

Provisionsfrei  
für den Mieter

# WERFT 68

## NEW BUSINESS CAMPUS

In der Reisholzer Werftstr 68a-q, 40589 Düsseldorf

EIN PROJEKT DER



BEOS

Member of Swiss Life Asset Managers

EXKLUSIV VERMARKTET DURCH



JLL

# IHR ORT FÜR MODERNES ARBEITEN

In der Werft68 in Düsseldorf entsteht der New Business Campus: Ihr neuer Multitalent-Unternehmensstandort für zukunftsfähige Logistik, New Work sowie smarte Werkstatt- und Laborlösungen.



## 00 INHALT

### 01 INTRO

Einblick 04

### 02 CAMPUS

Highlights 06  
Nutzungsvielfalt 07  
ESG 08  
Community 09

### 03 LAGE

Makrolage 11  
Mikrolage 12

### 04 MIETFLÄCHEN

Overview 14  
Campusbereiche A und B 15  
Flächen Bereich A 16  
Flächen Bereich B 17  
Campusbereiche C, D und E 18  
Bürogebäude 19  
Flächen Bürogebäude 20

### 05 KONTAKT

Über BEOS 22  
Ansprechpartner 23



# Intro

Ein Multitalent auf allen Ebenen



# VIEL RAUM FÜR UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN

In mehreren Bauabschnitten entsteht ein Gewerbepark-Neubau, kombiniert mit einem umfassend revitalisierten Bürogebäude. Der New Business Campus bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 64.300 m<sup>2</sup> insgesamt ca. 39.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Der New Business Campus macht Business möglich: Er kombiniert unterschiedliche Flächen, Nutzungen sowie Branchen und ermöglicht so einerseits den Nutzern individuelle Flächenkonzepte und andererseits auch Anpassungen an Änderungen des Flächenbedarfs. So lassen sich bspw. Open-Space-Lösungen für Büro oder Forschung mit Lager- und Produktionsbereichen kombinieren. Es lassen sich beliebig viele Hallen und Bürobereiche zusammenschalten und bei Bedarf auch wieder trennen. Mehrbedarf an Büroflächen kann auch kurzfristig durch Flex-Office-Bereiche im Büro-Solitär gedeckt werden. In den Hallen ermöglichen es Hochstromschienen, flexibel auf Veränderungen oder andere Verortungen des Energiebedarfs einer Fläche zu reagieren.



GESAMTFLÄCHE  
ca. 64.300 m<sup>2</sup>

MIETFLÄCHE GESAMT  
ca. 39.000 m<sup>2</sup>

FLÄCHEN TEILBAR AB  
ca. 230 m<sup>2</sup>

ESG-ZERTIFIKAT ANGESTREBT  
DGNB Gold

„Bei BEOS verstehen wir uns heute als Möglichmacher“

DANIEL FIELITZ, LEITER BAUMANAGEMENT



# Campus

New Business. New Work.

# EIN CAMPUS, VIELE HIGHLIGHTS



## NUTZUNGSVIELFALT

Der New Business Campus bietet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten:

- Individuelle Hallennutzung – z. B. Kombination aus Lager, Labor, Werkstatt, Showroom und Büro in individuellen Kombinationen
- New Work: moderne, flexible Büroflächen in verschiedenen Größen

## ESG

New Business funktioniert nicht ohne New Responsibility! Noch nie war es einfacher, im beruflichen Umfeld Verantwortung für die Umwelt zu übernehmen. Denn Nachhaltigkeit wird im New Business Campus großgeschrieben:

- Einsatz von PV-Anlagen auf dem Dach
- Zukunftsfähige Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-neutrales Heizen und Kühlen (mit Ökostrom)
- Attraktive Aufenthaltszonen mit hohem Grünflächenanteil
- DGNB-Zertifikat für Neubau angestrebt (Gold)
- BREEAM-Zertifikat für Revitalisierung angestrebt (Sehr gut)
- Grundstein für Digitalisierung: flächige Glasfaseranbindung



## COMMUNITY

Der New Business Campus bietet neben viel Raum für New Work und kreativen Austausch auch viele nachhaltige Mobilitätslösungen:

- Shared-Office-Lösungen im Büro-Solitär
- Großzügige Aufenthalts- und Grünflächen
- Car- und Ride-Sharing-Angebote
- Stellplätze und Ladestationen für Fahr- und Lastenräder
- Lademöglichkeiten für E-Autos
- Food-Truck-Angebot für gemeinsamen kulinarischen Genuss

# NUTZUNGSVIELFALT FÜR IHR UNTERNEHMEN



## LABOR

Die großräumigen Hallen des New Business Campus bieten Platz für alle technischen und räumlichen Bedürfnisse Ihres Unternehmens. Laborflächen bietet der Campus insbesondere in Block E, hohe Deckentraglasten, Deckenhöhen bis 4 m und Lastenaufzüge.

## BÜRO

Von Open Space bis Zellenstruktur: Der New Business Campus bietet Ihrem Unternehmen eine flexible Bürostruktur mit frei wählbaren Grundrissen.

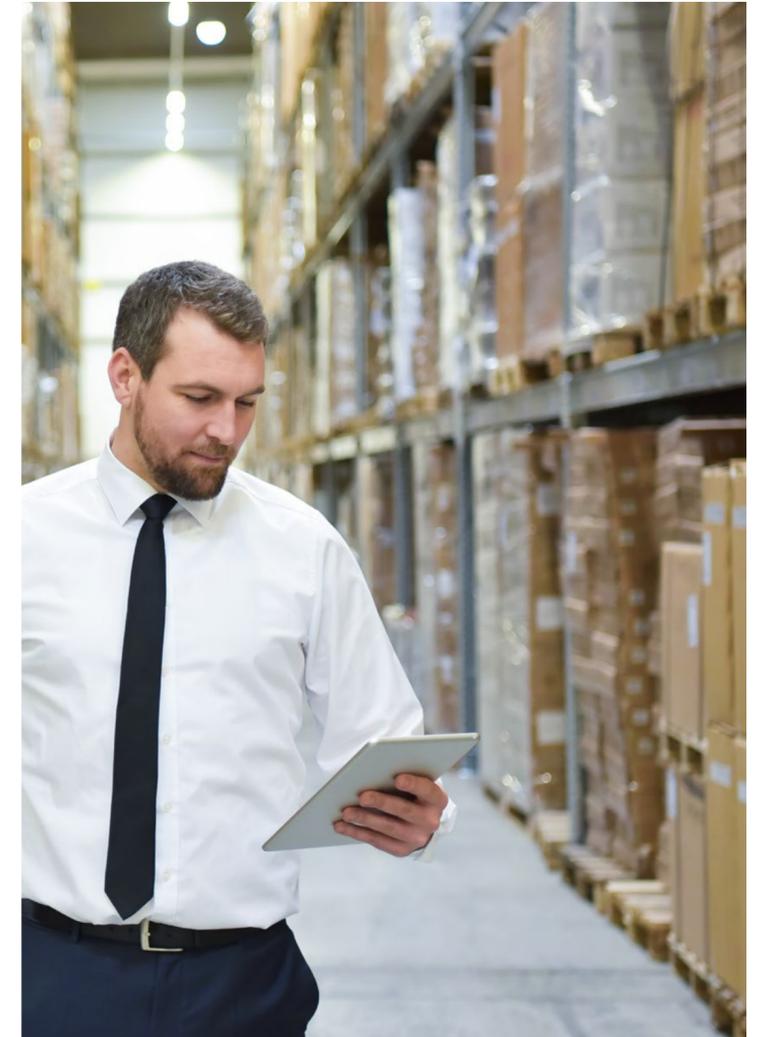


## MANUFAKTUR/ PRODUKTION

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Kunden Ihre Produkte im eigenen Showroom und den angeschlossenen Büros zu präsentieren.

## LIGHT-LOGISTIK/LAGER

Die großzügigen Hallen mit lichter Deckenhöhe von 8 m UKB bieten alle Möglichkeiten der flexiblen Andienung: ob Sprinter oder Sattelzug, Lagerung oder Versand Ihrer Produkte. Passend z. B. für einen Online-Shop mit Verwaltung im 1. OG sowie Kommissionierung und Lagerung im Hallenbereich.



# NACHHALTIGKEIT

## UNSERE UMWELT – UNSERE VERANTWORTUNG

Nachhaltigkeit ist längst kein Kann mehr, sondern ein Muss. Für das Konzept des New Business Parks stellt sie ebenfalls einen wichtigen Grundgedanken dar. Wir setzen in besonderem Maße auf hohe Energieeffizienz und den Einsatz von PV-Anlagen. Außerdem bleibt ein Großteil des Baumbestandes erhalten und zahlreiche neue Bäume werden gepflanzt.

Natürlich ist auch unser Mobilitätskonzept Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Daher bieten wir angesiedelten Unternehmen Möglichkeiten für Sharing-Konzepte sowie eine großzügige und zuverlässige Ladeinfrastruktur an: 35 Ladepunkte für E-Autos und 30 Ladepunkte für E-Bikes sind vorgesehen. Mobilitätsmonitore informieren Sie mit Echtzeitinformationen über die Anbindung durch die nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmittel.



„Die junge Generation fordert von uns zu Recht ein entschlossenes Handeln für eine nachhaltige Lebenswelt. Dieser Herausforderung widme ich mich gern mit vollstem Engagement und Leidenschaft, gemeinsam mit dem großartigen Team der BEOS.“

**JAN PLÜCKHAHN**, BEOS-Vorstandsmitglied

# ZUSAMMEN IST DAS NEUE ERFOLGREICH

Die Arbeitswelt von heute unterliegt einem signifikanten Wandel: Mehr Miteinander ist gefragt. Genau das greifen wir mit unserem New-Work-Konzept auf und unterstützen die Idee des kontinuierlichen Austausches.

Fußend auf einem modernen Raumkonzept, bietet der New Business Campus mit seinen weiträumigen und hellen Open Space Offices Ihrem Unternehmen diese Form kreativen Arbeitens. Und noch weitaus mehr: Die Büroeinheiten lassen sich flexibel kombinieren und je nach Mieterwunsch auch in Zellen unterteilen.

Dieses Gemeinschaftsdenken geht sogar weit über die vielfältige Büronutzung hinaus: Nach der Arbeit und in der Pause lassen sich – z. B. beim Zusammenkommen am zentral platzierten Food Truck – die Vorzüge eines Campus nutzen.

Freizeit und Austausch unter den Mitarbeitenden sind heute ein wichtiges Argument für Betriebe im „War for Talents“ – und außerdem eine gute Basis für das Entstehen neuer Geschäftsmodelle. Die Flex-Office-Lösung passt sich auch an spontanes Wachstum oder plötzliche Verkleinerung eines Unternehmens an.



03

# Lage

Viel erreichen  
durch gute Anbindung





# DÜSSELDORF

Gute Lage, starke Kaufkraft



## MITTELPUNKT DER METROPOLE RHEIN-RUHR

Als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, dem bevölkerungsreichsten Bundesland, kommt Düsseldorf eine wichtige Schlüsselfunktion zu, besonders in Hinsicht auf den Handel: Mit 59.600 € pro Kopf ist Düsseldorf mit großem Abstand die wohlhabendste Wirtschaftsregion NRWs.

Düsseldorf erwirtschaftet einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von rund 4,1 Mrd. €. Im Umkreis von nur einer Autostunde leben 11,4 Mio. Menschen. Mehr als eine halbe Million Unternehmen sind hier angesiedelt.

Mit seiner zentralen Lage im Herzen Europas, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und dem internationalen Flughafen ist Düsseldorf der optimale Standort für Unternehmen, die von hier aus den deutschen und europäischen Markt erschließen wollen. (Quellen: <https://rp-online.de/>, <https://www.duesseldorf-wirtschaft.de/>, <https://www.duesseldorf.de/>)

**619.477** Menschen wohnen in Düsseldorf

**11,4 MIO.** Menschen wohnen im Umkreis von nur einer Autostunde

**12 KM** Entfernung zu den Häfen Neuss und Duisburg

HAFEN NEUSS/  
DÜSSELDORF/  
DUISBURG

12 km  
15 min

AUTOBAHNEN A 3, A 46,  
A 57/AUTOBAHN-  
ZUBRINGER B 8

5-10 km  
5-15 min

6 BUSHALTESTELLEN

alle 5-15 min  
5-15 min

2 U-BAHN-STATIONEN

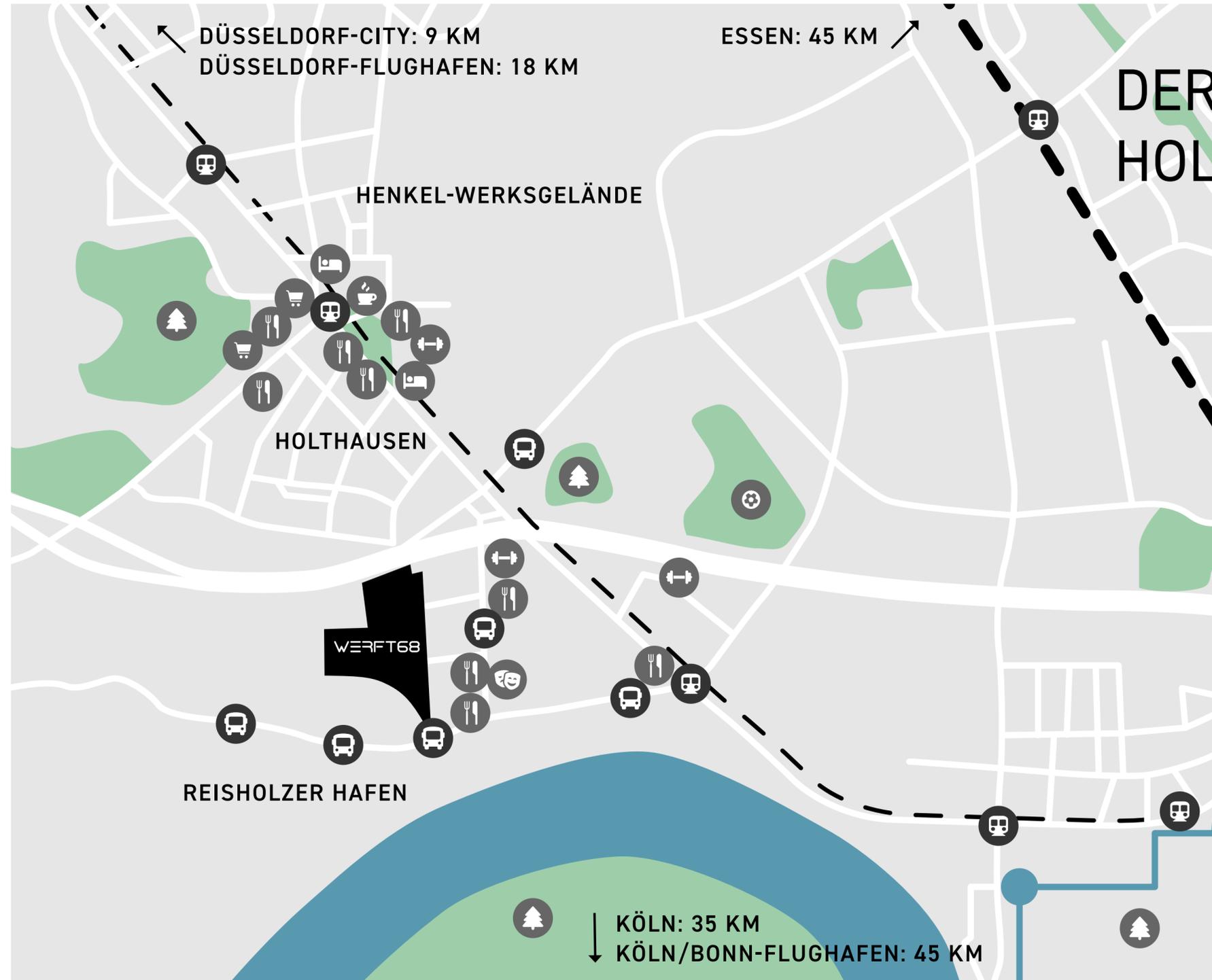
alle 5-15 min  
10-15 min

FLUGHAFEN  
DÜSSELDORF

18 km  
23 min  
54 min

FLUGHAFEN  
KÖLN-BONN

45 km  
35 min



## DER STADTTTEIL HOLTHAUSEN

Holthausen im Süden der Stadt Düsseldorf verfügt mit den drei Autobahnen A 3, A 46 und A 57 sowie dem ÖPNV über sehr gute Anbindungen, u. a. an den Schiffs- und Flugverkehr.

Ein großzügiges Gastronomieangebot findet sich an der angrenzenden Bonner Straße. In der industriell und gewerblich geprägten Umgebung sind zahlreiche Unternehmen angesiedelt, z. B. Henkel.



# Mietflächen

Vielseitige Hallen –  
innovative Büroideen

# MIETFLÄCHEN ÜBERSICHT

## CAMPUSBEREICH C: GROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q3 2025  
Hallenflächen von ca. 657 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup>

## CAMPUSBEREICHE A UND B: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q1 2025  
Hallenflächen von 595 m<sup>2</sup> bis 1.426 m<sup>2</sup>  
Büroflächen von 355 m<sup>2</sup> bis 841 m<sup>2</sup>

## CAMPUSBEREICH D: KLEINE BIS MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

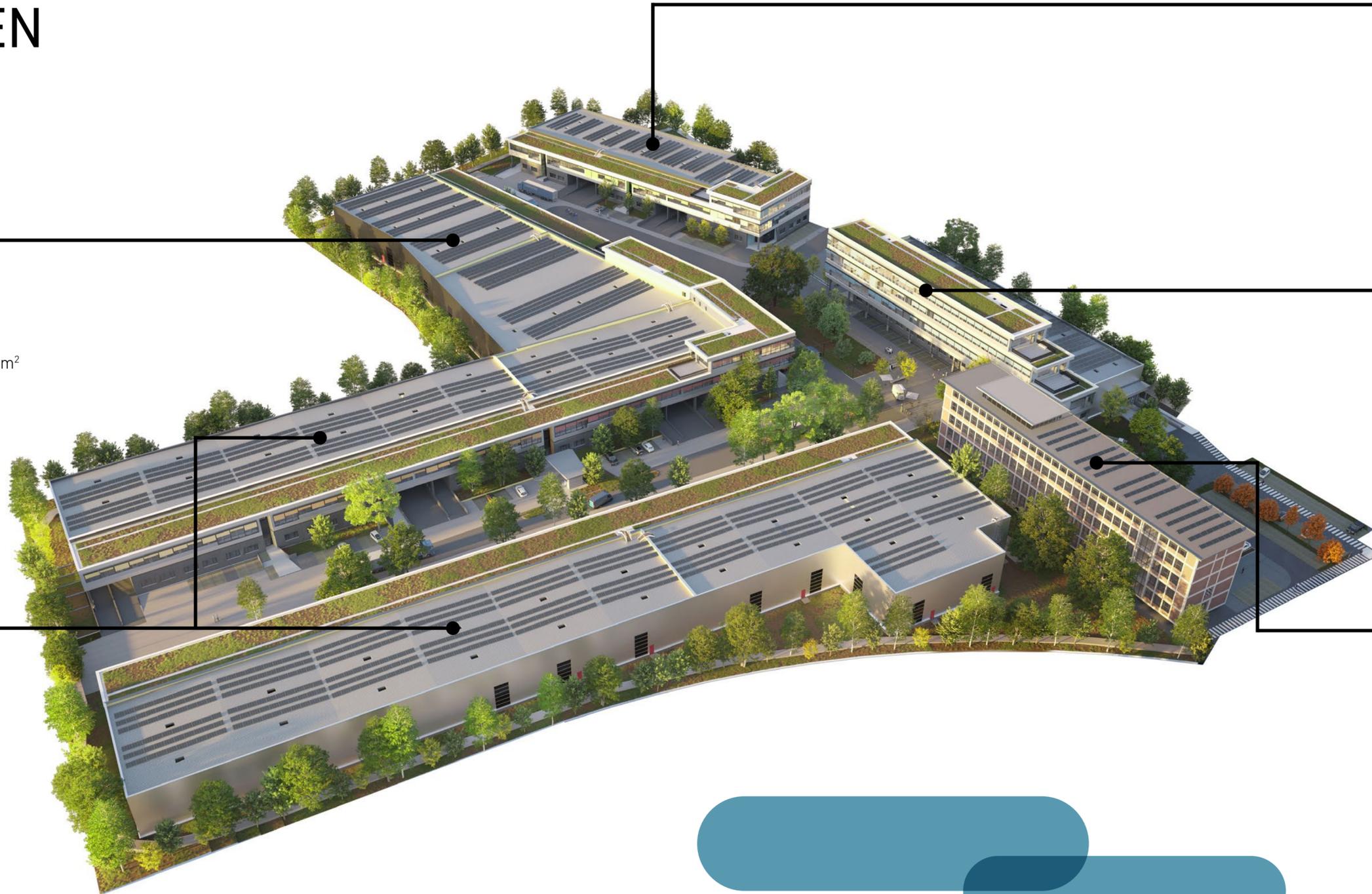
Verfügbar ab: Q3 2025  
Hallenflächen von ca. 230 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup>

## CAMPUSBEREICH E: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q2 2026  
Hallenflächen von ca. 615 m<sup>2</sup> bis  
ca. 1.200 m<sup>2</sup>

## BÜRO-/LABORGEBÄUDE

Verfügbar ab: Q2 2024  
Flächen von ca. 140 m<sup>2</sup> bis ca. 410 m<sup>2</sup>  
flexibel kombinierbar



# CAMPUSBEREICHE A UND B: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO



## AUSSTATTUNG BÜROS

- Außen liegende Verschattung
- Kühlung
- Flexible Grundrisse
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Zeitgemäße Ausstattung
- WCs und Teeküche
- Höhe 3,5 m
- Bodenbelastung 5 kN/m<sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG MEZZANINE

- Nur auf Sonderwunsch:  
flexibel im 1. OG
- 3,5 m UK Binder
- Bodenbelastung 7,5 kN/m<sup>2</sup>

## TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Wärmepumpen für Wärme und Kälte
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Belüftung vorgerüstet
- Außen liegender Sonnenschutz

## AUSSTATTUNG HALLEN

- 8 m UK Binder
- Bodenbelastung 50 kN/m<sup>2</sup>
- Je Mieteinheit:  
1 Tiefladerrampentor (3,0 m x 3,0 m) sowie  
1 ebenerdiges Sektionaltor (3,6 m x 4,0 m)

## AUSSTATTUNG SERVICEFLÄCHEN

- 4 m UK Binder
- Bodenbelastung 7,5 kN/m<sup>2</sup>

## TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Luft-Wasser-Wärmepumpen (Strom)
- Hochstromschienen mit flexibler  
Kapazität
- Rauchmelder (< 4.000 m<sup>2</sup>)



# VERFÜGBARE FLÄCHEN

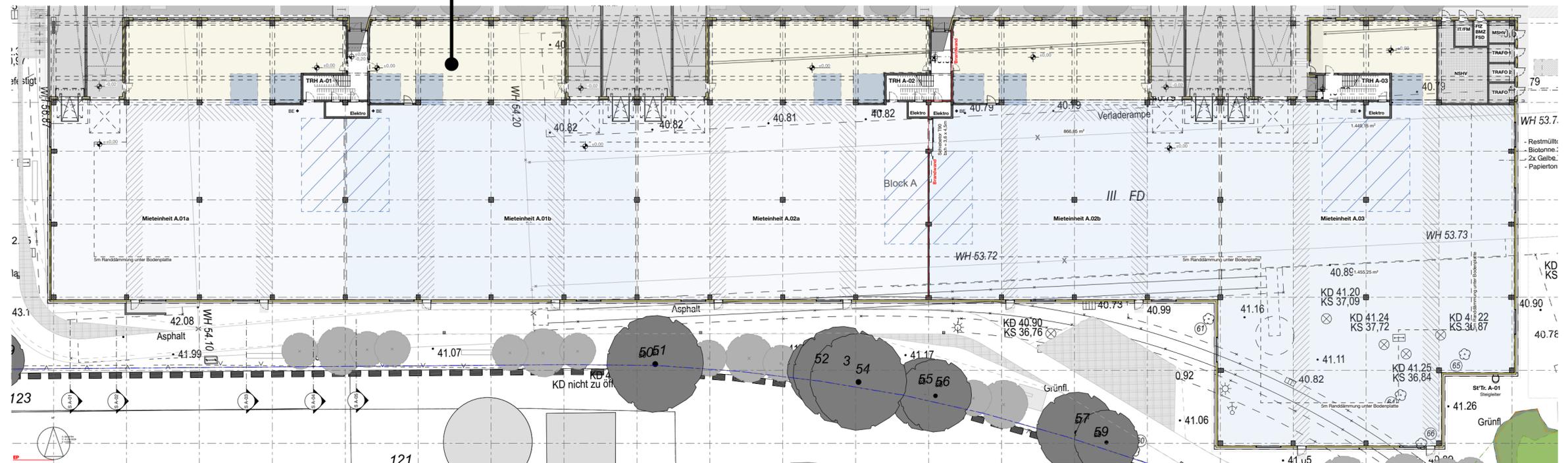
| MIETEINHEIT   | HALLE                         | BÜRO                          | SERVICE*                      |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| A.01a         | 890,00 m <sup>2</sup>         | 365,00 m <sup>2</sup>         | 328,50 m <sup>2</sup>         |
| A.01b         | 875,00 m <sup>2</sup>         | 355,00 m <sup>2</sup>         | 316,50 m <sup>2</sup>         |
| A.02a         | 875,00 m <sup>2</sup>         | 358,00 m <sup>2</sup>         | 328,50 m <sup>2</sup>         |
| A.02b         | 874,00 m <sup>2</sup>         | 355,00 m <sup>2</sup>         | 316,50 m <sup>2</sup>         |
| A.03          | 1.426,00 m <sup>2</sup>       | 361,00 m <sup>2</sup>         | 307,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>GESAMT</b> | <b>4.940,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1.794,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1.597,00 m<sup>2</sup></b> |

\* Service und weitere Flächen

Beispielhafte Darstellung



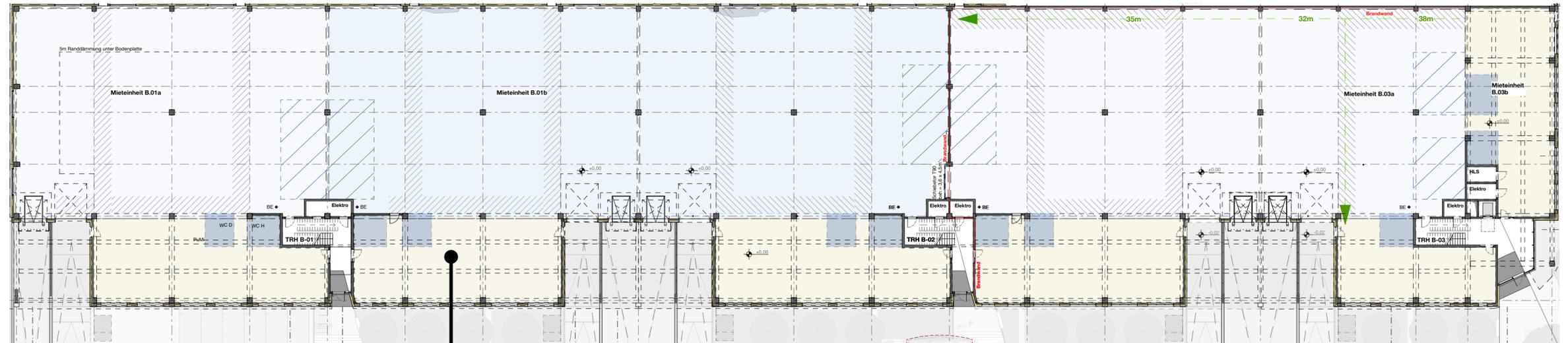
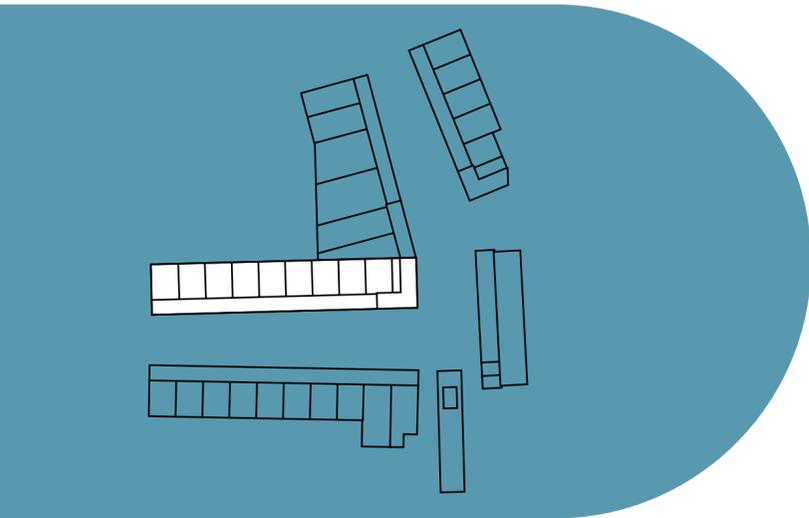
VERFÜGBAR AB Q1 2025



Beispielhafte Darstellung

# VERFÜGBARE FLÄCHEN

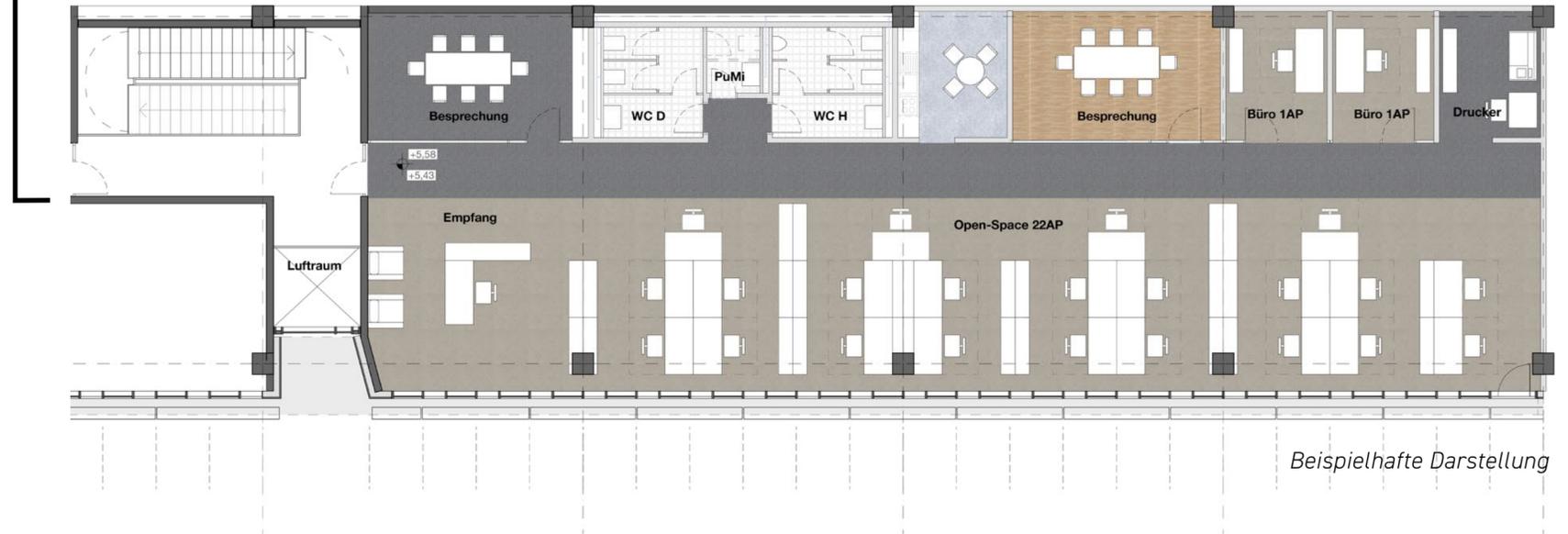
Beispielhafte Darstellung



VERFÜGBAR AB Q1 2025

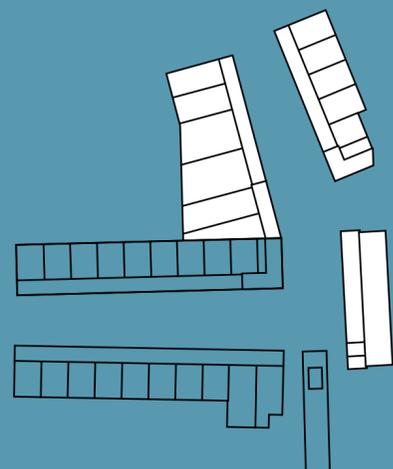
| MIETEINHEIT   | HALLE                         | BÜRO                          | SERVICE*                      |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| B.01a         | 890,00 m <sup>2</sup>         | 365,00 m <sup>2</sup>         | 327,50 m <sup>2</sup>         |
| B.01b         | 875,00 m <sup>2</sup>         | 355,00 m <sup>2</sup>         | 315,50 m <sup>2</sup>         |
| B.02a         | 874,00 m <sup>2</sup>         | 355,00 m <sup>2</sup>         | 316,50 m <sup>2</sup>         |
| B.02b         | 868,00 m <sup>2</sup>         | 358,00 m <sup>2</sup>         | 328,50 m <sup>2</sup>         |
| B.03a-d       | 595,00 m <sup>2</sup>         | 1.071,00 m <sup>2</sup>       | 613,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>GESAMT</b> | <b>4.102,00 m<sup>2</sup></b> | <b>2.504,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1.901,00 m<sup>2</sup></b> |

\* Service und weitere Flächen



Beispielhafte Darstellung

# CAMPUSBEREICHE C, D UND E



COMING SOON

VERFÜGBAR AB 2025



## CAMPUSBEREICH C

Hallen mit Büroflächen von ca. 1.200 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup> für Unternehmen mit größerem Hallenbedarf

## CAMPUSBEREICH D

Hallen von ca. 230 m<sup>2</sup> bis ca. 550 m<sup>2</sup> mit reduziertem Büroanteil für junge Unternehmen und Handwerk

## CAMPUSBEREICH E

Hallen von ca. 900 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> mit großzügigen Büroflächen

# REVITALISIERTES BÜROGEBÄUDE

Das Gebäude aus dem Jahr 1955 wird umfassend, auch energetisch, revitalisiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup> entstehen flexibel kombinierbare Flächen mit einer Größe von ca. 161m<sup>2</sup> bis ca. 418m<sup>2</sup>. Für den kernsanierten Neubau wird ein BREEAM-Sehr-gut-Zertifikat angestrebt.



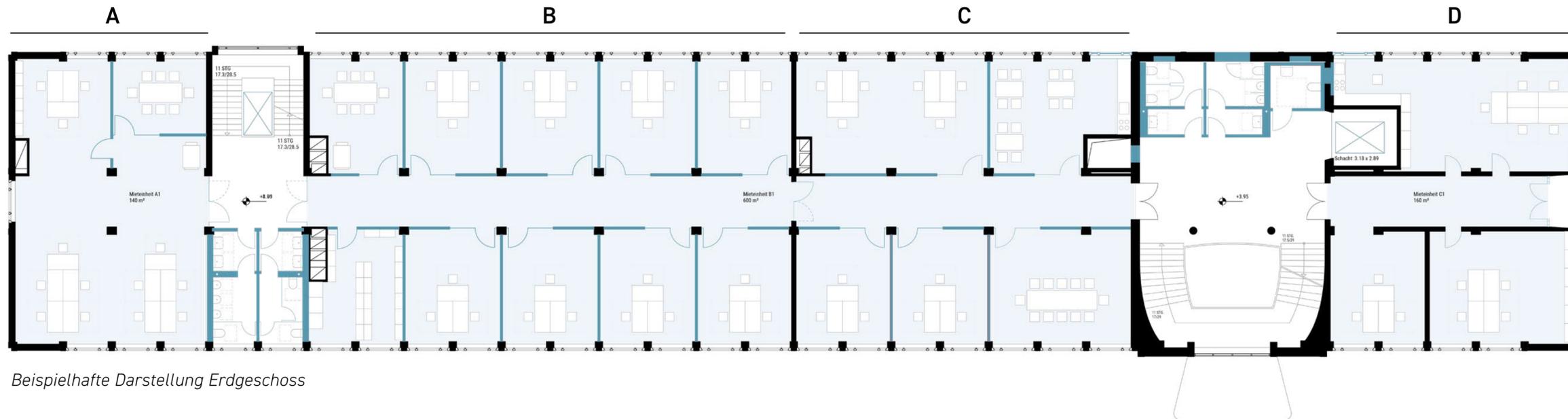
## HOCHWERTIGE TGA

- Wärmepumpen für Wärme und Kälte
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Belüftung vorgerüstet
- Außen liegender Sonnenschutz

## FLEXIBLE EINHEITEN

- Freie Kombination der Flächen möglich
- Aufteilung in Open Space oder Zellenstruktur nach Mieterwunsch

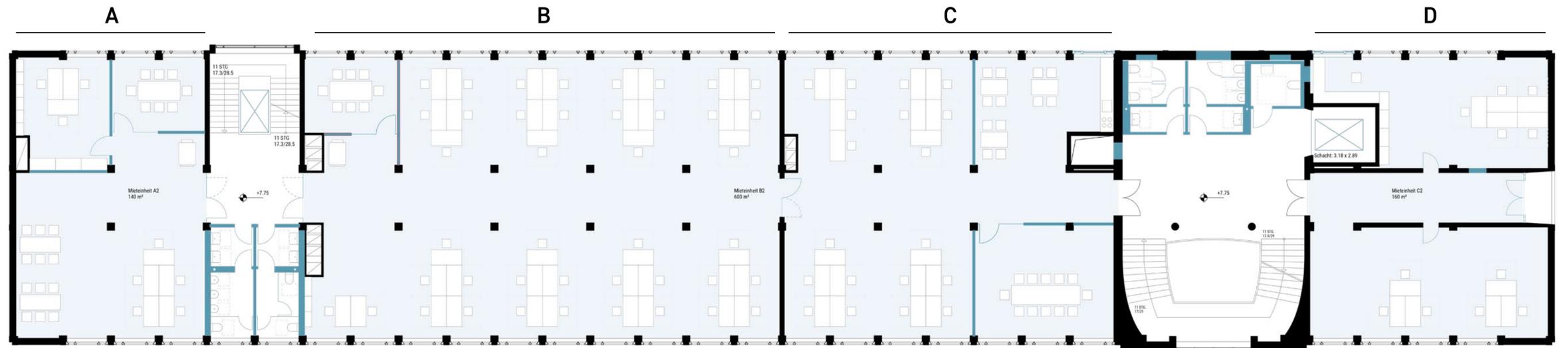
# VERFÜGBARE FLÄCHEN



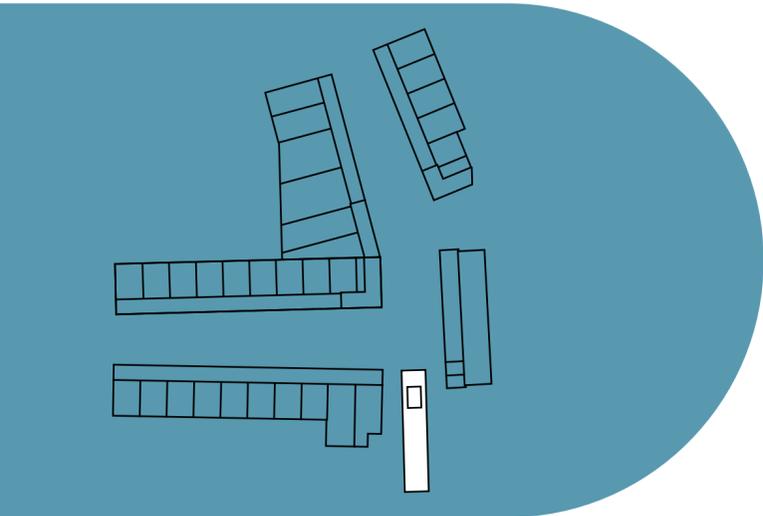
Beispielhafte Darstellung Erdgeschoss

|              | A                  | B                  | C                  | D                  |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EG</b>    | 170 m <sup>2</sup> | 364 m <sup>2</sup> | 283 m <sup>2</sup> | 203 m <sup>2</sup> |
| <b>1. OG</b> | 176 m <sup>2</sup> | 418 m <sup>2</sup> | 293 m <sup>2</sup> | 198 m <sup>2</sup> |
| <b>2. OG</b> | 176 m <sup>2</sup> | 418 m <sup>2</sup> | 292 m <sup>2</sup> | 199 m <sup>2</sup> |
| <b>3. OG</b> | 176 m <sup>2</sup> | 418 m <sup>2</sup> | 292 m <sup>2</sup> | 199 m <sup>2</sup> |
| <b>4. OG</b> | 176 m <sup>2</sup> | 418 m <sup>2</sup> | 293 m <sup>2</sup> | 193 m <sup>2</sup> |

VERFÜGBAR AB Q2 2024



Beispielhafte Darstellung Obergeschoss





# Kontakt

Wir sind für Sie da





Member of Swiss Life Asset Managers



## 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

6,6

**MRD. €  
GESAMTVOLUMEN**  
Assets under  
Management

>240

**MITARBEITENDE**  
mit 50 % Frauenanteil  
(BEOS & BEREM)

6

**STANDORTE**  
Berlin | Hamburg | Köln  
| Frankfurt a. M. | Stutt-  
gart | München

164

**VERWALTETE OBJEKTE**

*Stichtag Datenerhebung: 31.12.2022*

# IHRE ANSPRECHPARTNER

Provisionsfrei  
für den Mieter

## JAN KRAUSKOPF

SENIOR PROJEKTMANAGER

T +49 170 931 77 46

jan.krauskopf@beos.net



Member of Swiss Life Asset Managers

Projektentwickler



## HAUKE A. HAUPT

CONSULTANT |  
INDUSTRIAL & LOGISTICS

T +49 151 1796 14 95

hauke.haupt@jll.com



Exklusiver  
Vermarktungspartner



### DISCLAIMER:

Unter Verweis auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) können wir Ihnen diese Liegenschaft (z.B. Gebäude, Grundstück, Projekt) provisionsfrei anbieten, da wir vom Vermieter/Eigentümer honoriert werden. Die für unser Angebot geltenden AGB können Sie unter [jll.de/Makler-AGB](http://jll.de/Makler-AGB) herunterladen.