

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. 70.000m<sup>2</sup> 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

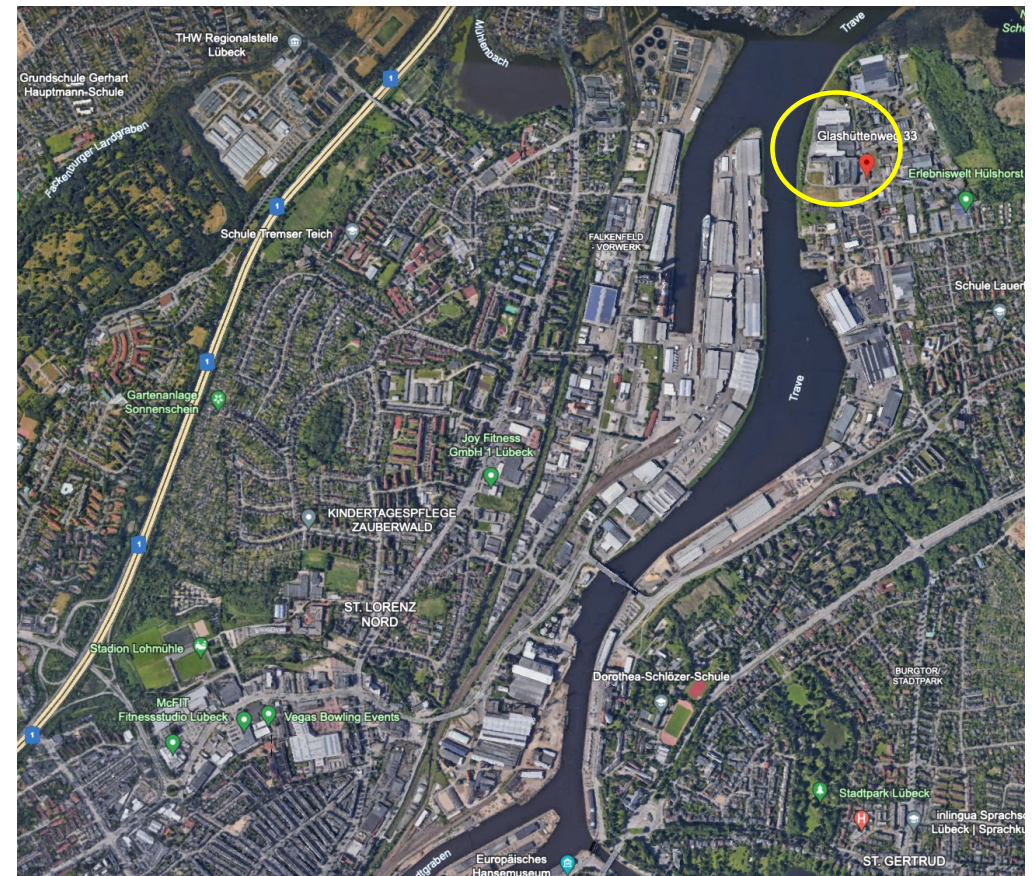
- Zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein
- Bedeutende Hansestadt (European Gateway) mit leistungsstarker tri-modaler Infrastruktur
- 5 Häfen in der Region
- 75 Produktionsstätten im 60min. Umkreis
- Positives Pendlersaldo



# 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. 66.000m<sup>2</sup>) 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. 4.880m<sup>2</sup>)
- Das mehrgeschossige sog. F-Gebäude (Denkmal) ist baufällig und kann nicht erhalten werden.
- Eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung der Bestandsimmobilien ist **nicht** möglich.



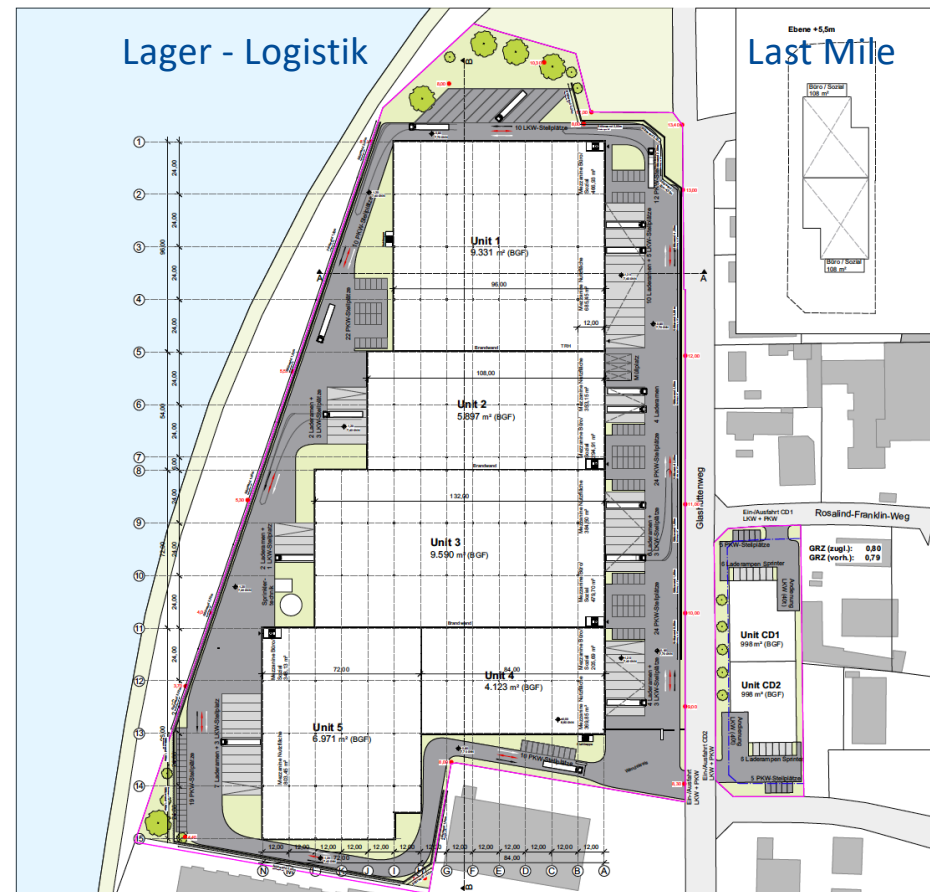
## 4. Neubaukonzept

# NEUBAUKONZEPT

## Projektierter Neubau (Entwurf)

- Lager und Logistik mit ca. 35.900 m<sup>2</sup> (BGF) Hallenfläche und ca. 4.400 m<sup>2</sup> Büro-, Sozialfläche und Mezzanine (BGF) auf dem westlichen Grundstücksteil
- Last-Mile Logistik mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Hallen- und ca. 220 m<sup>2</sup> Bürofläche (BGF) auf dem östlichen Grundstücksteil

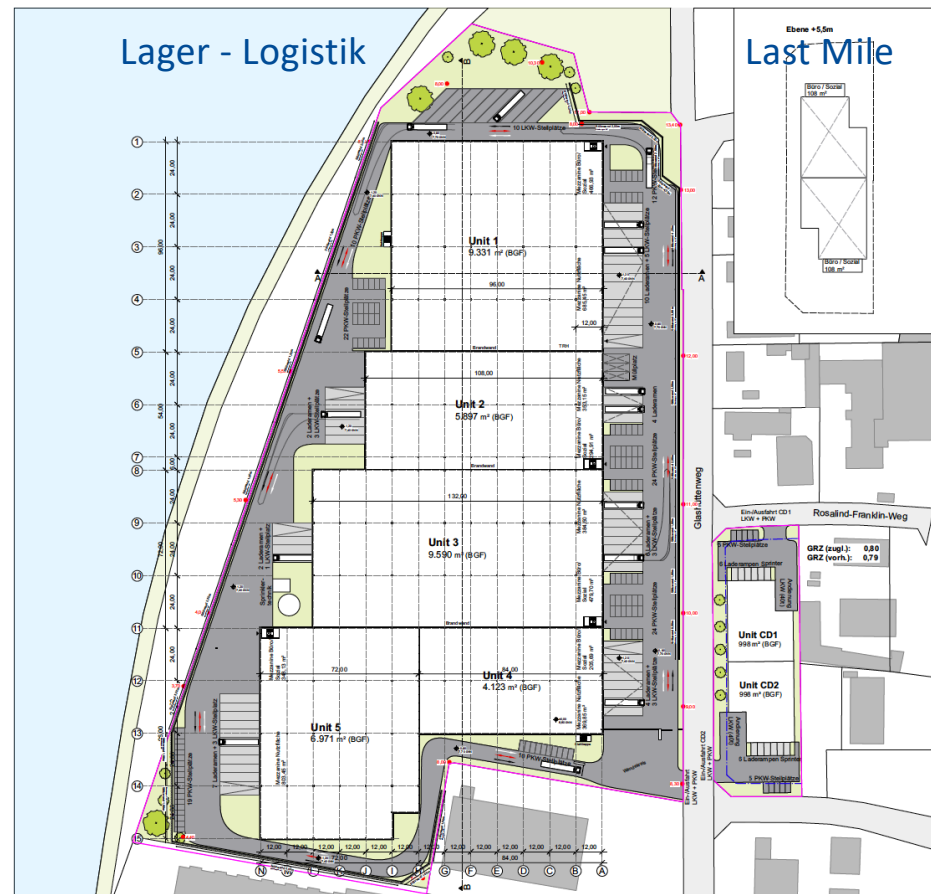
Änderungen im Layout vermarktungsbedingt möglich



# NEUBAUKONZEPT - EIGENSCHAFTEN

- 24/7h Betriebsgenehmigung
- Hallenhöhe 12 m UKB
- Bodentragkraft 5 t/m<sup>2</sup>
- PV-Ready
- Min. ein Rampentor pro 1.000 m<sup>2</sup>
- 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

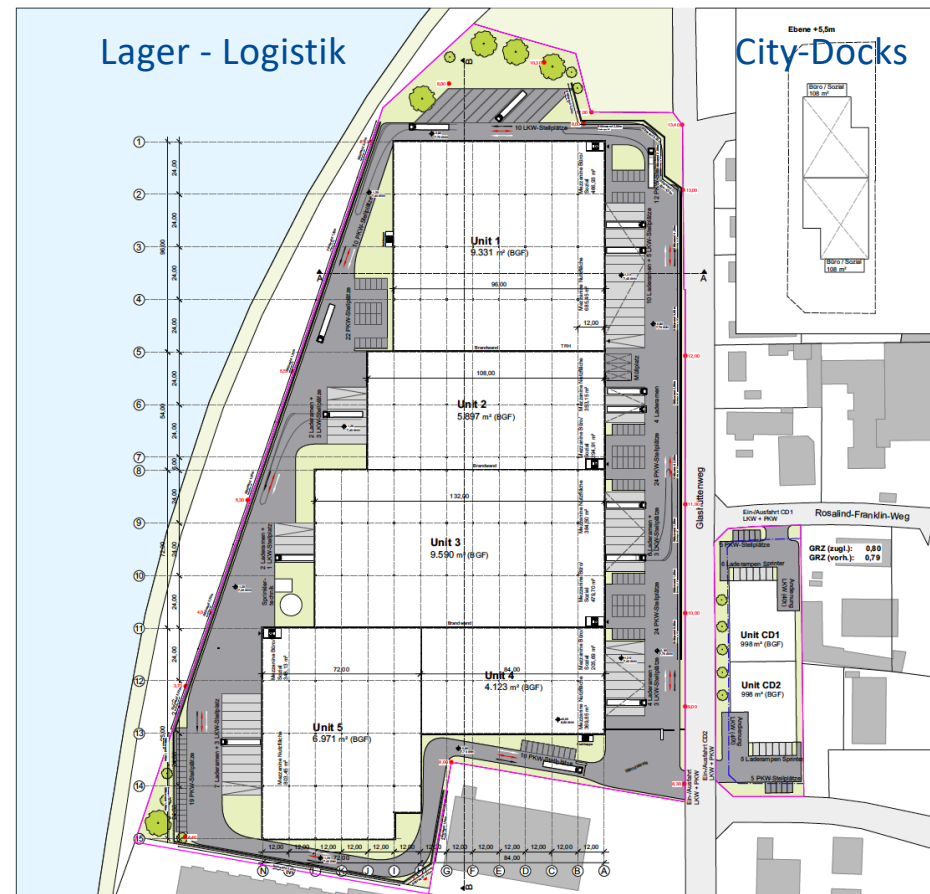
## Hallenfläche, gesamt: ca. 35.910m<sup>2</sup>

- Halle 1: ca. 9.330m<sup>2</sup>
- Halle 2: ca. 5.900m<sup>2</sup>
- Halle 3: ca. 9.590m<sup>2</sup>
- Halle 4: ca. 4.120m<sup>2</sup>
- Halle 5: ca. 6.970m<sup>2</sup>
- Büro-, Sozialflächen: ca. 1.700m<sup>2</sup>
- Mezzanine: ca. 2.700m<sup>2</sup>

## Gesamtflächen: ca. 39.500m<sup>2</sup>

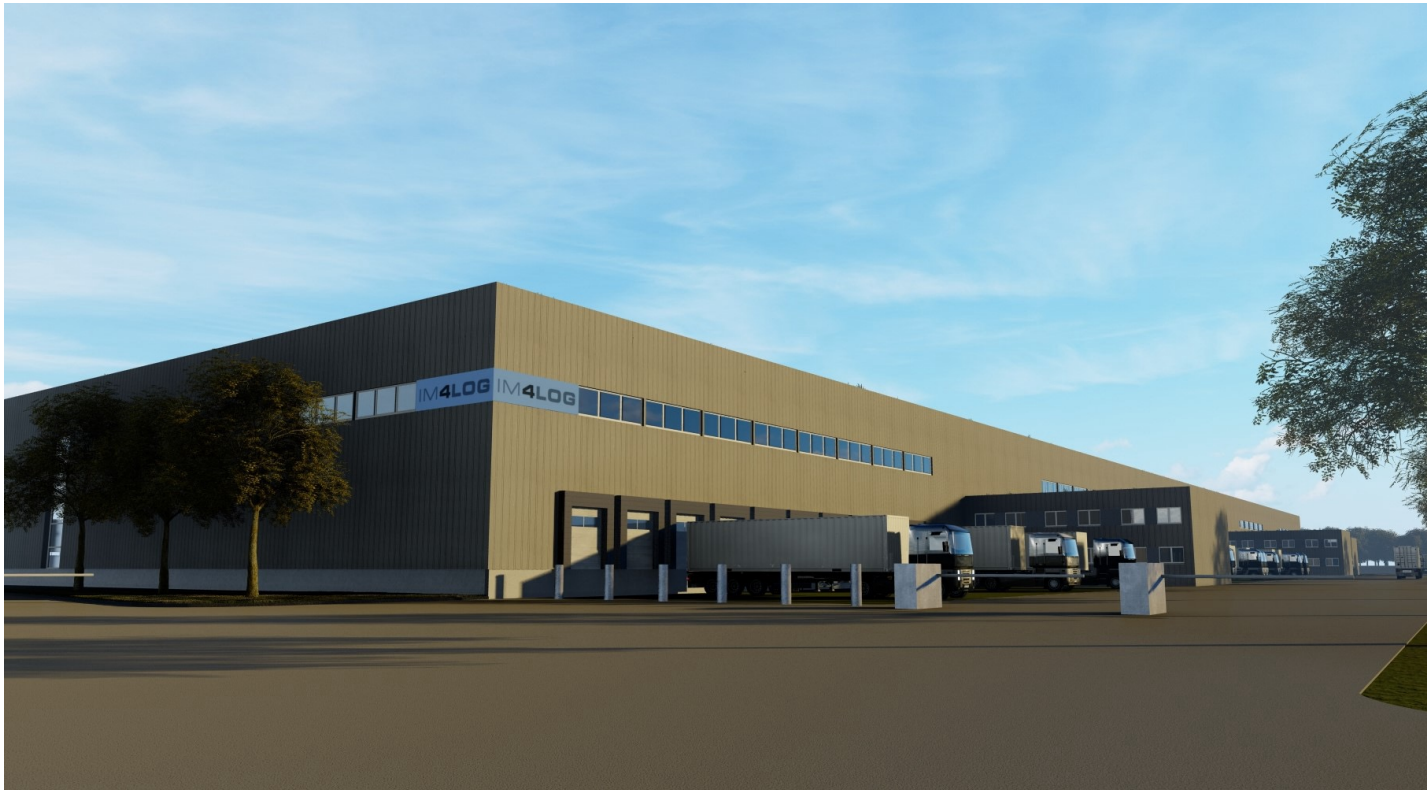
- LKW Stp.: ca. 23
- PKW Stp.: ca. 108
- E-PKW Stp.: ca. 13

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

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

[www.im4log.de](http://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

