



PIRO
HEILBRONN

Fundament
für neue
Businesswege



BEOS

Member of Swiss Life Asset Managers

EINE NEUE PERSPEKTIVE FÜR INNOVATION IN HEILBRONN

In unserem einzigartigen Projekt **PIRO** in Heilbronn verschmelzen **Perspektiven, Innovation, Revitalisierung** sowie **Ortsverbundenheit** zu einer neuen **Vision**. Hier beleben wir die Geschichte dieses bewährten Ortes neu, schaffen Raum für modernes, innovatives Arbeiten in den Bereichen **Produktion, Forschung, Büro** und **Service** und entwickeln dadurch einen lebendigen **Gewerbepark** mit der Revitalisierung im Zentrum. So schaffen wir ein **Fundament** mit **Perspektive** für eine fortschrittliche Zukunft.

01 | UNSERE WERTE SEITE 04

02 | Ortsverbundenheit
LAGE SEITE 06



03 | Revitalisierung
OBJEKT SEITE 10



04 | Innovation
NUTZUNGSARTEN SEITE 13



05 | Perspektive
GRUNDRISSE SEITE 16



06 | KONTAKT SEITE 24

U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E
U N S E R E W E R T E

01

P

Perspektive

Forschung, Produktion, Service oder Büros – dank funktionaler Grundrisse und überdurchschnittlicher Bodentraglast schafft das PIRO Räume für jedes Unternehmen und ermöglicht eine flexible Nutzbarkeit.

Innovation

KI, Forschung und Entwicklung – Heilbronn bildet mit der Landeshauptstadt Stuttgart Synergien im Bereich der Innovation. Die Innovatoren der Zukunft formt die Hochschule Heilbronn, spezialisiert auf Technik, Wirtschaft und Informatik, in direkter Nachbarschaft.

Revitalisierung

Der nachhaltige Gedanke, das historisch geprägte Gebäude mit neuem Leben zu füllen, schützt sowohl wertvolle Ressourcen als auch ein Wahrzeichen Heilbronn.

Ortsverbundenheit

Perfekt angebunden an die Heilbronner Innenstadt und inmitten eines gemischt genutzten Gewerbegebiets liegt das PIRO für Mieter aus dem Bereich Produktion, Büro, Service oder auch Forschung optimal. Dank des historisch geprägten Gebäudes ist die Sichtbarkeit vorprogrammiert.

ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT
ORTSVERBUNDENHEIT

02

P



← MANNHEIM
ca. 80 km

NÜRNBERG →
ca. 180 km

HEILBRONN



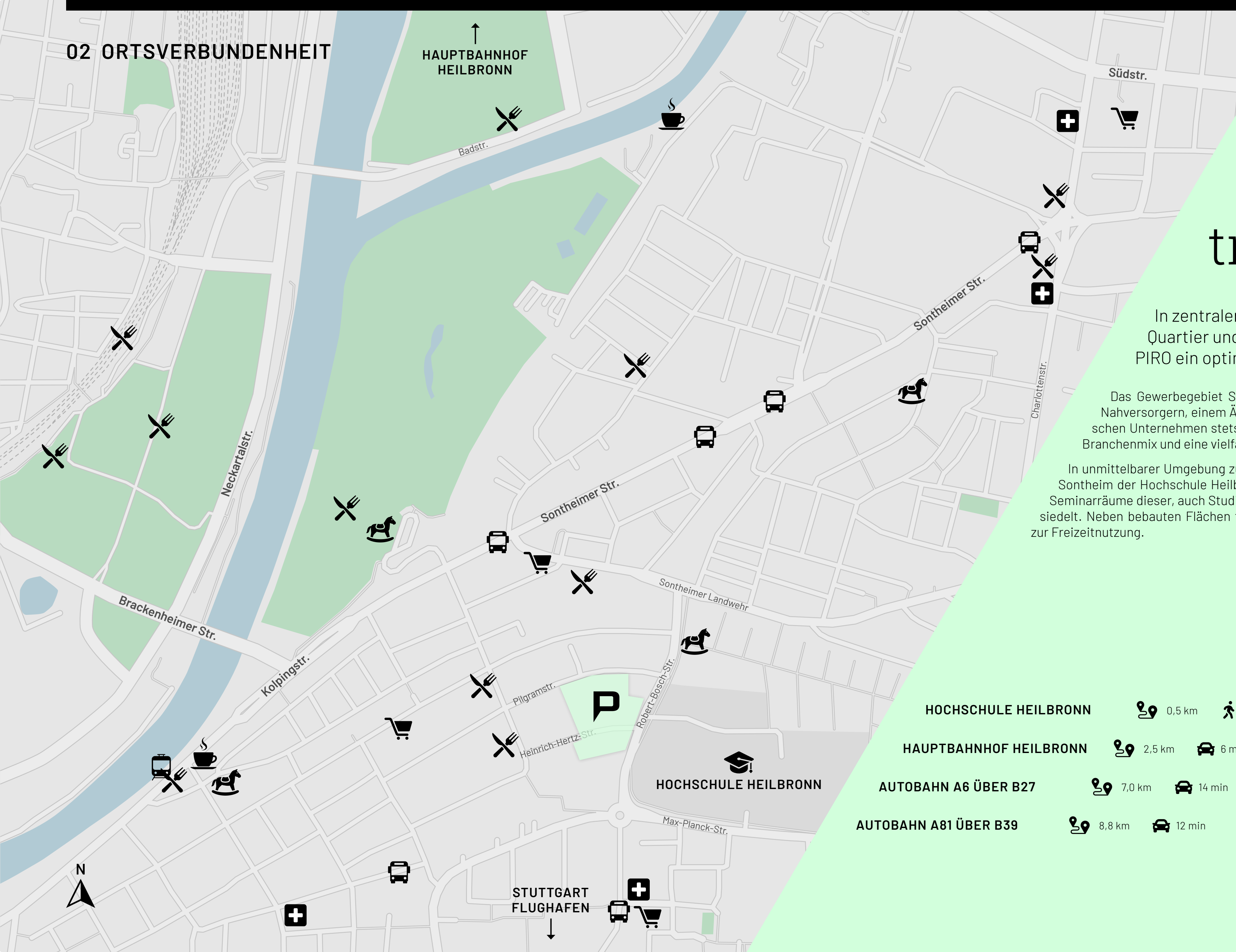
STUTTERT
ca. 50 km
↓

Wirtschaftsgröße Heilbronn

50 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt liegt Heilbronn.

Durch die Lage am Knotenpunkt A 6 und A 81, die Lokalisierung zwischen den Ballungsräumen Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen und Stuttgart sowie das hohe Innovationspotenzial ist die Großstadt einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Baden-Württembergs. Die starke Wirtschaftskraft Heilbronn zeigt sich unter anderem durch lokal ansässige und international renommierte Unternehmen wie Audi, Unilever und der Schwarz-Gruppe. Ansässige Hochschulen, wie die Hochschule Heilbronn, fördern mit ihren Schwerpunkten auf Technik, Wirtschaft und Informatik darüber hinaus die Vernetzung zwischen Forschung und Wirtschaft in der Region.





Gewerbe trifft Campus

In zentraler Lage, einem urbanen, gemischt genutzten Quartier und gut an die Innenstadt angebunden, ist das PIRO ein optimaler Standort für verschiedenste Mieter.

Das Gewerbegebiet Sontheim entwickelt sich durch die Ansiedlung von Nahversorgern, einem Ärztehaus und diversen hauptsächlich mittelständischen Unternehmen stets weiter und zeichnet sich durch einen gesunden Branchenmix und eine vielfältige Nutzerstruktur aus.

In unmittelbarer Umgebung zum PIRO befindet sich nicht nur der Campus Sontheim der Hochschule Heilbronn sowie verschiedene Vorlesungs- und Seminarräume dieser, auch Studierendenwohnheime sind im Gebiet angesiedelt. Neben bebauten Flächen finden sich hier außerdem Grünflächen zur Freizeitnutzung.

HOCHSCHULE HEILBRONN 0,5 km 4 min

HAUPTBAHNHOF HEILBRONN 2,5 km 6 min

AUTOBAHN A6 ÜBER B27 7,0 km 14 min

AUTOBAHN A81 ÜBER B39 8,8 km 12 min



NEUE IDEEN FÜR EINEN GEWACHSENEN STANDORT

Das siebengeschossige, 1961 zu Produktionszwecken errichtete Gebäude prägt das Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten. Die überdurchschnittliche Deckentraglast, die Lastenaufzüge sowie die hohen Decken sind Zeugen seiner Vergangenheit. Von der funktionalen und flexiblen Gebäudestruktur des PIRO können nun auch künftige Nutzer verschiedener Branchen profitieren.



REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG

03

P

Erhaltung eines vielfältigen Gebäudes

Umlaufende Fensterfronten, überdurchschnittliche Deckenhöhen und die ebenso hohe Deckentraglast sprachen für Revitalisierung statt Neubau.

Durch die funktionale Bauweise bietet das PIRO äußerst flexible Nutzungsmöglichkeiten. So wird nach der umfassenden Sanierung sogar eine vertikale Kombinierbarkeit von Flächeneinheiten möglich. Denkbar ist beispielsweise eine Manufaktur im Erdgeschoss mit Büro- und Lagerflächen im 1. Obergeschoss, verbunden durch Lastenaufzüge und Treppenhäuser.

GESAMTFLÄCHE CA.

22.200 m²

VERMIETBARE FLÄCHE CA.

9.200 m²

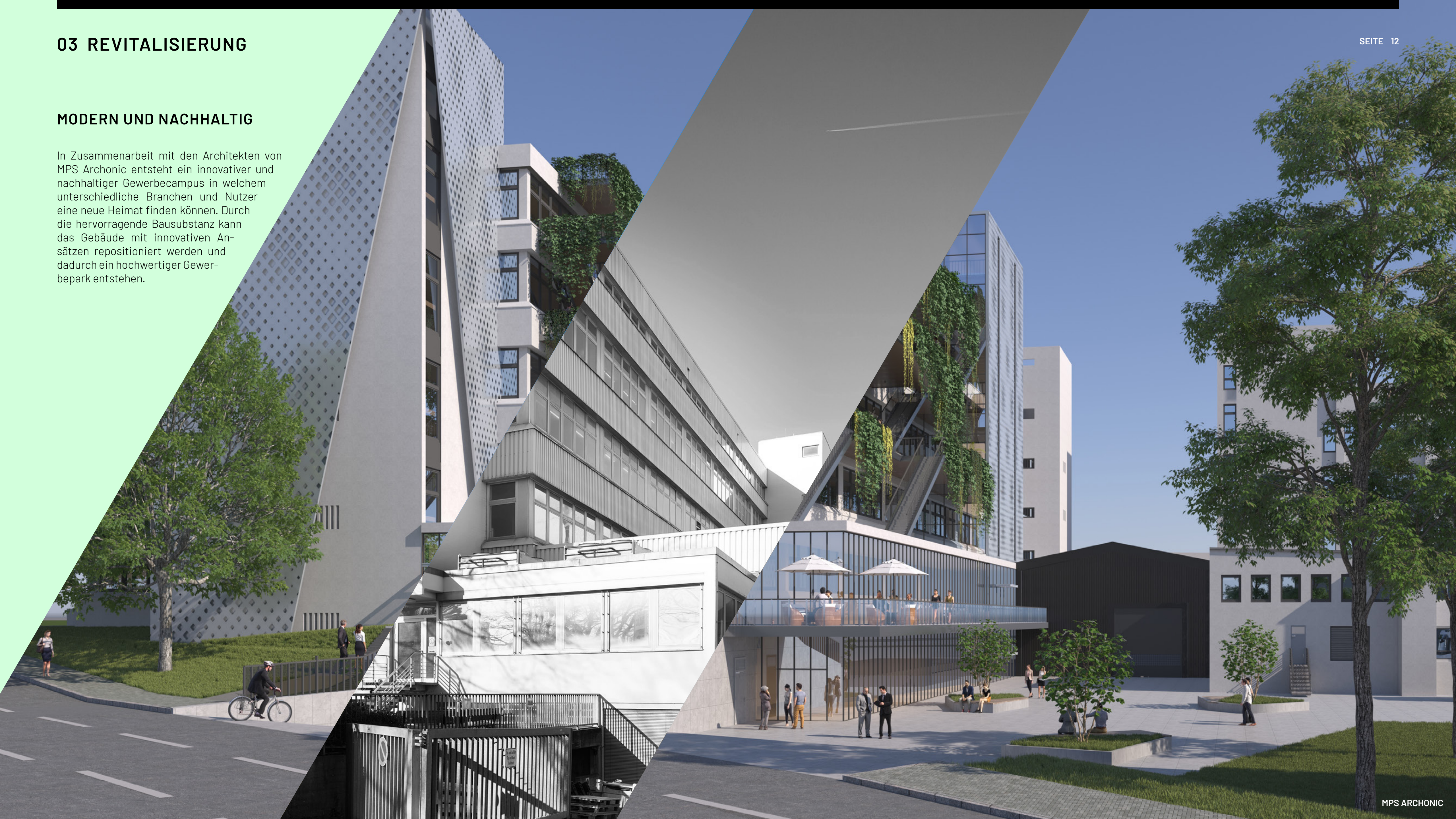
MIETEINHEITEN AB CA.

400 m²



MODERN UND NACHHALTIG

In Zusammenarbeit mit den Architekten von MPS Archonic entsteht ein innovativer und nachhaltiger Gewerbecampus in welchem unterschiedliche Branchen und Nutzer eine neue Heimat finden können. Durch die hervorragende Bausubstanz kann das Gebäude mit innovativen Ansätzen repositioniert werden und dadurch ein hochwertiger Gewerbecamp entstehen.



I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N
I N N O V A T I O N

04

P

Flexible Nutzung auf allen Etagen

MANUFAKTUR/PRODUKTION

Ursprünglich als Produktionsgebäude ausgebaut, ermöglicht das PIRO auch nach der Revitalisierung die Anmietung als Produktionsfläche. Dank der überdurchschnittlichen Deckenhöhen und dem rechteckigen funktionalen Grundriss kann das Lager im gleichen Gebäude eingerichtet werden.

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

Die verfügbaren Schwerlastenaufzüge in Kombination mit der besonders hohen Bodentraglast von 750 kg/m² ermöglichen schwere Maschinen, etwa für den Laborgebrauch, sogar in den fünf oberirdischen Etagen.

SERVICE

Mit dem umlaufenden Fensterband und der offenen und hellen Struktur eröffnen sich viele weitere Mietnutzungen im Servicebereich: Vom Atelier und Showroom über die Anwaltskanzlei bis zum Fitnessstudio stehen alle Möglichkeiten offen.

BÜRO

Offene Strukturen und ein rechteckiger Grundriss ermöglichen besonders flexible Einteilungen der Flächen. Der New Work-Gedanke mit einer Mischung aus offenen Büros und Einzelbüros als Rückzugsmöglichkeit kann hier gelebt werden.



Mietflächen Übersicht

1. - 4. OBERGESCHOSS
PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE / BÜRO

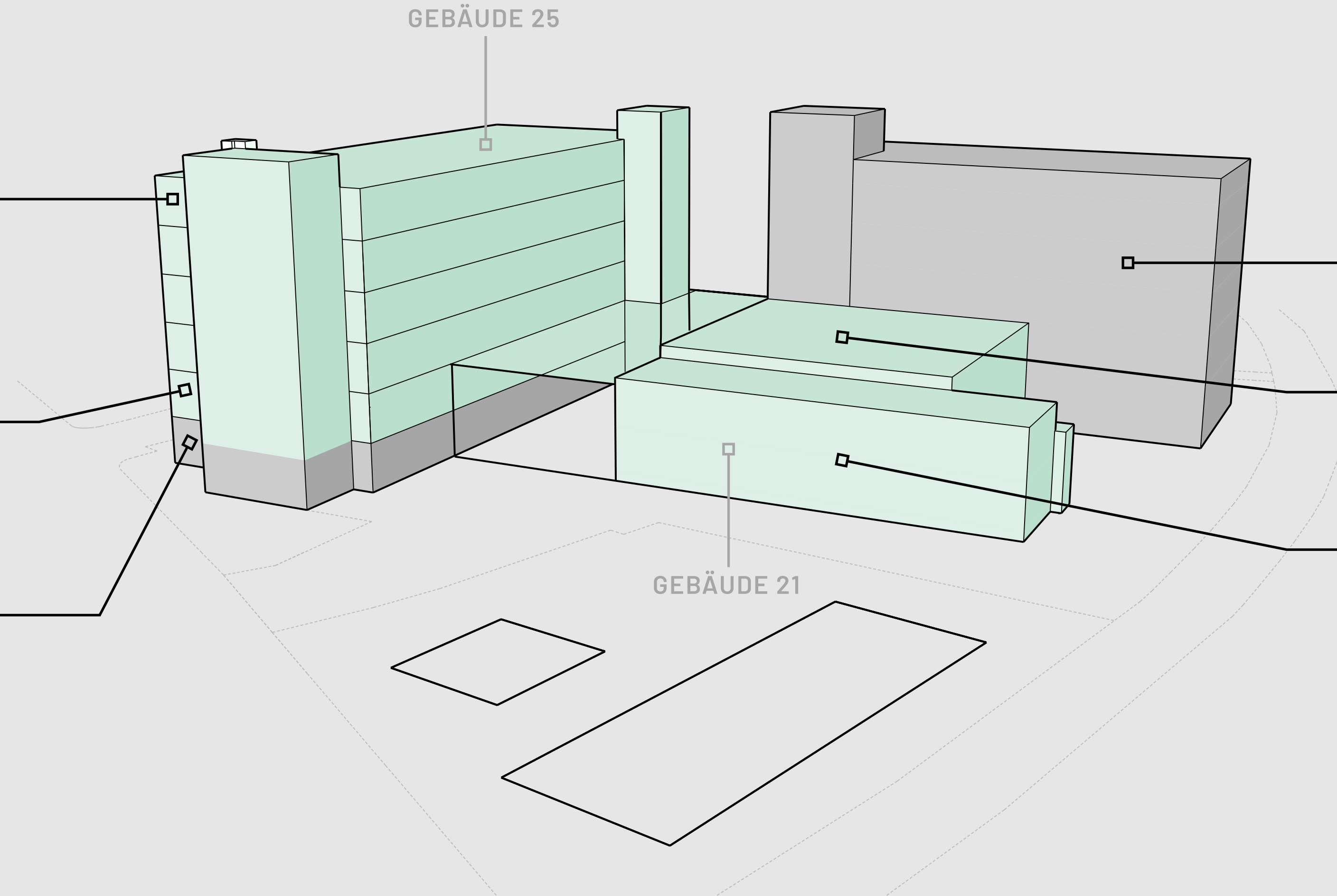
Verfügbar ab: Q2/2025
 Flächen von ca. 400 m² bis ca. 1.380 m² je Geschoss

ERDGESCHOSS
PRODUKTION / FORSCHUNG & ENTWICKLUNG / SERVICE

Verfügbar ab: Q2/2025
 Flächen von ca. 800 m² bis ca. 1.688 m²

1. - 2. UNTERGESCHOSS
LAGER/PRODUKTION

Bereits vermietet an Illig Maschinenbau



PRODUKTIONS- UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Bereits vermietet an Illig Maschinenbau

LAGER/PRODUKTION

EG
 Fläche ca. 900 m²

BÜRO

EG + 1. OG
 Flächen von ca. 350 m² je Geschoss

PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN
PERSPEKTIVEN

05


P

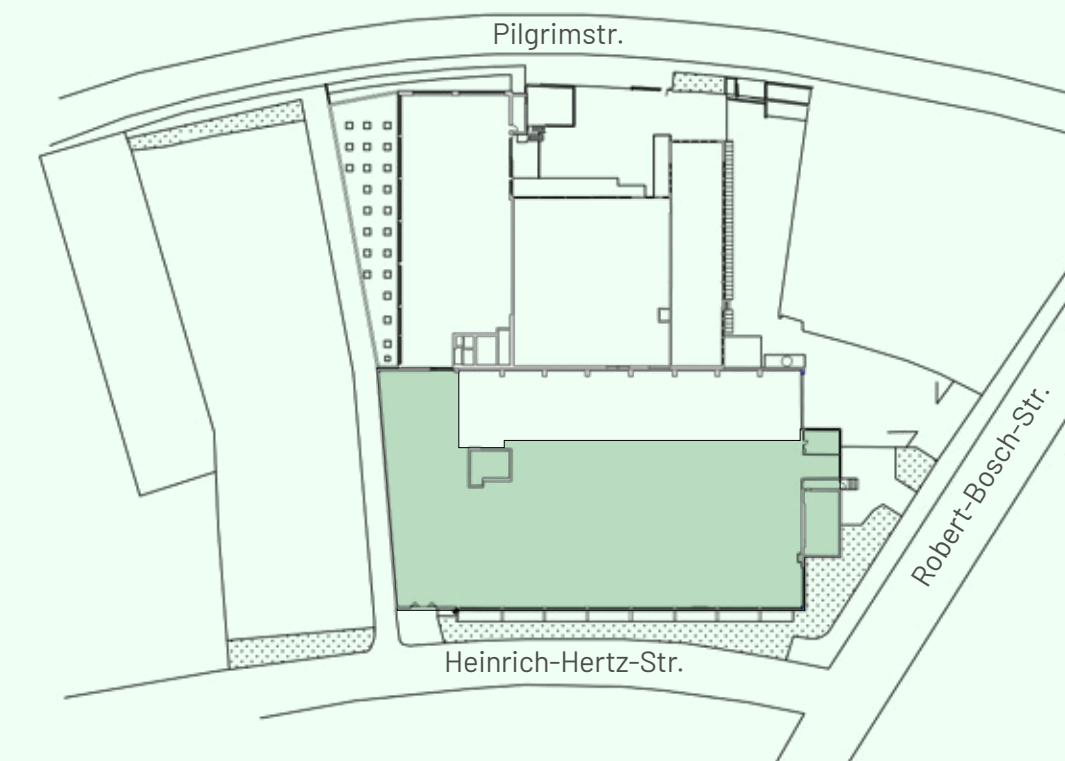
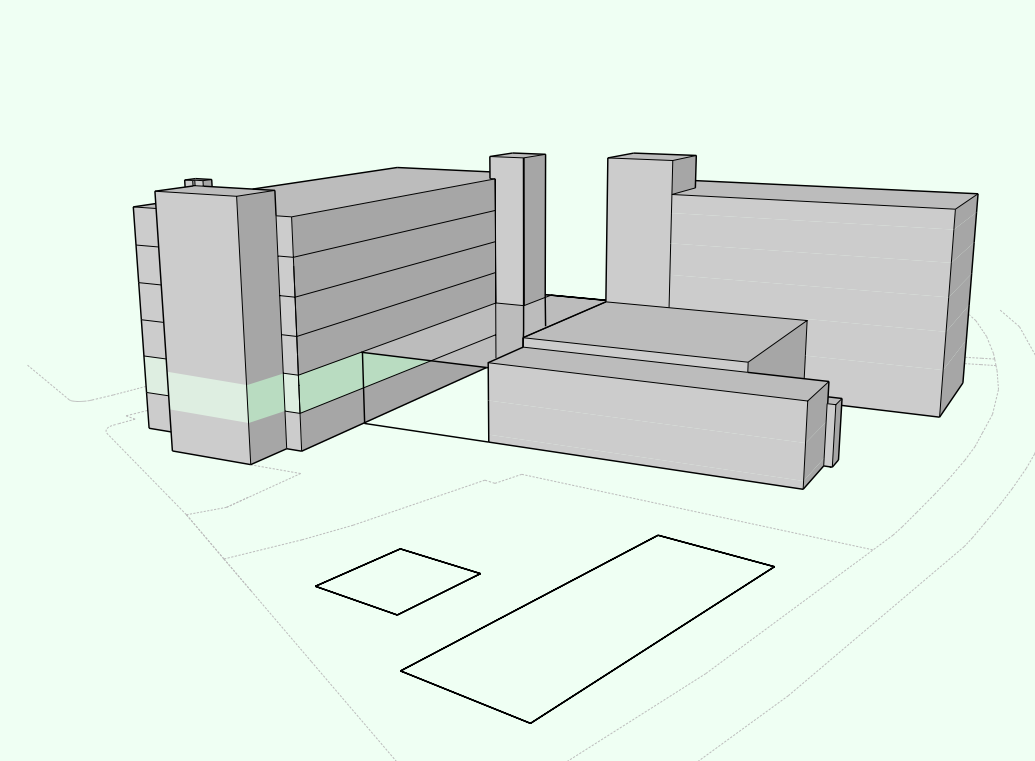
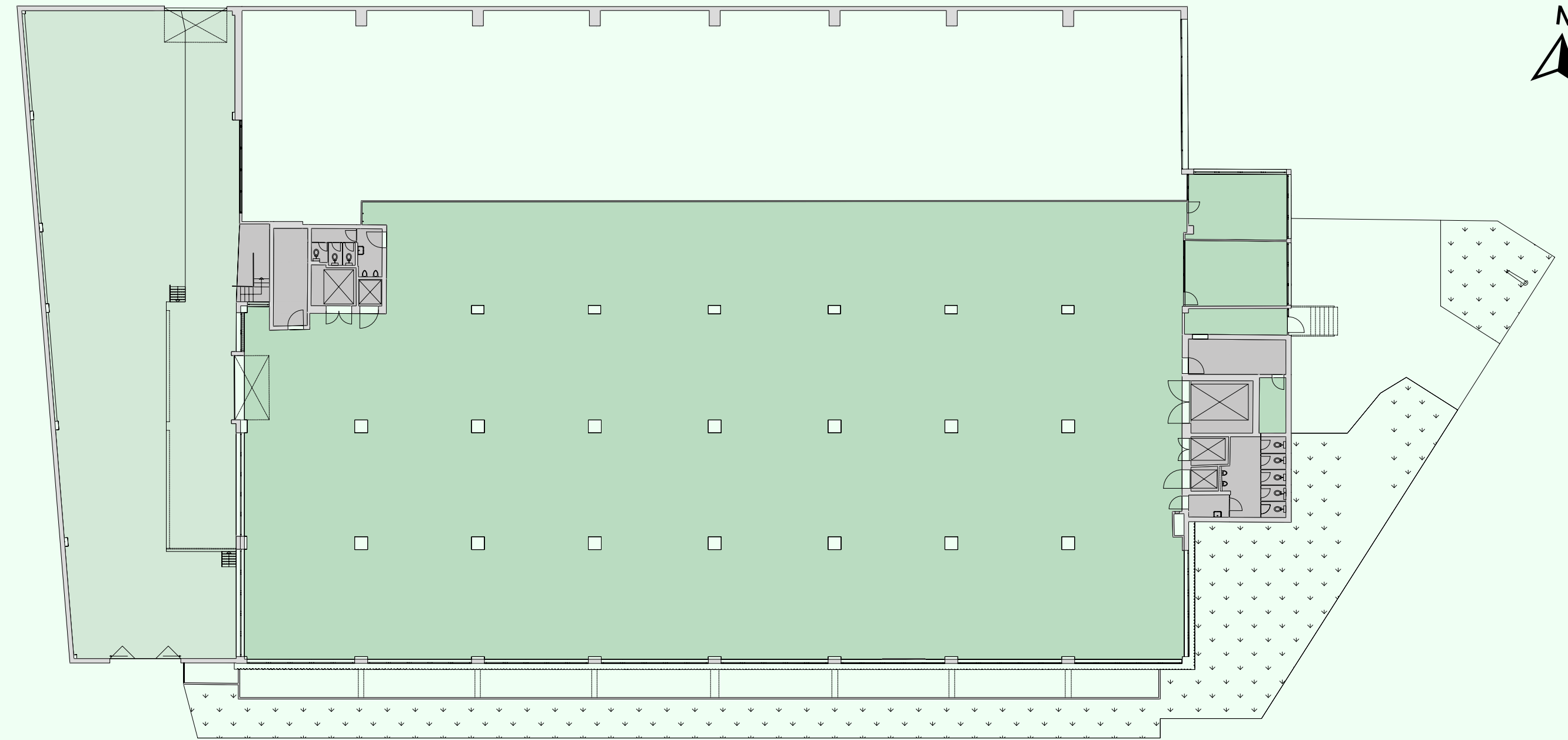
Erdgeschoss

Dank zusätzlicher exklusiver Andienungs- und Kommissionierungsflächen inklusive Portalkran bietet das Erdgeschoss eine besonders großflächige Nutzung.

Durch den praktischen, quadratischen Grundbau ermöglicht das Erdgeschoss eine vielseitige Mietnutzung. Auf insgesamt 1.688 m² können sich hier Unternehmen aus Produktion, Forschung und Entwicklung, Logistik und Lager oder auch aus dem Servicebereich einmieten – ab 800 m² Mietfläche ist auch eine Teilung auf mehrere Mieter möglich.

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.688 m ²
	Andienung	453 m ²



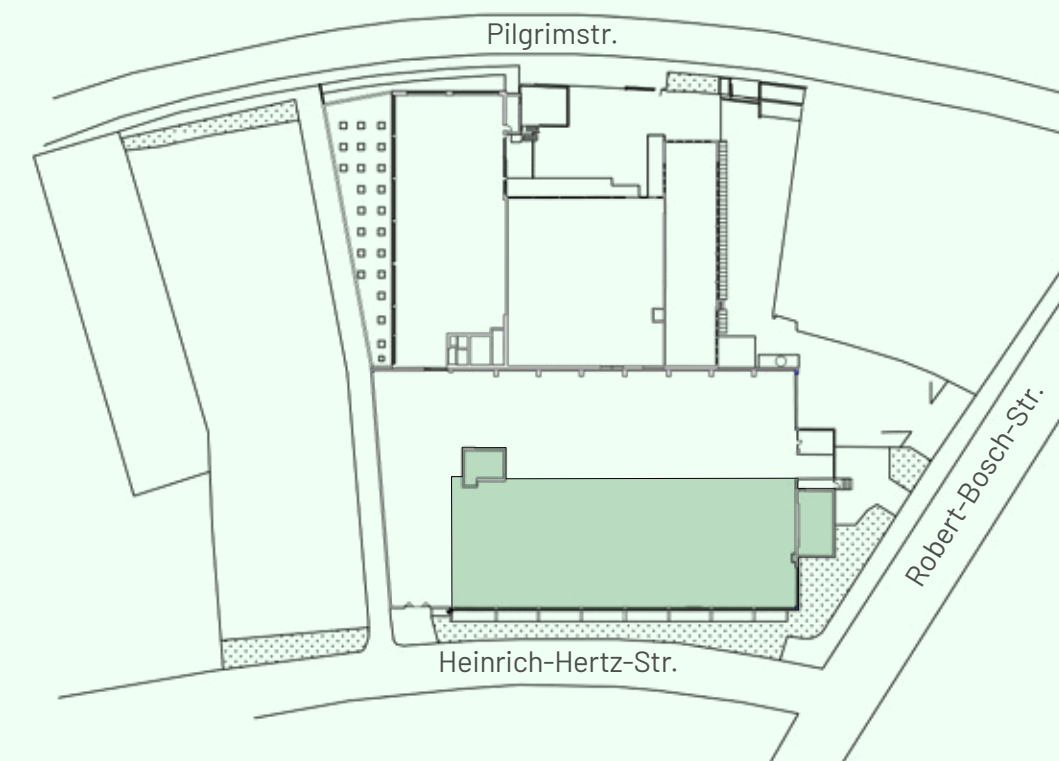
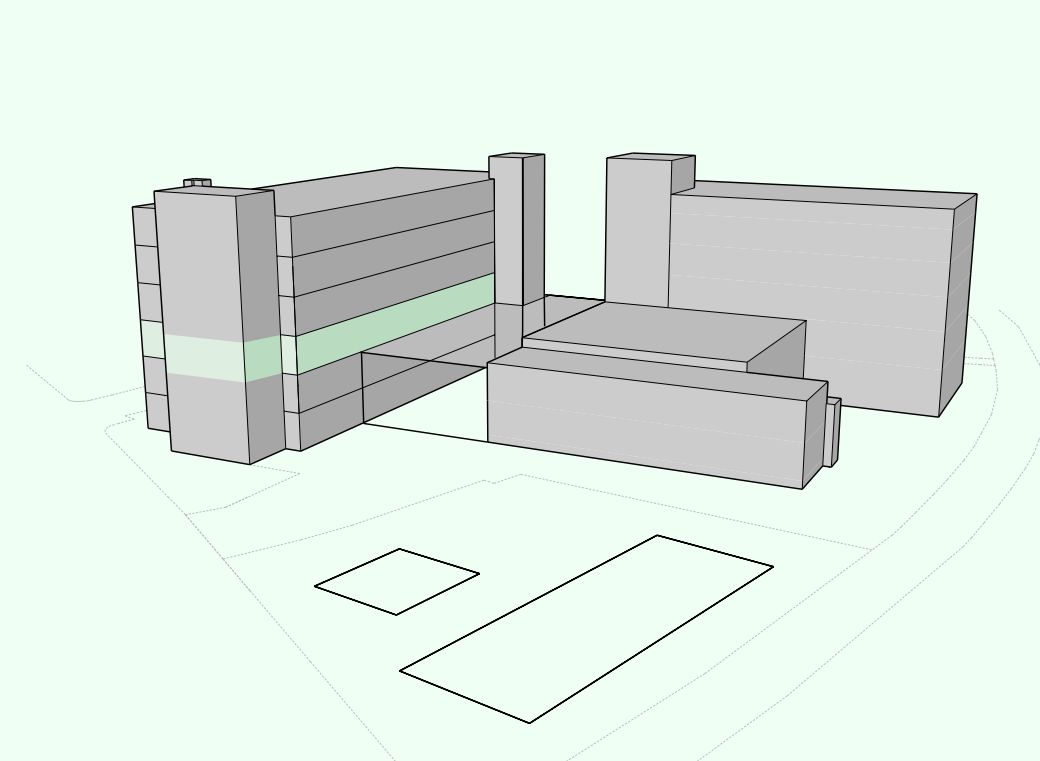
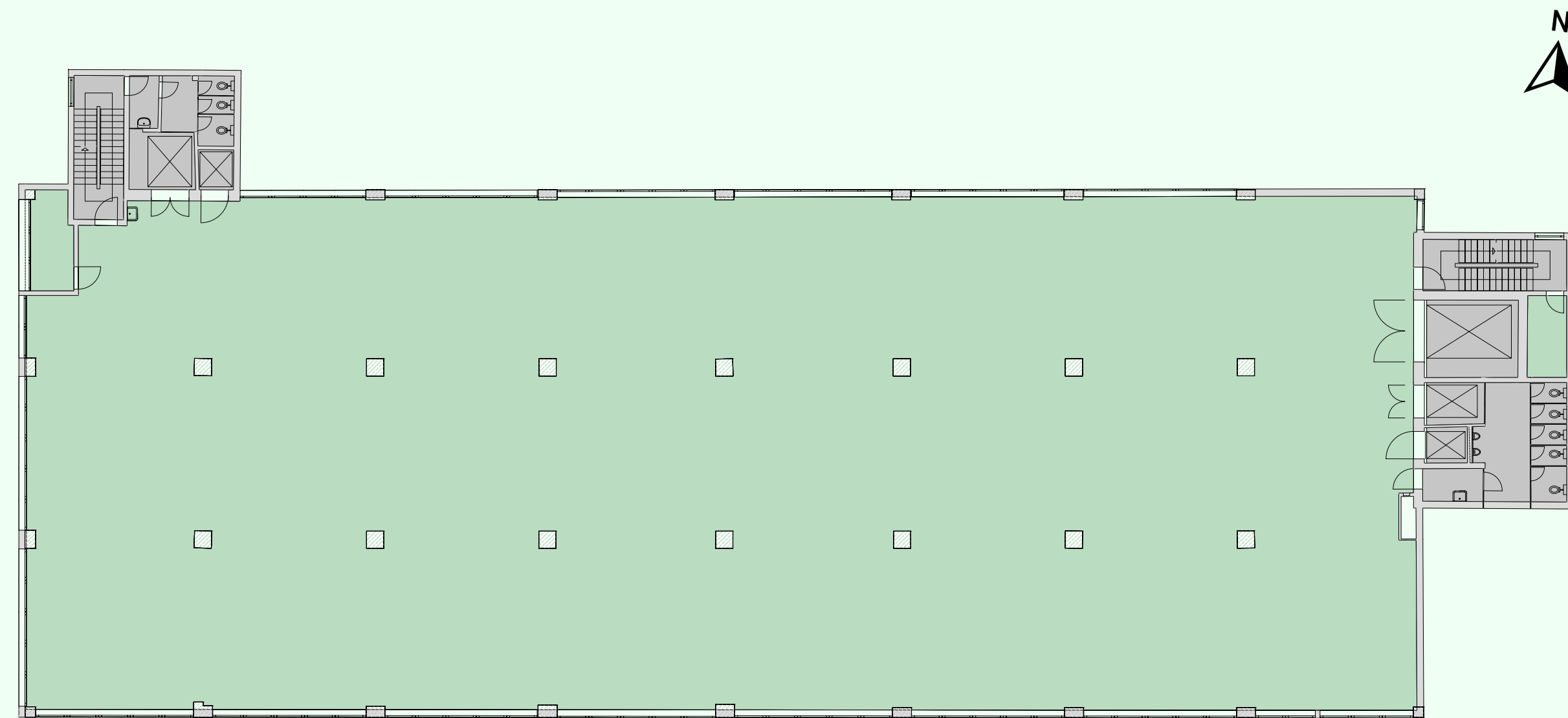
1. Obergeschoss

Die 360 Grad-Fensterfassade sorgt für hohe natürliche Belichtung und Belüftung.

Das erste Obergeschoss des PIRO ist durch das neue, repräsentative Treppenhaus zu erreichen. Hier finden sowohl Gerätschaften aus dem Bereich Produktion sowie aus Forschung und Entwicklung genügend Platz. Dank der hohen Deckentraglast von 750 kg/m^2 eignen sich die Flächen außerdem ebenfalls für Lager und Logistik. Durch die umgehende Fensterfassade können sich außerdem Mieter aus dem Servicebereich hier einmieten, die viel Licht benötigen. Auch auf dieser Ebene ist eine Teilung der Flächen ab 600 m^2 möglich.

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.380 m ²
---	-----------	----------------------



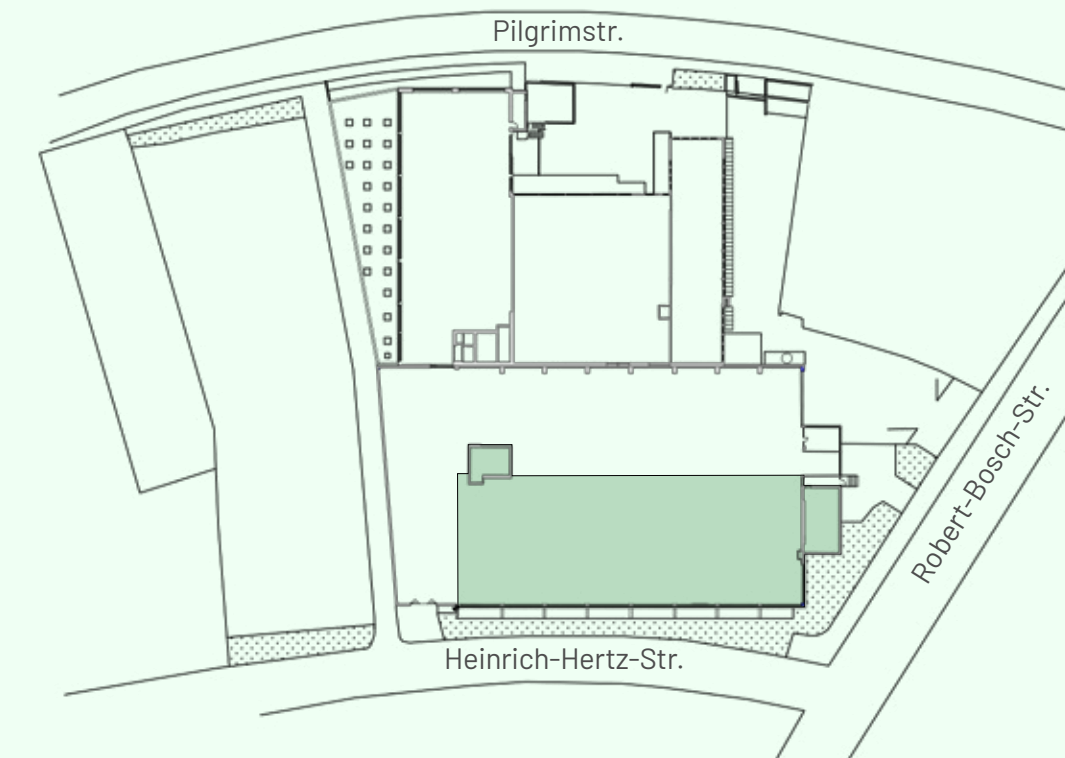
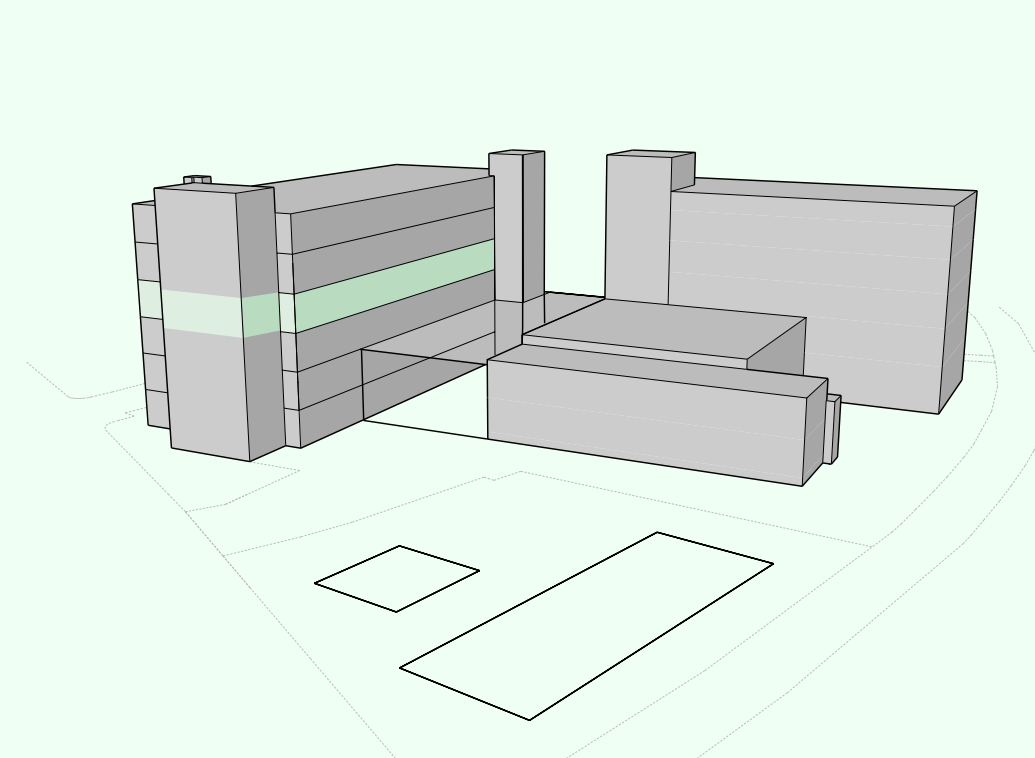
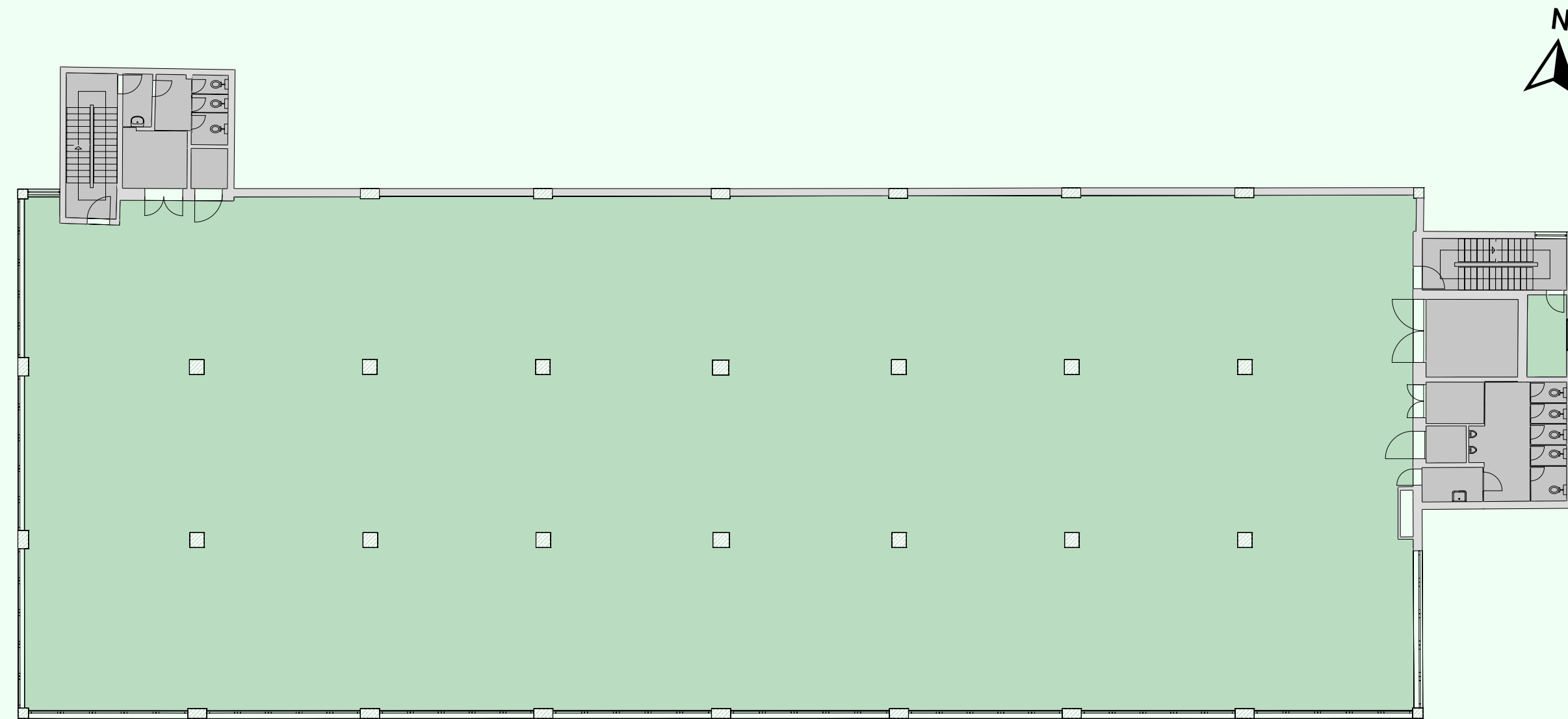
2. Obergeschoss

Durch die hohe Deckentraglast sowie die Lastenaufzüge kann das zweite Obergeschoss ganz individuell nach Mieterwunsch ausgebaut werden.

Die Forschung im Erdgeschoss, Produktion im ersten Obergeschoss und das Lager einfach oben drüber wäre eine im PIRO denkbare Variante. Die insgesamt drei Treppenhäuser inklusive Lasten- und Personenaufzüge sorgen für unkomplizierte Transporte innerhalb der Geschosse.

FLÄCHENAUFTEILUNG

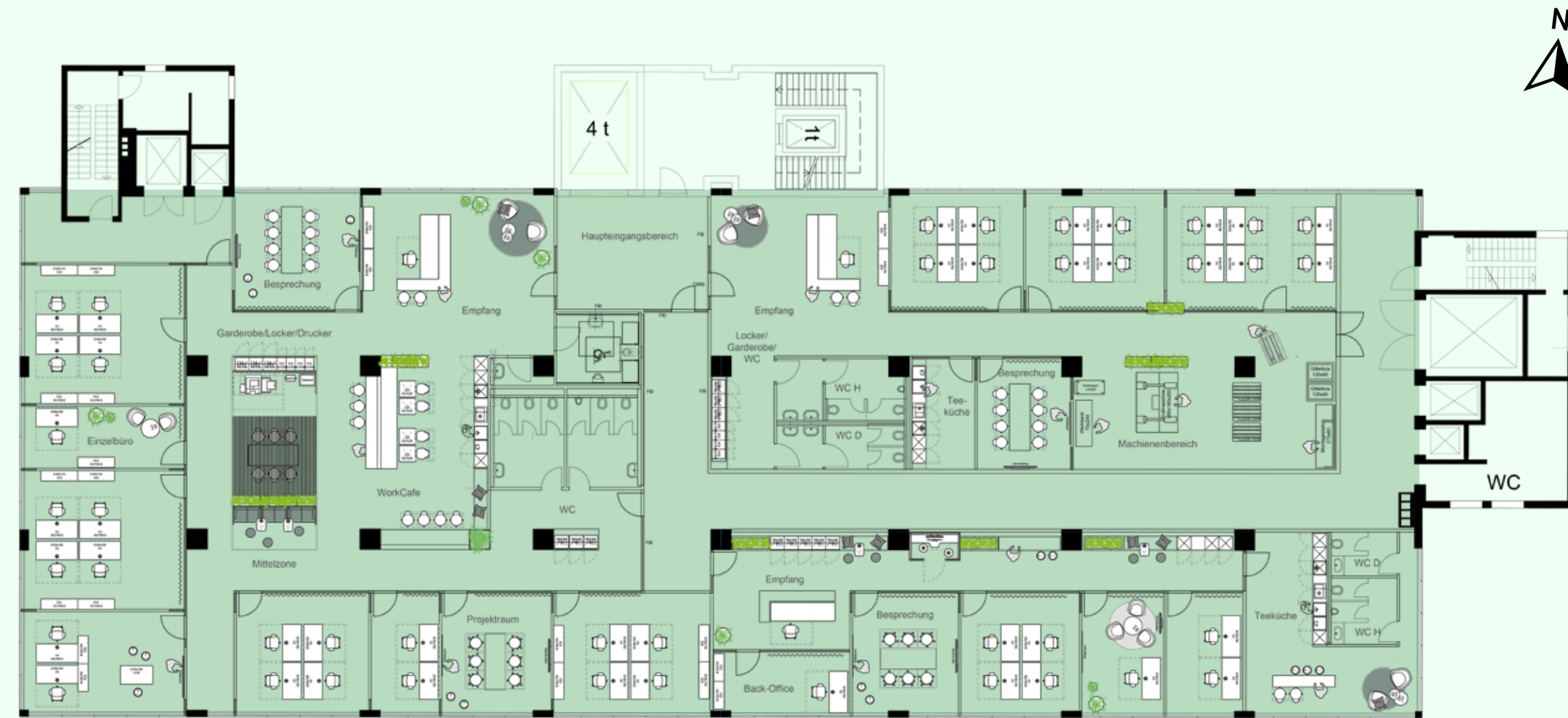
	Flexspace	1.380 m ²
--	-----------	----------------------



3. Obergeschoss

Das großzügige Stützenraster ermöglicht sowohl kleinere Einzelräume als auch die Großraumnutzung.

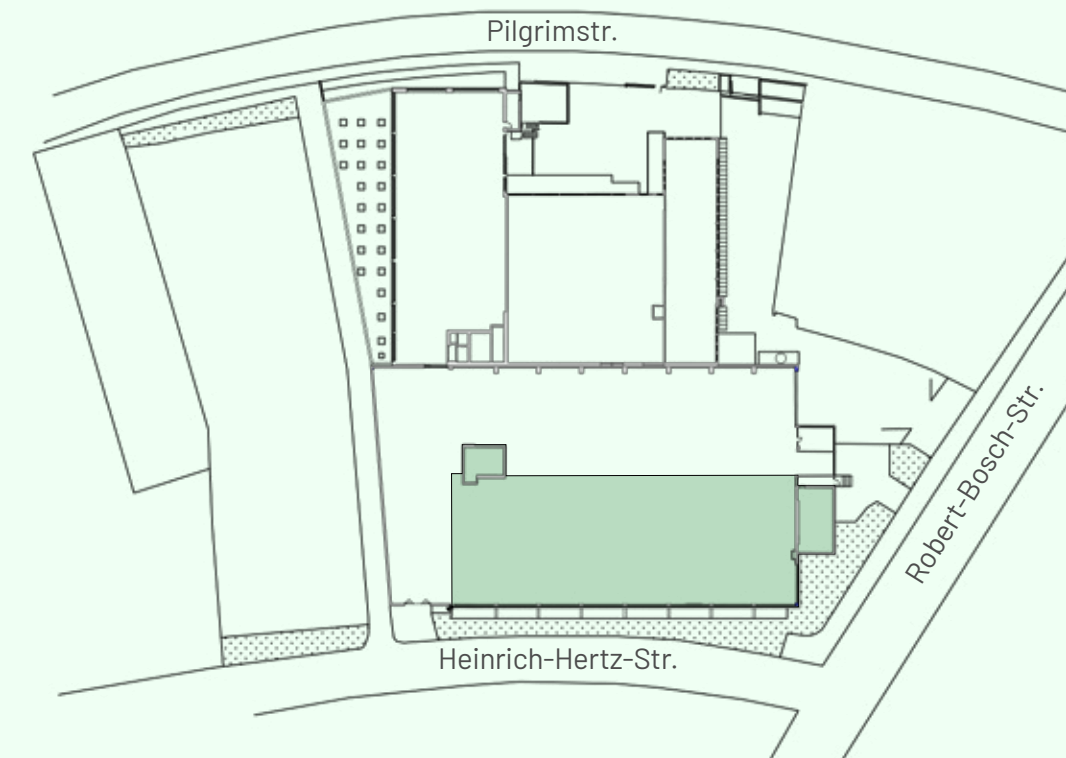
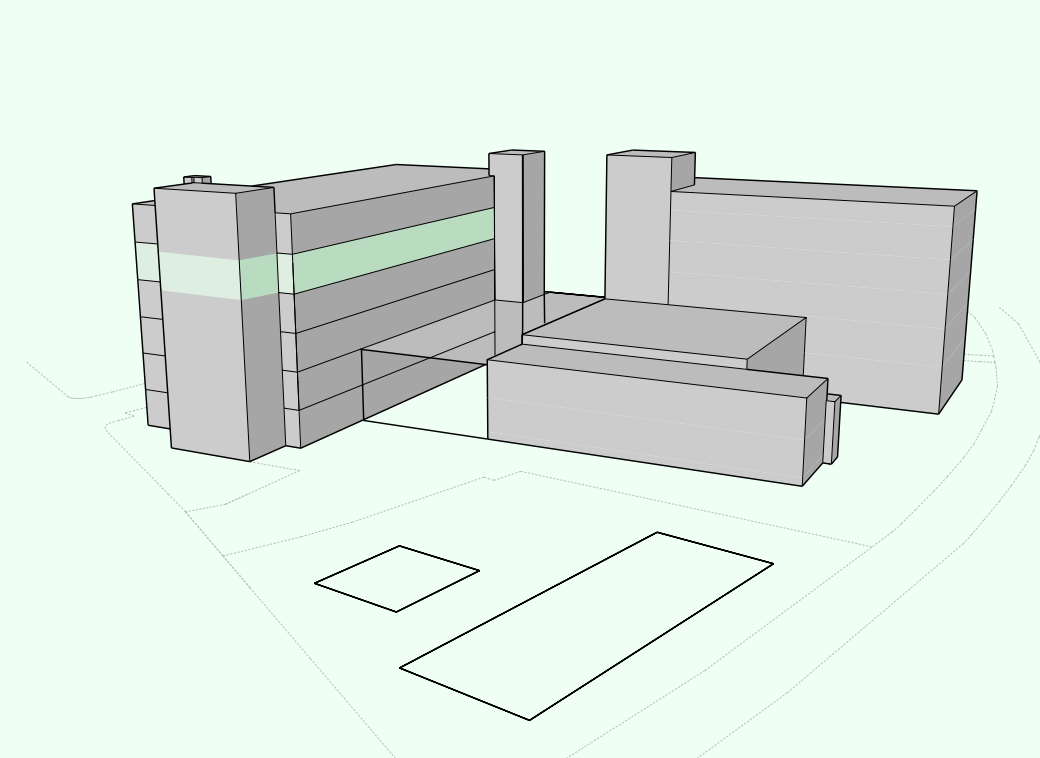
Dank des 7,50 m x 7,50 m Stützenrasters können sämtliche Wünsche der Mieter realisiert werden. Von Großraumnutzung in der Produktion oder als Servicefläche bis hin zu kleinen Einzelbüros ist alles möglich.



Beispielgestaltung Büro

FLÄCHENAUFTEILUNG

	Flexspace	1.380 m ²
--	-----------	----------------------



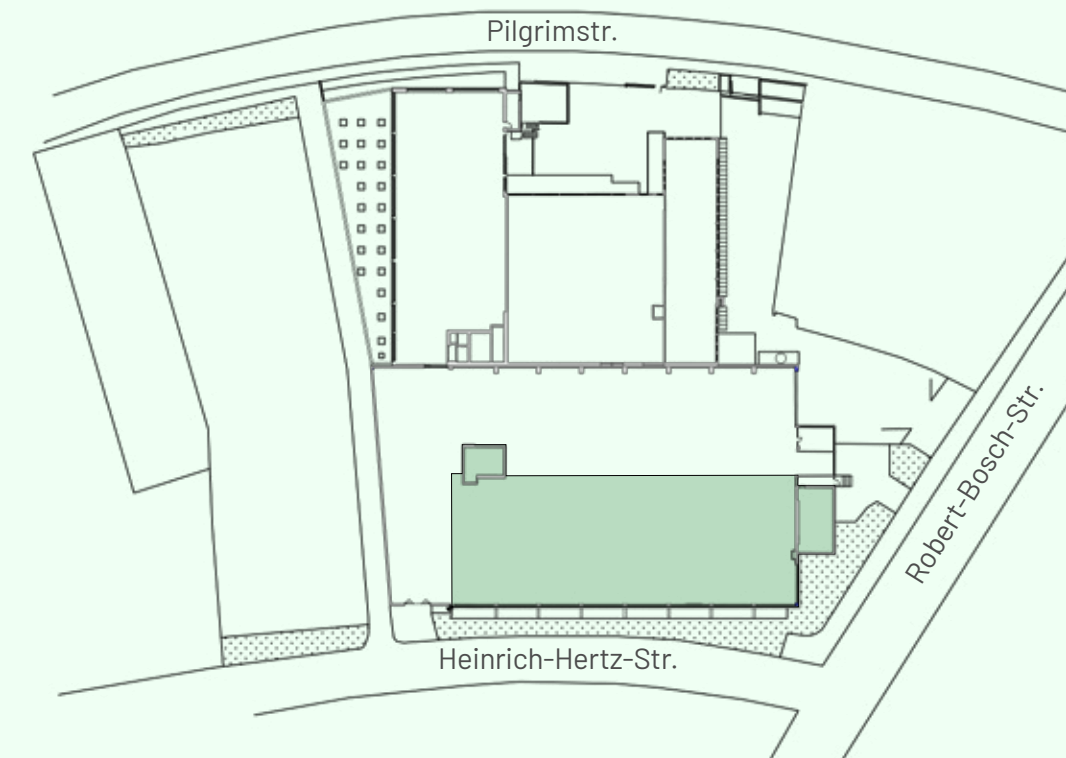
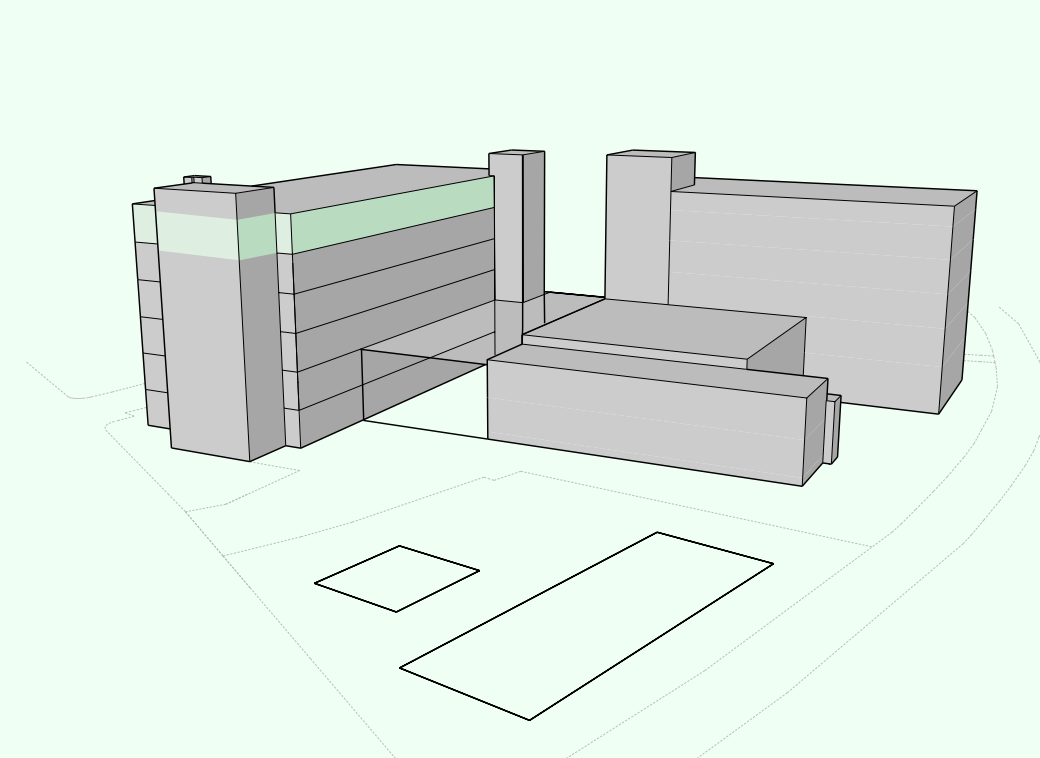
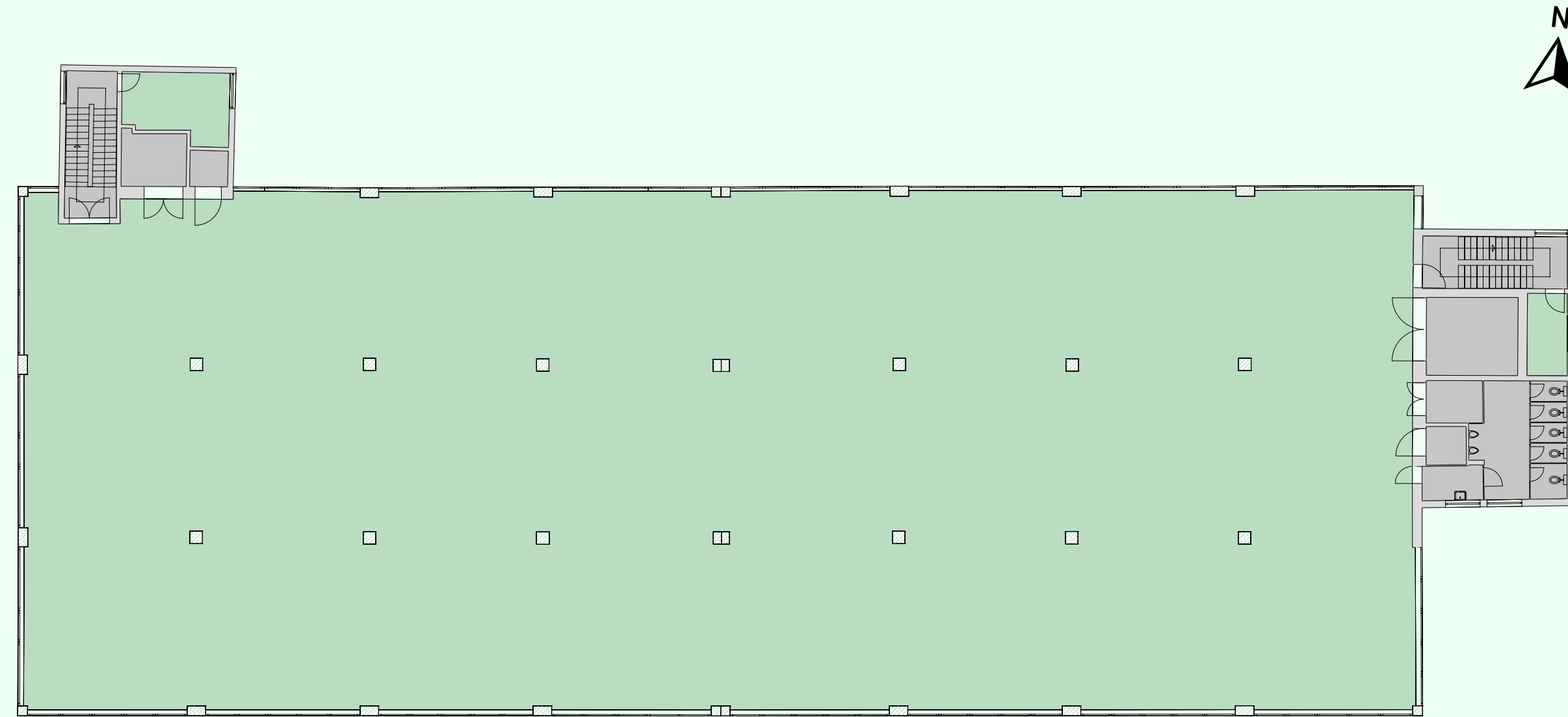
Beispielhafte Darstellung

4. Obergeschoss

Über das neue repräsentative Treppenhaus mit Personenaufzug in das eigene Büro mit Blick über Heilbronn.

Im obersten Geschoss des PIRO bieten 1.380 m² die Möglichkeit für Büros oder Geschäftsräume von Serviceunternehmen. Dank der hohen Deckentraglast und der Lastenaufzüge wäre auch eine weitere Nutzung mit schwerem Gerät denkbar.

FLÄCHENAUFTEILUNG



Beispielhafte Darstellung

Erdgeschoss

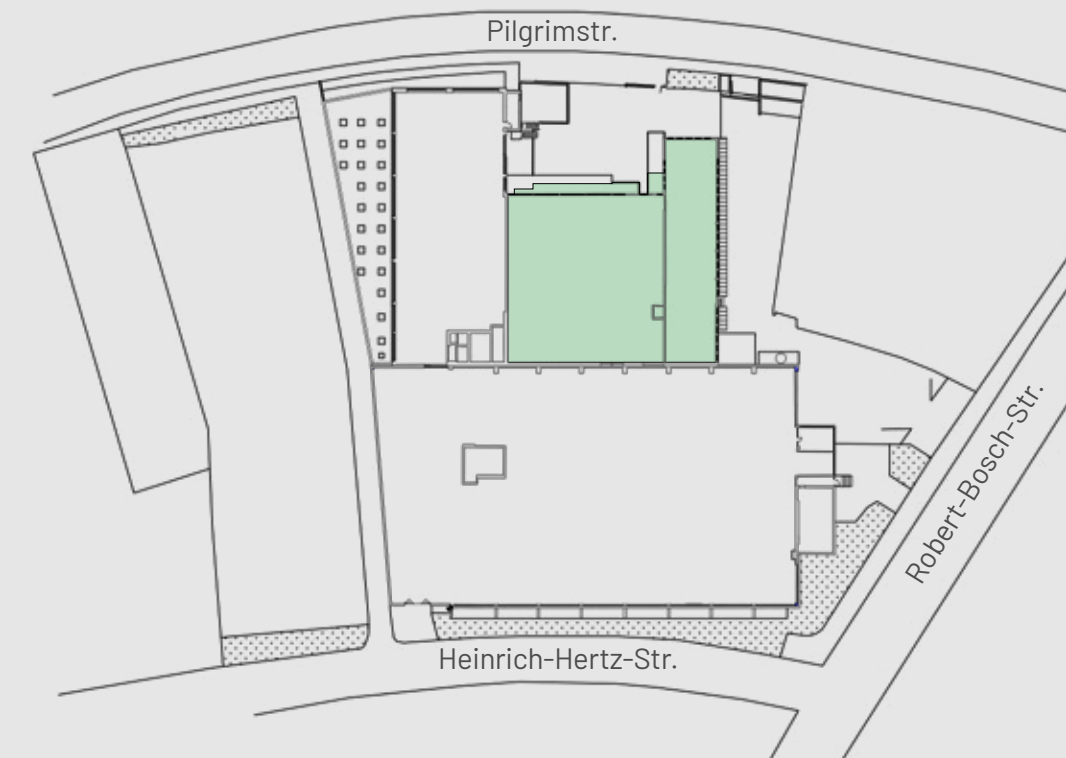
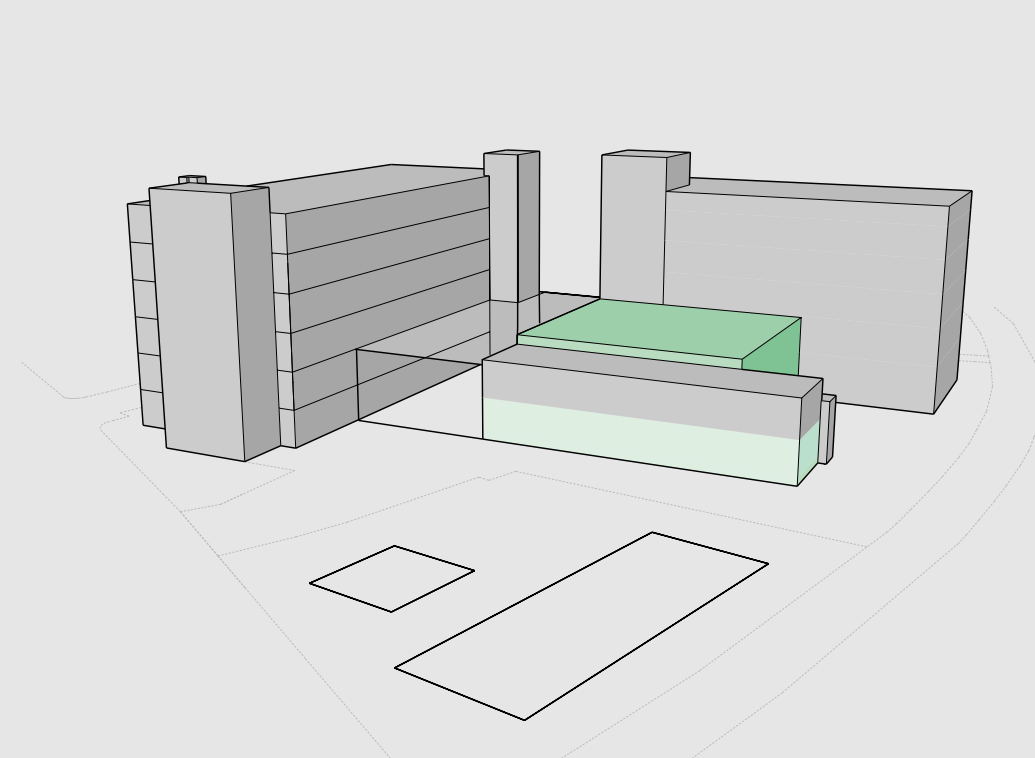
Besonders hohe Decken und viel Platz für Produktion, Büro oder Service.

Durch die Höhe von 5,20 m Unterkante Binder (UKB) eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Zu 847 m² Hallenfläche und 313 m² Bürofläche kann außerdem der exklusive Andienungsbereich mit Rampe angemietet werden.



FLÄCHENAUFTEILUNG

	Halle	847 m ²
	Büro	313 m ²



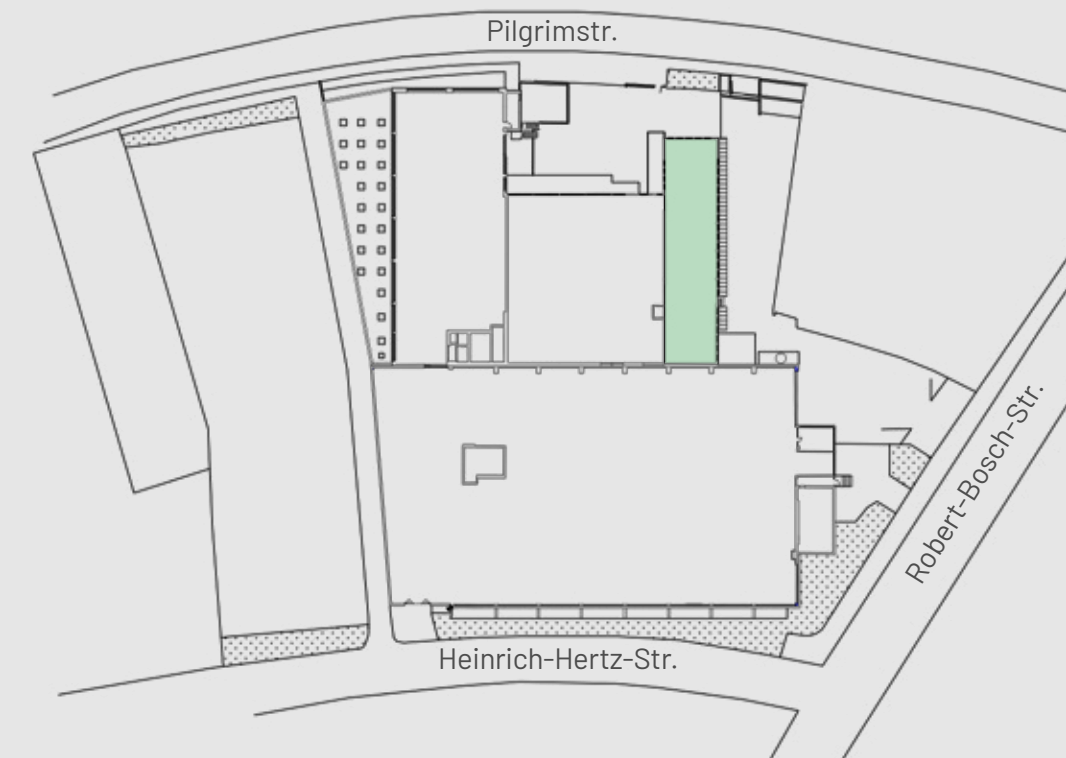
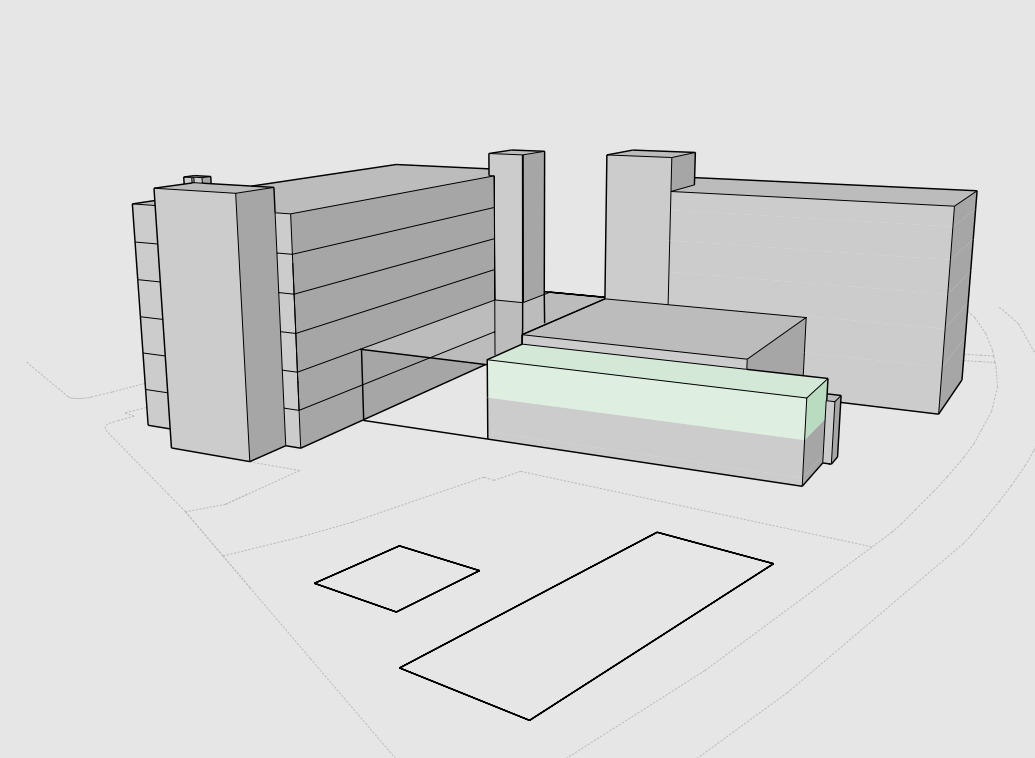
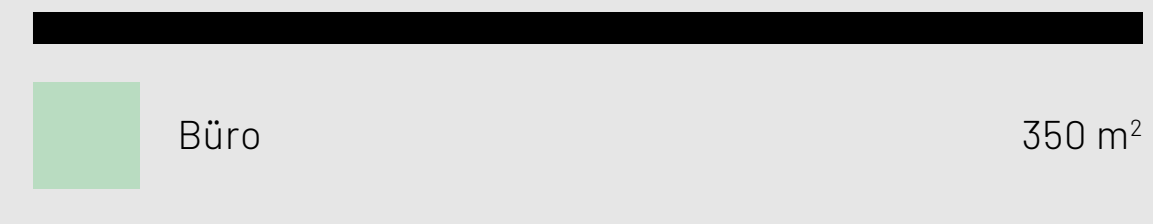
Beispielhafte Darstellung

1. Obergeschoss

Flexibel aufteilbare Büroflächen als Erweiterung des Büros im Erdgeschoss.

Mit 350 m² Fläche bietet das erste Obergeschoss viel Platz für individuelle Bürokonzepte. Der Ausbau von Open Space ist hier genauso problemlos möglich wie die Einrichtung von Zellenbüros.

FLÄCHENAUFTEILUNG



Beispielhafte Darstellung

KONTAKT
PROJEKTENTWICKLER
ANSPRECHPARTNER
PROJEKTENTWICKLER
ANSPRECHPARTNER
KONTAKT

06

P

Die BEOS-DNA

- Pionier und Marktführer für die Assetklasse Unternehmensimmobilien
- Jahrzehntelange Erfahrung in einer managementintensiven Assetklasse
- Ein Vorstand, der Unternehmen seit Jahrzehnten begleitet
- Integrierte Wertschöpfungskette als Bestandteil einer agilen und selbstreflektierenden Unternehmenskultur
- Konsequente Orientierung an den Wünschen unserer Kunden – wir bieten Mietern ein Zuhause

6**STANDORTE**

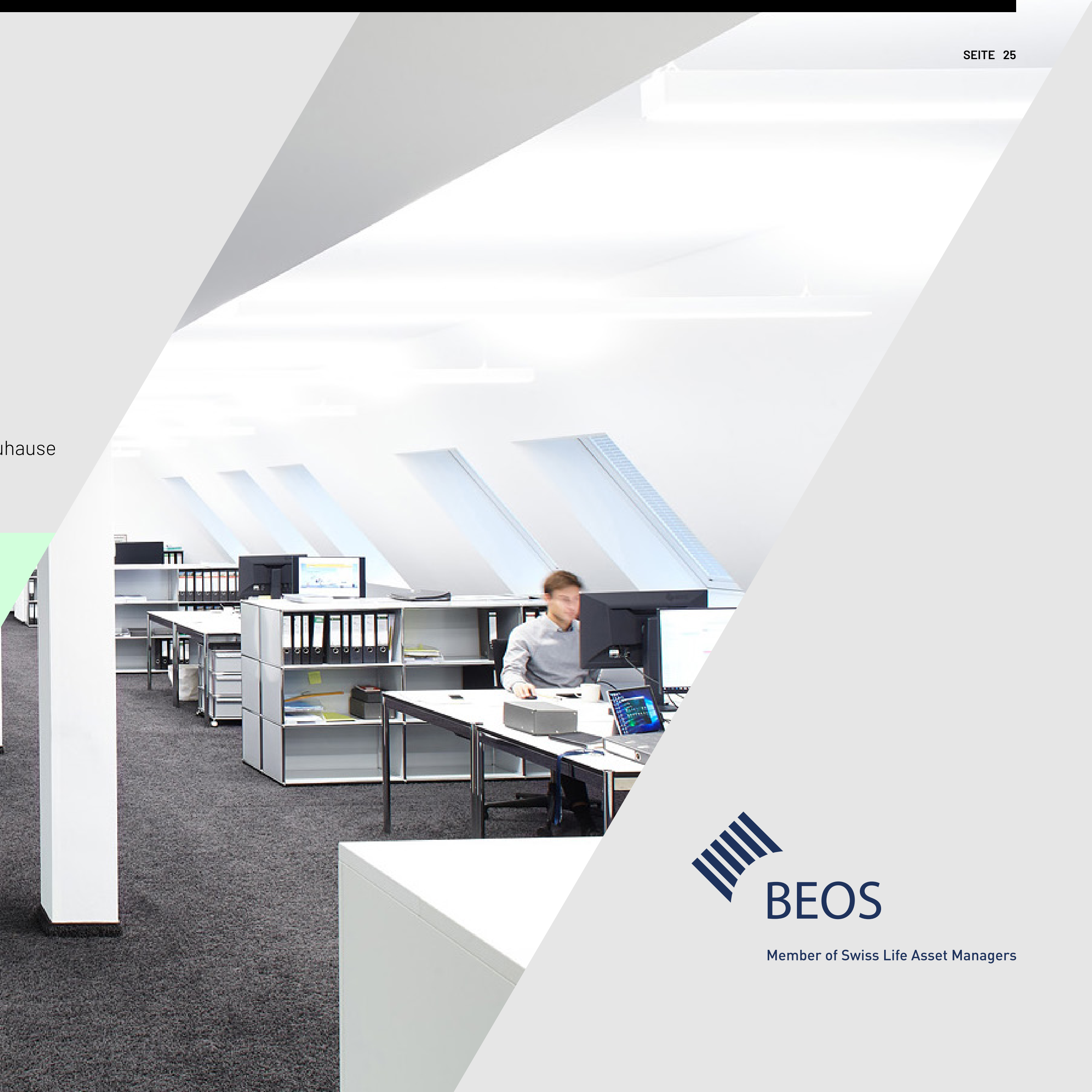
Berlin | Hamburg | Köln | Frankfurt a. M. | Stuttgart | München

7,2**MRD. € GESAMTVOLUMEN**

Assets under Management

250**MITARBEITENDE**

mit 50 % Frauenanteil (BEOS & BEREM)

166**VERWALTETE OBJEKTE**

Ihre Ansprechpartner

DANIEL SCHÄFER

Stellvertretender Niederlassungsleiter

T +49 (0) 172 639 04 52
daniel.schaefer@beos.net



HANNES DALHOF

Senior Projektmanager

T +49 (0) 172 860 51 33
hannes.dalhof@beos.net



Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Personen (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfänger dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

www.beos.net oder www.berem.net

