressenten im Zusammenhang mit der Sichtung, Bewertung oder Prüfung der übermittelten Unterlagen oder auf andere Weise im weitesten Sinne entstehen oder entstehen können.

Weder das Dokument noch die darin enthaltenen Informationen dürfen an Dritte weitergegeben oder im Ganzen oder in Auszügen reproduziert werden. Die in der Vertraulichkeitsvereinbarung festgelegten Bedingungen sind strikt einzuhalten.

Das Dokument stellt keine Empfehlung seitens MP oder ihrer Vertreter, Angestellten oder Beauftragten zum Erwerb der Objekte dar. Dem Empfänger wird empfohlen, sich qualifiziert beraten zu lassen.