

i | Basisinformation

Januar 2018

Düsseldorf Airport City – global verbunden und regional vernetzt

Am Flughafen Düsseldorf entwickelt sich seit 2003 plan- und termingemäß direkt angrenzend an das Terminal des drittgrößten deutschen Flughafens der hochwertige Immobilienstandort „Düsseldorf Airport City“. Der moderne Business-Park bietet attraktive Voraussetzungen für ein erfolgreiches Arbeiten. „Die unmittelbare Lage der Airport City am Flughafen Düsseldorf verschafft Unternehmen den direkten Zugang zu den Handelsplätzen dieser Welt“, so Anja Dauser, Geschäftsführerin der Flughafen Immobilien GmbH. „Der Büropark ist verkehrstechnisch optimal angebunden und liegt inmitten einer der wichtigsten Wirtschaftsregionen Europas mit vielen Millionen Einwohnern und profitiert von der Wirtschaftskraft und der Dynamik des Raumes Düsseldorf.“

Die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH (FDI), eine Tochtergesellschaft der Flughafen Düsseldorf GmbH, hat den Standort geplant, entwickelt und erschlossen. Der seit 2005 bestehende Bebauungsplan lässt die Bebauung von circa 230.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche (BGF) zu. Die Entwicklung des Business-Parks erfolgt in zwei Bauabschnitten, um die bereits in der Airport City ansässigen Unternehmen nicht durch Bautätigkeiten zu beeinträchtigen. Die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH konnte als Entwickler des Business-Parks den zweiten Bauabschnitt im Jahr 2017 bereits vollständig an Investoren veräußern.

Sehr gute verkehrliche Anbindung

Die Airport City verfügt über eine hervorragende Anbindung. Vom Flughafen Düsseldorf starten knapp 70 Airlines zu fast 200 Zielen weltweit. Über 600 Starts und Landungen täglich sichern eine Vielzahl von Verbindungen. Reisende brauchen von ihrem Schreibtisch in der Airport City zum Check-in-Schalter nur wenige Minuten. Als Flughafen der kurzen Wege und als größter Airport in NRW mit 24,6 Millionen Passagieren macht sich Düsseldorf so einmal mehr einen Namen. Der Standort verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 44 sowie eine hervorragende Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, S-Bahn und den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Taxen und Mietwagenzentralen ergänzen das gute Angebot. Somit zählt die Airport City zu den verkehrstechnisch am besten erschlossenen Standorten des deutschen Wirtschaftsraumes.

Im Herzen eines dynamischen Standorts

Die Airport City liegt im Zentrum einer Wirtschaftsregion mit sehr großem Potenzial. Im Umkreis von 50 Kilometern leben 11,5 Millionen und im Radius von 150 Kilometern 30 Millionen Menschen. Die Marktgröße dieses Wirtschafttraumes ist vergleichbar mit der von London, Moskau oder Paris. In NRW haben neun von 30 Dax-Konzernen ihren Sitz und in der Rhein-Ruhr-Region sind rund 400.000 Unternehmen angesiedelt. Zahlreiche internationale Konzerne haben die Region gewählt, um von hier aus ihre deutschen oder europäischen Märkte zu betreuen. Der Flughafen Düsseldorf ist somit der bedeutendste Airport im wichtigsten deutschen Wirtschaftsraum.

Premium-Standort mit hoher Aufenthaltsqualität

In diesem Umfeld positioniert sich die Airport City als exklusiver Standort mit besonderem Ambiente. „Die optimale Anbindung ans Terminal und an das Autobahnnetz sowie die ansprechende, parkähnliche Ge-

staltung der Düsseldorfer Airport City zählen zu den großen Vorteilen unseres Business-Parks“, so Dauser. Die Aspekte Umfeld, Erreichbarkeit und Erscheinungsbild sichern die Wert- und Nachhaltigkeit eines Investments in diesem Business-Park. Diese Faktoren sind für Investoren und Nutzer ein sehr wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wahl ihres Bürostandortes.

Der Projekt- und Fortentwicklung der Airport City mit ihrer repräsentativen Lage liegt eine klare Konzeption zu Grunde. Dies mit dem Ziel des Werterhalts und der Wertsteigerung der Immobilie. Dazu gehört auch, dass die FDI die Qualität und Vielfalt der Architektur mit den Investoren abstimmt. Investoren und Mieter behalten zugleich ihre Freiräume bei der Planung und Gestaltung ihrer Immobilie. Renommierte Architekturbüros entwickeln, planen und realisieren die Gebäudekomplexe mit klaren Linien und schaffen so ein städtebauliches Gesamtbild.

Business-Park mit Grünflächen und Ruhezeiten

Eine ansprechende äußere Gestaltung steigert die Qualität der Airport City. Zum einen ist der Büropark – anders als an anderen Bürostandorten an Flughäfen – getrennt von Industrieflächen gelegen. Zum anderen bereichern hochwertig gestaltete Parkanlagen und Grünflächen den Business-Park. „Für die Menschen, die in der Airport City arbeiten, sowie für Besucher und Anwohner sind repräsentative Bereiche und Ruhezeiten entstanden, die auch mit der direkten Nachbarschaft verbunden sind“, sagt Dauser.

Die Freiraumgestaltung hat in der Gesamtkonzeption einen hohen Stellenwert und wurde von Beginn an in die Planung integriert. Zur Absicherung dieses hohen Anspruchs schrieb die FDI einen internationalen Freiraumwettbewerb aus. Die Planung des Siegerentwurfs des Büros Vogt aus Zürich wurde kontinuierlich umgesetzt.

„Das Konzept der Parkanlagen, Plätze und Straßenräume basiert auf den klassischen Bestandteilen der Landschaftsgestaltung: einzelne Bäume und Baumgruppen. Sie werden mit Wiesen und waldartigen Bereichen, Wasserflächen und Bodenmodellierungen kombiniert“, erklärt Dauser.

Zwei Zentren prägen das Gesicht der Freiraumgestaltung in der Airport City: der Stadtplatz sowie der Stadtgarten. Ein Ort der Begegnungen ist der Stadtplatz. Grünes Zentrum der Airport City ist der mitten im Business-Park gelegene Stadtgarten, welcher über einen Fußweg mit dem angrenzenden Bürgerpark verbunden ist.

Airport – mehr als Flugverkehr

Die Immobilienentwicklung stellt für den Düsseldorfer Flughafen einen wichtigen Baustein der Konzernstrategie dar. Ziel ist es, den Standort strukturiert, umweltfreundlich und konsequent auszubauen. Herzstück ist dabei die Entwicklung der Airport City und des Gewerbegebiets Lohausen. Bei dem Gewerbegebiet Lohausen handelt es sich um einen Gewerbepark mit rund 30.000 Quadratmetern. Die Flughafen Düsseldorf GmbH erweitert kontinuierlich ihr Dienstleistungsangebot rund um den Flugverkehr. Ein wichtiges Wachstumssegment ist zum Beispiel das Non-Aviation-Geschäft. „Wir werden unsere Angebote weiter ausbauen, neue Produkte entwickeln und unsere Pläne an den Bedürfnissen unserer Kunden ausrichten“, sagt Dauser.

Die Projekte im Überblick

Im Dezember 2007 öffnete das erste **Maritim Hotel** in Düsseldorf seine Pforten. „Als Ankerprojekt des Business-Parks hat sich das Maritim Hotel als Magnet für weitere Konzepte erwiesen, die zu einem neuen wirtschaftlichen Zentrum zusammenwachsen“, so Dauser. „Das Kongresshotel ist zugleich Entree und Visitenkarte der Airport City.“ Das Haus bietet in zwei Sälen und 31 Konferenz- und Tagungsräumen Platz

für 5.000 Gäste, hat 533 Zimmer und ist damit das größte Vier-Sterne-Hotel in NRW. Mit dem Maritim Hotel und anderen Kongresszentren am Airport – beispielsweise im Sheraton Hotel – hat sich der Standort Flughafen zu einem bedeutenden Event- und Kongresszentrum entwickelt.

Der **Verein Deutscher Ingenieure (VDI)**, der größte europäische Ingenieurverein, hat sich bereits Ende 2005 für den Standort Airport City entschieden und ist mit seiner Hauptverwaltung im Sommer 2008 umgezogen. In dem VDI Gebäude mit circa 12.500 Quadratmetern BGF haben über 500 Mitarbeiter ihren neuen Arbeitsplatz. Der VDI führt jährlich circa 650 Informationsveranstaltungen und Weiterbildungsseminare zu 300 Themen durch.

Die Strabag Real Estate GmbH hat sich ebenfalls für Investments in der Airport City entschieden. Bereits 2007 hat sie das erste Verwaltungsgebäude **Airport I** mit 6.370 Quadratmetern BGF und einer Tiefgarage fertiggestellt und vermarktet. Als Großmieter konnte das Röntgen- und High-Tech-Medizininstitut „radprax“ mit einer Mietfläche von rund 2.200 Quadratmetern gewonnen werden. Die Attraktivität des Standorts und der große Vermietungserfolg haben Strabag bewogen, in einem zweiten Bauabschnitt ein weiteres Gebäude mit etwa 7.150 Quadratmetern BGF ähnlichen Charakters mit Namen **Le Ciel** zu errichten, das Ende 2008 fertiggestellt und bereits veräußert wurde. Auch bei diesem Gebäude war ein schneller Vermietungserfolg zu verzeichnen.

Diese Erfolge haben dazu geführt, dass die STRABAG Real Estate GmbH als weiteres Projekt die Immobilie **Airport Gardens** in der Airport City zur Jahresmitte 2010 fertigstellte und im Jahr 2012 veräußerte. Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 14.400 Quadratmeter.

Die Firmengruppe Gottfried Schultz hat auf einem ca. 7.750 Quadratmeter großen Grundstück ein Premium-Autohaus errichtet. Im November 2008 ist dort das größte **Porsche-Zentrum** Deutschlands eröffnet

worden, welchem auf 2.500 Quadratmetern Ausstellungsfläche die gesamte Produktpalette des Sportwagenherstellers präsentiert wird.

Die Firma CFI Conzepte für Immobilien GmbH hat bereits 2008 zwei Gebäude, **Airport Office I und II**, fertiggestellt, vermietet und veräußert. Die Entwickler konnten eine Reihe von sehr interessanten Mietern für diesen Standort gewinnen.

Mit **Airport Office III** hat die CFI in der Airport City ein weiteres Projekt realisiert. Hierbei handelt es sich um ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von circa 5.400 Quadratmetern. Das Gebäude ist durch die GEA Group Aktiengesellschaft aus Bochum angemietet.

Die Projektentwicklung Airgate Düsseldorf GmbH & Co. KG hat 2009 das markante Verwaltungsgebäude **Airgate** mit rund 5.100 Quadratmetern Bruttogeschossfläche errichtet und 2011 veräußert. Das Bürogebäude ist an unterschiedliche Beratungsunternehmen vermietet. Die siebengeschossige Immobilie bildet gemeinsam mit dem Maritim Hotel das Entree zur Airport City.

Die Hochtief Projektentwicklung GmbH hat 2010 für die Düsseldorfer Niederlassung der **Siemens AG** ein Verwaltungsgebäude von circa 11.550 Quadratmetern Bruttogeschossfläche mit hochmodernen Arbeitsplätzen errichtet. Der Arbeitsplatz spiegelt sich in variabler Form wieder und wird als sogenanntes „papierloses Büro“ gelebt. Seit Oktober 2010 sind dort rund 600 Mitarbeiter tätig.

Südlich des VDI-Verwaltungsgebäudes ist von der Immofinanz Group Ende 2013 ein spektakuläres Bürogebäude namens **Panta Rhei** fertiggestellt worden. Die fließenden Formen der Außenfassade sind durch den Rheinlauf inspiriert und symbolisieren eine große Identifikation zu Düsseldorf. Auf einer Gesamtfläche von rund 9.650 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wurden moderne Arbeitskonzepte umgesetzt.

In 2014 wurde das vierte Projekt der Strabag Real Estate fertiggestellt. Das Verwaltungsgebäude, welches den Namen **KB4** trägt, weist eine Bruttogeschossfläche von etwa 4.800 Quadratmetern BGF auf und wurde zwischen dem Porsche-Zentrum und dem Siemens Gebäude erstellt. Hauptmieter über circa 60 Prozent der Gesamtfläche ist die Gerresheimer AG, welche ihren Standort aus dem Bankenviertel an den Flughafen verlagerte.

Anfang 2015 konnten etwa 500 Flughafenmitarbeiter die neue **Zentrale der Flughafen Düsseldorf GmbH** beziehen. Der sechsgeschossige Neubau verfügt über etwa 15.500 Quadratmeter oberirdischer Bruttogeschossfläche sowie eine Tiefgarage mit ca. 220 Pkw- und mehr als 60 Fahrradstellplätzen. Das Büro „Slapa Oberholz Pszczulny“ (SOP I Architekten) zeichnete den Entwurf für dieses Objekt, die Firma Hoch-tief Solutions AG erhielt den Zuschlag für den Neubau. Dieser wurde nach den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erbaut und durch eine Platin-Zertifizierung ausgezeichnet. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2014.

Zwei weitere Bauprojekte wurden Ende 2015 fertiggestellt. Zum einen das Projekt des Investors „AIRVIEW Düsseldorf GmbH“. Dieser realisierte ein zweites Gebäude des Typs Airgate, jedoch mit einer hellen Fassadengestaltung. Die renommierten Architekten Chapman Taylor zeichneten sich für den Entwurf des Projektes **AIRVIEW** verantwortlich. Die Bruttogeschossfläche beträgt circa 5.450 Quadratmeter.

Weiterhin wurde ein rund 4.460 Quadratmeter großes Grundstück an die Strabag Real Estate GmbH veräußert. Auf diesem erstellte der Investor ein Gebäude mit dem Namen **Aero**, welches das Pendant zum Bürogebäude KB4 bildet und ebenfalls eine Bruttogeschossfläche von etwa 4.680 Quadratmetern verzeichnet. Das Bürogebäude wurde zwischenzeitlich veräußert. Mieter sind unter anderem die Lumesse GmbH, Strabag sowie Züblin.

Ebenso wurden zwei weitere Objekte in der Airport City fertiggestellt und bezogen. Zum einen wurde im III. Quartal 2013 das Grundstück des Projektes **AOF** an die CFI Concepte für Immobilien GmbH veräußert. CFI verwirklichte somit ihr viertes Projekt in der Airport City. Die Bruttogeschossfläche dieses siebengeschossigen Gebäudes beläuft sich auf circa 5.370 Quadratmeter. Die Fertigstellung ist Mitte 2015 erfolgt und zahlreiche Vermietungserfolge wurden erzielt.

Im Jahr 2016 war der Baubeginn für das baugleiche Projekt **AOF II**. Die Fertigstellung erfolgte 2017. Die Bruttogeschossfläche dieses siebengeschossigen Gebäudes beläuft sich auf circa 5.370 Quadratmeter.

Direkt angrenzend an das Airport Gardens realisierte die Dr. Greve Bau und Boden AG den Bau des Verwaltungsgebäudes **AirPark** mit einer Bruttogeschossfläche von rund 13.500 Quadratmetern. Die Bauarbeiten für dieses Projekt wurden termingerecht fertiggestellt. Auf etwa 5.000 Quadratmetern Bürofläche bezog die Unibail-Rodamco Germany Mitte 2015 ihre neuen Büroräumlichkeiten und verlagerte somit den Sitz ihrer Zentrale von Essen nach Düsseldorf.

In 2016 veräußerte die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH zwei weitere Baufelder an Investoren. Da der Leerstand innerhalb des Büro-parks sehr niedrig ist, werden somit perspektivische ergänzende Büroflächen für Nutzer zur Verfügung stehen. Zum einen entwickelt die Düsseldorfer Liegenschaftsgesellschaft mbH auf einem etwa 9.850 Quadratmeter großen Baufeld das Projekt Smart Office. Zum anderen entstehen vis-à-vis circa 6.500 Quadratmeter Bürofläche, deren Bauherr die Dragon Bauprojekte GmbH aus Düsseldorf ist.

In 2017 wurde ein weiteres Grundstück an die CFI Concepte für Immobilien GmbH veräußert, um die Realisierung des **Airport Office Six** durchzuführen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.dus.com