



# MLP Business Park Niederrhein-Schwalmntal

**Chancen nutzen:  
Nachnutzung für das Industriearreal Rösler Draht**



**Developing. Building. Satisfying**

# MLP Group - Überblick



Gegründet 1998 in Warschau, Polen  
Börsennotiert seit 2013 an der WSE ISIN: PLMLPGR00017



**Führender Entwickler** in Polen mit **19 Gewerbe & Logistik Parks** in Polen, Deutschland, Österreich und Rumänien



Strategischer **langfristiger Eigentümer** und **Property Manager**



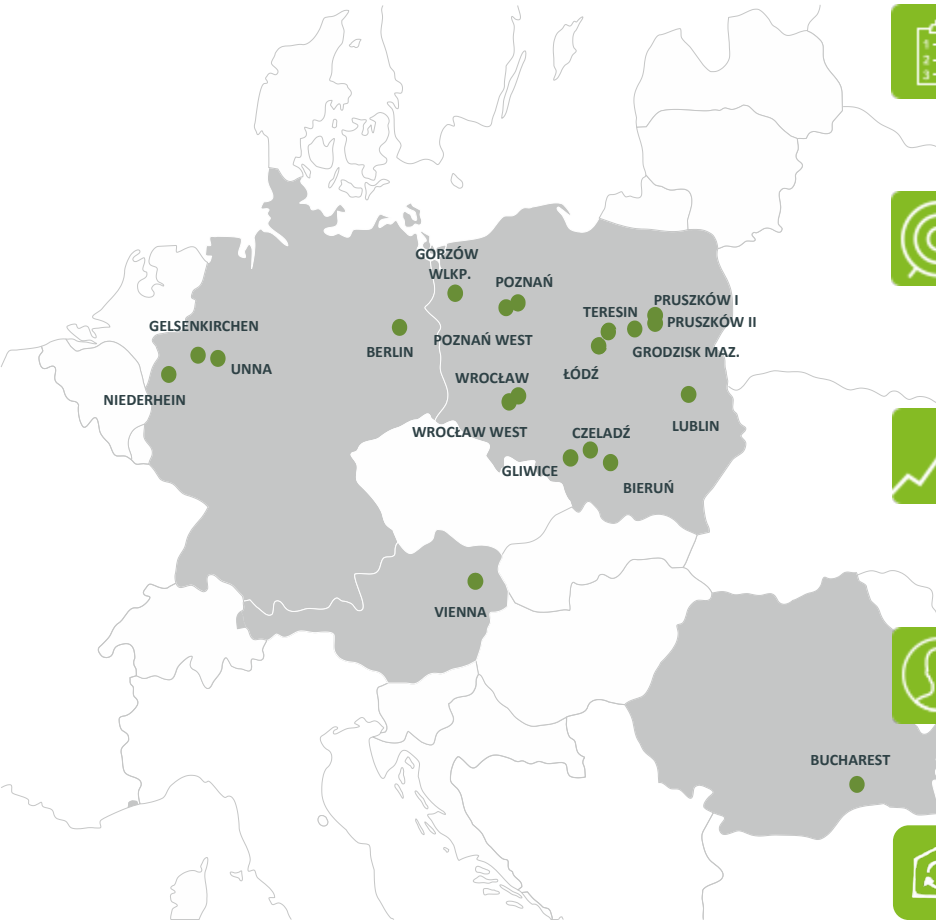
Mietfläche im Portfolio ca. **1,4 Mio. m<sup>2</sup>**  
(inklusive Flächen in der Entwicklung)



Spezialisiert auf **Revitalisierung** ehemaliger **Industrieareale** (in DE & AT alle Projekte als Brownfields)



Eigenes **Nachhaltigkeitskonzept**



# Unser Team für Schwalmatal



Patrick Schumacher-Kurowski,  
Country Manager  
Germany & Austria



Andreas Bertsch,  
Technical Project Manager &  
Sustainability



Björn Foltinowsky,  
Head of Construction &  
Project Management  
Germany & Austria



Andreas R.W. Wahlen  
Manager – Business Development  
& Acquisitions



Oliver Knebel,  
FIRU Koblenz GmbH,  
Geschäftsführender Gesellschafter



Christian Franké,  
FIRU Koblenz GmbH,  
Stadtplaner AKRP



Wolfgang Kühling,  
Architekturbüro Kühling



Jens Tosse,  
teamtosse. Agentur für  
Kommunikation

# Einführung

- Von den geprüften Nutzungsvorschlägen ist allein die Entwicklung von gewerblichen Flächen realistisch
  - Anforderungen der Gemeinde aufgenommen:
    - Besonderes Augenmerk auf einen Branchenmix
    - Mehr als 10 Gewerbeeinheiten
    - Dächer sollen begrünt oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden
    - Vertikale Begrünung der Fassaden und Veränderungen an der Gebäudestruktur entlang der Dülkener und Heerstraße
    - Grünfläche, Büronutzung oder Gründerzentrum entlang der Heerstraße
    - Bessere Verteilung des Verkehrs und Reduzierung des Fahrzeugaufkommens
    - Ausreichend Parkplätze für alle Fahrzeugklassen
- *Wie haben wir das im Einzelnen gelöst?*



## Neuer Planungsstand für breiten Nutzermix

- Attraktiver „multi-user“ Gewerbepark
  - ausgerichtet auf Anforderungen lokaler, regionaler und überregionaler Nutzer aus verschiedenen Sektoren
  - ca. 60.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche insgesamt
  - flexibel teilbar – bis zu 15 Mieter
- Paket- und Briefverteilzentren **ausdrücklich ausgeschlossen**
- Unternehmen mit höherer Wertschöpfung am Standort und mit möglichst niedrigen Verkehrsaufkommen bevorzugt
- Wachstumspotential für kleine und mittelständische Unternehmen gegeben
- Hochwertige Architektur und Ausstattung, individuell anpassbar, nachhaltig



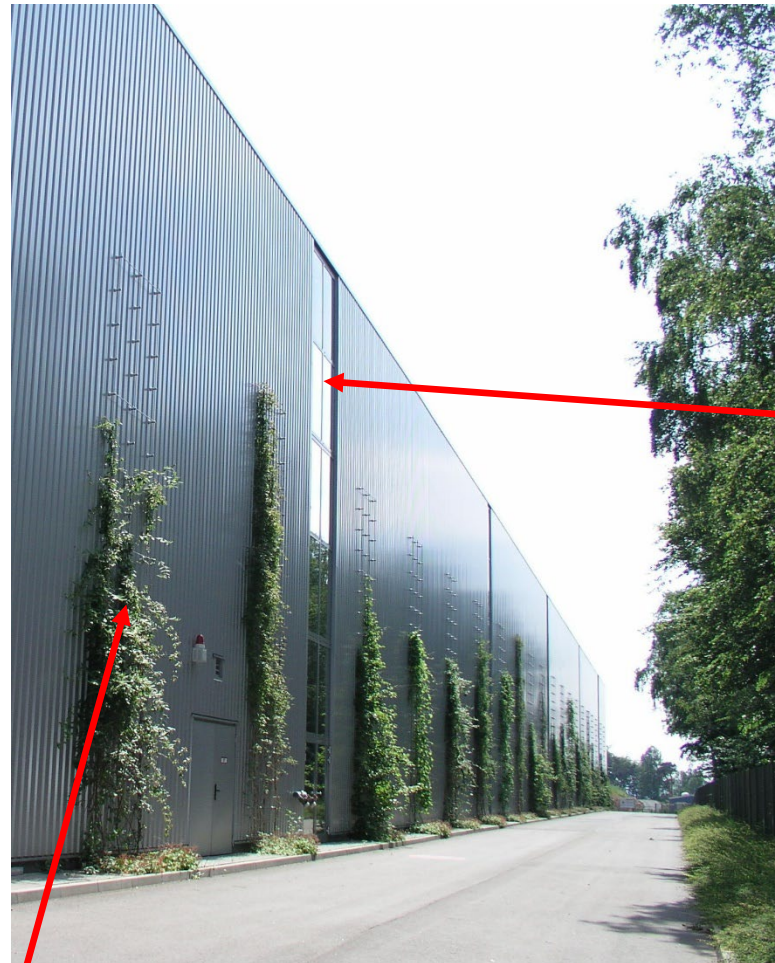
# Neuer Planungsstand: Kleinteiligere Flächennutzung



Bis zu 15 individuelle Mieteinheiten  
Flächen ab 150 m<sup>2</sup>  
Handwerker Park  
Gründerzentrum

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

## Fassadengestaltung Beispiel 1



Vertikale Fensterbänder, ermöglichen Einblicke in die Hallenflächen

Abstufung der Gebäuderückseite zur Auflockerung der visuellen Ansicht von der Dülkener Straße

Fassadenbegrünung, hier nur teilweise angelegt

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

## Fassadengestaltung Beispiel 2





# Neuer Planungsstand: Attraktive Gestaltung der Büro-, Sozial- und Außenflächen

- Begrünte Außenbereiche als Begegnungszonen und Sitzgelegenheiten
- Attraktive Büro- und Sozialflächen in Richtung der geplanten „offenen Begegnungszone“
- E-Ladestationen für Fahrräder, Pkw individuell erweiterbar je nach Anforderung des Mieters und der Mitarbeiter
- Teichanlage mit Sitzmöglichkeiten zur L475 / Eickenerstraße



# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Ruhe und Begegnungszonen im Osten



**Ziel: Ganzheitliche CO<sub>2</sub>-Reduktion, nicht nur im Bau, sondern über den gesamten Lebenszyklus plus soziale Nachhaltigkeit**

**Zertifizierung nach DGNB Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)**

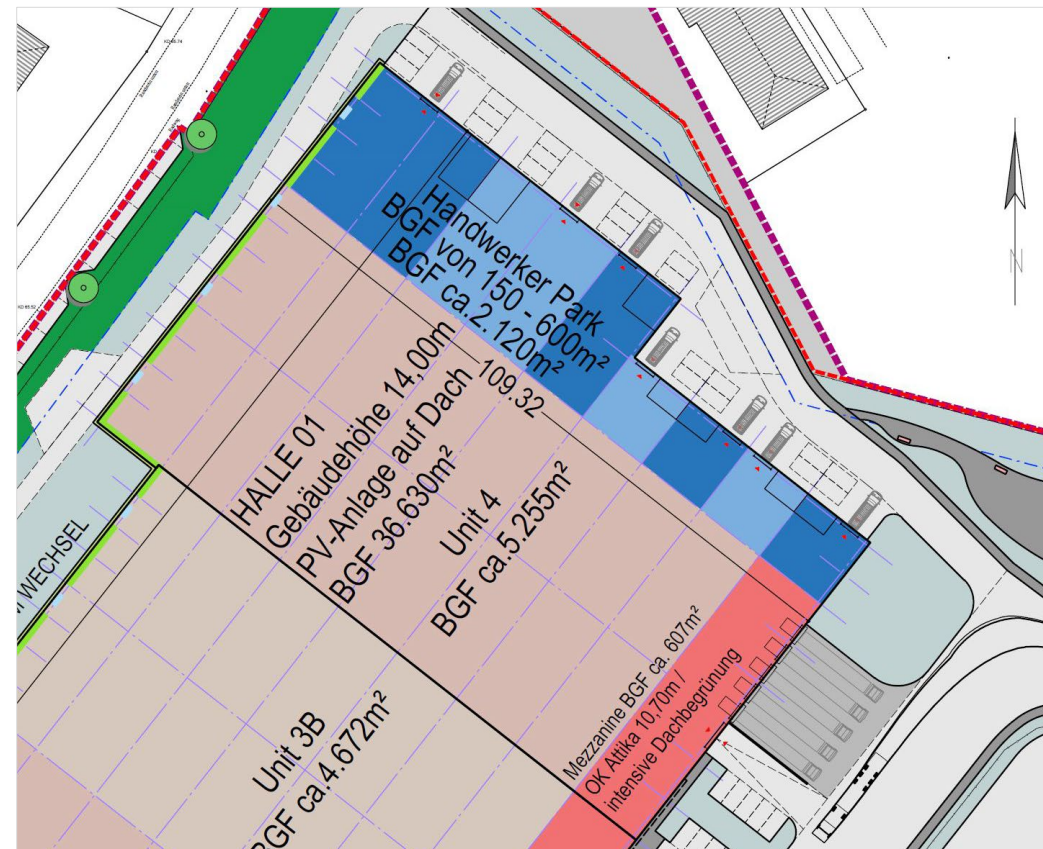
Bausteine, mit denen die Nachhaltigkeitsziele im MLP Business Park erreicht werden können:



*„Nur durch die Nachhaltigkeitsbrille als Lebenszyklusbetrachtung können die Klimaziele der Bundesregierung eingehalten werden.“*

## Neuer Planungsstand: Kompakte Bauweise mit hoher Teilungs-Flexibilität

- Durch sehr kompakte Bauweise: maximale Flexibilität bei möglicher Teilung der Flächen
- Mit Teilungsmöglichkeit kann auf Flächen-Bedürfnisse der Mieter eingegangen werden
- Zukünftige Nutzer können an Standort wachsen, da Fertigungsweise flexible Erweiterung der Fläche ermöglicht
- Mögliche Flächengrößen: 150 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup>



# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Layout Variante **ohne** Schwalmtaler Betrieb

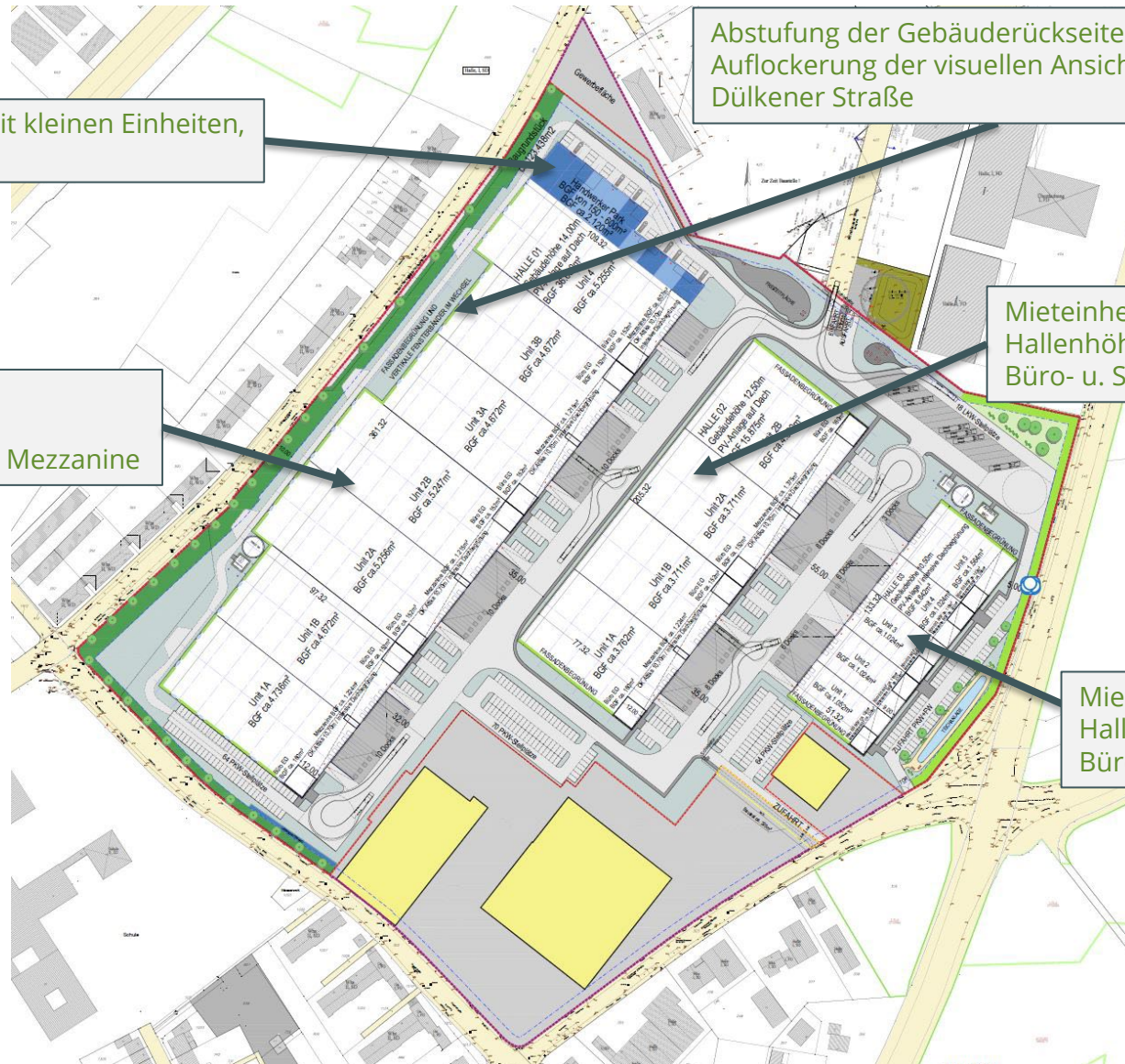
Abstufung der Gebäuderückseite zur Auflockerung der visuellen Ansicht von der Dülkener Straße

Handwerker Park mit kleinen Einheiten, ca. 150 m<sup>2</sup> je Unit

Mieteinheiten ab 3.800 m<sup>2</sup>  
Hallenhöhe 12-14 m  
Büro- u. Sozialflächen EG+OG

Mieteinheiten ab 1.100 m<sup>2</sup>  
Hallenhöhe 12-14 m  
Büro- u. Sozialflächen im EG

Mieteinheiten ab 4.700 m<sup>2</sup>  
Hallenhöhe 12-14 m  
Büro- u. Sozialflächen in der Mezzanine



# Verlagerung eines Schwalmtaler Betriebs als Chance für den Standort

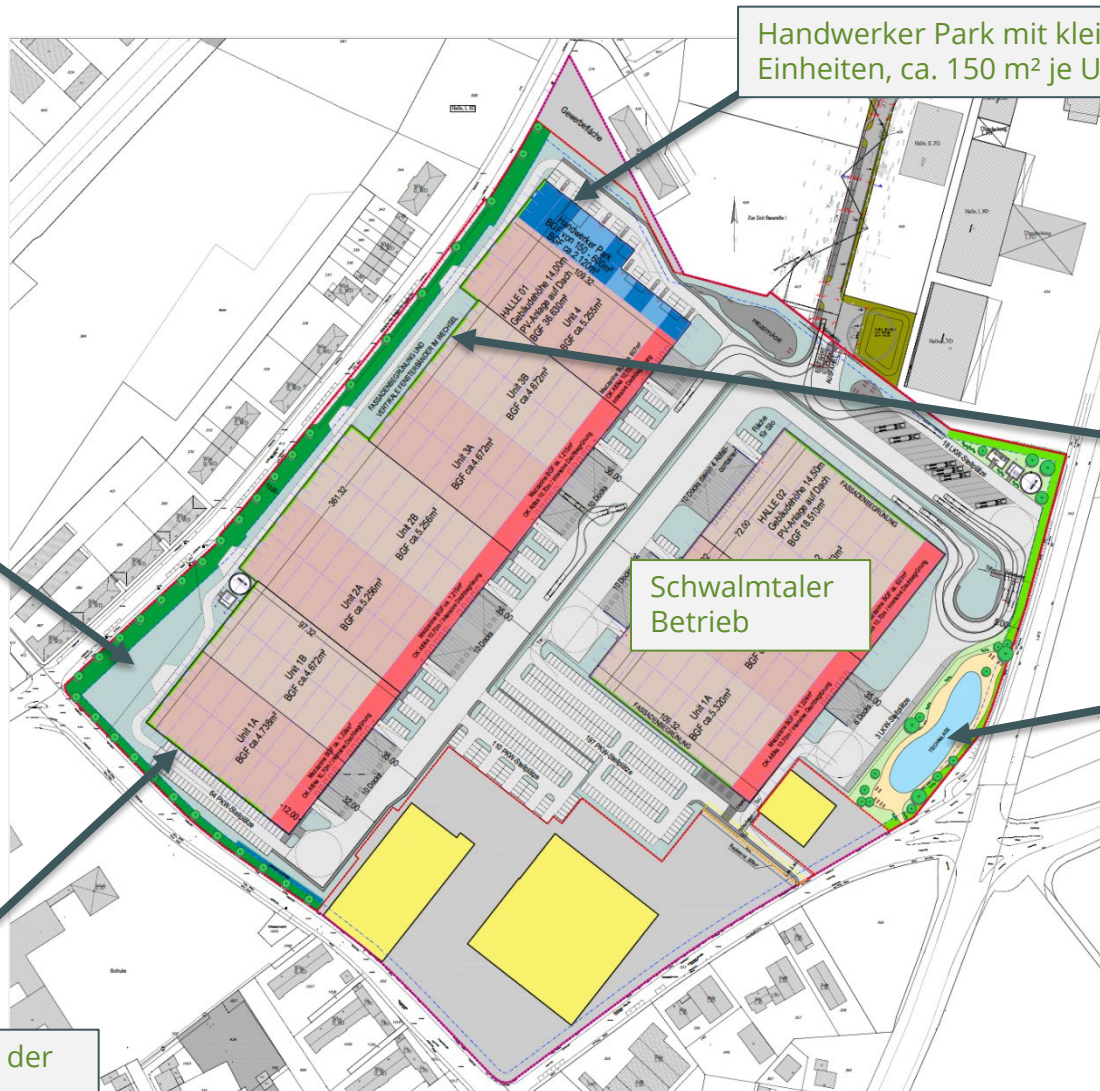
- lokal ansässiges Unternehmen Hessing sucht spezialisierte Fläche mit Wachstumspotenzial
- MLP Business Park Niederrhein Schwalmthal erfüllt Anforderungen
- Vorteile:
  - langfristige Sicherung des Standortes Schwalmthal
  - Mitarbeiter behalten Arbeitsplatz am Wohnort, Pendelverkehr oder Umzüge werden damit vermieden
  - Weitere Arbeitsplätze werden geschaffen

„Sollte sich dieses Projekt als in dieser Zeit nicht durchführbar herausstellen, sehen wir uns gezwungen an anderer Stelle nach geeigneten Entwicklungen zu suchen. Natürlich möchten wir das unseren 350 bestehenden und zukünftigen Mitarbeitern ersparen und tun auch unser Möglichstes, um den Standort Schwalmthal zu halten.“

Zitat F.M.  
Hessing/Tacken

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Layout Variante **mit** Schwalmtaler Betrieb



Handwerker Park mit kleinen Einheiten, ca. 150 m<sup>2</sup> je Unit

Öffentliche Gestaltungsfläche  
Spielplatz oder Ähnliches

Abstufung der Gebäuderückseite zur Auflockerung der visuellen Ansicht von der Dülkener Straße

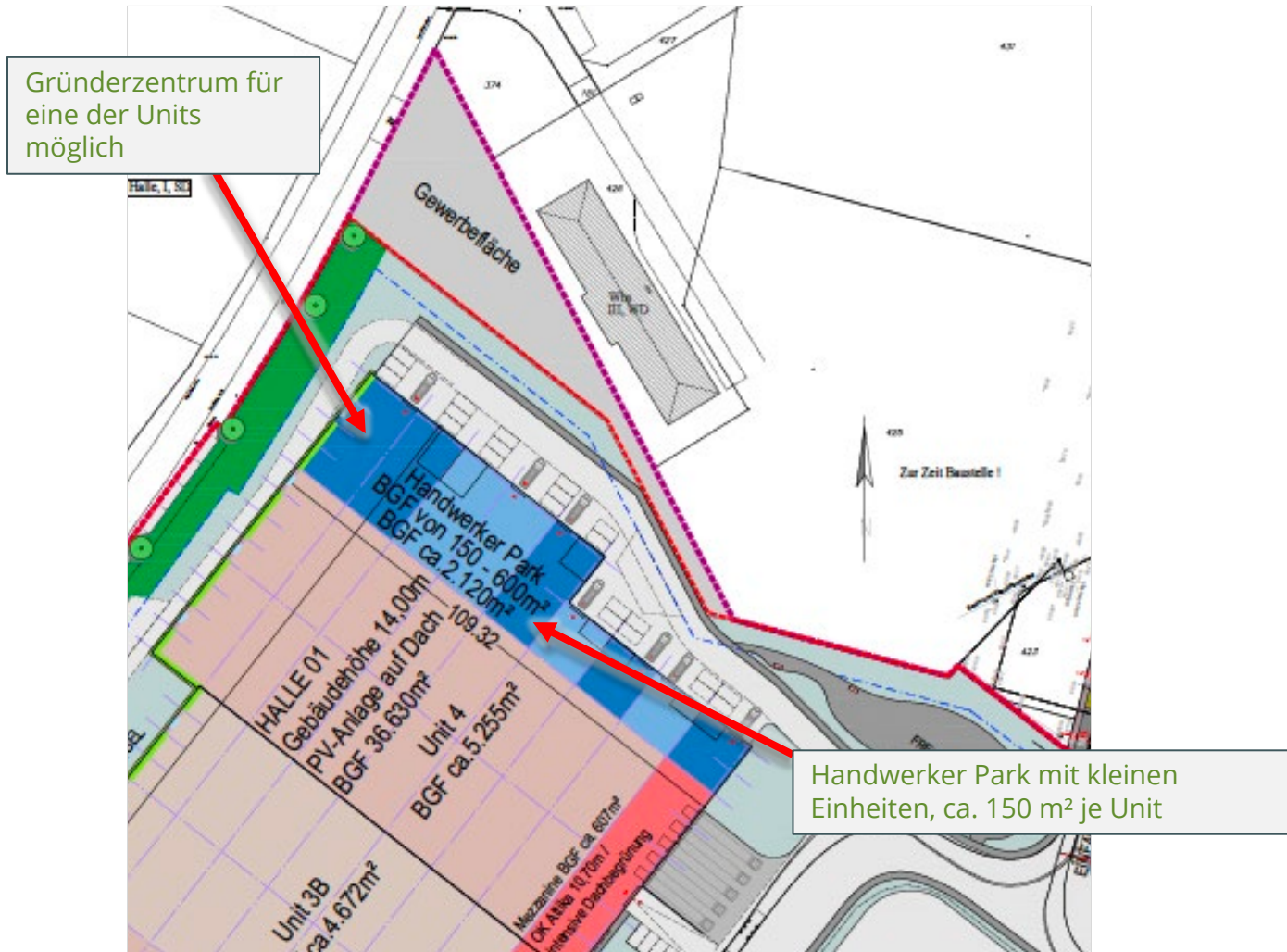
Schwalmtaler Betrieb

Ruhe und Begegnungszone

Hochwertige Gestaltung der Fassadenfront

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Layout Variante **mit** Schwalmthal Betrieb - Detailansicht





# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Verkehrserzeugung **mit** Schwalmtaler Betrieb

- **Verringerung** des Verkehrsaufkommen um mehr als 10 %
- Ursprüngliches Konzept: 1.500 Kfz-Fahrten insgesamt
- **Beschränkung von Lkw** mit Auflieger oder Anhänger über 3,5 to auf 200 Fahrten
- Weitere Verringerung nicht möglich, dafür **Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze**
- Verbindliche **Festschreibung** der Zahlen im Durchführungsvertrag zwischen MLP und Gemeinde
- Steuerung durch **Verkehrsregelungen** und Vorgaben durch regelmäßige Kontrollzählungen und Sanktionen in den **Mietverträgen**

## Fahrzeugaufbewegungen (Kfz-Fahrten)

Neue RLS-Verordnung (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen): Aufspaltung der Lkw Verkehre in Lfw (Lieferwagen bis 3,5 to), Lkw1 (Lastkraftwagen ohne Anhänger über 3,5 to) und Lkw2 (Lastkraftwagen mit Auflieger oder Anhänger über 3,5 to)!

| Pkw                |                | Lieferwagen < 3,5t | Lkw > 3,5 t |            | Summe |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------|------------|-------|
| 750                |                | 200                | 400         |            | 1.350 |
| davon Beschäftigte | davon Besucher |                    | davon Lkw1  | davon Lkw2 |       |
| 590                | 160            |                    | 200         | 200        |       |

Fahrzeugaufbewegungen im Querschnitt, d. h. Summe aus An- und Abfahrten

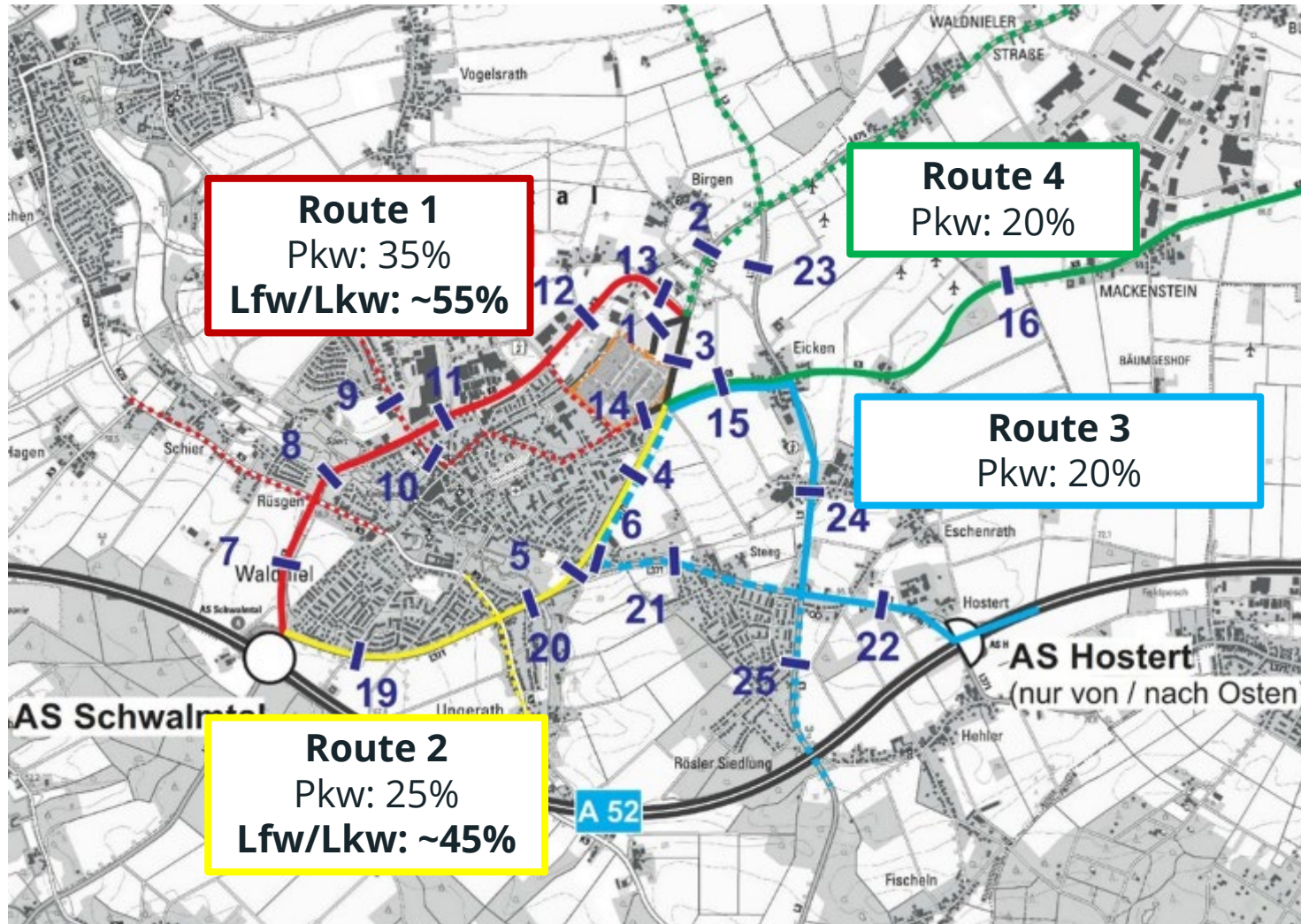
Davon Bedarf Schwalmtaler Betrieb:

600 Pkw-Fahrten

140 Lkw2-Fahrten

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

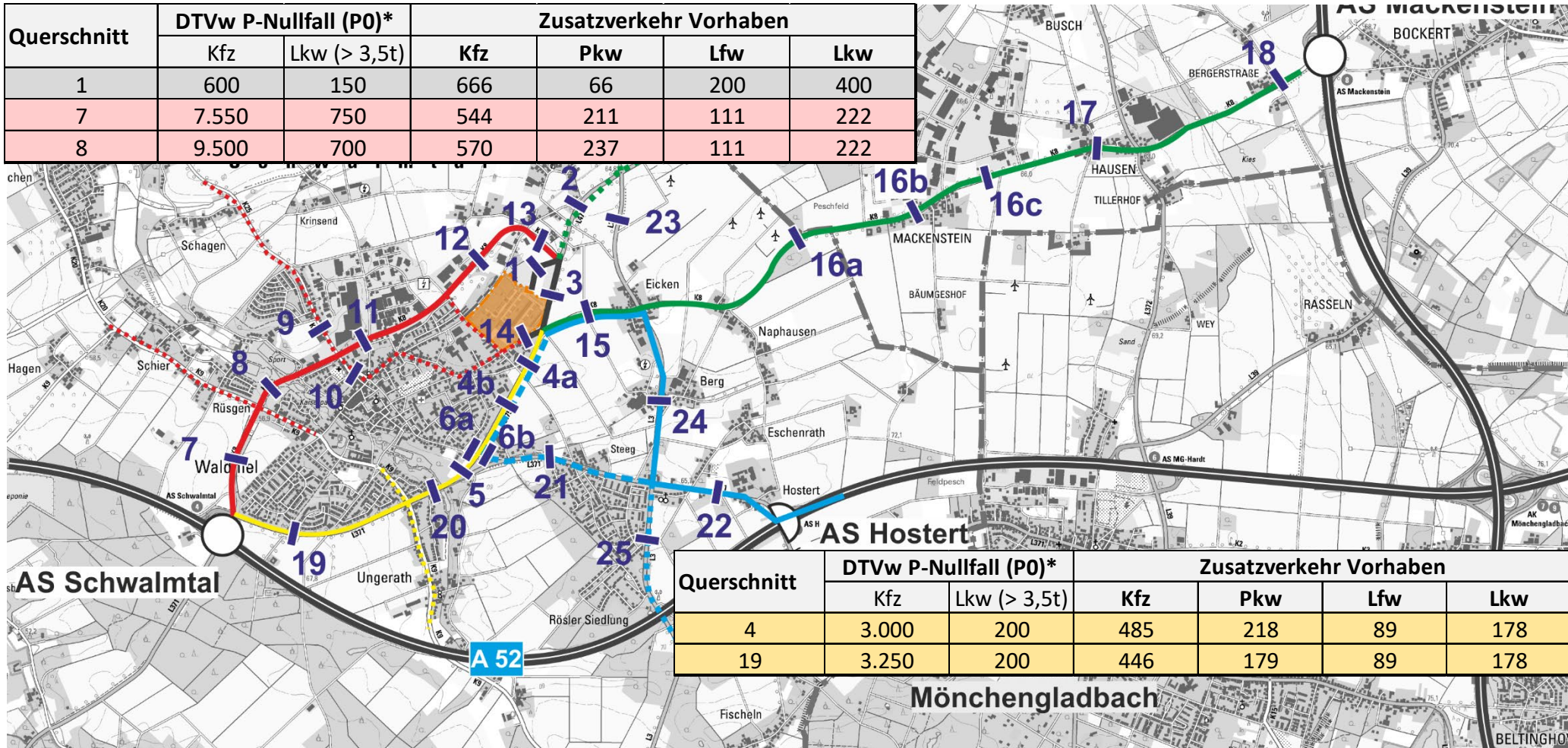
Prozentuale Verteilung der Verkehre



# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

Verkehrserzeugung mit Schwalmtaler Betrieb; absolute Verkehrszunahme

| Querschnitt | DTVw P-Nullfall (P0)* |              | Zusatzverkehr Vorhaben |     |     |     |
|-------------|-----------------------|--------------|------------------------|-----|-----|-----|
|             | Kfz                   | Lkw (> 3,5t) | Kfz                    | Pkw | Lfw | Lkw |
| 1           | 600                   | 150          | 666                    | 66  | 200 | 400 |
| 7           | 7.550                 | 750          | 544                    | 211 | 111 | 222 |
| 8           | 9.500                 | 700          | 570                    | 237 | 111 | 222 |



| Querschnitt | DTVw P-Nullfall (P0)* |              | Zusatzverkehr Vorhaben |     |     |     |
|-------------|-----------------------|--------------|------------------------|-----|-----|-----|
|             | Kfz                   | Lkw (> 3,5t) | Kfz                    | Pkw | Lfw | Lkw |
| 4           | 3.000                 | 200          | 485                    | 218 | 89  | 178 |
| 19          | 3.250                 | 200          | 446                    | 179 | 89  | 178 |

Prozentanteil Nacht (22-6 Uhr):

Pkw 11%

Lkw 8%

Spitzenstunde am Tag i. d. R. ca. 10 %, kann je nach Nutzer variieren, z. B. Schichtwechsel

# Neuer Planungsstand: Entwicklung Rösler Areal

## Auswirkungen Verkehrslärm

- **Nordtangente**

- Lärmpegelerhöhung < 1 dB(A)
- Gutachterlich als nicht wesentliche Erhöhung bewertet
- Überkompensation durch Sanierung mit lärmarmem Asphalt
- Durchgehende Unterschreitung der kritischen Lärmpegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht

- **Südfahrt**

- Lärmerhöhung ca. 1-1,5 dB(A)
- Gutachterlich als nicht wesentliche Erhöhung bewertet
- 1 Gebäude im Bereich der Gladbacher Straße mit Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) in der Nacht; hier sind Schallschutzmaßnahmen an den Einzelgebäuden zu prüfen

# Durchsetzung der festgeschriebenen Verkehrsvolumina

Gemeinde Schwalmtal: **Maximalwerte** der Verkehre und die zu befahrenden Routen

Bei Überschreitung: **Entzug der Nutzung** im gesamten Gewerbepark



MLP: Aufteilung der festgelegten **Volumina** unter Mietern und verpflichtende Festsetzung der Volumina und zu befahrenden **Routen** im **Mietvertrag**

Mieter: individuelle **Einhaltung** der vereinbarten Verkehrsvolumina

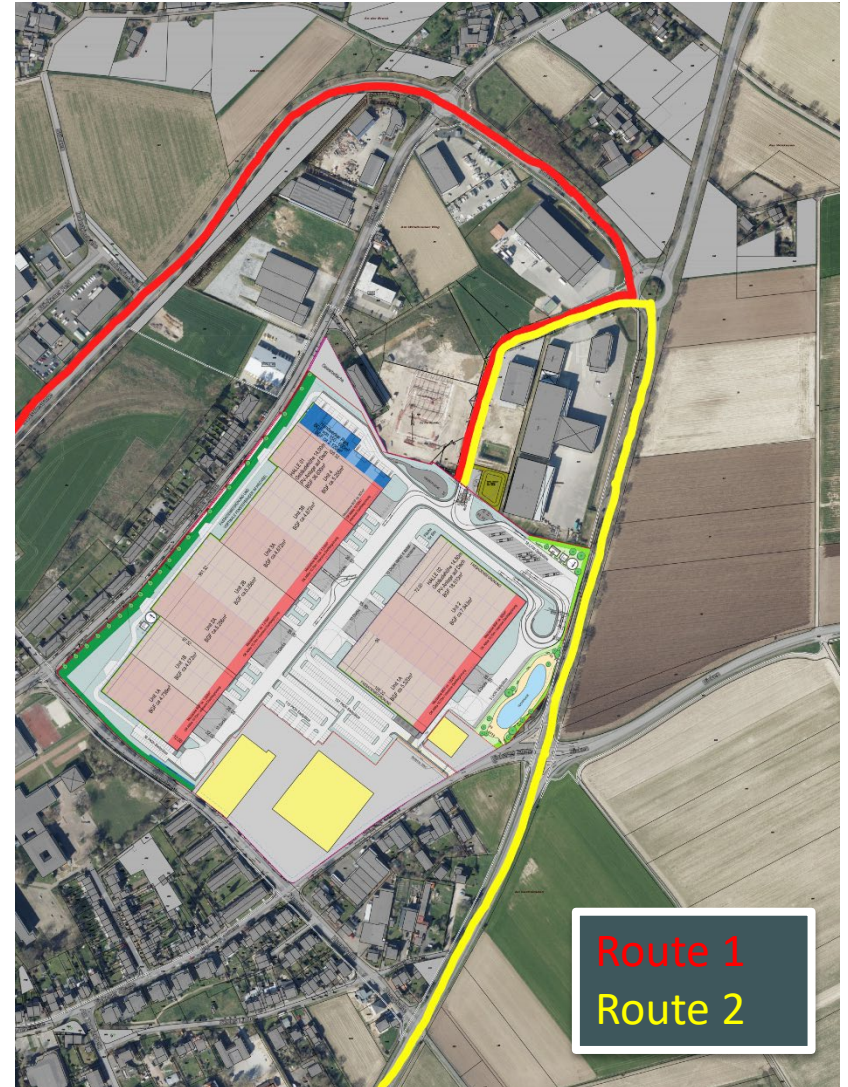


Bei Überschreitung: **Sanktionierung** der Mieter auf privatrechtlicher Ebene

Entsprechende Pönalen ebenfalls im **Mietvertrag** festgehalten



Zählung und Zuordnung der Mieter-Verkehre (gesamte Erfassung von Pkw, Lkw und Vans) von **Schrankensystemen**  
Nachträgliche Auswertung der Verkehre in absoluten Zahlen



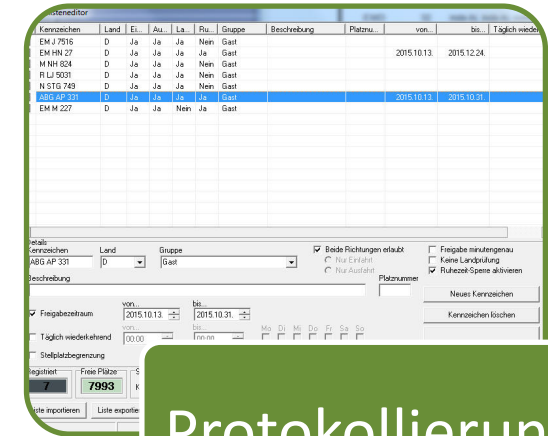
# Kontrollsysteme durch vernetzte Schrankenanlagen



Identifizierung  
Kennzeichen



Öffnen der  
Schranke



| Kennzeichen | Land | El. | Au. | La.  | Ru.  | Gruppe | Beschreibung | Platznr. | von         | bis         | Täglich wieder |
|-------------|------|-----|-----|------|------|--------|--------------|----------|-------------|-------------|----------------|
| EM J 7516   | D    | Ja  | Ja  | Ja   | Nein | Gast   |              |          |             |             |                |
| EM HN 27    | D    | Ja  | Ja  | Ja   | Ja   | Gast   |              |          | 2015.10.13. | 2015.12.24. |                |
| M NH 624    | D    | Ja  | Ja  | Ja   | Nein | Gast   |              |          |             |             |                |
| FLU 5001    | D    | Ja  | Ja  | Ja   | Nein | Gast   |              |          |             |             |                |
| N STG 749   | D    | Ja  | Ja  | Ja   | Nein | Gast   |              |          |             |             |                |
| EM M 227    | D    | Ja  | Ja  | Nein | Ja   | Gast   |              |          | 2015.10.11. | 2015.10.31. |                |

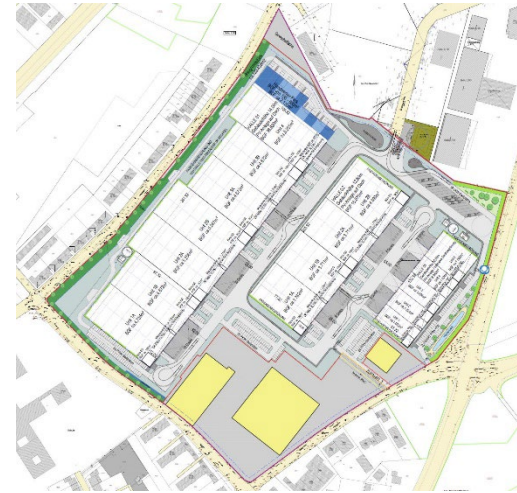
Freigabezeitraum: von 2015.10.13. bis 2015.10.31. Täglich wiederkehrend: 00:00

Stellplatzbegrenzung: registriert, Freie Plätze: 7993

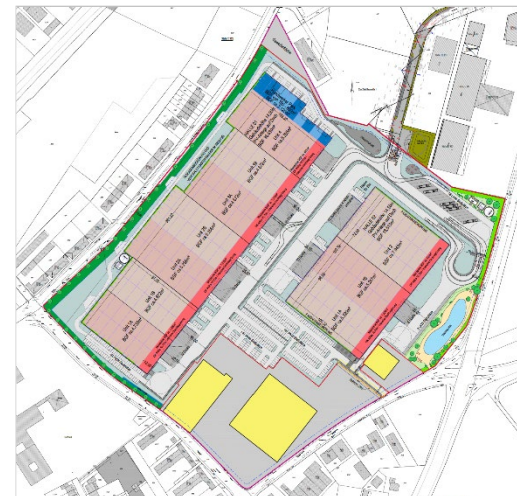
Protokollierung

# MLP Business Park Niederrhein in Schwalmatal: Ready for takeoff

- ✓ Innovatives Konzept mit Handwerker Park für breiten Nutzermix
- ✓ Mehr Gewerbeeinheiten
- ✓ Ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter
- ✓ Begrünung der Dächer und Fassaden & Abstufung der Gebäuderückseite zur visuellen Auflockerung
- ✓ Grünflächen zur Öffnung der Ansicht vom Gewerbepark zur Heerstraße
- ✓ Reduktion des Fahrzeugaufkommens
- ✓ Sichert Gewerbesteuererinnahmen und Arbeitsplätze
- ✓ Konzept entspricht dem Flächennutzungsplan



Layout **ohne**  
Schwalmtaler Betrieb



Layout **mit**  
Schwalmtaler Betrieb

***MLP freut sich auf die gemeinsame Umsetzung!!!***

**Wir freuen uns auf Ihre Fragen!**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Patrick Schumacher-Kurowski  
Country Manager Germany & Austria

MLP Germany Management GmbH  
Pacellistraße 6-8  
D-80333 München

e: [p.kurowski@mlpgroup.com](mailto:p.kurowski@mlpgroup.com)

Developing.  
Building.  
**Satisfying**



[www.mlpgroup.com](http://www.mlpgroup.com)



# Eindrücke



# Eindrücke

