

An aerial photograph of an industrial site, likely a power plant or refinery. The image shows several large, circular concrete structures, possibly cooling towers or storage tanks, arranged in a semi-circle. A central, tall, cylindrical chimney or stack is visible, with a green-painted section at its base. The facility is surrounded by green grass and some trees. A road or path winds through the site. In the bottom right corner, there is a red rectangular box containing the word 'HAGEDORN' in white capital letters.

HAGEDORN

**HAGEDORN
REVITAL**

VOM BROWNFIELD ZUM GREENFIELD

Revitalisierung
Nutzungskonzepte

HAGEDORN REVITAL: VON DER RUINE ZUR WERTANLAGE



THOMAS HAGEDORN
Geschäftsführer



RICK MÄDEL
Geschäftsführer

Nicht neue Flächen versiegeln, sondern Brownfields revitalisieren. Die Hagedorn Revital GmbH sorgt dafür, dass an Top-Standorten in Deutschland wieder geeignete Flächen für neue Projektideen entstehen.

Städtebaulicher Mehrwert: Neues Bauland zu schaffen, gehört zu den großen Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche derzeit steht. Industrien und die Logistikbranche brauchen immer mehr Flächen. Gleichzeitig vermeiden viele Städte und Gemeinden aus ökologischen Gründen Neuversiegelungen, wodurch Neuausweisungen von Flächen nahezu ausgeschlossen sind und auch künftig weiter begrenzt werden.

Einen Ausweg aus diesem Dilemma bieten ausgediente Bestandsflächen, die sogenannten Brownfields. Als Industrie- oder Gewerbebrachen nicht selten ein Schandfleck der Stadt, haben sich viele von ihnen dank ideenreicher Architekten und innovativer Investoren unter Führung der Hagedorn Revital GmbH zu attraktiven Quartieren und Gewerbeparks entwickelt, die echten städtebaulichen Mehrwert schaffen.

Vorteile für unsere Partner: Brownfields zu identifizieren, ihr Potenzial zu erkennen und sie zu revitalisieren, ist die Kernkompetenz von Hagedorn Revital. Ausgediente Flächen bereiten wir so vor, dass sie als Greenfield nahtlos für die weitere Nutzung übernommen werden können. In baureifem Zustand übergeben wir sie den Kunden der Hagedorn Unternehmensgruppe als neue Flächen für ihre Projektentwicklung.

Unsere Immobilienexperten greifen auf das gesamte Leistungspotenzial und Know-how der Unternehmensgruppe Hagedorn als Komplettanbieter für die Aufbereitung von Grundstücken zurück. Der Vorteil für unsere Kunden: Alle Prozessschritte vom Brownfield zum Greenfield sind aus einer Hand.

PROJEKTDATEN

Dauer > 4 Jahre

Beginn > 2015

Abschluss > 2019

Leistungen > Ankauf
> Rückbau
> Altlastensanierung
> Tiefbau
> Neubau
> Vermietung & Projektplanung

Grundstück > 10.000 qm

BGF > 20.000 qm

Projektvolumen > 25 Mio. €

Partner > BORCHARD GROUP

GÜTERSLOH GLEIS 13



Vom Güterbahnhof zum Gewerbequartier:
Revitalisierung einer Bahnliegenschaft

Güterhalle, Büros und Zollamt – alle Spuren des schon lange stillgelegten Komplexes sind verschwunden, rund 15.000 Tonnen Bauschutt abtransportiert, 60.000 Kubikmeter umbauter Raum bewegt. Hagedorn hat ganze Arbeit geleistet – und das in kürzester Zeit. Aus dem Brownfield ist innerhalb eines Jahres ein Greenfield entstanden.

Das Bebauungskonzept von Hagedorn Revital sieht für die 300 Meter lange und 38 Meter breite Fläche eine Bebauung mit vier Baukörpern vor. 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche sind bereits entstanden, die durch einen modernen Mix aus IT-Dienstleistern, Bildungsträgern und Fitness- sowie Lifestyleeinrichtungen mit Leben gefüllt werden.

Innovative Architektur und Gestaltung unterstreichen den einzigartigen Charakter dieses Projekts. Hier sind vor allem die eindrucksvollen Überhangbauten zu nennen sowie Gewebefassaden, die mit Lichtreflexen reagieren und nachts für optische Highlights im Quartier sorgen. Das alles trägt dazu bei, dass aus Gleis 13 ein für Gütersloh – aber auch überregional – städtebauliches Leuchtturmprojekt geworden ist.

AUF WWW.GLEIS-13.COM
FINDEN SIE IMMER
DIE NEUESTEN INFOS
ZUR ENTWICKLUNG DES
QUARTIERS.



BERLIN KONSUMQUARTIER

Von der Fleischfabrik zum urbanen Quartier:
Revitalisierung im Bestand

Im Konsumquartier betrieb die Konsumgenossenschaft Berlin, eine der beiden großen Handelsketten der DDR, auf rund 30.000 Quadratmetern Grundstücksfläche eine Großbäckerei und eine Fleischfabrik. Nach der Insolvenz im Jahr 2003 wurden die Fabriken stillgelegt. Die Bestandsgebäude waren in einem desolaten Zustand; eine Nachnutzung zu industriellen Zwecken war nicht mehr möglich.

Das Areal liegt im Herzen von Lichtenberg, einem Stadtteil, dem eine positive Entwicklung prognostiziert wird und der ebenso wie der Bestand voller Entwicklungspotenzial steckt. Unter der operativen Führung von Hagedorn widmete sich eine Gesellschaft aus drei Partnern dem anspruchsvollen Projekt, an dem sich schon mehrere internationale Entwickler die Zähne ausgebissen hatten, und brachte es zum Abschluss.

Die Vision bestand in der Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur. Dafür wurde der Altbestand aufwendig aufgearbeitet, Altlasten saniert und das Baurecht entsprechend der angestrebten Nachnutzung optimiert. Die revitalisierte Fläche fand das besondere Interesse eines internationalen Fonds mit einer hauseigenen Projektentwicklungsabteilung in Berlin.



PROJEKTDATEN

Dauer > 3 Jahre

Beginn > 2013

Abschluss > 2016

Leistungen > Ankauf
> Verwaltung
> Altlastensanierung
> Baurecht & Verkauf an einen internationalen Fonds

Grundstück > 28.000 qm

BGF > 26.500 qm

Projektvolumen > 10 Mio. €

Partner > Rüther Architekten Dortmund
> Suvaja Dienstleistungen GmbH



WOHNEN
ARBEITEN
FREIZEIT
KULTUR

PROJEKTDATEN

Dauer	> 5 Jahre
Beginn	> 2013
Abschluss	> 2018
Leistungen	> Ankauf > Rückbau > Altlastensanierung > Erschließung > Neubau & Vermietung
Grundstück	> 140.500 qm
BGF	> 80.000 qm
Projektvolumen	> 50 Mio. €
Partner	> Alpha Industrial

AUS EINER
HAND BAUREIF
AUFBEREITET

DUISBURG RHEINDEICHSTRASSE

Vom Sägewerk zum Logistikpark:
Revitalisierung einer Industriebrache



Der moderne Logistikstandort mit 80.000 Quadratmetern neuer Hallenfläche entsteht auf dem revitalisierten Gelände eines stillgelegten Spanplattenwerkes. Hierzu fanden sich im Jahr 2013 die Hagedorn Unternehmensgruppe und Alpha Industrial, einer der renommiertesten Logistikentwickler Deutschlands, zusammen.

Das ausgediente, 140.000 Quadratmeter große Areal erfüllte alle Kriterien eines typischen Brownfields. Ohne verwertbares Baurecht, mit bestehendem Altlastenverdacht sowie einem komplexen Rückbauszenario präsentierte sich die Brachfläche in keinem entwicklungsfähigen Zustand.

Mittels der Kompetenzen der Wertschöpfungskette aus einer Hand wurde die Fläche von der Hagedorn Unternehmensgruppe baureif aufbereitet und den künftigen Bedingungen eines nachhaltigen und modernen Logistikstandortes angepasst. Vom Brownfield zum Greenfield – innerhalb kürzester Zeit wurde das Vorhaben als »die schnelle Baustelle in Nordrhein-Westfalen« bekannt.



DORTMUND/CASTROP-RAUXEL »GLÜCKKAUF« KNEPPER

Vom Kraftwerk zum Industrie- und Gewerbepark:
Revitalisierung einer Kraftwerksbrache

Die Energiewende macht Altanlagen wie das Kraftwerk Knepper auf der Grenze zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel überflüssig. Bis 2014 qualmte hier ein riesiger Schlot, dann wurde das Steinkohlekraftwerk vom Netz genommen. Übrig blieben eine 59 Hektar große Kraftwerksbrache, 750.000 Kubikmeter umbauter Raum und der dringende Wunsch nach einer zukunftsorientierten Revitalisierung des Areals.

2017 schrieb die Uniper, eine Tochtergesellschaft der EON, die brachliegende Fläche national aus. Das Rennen machte die Hagedorn Unternehmensgruppe aus Gütersloh. Sie erhielt den Zuschlag für das strategisch günstig gelegene Areal an den Autobahnen A2/A42/A45. Die besondere Herausforderung: Gekauft wie gesehen – inklusive Übernahme aller Bestandsrisiken.

Für den Revitalisierungsprozess sind zwei bis drei Jahre angesetzt. In dieser Zeit kommt die gesamte Hagedorn Prozesskette zum Einsatz: Abbruch, Rückbau, Sanierung der Altlasten, Baurechtschaffung und Tiefbau. Das Projekt umfasst aber nicht nur die Baureifmachung von über 590.000 Quadratmetern. Ein sinnvolles Nachnutzungskonzept für Gewerbe, Industrie und Logistik gehört ebenfalls dazu.

PROJEKTDATEN

Dauer > 3 Jahre

Beginn > 2018

Abschluss > Ende 2020

Leistungen > Ankauf
> Rückbau
> Altlastensanierung
> Tiefbau
> Baurecht
> Projektplanung

Grundstück > 590.000 qm

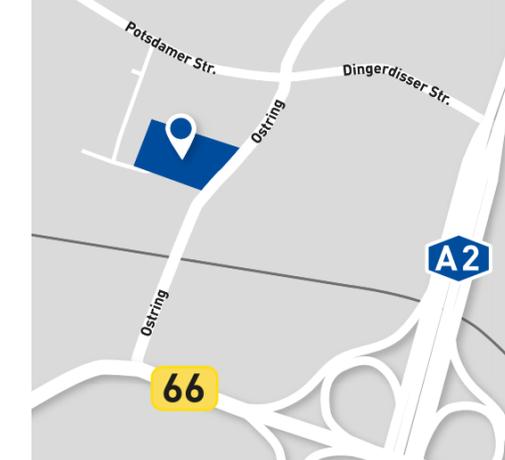
Projektvolumen > 60 Mio. €





BIELEFELD MIKROPARK

Vom Umschlaglager zum Mikropark:
Revitalisierung einer ausgedienten Speditonsanlage



Das sichtbar in die Jahre gekommene **Umschlaglager** mit dem angeschlossenen Bürotrakt hatte 2017 endgültig ausgedient. Das weltweit tätige Logistikunternehmen Hellmann gab seinen Standort an der Telto- wer Straße auf und bezog einen Neubau. Trotz der ausgezeichneten Lage mit direkter Anbindung an die A2 machte ein hoher Investitionsstau die Renovierung unwirt- schaftlich.

Die Hagedorn Revital GmbH erwarb das 17.218 Quadratmeter umfassende Areal mit sämtlichen Gebäuden und dem rund 3.400 Quadratmeter großen Umschlaglager für Sammelgut. Nur wenige Monate später starteten die Spezialisten der Hagedorn Unternehmensgruppe die Revita- lisierung der Fläche und konnten hier das gesamte Leistungsportfolio von Abbruch über Altlastensanierung und Baurechtschaffung bis hin zu Tiefbau und Neuentwicklung einsetzen.

Die Planung sieht einen Mikropark mit kleinen **Einheiten ab 125 Quadratmeter vor**. Diese beson- dere Form des Gewerbeparks ist dank seiner hohen Qualität für City und Nutzer ideal für Handwerks- betriebe und kleinere Gewerbe. Die Einheiten können auf Wunsch zusammengelegt werden. Großzügige Parkplätze, eine Autovermietung vor Ort und ein Info-Center inklusive Verwaltung machen aus den individuell gestaltbaren Einhei- ten repräsentative Unternehmensstandorte.

PROJEKTDATEN

Dauer	> 2 Jahre
Beginn	> 2018
Abschluss	> 2020
Leistungen	> Ankauf > Rückbau > Altlastensanierung > Tiefbau > Projektplanung & Baurecht
Grundstück	> 17.000 qm
Projektvolumen	> 8 Mio. €
Partner	> institutioneller Investor



HAGEDORN REVITAL: WIR SCHAFFEN WERTE!

Revitalisierung. Es geht um Flächen, die ihre bisherige Nutzung verloren haben und wieder in den Wirtschafts- und Naturkreislauf eingegliedert werden. Potenzial und Risiko alter Industrieruinen, stillgelegter Bahnhöfe oder leer stehender Immobilien liegen dabei dicht beieinander. Hagedorn-Experten können nicht nur die Altlasten bestimmen und eventuell vorhandene Schadstoffe solcher Flächen sicher beurteilen. Wir ermitteln auch die Markt- und Nutzungspotenziale, prüfen baurechtliche Belange, berechnen Gesamtkosten, Rendite und beschaffen das Baurecht. Alles, was für ein Flächenrecycling und die Neuausrichtung benötigt wird, bieten wir aus einer Hand. So gelingt es uns, Flächen schnell und kostensicher aufzubereiten. Von der Brachfläche zum Filetstück für Investoren. Kurz: vom Brownfield zum Greenfield.

Nutzungskonzepte. Eigentümer, Investoren, Logistiker und Projektentwickler, sie alle betrachten Konversionsflächen aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Weil wir die Bedürfnisse aller Zielgruppen einbeziehen, können wir sinnvolle Nutzungskonzepte entwickeln. Dabei arbeiten wir partnerschaftlich mit Projektentwicklern zusammen. Wir analysieren Lage, Konkurrenzsituation, Marktverhältnisse und städtebauliche Rahmenbedingungen der stillgelegten Standorte und stellen mithilfe von Rentabilitätsberechnungen die Investorentauglichkeit sicher. So entstehen an Top-Standorten in Deutschland perfekte Flächen, die Investoren durch ihre vielseitigen Nachnutzungsmöglichkeiten begeistern.

GÜTERSLOH
GLEIS 13

UNKONVENTIONELL
GEDACHT –
INNOVATIV GELÖST

HAGEDORN

HAGEDORN REVITAL GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh

Fon +49 5241 50051 0
Fax +49 5241 50051 115

info@unternehmensgruppe-hagedorn.de
www.unternehmensgruppe-hagedorn.de

ABBRUCH
ALTLASTENSANIERUNG

HAGEDORN GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh

Fon +49 5241 50051 0
Fax +49 5241 50051 115

JEAN HARZHEIM GmbH & Co. KG

Neusser Straße 772
50737 Köln

Fon +49 221 77896 0
Fax +49 221 741062

ENTSORGUNG
STOFFSTROMMANAGEMENT

GÜTERSLOHER WERTSTOFFZENTRUM GmbH

Osnabrücker Landstraße 255
33335 Gütersloh

Fon +49 5241 21046 0
Fax +49 5241 21046 15

TIEFBAU
INDUSTRIELLE AUSSENANLAGEN

HAGEDORN BAU GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh

Fon +49 5241 50051 0
Fax +49 5241 50051 115

REVITALISIERUNG
NUTZUNGSKONZEPTE

HAGEDORN REVITAL GmbH

Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh

Fon +49 5241 50051 0
Fax +49 5241 50051 115