Exposé
Ehemalige Böhler-Erweiterungsfläche

Neues Quartier für Wohnen und Arbeiten
direkt an der Düsseldorfer Stadtgrenze

voestalpine
EINEN SCHRITT VORAUS.

ALLGEMEINE DATEN

Lage	Nordrhein-Westfalen, Rhein-Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Ortsteil Büderich Begrenzung des Baugebietes durch Werksgelände Areal Böhler im Norden, Düsseldorfer Straße im Süden, Wohnbebauung Hoxdelle im Westen und Böhlerstraße / Stadtgrenze Düsseldorf im Osten.
Bebauung	unbebaut (Rohbauland)
Baurecht	Bebauungsplan Nr. 271 „Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße“ der Stadt Meerbusch vom 29.06.2006 sowie Städtebaulicher Vertrag vom 15.05.2006.
Größe Plangebiet	ca. 26 ha
Flächenanteil Gesellschaften voestalpine Konzern	ca. 20,6 ha
Erschließung	innere und anteilige äußere Erschließung durch die Bauherren / Erwerber
Altlasten	Altablagerungen, soweit bekannt, durch Auskofferung saniert und aus dem Altlastenkataster gelöscht.

MAKROLAGE

Die Büro- und Wohnungsmarktachse Seestern – Hansaallee – Böhlerstraße zählt zu den größten und traditionsreichsten Businessquartieren Düsseldorfs. Rund 10.000 Beschäftigte arbeiten hier bei international renommierten Unternehmen wie zum Beispiel aus der Telekommunikations- und IT-Branche. Traditionell stark vertreten sind japanische Misch- und Elektronik-Konzerne. Zunehmend entdecken auch chinesische Konzerne, darunter Telekommunikationsausrüster und Unterhaltungselektronikhersteller, die Vorzüge des linksrheinischen Standortes.

Die gewachsene und laufend an die Marktgegebenheiten angepasste Infrastruktur entspricht dem Anspruch der Unternehmen in diesem Businessquartier: Flughafen- und Autobahnnähe, Hotels mittlerer und gehobener Kategorie, Restaurants und Kantinen für das leibliche Wohl, Ärzte, Apotheken, Lebensmittelläden, dazu Düsseldorfs schönste Laufareale gleich vor der Bürotür.

Die Stadt Meerbusch (rd. 55.000 Einwohner) im Rhein-Kreis Neuss hat sich wegen der naturnahen Rheinlage direkt gegenüber der Landeshauptstadt Düsseldorf und der kurzen Distanz zum internationalen Flughafen Düsseldorf zu einer bevorzugten, in Teilen exklusiven Wohnlage und zu einer Adresse auch für internationale Unternehmen entwickelt.

Der Standort ist auf kurzen Wegen an die Autobahnen A 52 (Roermond/NL – Ruhrgebiet), A 57 (Nimwegen/NL – Köln) und A 44 (Lüttich/B – Kassel) angeschlossen. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 halten wenige Meter entfernt (Haltestelle Düsseldorf-Lörick).

Der Hebesätze in der Stadt Meerbusch betragen für die Gewerbesteuer 450 %, für die Grundsteuer A 250 % und für die Grundsteuer B 440 %. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 136,14 (GfK 2014), die Arbeitsosenquote bei lediglich 5,3 % (Durchschnitt 2013).

MIKROLAGE

Die ehemalige Böhler-Erweiterungsfläche liegt im Südosten des Meerbuscher Ortsteils Büderich unmittelbar an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtteil Heerdt. Die Fläche wird im Norden vom Werksgelände Areal Böhler begrenzt, im Westen – bereits auf Düsseldorfer Stadtgebiet – schließt sich der Büromarkt Hansaallee/Böhlerstraße in Verlängerung des Büromarktes Seestern an. An der Böhlerstraße befinden sich die beiden Büroobjekte „MC2“ und das jüngst fertiggestellte „BÖ69“. Südwestlich davon wird sich das geplante neue Viertel „Wohnen am Forum Oberkassel“ anschließen.

Im Süden verläuft das Gelände längs der Düsseldorfer Straße, an der unter anderem zwei Autohäuser angesiedelt sind. Im Osten reicht die Fläche an die kleinteilige Wohnbebauung an der Hoxdelle heran.

Zur Kö in Düsseldorf sind es gerade 7 km, bis zum Flughafen Düsseldorf 10 km. Der Ortskern von Büderich liegt rund 2,5 km nordwestlich entfernt. Ein direkter Anschluss an den ÖPNV besteht über die Buslinien an der Böhlerstraße sowie über die Stadtbahn-Haltestelle Düsseldorf-Lörick (U 70, U 74 und U 76).

Die Städte Düsseldorf und Meerbusch planen gemeinsam, die Böhlerstraße zwischen Areal Böhler und Düsseldorder Straße vierspurig auszubauen und zukünftig bis an die Anschlussstelle Büderich der Autobahn A 52 weiterzuführen. Südwestlich des Areal Böhler wird eine neue Tangente entstehen, die westlich um das Areal Böhler herum geführt wird. Über diese Trasse könnte auch die diskutierte neue Stadtbahnlinie U 81 geführt werden, die in Zukunft einmal Düsseldorf-Heerdt direkt über den Rhein mit dem Messegelände und dem Flughafen Düsseldorf verbinden soll.

KONTAKT

voestalpine Edelstahl Deutschland GmbH

Markus Oberndorfer
Chief Financial Officer

Hansaallee 321 · 40549 Düsseldorf
Telefon + 49 211 / 522-269
erweiterungsflaeche@voestalpine.com
www.voestalpine.com/edelstahl

REALISIERUNGSABSCHNITT 1A WOHNEN

Ausweisung	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Nachrichtlich	Die Fläche ist bereits veräußert

REALISIERUNGSABSCHNITT 1B GEWERBE

Nettobaulandfläche ges.	ca. 12.000 m²
Baufeld (A)	ca. 12.000 m²
Ausweisung	GE (Gewerbegebiet)
GRZ	0,8
Zahl Geschosse	3-4
Bauweise	offen
Lärmimmission max.	57 dB (A) tagsüber / 47 dB (A) nachts
Nicht zulässig	wesentlich störende Gewerbebetriebe; Einzelhandelsbetriebe; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; öffentliche Betriebe mit Ausnahme reiner Büronutzung; Anlagen von Speditionsunternehmen, Lagerhäuser, Lagerplätze; gewerbliche Garagennutzung; Tankstellen; Bordelle und Dirnenunterkünfte; Diskotheken und Kinos; Anlagen für sportliche Zwecke; Vergnügungsstätten.

REALISIERUNGSABSCHNITT 2A GEWERBE

Nettobaulandfläche ges.	ca. 35.000 m²
Baufeld (B)	ca. 14.300 m²
Baufeld (C_1)	ca. 7.700 m²
Baufeld (D_1)	ca. 13.000 m²
Ausweisung	GE (Gewerbegebiet)
GRZ	0,8
Zahl Geschosse	5
Bauweise	offen (nordwestl. Teilflächen von Baufeld B); restliche Teilflächen abweichende Bauweise möglich
Lärmimmission max.	
Baufeld (B)	50 dB (A) tagsüber / 40 dB (A) nachts
Baufeld (C_1)	50 dB (A) tagsüber / 40 dB (A) nachts
Baufeld (D_1)	55 dB (A) tagsüber / 45 dB (A) nachts (nordwest. und südl. Teilflächen); 60 dB (A) tagsüber / 47 dB (A) nachts (mittlere Teilfläche);
Nicht zulässig	wesentlich störende Gewerbebetriebe; Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme: Baufeld D1, mittlere Teilfläche); öffentliche Betriebe mit Ausnahme reiner Büronutzung; Anlagen von Speditionsunternehmen, Lagerhäuser, Lagerplätze; gewerbliche Garagennutzung; Tankstellen; Bordelle und Dirnenunterkünfte; Diskotheken und Kinos; Anlagen für sportliche Zwecke; Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten.

REALISIERUNGSABSCHNITT 2B GEWERBE

Nettobaulandfläche ges.	ca. 18.000 m²
Baufeld (C_2)	ca. 7.200 m²
Baufeld (D_2)	ca. 11.100 m²
Ausweisung	GE (Gewerbegebiet)
GRZ	0,8
Zahl Geschosse	5
Bauweise	offen, abweichende Bauweise möglich
Lärmimmission max.	
Baufeld (C_2)	50 dB (A) tagsüber / 40 dB (A) nachts
Baufeld (D_2)	55 dB (A) tagsüber / 45 dB (A) nachts (nordwest. und südl. Teilflächen); 60 dB (A) tagsüber / 47 dB (A) nachts (mittlere Teilfläche);
Nicht zulässig	wesentlich störende Gewerbebetriebe; Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme: Baufeld D2, mittlere Teilfläche); öffentliche Betriebe mit Ausnahme reiner Büronutzung; Anlagen von Speditionsunternehmen, Lagerhäuser, Lagerplätze; gewerbliche Garagennutzung; Tankstellen; Bordelle und Dirnenunterkünfte; Diskotheken und Kinos; Anlagen für sportliche Zwecke; Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten.

Rechtlicher Hinweis

Sämtliche Angaben und Informationen in diesem Exposé werden nicht Grundlage eines etwaigen Vertragsschlusses; diese entbinden insbesondere nicht von einer Verpflichtung zu einer eigenverantwortlichen Bewertung der Chancen und Risiken eines möglichen Erwerbs. Weiterhin sind die Angaben und Informationen nicht verbindlich und können sich noch ändern. Insbesondere im Hinblick auf Flächenangaben wird darauf hingewiesen, dass eine endgültige Vermessung noch aussteht und die entspechenden Angaben daher von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen können.

AREAL BÖHLER
U
U
2A
C1
C2
2B
B
2A
D2
D1
1A
1B
A
BÖHLERSTR
HANSAALLEE
WILLSTÄDTER STR
DÜSSELDORFER STR
KREFELDER STR
A52
A BAUFELD
1A REALISIERUNGSABSCHNITT
REALISIERUNGSABSCHNITT
STADTBAHN (BESTAND)
STADTBAHN (IN PLANUNG)
VERKEHRSFLÄCHE
STADTGRENZE
STRASSE (IN PLANUNG)

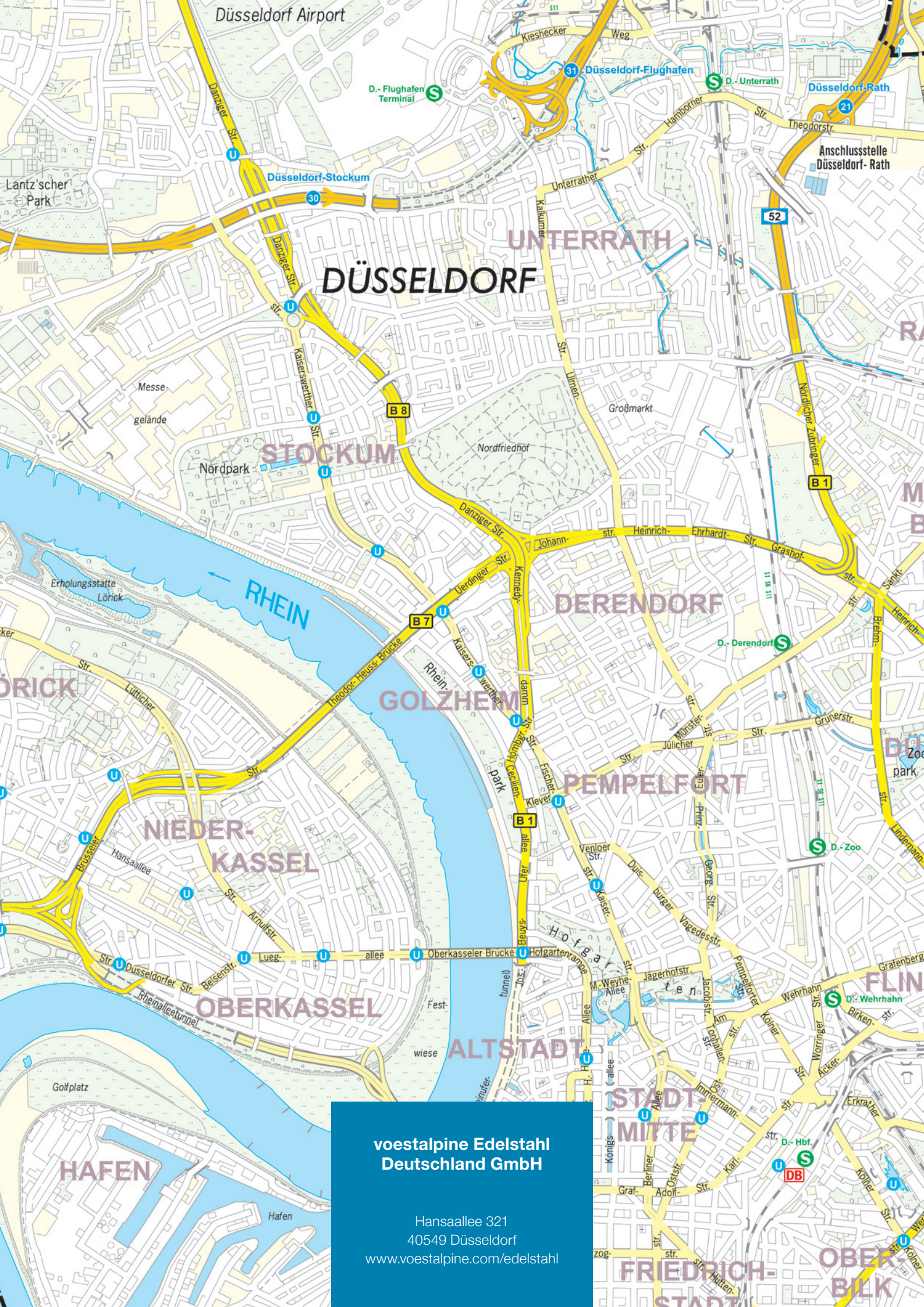
EIN NEUES QUARTIER FÜR WOHNEN UND ARBEITEN DIREKT AN DER DÜSSELDORFER STADTGRENZE

Auf der 26 Hektar großen ehemaligen Böhler-Erweiterungsfläche direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf-Heerdt entsteht ein neues Quartier für Arbeiten und Wohnen. Die Entwicklung wird den markanten Schlussstein an der linksrheinischen Büro- und Wohnungsmarktachse Seestern – Hansaallee – Böhlerstraße setzen.

Eigentümerin der unbebauten Erweiterungsfläche (Rohbauland) sind im Wesentlichen Gesellschaften aus dem voestalpine Konzern. Sie beginnen jetzt mit der Vermarktung von insgesamt rund 65.000 m² als GE-Gebiet ausgewiesenen, auf Stadtgebiet von Meerbusch-Büderich liegenden Nettobaulandflächen. Der Flächenanteil Wohnen ist bereits veräußert.

Auf den GE-Flächen können in drei Realisierungsabschnitten überwiegend Projekte für Büro und nicht wesentlich störendes Gewerbe realisiert werden.

Das nördlich angrenzende revitalisierte Werksgelände Areal Böhler, ebenfalls im Besitz von Gesellschaften aus dem voestalpine Konzern, hat sich mittlerweile im Düsseldorfer Markt nicht nur als Standort für Produktion und Dienstleistung etabliert, sondern auch als spektakuläre Veranstaltungslocation für Messen, Kongresse und Unternehmensevents. In direkter Nachbarschaft (Hansaallee/Böhlerstraße) sind jüngst hochwertige Büroprojekte mit namhaften Mietern fertiggestellt worden. Darüber hinaus befindet sich ein neues Viertel „Wohnen am Forum Oberkassel“ in Planung.



voestalpine Edelstahl Deutschland GmbH

Hansaallee 321
40549 Düsseldorf
www.voestalpine.com/edelstahl