

## Neue Flächen im stapelWERK

### OBJECT ID

908814

### MAIN CRITERIA

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Address                     | 22145 Hamburg               |
| Object type                 | Rental property             |
| Net rent per m <sup>2</sup> | €15.00/m <sup>2</sup>       |
| Available office space      | 26,000 m <sup>2</sup>       |
| Available from              | voraussichtlich August 2024 |

### CONTACT

HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH  
 Immobilien-Services  
 Wexstraße 7  
 20355 Hamburg  
 Phone: +49 40 22 70 19 – 79  
 E-mail: [gewerbeflaechen@hamburg-invest.com](mailto:gewerbeflaechen@hamburg-invest.com)

## DESCRIPTION

Der campus stapelWERK repräsentiert in mehreren Gebäuden das stapelWERK-Konzept, nämlich das baden- und ressourcensparende "Stapeln" gewerblicher Produktionsflächen in Obergeschossen. Grundlage bildete dafür die intelligente Nutzung der bestehenden Struktur des früheren Phillips-Werkes Hamburg-Rahlstedt, eines klassischen Industrie-, Forschungs- und Verwaltungskomplexes der 70er Jahre. Das Grundstück umfasst insgesamt 5 ha Grund und Boden und ist mit Büro- und Produktionsgebäuden bebaut (planrechtliche Nutzungsart GE). Der Campus besteht aus dem bereits sorgfältig entwickelten und mit Neubauten ergänzten Teil, den Gebäuden A, B, C, D, sowie dem Potentialflächenteil, der aufgrund seiner enormen Planrechtsreserve in der Entwicklung für ein weiteres stapelWERK steht.

Neu zu errichtende Gewerbegebäude für Büronutzung, light industrial und kundennahe Verteillogistik auf dem campus stapelWERK:

Gebäude "BA2/3":

- ca. 2.100 m<sup>2</sup>, UG, lichte Höhe ca. 2,30 m, Versandfahrzeug-Verkehr oder TG
- bis 6.000 m<sup>2</sup>, EG bis OG 2, lichte Höhe ca. 3,00 m, Büro, light production
- bis 6.000 m<sup>2</sup>, OG 3 bis OG 7, lichte Höhe ca. 3,00 m, Büro, light production
- Ein- und Ausfahrampen TG/Versandfahrzeugverkehr UG
- optional bis zu - 3 - Überladebrücken für Sattelaufleger EG

Gebäude "Verteiler":

- ca. 1.200 m<sup>2</sup>, EG, lichte Höhe ca. 3,00 m, Büro, Lager-Logistik, Produktion
- ca. 800 m<sup>2</sup>, OG2, lichte Höhe ca. 3,00 m, Büro, Lager-Logistik, Produktion
- Parkdeck mit Zugang zum OG1, ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Rangier- und An-/Ablieferhof unter Regendach
- UG mit ca. 70 TG-Stellplätzen
- Singletenant oder Multitenant mit Miefächen von 300 bis 2.800 m<sup>2</sup>

Die Übergabe kann voraussichtlich im August 2024 erfolgen.

## LOCATION

Der Campus liegt im regionalen "Dreiländereck" Rahlstedt - Walddörfer - Ahrensburg im Nordosten Hamburgs und damit auf der Magistrale BAB 1 / B75 / S4, die sich zum diesseitigen Rückgrat der zukünftigen Fehmarnbelt-Querung entwickelt . Der Campus liegt damit auf der überregionalen Baltic-Sea-Entwicklungssachse, die Hamburg ostseitig tangiert und die Elbe im Zuge der BAB 1 quert.

Lagevorteile:

- Stadtgebiet Hamburg
- gute ÖPNV-Anbindung: M24 zur U1 oder RB81 (S4)
- gute Verkehrsanbindung:
- Hamburg Innenstadt in ca. 30 Minuten mit dem Auto
- Entfernung zur Auffahrt BAB 1 ca. 8 km
- Airport Hamburg in ca. 30 Minuten mit dem Kfz
- gutes Einzugsgebiet für Fach- und Führungskräfte

## EQUIPMENT

- kaufkraftstarkes Einzugsgebiet

Die hergestellte Fläche in dem Gebäude wird Ihnen voll erschlossene sowie schlüssel- und bezugsfertig mit folgenden Ausstattungsmerkmalen übergeben:

- Verkehrsflächen auf dem campus stapelWERK werden von Ihnen mit genutzt, so dass Ihr spezifischer Alleinnutzungsanteil an Verkehrs- und Rangierflächen optimiert ist
- Sehr guter Baustandard als Stahlbeton-Skelett-Konstruktion mit Vorhangfassade und Flachdach
- Ausstattung der Flächen im Referenzstandard des campus stapelWERK
- Systemgliederungsmaß 135 cm Achse
- Flexible Flächen- und Raumaufteilung im 135 cm - Achsraster
- Nebenflächen entsprechend den einschlägigen Bestimmungen, wie Arbeitsstätten Richtlinien. Deren Raumaufteilung erfolgt in Abstimmung mit Ihren betrieblichen Notwendigkeiten
- Erschließung der Mietflächen und Arbeitsplätze mit elektrotechnischer Versorgung, IT-Versorgung (strukturierte cat7-Verkabelung an jeden Arbeitsplatz mit einem zentralen Sternpunkt im Gebäude). Die Beleuchtung wird nutzungskonform als LED-Beleuchtung vom Vermieter betriebsbereit geliefert
- Heizung, Lüftung und Sanitäranlagen werden regelkonform und unter Anpassung an Ihre Nutzungsspezifika vermierterseits geliefert. Bei der Wahl der Systeme wird auf Nachhaltigkeit geachtet, entsprechende Zertifizierungen sind möglich
- Verkehrslast: 5 kN/m<sup>2</sup> im EG ggf. entsprechend der lichten Höhe erhöht
- Vertikalfördertechnik (Aufzugsanlagen) werden mit ausreichender Kapazität vorgesehen, zur Vertikalverbindung von Produktionsflächen werden die Anlagen nach der n+1-Regel bemessen
- Außenanlagen im campus stapelWERK-Standard wie besichtigt (Vollerschließung, auch für Schwerlastverkehr)
- alle erforderlichen Medien werden bis zum ÜP im Gebäude geführt. Die üblichen bekannten Provider können auf dem Campus i.d.R. ihre Anschlüsse stellen. Einige Anbieter ermöglichen einen Glasfaser-Anschluss.

## ADDITIONAL INFORMATION

Für Rückfragen zu diesem Angebot wenden Sie sich bitte an:

campus stapelWERK GmbH & Co. KG

c/o P3 Pekrul ProjektPartner GmbH

Dr. Thomas Möller

Telefon: +49 151 56277598

E-Mail: [anfrage@campus-stapelwerk.de](mailto:anfrage@campus-stapelwerk.de)

## IMPRINT

HIW Hamburg Invest

Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

Wexstr. 7

20355 Hamburg

Deutschland

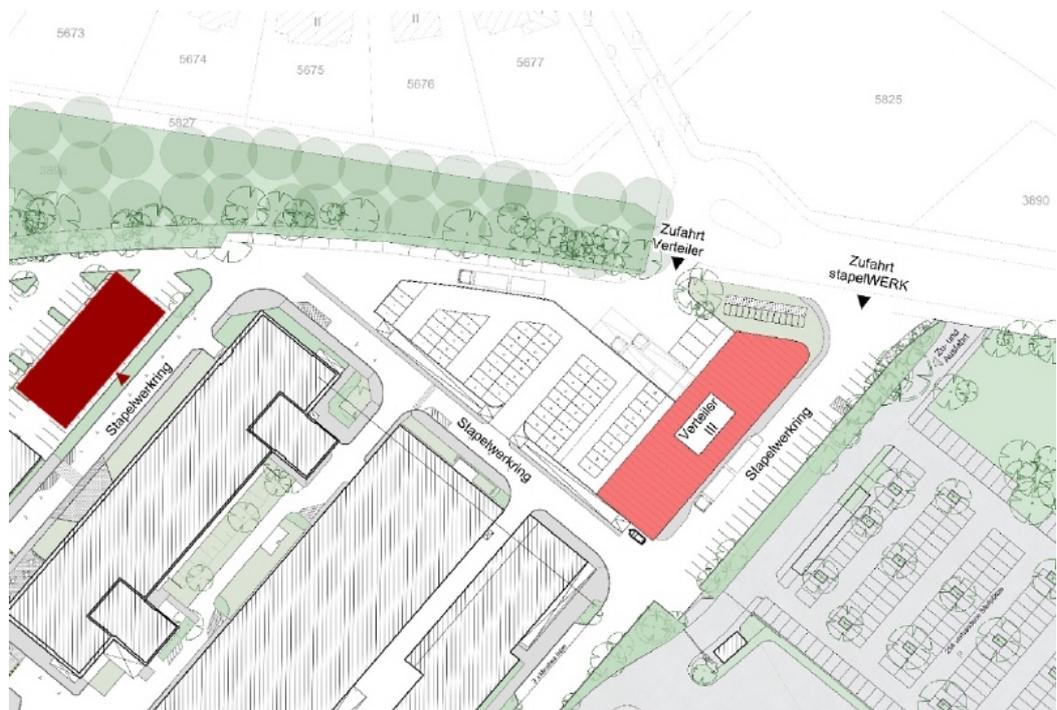
Kontakt:

Telefon: +49 (40) 227019 - 0  
E-Mail: [info@hamburg-invest.com](mailto:info@hamburg-invest.com)  
Sitz Hamburg, Registergericht Hamburg, HRB 17592  
UST-ID: DE 235323314  
Geschäftsführung:  
Dr. Rolf Strittmatter  
Prokurist:  
Udo Schimmelpfennig

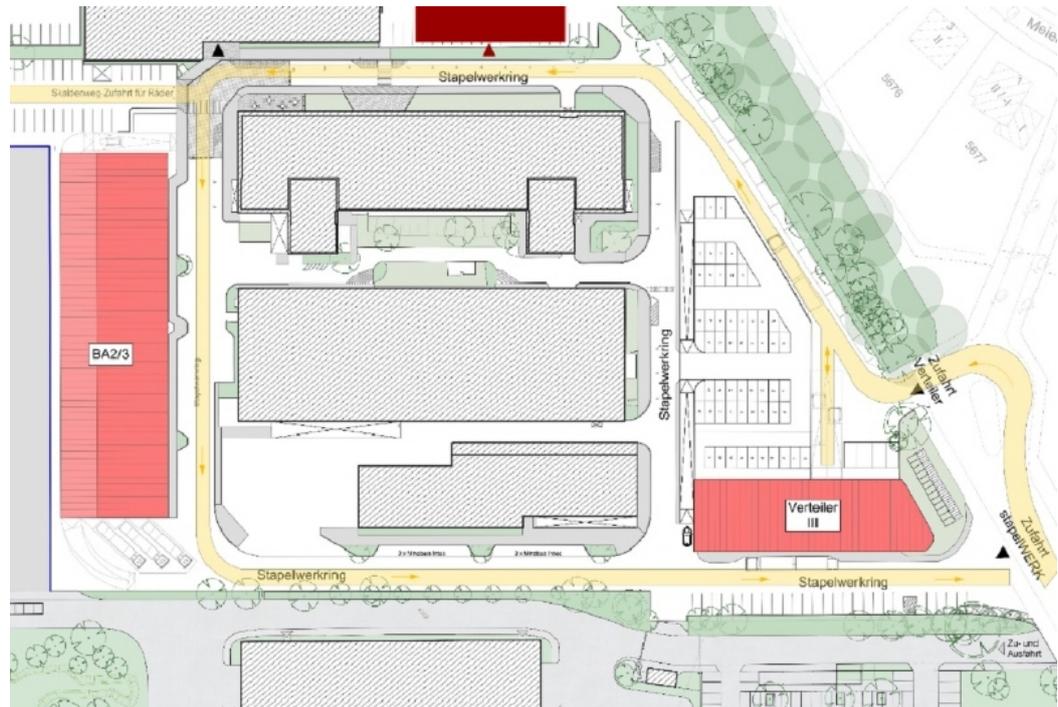
BILDER



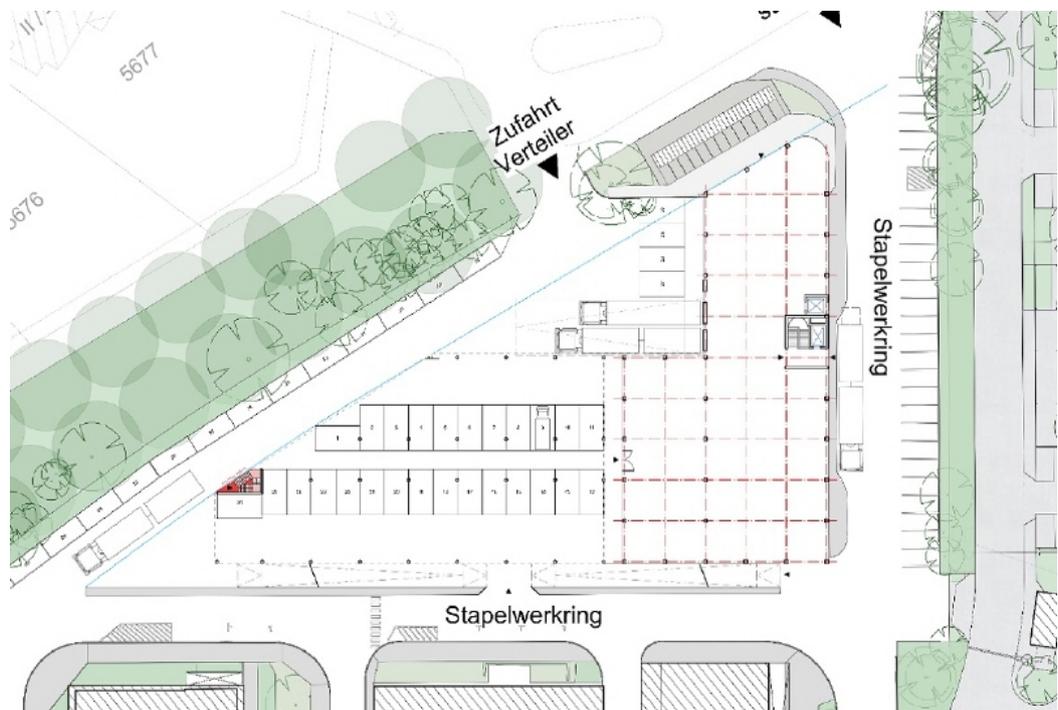
Geplante Außenansicht 2



Lageplan 1



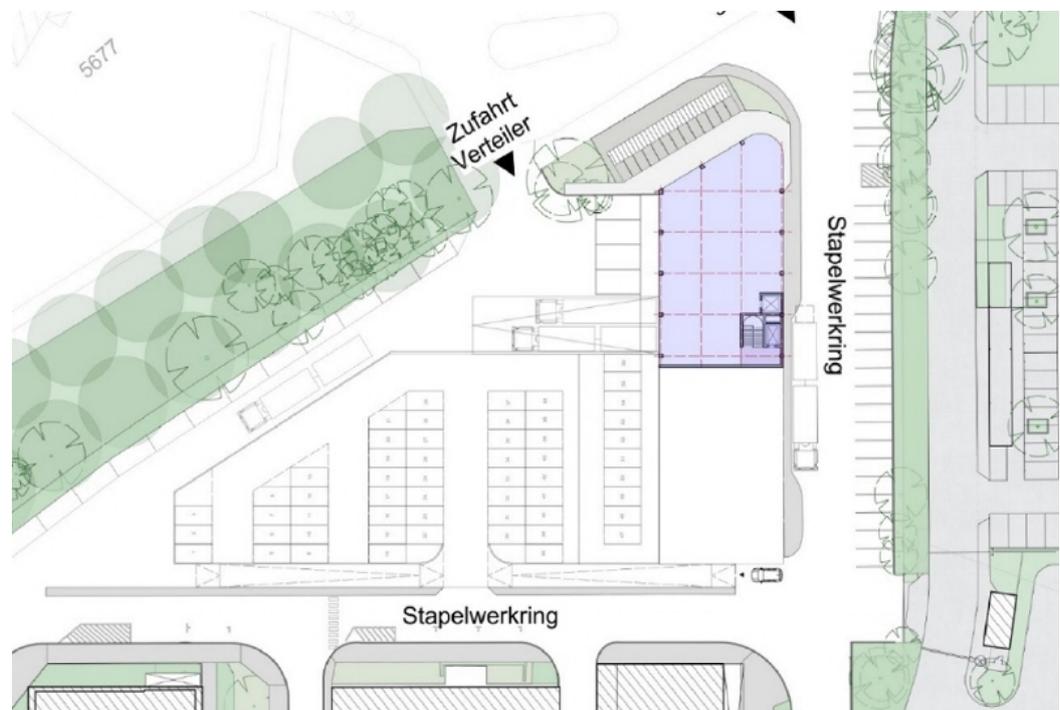
Lageplan 2



Erdgeschoss



Mieter-Regelgeschoss



Halbgeschoss