

# *Exposee*

gründen erfinden planen bauen  
tüfteln schulen verwalten gestalten  
produzieren reparieren lagern  
montieren werben netzwerken  
schreiben konferieren präsentieren

Das moderne Gewerbeareal  
mit repräsentativem Bürogebäude und  
multifunktionalen Hallen für Produktion und Logistik  
auf erweiterbarem Grundstück



## Der ideale Europa-Standort in zentraler Lage mit kurzen Wegen



*Der ideale Standort um sowohl ganz Süddeutschland z.B. Heidelberg, Mannheim, Frankfurt oder München zu erreichen, als auch leistungsstarke Einzugsgebiete wie Frankreich (Elsass mit Strasbourg), Lyon, Paris und auch Basel und Mailand als Standortvorteil für Logistik und Vertrieb zu nutzen*

## Lage des Objekts

### bestes Einzugsgebiet und Verkehrsanbindung

Die große Kreisstadt ACHERN mit ca. 25.000 Einwohnern liegt in der Wirtschaftsregion Offenburg/Ortenau ([www.wro.de](http://www.wro.de)), an der Grenze zu Baden-Baden und dem Verkehrsknoten nach Frankreich mit Rheinübergang sowie eigener Anbindung zur Autobahn BAB-A5.

Die WRO ist der bedeutendste Wirtschaftsstandort in der Region Oberrhein, einer Metropolregion mit mehr als 5 Mio. Einwohnern mit dem Eurodistrikt und dem Elsass.

Die Region erwirtschaftet mit unterschiedlichsten Produktions- und Dienstleistungsunternehmen einen der größten BIP in Baden-Württemberg. Die Region und das Elsass sind für das gut ausgebildete Fachpersonal bekannt. Mehrere Universitäten, Institute und Hochschulen in der Region sind aktive Forschungs- und Bildungspartner.

### hohe Lebensqualität

Die Kulturstädte Basel, Freiburg, Strasbourg, Baden-Baden und Karlsruhe bieten bekannte Arbeits- und Lebensqualität. Die Ortenau mit dem Oberzentrum Offenburg mit mehr als 400.000 Einwohnern ist bekannt als Messe- und Medienzentrum. Der Schwarzwald und die nahen Vogesen bieten ein vielfältiges und attraktives Touristik-, Sport- und Freizeitangebot. Die Ortenau ist Gesundheits- und hochgelobte Weinregion. Achern ist die Einkaufsstadt für eine große Umgebung, als attraktive Wohnstadt beliebt und bietet Einrichtungen für alle schulischen Bildungswege.

### stadtnahe Lage

Die Betriebsanlage liegt am Rand zur Kernstadt Achern. Angebunden an die BAB-A5, die neue Bundesstraße B3 und nur wenige Gehminuten vom DB-Bahnhof, ist der Standort für Kunden, Lieferanten und Beschäftigten sehr einfach erreichbar.





*Direkt am Eingang: Parkplätze für Verwaltung, Kunden und Gäste*

## Objektbeschreibung

### **funktional aufgeteilt**

Das Objekt besteht aus drei Gebäudebereichen. Einem 3-geschossigen und einem 2-geschossigem Bürogebäude mit Casino/alternativ Ausstellungs-/Präsentationsraum sowie den Produktions-/Logistikhallen mit Betriebsbüros.

### **repräsentativ**

Das Bürogebäude ist in modernem Architekturstil gebaut, besitzt einen repräsentativen Eingang und ist mit einer Grünanlage umgeben. Die Büronutzfläche umfasst insgesamt ca. 1600 m<sup>2</sup> mit moderner Ausstattung (Bodentemperierung, LAN/IT, Telefon, Rohrpost bis in die Werkhallen).

### **flexibel unterteilbar**

Die gesamte Büronutzfläche lässt sich auch in drei bis vier Bürobereiche oder getrennte Einheiten mit dem gemeinsamen Eingang unterteilen. Über den Hauptflur gelangt man zu den Büros und Hallen. Es existiert ein separater Eingang für das Personal.

### **mehrere Hallenbereiche**

Insgesamt ca. 9600 m<sup>2</sup> groß sind vier helle Hallenbereiche. Ideal geeignet für unterschiedliche Arten von Produktion, für Montagen oder Logistik. Der Versandbereich besitzt eine LKW-Durchfahrt sowie LKW-Beladerampen.

### **frei nutzbare Flächen**

Die Deckenhöhe beträgt 6,8 m. Stützen, soweit vorhanden, stehen im Abstand von 22 m. Ein Hallenkran überdeckt einen Teilbereich und ist erweiterbar.

### **technisch modern ausgestattet**

Die Hallen wurden in der Zeit zwischen 1990 und 1995 erbaut. Sie sind mit allen wichtigen technischen Gebäudeausrüstungen, z.B. Trafostation, Medientrassen, Druckluftnetz, IT-Verkabelung ausgestattet und besitzen gute Tageslicht-Helligkeit. Der Hallenboden ist für schwere Auflasten und für solchen Staplerverkehr zugelassen.

### **Außenlager und Parken**

Die befestigten Flächen um das Gebäude umfassen weitere ca. 11.000 m<sup>2</sup> mit Verkehrs- und Lagerflächen, sowie den Parkplätzen für die Belegschaft.

### **geplante Erweiterbarkeit**

Die genutzte Grundstücksfläche beträgt 33.000 m<sup>2</sup>. Sie ist bei Bedarf um weitere ca. 30.000 m<sup>2</sup> erweiterbar. Bei der Flächen- und Infrastrukturplanung wurde eine Erweiterung der Hallen nach vier Richtungen berücksichtigt, was einer möglichen Unterteilung bei Nutzung durch mehrere Profitcenter entgegenkommt.



## Bürogebäude und Produktions- & Logistikhallen auf erweiterbarem Grundstück



*Ideal für Metall- und Kunststoff-Verarbeitung, Maschinen-, Geräte-, Anlagenbau. Automotive-, Bau-, Consumer-Produkte, Montagen, Komplettierung, Kommissionierung, Auslieferung, Großhandel. Idealer EU- und Deutschland-Standort mit Vertrieb. (Bild 1991)*



Perfekt ausgestattet für Unternehmen mit Produktion, Montagen und Werkstätten



*Zufahrt zu den Hallenbereichen mit LKW-Laderampen und Durchfahrten*



*Zwei Bürogebäude mit direkt angeschlossenen Produktionshallen*



Stützenfreie, schwerlastfähige Hallen: Für alle Produktionsarten und Logistik geeignet



*Hohe, tageslicht-helle Hallen, Böden für schwere Lasten und Verkehr*



*Vier verbundene Hallen für verschiedene Nutzungen*

Moderne, helle Büroräume: Als Grossraumbüros nutzbar und unterteilbar



*Helle Büroräume mit natürlichem Licht, als Grossraumbüro oder in Einzelbüros unterteilbar*



*Ein Bürogeschoß ist mit einer zentralen Klimaanlage ausgestattet*



Repräsentative Räume: Bestens geeignet für B2B und B2C Unternehmen



*Hoher, tageslicht-heller Ausstellungs- und Vortragsraum mit direktem Zugang und als Cafeteria nutzbar*



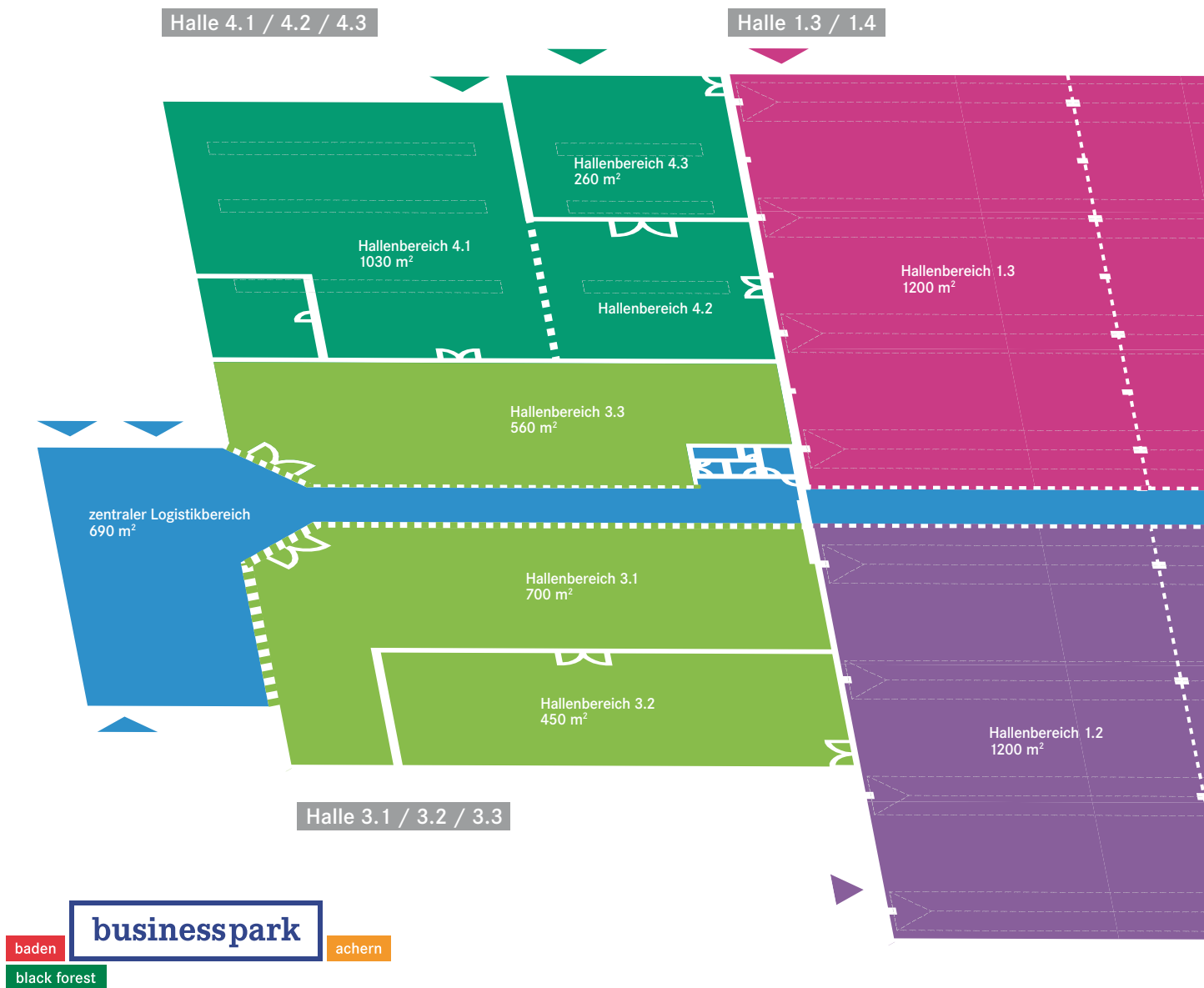
*Repräsentativer Eingangsbereich mit direkter Anbindung an Büros und Durchgang zu den Hallen*







## Der business park in der Übersicht



Objekt \_\_\_\_\_ gesamt ca. 11.200 m², Mietpreis auf Anfrage.

Grundstück \_\_\_\_\_ gesamt ca. 60.000 m², davon 33.000 m² genutzt.  
Mittig bebaut, für Erweiterungen in alle Richtungen vorgesehen.

**Produktions-/Lagerflächen** \_\_\_\_\_ gesamt ca. 9.600 m² (alle Maßangaben sind gerundet)  
Sandwich-Wand- und Dachflächen schallabsorbierend,  
Dächer ideal für Solar-PV-Anlage mit Leistung ca. 500 kWp

Halle 1.1 - 1.4 \_\_\_\_\_ 5.200 m² Produktionshallen mit Transportwegen, jeweils auch teilbar.  
Davon ca. 1.200 m² mit Kranbahn und Kran, erweiterbar

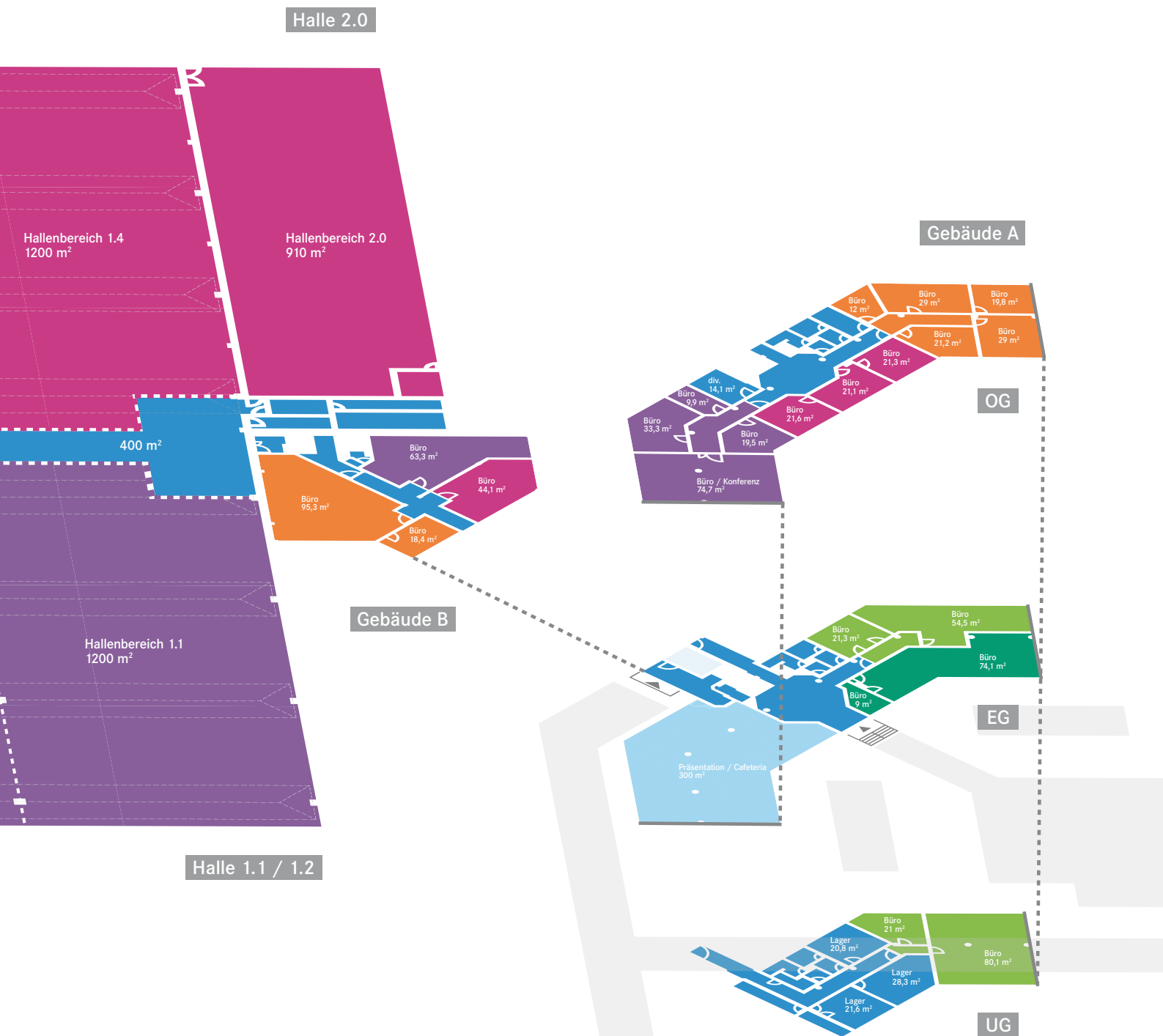
Halle 2.0 \_\_\_\_\_ 900 m² mit Außentor. Raumhöhe 6,8 m

Halle 3.1 - 3.3 \_\_\_\_\_ 2.400 m² Produktion/Lager/Versand, teilbar in 3.1, 3.2 und 3.3

Halle 4.1 - 4.3 \_\_\_\_\_ 1.100 m² mit Büro, 4.3 abtrennbar

Erweiterungen \_\_\_\_\_ vorbereitet nach vier Richtungen





### Bürogebäude mit Repräsentationsräumen und Sozialbereichen

Detailflächen \_\_\_\_\_ drei Geschosse gesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup>. 125, 410, 425 m<sup>2</sup> Büros, Besprechung, IT, Nebenräume, teilweise mit klimatisierter Zu-/Abluft und Sonnenschutzanlagen davon 260 m<sup>2</sup> Sozialbereiche auch für gewerbliche Mitarbeiter.  
260 m<sup>2</sup> Cafeteria/Repräsentation/Zugang (alle Maßangaben sind gerundet)

Erweiterungen \_\_\_\_\_ vorbereitet nach 2 Richtungen erweiterbar

Betriebsbüros \_\_\_\_\_ diverse produktionsnahe Büros in den Hallen

Objektzustand \_\_\_\_\_ gepflegt, moderner Architekturstil, Wärmeisolierung aktueller Stand (nach EnEV 09 Schutznachweis), natürliche Hallenausleuchtung

Baujahre \_\_\_\_\_ 1990, 1995



Ihr Ansprechpartner



baden

**businesspark**

achern

black forest

business park  
Schleif 11  
DE 77855 Achern  
[www.blackforest-businesspark.eu](http://www.blackforest-businesspark.eu)  
[office@blackforest-businesspark.eu](mailto:office@blackforest-businesspark.eu)  
Fax +49 7841 668402  
Fon +49 7841 668401