

# Quartier Eurobahnhof

*Erfolgsmodell für  
zukunftsweisende Konversion*

**OBG Gruppe  
als Investitions- und Entwicklungspartner  
der ersten Stunde**

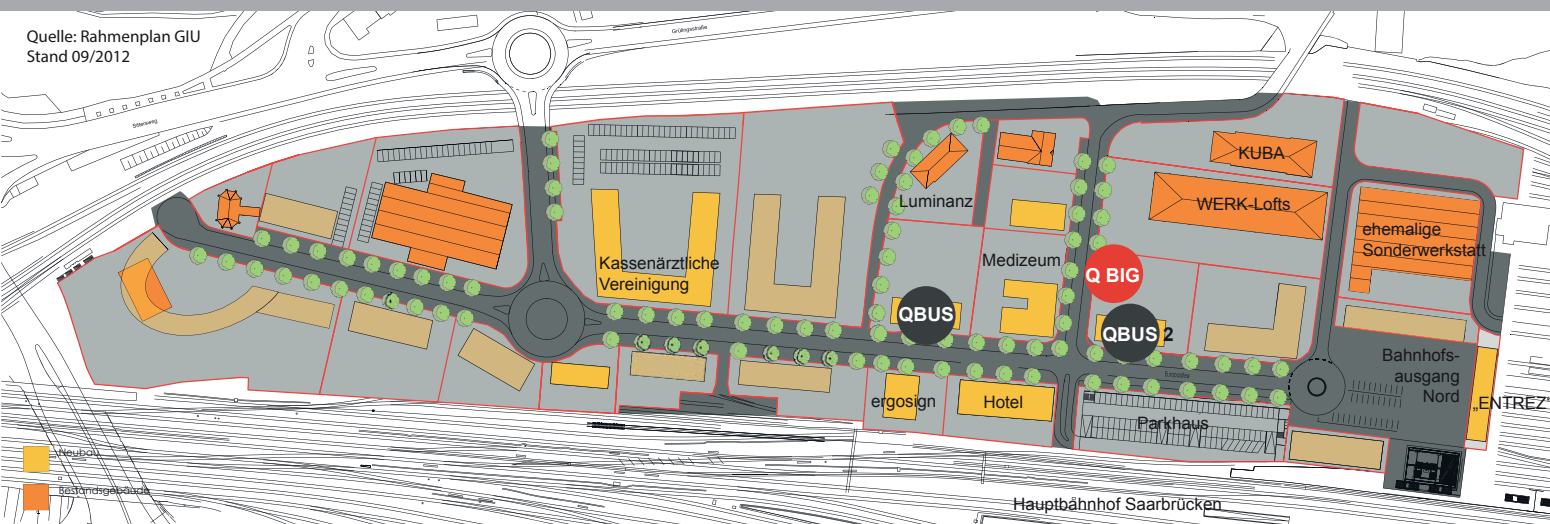




# Quartier Eurobahnhof, Saarbrücken

Die Lage des Quartiers Eurobahnhof ist in Deutschland einzigartig: Die Innenstadt und der Eurobahnhof Saarbrücken mit Anbindung an die Hochgeschwindigkeitsstrecke Frankfurt-Paris sind fußläufig erreichbar. Ein direkter Autobahnanschluss komplettiert die vorbildliche Verkehrsinfrastruktur des Standortes. Das Dienstleistungsquartier befindet sich mitten im Zentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken, der Metropole in der Großregion Saar-Moselle – und damit direkt am Puls der deutsch-französischen Wirtschaftsaktivitäten.

Im Quartier Eurobahnhof standen rund 9 ha Entwicklungsfläche erschlossen zur Verfügung. Heute sind nur noch wenige Grundstücke zu erwerben.







**Charlotte Britz, Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Saarbrücken:**

„Für die erfolgreiche Entwicklung des Quartiers Eurobahnhof waren wir auf innovative und mutige Partner angewiesen. Mit der OBG Gruppe haben wir von Anfang an einen strategisch weitsichtigen Investor und verlässlichen Baupartner gefunden. Die vielfältigen Gebäude entlang der Europaallee zeugen vom vorbildlichen Engagement der Unternehmensgruppe.“

## Das QBUS-Konzept:

### QBUS 1

#### Erstes Passivbürogebäude im Saarland

Mit QBUS 1 wurde am Premiumstandort Eurobahnhof eine hochmoderne, energieeffiziente Büroimmobilie realisiert, bei der die Folgekosten niedrig und klar kalkulierbar sind. Heizung und Kühlung erfolgen unabhängig von fossilen Brennstoffen: Die Immobilie verwendet geothermische Energie und schont so die Umwelt. Das QBUS-Konzept wurde gemeinsam von Unternehmen der OBG Gruppe verwirklicht: Beginnend mit der Entwicklung des funktionalen Nutzungs- und zukunftsweisenden Energiekonzepts über die schlüsselfertige Errichtung auf Grundlage eines GMP-Vertrags (Garantierter-Maximum-

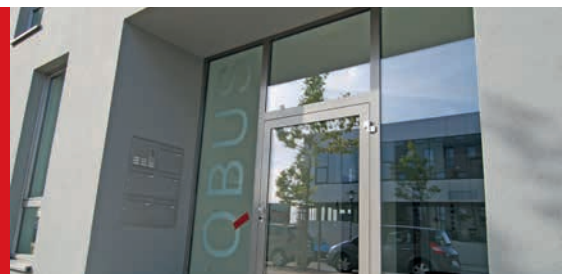
Preis) bis hin zur qualifizierten Vermarktung, zeichneten Firmen aus dem Unternehmensverbund für alle Leistungsphasen dieses Referenzprojekts verantwortlich.

Bauherr und Investor waren die OBG Gruppe und verbundene Geschäftspartner. QBUS steht als Prototyp für sicheres und umweltgerechtes Investment. Dabei geht die Unternehmensgruppe bei Planung, Bau und Bewirtschaftung neue Wege.

Ressourcenschutz, technische Innovation und Investitionssicherheit durch verlässliche Kostenstrukturen stehen im Mittelpunkt.



Ø nur  
**17** Cent/m<sup>2</sup>  
Energiekosten/Jahr



**QBUS 1**





**QBUS 2**



Nur 10 Monate nach Baubeginn war das erste Bürogebäude im Saarland nach Passivhausstandard bereits im Dezember 2011 bezugsfertig. QBUS 1 wird von der zur OBG Gruppe gehörenden QBUS Holding genutzt. Auf knapp 1.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Gebäude moderne Büroräume, die ausschließlich über Erdwärme und Energierückgewinnung beheizt und gekühlt werden. Durch die Kombination aus

- hocheffizienter Wärmedämmung,
- kontrollierter mechanischer Lüftung mit Wärmerückgewinnung,
- Wärmeversorgung über oberflächennahe Geothermie mit Erdsonden und
- geothermischer Kühlung

wurde die außergewöhnliche Energieeffizienz erreicht.

Anfang April 2013 konnte die Verwaltung des QBUS 1 den Mietern die erste Betriebsabrechnung vorlegen. Mit durchschnittlich nur 17 Cent pro Quadratmeter schlugen dabei die Kosten für Heizung und Kühlung zu Buche. Alle in dem modernen Bürokomplex ansässigen Firmen waren positiv überrascht, dass die Passivhaustechnologie die Energiekosten auf dieses Minimum drosseln kann.

## **QBUS 2**

### *Saarland-Headquarter von PwC*

In unmittelbarer Nähe des QBUS 1 entstand im Quartier Eurobahnhof, in zentraler Lage der Landeshauptstadt Saarbrücken, QBUS 2 auf Basis des gleichen zukunftsweisenden Konzeptes. Auch im Zuge der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung dieses Prestigeobjekts, verantworteten Unternehmen der OBG Gruppe im synergetischen Zusammenspiel alle Leistungsphasen. Bauherr und Investor waren wiederum die OBG Gruppe und verbundene Geschäftspartner.

Unmittelbar nach Fertigstellung wurde das Gebäude an den Mieter – PriceWaterhouseCoopers AG (PwC) – übergeben. Auf rund 2.150 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet QBUS 2 moderne Büroräume, die ausschließlich über Geothermie und Energierückgewinnung beheizt und gekühlt werden. „QBUS 2 mit seiner intelligenten Passivhaus-Technologie entspricht den Anforderungen des betrieblichen Umweltmanagements von PwC, das darauf ausgerichtet ist, die ökologischen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit stetig zu verringern“, bestätigt PwC-Standortleiter Joachim Demmer die Vorzüge des Konzeptes für Nutzer.

## **QBIG**

### *Ein weiterer Meilenstein im Quartier Eurobahnhof*

Auch dieses hochmoderne, energieeffiziente Bürogebäude wurde von Unternehmen der OBG Gruppe entwickelt.

In naher Zukunft wird mit QBIG ein weiterer Baustein im Erfolgskonzept Quartier Eurobahnhof realisiert. Das moderne Gebäude wird derzeit zur Vermietung angeboten.

In dem sechsgeschossigen Gebäude entstehen auf einer Gesamtmietfläche von ca. 995 m<sup>2</sup> attraktive Büroräume und Praxen. Jeweils nur eine Mieteinheit pro Etage – mit rund 160 m<sup>2</sup> Bürofläche als optimaler Größenordnung – garantieren Exklusivität. Auch Mieteinheiten über mehrere Etagen sind denkbar, die konkrete Raumaufteilung kann nach den Wünschen des Mieters realisiert werden.



QBIG wird nach aktuellem Stand der Technik errichtet und übertrifft die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung deutlich.

## **MEDIZEUM**

### *Eine mutige Pilotinvestition erfolgreich umgesetzt*



Mit dem Medizeum entstand im Quartier Eurobahnhof eines der ersten Gebäude. Als Generalunternehmer im Auftrag der GEKOBÄ errichtete die OBG Gruppe einen schlüsselfertigen Neubau als hochmodernes medizinisches Dienstleistungszentrum.

Das fünfgeschossige Gebäude ist mit neuester Haustechnik ausgestattet. Alle Flächen der Immobilie sind vermietet.

Das Medizeum ist mit seinen vielfältigen Dienstleistungen zu einem Magnet im neuen Quartier geworden.



# OBG Gruppe

*Erfolgreich planen, entwickeln, investieren  
und realisieren*

Die OBG Gruppe vereint selbständige Unternehmen aus den Bereichen Bau, Spezialbau, Versorgungsinfrastruktur, Handel und Rohstoffe, Immobilien-Effizienz sowie Projekt- und Quartiersentwicklung unter dem Dach einer etablierten Marke der Bauindustrie. Das von der OBG Gruppe als regionalem Marktführer bereitgestellte Bau- und Baudienstleistungsspektrum, verbunden mit dem breiten Portfolio rund um Planung, Optimierung und Unterhaltung von Immobilien und Quartieren, ermöglicht Kunden differenzierte Wahlmöglichkeiten aus einem attraktiven Pool an Spezialanbietern.

## **Weitsichtiger Investor und verlässlicher Partner der ersten Stunde im Quartier Eurobahnhof**

Als im Jahr 1999 die GIU im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken die Aufgabe übernahm, eine von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigte Konversionsfläche zu entwickeln, glaubten nur wenige an die erfolgreiche Gestaltung und Vermarktung eines Dienstleistungs-Quartiers hinter dem Saarbrücker Hauptbahnhof.

Dank der zentralen Lage und des von der GIU erarbeiteten, zukunftsorientierten Nutzungskonzeptes zur Schaffung eines lebendigen Stadtviertels mit optimaler Verkehrsanbindung, erkannte die OBG Gruppe frühzeitig das Potential der Fläche.

In der Folgezeit trug die Unternehmensgruppe als weitsichtiger Investor und verlässlicher Partner bei der Projektierung und Realisierung zukunftsweisender Bauvorhaben maßgeblich zur Entwicklung des Quartiers Eurobahnhof bei.

## **Der Tradition verpflichtet**

Heute präsentiert sich die OBG Gruppe als leistungsfähiger Komplettanbieter mit rund 700 Mitarbeitern und einer Jahres-Bauleistung von ca. 150 Millionen Euro.

50 Jahre erfolgreiche Unternehmensgeschichte fußen auf bewährten Leitmotiven, die auf fachliche Exzellenz, Selbständigkeit, Eigenverantwortung und soziale Kompetenz setzen. Qualitätssicherung, Verlässlichkeit und Transparenz sind Kundenversprechen, denen die Unternehmen der OBG Gruppe – ganz in der Tradition der 1963 gegründeten Firma – verpflichtet sind.

Ihr Ansprechpartner:  
Jürgen Raber  
j.raber@obg-gruppe.de



### **OBG GRUPPE**

ILLINGER STRASSE 150  
66564 OTTWEILER  
TEL 06824 · 3000 30-0  
FAX 06824 · 3000 30-90  
www.obg-gruppe.de  
info@obg-gruppe.de