

SEGRO PARK

# INGOLSTADT

NICOLAUS-OTTO-RING, 85098 GROSSMEHRING





# UNSER ERSTER URBANER MULTI-TENANT-PARK IN SÜDDEUTSCHLAND

**Der SEGRO Park Ingolstadt entsteht nach modernen Standards für nachhaltiges, ökologisches und energiebewusstes Bauen.**

So steuern wir beispielsweise die LED-Beleuchtung über moderne Bewegungsmelder und legen insgesamt großen Wert auf viel natürliches Tageslicht. Zusammen mit Sitzmöglichkeiten im Grünen trägt dies zu einem gesteigerten Wohlbefinden unserer Kunden in ihrer Arbeitsumgebung bei. Auch ein gesundes Ökosystem ist uns wichtig. In dem Park werden Bienenstöcke sowie Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vögel angesiedelt. Und auch hier wird das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB in Gold angestrebt.

Das Areal mit insgesamt 30.600 Quadratmetern Mietfläche umfasst drei Hallenkomplexe: zwei Objekte für urbane Logistiklösungen mit acht Meter Höhe und eine Gewerbeimmobilie mit 6,5 Meter hohen Hallen sowie einem größeren Anteil an Büro- und Serviceflächen.

Diese Mischung macht den Standort für Nutzer der unterschiedlichsten Branchen interessant: Von der Produktion über die Logistik und damit verbundene Lagerung bis hin zu Showrooms und Freizeitangeboten.

Alle Gebäude sind zudem auf eine bestmögliche Flexibilität ausgerichtet. So können die kleinteiligen Mieteinheiten ab 1.100 Quadratmeter einzeln oder zusammen angemietet werden und ermöglichen unseren Kunden ein flexibles Wachstum am Standort.

Der SEGRO Park Ingolstadt liegt zentral im Herzen von Bayern, im Industriegebiet „InterPark“, mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B 16a und die Autobahn A9 und bietet ideale Anbindungen in den Großraum München und zu dem Automobilstandort Ingolstadt, wo sich auch das AUDI-Werk sowie über 100 weitere Automobil-Zulieferer und Entwicklungspartner befinden.

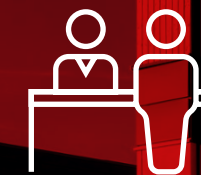
Die neuen Mieteinheiten sind ab sofort bezugsbereit.



**FLEXIBLE  
FLÄCHENGRÖSSEN**



**OPTIMALE  
RAUMNUTZUNG**



**MODERNE  
INNENAUSTAATTUNG**



**WELLBEING**

**INNOVATION  
INNEN  
UND AUSSEN**



**NACHHALTIGKEIT**



**BIODIVERSITÄT**



**REVITALISIERUNG**



**LAGE**



# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

AM AUTOMOBILSTANDORT INGOLSTADT



## MODERNE AUSSTATTUNG

Zeitgemäße Innenausstattung der Büros, Serviceräume und Eingangsbereiche, nach Mieterwunsch.



## NACHHALTIGE ASPEKTE

Wir achten auf den ökologischen Fußabdruck unserer Objekte, z.B. durch eine Zertifizierung nach mindestens DGNB Gold, die Nutzung einer LED-Beleuchtungssteuerung und die Verwendung von Materialien aus der Region.



## TOPLAGE

Im Industriegebiet "InterPark" mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B16a und die Autobahn A9



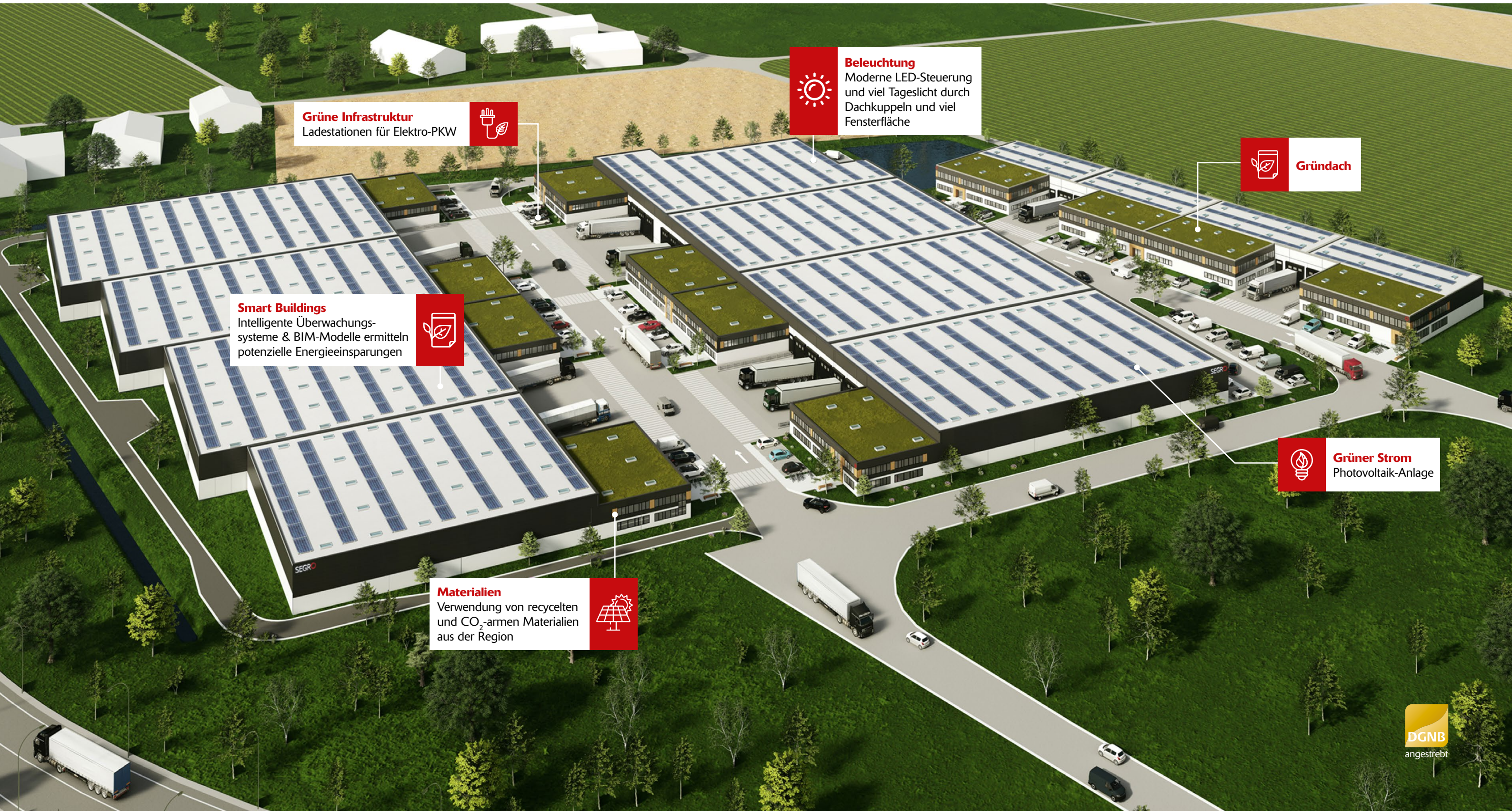
## BIODIVERSITÄT

Wir unterstützen aktiv den Artenschutz durch Aufstellung von Bienenstöcken, Insektenhotels und Nistkästen.



## MISCHNUTZUNG

Breiter Mietermix möglich - von der Produktion über die Logistik bis hin zu Showrooms und Freizeitangeboten.



**Grüne Infrastruktur**  
Ladestationen für Elektro-PKW



**Beleuchtung**  
Moderne LED-Steuerung und viel Tageslicht durch Dachkuppeln und viel Fensterfläche



**Gründach**

**Smart Buildings**  
Intelligente Überwachungssysteme & BIM-Modelle ermitteln potenzielle Energieeinsparungen



**Grüner Strom**  
Photovoltaik-Anlage

**Materialien**  
Verwendung von recycelten und CO<sub>2</sub>-armen Materialien aus der Region





# NEUENTWICKLUNG

## BEZUGSFERTIG AB SOFORT

INSGESAMT

# 26.000 m<sup>2</sup>

VERFÜGBAR

### HALLE

Hallenhöhe: 8 m UKB (Gebäude 1 und 2),  
6,50 m UKB (Gebäude 3)

Dach: Folienwarmdach mit Wärmedämmung und teilweise  
begrüntem Dach gemäß gültiger EnEV

Fenster: Alu-Fenster mit Isolierverglasung

Hallenboden: Stahlfaserbewehrte Betonsohle, mit Hartstoff-  
gemischeinstreuung, fugenarm. Ausgelegt für Belastungen  
aus Gabelstaplerverkehr mit max. 50 kN (≈ 5 t) zul. Gesamt-  
gewicht und Punktlasten aus Regalstelen von 25 kN (≈ 2,5 t)  
bei 100 cm/30 cm/100 cm Ständerabstand und 15 cm x 15 cm  
Fußplatten Ebenheit

Heizung: Gaskesselstrahler, ausgelegt für Raumtemperaturen  
bis 17 °C (Halle)/20 °C (Büro/Sozial)

Servicefläche: Fensterbänder, geeignet für ständige  
Arbeitsplätze, LED-Beleuchtung.

DGNB Gold-Zertifizierung angestrebt

### MIETEINHEITEN

GEBÄUDE 1	Halle	Büro	Service	Total
1.1	3.708 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	4.140 m <sup>2</sup>
1.2	2.773 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	3.197 m <sup>2</sup>
1.3	2.908 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	3.332 m <sup>2</sup>
1.4	2.152 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	2.584 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11.541 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>13.253 m<sup>2</sup></b>

GEBÄUDE 2	Halle	Büro	Service	Total
2.1	2.741 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	3.173 m <sup>2</sup>
2.2	2.770 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	3.194 m <sup>2</sup>
2.3	2.770 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	3.194 m <sup>2</sup>
2.4	2.799 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	3.231 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>11.080 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>12.792 m<sup>2</sup></b>

GEBÄUDE 3	Halle	Büro	Service	Total
3.1	725 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	1.157 m <sup>2</sup>
3.2	716 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>
3.3	716 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>
3.4	725 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	1.157 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.882 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>856 m<sup>2</sup></b>	<b>4.594 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind circa Angaben.  
Sämtliche Flächen werden entsprechend den baurechtlichen Auflagen übergeben.



■ Verfügbare Einheiten





Moderne Hallenausstattung



**INNOVATIV.  
EFFIZIENT.  
FLEXIBEL.**

Flexible Nutzungsarten,  
z.B. als Ladenlokal und Mittagstisch



Flexible Nutzungsarten:  
Print-On-Demand mittels modernster Technik

**MODERN.  
INDIVIDUELL.  
VIELSEITIG.**



Individuelle Nutzung:  
Büroausbau nach Mieterwunsch



## NACHHALTIGKEIT

### KOSTENEFFIZIENT UND UMWELTFREUNDLICH

In unseren Gebäuden kommen verschiedene nachhaltige Maßnahmen zum Einsatz, wie z.B. intelligente LED-Beleuchtungssysteme, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verwendung von Materialien aus der Region und Photovoltaik.

Im SEGRO Park Ingolstadt erfolgt die LED-Bewegungssteuerung mittels Bewegungsmeldern. So stellen wir sicher, dass Licht wirklich nur dann eingeschaltet wird, wenn es nötig ist und sparen wertvolle Energie. Mit diesen Maßnahmen arbeiten wir stetig an unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz.



## BIODIVERSITÄT

### EIN ZUHAUSE FÜR VÖGEL UND INSEKTEN

SEGRO legt seit jeher großen Wert darauf, sämtliche Objekte möglichst nachhaltig zu entwickeln. Doch das geht uns nicht weit genug. Verantwortungsvolle Projektentwicklung bedeutet mehr, als die Immobilie selbst zu optimieren, auch das Areal selbst sollte bestmöglich genutzt werden; und einen Mehrwert schaffen – für unsere Nutzer und Investoren ebenso wie für die Anwohner und Kommunen. Deshalb kommt ein entscheidender Faktor hinzu: Ein gesundes Ökosystem.

Schon heute finden sich daher an vielen unserer Standorte, unter anderem auch im SEGRO Park Ingolstadt, neben Bienenstöcken auch Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vögel. Mit diesen Maßnahmen unterstützen wir aktiv den Artenschutz und leisten wir einen wichtigen Schritt in Richtung des Erhalts eines gesunden Ökosystems.

Ein toller Nebeneffekt: der leckere Honig aus der heimischen Region.

## CUSTOMER WELLBEING

### INNOVATION ENTWICKELT FÜR UNSERE KUNDEN

Bequeme Sitzmöglichkeiten im Grünen und viel natürliches Tageslicht tragen zu einem guten Wohlbefinden bei und sorgen für eine gesunde und produktive Arbeitsumgebung im SEGRO Park Ingolstadt.





## ENTFERNUNGEN

Autobahnanschluss B16a	1,5 km
Autobahnanschluss A9	3,8 km
Audi Werk Ingolstadt	9 km
Ingolstadt Hauptbahnhof	9,8 km
Airbus Manching	15,1 km
Autobahnanschluss A93	33,8 km
Flughafen München	74,9 km

## ÖPNV

Bushaltestelle "Diesel straÙe"	450 m
Bushaltestelle "Katharinenberg Abzw."	1,1 km

Quelle: Google Maps

## KONTAKT



**Maximilian Droste**  
Manager, Development, Light Industrial



Maximilian.Droste@segro.com  
germany@segro.com



Tel. 0211- 49 76 51 10  
Fax 0211- 49 76 51 11



SEGROBlog

XING

LinkedIn

## SEGRO NORDEUROPA

SEGRO ist ein britischer Real Estate Investment Trust (REIT) und seit mehr als 100 Jahren am Markt tätig.

Ob urbane Gewerbe- oder moderne Logistikimmobilien – wir bieten qualitativ hochwertige Immobilien, die den Erfolg unserer Kunden unterstützen. Dabei sind wir nicht nur Entwickler, sondern ein finanzstarker Investmentkonzern, der langfristig denkt. In Nordeuropa besitzen oder verwalten wir 1,9 Mio. Quadratmeter Mietfläche im Wert von 3,8 Mrd. Euro und bedienen Kunden aus einer Vielzahl von Branchen.

Es wird keine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen abgegeben. Alle Größen sind ungefähre Angaben. SEGRO ist nicht verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu aktualisieren und kann diese Materialien jederzeit ohne Vorankündigung ändern.

SEGRO.COM/DE

**SEGRO**