

GOLDBECK

Case Study

GOLDBECK x Bühring Architekten:
Medical Office Wolfsburg

Erfolg ist Partnersache: Beim Medical Office in Wolfsburg trifft Architektur auf System

Wie entsteht ein urbanes Büro- und Praxisgebäude, das städtebauliche Qualität, flexible Nutzung und wirtschaftliche Umsetzung vereint? Im Wolfsburger Nordkopf-Quartier realisieren GOLDBECK und die Bühring Architekten GmbH für den Bauherrn HAJULIRO Projektgesellschaft mbH das Medical Office: Ein Projekt, das zeigt, wie die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Generalunternehmer und einem freien Architekturbüro zu einem architektonisch und technisch stimmigen Ergebnis führt.

Das Projekt im Überblick

// Standort:

Heinrich-Nordhoff-Straße 47, Wolfsburg (Nordkopf, gegenüber Hauptbahnhof und Science Center)

// Gebäudetyp:

fünfgeschossiges Büro- und Praxisgebäude mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

// Fläche:

ca. 1.500 Quadratmeter Grundstück
(BGF = 7.386 Quadratmeter)

// Übergabe:

April 2026

// Bauherr:

HAJULIRO Projektgesellschaft mbH

// Hauptmieter:

Audi BKK

// Weitere Mieter:

Gesundheitsamt, Arztpraxen, Bäckerei, Restaurant



Copyright: Bühring Architekten

Städtebauliche Integration und Planung im Quartier Nordkopf

Das Grundstück ist Teil einer laufenden Quartiersentwicklung im Bauleitplanverfahren. Das Nordkopf-Quartier in Wolfsburg ist ein dynamisch wachsendes Areal am nördlichen Ende der Innenstadt, direkt am Mittellandkanal, das sich zu einem modernen Stadtbereich mit neuen Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit wandelt. Es ist ein zentraler Entwicklungspunkt, der das Stadtzentrum nach Norden erweitert.

Für das Büro Bühring Architekten ist das Projekt ein Meilenstein. Die Lage an der Kollerachse, gegenüber Hauptbahnhof und Science Center, macht das Gebäude zu einem sichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung.

Die Planung stützte sich zunächst auf einen älteren Bebauungsplan und berücksichtigte parallel die künftige Entwicklung des Areals. In enger Abstimmung mit dem dänischen Stadtplanungsbüro Henning Larsen Architects und der Stadt Wolfsburg sicherten GOLDBECK und Bühring Architekten die städtebauliche Einbindung sowie die architektonische Qualität.

Prozessqualität: Vertrauen, Klarheit, schnelle Entscheidungen

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war das eingespielte Verhältnis zwischen Bauherr, Bühring Architekten und GOLDBECK. Aus früheren Projekten etablierte Abläufe ermöglichten schnelle Entscheidungen und eine flexible Reaktion auf neue Anforderungen. Dazu zählten etwa eine kurzfristige Anpassung des Grundstückszuschnitts oder die Integration spezifischer Nutzerwünsche.

„Die Zusammenarbeit mit GOLDBECK ist geprägt von Vertrauen und kurzen Wegen. Wir kennen uns aus früheren Projekten – das macht Entscheidungen schnell und unkompliziert. Wenn neue Anforderungen auftauchen, finden wir gemeinsam pragmatische Lösungen.“

André Bühring
Geschäftsführender Gesellschafter
der Bühring Architekten GmbH

Architektur, Grundrissflexibilität und Nutzungsmix

Der Bauherr verfolgt ein klares Ziel: eine hochwertige, städtebaulich präsente Architektur. Neben klassischen Büroflächen planten GOLDBECK und Bühring Architekten auch Praxis- und Untersuchungsräume ein, unter anderem für das Gesundheitsamt. Im Projektverlauf kamen eine Zahnarztpraxis sowie Gewerbeflächen für eine Bäckerei und ein Restaurant hinzu. Die Vielfalt der Nutzungen stellte hohe Anforderungen an Planung und Ausbau, insbesondere an die technische Gebäudeausrüstung.

Das Gebäude steht mit allen vier Außenfassaden auf der Grundstücksgrenze und verfügt über keine klassischen Außenanlagen. Die innere Erschließung über einen zentralen Gebäudekern ermöglicht effiziente Grundrisse und die flexible Teilbarkeit der Geschosse. Pro Etage sind bis zu vier Nutzungseinheiten möglich. Das stärkt die Drittverwendbarkeit und langfristige Vermietbarkeit des Objekts.

„Innerhalb des GOLDBECK-Systems finden wir gemeinsam tragfähige, wirtschaftliche Lösungen, die Raum lassen für gestalterische Freiheit. Entscheidend ist am Ende die Qualität.“

André Bühring

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in der Umsetzung

Der Bauherr plante das Objekt als langfristige Wertanlage. Entsprechend achteten GOLDBECK und Bühring Architekten auf eine nachhaltige, flexible und wirtschaftliche Umsetzung. Das Medical Office Wolfsburg wird für eine Zertifizierung nach DGNB Gold vorbereitet.

Die Übergabe an den Ankermieter Audi BKK ist auf April 2026 terminiert. Grundlage für die schnelle Umsetzung ist der GOLDBECK-Regelprozess: Von der Auftragserteilung bis zum Stellen der ersten Außenwandelemente vergehen in der Regel maximal 16 Wochen. Dieses Tempo erreicht GOLDBECK durch systematisierte Abläufe und die parallele Verzahnung von Planung, Produktion und Montage: Während die Planung läuft, werden die Bauelemente in den eigenen Werken gefertigt. So greifen die Schritte intelligent ineinander. Das verkürzt die Bauzeit erheblich und trägt zur Wirtschaftlichkeit bei.

Genehmigungsverfahren und externe Faktoren können den Gesamtprojektzeitplan beeinflussen. Hier zeigt sich die Stärke der Partnerschaft: GOLDBECK sorgt mit strukturierten Abläufen und eigener Fertigung für Tempo, das Architekturbüro bringt seine Erfahrung in der Abstimmung mit Behörden ein – denn regional verankerte Architekturbüros kennen lokale Besonderheiten. Diese Nähe erleichtert Abstimmungen – besonders bei komplexen Projekten unter Zeitdruck. Gemeinsam werden Hürden früh erkannt und Lösungen pragmatisch umgesetzt.

**„Wenn wir im GOLDBECK-System planen, wissen wir:
Das Gebäude wird nicht nur terminsicher, sondern auch
ressourceneffizient dank eigener Fertigung umgesetzt.“**

André Bühring

Klare Rollen: die Basis für Verlässlichkeit, Fokus und Kontinuität

Herausfordernd war neben den Genehmigungsverfahren auch die Nachweisführung der Stellplätze: Eine Tiefgarage war wirtschaftlich und baulich nicht realisierbar. Die erforderlichen Stellplätze sicherten Bühring Architekten und GOLDBECK in einem benachbarten Parkhaus. Parallel wurden Fernwärme-, Glasfaser- und Telekomleitungen unter hohem Zeitdruck verlegt – in enger Abstimmung mit Stadt und Versorgern.

Eine erfolgreiche Partnerschaft basiert auf Vertrauen, Respekt und Kommunikation auf Augenhöhe. Architekturbüros spielen ihre Stärke im Entwurf aus, GOLDBECK erstellt frühzeitig eine belastbare Kalkulation und prüft die Systemkonformität. Beide Seiten arbeiten parallel – effizient und zielgerichtet. Eine langjährige Zusammenarbeit sichert eingespielte Abläufe und bekannte Ansprechpartner.

Bühring Architekten waren in den frühen Leistungsphasen 1 bis 4 nach HOAI intensiv eingebunden, inklusive künstlerischer Oberleitung an Leistungsphase 5. Danach übernahm GOLDBECK die Ausführungsplanung (LP 5) und die technische Detailarbeit. Für das Architekturbüro ermöglicht das volle Konzentration auf die eigene Kernkompetenz: ein kreatives, abgestimmtes Entwurfskonzept und die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit, ohne die personellen Ressourcen für komplexe Ausführungspläne vorhalten zu müssen. So bleibt Raum, früher in neue Projekte einzusteigen, während GOLDBECK die technische Umsetzung verantwortet. Gerade für kleinere Büros ist dieses Modell eine Chance, große Projekte wirtschaftlich und terminsicher zu realisieren.

Der Entwurf für das Medical Office wurde im System grundsätzlich wie geplant umgesetzt. Systemgrenzen – etwa bei Tragfähigkeit oder freitragenden Bereichen – definieren den Rahmen der Planung. Innerhalb dieser Vorgaben entstehen Lösungen, die wirtschaftlich tragfähig und architektonisch hochwertig sind.

„Wir wissen, was wir an GOLDBECK haben – und GOLDBECK weiß, was sie an uns haben. Ein Anruf genügt meist, um gemeinsam eine Lösung zu finden.“

André Bühring

Schneller zur Lösung – mit System und in guter Partnerschaft

Das Medical Office Wolfsburg zeigt, wie freie Architekten und GOLDBECK gemeinsam städtebauliche Qualität, flexible Grundrisse und wirtschaftliche Umsetzung verbinden. Klare Rollenverteilungen und ein strukturiertes Bausystem beschleunigen Entscheidungen und sichern Terminziele – bei hoher architektonischer Qualität.

GOLDBECK-Niederlassungsleiter Hilmar Albrecht, der das Medical Office in Wolfsburg gemeinsam mit seinem Team und Bühring Architekten realisiert hat, resümiert:

„Die Zusammenarbeit mit freien Architekten wie Bühring Architekten bereichert unsere Projekte um neue Perspektiven. Gerade im offenen Austausch entstehen Lösungen, die sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich alle Projektpartner überzeugen. Wir schätzen diesen partnerschaftlichen Dialog sehr und freuen uns auf weitere gemeinsame Projekte.“

Ihre Zusammenarbeit setzen GOLDBECK und Bühring Architekten fort: Auf Basis der gemeinsamen Erfahrungen und der eingespielten Zusammenarbeit blicken beide Partner weiteren Projekten entgegen, die technisch ausgereift und wirtschaftlich tragfähig sind.

GOLDBECK GmbH
Ummelner Straße 4–6
33649 Bielefeld
Tel. +49 521 94 88-0

[goldbeck.de](https://www.goldbeck.de)