

Werkstatt & Büro

Projekt am Mewer Ring, Witten

Konzept: Flexible Gewerbelösung für Handwerk, Produktion & Büro



Inhalt

Flexible Gewerbelösung für Handwerk, Produktion & Büro

Raum für Ideen und Entwicklung

In attraktiver Lage entsteht ein zeitgemäßes Gewerbeobjekt, das Funktionalität und architektonische Qualität miteinander verbindet. Das Konzept richtet sich gezielt an Unternehmen, die sowohl Werkstatt- bzw. Produktionsflächen als auch moderne Bürobereiche benötigen - flexibel kombinierbar oder separat nutzbar.

Mit moderner Architektur und einem durchdachten Nutzungskonzept entsteht eine Arbeitsumgebung, die inspiriert - für Menschen, die etwas schaffen, bewegen und weiterentwickeln wollen.

Das Gebäude gliedert sich in Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie Büroflächen im Obergeschoss. Die klare architektonische Struktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung und eine optimale Organisation betrieblicher Abläufe mit kurzen Wegen zwischen Werkstatt und Verwaltung.

Großzügige Öffnungen im Erdgeschoss bieten ideale Voraussetzungen für Anlieferung und Produktion, während die Büroflächen im Obergeschoss durch eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre überzeugen.

Die klare Formsprache, natürliche Materialien und die moderne Gestaltung verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter. Das Objekt bietet eine ideale Verbindung aus Funktionalität, Flexibilität und modernes Arbeiten - perfekt für Unternehmen, die Wert auf effiziente Abläufe und eine repräsentative Adresse legen.

Ob Handwerk, Produktion oder Dienstleistung - hier finden Sie den Raum, um Ihre Ideen wachsen zu lassen.

Lage Grundstück	Seite 2
Konzept	Seite 4
Werkstätten	Seite 6
Büroflächen	Seite 10
Kontakt	Seite 14



Lage

Universitätsstadt Witten

Mewer Ring 3
58454 Witten

Gemarkung: Annen
Flur: 17
Flurstück: 356





Konzept

Das Projekt bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Mietmodelle, um individuellen Anforderungen gerecht zu werden:

Variante A

Kombinierte Nutzung

Ideal für Unternehmen, die Werkstatt und Büro direkt miteinander verbinden möchten:

Gewerbe 1 + Gewerbe 2 (Teilung möglich)

- GE 1 + GE 2 + Büro 1 + Büro 2
 - GE 1 + Büro 1
 - GE 2 + Büro 2

Gewerbe 3

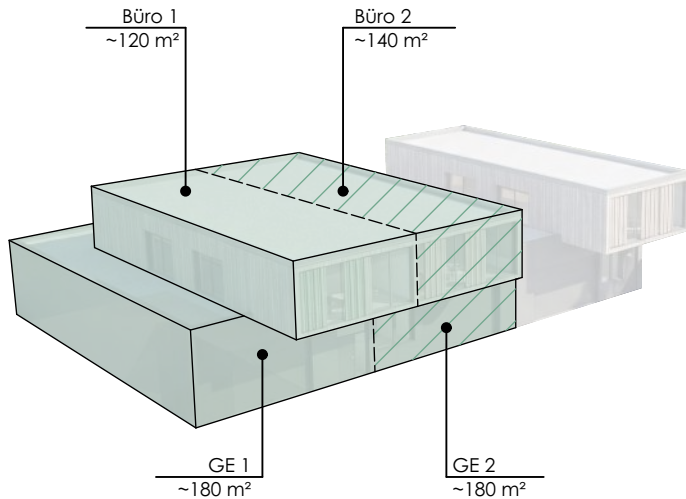
- GE 3 + Büro 3

Diese Struktur ermöglicht eine klare Zuordnung von Arbeitsbereichen innerhalb eines Unternehmens.

Variante B

Einzelvermietung

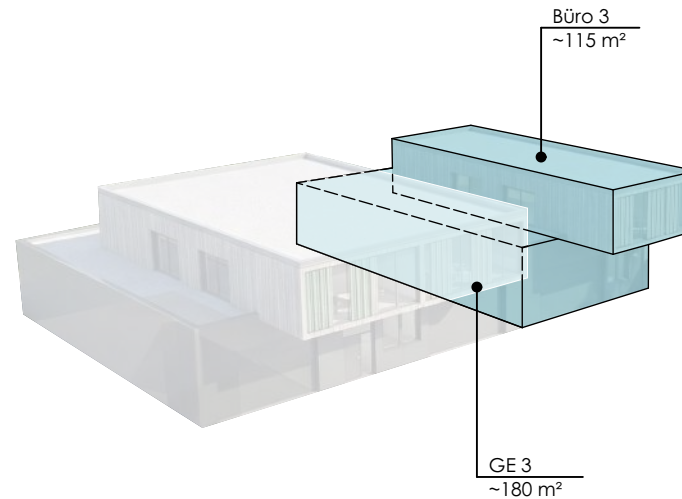
Für maximale Flexibilität können die Einheiten auch separat angemietet werden
Dieses Modell eignet sich besonders für kleinere Betriebe, Start-up's oder Dienstleister.



Flächenberechnung Gewerbe 1	
BGF	345 m²
NRF	300 m²

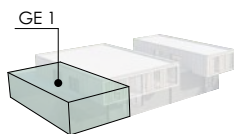
Flächenberechnung Gewerbe 2	
BGF	335 m²
NRF	320 m²

Flächenberechnung Gewerbe 1 + 2	
BGF	680 m²
NRF	620 m²

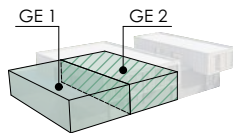
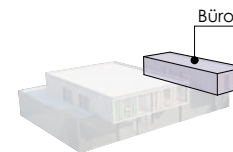
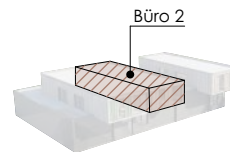
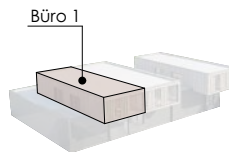
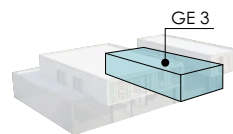
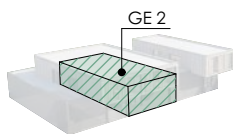


Flächenberechnung Gewerbe 3	
BGF	315 m²
NRF	295 m²

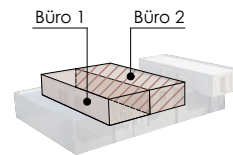
Flächenberechnung Gesamt	
BGF	995 m²
NRF	915 m²



Einzelvermietung möglich



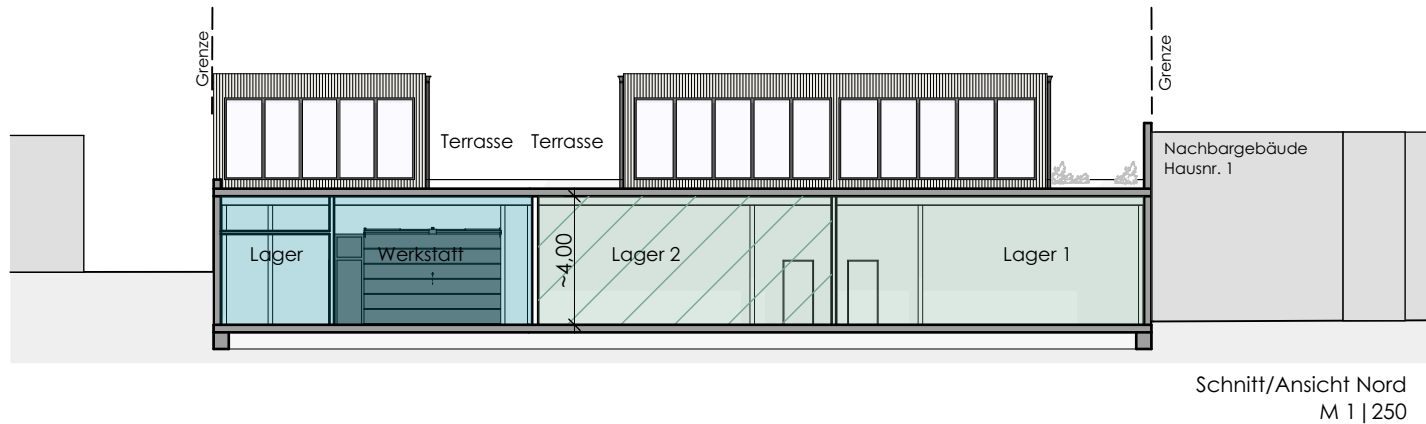
in Kombination möglich



in Kombination möglich



Werkstätte

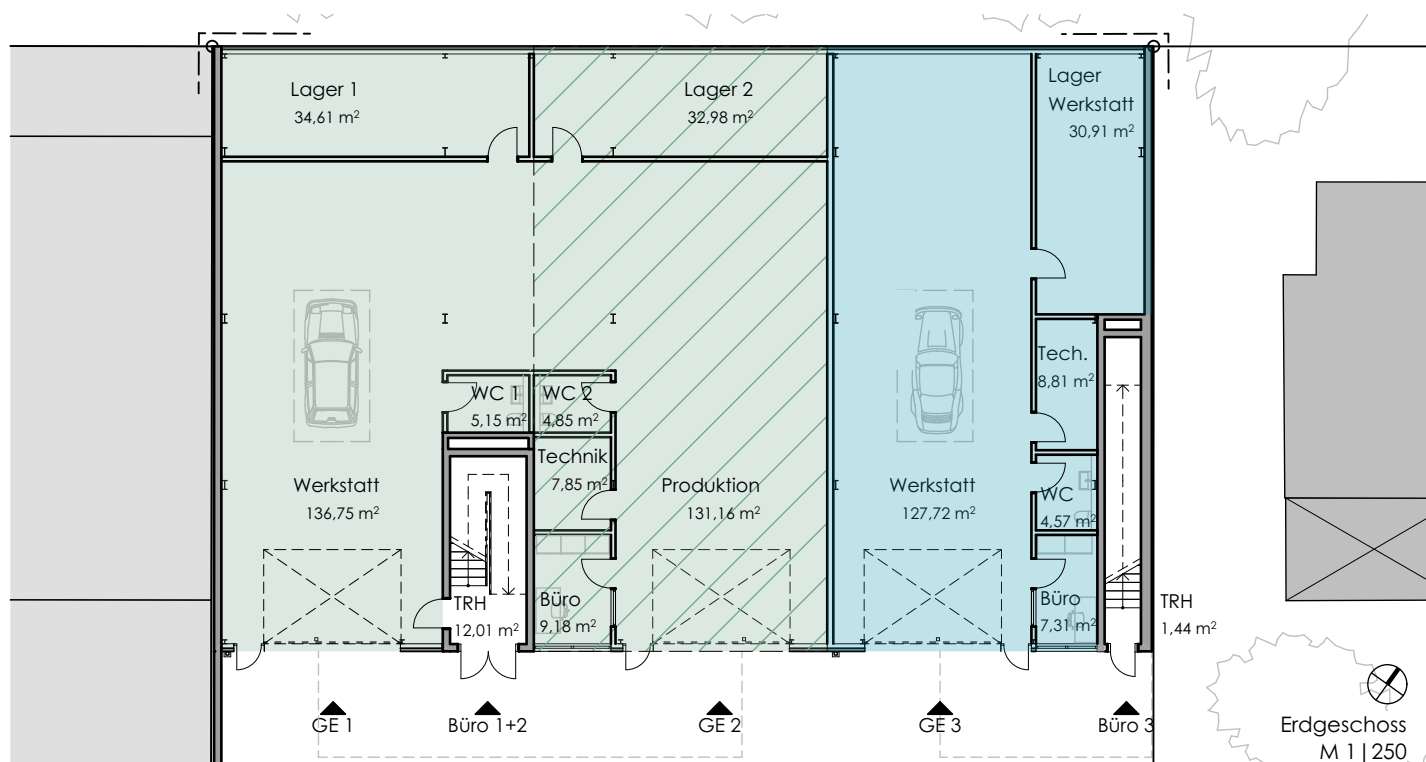


Der dargestellte Erdgeschoss Grundriss zeigt zwei, bzw. drei funktional durchdachte Gewerbeeinheiten, die insbesondere auf die Anforderungen von Handwerksbetrieben, Produktion und Lagerung ausgerichtet ist.

Die Gewerbeeinheit 1 (GE 1) und die Gewerbeeinheit 2 (GE 2) sind als eine Einheit mit ca. 360 m² Nutzfläche geplant. Nach Bedarf können die beiden Einheiten auch getrennt vermietet werden.

Die Gewerbeeinheit 3 (GE 3) bietet auf ca. 180 m² Raum für eine weitere separate Einheit.

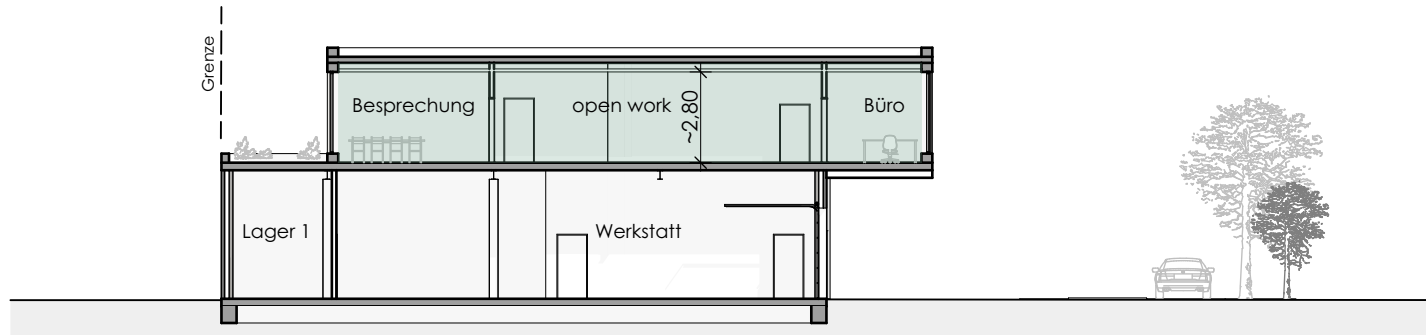
Die klare Gliederung ermöglicht eine effiziente Trennung sowie gleichzeitig eine optimale Verbindung zwischen Arbeits-, Lager- und Verwaltungsbereichen.



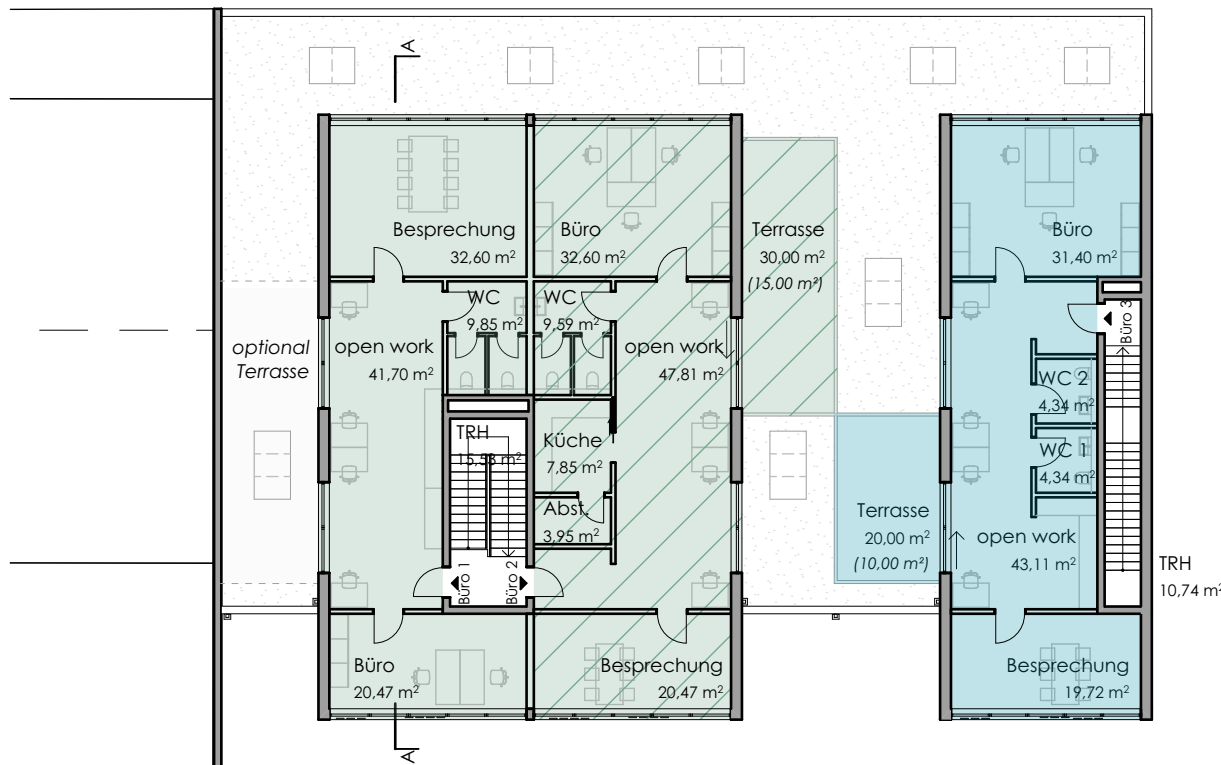








Schnitt A
M 1 | 250



Obergeschoss
M 1 | 250

Büro

Der dargestellte Grundriss des Obergeschosses zeigt moderne und flexibel nutzbare Büro- und Arbeitslandschaften.

Die Büro's 1 + 2 sind gut mit GE 1 + GE 2 im Erdgeschoss kombinierbar. Es gibt aber auch die Option, diese unabhängig von den Gewerbeeinheiten zu nutzen.

Das Büro 3 ist ebenfalls in Kombination mit GE 3 möglich oder auch separat zu nutzen.

Das Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus offenen Arbeitszonen, separaten Büros und hochwertigen Besprechungsbereichen. Ergänzt durch Terrassenflächen und funktionale Nebenräume entsteht eine vielseitige und attraktive Arbeitsumgebung, die sowohl konzentriertes Arbeiten als auch Zusammenarbeit optimal unterstützt.





Kontakt

Haftungsbeschränkung

Alle Angaben und Darstellungen im Exposé geben den Zustand zum Zeitpunkt der Exposé-Herausgabe wieder.

Die Darstellungen sind mit CAD erstellt und zum Teil mit Hilfe von KI bearbeitet.

Für Satz- und Druckfehler bei Texten, Berechnungen und Grundrissen schließen wir eine Haftung aus. Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge und Planungsunterlagen der Architekten in diesem Exposé können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung abweichen. Gleichfalls müssen Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden eingehalten werden. Personen, die von uns mit dem Vertrieb und der Vermittlung des Objektes beauftragt sind, sind nur dazu befugt, Angaben zu machen, die dem Exposé entsprechen. Sollten davon abweichende Angaben gemacht werden, so sind diese nicht in unserem Namen und unserem Auftrag.

Eigentümer:



Zimmermann Immobilien

Wilhelm Mauser Straße 14-16

50827 Köln

Tel: 0221/2822493

f.zimmermann@alteschirmfabrik.de

Planverfasser:



planbar architekten

Holz kampstraße 65

58453 Witten

Tel: 02302/1717750

kontakt@planbar-kp.de

