

OBJEKT 911902460 | HALLE | MIETE | 51149 KÖLN, STOLLWERCKSTR. 31-35

## 15.000 qm Neubau-Gewerbefloß in Köln, direkt an A4-Ausfahrt Poll. Ausstattung der Flächen mit Luftwärmepumpen.

Objektart:	Halle
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> :	25.000,00
Produktionsfläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Gewerbefläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Gesamtfläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Zulieferung:	Direkter Zugang
Hebebühne:	Ja

Minimale Teilfläche in m <sup>2</sup> :	800
Rampe:	Ja
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (in Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5
MieterProvision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

### Baucon Immobilien Management GmbH

Bonner Wall 33-35  
Tel.: (0221) 92 420 - 0  
info@baucon-koeln.de

50677 Köln  
Fax: (0221) 92 420 - 33  
www.baucon-koeln.de

# EXPOSE



OBJEKT 911902460 | HALLE | MIETE

**15.000 qm Neubau-Gewerbefabrik in Köln, direkt an A4-Ausfahrt Poll.  
Ausstattung der Flächen mit Luftwärmepumpen.**

51149 Köln, Stollwerckstr. 31-35

**Baucon Immobilien Management GmbH**

Bonner Wall 33-35  
Tel.: (0221) 92 420 - 0  
info@baucon-koeln.de

50677 Köln  
Fax: (0221) 92 420 - 33  
www.baucon-koeln.de

**EXPOSE**

## ECKDATEN

Adresse:	51149 Köln, Stollwerckstr. 31-35
Objektart:	Halle
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> :	25.000,00
Produktionsfläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Gewerbefläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Gesamtfläche in m <sup>2</sup> :	15.000,00
Zulieferung:	Direkter Zugang
Hebebühne:	Ja
Minimale Teilfläche in m <sup>2</sup> :	800
Rampe:	Ja
Zum BAB (in Min.):	2
Zum Flughafen (in Min.):	15
Zum Hauptbahnhof (Min.):	10
Zum Bus/UBahn (in Min.):	5

## MIETPREIS

zzgl. Nebenkosten

## MIETERPROVISION

Provisionsfrei

## ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kromm - verena.kromm@baucon-koeln.de  
Tel 0221 / 92 42 - 061 - Mobil 0173 / 72 38 009

## HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Wo einst Schokoladenbarone regierten.....

..... entwickeln wir heute einen modernen innenstadtnahen Logistik- und Bürostandort.

STOLLWERCK -- eine Marke, die unter anderem durch "Alpia" und "Sarotti" bekannt wurde. Auf dem Grundstück STOLLWERCK in Köln-Westhoven wurde bis ca. 2010 Schokolade verarbeitet, gelebt und gegessen.

Hier hat sich nun nach Revitalisierung der früheren Schokoladenproduktion ein moderner Gewerbe- und Logistikpark auf der "Stollwerckstr. 27-31" etabliert, der unterschiedlichste Nutzungen in vielen Bereichen (Lagerlogistik, Produktion, Handel, Büro) zulässt. Der Bestand des Gesamtkomplexes umfasst insgesamt ca. 20.000 qm gewerbliche Hallenfläche sowie ca. 7.000 qm Büro- und Sozialflächen.

Im Untergeschoss des Bürogebäudes haben sowohl die Mieter als auch externe Gäste die Möglichkeit im "Garten Eden Industrial" ein Mittagessen in guter Atmosphäre zu genießen. Auch können in den angrenzenden Tagungsräumen individuelle Flächen für Schulungen und Veranstaltungen angemietet werden. Die Möglichkeit des Caterings ist durch ebenfalls durch "Garten Eden Industrial" gegeben.

Eine große Anzahl an Parkflächen ist vorhanden. Grundstückseinfriedung mit 2 Hoftoranlagen. 24/7

Auf dem angrenzenden Grundstück "Stollwerckstr. 35" bietet sich auf 25.000 qm Baulandreserve die Möglichkeit, für den Kunden "massgeschneiderte" gewerbliche Flächen in unterschiedlichen Größen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zu erstellen.

## LAGE

Das Objekt zeichnet sich durch die Nähe und unmittelbare Entfernung zur Autobahn A4, Anschlussstelle Köln-Poll und somit auch zur direkten Anbindung an die Innenstadt Kölns aus.

Die sehr gute Anbindung an das Straßennetz wird ergänzt durch die Nähe zur Stadtbahn der Linie 7 (Haltestelle Westhoven, Kölner Str.).

## AUSSTATTUNG

Zusammen mit der Firma Goldbeck wurde ein Konzept Neubau Gewerbehof / Hallenkomplex (Konzept Gewerbehof Goldbeck "Base Building Hallen") entwickelt. Hierbei wurden unterschiedliche Größen sowie Ansprüche des Mieters berücksichtigt. Hallen mit verschiedenen Größen, inkl. oder exklusive Krananlagen, mit großen und kleinen Büroflächen etc. Alle Flächen können einzeln oder auch mit weiteren Teilflächen kombiniert angeboten werden. Es ergibt sich daraus eine Vielzahl unterschiedlicher Hallen- und Büroflächen, die wir gerne für Sie nach Ihren Wünschen und Anforderungen zusammenstellen. Im Zuge der aktuellen Energiethematik werden alle Flächen mit

Luftwärmepumpen (Heizen und Kühlen) ausgestattet. Als Bezug der Flächen ist das 3. Quartal 2024 anvisiert.

Die Planung der insgesamt ca. 15.000 qm zu erstellenden Gesamtfläche umfasst:

### **Stollwerckstr. 35**

Hier entstehen 4 Doppelmodule, welche jeweils nochmals in je zwei Module unterteilt werden können. Die gesamte Nettogrundfläche der insgesamt 8 Module beträgt ca. 7.362 qm. Die kleinste Einheit mit ca. 800 qm ist mit einer Rampe, einer ebenerdigen Zufahrt und einem Büroanteil mit Mezzanine (Service, Lager/Büro" im EG und Büro im OG) ausgestattet.

Die insgesamt 8 Module unterteilen sich wie folgt:

Modul 1 und 2 mit insgesamt ca. 1.620 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.239 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 3 und 4 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 5 und 6 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Modul 7 und 8 mit insgesamt ca. 1.914 qm Nettogrundfläche

- ca. 1.534 qm Hallenfläche
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG
- ca. 190 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

### **Stollwerckstr. 33**

Hier besteht die Möglichkeit einen Bereich der Halle mit insgesamt ca. 2.851 qm mit einer Krananlage auszustatten. Insgesamt umfasst diese Einheit ca. 3.472 qm Nettogrundfläche, welche sich wie folgt unterteilt:

- ca. 1.020 qm Hallenfläche, rechter Bereich mit Krananlage
- ca. 1.831 qm Hallenfläche, linker Bereich
- ca. 466 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG und 1.OG
- zzgl . Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

### **Stollwerckstr. 31**

Dieser Bereich der Planung unterteilt sich in eine Halle inkl. Büro-, Aufenthalts- und Technikfläche mit insgesamt ca. 2.244 qm Nettogrundfläche sowie einem seitlich angebauten Bürogebäude mit insgesamt ca. 716 qm Nettogrundfläche. Eine separate Anmietung (nur Halle inkl. integriertem Büro sowie seitlich angebautes Bürogebäude) ist möglich!

Der Bereich Halle inkl. Büro-, Aufenthalts- und Technikfläche unterteilt sich wie folgt:

- ca. 1.686 qm Hallenfläche
- ca. 360 qm Büro- und Aufenthaltsfläche im EG und 1.OG
- zzgl. Nebenflächen (Technik, Hausanschlussraum)

Auch hier besteht die Möglichkeit die Halle mit einem Zweiträgerkran 20t auszustatten.

Das seitlich angebaute Bürogebäude erstreckt sich auf 2 Etagen umfasst ca. 716 qm Gesamtfläche. Hier ist eine separate Anmietung pro Etage möglich!

Ein Überblick der Technische Daten:

- Hallenbreite 24 m je Hallenschiff
- Hallenhöhe OK Lagergut Max. +7,50 m
- Hallenhöhe OK Attika ca. + 10,40 m, Brandwand ca. +10,60 m
- Temperaturbereich Halle <19 °C, Mezzanine >= 19°C
- Höhenlage der Außenanlagen Andockbereich um 1,20 m abgesenkt.

-> Elektro – Beleuchtung:

Halle: LED 300 Lux Beleuchtungsstärke,  
Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege, Versorgung über Zentralbatterien

Mezzanine: LED Einbauleuchten für Rasterdecken, 500 Lux

Elektro – Steckdosen

Halle: 3 Steckdosenkombinationen 1x400V/16A und 2x230V/16A

Mezzanine: je Raum 1 Steckdose, Kabelkanal an der Außenfassade mit 2 Doppelsteckdosen

Elektro – IT 2 Ports je AP

-> Heizung über Luftwärmepumpe (optional mit der Möglichkeit zu Kühlen)

-> Lüftung über Fenster, im Sanitärbereich mit Einzelraumlüftern

Übersicht der Außenanlage:

- Grundstücksgröße: ca. 24.000 m<sup>2</sup> - davon befestigte Fahrflächen: ca. 6800 m<sup>2</sup>
- davon begrünte Bereiche: ca. 5900 m<sup>2</sup>

Eine detaillierte Zusammenfassung des Konzepts, des Ausstattungsstandarts der Flächen lassen wir Ihnen gerne zukommen.

Gerne besteht die Option, in direkter Abstimmung mit dem Kunden, auf die Planung - auf Ihren individuellen Wunsch einzugehen.

Die Anmietung einzelner Fläche ist möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**BEBAUBARKEIT**

Bebauungsplan Stollwerckstraße, Porz-Westhoven Nr. 7241/02

Industrie- und Gewerbestandort (GI und GE)

**SONSTIGES**

....

.....Packen wir es an....Gemeinsam Ihrem Erfolg Raum geben.....



Ansicht Neubau



Übersicht Gewerbehof



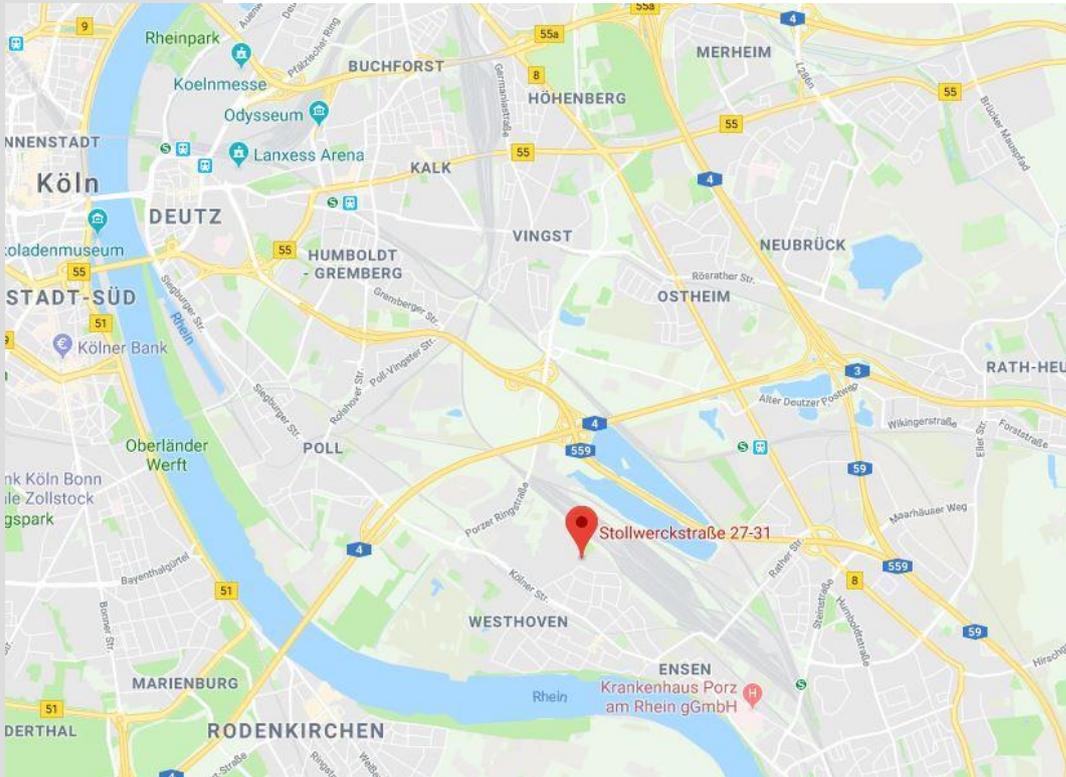
Luftbild Bestand - Neubaufäche



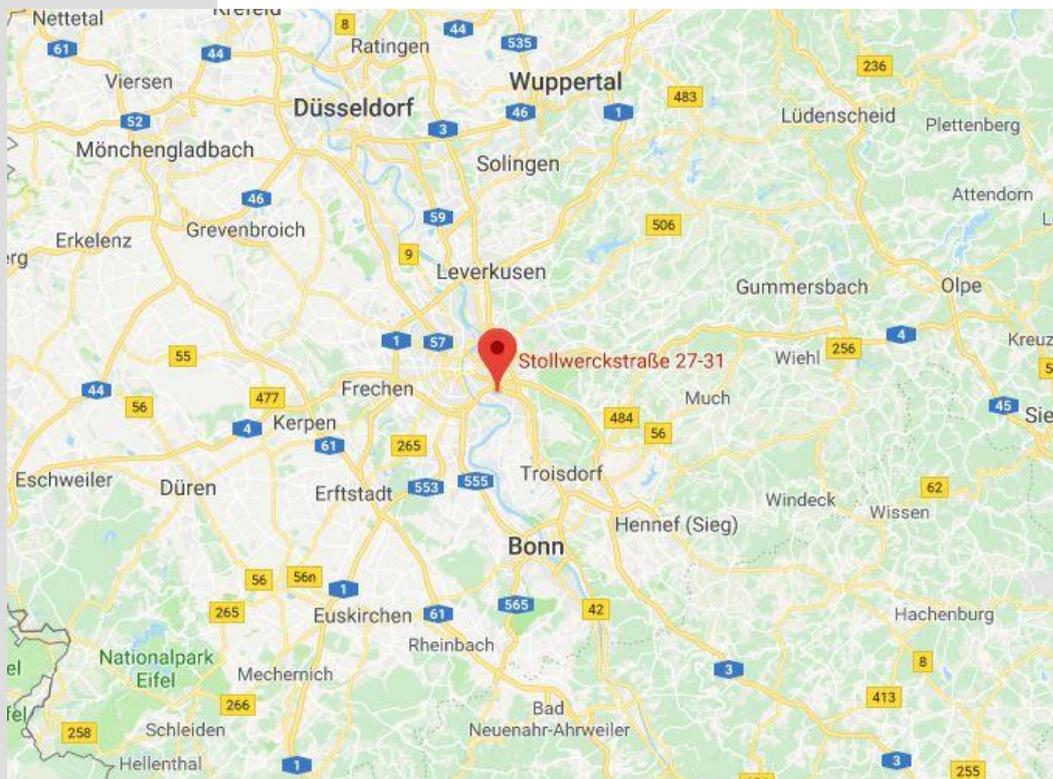
Zufahrt Bestand und Neubau



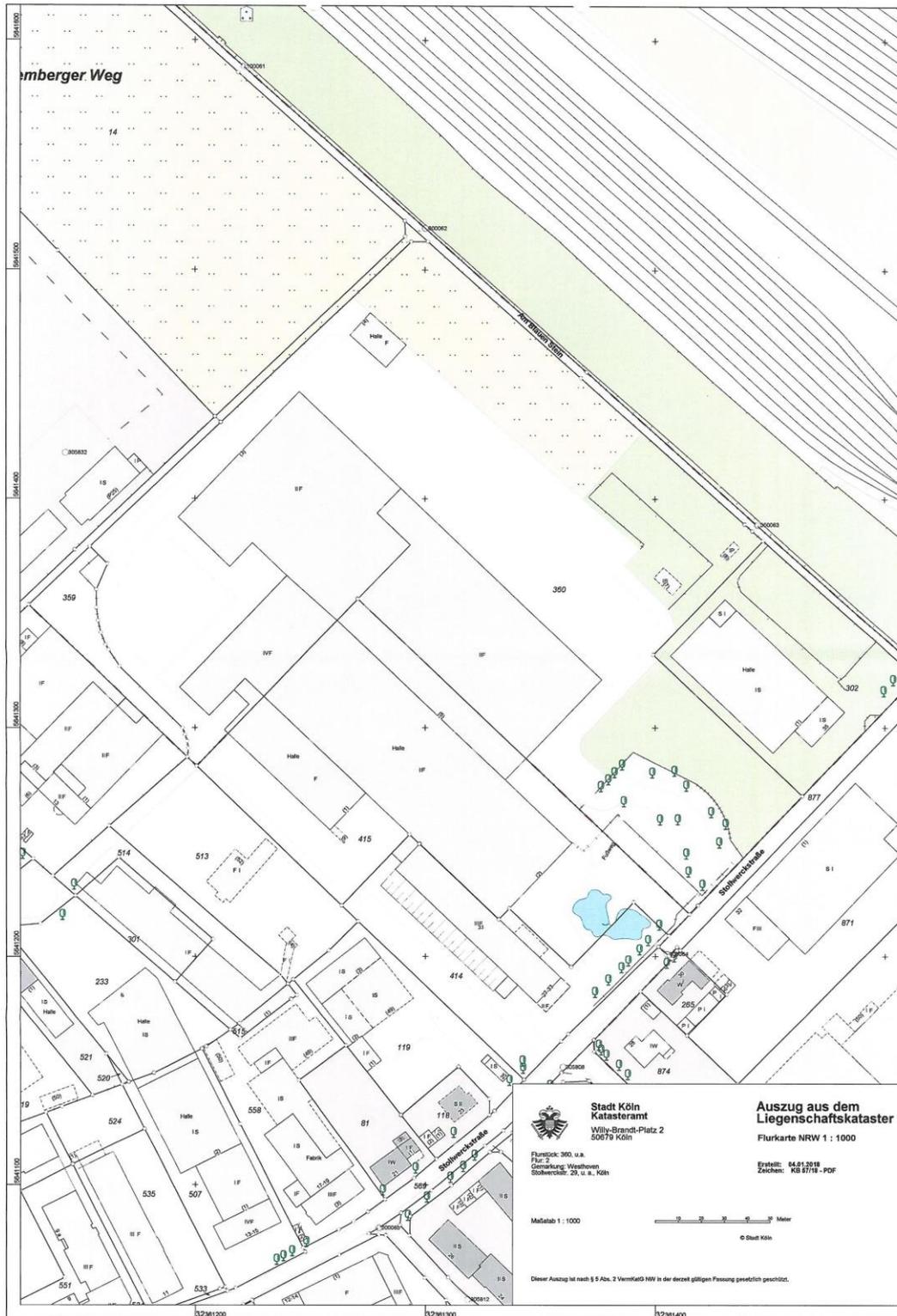
Restaurant Stollwerckstr 27-31



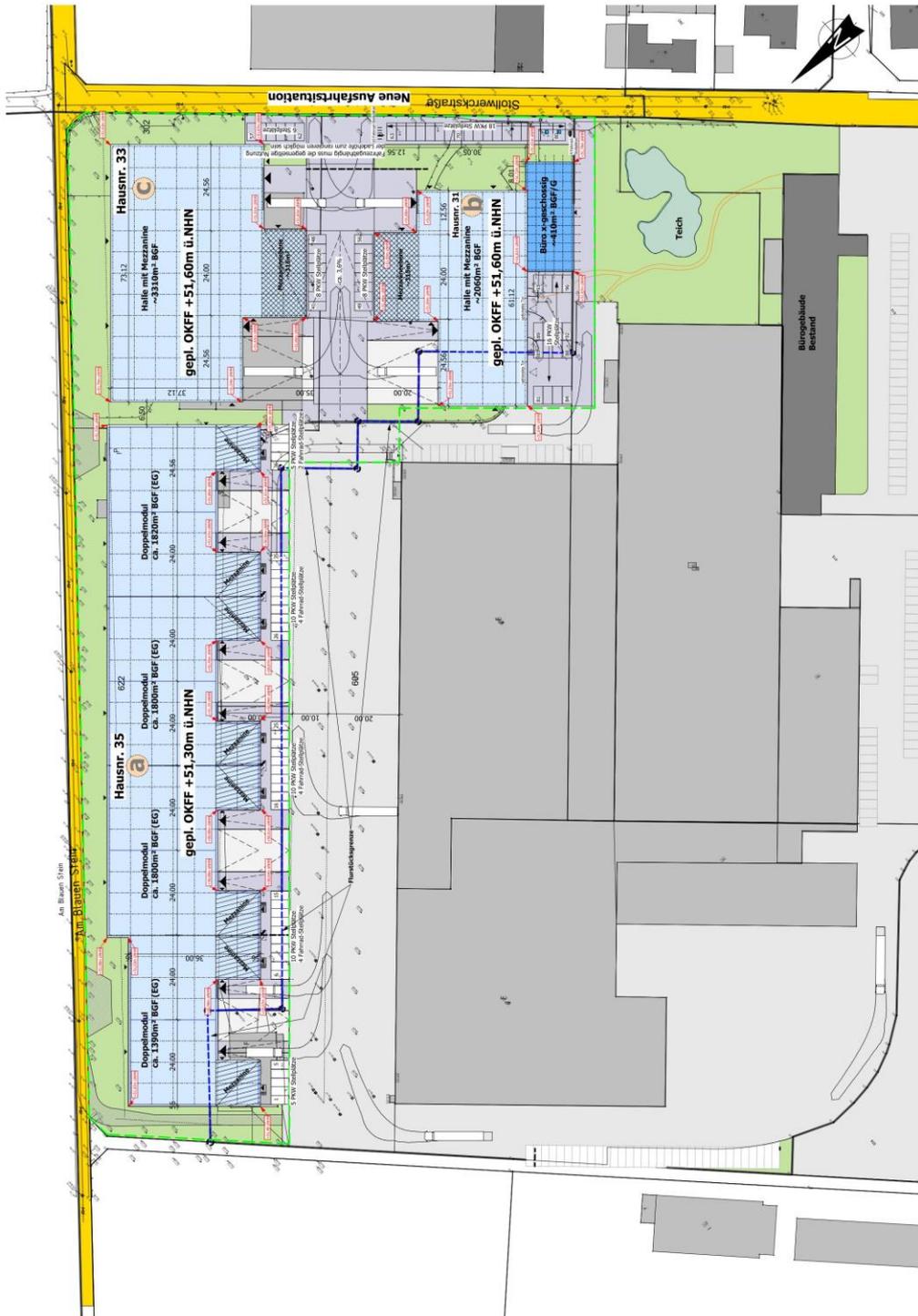
Mikrolage



Makrolage

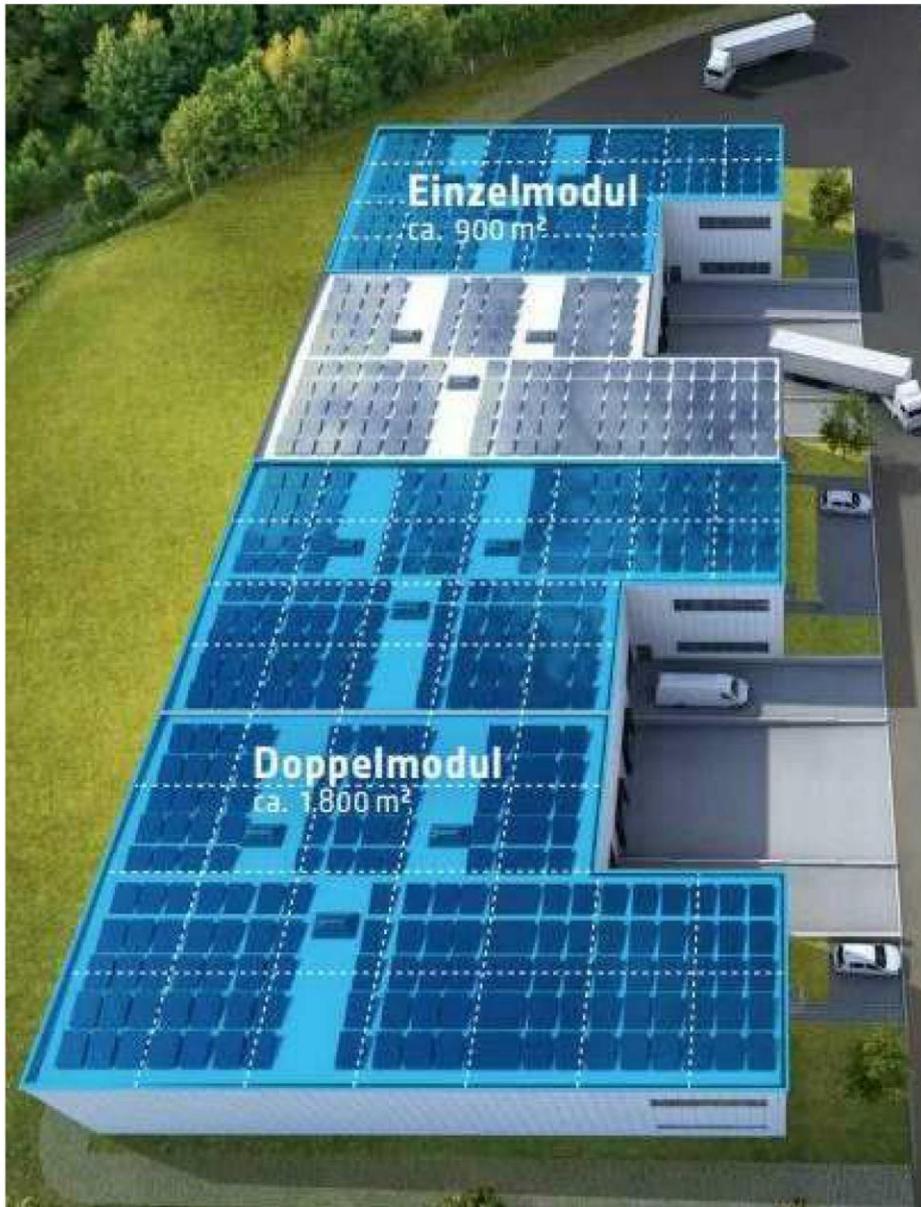


Flurkarte



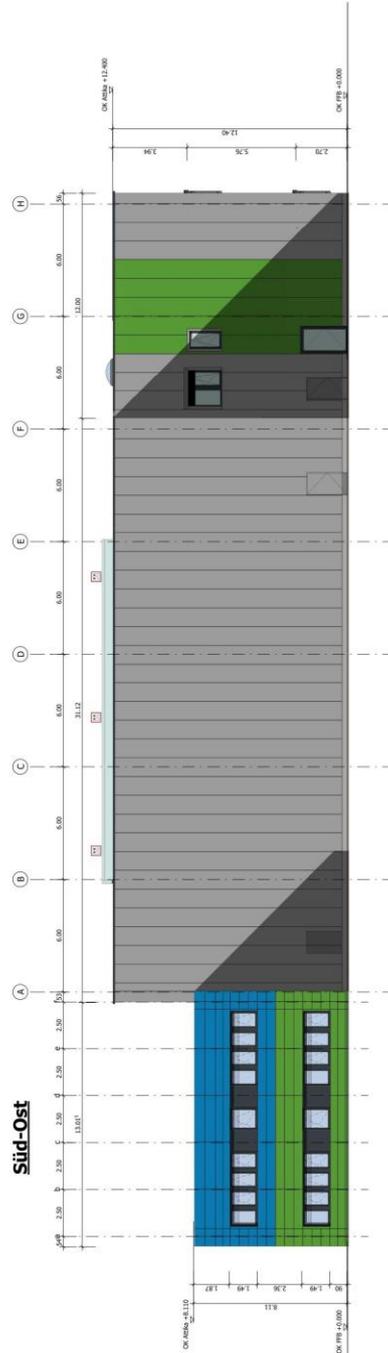
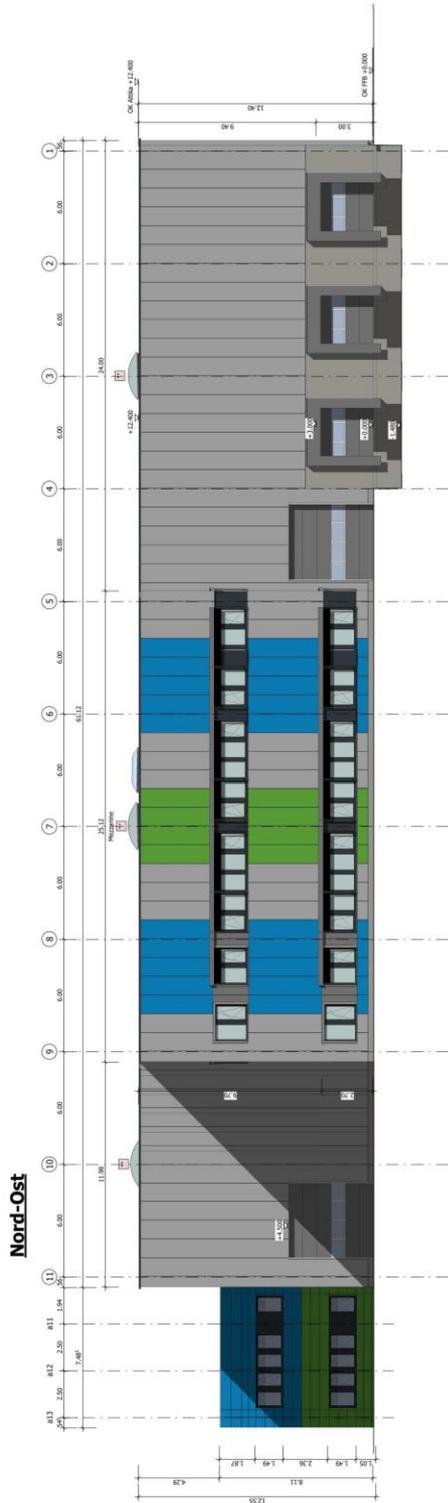
871

Übersicht Gewerbehof

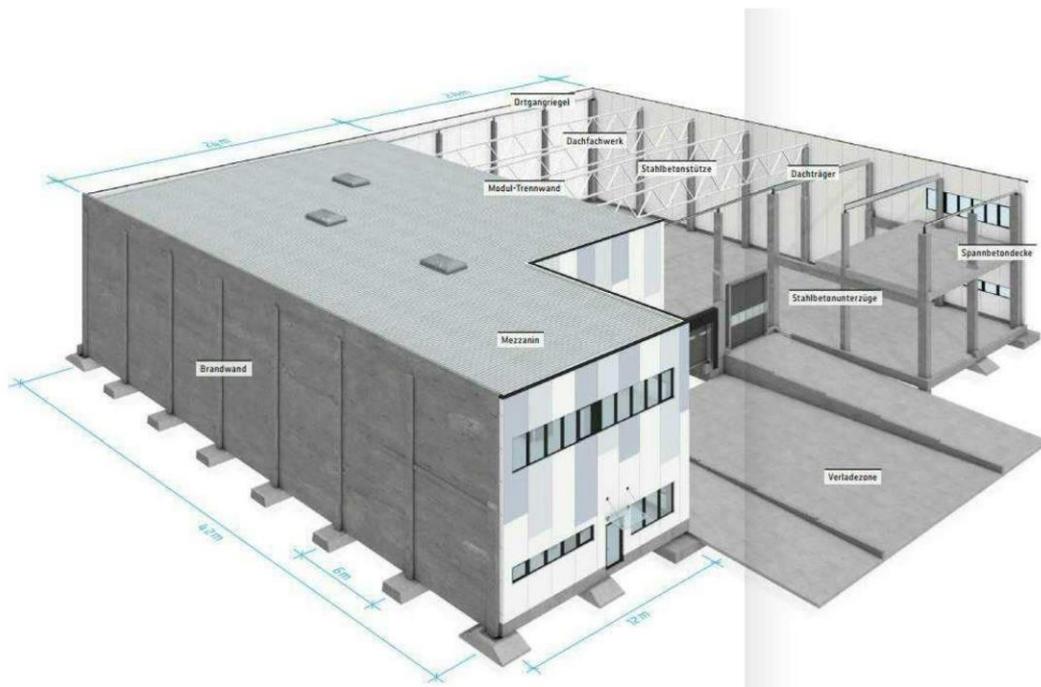


PV-Anlage möglich

### Übersicht Neubau Gewerbehof



Ansicht Neubau



Standardkonstruktion

### Ansicht Halle mit Büro