





# EXPOSÉ

DES GEWERBEPARKS BERLINER BRÜCKE



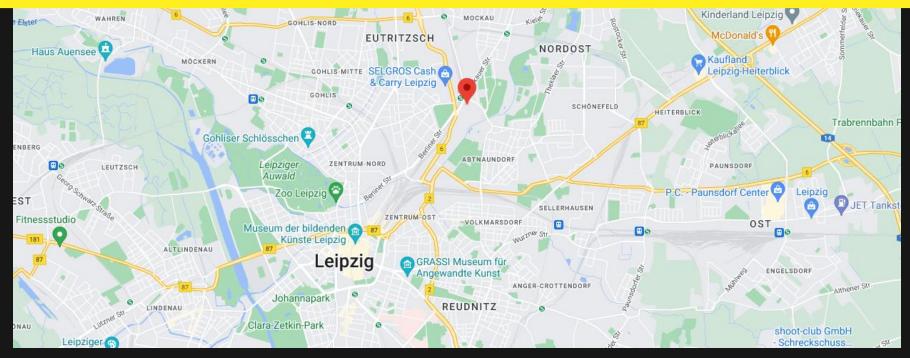
### INHALTSVERZEICHNIS

- MAKROLAGE
- MIKROLAGE
- LAGEPLAN
- LUFTAUFNAHMEN
- FLÄCHE 4,11 und 13
- VISUALISIERUNG
- WEITERE INFORMATIONEN
- ANSPRECHPARTNER / FIRMA





#### MAKROLAGE



Im Zentrum der Metropolregion mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern liegt Leipzig - ein attraktiver Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Anhand der zunehmenden Bevölkerung und des Beschäftigungszuwachs der vergangenen Jahre zeigt sich Leipzig als eine der dynamischsten Städte in Deutschland.

Leipzig ist die größte Stadt des Bundeslandes Sachsen und gehört gemeinsam mit der Stadt Halle zum Ballungsraum Leipzig-Halle. Bis nach Dresden, Magdeburg und Erfurt sind es jeweils etwa 100 Kilometer Luftlinie, womit dann drei Landeshauptstädte im näheren Umkreis von Leipzig liegen. Bis Berlin sind es knapp 150 Kilometer Entfernung (Luftlinie).

Weitere Städte in der Nähe von Leipzig sind beispielsweise Chemnitz, Gera und Zwickau.



#### MIKROLAGE



Das Grundstück befindet sich in einem Gewerbegebiet im inneren Stadtgebiet und ist über die Rackwitzer Straße erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Leipziger Verkehrsknotenpunkt "Berliner Brücke" sowie die Schienentrasse zum Leipziger Hauptbahnhof.

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt über die B2 ins Zentrum sowie zur A38, die Maximilianallee zur A14 Halle-Dresden, Auffahrt Neue Messe. Via B6 in westliche und östliche Richtungen. Die Bundesstraße B6 verläuft parallel zur Grundstücksgrenze des Gewerbeparks.

Ihren Hochpunkt erreicht die B6 auf der Berliner Brücke. Durch die Höhenentwicklung der Berliner Brücke ist der Gewerbepark vom gesamten Verkehrs-Knotenpunkt sehr gut zu sehen. Laut Verkehrsgutachten und Verkehrszählung aus 2017, fahren über die mehrspurige Bundesstraße B6 täglich über 60.000 Fahrzeuge an den gut Einsehbaren Grundstücken vorbei.

### LAGEPLAN



Seit dem Jahr 2016 wird die Fläche von rund 120.000 m² von ehemaligem Grünland zu Bauland mit überwiegend gewerblicher Nutzung vollumfänglich entwickelt. In den vergangenen Jahren konnten verschiedenste Gewerbekunden akquiriert werden, deren Mieterwünsche erfolgreich konzipiert und umgesetzt wurden.



### LUFTAUFNAHMEN





# FLÄCHE 13

KEY-FACTS, KONZEPTPLANUNG

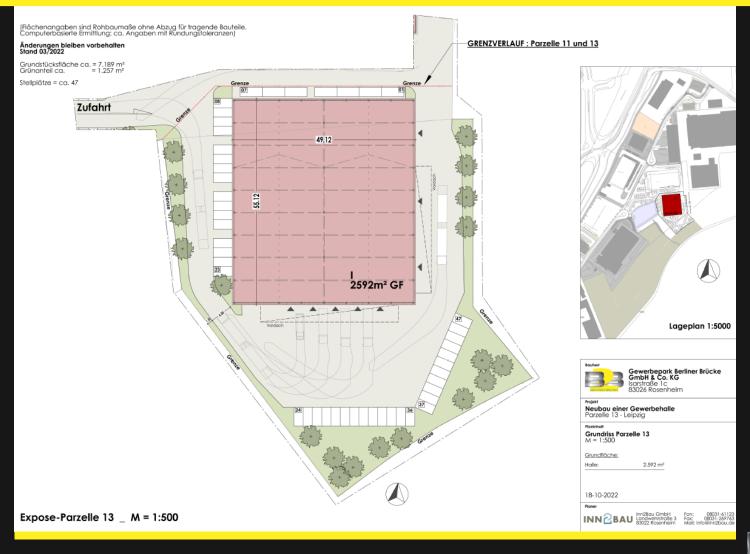


## FLÄCHE 13: KEY-FACTS

Nutzungsart	Gewerbenutzung (vorwiegend B2B)
Standort	Rackwitzer Straße, Schönefeld-Abtnaundorf, 04347 Leipzig
Grundstücksfläche	ca. 7.150 m²
Erschließung	Erschlossen
Bebaubar nach	§ 34 BauGB (Nachbarbebauung)
Verfügbar ab	Sofort
Mögliche Nutzung	Tankstelle, Waschpark, Lager & Logistik, Dienstleistung & Büro, Produktion, Hotel etc.
Sonstiges	<ul> <li>Grundstück kann um eine angrenzende Fläche von ca. 7.150 m² erweitert werden</li> <li>Internetverbindung bis zu 1 GBbit/s über PŸUR möglich</li> <li>Altlastenfrei und von Kampfmitteln freigestellt</li> <li>Baugrunduntersuchung liegt vor</li> <li>Provisionsfrei</li> </ul>



### FLÄCHE 13: KONZEPTPLANUNG





# FLÄCHE 11

KEY-FACTS, KONZEPTPLANUNG



## FLÄCHE 11: KEY-FACTS

Nutzungsart	Gewerbenutzung (vorwiegend B2B)
Standort	Rackwitzer Straße, Schönefeld-Abtnaundorf, 04347 Leipzig
Grundstücksfläche	ca. 11.000 m²
Erschließung	Erschlossen
Bebaubar nach	§ 34 BauGB (Nachbarbebauung)
Verfügbar ab	Sofort
Mögliche Nutzung	Tankstelle, Waschpark, Lager & Logistik, Dienstleistung & Büro, Produktion, Hotel etc.
Sonstiges	<ul> <li>Grundstück kann um eine angrenzende Fläche von ca. 7.150 m² erweitert werden</li> <li>Internetverbindung bis zu 1 GBbit/s über PŸUR möglich</li> <li>Altlastenfrei und von Kampfmitteln freigestellt</li> <li>Baugrunduntersuchung liegt vor</li> <li>Provisionsfrei</li> </ul>



# FLÄCHE 11: KONZEPTPLANUNG





# FLÄCHE 4

KEY-FACTS, KONZEPTPLANUNG



## FLÄCHE 4: KEY-FACTS

Nutzungsart	Gewerbenutzung (vorwiegend B2B)
Standort	Rackwitzer Straße, Schönefeld-Abtnaundorf, 04347 Leipzig
Grundstücksfläche	ca. 6.600 m²
Erschließung	Erschlossen
Bebaubar nach	§ 34 BauGB (Nachbarbebauung)
Verfügbar ab	Sofort
Mögliche Nutzung	Tankstelle, Waschpark, Lager & Logistik, Dienstleistung & Büro, Produktion, Hotel etc.
Sonstiges	<ul> <li>Internetverbindung bis zu 1 GBbit/s über PŸUR möglich</li> <li>Altlastenfrei und von Kampfmitteln freigestellt</li> <li>Baugrunduntersuchung liegt vor</li> <li>Provisionsfrei</li> </ul>



### FLÄCHE 4: KONZEPTPLANUNG

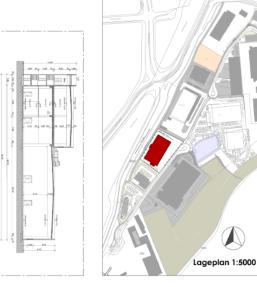
(Flächenangaben sind Rohbaumaße ohne Abzug für tragende Bauteile. Computerbasierte Ermittlung: ca. Angaben mit Rundungstoleranzen)

#### Änderungen bleiben vorbehalten Stand 03/2022

Grundstücksfläche ca. = 6.515 m² Grünanteil ca. = 1.418 m²

Stellplätze = ca. 70



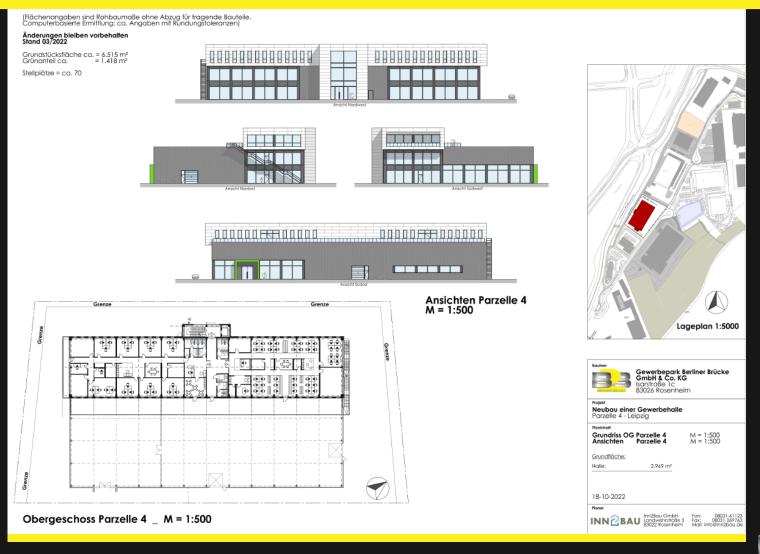






Erdgeschoss-Parzelle 4 \_ M = 1:500

### FLÄCHE 4: KONZEPTPLANUNG





# VISUALISIERUNG

SO KANN IHRE GEWERBEIMMOBILIE AUSSEHEN



### VISUALISIERUNG





### VISUALISIERUNG





#### WEITERE INFORMATIONEN

Das Grundstück kann gepachtet werden oder als schlüsselfertiges Objekt nach Wünschen angemietet werden.

Weitere Informationen zum Grundstück:

Das Baugrundprofil ist durch keilförmige, im Südteil mächtige Auffüllungen aus Bauschutt geprägt. Die Auffüllungen sind unverbessert, unsortiert und hohlraumreich. Nach Süden setzt eine geringmächtige Auelehmdeckschicht ein, die gering tragfähig ist. Der Baugrund wird derzeit vorbereitet. Für die nachfolgenden orientierenden Angaben wird von einer Bebauung mit einer Gewerbehalle und einer Übergabehöhe an den Generalübernehmer von 112 m NHN sowie von den geotechnischen Anforderungen nach U4 ausgegangen. Die geotechnischen Anforderungen fordern im Bereich geplanter Gebäude einen Verformungsmodul von Ev2 ≥ 80 MN/m² sowie einen Bemessungswert des Sohlwiderstands von ≥ 350 kN/m² bei maximal 2,5 cm Setzungen. Ursprünglich befand sich auf dem Areal die Wollkämmerei Leipzig. Für das Grundstück wurde folgende Bebauung nachgewiesen: Im nördlicheren Bereich des Grundstücks befanden sich nicht unterkellerte Kammzuglager. Restbestände und Fundamente im Boden wurden restlos entfernt. Altbebauung im Erdreich gehen zu Lasten des Vermieters. Es wird ein lastenfreies Grundstück übergeben.



### ANSPRECHPARTNER

GEWERBEPARK BERLINER BRÜCKE GMBH & CO. KG

Herr Ing. Fabian Gath, B. Sc.

Tel.: +49 08031 616250

E-Mail: ja@gewerbeparkleipzig.com

Web: www.gewerbepark-leipzig.com

