



IM4LOG

Sitzung Wirtschaftsausschuss
Präsentation Lübeck, Glashüttenweg 33-35

13.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

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 2025

2. Standort

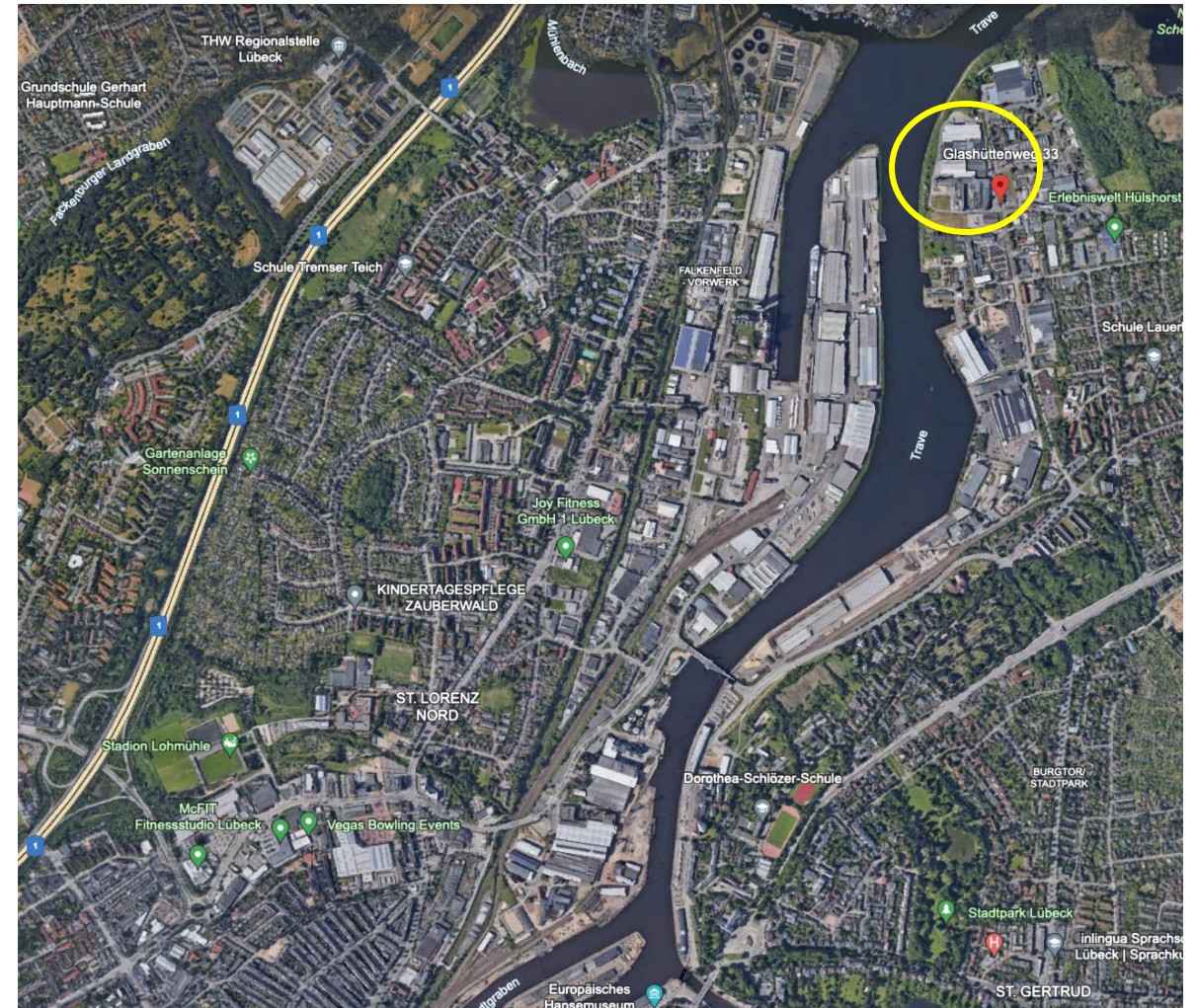
STANDORT - LÜBECK

- 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 - MAKROLOGE

- 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

- 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
- Unmittelbare Nähe zum Hauptsitz der Fa. Brügger und anderen Unternehmen, wie Gabler und Smurfit Kappa
- ÖPNV-Anschluss und Nahversorgung vorhanden



3. Bestand

VORHANDENE BEBAUUNG

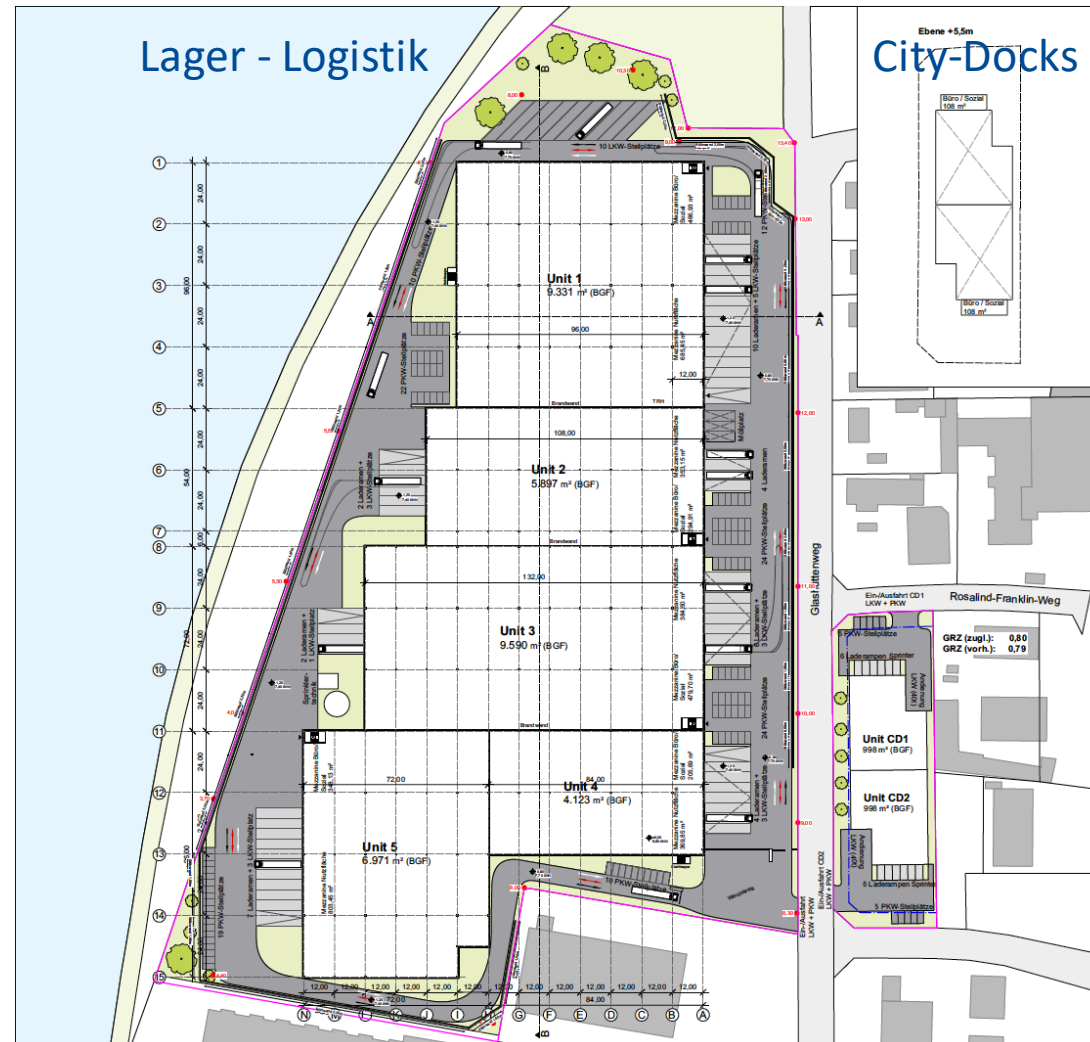
- Die größte Grundstücksfläche (ca. 66.000m²) liegt westlich des Glashüttenwegs ist derzeit mit verschiedenen Hallen unterschiedlichen Baualters bebaut.
- Auf der östlichen Seite des Glashüttenwegs befinden sich die als Parkplatz genutzten Grundstücke (ca. 4.880m²)
- Das mehrgeschossige sog. F-Gebäude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



4. Neubaukonzept

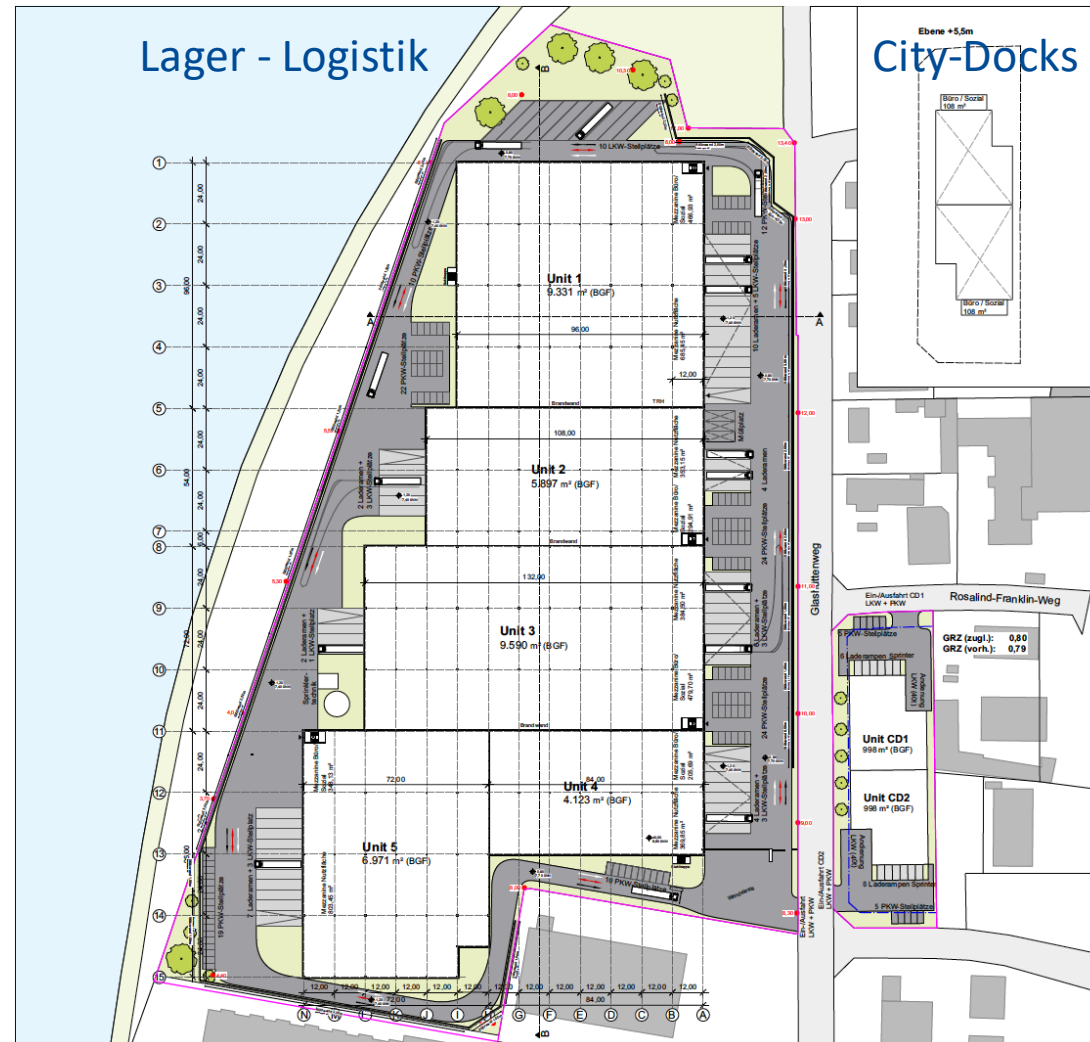
Projektiertes Neubau (Bauvorbescheid)

- 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 (City-Docks) mit ca. 2.000 m² Hallen- und ca. 220 m² Bürofläche (BGF) auf dem östlichen Grundstücksteil



NEUBAU KONZEPT - 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



5. Vermarktung

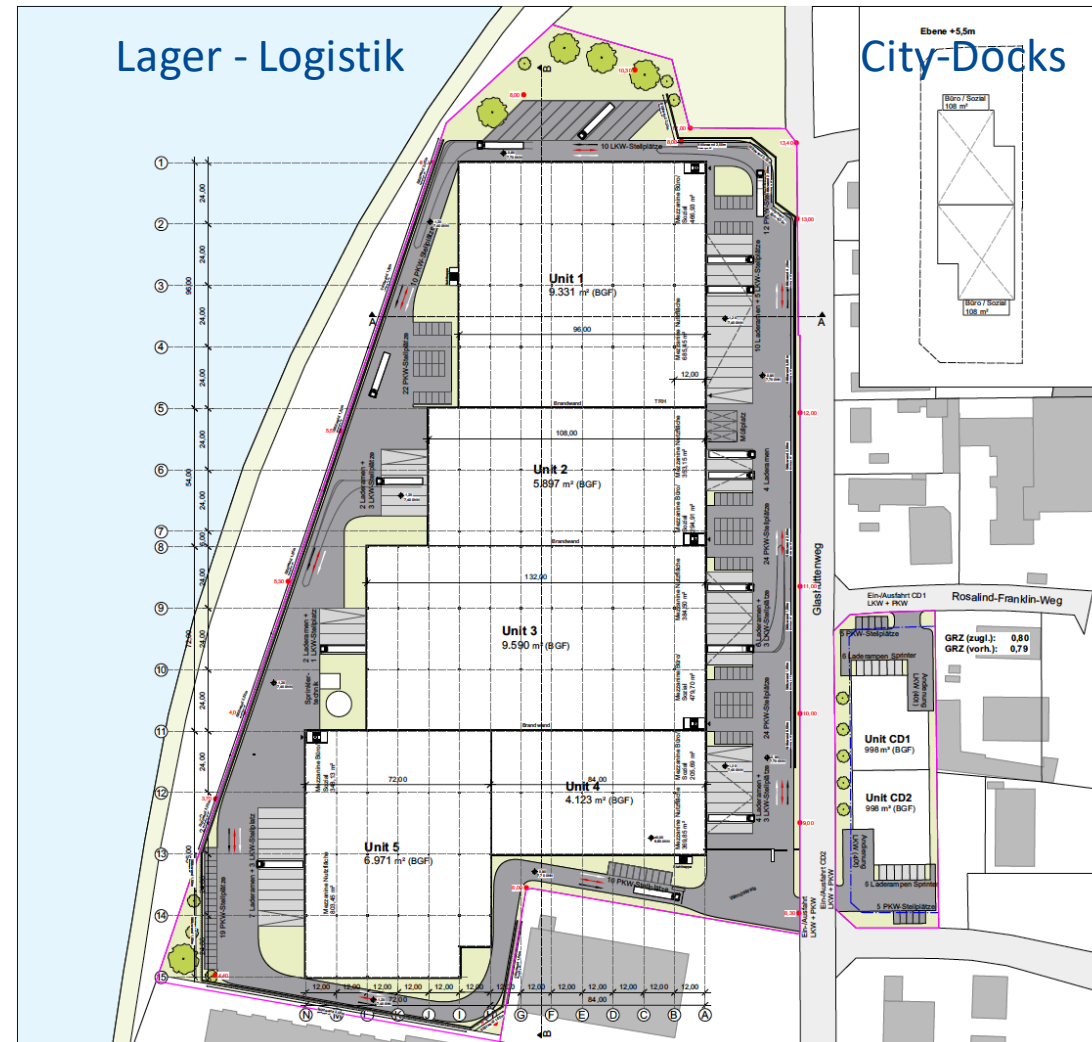
VERMAKRTUNGSKONZEPT – FLÄCHEN

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. 40.310m²

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



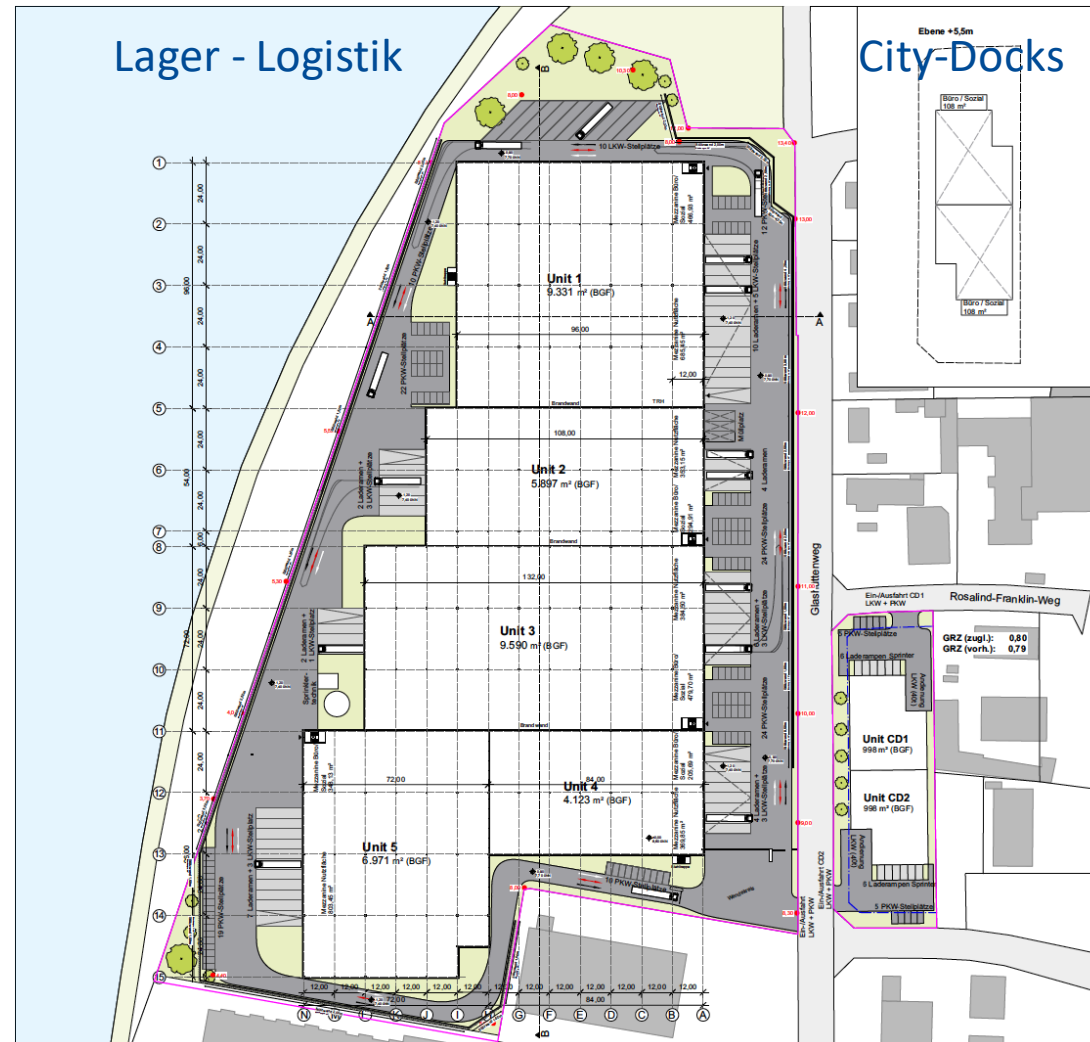
Anmietung in Teilflächen möglich

Mietpreisniveau

- Hallen : € 6,50-7,50/m²
- Büros: € 9,50-10,50/m²
- Mezzanine: € 4,50-5,50/m²
- LKW Stp.: €50,00/Stp.
- PKW Stp.: €30,00/Stp.
- E-PKW Stp.: €70,00/Stp.

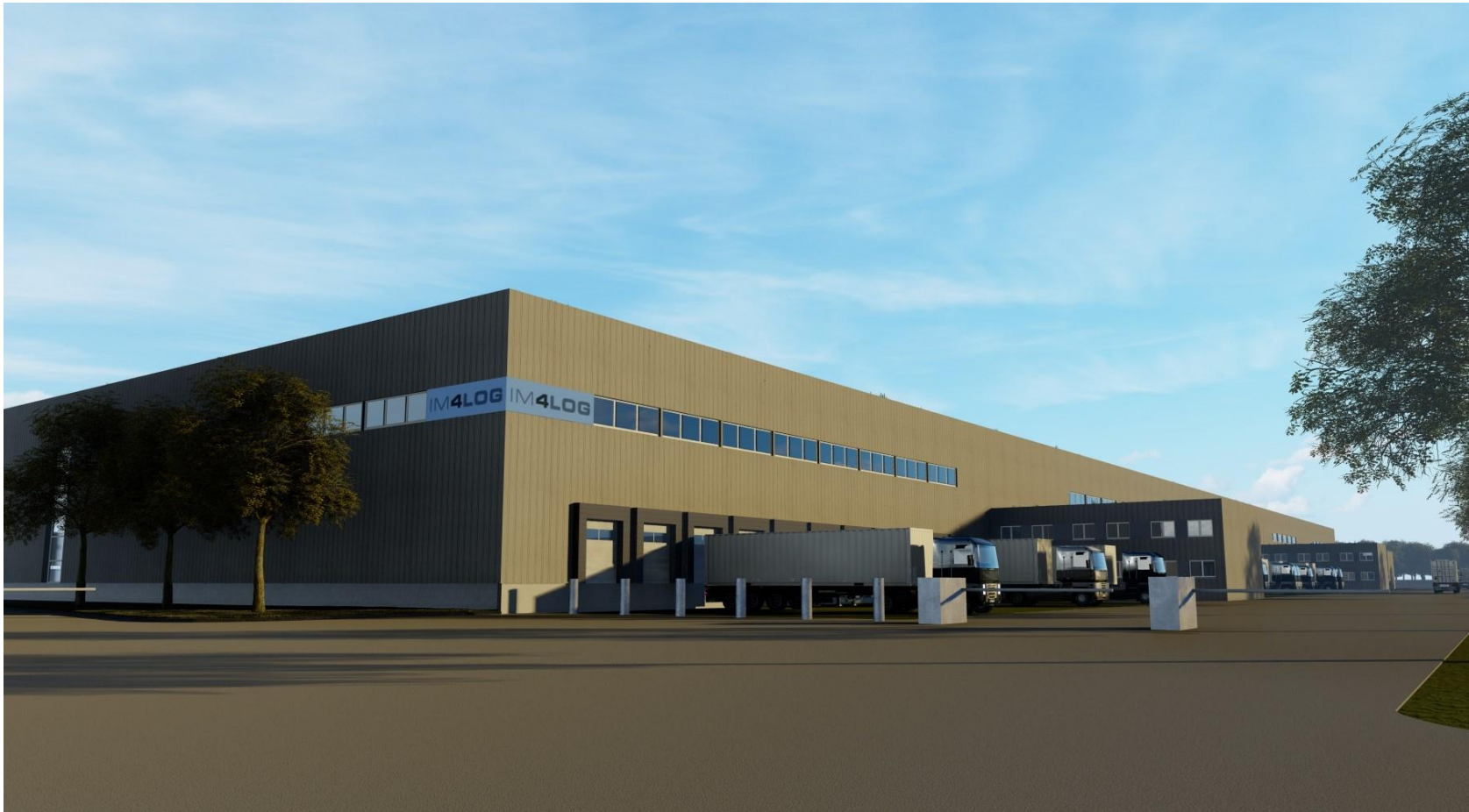
Bezugsfertigkeit

- Ab Q4/26 (kann je nach Mieteranforderungen variieren)



NEUBAUKONZEPT – VISUALISIERUNG

IM4LOG



Ansicht Süd-Ost Ecke, Zufahrt

KONTAKT

IM4LOG

ADRESSE & ANSPRECHPARTNER

IM4 Log Management GmbH
Bavariafilmplatz 7
82031 Grünwald

Mobil: +49 160 90639769
frank.zabel@im4log.de

www.im4log.de



KUNO NEUMEIER

Geschäftsführer
Mobil: +49 175 7231666
kuno.neumeier@im4log.de



FRANK ZABEL

Geschäftsführer
Mobil: +49 160 90639769
frank.zabel@im4log.de

