

An aerial photograph of a port area, showing a large ship docked at a pier with several cranes. The foreground is filled with numerous colorful shipping containers stacked in rows. The image has a blue tint and a diagonal split, with the top-left corner being white.

IM4LOG

Lübeck, Glashüttenweg 33-35

13.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

IM**4**LOG

1. Ausgangslage	Seiten 3, 4
2. Standort	Seiten 5 - 8
3. Bestand	Seiten 9, 10
4. Neubaukonzept	Seiten 11 - 13
5. Vermarktungskonzept	Seiten 14 - 17

1. Ausgangslage

AUSGANGSSITUATION



- IM4 Log, ein privater, deutschlandweit agierender Projektentwickler im Bereich von Gewerbe- und Logistikimmobilien, erwirbt Grundstücke, Objekte mit dem Ziel durch Baurechtschaffung (Greenfield), Neustrukturierung (Brownfield) und Erneuerung (Bestand), den Wert zu steigern.
- 10/2022: Erwerb des ca. 70.000m² großen Grundstückes der RSG am Glashüttenweg 33-35 (Abschluss Kaufvertrag)
- 02/2023: positiver Bauvorbescheid
- 04/2024: Abbruchgenehmigung
- 01/2025: Besitzübergang
- Baustart entsprechend Vermietungserfolgen, geplant in 2026

2. Standort

STANDORT - LÜBECK

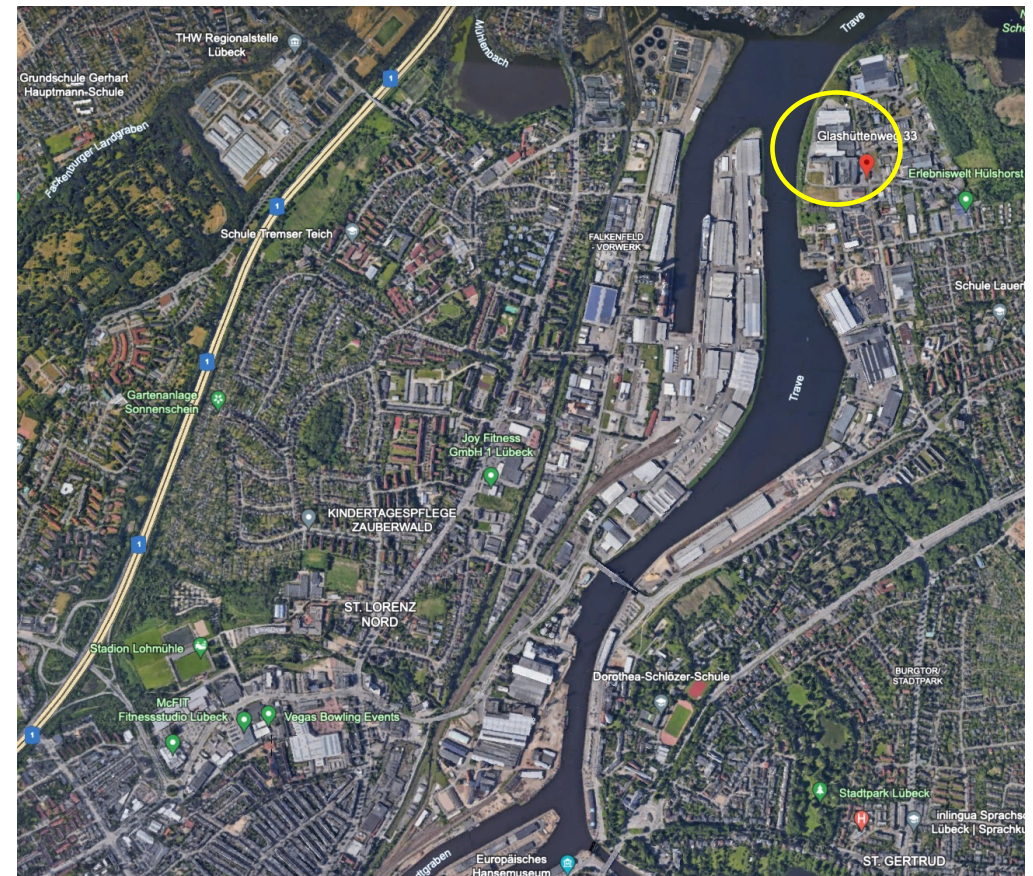
- Zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein
- Bedeutende Hansestadt (European Gateway) mit leistungsstarker tri-modaler Infrastruktur
- 5 Häfen in der Region
- 75 Produktionsstätten im 60min. Umkreis
- Positives Pendlersaldo



STANDORT - MAKROLAGE

IM4LOG

- Anbindungen an den internationalen Fernverkehr (BAB A1, A20)
- Südwestlichster Ostseehafen Europas
- Hochfrequente Linienverbindungen nach Norwegen, Schweden, Finnland, Russland, Lettland, Litauen und Estland
- Multimodaler Bündelungspunkt (Wasser, Schiene, Straße)
- Kombiverkehrsterminal Lübeck-Skandinavienkai
- Anschluss an das europäische Binnenwasserstraßennetz – Elbe –Lübeck - Kanal



STANDORT - MIKROLAGE

IM4LOG

- Optimale Lage im Lübecker Hafen
- Die Autobahn A1 ist nur ca. 4,5 km entfernt, B75 nur ca. 1,3 km
- Zentrale Erschließung über Glashüttenweg
- B-Plan mit 24/7 Zulassung
- Etabliertes Gewerbegebiet
- ÖPNV-Anschluss und Nahversorgung vorhanden



3. Bestand

VORHANDENE BEBAUUNG

- Die größte Grundstücksfläche (ca. 66.000m²) liegt westlich des Glashüttenwegs ist derzeit mit verschiedenen Hallen unterschiedlichen Baualters bebaut.
- Auf der östlichen Seite des Glashüttenwegs befinden sich die als Parkplatz genutzten Grundstücke (ca. 4.880m²)
- Das mehrgeschossige sog. F-Gebäude (Denkmal) ist baufällig und kann nicht erhalten werden.
- Eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung der Bestandsimmobilien ist **nicht** möglich.



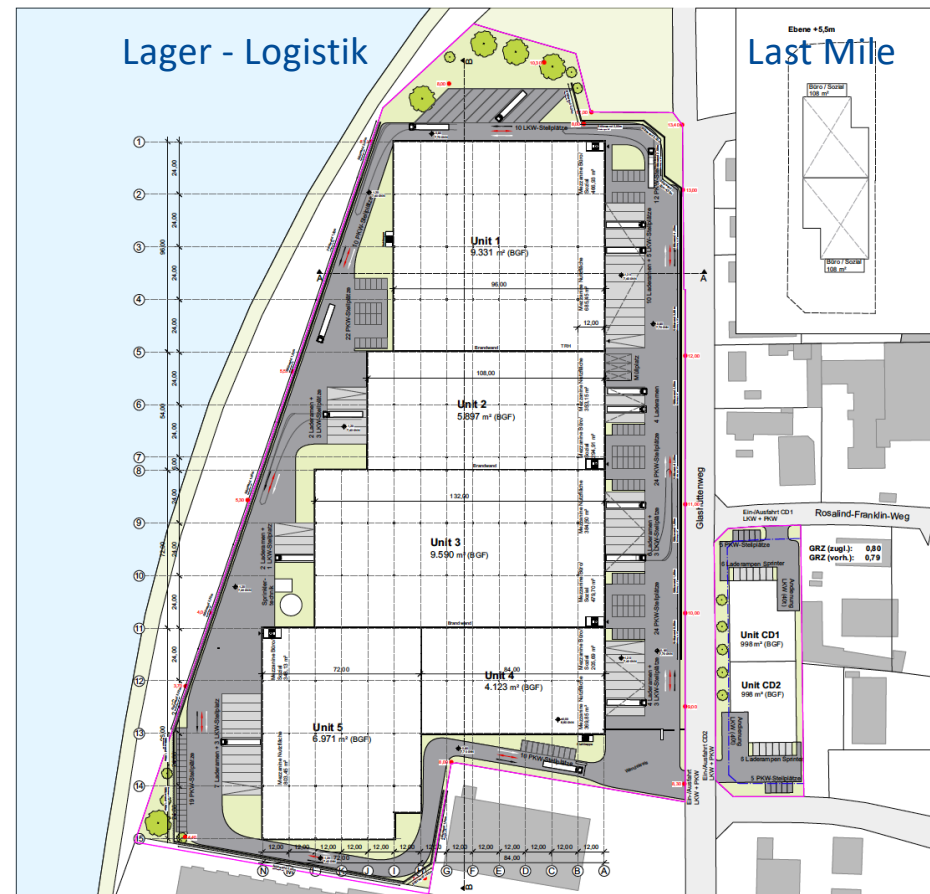
4. Neubaukonzept

NEUBAUKONZEPT

Projektierter Neubau (Entwurf)

- Lager und Logistik mit ca. 35.900 m² (BGF) Hallenfläche und ca. 4.400 m² Büro-, Sozialfläche und Mezzanine (BGF) auf dem westlichen Grundstücksteil
- Last-Mile Logistik mit ca. 2.000 m² Hallen- und ca. 220 m² Bürofläche (BGF) auf dem östlichen Grundstücksteil

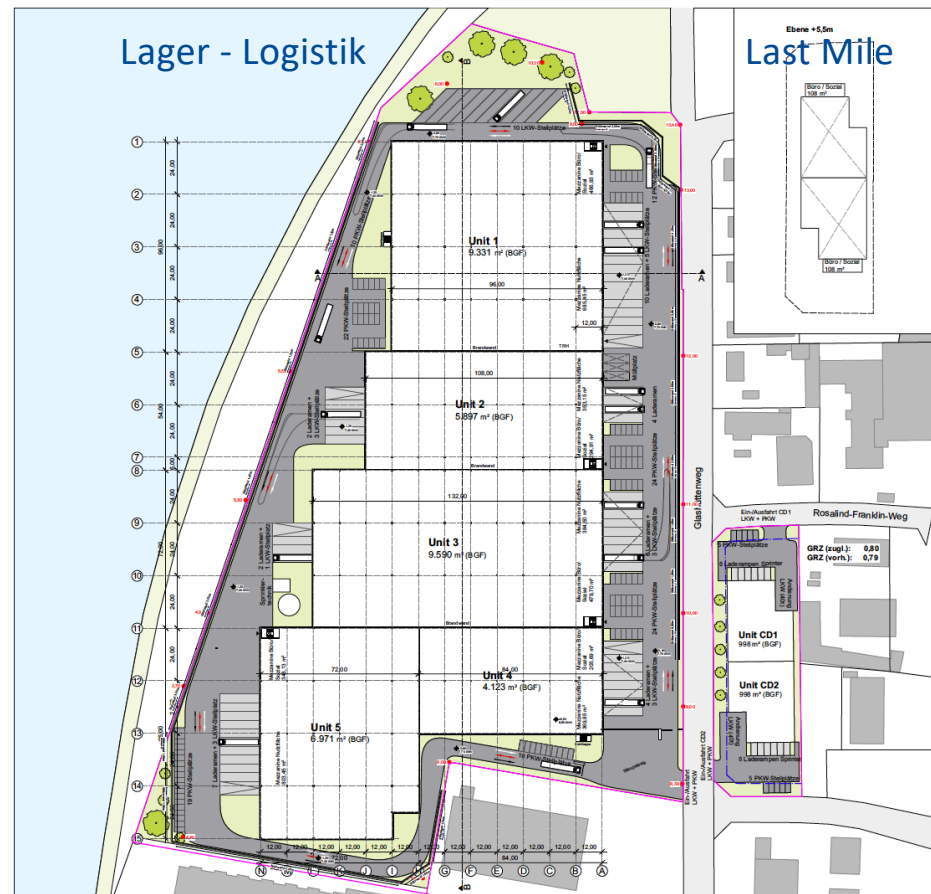
Änderungen im Layout vermarktungsbedingt möglich



NEUBAUKONZEPT - EIGENSCHAFTEN

- 24/7h Betriebsgenehmigung
- Hallenhöhe 12 m UKB
- Bodentragkraft 5 t/m²
- PV-Ready
- Min. ein Rampentor pro 1.000 m²
- Built-to-suit möglich
- ESG konform
- Standardstützenraster 12 m x 24 m
- Anmietung von Teilflächen möglich

Änderungen im Layout vermarktungsbedingt möglich



5. Vermarktung

VERMAKRTUNGSKONZEPT – FLÄCHEN

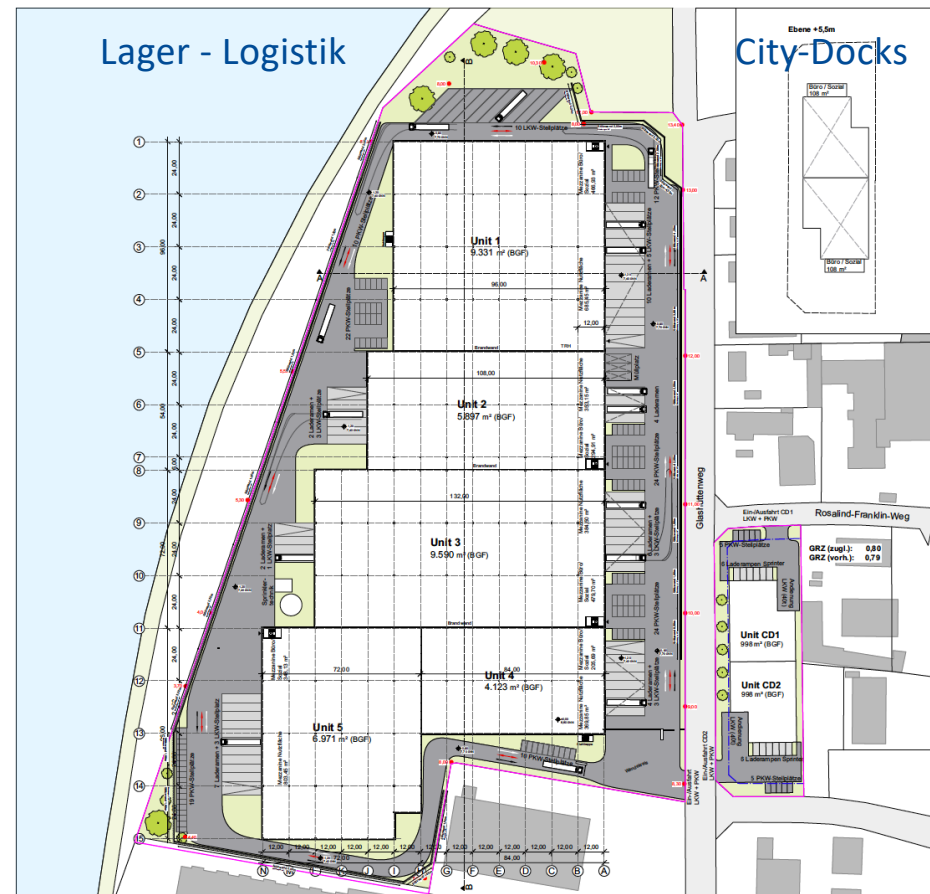
Hallenfläche, gesamt: ca. 35.910m²

- Halle 1: ca. 9.330m²
- Halle 2: ca. 5.900m²
- Halle 3: ca. 9.590m²
- Halle 4: ca. 4.120m²
- Halle 5: ca. 6.970m²
- Büro-, Sozialflächen: ca. 1.700m²
- Mezzanine: ca. 2.700m²

Gesamtflächen: ca. 39.500m²

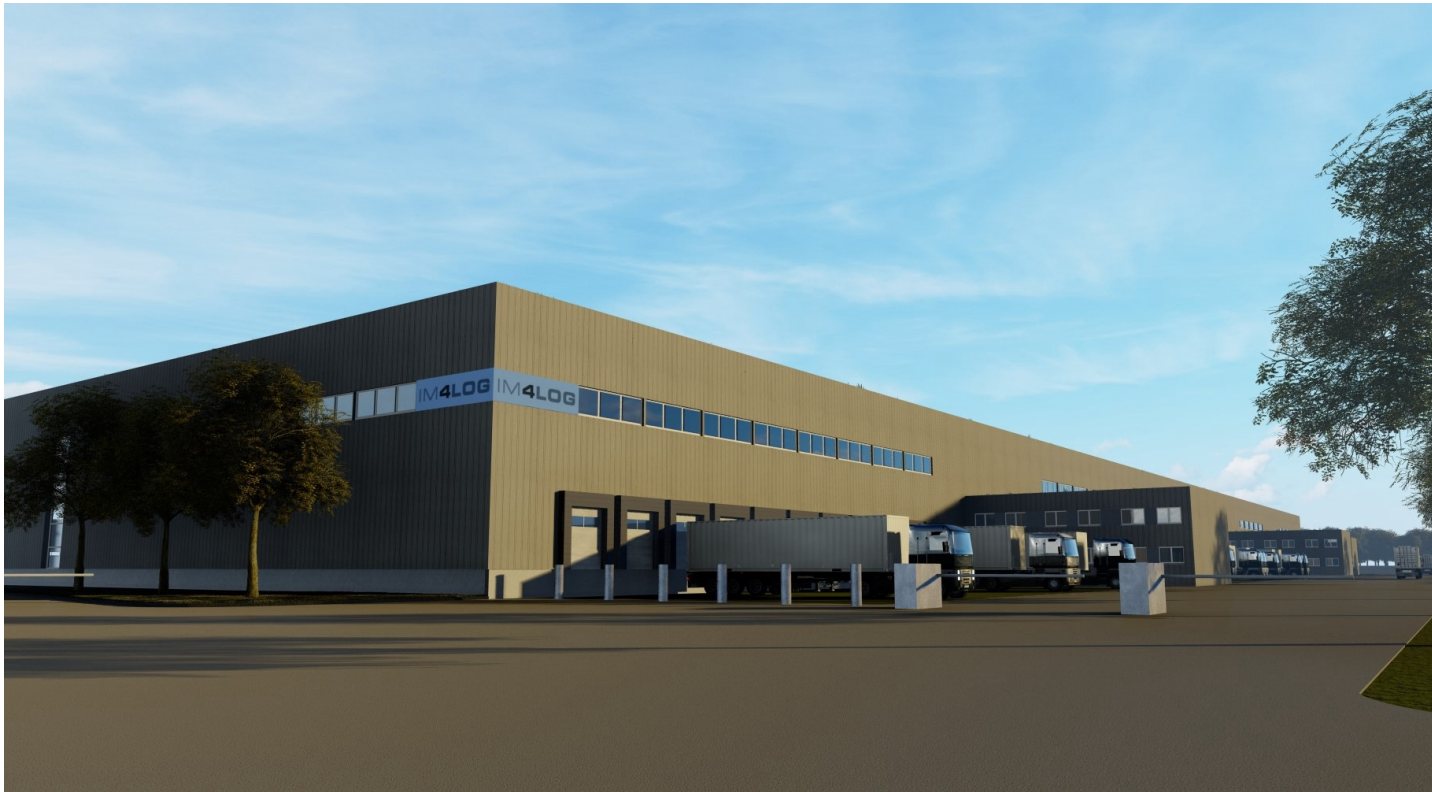
- LKW Stp.: ca. 23
- PKW Stp.: ca. 108
- E-PKW Stp.: ca. 13

Änderungen im Layout vermarktungsbedingt möglich



NEUBAUKONZEPT – VISUALISIERUNG

IM**4**LOG



Ansicht Süd-Ost Ecke, Zufahrt

KONTAKT

IM4LOG

ADRESSE & ANSPRECHPARTNER

IM4 Log Management GmbH
Bavariafilmplatz 7
82031 Grünwald

Tel: +49 89 40 19 21 100
kontakt@im4log.de

www.im4log.de



KUNO NEUMEIER

Geschäftsführer
info@im4log.de



FRANK ZABEL

Geschäftsführer
info@im4log.de

