



**Hochbau**  
Kompetenzzentrum Wirtschaft



Wirtschaft komplex  
im Wirtschaftskomplex



Original  
**NINO-Trademark-Logo**  
aus dem Jahr 1912







# Ein Wahrzeichen von Nordhorn **wird Kompetenzzentrum für die Region**

**Der NINO-Hochbau ist** >>>>>>



- ein Industriebaudenkmal von überregionaler Bedeutung
- die größte erhaltene Produktionsstätte aus der textilen Blütezeit
- ein mächtiger und eindrucksvoller Gebäudekomplex
- das Schlüsselbauwerk für das NINO-Sanierungsgebiet



In den **Jahren 1928/29** wurde der fünfgeschossige Spinnerei-Hochbau mit über 13 000 qm Nutzfläche errichtet. In den Zeiten der Weltwirtschaftskrise bewiesen die Firmengründer beispielhaftes **Vertrauen in die eigene Kraft**. Sie schufen damit eine materielle Basis für den **wirtschaftlichen Wohlstand** der gesamten Region.

## Ein bedeutendes Industrie-Denkmal der 20er-Jahre

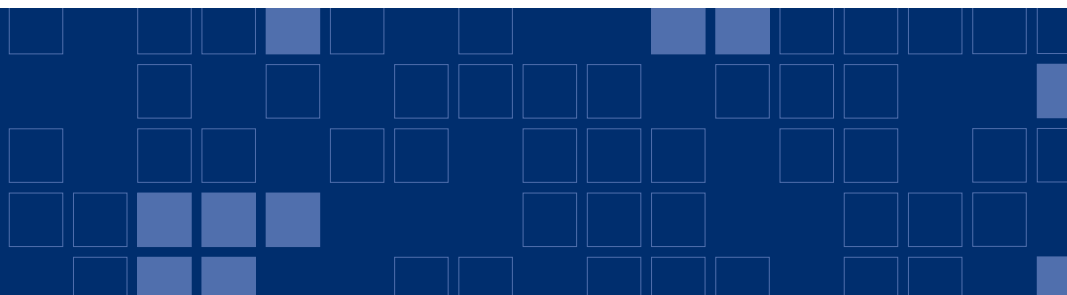
### NINO-Innovation bedeutet Denkmalschutz >>>>>>



Der Stuttgarter Architekt Philipp Jakob Manz, dessen Architekturbüro in den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts zu den bedeutendsten in Deutschland zählte, hatte bereits seit 1907 zahlreiche Wohn- und Fabrikgebäude für Niehues & Dütting entworfen und gebaut (u. a. das Rohgewebelager, 1920/21) bevor man ihm 1928 den Auftrag für den Spinnerei-Hochbau erteilte.

Das Gebäude hebt sich deutlich von den anderen Fabrikgebäuden ab. Kubische Baukörper mit Flachdächern, große Fensterbänder und schlanke Vorlagen erinnern an ambitionierte Hochhausprojekte in den 20er-Jahren.







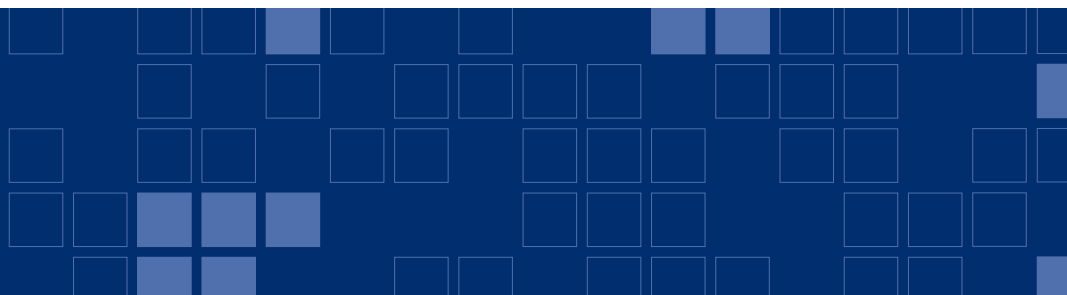
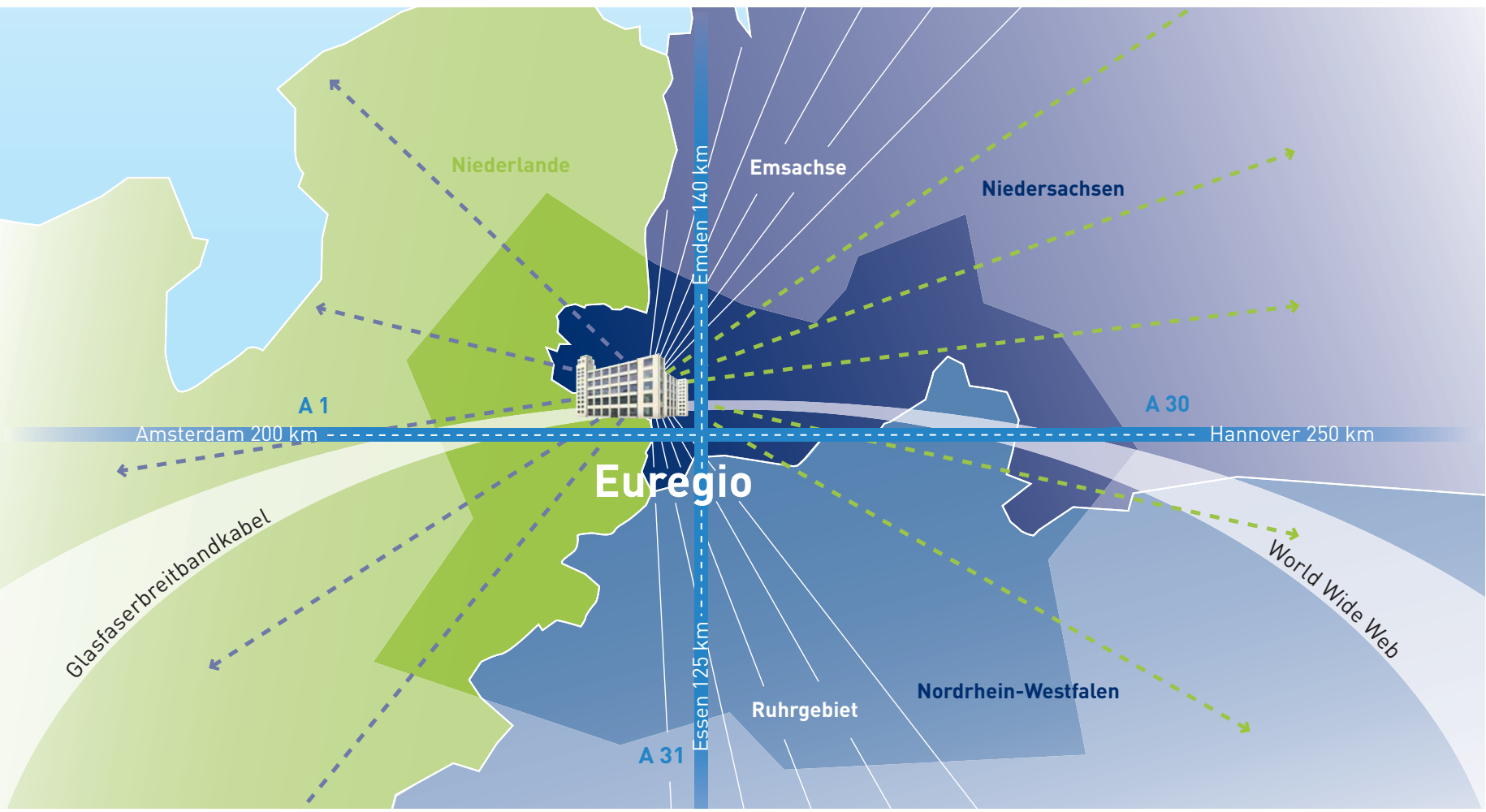
Zu Beginn des 21. Jahrhunderts stehen wir vor großen **globalen Herausforderungen**.  
Sie erzwingen eine konsequente **Zukunftsorientierung** und den nachhaltigen Ausbau der eigenen Stärken.  
Wir nutzen die produktive Stätte industrieller **Spitzenleistungen als Basis** für eine wirtschaftliche Neuausrichtung.

## Aus dem textilen Industriezeitalter in Richtung **postindustrielle Wissensgesellschaft**

**NINO-Innovation bedeutet Neuausrichtung** >>>>>>



- Aufbereitung von Baumwolle zu Qualitätstextilien > **Verarbeitung von Informationen zu Know-how**
- dunkle, eintönige Maschinenhallen > **helle, anregende Büro- und Aufenthaltsräume**
- stark reglementierte körperliche Arbeit > **kreative, selbstständige intellektuelle Tätigkeit**
- Investitionsobjekt einzelunternehmerischer Produktion > **Gemeinschaftsprojekt privater und öffentlicher Kooperation**



Niedersachsen – Holland  
Emsachse – Nordrhein-Westfalen  
Verkehrsverbindungen  
World Wide Web

# NINO-Hochbau mit neuen Standortqualitäten

## NINO-Innovation bedeutet Standortnutzung >>>>>>



- Inmitten der Euregio und eines sich vernetzenden Europas ist Nordhorn eine natürliche Brücke in und für die Niederlande.
- Als südlichster Teil der Emsachse erschließt sich Nordhorn die aufstrebende Entwicklungsregion des Nordens und bildet für diesen Wirtschaftsraum ein Scharnier nach Westfalen und ins Ruhrgebiet.
- Nicht mehr die Nähe zum Kanalhafen und zum Güterbahnhof, sondern die direkten Verbindungen zu den Autobahnen A30 (Ost – West) und A31 (Nord – Süd) sind die heutigen Standortvorteile des NINO-Hochbaus.
- Die vorgesehene Glasfaseranbindung bietet den zukunftsorientierten Zugang zur „Daten-Autobahn“ des World Wide Web. Sie ermöglicht die Errichtung eines hauseigenen Rechenzentrums mit einem zentralen IT-Dienstleistungsangebot für alle Nutzer.





Guy Bourdin • Rudolf Bulla • Charles Comperé • Hans Feurer  
F. C. Gundlach • Guido Mangold • Helmut Newton • Christa Peters  
Charles Wilp • Frank Horvat • Paul Wolff • Alfred Titschler  
Regina Relang • Rico Puhlmann

# NINO*Flex*-Spitzenerzeugnisse für ein exklusives und attraktives Ambiente

## NINO-Innovation bedeutet Wirtschaftskultur >>>>>>



Im Nachlass der ehemaligen NINO AG befanden sich rund 90.000 Industrie- und Werbefotografien renommierter Fotografen. Vornehmlich zwischen 1960 und 1990 aufgenommen sind sie eine einzigartige, zeitgeschichtliche Sammlung der textilen Industriekultur. Sie dokumentiert, wie die weltberühmten Stoffe und die Marke NINO*Flex* geschaffen wurden.

Der Nordturm und Teile des 1. Obergeschosses sind als Museumsgalerie vorgesehen, um die außergewöhnliche Fotosammlung dort dauerhaft zu präsentieren.

Bereits im September/Oktober 2006 zeigt das Stadtmuseum Povelturm einen Teil der Exponate als Sonderausstellung in der obersten Etage des NINO-Hochbaus.

**F. C. Gundlach**  
Anzeige in „Twen“  
1970



**Guido Mangold**  
Anzeige in „Bunte Illustrierte“  
1974



**Christa Peters**  
Anzeige in „Brigitte“  
1965





**F. C. Gundlach**

Motiv aus Modereportage in „Bella“, Italien  
1974



**Hans Feurer**

Anzeige in „Burda-Moden“  
1970



**Helmut Newton**

Motiv aus Modereportage in „Constanze“  
1970



## Koordinierung

Wirtschaftsförderung  
Wirtschaftsvereinigung  
wirtschaftsnahe Institutionen  
Banken/Sparkassen  
Wirtschafts-/Steuerberatung

## Kommunikation

Kongresscenter  
Seminar-/Clubräume  
Hallenfoyer  
Museumsgalerie  
Gastronomie

## Kooperation

Dependancen  
PPP-Organisationen  
überregionale Netzwerke  
Bildungsinstitute  
Forschung/Wissenstransfer

## Kompetenz

Ingenieurwissen  
Geoinformatik  
EDV/IT/Internet  
wirtschaftsnahe Dienstleistungen  
Neue Medien/Grafik-Design



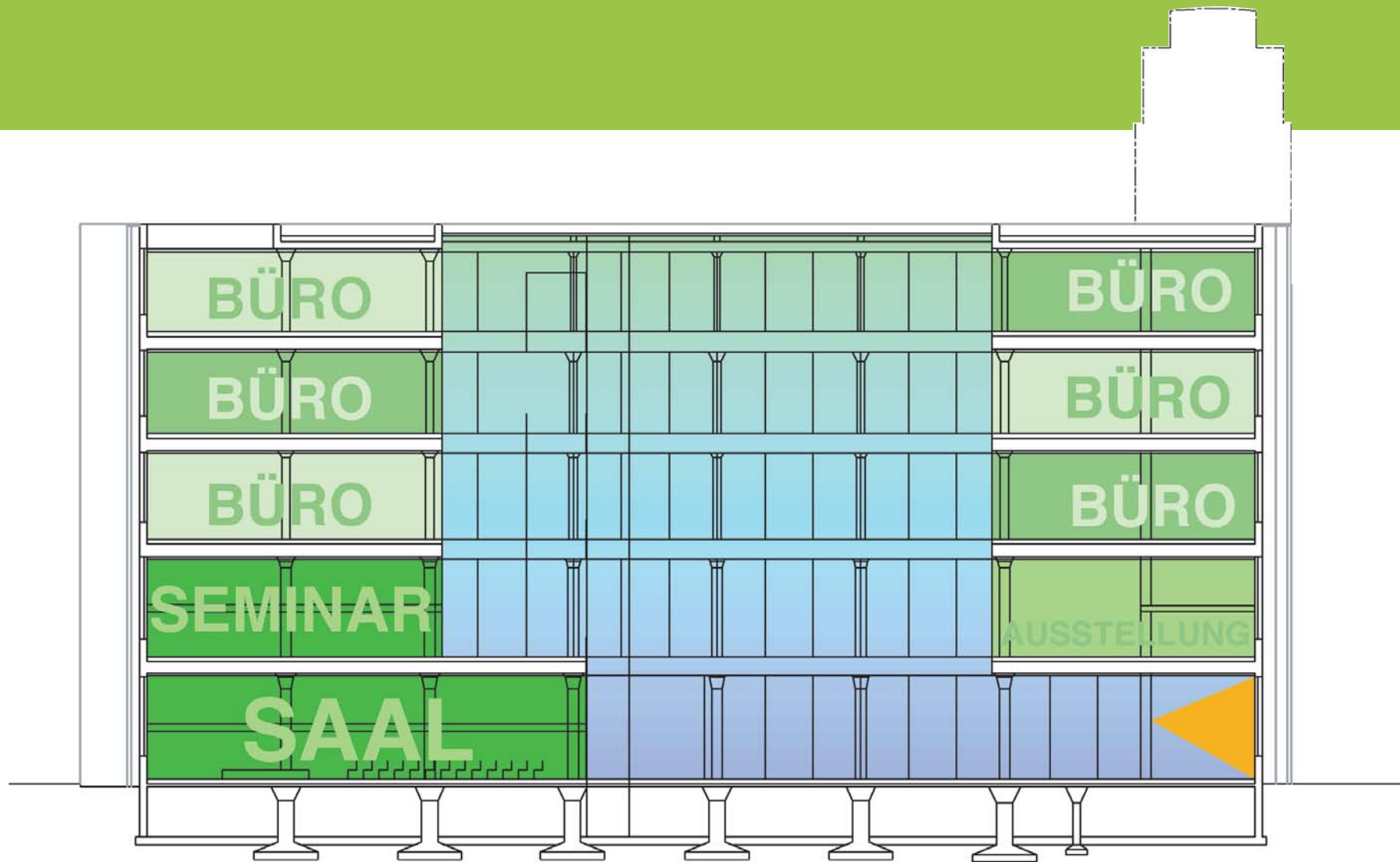


Das Nutzungskonzept verbindet vier aufeinander abgestimmte Komponenten.  
Die Nutzungsvielfalt bewirkt die **Synergie von Innen**.  
Die Komplexität entfaltet die **Attraktivität nach Außen**.

# Nutzungsvielfalt als Nutzungskonzept

## Wirtschaft komplex im Wirtschaftskomplex >>>>>>

- >>>>> **Koordinierung** > Entscheidungen, Koordinierungen, Beratung, Förderung und Finanzierung regionaler Wirtschaftsprojekte
- Kommunikation** > Konferenzen, Präsentationen, Events und Informationsaustausch in einem eindrucksvollen Ambiente
- Kooperation** > Repräsentation und vielschichtige Verknüpfung von und nach Europa, zur Wirtschaft und zur Wissenschaft
- Kompetenz** > Produktion von Wissen und Wohlstand durch Informationsverarbeitung mit modernster Technologie



Die repräsentative Architektur und der anspruchsvolle Nutzungsmix qualifizieren den NINO-Hochbau als **1. Adresse** für Wirtschaft und Kompetenz in der Region.

## Der NINO-Hochbau im Licht der Verwandlung



Die Verwandlung des Gebäudes entsteht im Inneren durch Wegnahme des Mittelvolumens, nur so wird der wichtigste Baustoff „Licht“ zum Leitthema der Verwandlung. Der Baukonstruktion folgend, wird ein modulares Baukastenprinzip entwickelt, welches eine große Nutzungsvielfalt sichert. Es wird nichts hinzugebaut, das Neue entsteht durch Wegnahme.

Ehrlichkeit in der Umwandlung, Quirligkeit und Lebendigkeit in der Nutzung. Wo früherer industriell produziert wurde kann morgen geistig gearbeitet und gelebt werden – eine lebensnotwendige Verwandlung für das Umfeld und die Stadt Nordhorn.

# Grundrisse und Raumangebot

Nutzflächen	
31 Büroeinheiten	6.971 m <sup>2</sup>
4 Banken /Läden	535 m <sup>2</sup>
Seminar- /Kongresscenter	593 m <sup>2</sup>
Gastronomie	331 m <sup>2</sup>
Ausstellungsräume	1.520 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>9.950 m<sup>2</sup></b>

Mieteinheiten
• flexible Größen
• variable Ausstattung
• marktübliche Mieten



Der klar strukturierte Planungsentwurf schafft auf fünf Etagen und zwei Zwischengeschossen rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Größe und Grundrissgestaltung der geplanten Einheiten sind variabel konzipiert und können individuell auf die Wünsche des Nutzers abgestimmt werden.

Die Ausstattung gewährleistet moderne Arbeits- und Lebensverhältnisse unter weitgehender Bewahrung der originären denkmalwerten Bausubstanz.

Durch die großzügigen Raumhöhen entstehen in der alten Industriearchitektur exklusive Büro-Lofts mit Anbindung und Sichtbeziehung zum imposanten gläsernen Hallenfoyer.





# Grundriss Kellergeschoss



Archiv- und  
Nebenflächen

1.394 m<sup>2</sup>



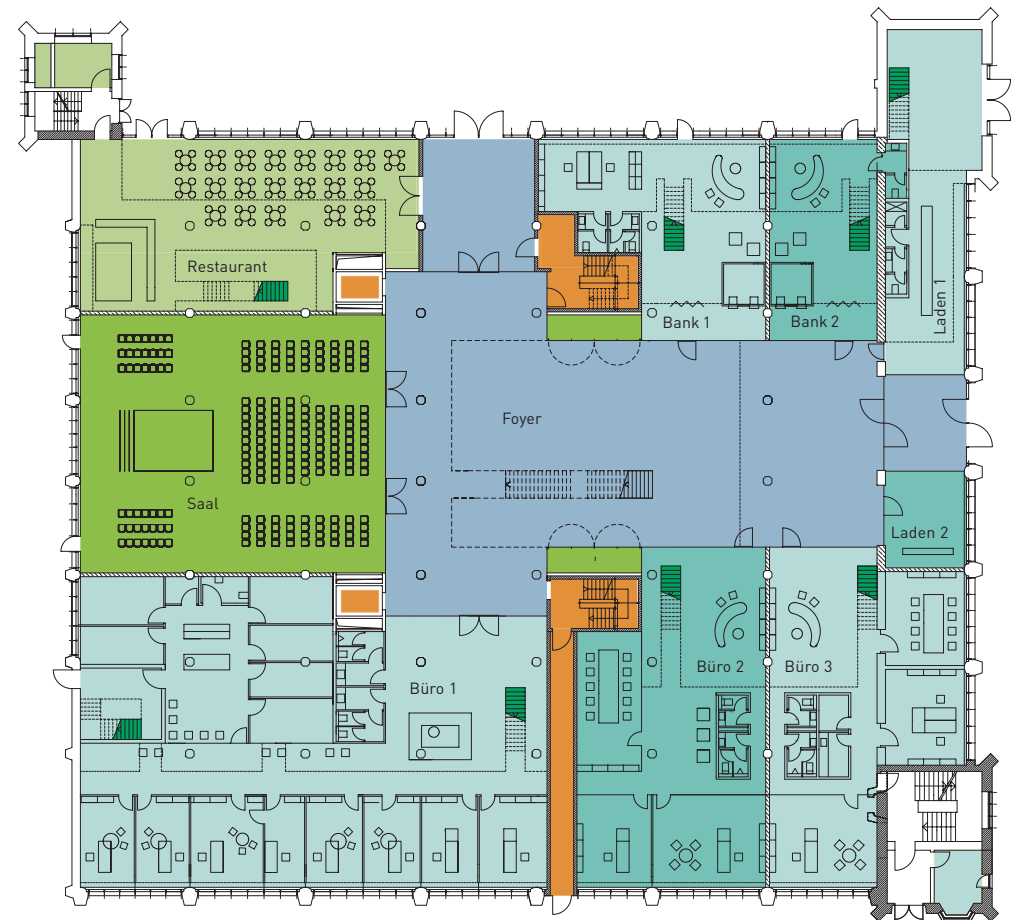
5 m

Maßstab 1:500

# Grundriss

## Erdgeschoss, 1. Ebene

>>>>	Büroeinheit 1	957 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2	412 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 3	363 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	331 m <sup>2</sup>
	Saal	328 m <sup>2</sup>
	Bank 1	216 m <sup>2</sup>
	Bank 2	121 m <sup>2</sup>
	Laden 1	167 m <sup>2</sup>
	Laden 2	31 m <sup>2</sup>



5 m

Maßstab 1:500

# Grundriss Erdgeschoss, 2. Ebene



5 m

Maßstab 1:500

# Grundriss 1. Obergeschoss

>>>>	Büroeinheit 1.1	214 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 1.2	116 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 1.3	233 m <sup>2</sup>
	Seminarbereich	265 m <sup>2</sup>
	Ausstellung	1.520 m <sup>2</sup>





# Grundriss 2. Obergeschoss

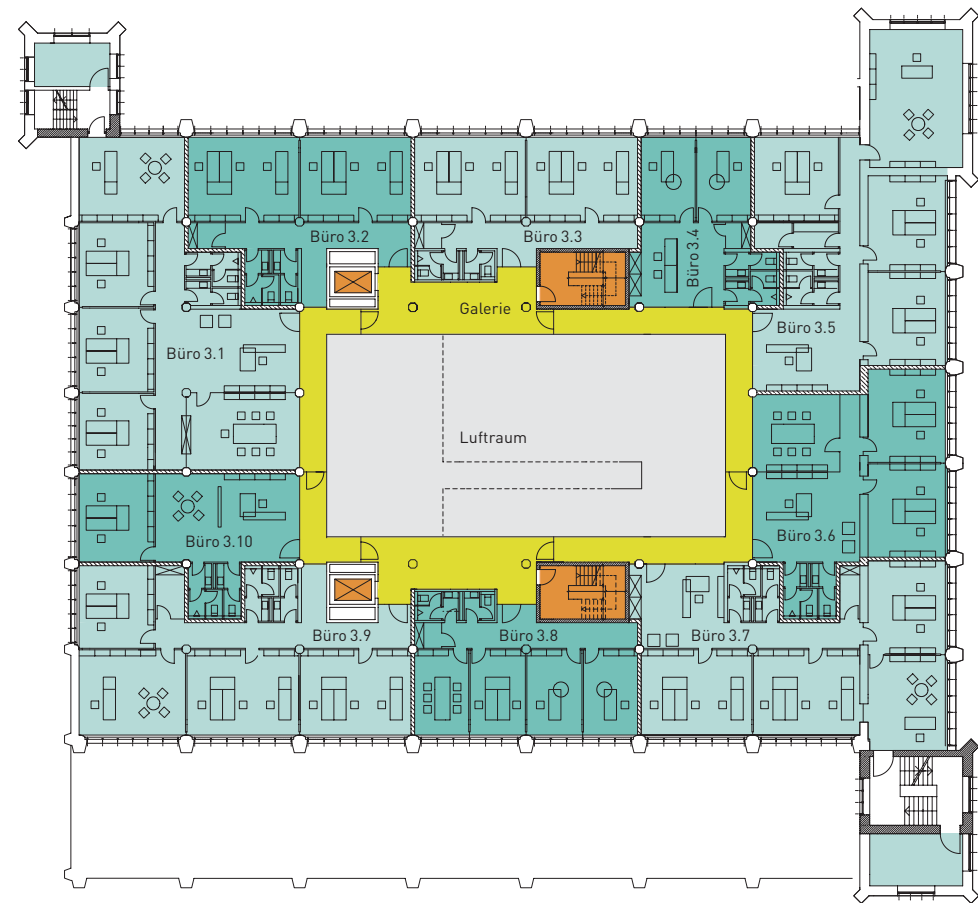
>>>>	Büroeinheit 2.1	237 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.2	124 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.3	117 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.4	86 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.5	288 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.6	83 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.7	206 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.8 & 2.9	317 m <sup>2</sup>
	Büroeinheit 2.10	95 m <sup>2</sup>



# Grundriss 3. Obergeschoss



Büroeinheit 3.1	238 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.2	125 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.3	117 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.4	86 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.5	222 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.6	151 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.7	207 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.8	116 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.9	202 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 3.10	95 m <sup>2</sup>



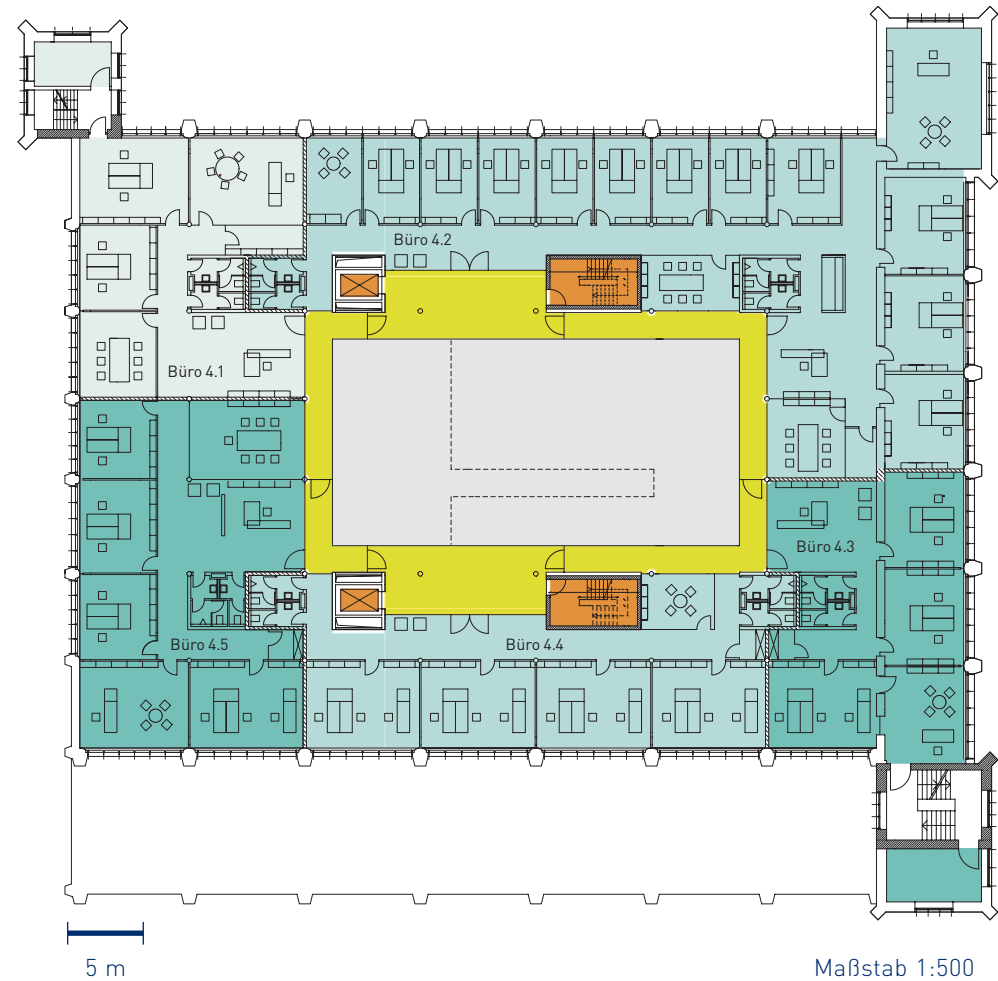
5 m

Maßstab 1:500

# Grundriss 4. Obergeschoss



Büroeinheit 4.1	220 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 4.2	567 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 4.3	203 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 4.4	279 m <sup>2</sup>
Büroeinheit 4.5	295 m <sup>2</sup>







Der NINO-Hochbau wird von großflächigen **Freiflächen und Parkplätzen** umgeben sein.  
Er wird fußläufig mit der Innenstadt und den Naherholungsbereichen entlang des Kanals verbunden.  
Das angrenzende frei geräumte NINO-Gelände verfügt über ein **enormes Entwicklungspotential**.

## Städtebauliches Konzept für große **Entwicklungspotentiale**

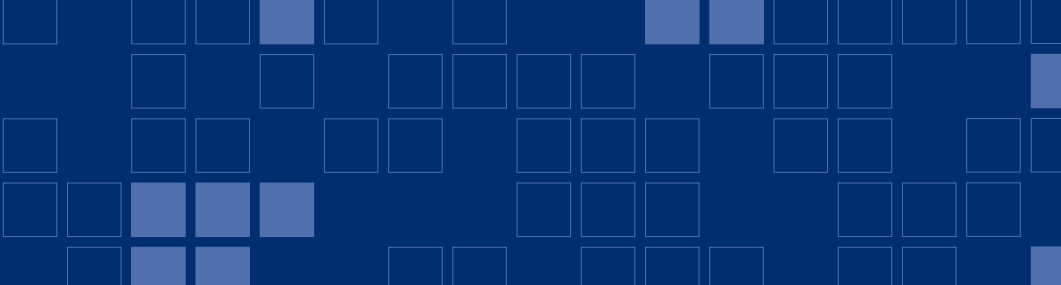


- Eine Allee auf der ehemaligen Werksstraße führt vom Bahnhof durch das Eingangstor des NINO-Geländes zum NINO-Hochbau und weiter bis zum Nordhorn-Almelo-Kanal.
- Der Steinweg wird als Hapterschließung ausgebaut und vervollständigt die Einbindung in das vorhandene Straßennetz.
- Teile der öffentlichen Anlagen sowie die privaten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr. So werden auch bei größeren Veranstaltungen genügend Parkplätze vorgehalten.
- Der vor dem Haupteingang entstehende große Platz und die übrigen weitläufigen öffentlichen Flächen werden durch Grün- und Wasseranlagen geprägt.





**Hochbau**  
Kompetenzzentrum Wirtschaft



# NINO-Hochbau-Projekt = **Public Private Partnership**

## **Planungsentwurf**

Architektengemeinschaft Kresing & Lindschulte

## **Nutzungskonzeption**

Wirtschaftsförderung des Lankreises und der Stadt,  
Wirtschaftsvereinigung Grafschaft Bentheim e. V.,  
Stadtmuseum Povelturn

## **Städtebauliches Konzept**

Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nordhorn

## **Finanzierungskonzept**

Grafschaft-Beratung Strohm & Schepers GbR

## **Förderung**

Stadt Nordhorn, Landkreis Grafschaft Bentheim,  
Land Niedersachsen

## **Gesamtkonzeption**

Investorengemeinschaft Lindschulte & Veddeler GbR,  
NINO Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



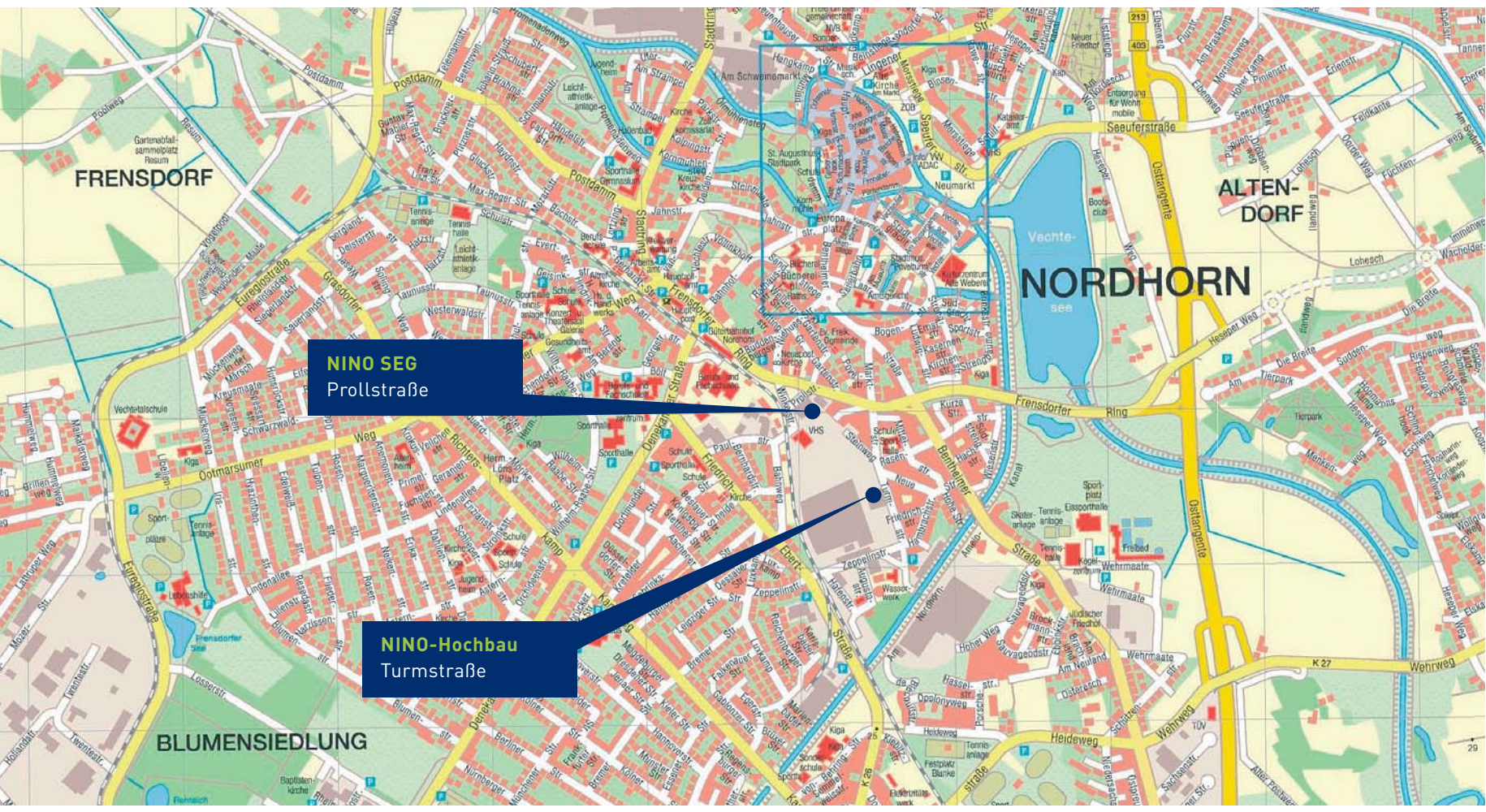
## **Modernisierung als PPP-Projekt**

Die Planung und Realisierung dieses großen Modernisierungsvorhabens einerseits und die Entwicklung und Entfaltung des ambitionierten Nutzungskonzeptes andererseits sind die beiden Hauptaufgaben einer bereits heute funktionierenden öffentlichen und privaten Partnerschaft.

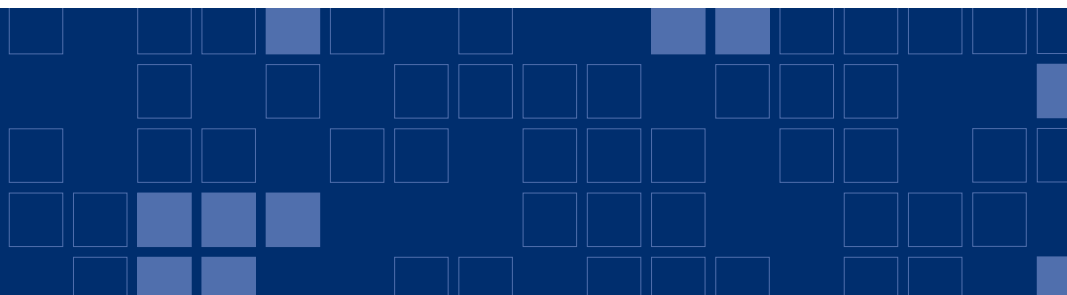
## **Zentrum für zukünftige PPP-Projekte**

Als repräsentatives und multifunktionales Bauwerk mit kulturellem Ambiente, gebündelter Wirtschaftskompetenz und aussichtsreichen Standortvorteilen ist der NINO-Hochbau prädestiniert als Organisationszentrum für zukünftige überregionale Public Private Partnership Projekte.





Plan: BVB-Verlag Nordhorn



# Kontakt



**NINO Sanierungs-und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Prollstraße 1, 48529 Nordhorn  
Telefon (05921) 8093-3, Fax (05921) 8093-43  
info@nino-seg.de, www.nino-seg.de

**Gerhard Woltering, Geschäftsführung**

Telefon (05921) 809350, gerhard.woltering@gfs-mbh.com

**Peter Tautz, Projektmanagement**

Telefon (05921) 809351, peter.tautz@gfs-mbh.com

[www.nino-hochbau.de](http://www.nino-hochbau.de)





**Qualität als Norm**  
Charles Comperé, 1960





# Impressum



## **Struktur und Inhalte:**

NINO Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Prollstraße 1, 48529 Nordhorn, [www.nino-seg.de](http://www.nino-seg.de)

## **Grafische Gestaltung:**

u.d.e. united design ensemble  
Jahnstraße 9, 48529 Nordhorn, [www.ude-werbeagentur.de](http://www.ude-werbeagentur.de)

## **Architektengemeinschaft:**

Rainer M. Kresing Architekten  
Lingener Straße 12, 48151 Münster, [www.kresing.de](http://www.kresing.de),  
Lindschulte Ingenieurgesellschaft GmbH  
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn, [www.lindschulte.de](http://www.lindschulte.de)

## **Visualisierungen:**

Engel & Haehnel, Büro für Architektur-Visualisierung  
Hohe Geest 8, 48165 Münster, [www.engel-haehnel.de](http://www.engel-haehnel.de)

Die Entwurfsplanungen und Konzeptionen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Veränderungen im laufenden Projektierungsprozess bleiben vorbehalten.  
Die Erstellung erfolgt mit der gebotenen Sorgfaltspflicht, jedoch ohne Gewähr und ohne Haftung für etwaige Fehler und Abweichungen.  
Eine fotomechanische Weiterverwertung der Darstellungen, Texte und Abbildungen ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Nordhorn, im Oktober 2007



[www.nino-hochbau.de](http://www.nino-hochbau.de)