

Schwerpunkt Immobilienstandort Nordrhein-Westfalen

Düsseldorfer Airport City – Standort zwischen Luft und Land

Flughäfen sind Standorte mit einer sehr guten Infrastrukturanbindung. Das und die kurzen Wege zu den Terminals macht sie auch als Standorte für Bürogebäude und Firmensitze interessant. Am Beispiel des Immobilienstandortes „Düsseldorfer Airport City“ beschreibt die Autorin die besonderen Vorzüge, aber auch die besonderen Anforderungen eines solchen Business-Parks. Großen Wert legt der Immobilienentwickler des Düsseldorfer Flughafens FDI dabei auf eine enge Abstimmung der Qualität und Vielfalt der Architektur mit den Investoren, ausreichend Möglichkeiten für Investoren und Mieter bei der Planung und Gestaltung ihrer Immobilie und eine ansprechende Gestaltung der Freiräume. So könne die Fluktuation begrenzt und das Ziel des Werterhalts und der Wertsteigerung der Immobilie für den Investor gewährleistet werden. (Red.)

Global verbunden und regional vernetzt: So präsentiert sich der hochwertige Immobilienstandort „Düsseldorfer Airport City“, der an das Terminal des drittgrößten deutschen Flughafens angrenzt. Der moderne Business-Park bietet durch seine Lage attraktive Voraussetzungen für ein erfolgreiches Arbeiten, denn die ansässigen Unternehmen haben über den Airport direkten Zugang zu den Handelsplätzen dieser Welt. Der Büropark liegt inmitten einer der wichtigsten Wirtschaftsregionen Europas. Im Umkreis von 50 Kilometern leben neun Millionen und im Radius von 100 Kilometern 18 Millionen Menschen. Die Marktgröße dieses Wirtschaftsraumes ist in Europa vergleichbar mit der von London, Moskau oder Paris. Außerdem ist der Business-Park auf Straße und Schiene optimal an die Region angebunden.

Die Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH (FDI), eine Tochtergesellschaft der Flughafen Düsseldorf GmbH, hat den Standort geplant, entwickelt und erschlossen. Die Immobilienentwicklung stellt für den Düsseldorfer Flughafen einen wichtigen Baustein der Konzern-

strategie dar – dabei kann die Airport City als das Herzstück der Immobilienentwicklung am Flughafen beschrieben werden. Ziel der Aktivitäten ist es, den Standort strukturiert, umweltfreundlich und konsequent auszubauen.

Der seit 2005 bestehende Bebauungsplan lässt die Bebauung von zirka 230 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche zu, wovon etwa zwei Drittel bereits vermarktet sind – Leerstand gibt es in der Airport City nicht. Die noch verfügbaren Baufeldgrößen bieten den Investoren die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fläche zwischen 5 000 und 25 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche zu realisieren.

Immobilienentwicklung als Baustein der Konzernstrategie

Die Entwicklung des Business-Parks erfolgt räumlich in zwei Bauabschnitten, um die bereits in der Airport City ansässigen Unternehmen nicht durch Bautätigkeiten zu beeinträchtigen. Der erste Bauabschnitt wurde bereits realisiert. Die FDI ist als Entwickler des Business-Parks zuversichtlich, dass der zweite Bauabschnitt bis Anfang 2018 realisiert sein wird. Zudem besteht noch eine Erweiterungsmöglichkeit des Areals nach Westen, sodass ein dritter Bauabschnitt möglich ist.

Die Aspekte Umfeld, Erreichbarkeit und Erscheinungsbild sichern die Wert- und Nachhaltigkeit eines Investments in dem Business-Park. Diese Faktoren sind für Investoren und Nutzer heute ein sehr wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wahl ihres Bürostandortes. Der Projekt-

und Fortentwicklung der Airport City mit ihrer repräsentativen Lage liegt eine klare Konzeption zugrunde, mit dem Ziel des Werterhalts und der Wertsteigerung der Immobilie für den Investor.

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 harmonisches und städtebauliches Gesamtbild.

Gute Infrastruktur und hohe Aufenthaltsqualität

Der Business-Park verfügt generell über erstklassige infrastrukturelle Gegebenheiten und bietet dazu eine ausgesprochen hohe Aufenthaltsqualität. Vom Flughafen Düsseldorf starten rund 70 Airlines zu über 190 Zielen weltweit. Durchschnittlich mehr als 560 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 20,8 Millionen Passagieren im vergangenen Jahr macht sich Düsseldorf so einmal mehr einen Namen. Der exklusive 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.

Eine ansprechende äußere Gestaltung steigert die Aufenthaltsqualität der Airport City. Zum einen ist der Büropark – anders als an anderen Standorten und Flughäfen – getrennt von Industrieflächen wie beispielsweise Wartungshallen,

Die Autorin

Anja Dauser

Geschäftsführerin, Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH, Düsseldorf



Speditionen oder Tanklagern angesiedelt. 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 Ruhezone vorhanden, die auch mit der direkten Nachbarschaft verbunden sind.

Hoher Stellenwert der Freiraumgestaltung

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, der die Anforderungen für die gesamte Grünflächengestaltung definieren sollte. 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. So wurden mehr als 2 400 hochwertige Bäume gesetzt. Insgesamt wurden zwölf verschiedene, auch außereuropäische Birkenarten jeweils in größeren und kleineren Baumgruppen arrangiert. Außerdem kamen mehr als 3 000 hochwertige Sträucher und Büsche hinzu, die durch Formschnitte zu außergewöhnlichen Arrangements gestaltet wurden.

Zwei Zentren prägen das Gesicht der Freiraumgestaltung in der Airport City: der Stadtplatz und der Stadtgarten. Ein Ort der Ruhe ist der Stadtplatz mit zwei Gehölzinseln, zu denen auch Reste des ursprünglichen Grünbestandes und Teiche gehören. Grünes Zentrum der Airport City ist der mitten im Business-Park realisierte Stadtgarten, der über einen Fußweg mit dem angrenzenden Bürgerpark verbunden ist.

Darüber hinaus ergeben sich für die Mieter und ihre Angestellten durch die Terminalnähe vielfältige Gastronomie-, Einzelhandels- und Versorgungsangebote vom Zahnarzt, der Apotheke, einem Rewe-Citymarkt bis hin zur gehobenen Gastronomie im Restaurant Red Baron.

Außerdem betreibt die FDI ein intensives Marketing, damit sich die angesiedelten

Luftaufnahme der Airport City



Bildquelle: Andreas Wiese, Flughafen Düsseldorf

Mieter am Standort wohlfühlen und die Möglichkeit haben, untereinander starke Netzwerke bilden zu können. Dies gelingt beispielsweise auf sogenannten „Get together“-Zusammentreffen wie beispielsweise dem Airport-City-Sommerfest, „Who is Who“-Plattformen oder durch den elektronischen „Airport City-Newsletter“ mit aktuellen Informationen zum Campus.

Mieterstruktur und aktuelle Projekte

Zahlreiche renommierte Unternehmen haben sich darum bereits für die Düsseldorfer Airport City entschieden – vom börsennotierten Konzern über die Spezialpraxis für Radiologie, Architekturbüros, internationale Handelsunternehmen, Dienstleister bis hin zur Unternehmensberatung. Dieser besondere Mietermix macht den Businesspark einzigartig. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Flughafen ist für international agierende Firmen wie beispielsweise dem VDI, dem größten europäischen Ingenieurverein, der mit seiner Hauptverwaltung in der Airport City ansässig ist, die Düsseldorfer Siemens-Hauptzentrale oder das Headquarter des weltweit agierenden Anlagenbauers GEA von großer Bedeutung.

Im Hinblick auf die aktuellsten Bauprojekte konnte beispielsweise bei dem Bürogebäude „Panta Rhei“ der Immofinanz Group im Juni der Rohbau fertiggestellt werden. Das Gebäude umfasst sieben Stockwerke und bietet eine vermietbare Fläche von rund 9 600 Quadratmetern. Seine äußere Gestalt ist dem Verlauf des Rheins nachempfunden. Die Baufertigstellung des Gebäudes ist für Ende dieses Jahres vorgesehen, der Einzug der Mieter ist für Januar 2014 geplant.

Auch der Flughafen selbst errichtet zurzeit in der Airport City ein neues Verwaltungsgebäude. Den Zuschlag für den Neubau erhielt die Hochtief Solutions AG, die sich zuvor in einem umfassenden, europaweiten Ausschreibungsprozess durchsetzen konnte. Als Architekten konnte das international renommierte Büro „Slapa, Oberholz, Pszczulny Architekten (sop)“ mit Sitz in Düsseldorf gewonnen werden, das bereits das mehrfach ausgezeichnete Flughafenterminal entworfen hat. Rund 500 Flughafenmitarbeiter werden Anfang 2015 in dem Neubau ihre Büroräume beziehen. Der Bau des sechsgeschossigen Gebäudes, das rund 15 500 Quadratmeter oberirdische Bruttogeschossfläche umfasst, hat wie geplant im ersten Quartal dieses Jahres begonnen.

Auch die Concepta Projektentwicklung GmbH entwickelt im Joint-Venture mit der AIP Consulting AG ein hochwertiges Büroprojekt in unmittelbarer Nähe zum Airport. Das sogenannte „Airview“ verfügt über sieben oberirdische Geschosse mit einer vermietbaren Bürofläche von rund 5 000 Quadratmetern sowie ein unterirdisches Geschoss mit 106 Tiefgaragenstellplätzen und 230 Quadratmetern Lagerflächen. Die Fertigstellung ist für Ende 2014 geplant.

Die Strabag Real Estate GmbH (SRE) entwickelt sogar zwei weitere Projekte: mit dem KB4 und dem A-ERO entstehen neue prestigeträchtige Bürogebäude. Auch die Hauptmieter stehen bereits fest. Im KB4 hat die Gerresheimer AG rund 60 Prozent (etwa 2 600 Quadratmeter) der Gesamtfläche gemietet. Die Fertigstellung des Gebäudes wird voraussichtlich Mitte 2014 sein. Die Lumesse GmbH wird im A-ERO auf 1 700 Quadratmetern, das sind rund 40 Prozent der Gesamtfläche, einziehen. Geplante Fertigstellung ist hierfür Ende 2014.