



# AREAL BÖHLER

## Der Innovations- und Messestandort

# AREAL BÖHLER in Zahlen

40

Gebäude

125.000 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche

23ha

Grundstück

150

Gewerbliche Mieter\*innen

1.200

Arbeitsplätze

350.000

Besucher\*innen jährlich

6

Messe- & Eventlocations

6

Gastronomien mit  
unterschiedlichen Angeboten

4

Fitness- & Sportmöglichkeiten

67

Ladestationen

500

Fahrradstellplätze

2.000 kWp

Photovoltaik Anlagen

# Entwicklung



# Wie ist das AREAL BÖHLER strukturiert?

Jamestown Areal Böhler GmbH & Co. KG	Areal Böhler Betriebs GmbH	Areal Böhler Location Management GmbH
<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentümerin des Areals</li><li>• Vermieterin</li><li>• Bauherrin</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Standortverwaltung</li><li>• Asset Management</li><li>• Creative Management</li><li>• Energieversorger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betreiberin der Messe- und Veranstaltungshallen</li></ul>
Familie Kahl	Geschäftsführung durch P. Gellenbeck & S. Kahl  19-köpfiges Team	Geschäftsführung durch P. Gellenbeck (J. Schreiner als Prokurist)  5-köpfiges Team

# Der Jamestown-Ansatz

Erfolg bedeutet für Jamestown, dass alle Interessensgruppen bei einer Immobilieninvestition profitieren. Dazu gehören die Kommunen im Umkreis und deren Bevölkerung sowie unsere Mieter\*innen, Besucher\*innen und Investor\*innen.

## Aufbau einer sozialen und kulturellen Identität

Jamestown entwickelt alt-industrielle Gebäude und Areale zu international wettbewerbsfähigen Standorten von morgen. Hierbei liegt der Fokus auf dem Aufbau einer einzigartigen kulturellen und sozialen Identität und der Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen.

## Förderung der Gemeinschaft

Etablierung eines gemeinschaftsorientierten Umfeldes, in dem sich Menschen wohl fühlen. Dazu gehört oft die Schaffung eines breiten Food & Beverage Angebots mit lokalen Betreibern und authentischem Ambiente.

## Aktive Standortentwicklung

## Aktive Gestaltung des Mieter-Mixes

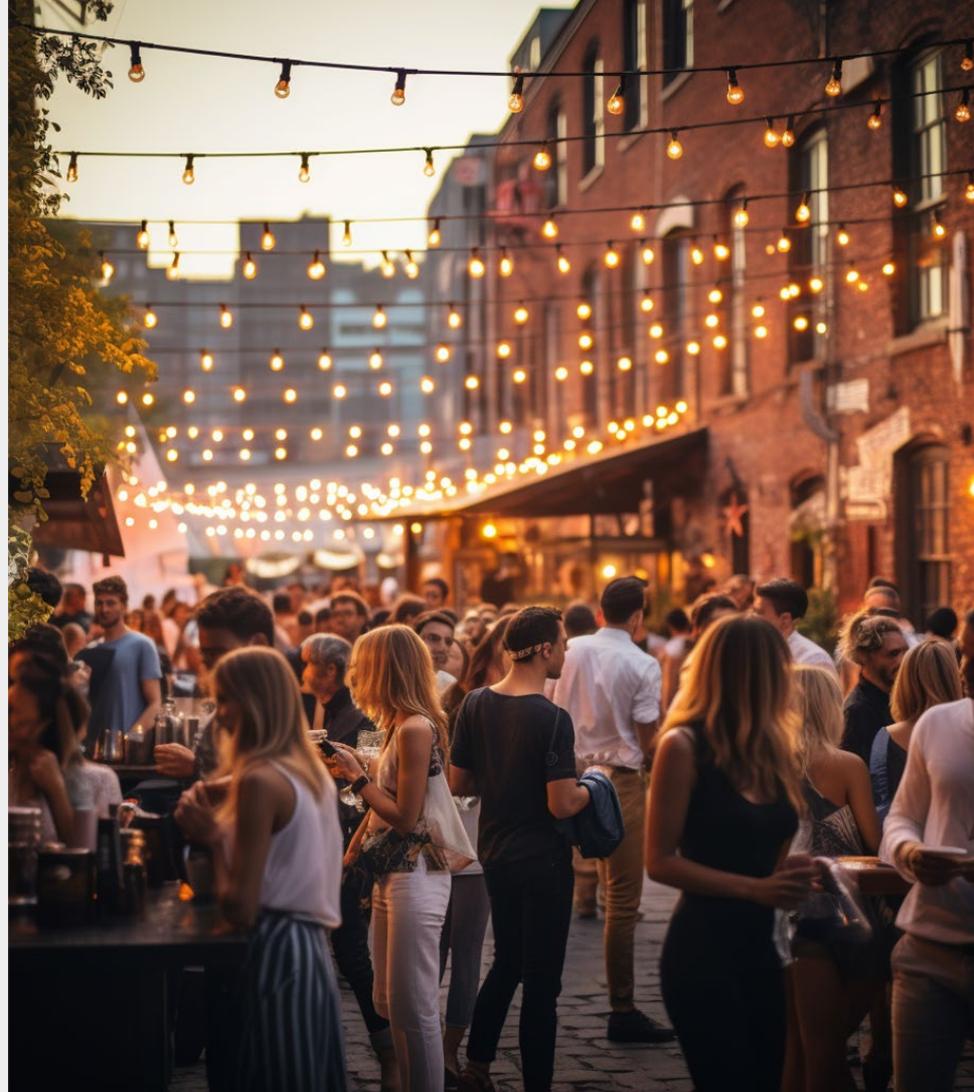
Erzeugen von Synergien durch Implementierung unterschiedlicher Nutzungsarten innerhalb einer Immobilie sowie die Auswahl eines ausgewogenen Mieter-Mixes aus unterschiedlichen Branchen.

## Steigerung der Zukunftsfähigkeit

Einführung höchster Nachhaltigkeitsstandards und innovativer Technologien im Rahmen der Umgestaltung und des Betriebs der Immobilie, sowie Aktivierung des Standortes durch die Organisation regelmäßiger Veranstaltungen.

# Der Jamestown-Ansatz

- Eigenes Management durch Integration aller relevanten Funktionen:
  - Facility-Management
  - Property-Management
  - Asset-Management
  - Creative- und Marketing-Management
  - Bau- und Projektsteuerung
- „Places instead of Spaces“ – Schaffung eines einzigartigen Standortes
- Einbindung der Mieter, der Nachbarschaft und der Besucher in die Böhler-Community
- langfristige und nachhaltige Vorgehensweise
- Bereitstellung des notwendigen Kapitals



# Das BÖHLER-Credo

Wir respektieren die Geschichte des Standortes, bewahren altindustrielle Architektur und führen das Areal in ein neues Zeitalter.

Wir sind Pionier für eine nachhaltige Zukunft.

Wir sind ein Ort der Begegnung für Innovation & Kultur.

Wir bieten unseren Mietern den Rahmen für individuelles Wachstum und wirtschaftliche Entwicklung.

Wir sind uns unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

Wir transformieren ein ehemaliges Stahlwerk mit Schwerindustrie in einen grünen und vitalen Zukunftsstandort.

# Welche Probleme müssen wir lösen?

Anfahrt und Verkehr bei Großveranstaltungen

Das Areal als die “Hitzeinsel” Meerbuschs

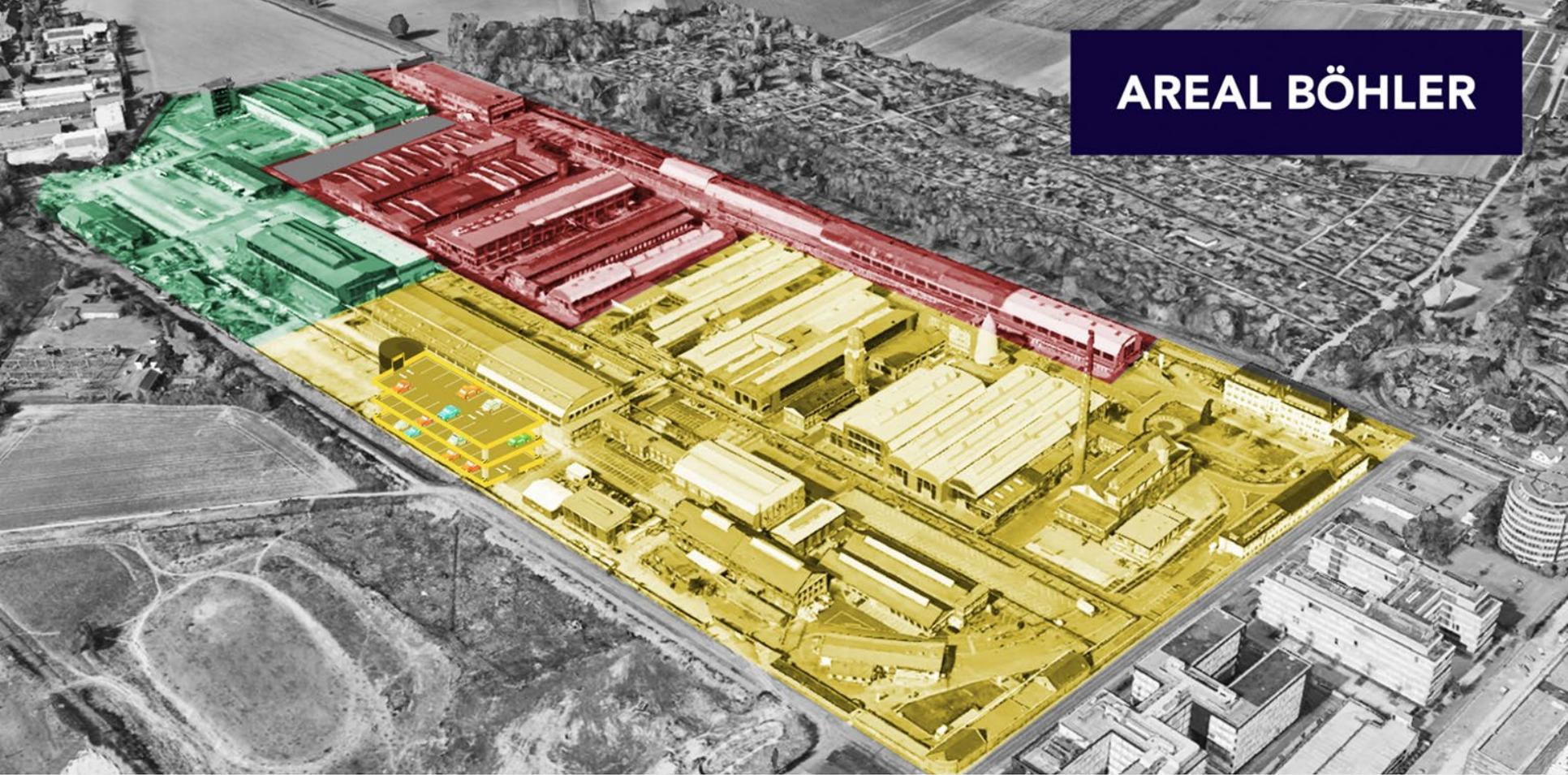
Parkplatzsituation

Zugänglichkeit in Richtung Meerbusch

Navigation und Beschilderung

Übergreifendes Brandschutz- und Risikomanagement

# AREAL BÖHLER



Entwicklungsphasen



2023-25

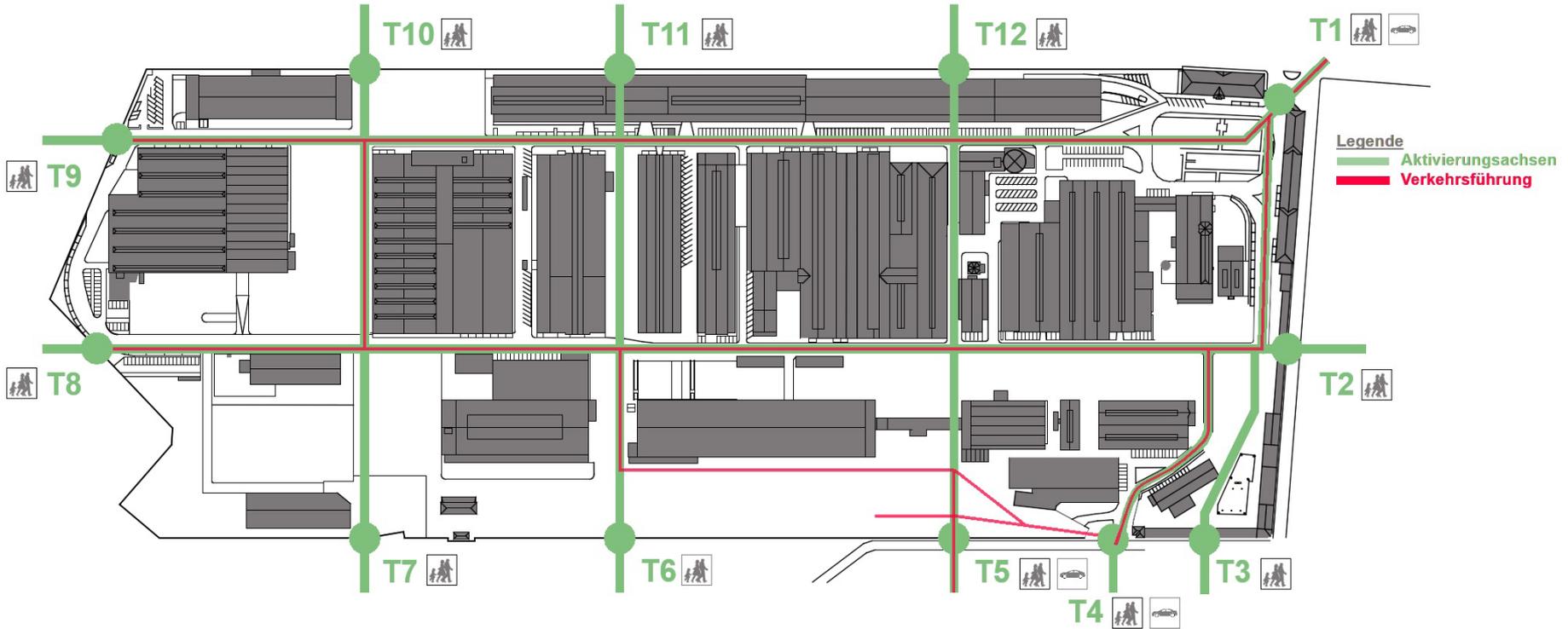


2026-28

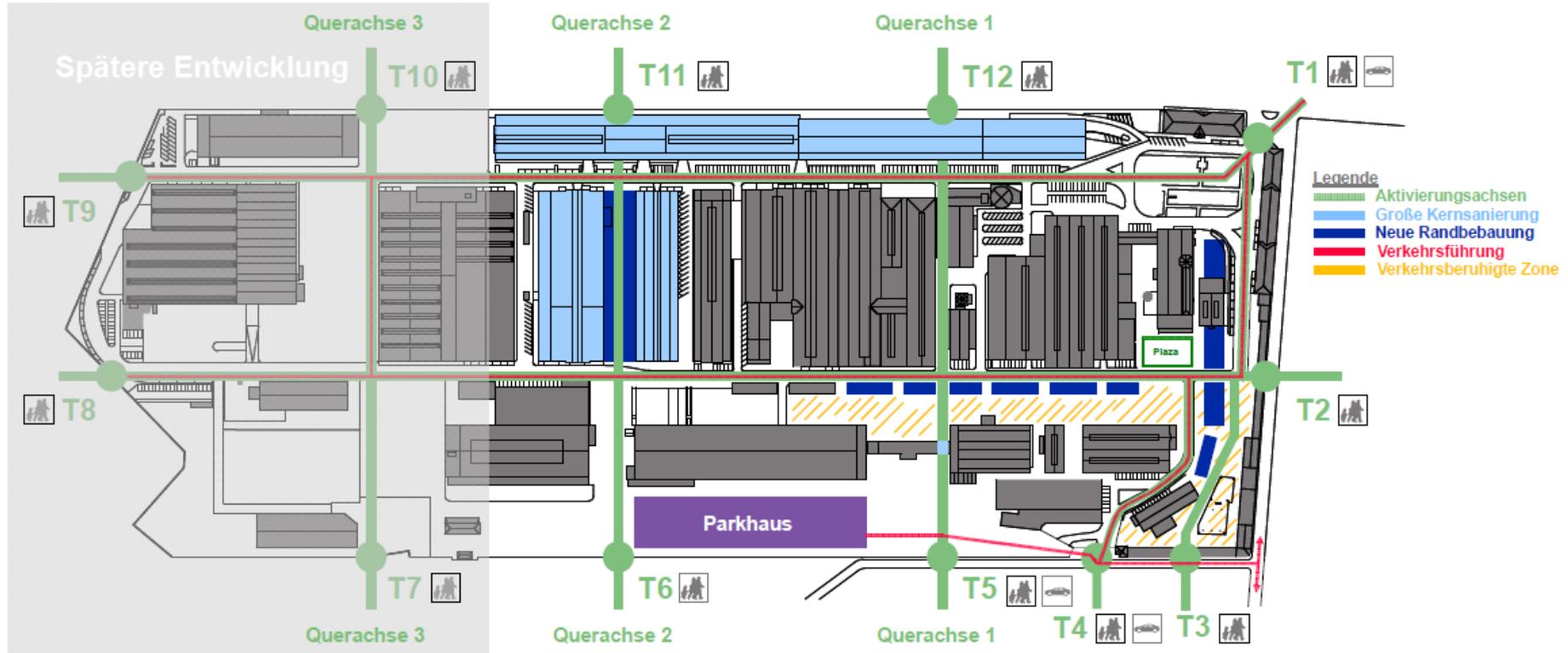


2029-33

# Öffnung des Areals in alle Richtungen



# Weiterentwicklung in den nächsten fünf Jahren



# Entwicklungszone 1 – 2023 bis 2025

## Bestandssicherung & Entwicklung

---

- Ausbau des gastronomischen Viertels
- Aktivierungsveranstaltungen über das gesamte Jahr hinweg
- Ausbau der Fußgängerzone im südlichen Areal

## Neubauten & Nutzungsänderungen

---

- Entwicklung von neuer Randbebauung entlang der Fußgängerzone
- Umnutzung von diversen kleinen Mietflächen zu Gastronomien, Einzelhandel und Kunst & Kultur
- Neubau eines Parkhauses mit ca. 1.200-1.500 Stellplätzen

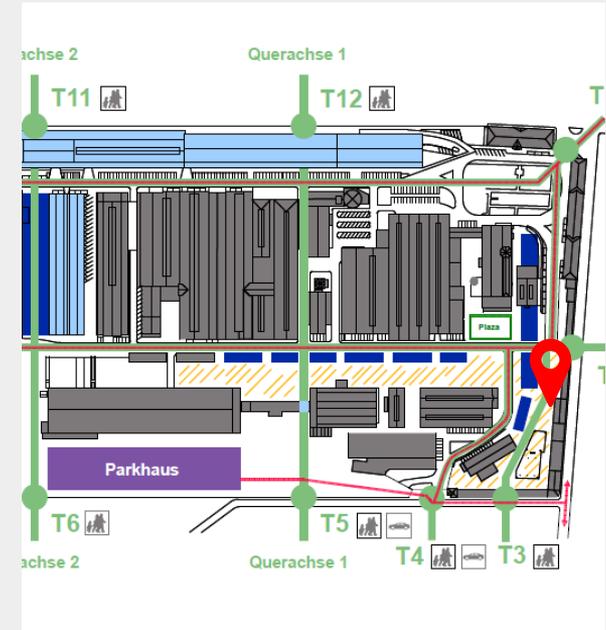
## Fußgänger, Straßenverkehr & Freiflächen

---

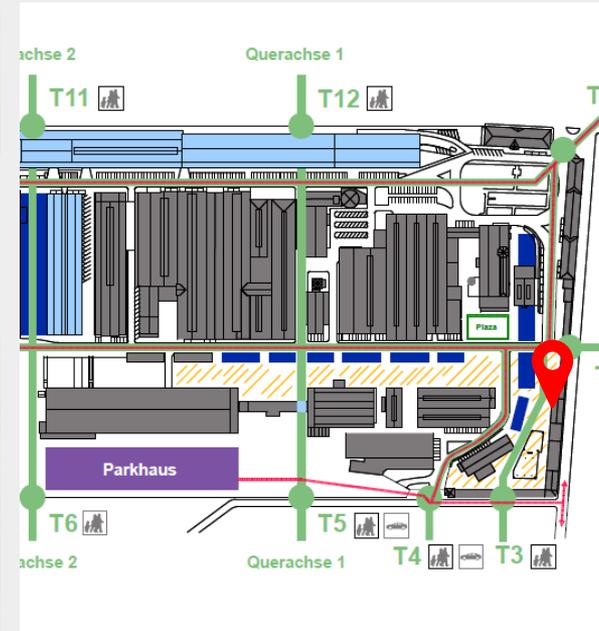
- Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes bis Ende 2023
- Entsiegelung diverser Flächen zur Begrünung und Vitalisierung
- Aktivierung der neuen Querachse 1 sowie die Öffnung für Fußgänger & Fahrrad
- Dauerhafte Aktivierung von Tor 4 und Öffnung von Tor 5
- Öffnung nach Meerbusch an den Toren 8 & 9
- Öffnung zur Böhlerstraße an Tor 2



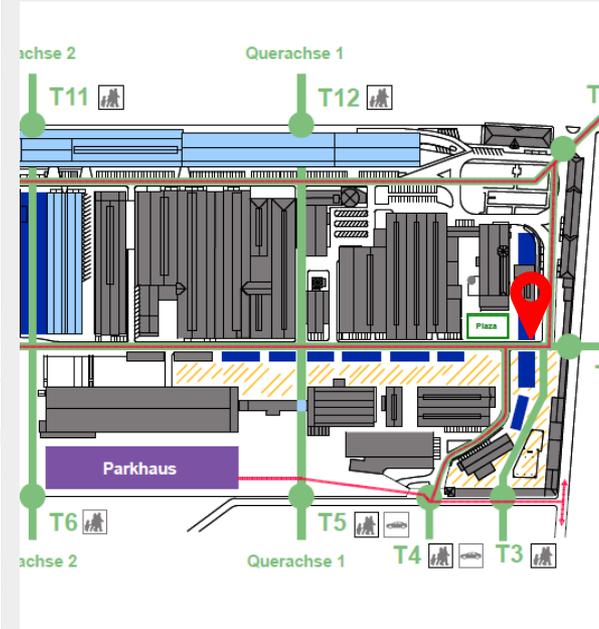
# Entwicklungszone 1 – Neue Fußgängerzone



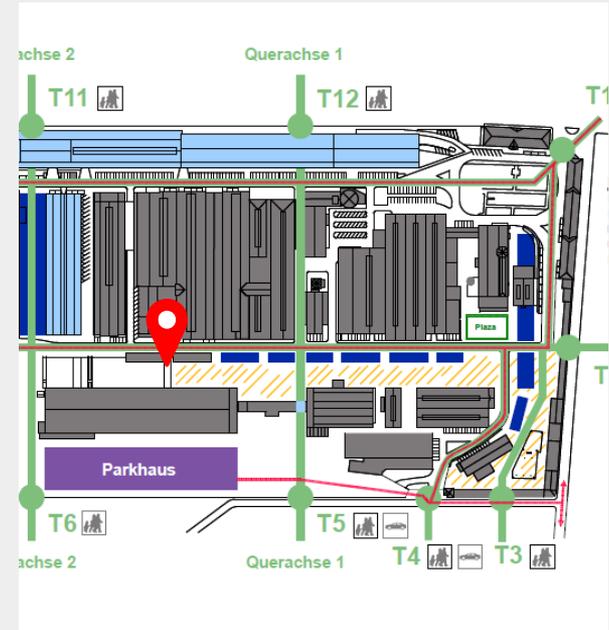
# Entwicklungszone 1 – Neue Fußgängerzone



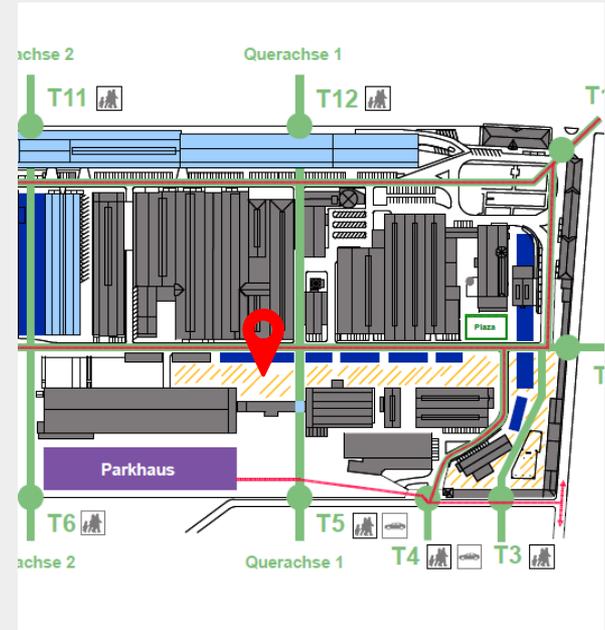
# Entwicklungszone 1 – Messeplaza



# Entwicklungszone 1 – Ateliers und Lofts



# Entwicklungszone 1 – Ateliers und Lofts



# Beispiele für die Umnutzung – Restaurant Les Halles

Vorher



Nachher



# Entwicklungszone 2 – 2026 bis 2028

## Nutzungsänderung

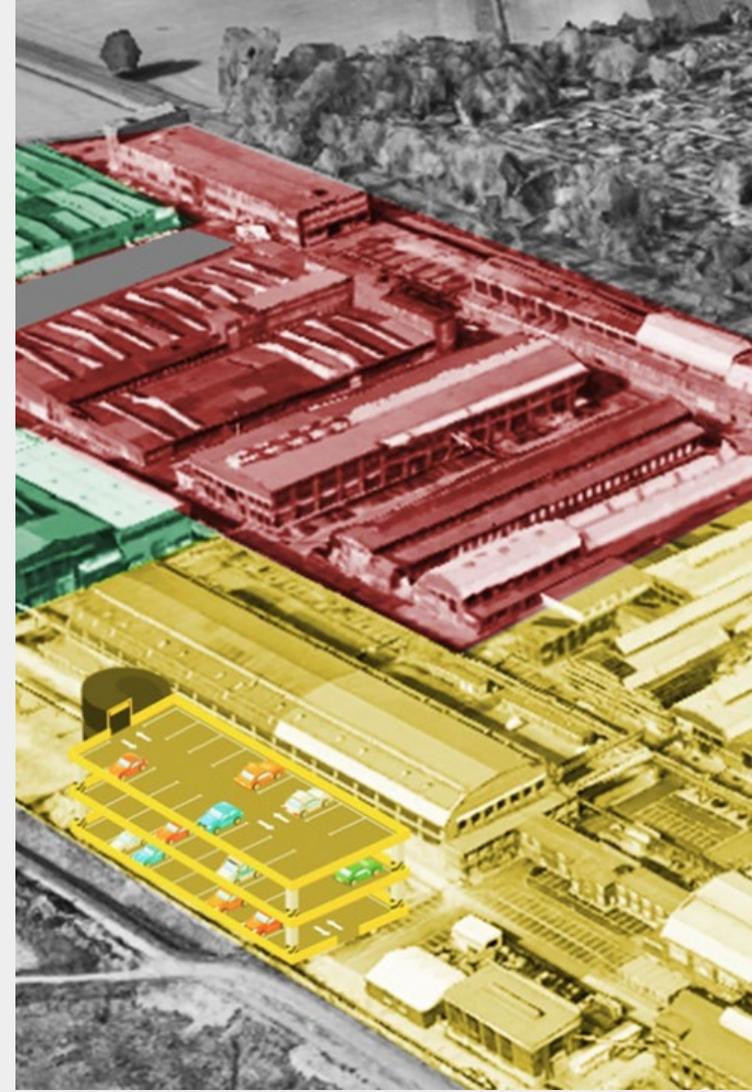
---

- Halle 22 mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> BGF | Forschung & Entwicklung / Life Science
- Halle 21 mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> BGF | Entwicklung gemäß Nutzerideen
- Halle 23 mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF | Entwicklung gemäß Nutzerideen

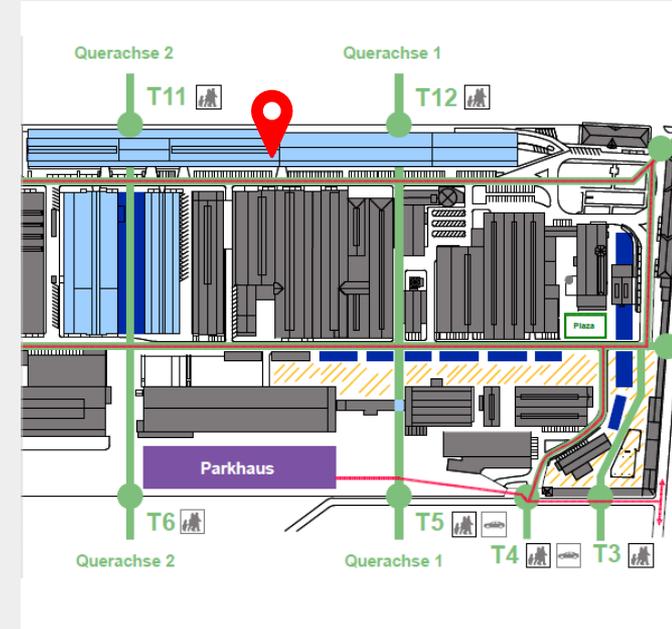
## Neubauten

---

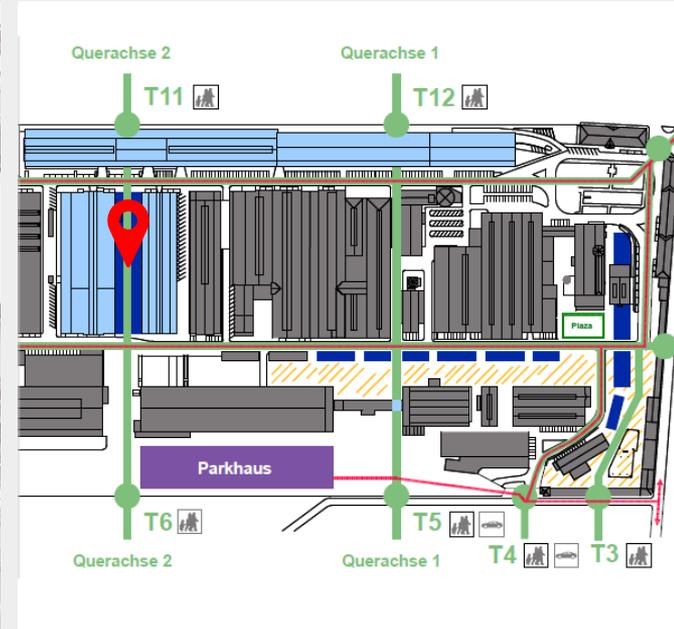
- Gebäude 14 mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> BGF zur gewerblichen Mischnutzung, Großküche, Büro mit ca. 500 Arbeitnehmern für einen Bestandsmieter
- Parkgarage unter Gebäude 14
- Aktivierung der neuen Querachse 2 sowie die Öffnung für Fußgänger & Fahrrad



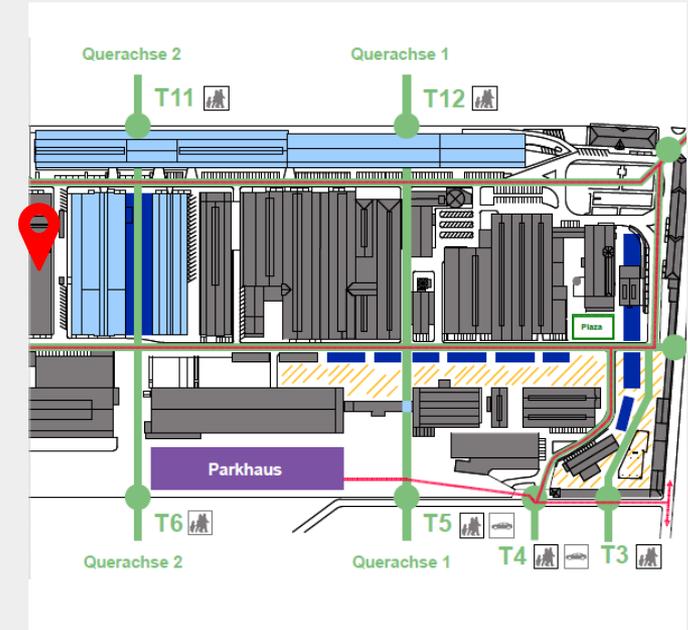
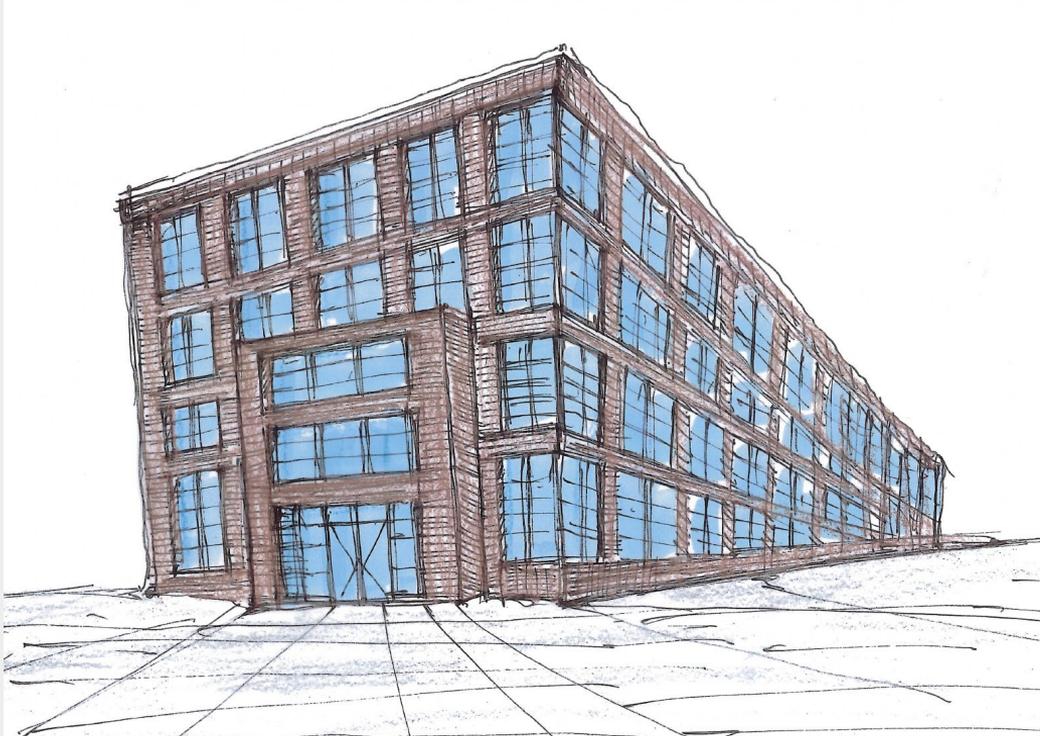
# Entwicklungszone 2 – Halle 22



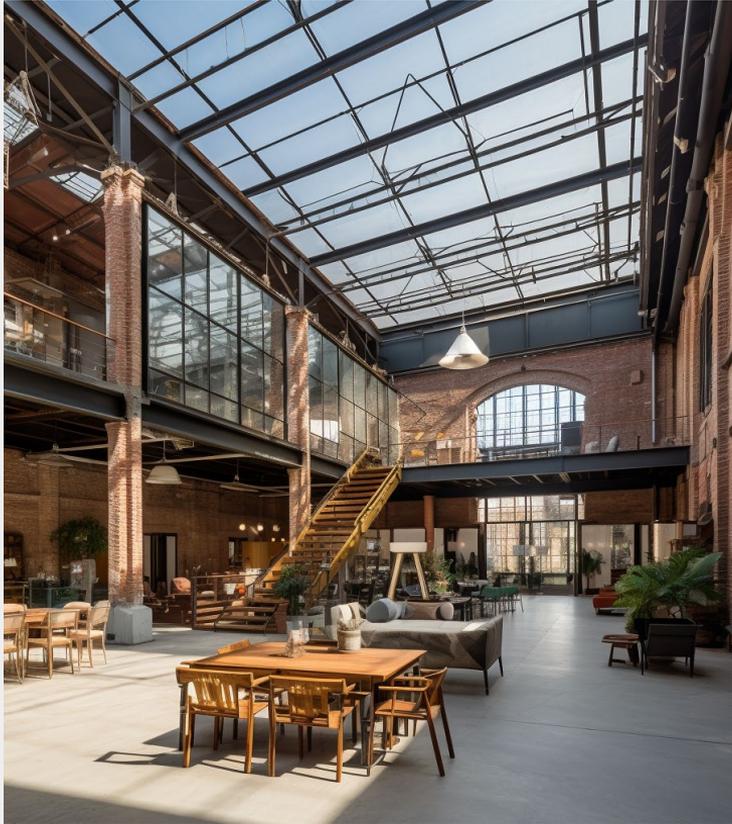
# Entwicklungszone 2 – Halle 21 und Halle 23



# Entwicklungszone 2 – Gebäude 14



# Entwicklungszone 2 – Look & Feel nach Kernsanierungen



# Beispiel für die Kernsanierung – Rheinriff

Vorher



Nachher



# Entwicklungszone 3 – Ab 2029

## Neubauten

---

- Entwicklung der Nachverdichtungsflächen mit einem Potenzial von ca. 50.000 m<sup>2</sup> BGF
- Aktivierung der letzten Querachse 3

## Geländeentwicklung

---

- Förderung der Verkehrsberuhigung und Entwicklung neuer Mobilitätsformen am Standort
- Entsiegelung der weitläufigen Betonplatten zur nachhaltigen Begrünung und Revitalisierung
- Aufbau einer langfristigen Asset Vision bis 2040



# Mobilitätskonzept

- Entwicklung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes für den Standort
- Generelle Reduzierung des PKW- und LKW-Verkehrs auf festgelegte Routen und zu definierten Zeiten, Schaffung einer größeren Fußgängerzone
- Entwicklung von Parkzonen und feste Zuweisung von Parkflächen an Mieter
- Zulassung & Aktivierung von neuen Mobilitätsformen am Standort wie Sharing-Modelle, Scooter, Fahrrad und autonome Busse
- Sichere Anbindung an den ÖPNV an Tor 1 für Fußgänger und nicht motorisierten Verkehr
- Dauerhafte Aktivierung der Torzufahrt 4 zur nachhaltigen Entlastung des Verkehrsknotenpunkts Tor 1
- Errichtung einer neuen Zufahrt (Tor 5) entlang der zweiten Aktivierungsachse zur Bewirtschaftung des Parkhauses



# Beispiele für gewünschte Nutzungen



Forschung &  
Entwicklung



Zukunfts-  
technologien



Life Science &  
Healthcare



Kreativwirtschaft



Kunst & Kultur



Design & Mode



Manufakturen



Lokale Brands



Marktplatz für  
kleinere Shops



Urban Farming

# Teil der Nachbarschaft



Öffnung des Areals für alle  
(durch die neuen Achsen)



Events für Mieter und Nachbarschaft  
(Weihnachtsmarkt, Kunst ab Werk, Böhler-  
Straßenfest, Nachbarschaftsfest)



Kostenfreie Sport- und Freizeitprogramme,  
kulturelles Angebot, wechselnde Food-Trucks



Einbindung aller Stakeholder (Böhler-  
Stammtisch, Böhler-Townhall,  
Newsletter, App, Umfragen)



Förderung der Mieter durch zentrales Standort-  
Marketing, Beratungsangebote,  
Vernetzung der Mieter untereinander



Soziale und kulturelle Projekte (Charity-  
Events, Industrie- und Erlebnisweg, Böhler-  
Stiftung)

# ESG

## Environment

- Ausbau Photovoltaik
- Monitoring von Energien
- Smart Metering
- Mehr Flächen entsiegeln
- Anteil Grün- und Wasserflächen erhöhen
- Ausbau Elektromobilität
- Pilotprojekte:
  - Zirkuläres Gebäude
  - Wasserstoff
  - Brennstoffzellen

## Social

- Kita
- Kunst & Kultur
- Förderung von kleineren Mietern
- DEI (Diversity, Equity, Inclusion)
- LGBTQ+
- Böhler-Stiftung
- Community-Ansatz
- Böhler-Werkskapelle

## Governance

- Ansiedlung von Mietern nach dem Böhler-Credo
- Überprüfung von Zulieferern auf ESG-Kriterien
- Transparentes Reporting / Offenlegung
- Ethische Geschäftsentscheidungen

# Fazit & Ausblick





# AREAL BÖHLER