



ALBRECHT DÜRER
AIRPORT NÜRNBERG

EXPOSÉ
UNSERE PREMIUMLAGE
AM NÜE



ENTSPANNT ABHEBEN.

ZUSAMMENFASSUNG

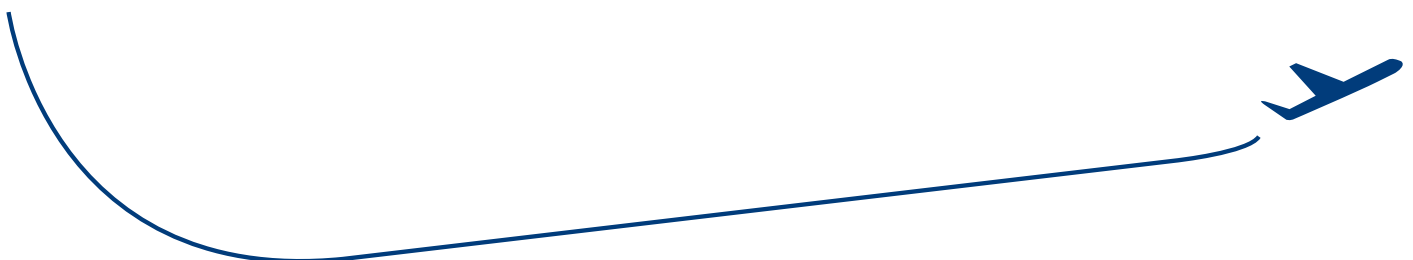


PARKHAUS P1



Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg bereitet die Ausschreibung eines Erbbaurechtes für ein Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Terminalgebäude vor. Es handelt sich dabei um das Areal des ehemaligen Parkhaus 1. Der Flughafen möchte die Chance nutzen, diesen Premiumstandort mit einer qualitativ hochwertigen Nutzung und einer modernen Architektur zu ergänzen.

Dieses Exposé dient der grundsätzlichen Beschreibung des Standortes sowie der Vorstellung der vom Flughafen favorisierten Nutzungspotenziale.



ZUSAMMENFASSUNG



Entspannt abheben: Das ist der Albrecht Dürer Airport Nürnberg. Nah, übersichtlich und entspannt: Das Team des Albrecht Dürer Airport Nürnberg sorgt rund um die Uhr dafür, dass jährlich rund 4,5 Millionen Fluggäste aus der Metropolregion Nürnberg und darüber hinaus mehr als 60 Flugziele nonstop erreichen.

Darunter die schönsten Urlaubsländer, Wirtschaftsmetropolen, internationale Drehkreuze und Städte, in denen Freunde und Verwandte leben. Direkter U-Bahnanschluss direkt am Terminal und über 10.000 Parkplätze machen die Anreise leicht. Shops, Bistros, Restaurant und Supermarkt. Beliebtes Ausflugsziel und begehrter Tagungsort. Große Freiflächen dienen regelmäßig für publikums starke Groß-Events.

Erleben Sie die Zufahrt / Abfahrt als virtuellen Rundgang:
www.airport-nuernberg.de/de/virtueller-rundgang

Weitere Infos unter
airport-nuernberg.de



GEOGRAFISCHE LAGE

Ausgezeichnete Verkehrs- und Zuganbindung und perfekte geografische Lage in Süddeutschland.



5 MIO EINWOHNER in 100km Radius
4,1 MIO EINWOHNER im Kerneinzugsgebiet



GEOGRAFISCHE LAGE

Ausgezeichnete Lage in der Metropolregion mit guten wirtschaftlichen Rahmendaten.



Stand
31.12.2025
548.000

EINWOHNERANZAHL
Quelle Amt für Stadtforschung
und Statistik für Nürnberg

118,9

UMSATZKENNZIFFER

320.595

**SOZIALVERSICHERUNGS-
PFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE**

7,1 %

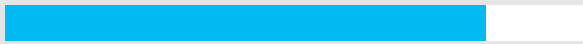
**ARBEITSLOSIGKEIT
DEZEMBER 2025**

GEOGRAFISCHE LAGE

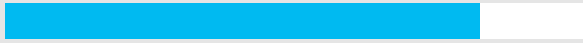
Zukunftschancen der Metropolregion Nürnberg.

RATING VON 400 STÄDTEN IM JAHR 2025

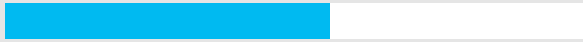
Stärke:



Dynamik



Demografie



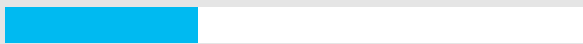
Arbeitsmarkt



Innovation



Wohlstand & Soziale Lage



METROPOLRÄUME

Die Metropolräume Hamburg, Berlin, die Rhein-Schiene, Frankfurt am Main, Stuttgart, Nürnberg-Erlangen sowie München sind und bleiben sehr gut aufgestellt. Sie gehören zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Die Metropolräume zeichnen sich durch eine Großstadt mit einer starken Ausstrahlung ins Umland aus.

Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025. Das Ranking für Deutschlands Regionen

Nürnberg

ALBRECHT DÜRER AIRPORT

WERTSCHÖPFUNG VON 800 MILLIONEN EURO

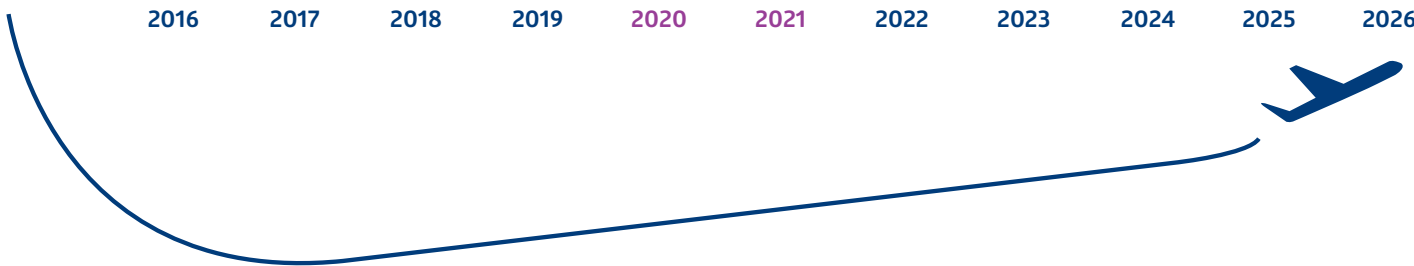
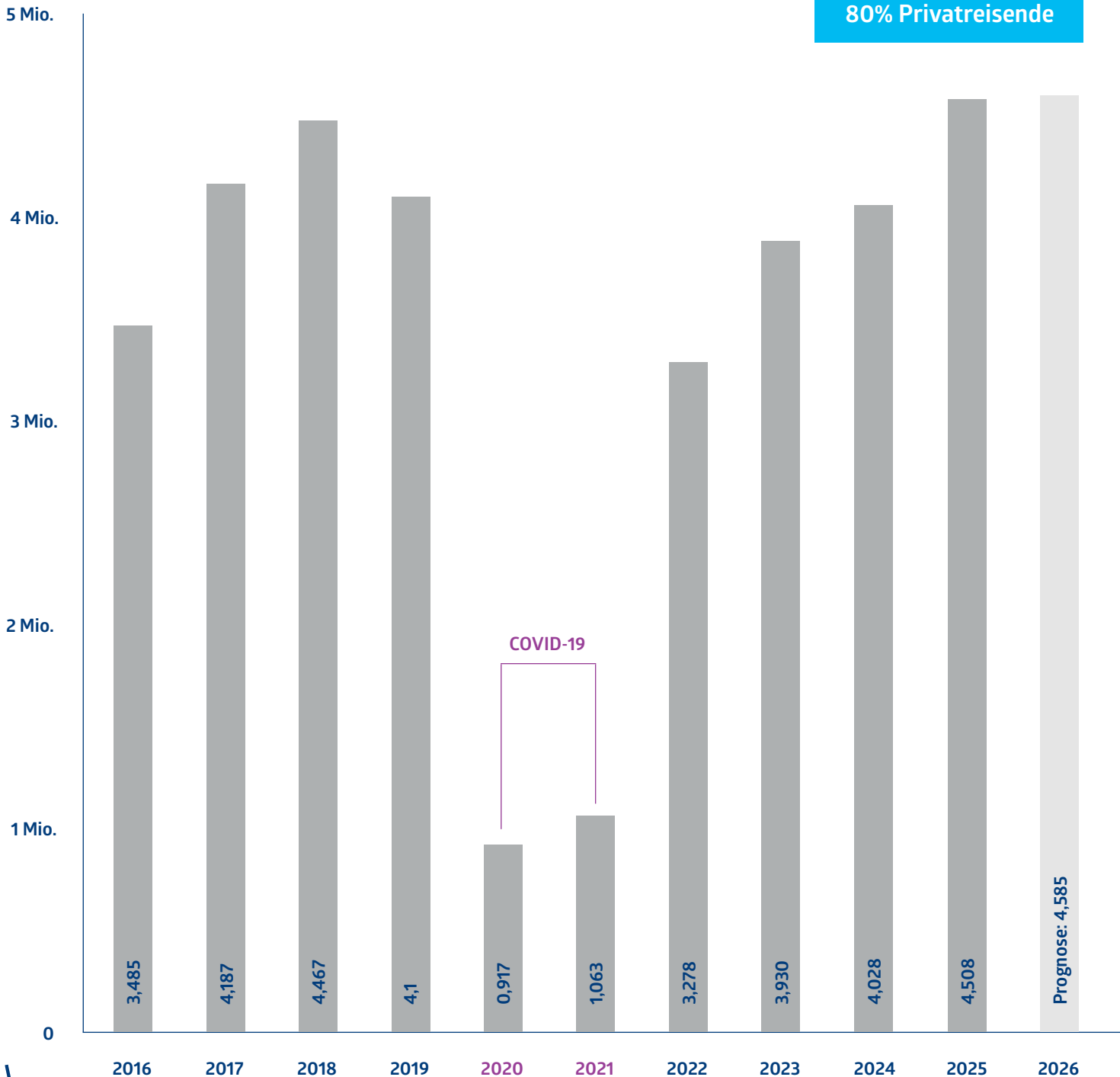
- **ca. 1.050**
Beschäftigte bei der Flughafengesellschaft
- **ca. 4.300**
Beschäftigte am Standort
Quelle: Geschäftsbericht FNG 2022: 4.300
- **ca. 12.000**
direkte und indirekte Arbeitsplätze im Umfeld

Sehr gute Konnektivität mit 10.000 Parkplätzen am Standort, direktem U-Bahn-Anschluss in die Innenstadt und zur Messe, 60 Nonstop-Flugzielen mit 4 internationalen Drehkreuzen.

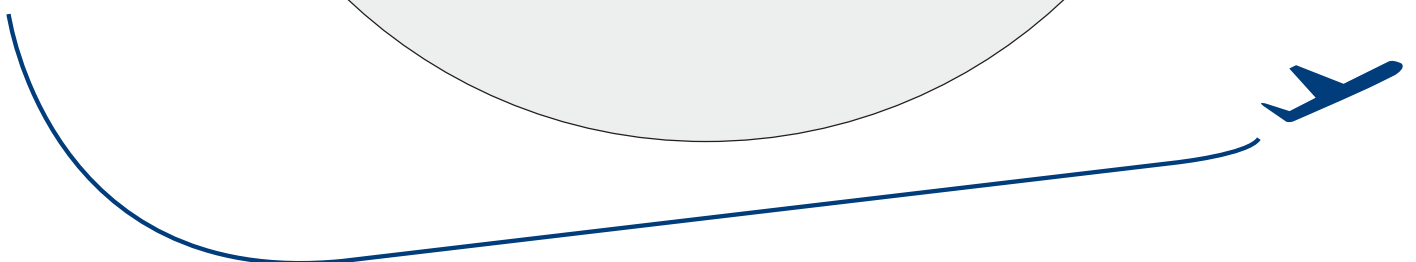
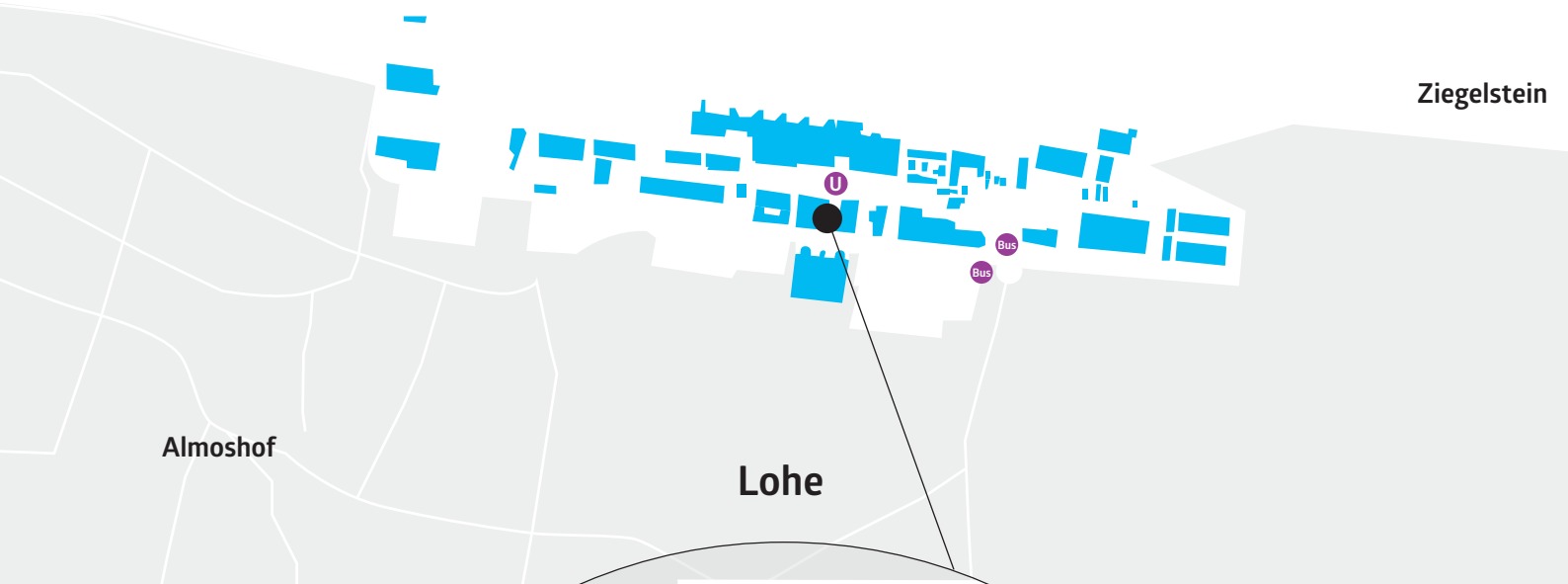
ENTWICKLUNG DER PASSAGIERZAHLEN

des Airport Nürnberg in den letzten zehn Jahren

20% Geschäftsreisende
80% Privatreisende



Airport Nürnberg



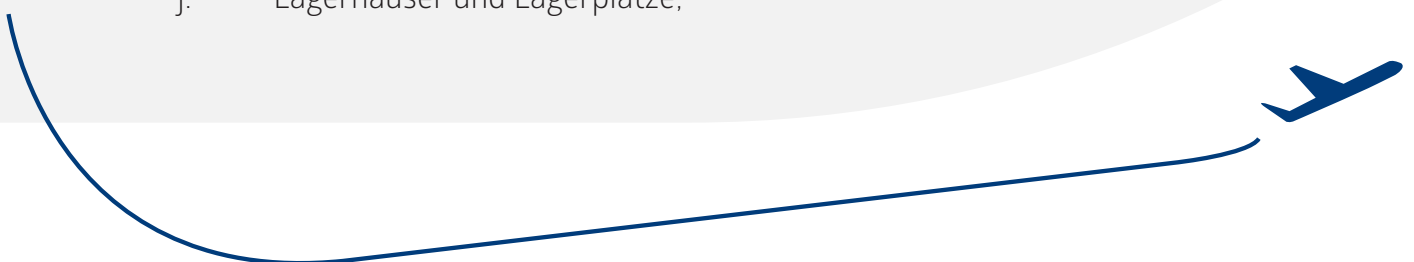
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN 4300

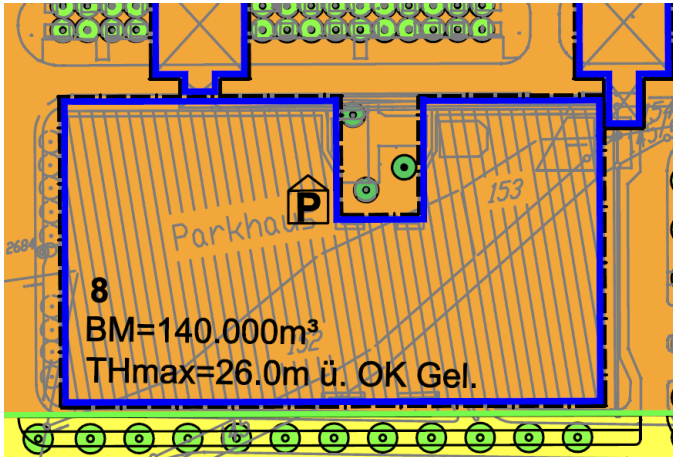
Das sonstige Sondergebiet –Flughafen– dient der Errichtung einerseits von Anlagen und Einrichtungen, die dem unmittelbaren Flughafenbetrieb zuzuordnen sind und andererseits von Anlagen und Einrichtungen, die den Fluggästen, Besuchern sowie Flughafenmitarbeitern dienen und mit der fachplanerischen Zweckbestimmung des Flughafens im Einklang sind.

Zulässig sind:

- a: Anlagen und Einrichtungen, die dem direkten Flughafenbetrieb bzw. dem Nutzungszweck des Flughafens dienen;
- b: Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4500qm. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000qm zulässig;
- c: Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- d: sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe;
- e: Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude;
- f: Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, sozial, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke;
- g: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- h: Tankstellen, Parkhäuser, Kraftfahrzeug-Stellplätze und Großgaragen;
- i: Vergnügungsstätten;
- j: Lagerhäuser und Lagerplätze;



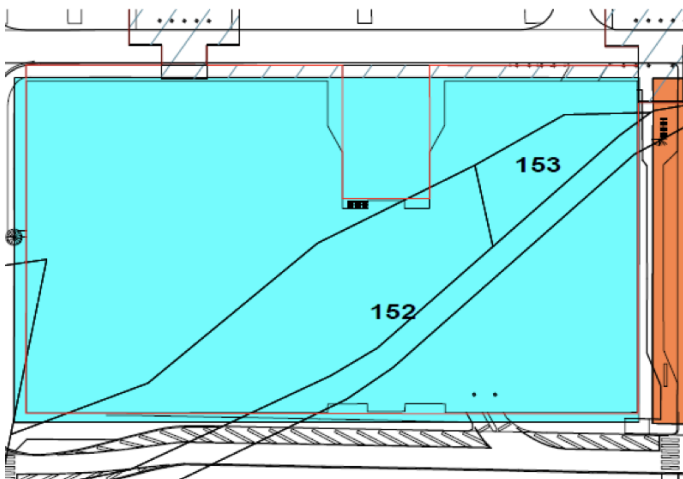
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Auszug B-Plan 4300

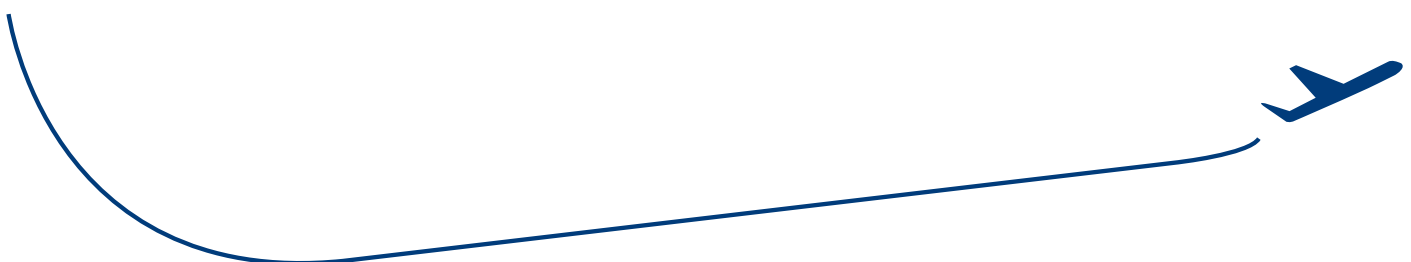
8: Nr. des Baufeldes
BM: maximal zulässige Baumasse
THmax: maximal zulässige Traufhöhe
über Geländeoberkante

Im sonstigen Sondergebiet Flughafen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dieser Grundflächenzahl in Verbindung mit den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten höchstzulässigen Baumassen.



Umgriff Baufeld 8
ca. 6.725 m²

Umgriff Erbbaurechtsgrundstück
ca. 7.190 m² davon ca. 5.800 m²
über/unterbaubar



UNSERE VORSTELLUNGEN

1 — HOTEL

Frühzeitige Klarheit über Flächenbedarf und Konzept; Pachtvertrag vor Baubeginn; gegebenenfalls auch in einem Gebäude mit anderen Nutzungen kombinierbar

2 — BÜRO

Nutzungsart, die große Teile der möglichen Geschossfläche auf dem Grundstück absorbieren kann; Absorption verläuft je nach Nachfrage schrittweise; bei Notwendigkeit von Vorvermietungen verlängert sich die Vermarktungsdauer.

3 — SHOWROOM

Möglichkeit, um EG-Flächen (v.a. in Richtung Terminal) zu nutzen; kann auch als Bürofläche genutzt werden.

4 — ÄRZTE/KLINIKEN

Kann parallel zu Büroflächen vermarktet werden, da die Anforderungen an das Gebäude ähnlich sind; Mieteinheiten sind jedoch meist klein.

5 — GASTRONOMIE

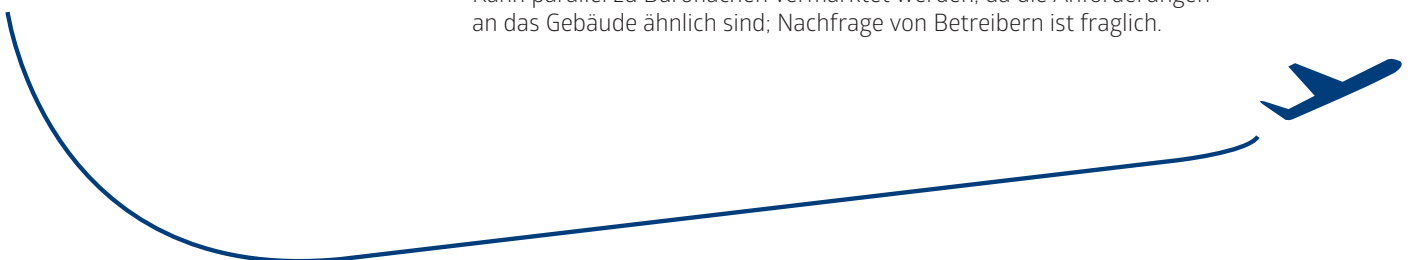
Gastronomie wird in Kombination mit anderen Nutzungen und der bestehenden Nachfrage am Flughafen im EG funktionieren.

6 — KONFERENZ

Sofern die Flächen in ein Bürogebäude integriert werden können und frühzeitig ein Nutzer Interesse zeigt, sinnvolle Nutzungsergänzung für den Flughafen und das Grundstück.

7 — FITNESS

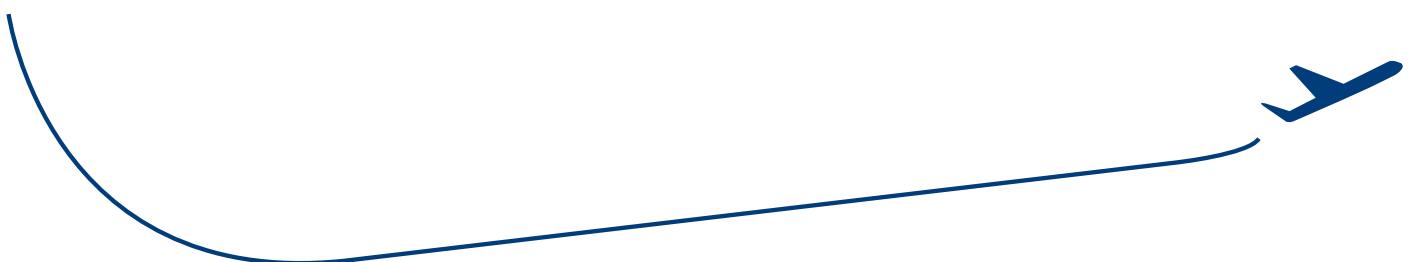
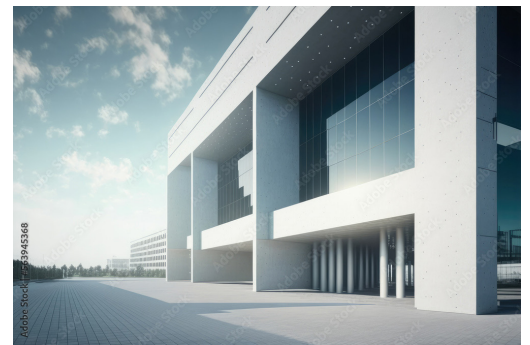
Kann parallel zu Büroflächen vermarktet werden, da die Anforderungen an das Gebäude ähnlich sind; Nachfrage von Betreibern ist fraglich.



UNSER FAVORITEN

1 ——— HOTEL

2 ——— BÜRO

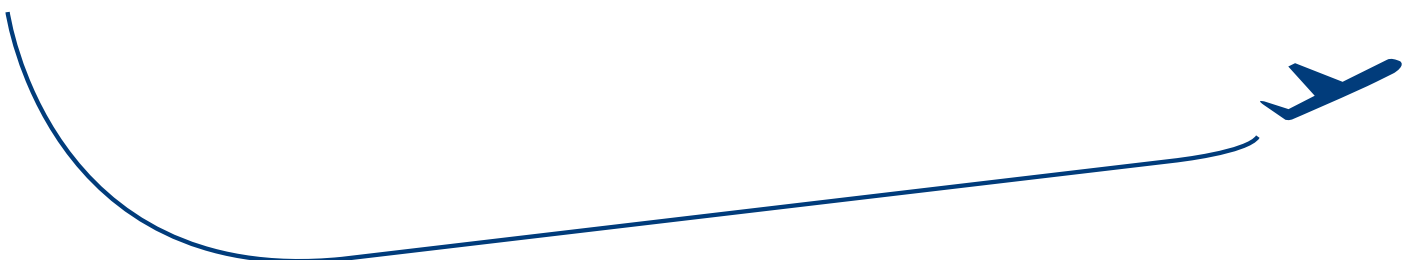


AUSSCHLUSS

Die Ansiedlung folgender Branchen ist an diesem Standort nicht gewünscht.

- — **PARKHÄUSER**
- — **KFZ-PARKPLÄTZE ***
- — **1-STERNE HOTELS/MOTELS**
- — **AUTOVERMIETUNG**
- — **TANKSTELLEN**
- — **BORDELLBETRIEBE**
- — **LOGISTIKBETRIEBE**

* baurechtlich notwendige Stellplätze können auf dem Grundstück (z. B. Tiefgarage) nachgewiesen werden.



VERFAHREN

ABLAUF

Das Verfahren wird nach derzeitiger rechtlicher Bewertung als freiwilliges, privatrechtliches Bieter- und Verhandlungsverfahren zur Verwertung des Grundstücks beziehungsweise zur Bestellung eines Erbbaurechts durchgeführt. Da die Bestellung des Erbbaurechts kein Beschaffungsvorgang im Sinne eines öffentlichen Auftrags nach § 103 GWB oder einer Konzession nach § 105 GWB ist, besteht keine Verpflichtung der FNG zur Durchführung eines Vergabeverfahrens nach dem 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB).

Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages erfolgt im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Bieterverfahrens, dass in Anlehnung an ein strukturiertes Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb geführt wird.

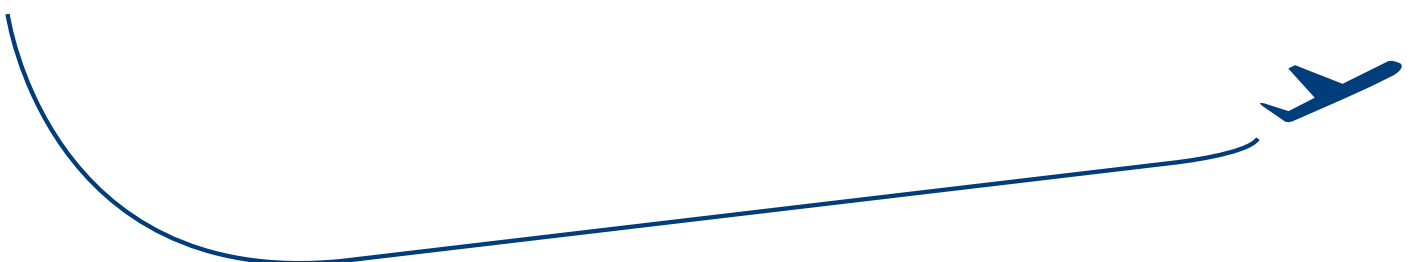
Die Teilnehmer werden aufgrund der eingereichten Teilnahmeanträge und der mit dem Teilnahmeantrag vorgelegten Erklärungen und Nachweise die geeigneten Bewerber ausgewählt. Es werden – soweit eine hinreichende Anzahl von Teilnahmeanträgen geeigneter Bewerber vorliegt –, maximal fünf geeignete Bewerber zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

Die Bieter haben im Rahmen des Verfahrensschrittes die Möglichkeit, Verhandlungsangebote im Hinblick auf die Inhalte sowie die vertraglichen Grundlagen einzureichen. Der Flughafen behält sich vor, mit allen Bietern, die ein vollständiges und wertbares Angebot eingereicht haben eine Aufklärung zu den Angebotsinhalten durchzuführen.

Maßgeblich für die Erteilung des Zuschlages ist die Höhe des Erbbauzinses, das beabsichtigte Nutzungskonzept sowie die architektonische Vision.

DAUER

Der Flughafen schätzt die gesamte Verfahrensdauer von der ersten Veröffentlichung auf der Vergabepattform bis zur Erteilung eines Zuschlages auf rund 12 Monate.



KONTAKT

Flughafen Nürnberg GmbH,
Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg

Herr Peter Möllenbeck
Non Aviation Projektentwicklung

Tel 0911/9 37-18 37
E-Mail moellenbeck-peter@airport-nuernberg.de

oder

Herr Uwe Müller
Leiter Non-Aviation

Tel 0911/9 37-13 12
E-Mail mueller-uwe@airport-nuernberg.de

www.airport-nuernberg.de

