

HAGEDORN

REVITAL

WIR DENKEN NEU.
WIR SETZEN UM.

GRUNDSTÜCKE – AUS ALT MACH NEU



**NEUES LEBEN FÜR
VERGESSENE FLÄCHEN**



THOMAS HAGEDORN
Geschäftsführender Gesellschafter



RICK MÄDEL
Geschäftsführer Hagedorn Revital GmbH

HAGEDORN PHILOSOPHIE

Unsere Gesellschaft steht vor einer großen Herausforderung: der nachhaltigen und klimaneutralen Transformation. Auch der Immobiliensektor muss hierzu seinen Beitrag leisten. Neue Häuser werden immer energieeffizienter gebaut, Bestandsimmobilien werden nachgerüstet. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Verbrauch neuer Flächen bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein.

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 Gewerbe Parks entwickelt, die echten städtebaulichen Mehrwert schaffen. Und auch in zahlreichen direkten Entwicklungskooperationen mit kommunalen Gesellschaften konnte Hagedorn sich als starker Partner für die Ziele der Stadtentwicklung bewähren.

Unsere Expert:innen greifen dabei auf das gesamte Know-how der Hagedorn Unternehmensgruppe als Full-Service-Dienstleister für die Aufbereitung von Grundstücken zurück. Bei uns gilt die Hagedorn-Philosophie: alles aus einer Hand. Wenn gewünscht, bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

VORSTELLUNG REVITAL

Neues Bauland zu schaffen, gehört zu den großen Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche steht. Der Fortschritt braucht immer mehr Raum. Gleichzeitig sind freie Flächen knapp, denn viele Städte und Gemeinden vermeiden aus ökologischen Gründen Neuversiegelungen.

Das bedeutet: Altes muss weichen, damit Neues kommen kann. Vom Brownfield zum Greenfield, wie es in der Fachsprache heißt. Das beginnt im Kleinen und endet bei den wirklich großen Dingen – ausgedienten Güterbahnhöfen, verfallenen Industriekomplexen oder stillgelegten Kraftwerken.

Um diese Zeugen einer vergangenen Zeit schnell, effizient und nachhaltig wieder in ein Greenfield mit Potenzial zu verwandeln, braucht es einen starken Partner – einen, der anpackt, wo andere zögern. Einen Partner wie die Hagedorn Revital GmbH.

Für viele Eigentümer:innen stellt ein Brownfield eine ungewollte Herausforderung dar, die ihre Bilanzen und Ressourcen belastet. In den meisten Fällen fehlt dort besonders das Know-how und die Möglichkeiten, sich selbst um eine Folgeentwicklung zu bemühen. Für diese Fälle bietet sich Hagedorn Revital als idealer Partner an und steht für zügige Ankaufprozesse, Bestnoten im Recycling und die hundertprozentige Übernahme aller Risiken – wir kaufen wie gesehen. Doch was uns vor allem auszeichnet, ist die schnelle Umsetzung. Denn mit der Revital wird die Hagedorn-Karte gezogen.



**VOM BROWNFIELD
ZUM GREENFIELD**

VORSTELLUNG HAGEDORN

UND EINORDNUNG VON REVITAL IN DIE UNTERNEHMENSGRUPPE

Der Name Hagedorn steht für hohe Kompetenz, Qualität, Sicherheit und Sorgfalt. Die Hagedorn Unternehmensgruppe ist Deutschlands leistungsstärkster Rundum-Dienstleister in den Bereichen Abbruch, Entsorgung, Tiefbau und Flächenrevitalisierung. Die Prozesskette umfasst zudem die Sanierung von Altlasten, Recycling und das Stoffstrommanagement, die Erstellung von Außenanlagen sowie die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte. Revitalisierung aus einer Hand? Kein Problem mit Hagedorn! Dank Erfahrung, Know-how, modernster Technik und einer ausgeprägten Servicementalität liefert Hagedorn Spitzenleistungen und setzt Standards in der Branche.

Innerhalb der Hagedorn Unternehmensgruppe ist die Revital GmbH der Spezialist für das Erkennen schlummernder Flächenpotenziale. Ausgediente Flächen bereiten wir so vor, dass sie als Greenfield nahtlos für die weitere Nutzung übernommen werden können. Wir übergeben sie unseren Kund:innen in baureifem Zustand als neue Flächen für ihre Projektentwicklung.

ABBRUCH
UND
ALTLASTEN-
SANIERUNG

ENTSORGUNG
UND
STOFFSTROM-
MANAGEMENT

TIEFBAU UND
AUSSENANLAGEN

REVITALISIERUNG
UND NUTZUNG-
KONZEPTE

WIE GEHEN WIR VOR?

VON DER BRACHFLÄCHE ZUM FILETSTÜCK

Unsere Immobilienexperten nehmen die Brownfields genauestens unter die Lupe. Weil Potenzial und Risiko zumeist dicht beieinander liegen, bestimmen wir zunächst die Altlasten und eventuell vorhandene Risiken. Und dann gilt: gekauft wie gesehen.

Mit Erfahrung und Sachverstand analysieren wir übergeordnete Bedarfe und ermitteln so Markt- und Nutzungspotenziale. Dabei immer im Blick: die Bedürfnisse aller Zielgruppen. Denn wir wissen: Eigentümer, Investoren, Logistiker und Projektentwickler betrachten Konversionsflächen aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln. Danach prüfen wir die baurechtlichen Belange sorgfältig und beschaffen für unsere Kunden das Planungsrecht.

Unsere Spezialität ist es, Dinge neu zu denken und dort, wo viele nur ein heruntergekommenes Objekt sehen, die Zukunft im Kopf beginnen zu lassen. Und das alles aus einer Hand und typisch Hagedorn: schnell, sauber, zuverlässig und verbindlich. So entstehen an Standorten in Deutschland perfekte Flächen, die Investor:innen durch ihre vielseitigen Nachnutzungsmöglichkeiten begeistern. Von der Brachfläche zum Filetstück.

GROSSPROJEKT KRAFTWERKS- ENTWICKLUNG

MIT GROSSEM KNALL VOM
AUSGEDIENTEN KRAFTWERK ZUM
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK

Zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel stand einst das Steinkohlekraftwerk Gustav Knepper. Ein Riese aus vergangenen Zeiten. Bis 2014 qualmte hier ein riesiger Schlot; dann wurde das Kraftwerk vom Netz genommen. Übrig blieben eine 59 Hektar große Brache, 750.000 Kubikmeter umbauter Raum und der dringende Wunsch nach einer zukunftsorientierten Revitalisierung des strategisch günstig gelegenen Areals an den Autobahnen A2 / A42 / A45. Lange traute sich niemand an die Neugestaltung heran – zu unkalkulierbar erschien das Risiko. Doch dann übernahm die Revital nicht nur die Fläche samt Kraftwerk, sondern auch alle damit verbundenen Risiken.

Zwei Kommunen waren am Kraftwerk beteiligt. Gemeinsam mit den Planer:innen der Revital wurde auf Basis des komplexen und anspruchsvollen Planungsrechts ein für beide Kommunen optimales Nachnutzungskonzept für Gewerbe, Industrie und Logistik geplant. Für die komplette Revitalisierung waren zwei bis drei Jahre angesetzt, in denen die gesamte Hagedorn-Prozesskette zum Einsatz kam: Abbruch, Rückbau, Sanierung der Altlasten, Baurechtschaffung und Tiefbau.



**WIR SPAREN KOSTEN
UND ZEIT – UND DAS
BEI VOLLER ÜBERNAHME
DER RISIKEN**

AUF EINEN BLICK

PROJEKTINFORMATIONEN

- Dauer: 5 Jahre
- Umfang: 580.000 qm Grundstück
- Leistungen: Nachnutzungskonzept, Rückbau, Sprengung, Altlastensanierung, Bodenmanagement & Recycling, Tiefbau
- Schaffung Planungs- und Baurecht
- Strukturwandelprojekt Kraftwerksrückbau
- Ankauf mit voller Risikoübernahme
- Einsatz moderner Technik: Geländemodellierung mittels BIM-Methode
- Außerordentliche Effizienz: sehr große Fläche mit immensen Mengen an Abbruchmaterial (Recyclingquote fast 100 %) in sehr kurzer Zeit (3-4 Jahre statt der üblichen 8-10) baureif entwickelt

AUF EINEN BLICK

PROJEKTINFORMATIONEN

- Dauer: 3 Jahre
- Umfang: 54.000 qm für alle Teilprojekte zusammen
- Leistungen: Abbruch und Altlastensanierung, Tiefbau, Hochbau
- Schaffung Planungs- und Baurecht
- Übernahme aus Insolvenzmasse
- Innenstadtnahe Quartiersentwicklung mit Wohnen, Gastronomie und Logistik



BEI B+R
DAS BESTE AUS
ALLEN WELTEN
VEREINT

MISCHNUTZUNG

AUS BRACHLIEGENDER INSOLVENZMASSE ENTSTEHT VIELFÄLTIGER NUTZUNGSMIX

Manchmal sind Dinge so lange da gewesen, dass sich niemand vorstellen kann, dass dort etwas anderes sein könnte. Genau so war es beim einstigen B+R-Gelände im Gütersloher Norden. Nach der Insolvenz des Traditionsbetriebs lag die Fläche erst einmal brach. Bis sich die Revital ihrer annahm. In nur zwei Jahren wurde die Fläche baureif gemacht.

Die aufbereitete Fläche bestand am Ende aus drei Teilstücken. Um aus jedem Teilstück das Beste herauszuholen, haben wir in drei ganz verschiedene Richtungen gedacht. Für zwei der Flächen wurde schnell eine passgenaue Nutzung identifiziert: Dort sollten ein DHL-Verteilzentrum und ein innovatives Burger-King-Restaurant mit deutschlandweit einzigartigem Konzept entstehen.

Den dritten Teil nutzen wir selbst. Für unsere Mitarbeiter:innen entsteht dort in Zeiten des Wohnungsmangels unser Boardinghouse. Eine moderne Unterkunft, die privaten Wohnungen gleicht, aber den Service hotelähnlicher Leistungen bietet. Die insgesamt 14 Wohneinheiten und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen wurden ausschließlich mit lokal ansässigen Baufirmen realisiert. Ein außergewöhnliches Projekt für unsere außergewöhnlichen Kolleg:innen..

QUARTIERS- ENTWICKLUNG GLEIS 13

AUS VERLASSENEM GÜTERBAHNHOF
ENTSTEHT MODERNES URBANES
QUARTIER

Regionen und Städte wandeln sich. Dinge, die früher als unverzichtbar galten, werden heute nicht mehr gebraucht. Der Verfall setzt ein. So war es auch beim ehemaligen Güterbahnhof im Herzen von Gütersloh. Denn das moderne Leben im urbanen Gebiet stellt neue Bedürfnisse an die Infrastruktur einer Stadt.

Deshalb wurden auf der 300 Meter langen und 38 Meter breiten Fläche vier neue Gebäude geplant. So entstanden 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche; dem Areal wurde durch einen modernen Gewerbemix und Freizeitangebote neues Leben eingehaucht. Die innovative Architektur sollte den zukünftigen Flächen einen einzigartigen Charme verleihen.

Eine echte Investition in die Stadt und ihre Menschen. Denn mit der Quartiersentwicklung am Gleis 13 werden Leben und Arbeiten neu definiert. Das eigentliche Highlight ist aber die Vielfalt, die heute dort zu finden ist – so abwechslungsreich wie die Stadt selbst. Das alles hat Gleis 13 für Gütersloh – aber auch überregional – zu einem städtebaulichen Leuchtturmprojekt gemacht.



WIR KÖNNEN NICHT
NUR **GEWERBEGEBIETE**,
WIR KÖNNEN AUCH
QUARTIERSENTWICKLUNG

AUF EINEN BLICK

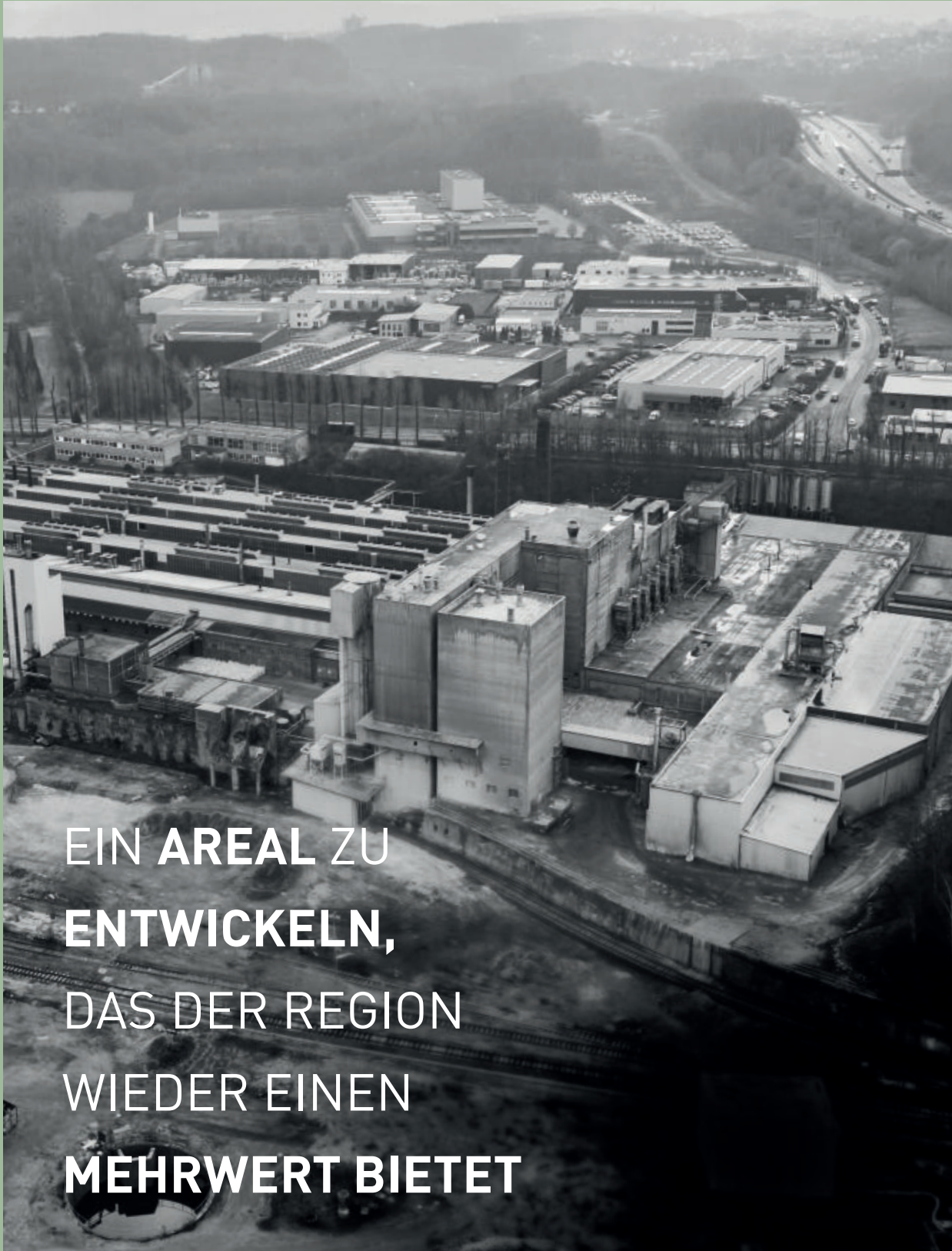
PROJEKTINFORMATIONEN

- Dauer: 5 Jahre
- Umfang: 10.000 qm Grundstück; 20.000 qm BGF
- Leistungen: Rückbau, Altlastensanierung, Tiefbau, Hochbauentwicklung
- Schaffung Planungs- und Baurecht
- Vermarktung
- Partner: BORCHARD GROUP
- Ehemaliger Güterbahnhof auf ungewöhnlicher Fläche
- Neudefinition des Nutzungscharakters des Areals
- Innenstadtentwicklung im stark verdichteten Raum sowie Überführung der Fläche in vielfältigen Nutzungsmix
- Projektentwicklung vom Abriss über den Neubau bis zur schlüsselfertigen Übergabe

AUF EINEN BLICK

PROJEKTINFORMATIONEN

- Dauer: 4 Jahre
- Umfang: rund 121.000 qm Grundstück
- Leistungen: Rückbau und Altlastensanierung, Entsorgung und Stoffstrommanagement, Tiefbau und Außenanlagen, Revitalisierung und Nutzungskonzepte
- Schaffung Planungs- und Baurecht
- Herausfordernde Topografie
- Nachhaltiges Flächenrecycling
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte
- Enge Zusammenarbeit mit Behörden und Wirtschaftsförderung



**EIN AREAL ZU
ENTWICKELN,
DAS DER REGION
WIEDER EINEN
MEHRWERT BIETET**



INDUSTRIEPARK

**AUS ALTER STEINFABRIK WIRD
ZEITGEMÄSSER INDUSTRIEPARK**

Die einstige Steinfabrik war lange Teil des Haldener Dolomitwerks und stand damit für eine Ära Hagener Industriegeschichte. Doch der Strukturwandel verschonte auch diesen Betrieb nicht. Nachdem der Standort aufgegeben worden war, lag die Fläche brach. Bis die Revital die Liegenschaft übernahm und sie nun zu einer baureifen Fläche entwickelt.

In Hagen spielen wir die komplette Klaviatur der Revitalisierung – und das auf einem topographisch herausfordernden Grundstück. Mit innovativen Verfahren entwickeln unsere Expert:innen aus dem Brownfield einen brandneuen Industriepark – effizient, kostenschonend und nachhaltig. Und schaffen so einen echten Mehrwert für den Wirtschaftsstandort Hagen und die gesamte Region. Dafür arbeiten wir eng mit den örtlichen Behörden und der Hagener Wirtschaftsförderung zusammen. Gemeinsam entwickeln wir einen Weg in eine neue Zukunft.

LOGISTIK- UND GEWERBEPARK

AUS UNZEITGEMÄSSER LIEGENSCHAFT
WIRD NACHHALTIGE LOGISTIK- UND
GEWERBEIMMOBILIE

Die Gewerbefläche an der Gustav-Winkler-Straße im Bielefelder Stadtteil Hillegossen war in die Jahre gekommen; der Gebäudebestand ökologisch nicht mehr zeitgemäß. Eine Verschwendung aus städtebaulicher Sicht, denn das perfekt angebundene Grundstück liegt nur acht Kilometer entfernt von der Bielefelder Innenstadt und verkehrsgünstig mit direkter Anbindung zur A2.

Hagedorn hat das große Potenzial des Standorts für Industrie und Gewerbe schnell erkannt – und 2019 Nägel mit Köpfen gemacht. Aus dem 53.000 Quadratmeter großen Grundstück, das aus zwei Teilflächen besteht, entwickelt die Hagedorn Revital zusammen mit ihrem Projektpartner GDD Development GmbH nun einen hochwertigen Logistik- und Dienstleistungspark, der den Ansprüchen moderner Nutzer gerecht wird.

Nachhaltigkeit steht dabei im Vordergrund. Die Gewerbehallen werden im KfW-40-Standard errichtet und erfüllen die neuesten Umwelt- und Energieeffizienzanforderungen. Auch die sehr gute ÖPNV-Anbindung zählt auf das Ziel ein. Vermarktet wird der Standort in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Bielefeld – an Unternehmen aus der Region und aufgrund seiner sehr guten Makrolage auch an überregionale Unternehmen.



**GROSSES
POTENZIAL DES
STANDORTS FÜR
INDUSTRIE UND
GEWERBE SCHNELL
ERKANNT**

AUF EINEN BLICK

PROJEKTINFORMATIONEN

- Dauer: 2 Jahre
- Umfang: 53.000 qm Grundstück in zwei Teilflächen
- Leistungen: Rückbau, Altlastensanierung, Entsorgung, Stoffstrommanagement, Entwicklung neuer Nutzungskonzepte, Hochbau
- Partner: GDD Development GmbH
- Projektumsetzung bis zur schlüsselfertigen Übergabe
- Hochbau nach neuesten Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzanforderungen
- Vermarktung in Abstimmung mit kommunaler Wirtschaftsförderung

KONTAKT



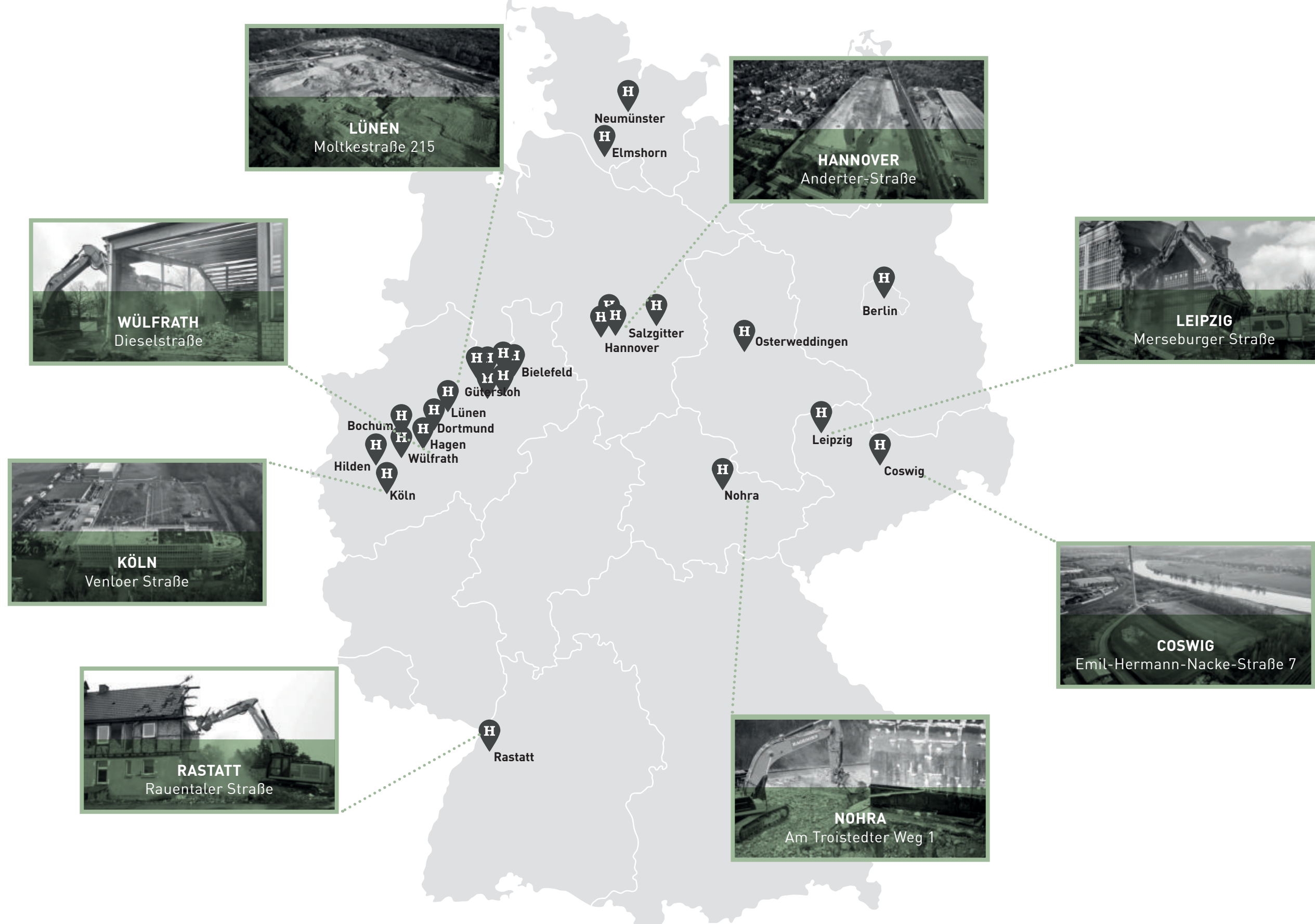
ALEXANDER EMDE

Leitung Projektentwicklung Revital
T +49 5241 50051 235
emde@ug-hagedorn.de



AXEL KÖSTER

Bereichsleiter Revital
T +49 5241 50051 105
koester@ug-hagedorn.de




ABSCHLUSS

Eines haben uns unsere Projekte ganz deutlich gezeigt: Geht nicht, gibt's nicht. Denn in jeder Fläche steckt Potenzial. Es muss nur entdeckt und gehoben werden. Egal ob es um ein riesiges Kraftwerk geht oder wir im dicht bebauten innerstädtischen Raum agieren – für Hagedorn und die Revital ist alles machbar. Wir stemmen Aufgaben jeder Größenordnung, denn wir sehen Herausforderungen und Chancen, bevor andere sie erahnen.

Die Revital ist Ihr starker und zuverlässiger Partner, mit klaren Standards und optimal abgestimmten Prozessen, wenn es um die Planung und auch um die Umsetzung geht.

Die Welt ist im Wandel. Auch unsere Städte und Gemeinden. Um der Flächenknappheit zu begegnen, nicht immer weiter zu verdichten und zu versiegeln, kann vielen Arealen neues Leben eingehaucht werden. Was jahrelang als abgeschlossen galt, birgt ungeahntes Potenzial. Auch bei Ihnen.



HAGEDORN REVITAL GMBH
Werner-von-Siemens-Straße 18
33334 Gütersloh
T +49 5241 50051 0

info@ug-hagedorn.de
www.ug-hagedorn.de

Ein Unternehmen der **HAGEDORN** Gruppe