

# SEGRO RHEINPARK

DÜSSELDORF-BENRATH  
BONNER STRASSE

Industrial / Office / Logistic / Built to Suit

16 HECTARES FOR FLEXIBLE  
BUSINESS SPACE



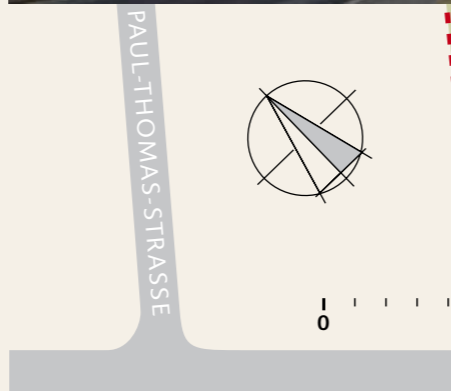
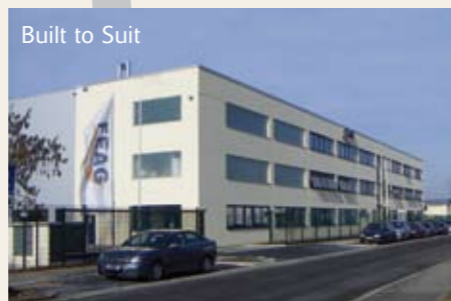
# SEGRO RHEINPARK

**DER STANDORT** Mit dem RHEINPARK entwickelt SEGRO einen klassischen Düsseldorfer Gewerbestandort in bester Lage. Im Westen mit Rheinblick liegt das Areal zwischen dem Reisholzer Hafen, dem Industrieterrain des Düsseldorfer Südens und der durch Schloss und Park bekannten ehemaligen Residenz Benrath.

**DAS PROJEKT** Ab März 2009 entsteht auf dem 16 Hektar großen Gelände der ehemaligen Feldmühle/Stora Enso Papierfabrik ein moderner Gewerbepark. Erste Gebäude können bereits 2009 fertig gestellt werden.

Geplant ist eine Business Park Bebauung mit Mieteinheiten von 300 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> als Kombination von Hallen- und Bürofläche. Auf einem Teilbereich des Areals ist ein modernes Logistikcenter mit rund 20.000 m<sup>2</sup> und effizienten Außenflächen projektiert. Für Nutzer mit speziellen Anforderungen können auch maßgeschneiderte Immobilien realisiert werden. Bemerkenswert ist die attraktive Gestaltung der Gebäude zur Bonner Straße hin, hier sind auch Service- und Ausstellungsflächen für großhandelsorientierte Unternehmen denkbar. Ein modernes Bürogebäude mit Rheinblick bildet an der „Schönen Aussicht“ ein neues Landmark von Benrath.

Auf dem Gesamtgrundstück werden insgesamt rund 53.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche realisiert, attraktive Grünflächen von fast 30.000 m<sup>2</sup> schaffen ein motivierendes Arbeitsumfeld.



Masterplanung (Entwurf)

**THE LOCATION** With its RHEINPARK project, SEGRO is developing a classic Düsseldorf business location in an ideal environment. With views across the Rhine to the west, the business park is situated between Reisholz harbour, south Düsseldorf's industrial centre, and the historic Benrath Palace with its attractive parks.

**THE PROJECT** Beginning in March 2009, a modern business park will be constructed on the 16-hectare site of the former Feldmühle/Stora Enso paper mill. The first buildings will be completed as early as 2009.

The project consists of a business park development with rental units ranging from 300 sq.m to 1,000 sq.m offering a combination of office and warehouse space. An area has also been earmarked for a modern logistics centre with approximately 20,000 sq.m and efficiently planned exterior spaces. Built-to-suit properties can also be provided for users with special requirements.

Also worth noting is the attractive site layout on the Bonner Straße side, where wholesale-oriented businesses will be able to set up service or display areas. A modern office building with an impressive view of the Rhine will be a new landmark for Benrath. The site consists of approximately 53,000 sq.m of usable space, with almost 30,000 sq.m of attractive green space helping to create a motivational working environment.

## SEGRO plc

1920 in Großbritannien gegründet, ist SEGRO als börsennotierter Immobilienentwickler und Investor (REIT) heute der führende Anbieter von flexiblen Gewerbeflächen in Europa. SEGRO ist Spezialist für die Entwicklung von industriell und logistisch genutzten Immobilien und bietet mit maßgeschneiderten Flächen die optimale Raumlösung je nach individuellem Bedarf des Nutzers. In Deutschland hält SEGRO ein Portfolio von über 1 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche und mehr als 100 ha eigene Grundstücksflächen für neue Bauvorhaben.

**SEGRO BUSINESS PARKS** liegen an strategisch günstigen Standorten und bestehen aus 10 bis 15 Mieteinheiten als Kombination von Hallen- (80%) und Büroflächen (20%). Mit flexiblen Mieteinheiten von 300 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> bieten wir jedem Nutzer eine maßgeschneiderte Lösung.

**SEGRO LOGISTIKCENTER** entwickeln wir in logistischen Schließlagern als multi-tenant-fähige Logistikimmobilien ab 10.000 m<sup>2</sup>. Eine Hallenhöhe von 10 m, 1 Verladeeinheit je 700 m<sup>2</sup> sowie die Möglichkeit einer Untertei-

lung in Mieteinheiten ab 4.000 m<sup>2</sup> garantiert unseren Nutzern eine optimale Raumausnutzung bei einem Höchstmaß an Flexibilität.

**SEGRO BUILT-TO-SUIT SOLUTIONS** konzipieren und realisieren wir für Nutzer, für die es das geeignete Gebäude noch nicht gibt. Spezielle Anforderungen bedingen die optimal angepasste Immobilie. Eine maßgeschneiderte Lösung wird sowohl den gegenwärtigen als auch den zukünftigen Bedürfnissen unserer Nutzer gerecht.

## SEGRO plc

Founded in Great Britain in 1920, SEGRO is a listed property developer and investor (REIT) that is now the leading provider of flexible business space in Europe. SEGRO specialises in developing properties for industry and the logistics sector and, with its built-to-suit spaces, offers optimum space usage in accordance with the individual needs of each user. In Germany, SEGRO has a portfolio of over one million square metres of rental space and over 100 hectares of land for new developments projects.

**SEGRO BUSINESS PARKS** are situated in strategically advantageous locations and consist of 10 to 15 rental units offering a combination of warehouse (80%) and office space (20%). With flexible rental units ranging from 300 sq.m to 1,000 sq.m, we offer customised solutions for each individual user.

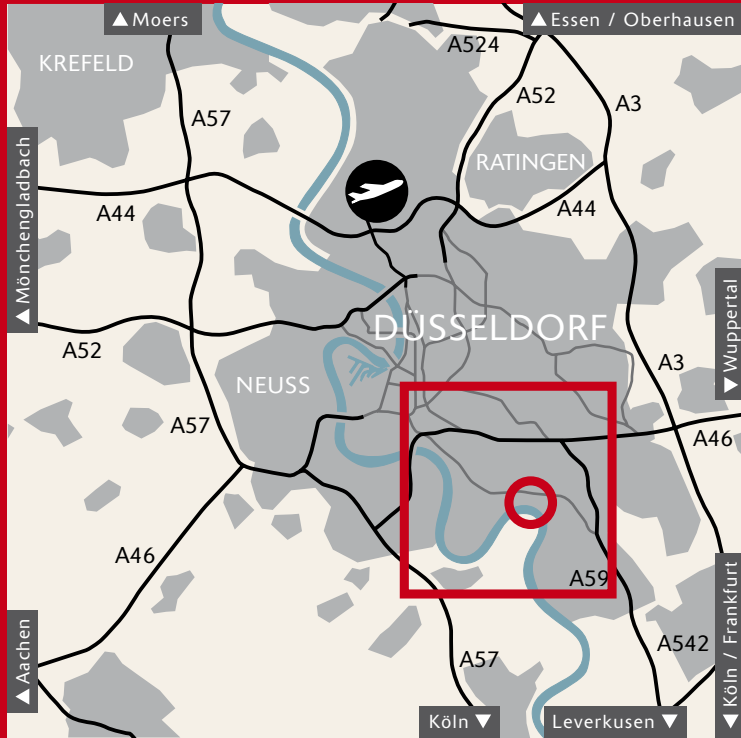
**SEGRO LOGISTICS CENTRES** are being developed in key logistics locations. These multi-tenant-capable logistics buildings range from 10,000 sq.m in size. A warehouse height of 10m, one loading unit for every 700 sq.m and the

option of subdividing the property into rental units of 4,000 sq.m or larger all guarantees users an optimum use of space combined with maximum flexibility.

**SEGRO BUILT-TO-SUIT SOLUTIONS** are designed and built for users whose exact needs are not met by the existing real estate market. Special requirements call for specially adapted buildings. A built-to-suit solution that meets both the current and future needs of our users.

Düsseldorf liegt im Mittelpunkt der Rhein-Ruhr-Region mit über 11 Mio. Einwohnern. Mit ihrem modern ausgebauten Autobahn-, Schienen- und Wasserstraßennetz sowie dem internationalen Airport ist die Landeshauptstadt optimal an die überregionalen Verkehrswege angebunden.

Düsseldorf is at the heart of the Rhine-Ruhr region, home to over 11 million people. With its international airport and modern network of motorways, rails and waterways, the federal state capital offers ideal transport connections to the rest of the country.



## DIE LAGE

Der RHEINPARK liegt verkehrsgünstig im Düsseldorfer Süden am „Rheinbogen“ in Benrath. Das Umfeld der Bonner Straße ist von namhaften über viele Jahre erfolgreichen Industrie- und Gewerbeunternehmen wie Henkel, Marbert und Hakle Kimberly geprägt.

Über die Schnellstraße B8 und den in 5 Minuten erreichbaren Autobahnanschluss „Düsseldorf-Benrath“ zur A 59 ist dieser gewachsene Gewerbestandort optimal mit der Stadtmitte, dem Autobahnnetz und dem Flughafen verbunden. Vorbildlicher ÖPNV-Anschluss: Die Straßenbahnhaltestelle „Schöne Aussicht“ liegt unmittelbar vor der Haustür. Mit der Straßenbahnlinie 701 erreicht man von hier sowohl den U-Bahn-Haltepunkt „Holthausen“ (U74/U77) als auch den Bahnhof „Benrath“ (S6/RE1/RE5) innerhalb von 5 Minuten.

## THE LOCATION

The southern location of the RHEINPARK in Benrath is well positioned to take advantage of these connections. The area around Bonner Straße is home to leading names in industry and commerce including Henkel, Marbert and Hakle-Kimberly.

Via the B8 dual carriageway and the Düsseldorf-Benrath junction of the A59 (just 5 minutes away), this well-established business location is ideally linked with the city centre, the motorway network and the airport. Excellent public transport connections: the tram stop 'Schöne Aussicht' is virtually on the doorstep and tramline 701 connects you with both the underground stop 'Holthausen' (U74/U77) and 'Benrath' train station (S6/RE1/RE5) within 5 minutes.

**+49 (0) 211 4 97 65-200**

SEGRO GERMANY GMBH  
 Berliner Allee 51-53 · 40212 Düsseldorf  
 Telefax: +49(0)211 4 97 65-222  
 germany@segro.com