

ONE 17



SASSENSCHIEDT

WILLKOMMEN IM SÜDEN!

Im bestens angebundenen Düsseldorfer Stadtteil Holthausen, zwischen dem Areal des Global Players Henkel und dem Reisholzer Industriehafen, liegt das innovative Bürogebäude **ONE17**. Sein Name steht für eine gute Adresse: Bonner Straße 117.

Doch nicht nur die ideale Lage mit Grünblick und Rheinnähe und die hervorragende Sichtbarkeit auf einem Eckgrundstück sprechen für das Projekt. Auch die nachhaltige Holzhybrid-Bauweise als Organic Office, seine einladende, grüne Campusstruktur und die modernen Arbeitswelten im Inneren machen es zu einem Gebäude mit Zukunft. 20.000 m² warten auf Ihre Ideen!

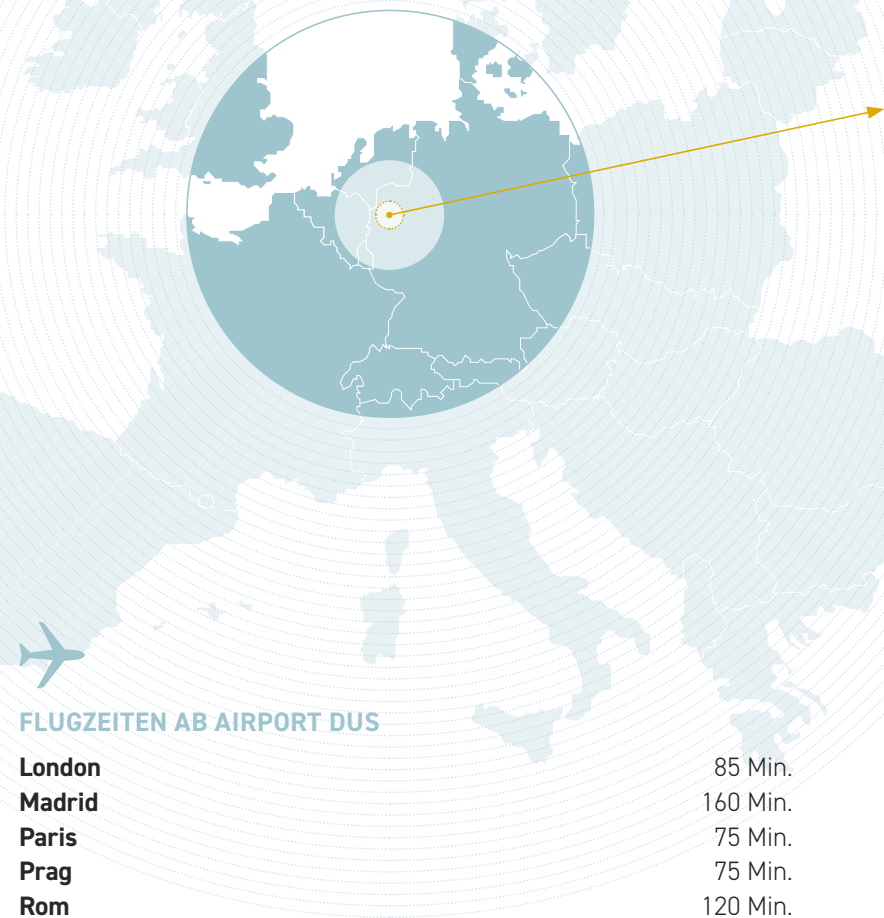
- 
- 04 **DÜSSELDORF:** Die rheinische Metropole
 - 06 **STADTTEIL HOLTHAUSEN:** In bester Südlage
 - 08 **STÄDTEBAU:** Die Campus-Idee
 - 10 **ARCHITEKTUR:** Zeitlos nachhaltig
 - 12 **ERDGESCHOSS:** New Work fängt hier an
 - 14 **REGELGESCHOSSE:** Best for Business
 - 16 **STAFFELGESCHOSS:** Das ist die Höhe
 - 18 **FREIRAUMPLANUNG:** Grün gedacht
 - 20 **VERANTWORTUNG:** Zertifiziert für Zukunft
 - 22 **AKTEURE:** Kompetentes Team

*„Insgesamt bietet das **ONE17**
rund 20.000 m² BGF – bereit für
unterschiedlichste Nutzungen
und Aufteilungen.“*

Vanessa Broszeit, Projektleiterin Sassenscheidt GmbH & Co. KG

DIE RHEINISCHE METROPOLE

DÜSSELDORF IS THE PLACE TO BE. Als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, als Heimat diverser weltweiter Leitmessen und als Standort eines internationalen Flughafens ist Düsseldorf ein natürlicher Mittelpunkt des Rheinlands. Unmittelbar am größten Ballungsraum Europas gelegen, bietet es beste Bedingungen für Business – in Kombination mit hohem Freizeit- und Wohnwert.



Deutschlands größte Wirtschaftsregion:
13,5 Mio. Menschen und **557.000 Unternehmen** in einem Radius von **50 km** um Düsseldorf

WIRTSCHAFTSSTARK ...

Düsseldorf liegt günstig fürs Geschäft. Vor den Toren des Ruhrgebiets und direkt an der Rheinschiene, erschließt die sechstgrößte deutsche Stadt einen Ballungsraum, der auf dem Kontinent nur noch von den Großräumen London und Paris übertroffen wird. Kein Wunder, dass keine andere Stadt in Deutschland eine höhere Unternehmensdichte aufweist: Pro 10.000 Einwohner*innen gibt es hier 585 Unternehmen – insgesamt weit über 37.000.

... UND INTERNATIONAL

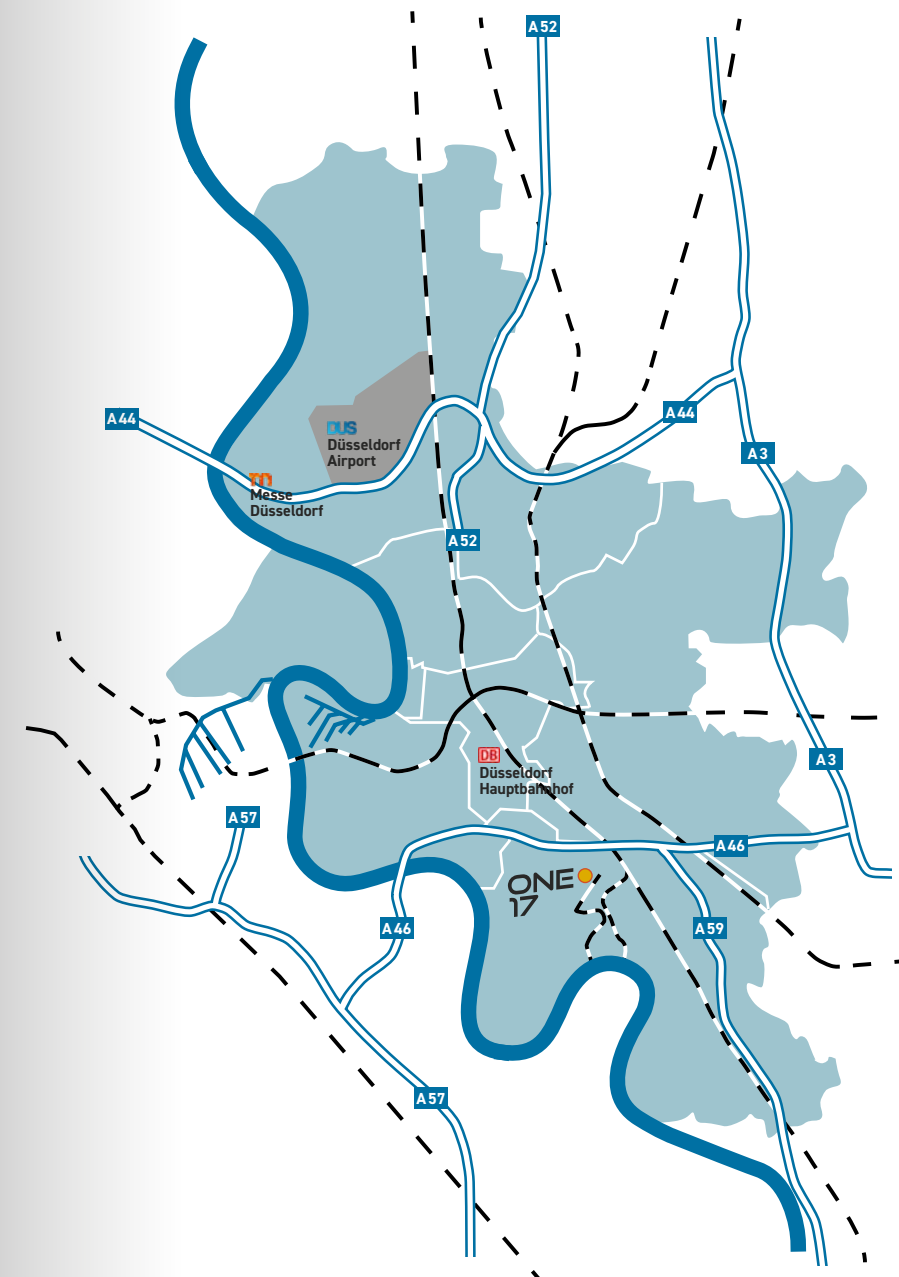
Dass hier besonders viele ausländische Unternehmen – und auch die größte japanische Business-Community in Europa – ansässig sind, mag auch am stadtnah gelegenen internationalen Flughafen liegen. In weniger als 15 Minuten von der Innenstadt aus erreicht, geht es von hier in die ganze Welt, zu 248 Zielen in 74 Ländern. Kein Wunder, dass Düsseldorf auch bei ausländischen Direktinvestitionen in NRW weit führend ist.

FLUGZEITEN AB AIRPORT DUS

London	85 Min.
Madrid	160 Min.
Paris	75 Min.
Prag	75 Min.
Rom	120 Min.
Warschau	100 Min.
Zürich	80 Min.

BÖRSENNOTIERTE UNTERNEHMEN

DAX	Henkel Rheinmetall
MDAX	GEA Group Gerresheimer LEG Immobilien
SDAX	Ceconomy Metro



GUT ANGEBUNDEN ...

Nicht nur global, auch regional ist Düsseldorf verkehrstechnisch hervorragend aufgestellt. Angebunden an das dichteste Autobahnnetz Europas, sind von hier das Ruhrgebiet im Norden, die Millionenstadt Köln im Süden, aber auch die Beneluxstaaten im Westen schnell erreicht. Auch die Schienenverbindung per ICE lässt nichts zu wünschen übrig, ob nach Frankfurt, Hamburg oder Berlin. Und für die Logistik nicht zu vergessen: der Wasserweg. Düsseldorf's Binnenhafen ist der drittgrößte Deutschlands, mit einem Containerumschlag von 220.000 Stück in 2020.

... UND HÖCHST LEBENSWERT

Doch Düsseldorf ist mehr als Business. Mit einem Grünanteil von 42% ihrer Fläche ist die Stadt enorm naturnah und bietet mit ihren Rheinwiesen und ausgedehnten Waldgebieten im Osten einen großen Freizeitwert. Ebenfalls machen das umfangreiche Kulturangebot und die „längste Theke der Welt“, die Altstadt, sie lebenswert. Auch darum belegt Düsseldorf regelmäßig Top-10-Plätze in der internationalen Mercer-Studie zur Lebensqualität.



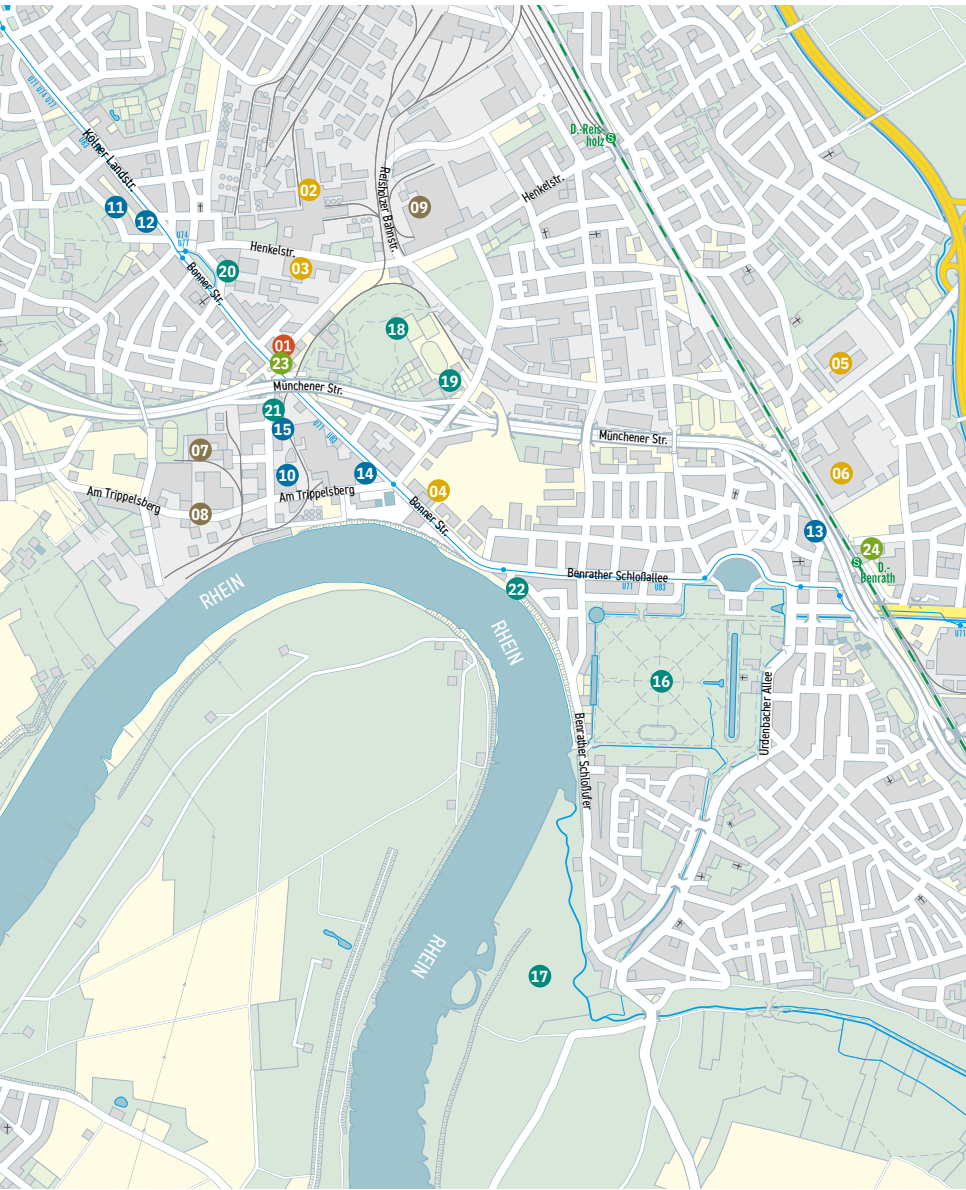
ENTFERNUNG PER PKW

Hauptbahnhof	16 Min.
Flughafen	20 Min.
Messe Düsseldorf	18 Min.
Köln Zentrum	30 Min.
Wuppertal Zentrum	26 Min.
Essen Zentrum	35 Min.

IN BESTER SÜDLAGE

WEIL ALLES STIMMT. Der südliche Düsseldorfer Stadtteil Holthausen ist nicht die offensichtliche Wahl für einen potenziellen Bürostandort – aber eine konkurrenzlos gute. Denn zum einen ist er über die Autobahnen A59 und A46 an die ganze Region angebunden und über die Münchener Straße an die Innenstadt. Aber zum anderen liegt er auch nah am Rheinufer, am beschaulichen Stadtteil Benrath mit seinem historischen Schloss und dem Reisholzer Hafen. Diese gute Lage haben inzwischen auch andere Entwickler erkannt und vornehmlich am Hafen Grundstücke erworben. Es tut sich was, in Holthausen.

Und gerade an der Bonner Straße 117, am Standort des **ONE17**, verbinden sich so viele Welten. Das Eckgrundstück zur Niederheider Straße grenzt fast an das weitläufige Areal des Henkel-Konzerns, der – ebenso wie BASF – als Global Player übrigens auch auf Holthausen setzt. Aber vor allem liegt direkt rückwärtig das Niederheider Wäldchen, ein Naherholungsgebiet mit historischem Gutshof, Schwimmbad und Sportpark. So treffen sich Aufenthaltsqualität im Grünen und die Vorzüge der Großstadt aufs Angenehmste.



- 01

ONE
17
- Nachbarschaft

02 Henkel-Areal

03 BASF

04 SEGRO Park

05 Komatsu Germany GmbH

06 KONECRANES
- Neue Entwicklungsareale

07 Beos (Werft 68)

08 Aurelis

09 Frasers Property (The Tube)
- Shopping, Gastro & mehr

10 The Frame Event-Location

11 Lidl

12 Aldi

13 Benrath Fußgängerzone

14 Mc Donald's

15 Henkelmann Deluxe
- Sport und Freizeit

16 Schloss Benrath

17 Urdenbacher Kämpfe

18 Sportpark Niederheid

19 Schwimmbad Niederheid

20 FitnessFirst

21 FitX

22 Rheinufer Benrath
- ÖPNV

23 Haltestelle Stadtbahn U71 U83

24 S-Bahnhof Benrath



16 Schloss Benrath



16 ... mit Schlosspark und Orangerie



17 Urdenbacher Kämpfe



22 Rheinufer bei Benrath

IDEAL ERREICHBAR ...

Direkt vor der Tür des **ONE17** liegt die Haltestelle Niederheid, an der die Stadtbahnlinien U71 und U83 halten, ebenso zwei Buslinien. So ist die Innenstadt ohne Umsteigen schnell erreicht. Noch kürzer ist es aber ins Zentrum von Benrath: Nur vier Haltestellen sind es bis zum Schloss Benrath und die daran angrenzende Fußgängerzone. Und in absehbarer Zeit wird das **ONE17** auch perfekt für Radler liegen: Ebenfalls direkt vor dem Gebäude soll der neue Radschnellweg von Neuss bis Monheim vorbeiführen.

... UND GUT VERSORGT

So bietet die Benrather Innenstadt vielfältige Gastronomie- und Shoppingangebote nur Minuten entfernt. Noch näher, nämlich fußläufig, liegt das ehemalige Reisholzer Hafenareal. Hier sind mit dem Strukturwandel neue Nutzungen in sehenswerte alte Hallen eingezogen – etwa in den Rheinhöfen, wo das Angebot vom Fitnessstudio bis zum Mittagstisch in attraktiver Industriearchitektur reicht.



ENTFERNUNG PER ÖPNV

Benrath Zentrum	6 Min.
Altstadt	20 Min.
Hauptbahnhof	23 Min.

DIE CAMPUS-IDEE

GUTE ARBEIT BRAUCHT RUHE, ABER AUCH KOMMUNIKATION. Darum haben wir das **ONE17** als Campus konzipiert – nach außen großteils geschützt und nach innen geöffnet. So bietet es seinen Nutzer*innen Raum für Begegnung und Austausch im begrünten Innenhof, wirkt zur Straße einladend aber sorgt auch für gute Bedingungen für konzentrierte Arbeit in seinem Inneren.



ATTRAKTIVER AUFTRITT ...

Das **ONE17** ist in Richtung der südlich verlaufenden Münchener Straße sowie teilweise zur Bonner Straße geschlossen, um den bestmöglichen Schallschutz zu gewährleisten. Hingegen zur Ecke Niederheider Straße öffnet es sich mit einer einladenden Geste. Dort liegt auch die Zufahrt für die vorgelagerten Besucherparkplätze, von denen aus die Gäste einen der drei im Hof liegenden Eingänge ansteuern oder einen Stopp in der Außengastronomie einlegen können.

... MIT SOZIALEM FREIRAUM

Der großzügige Innenhof des **ONE17** ist für Begegnungen an der frischen Luft gemacht, für zufällige Treffen oder eine gemeinsame Auszeit. Dafür stehen Sitzgelegenheiten und Kommunikationszonen bereit, eingebettet in ein durchdachtes Außenraumkonzept mit schattenspendenden Bäumen und üppiger Vegetation. Das wirkt schon von der Straße aus anziehend – ein Campus mit Adresswirkung.



„Die Campus-Idee lässt einen eigenen, besonderen Ort entstehen, der Kommunikation aber auch Ruhe fördert.“

André Schubert, Projektleiter Sassenscheidt GmbH & Co. KG

ZEITLOS NACHHALTIG

AUSSEN ELEGANT, IM HERZEN NATÜRLICH. Holzhybridbau ist in aller Munde, wir setzen es um: Hinter der zeitlos eleganten Bandfassade des **ONE17** liegt eine nachhaltige Konstruktion, die dank dem nachwachsenden Rohstoff Holz dazu beiträgt, die CO₂-Emissionen des Gebäudes drastisch zu reduzieren. Das ist ein Teil unserer Organic-Office-Philosophie.



EFFIZIENTE BAUWEISE ...

Hybrid bedeutet: Aus statischen Gründen werden Teile der Erschließungskerne sowie der Geschossdecken aus Stahlbeton errichtet, doch setzen wir ansonsten vorrangig auf den nachwachsenden Rohstoff Holz bei der Konstruktion des **ONE17**. So lässt sich der Anteil von emissionsintensivem Beton im gesamten Projekt drastisch senken.

... PLUS TRANSPARENZ

Nach außen zeigt sich das **ONE17** schlank und zeitgemäß – und verrät schon durch seine Fassade, dass im Inneren nicht an Tageslicht gespart wird. Die durch schmale, helle Bänder horizontal gegliederte Außenhaut wird von geschosshohen Fenstern bestimmt, rhythmisiert durch in unregelmäßigen Abständen eingestreute opake Flächen. So entsteht ein abwechslungsreiches Gesamtbild, das ebenso modern wie transparent wirkt.

„Mit der Holzhybridbauweise tragen wir maßgeblich zur ESG-Konformität des Projekts bei.“

Michael Kohnen, K6 Architekten

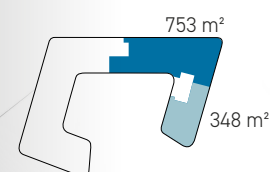


ERDGESCHOSS: NEW WORK FÄNGT HIER AN

STATISCH WAR GESTERN.

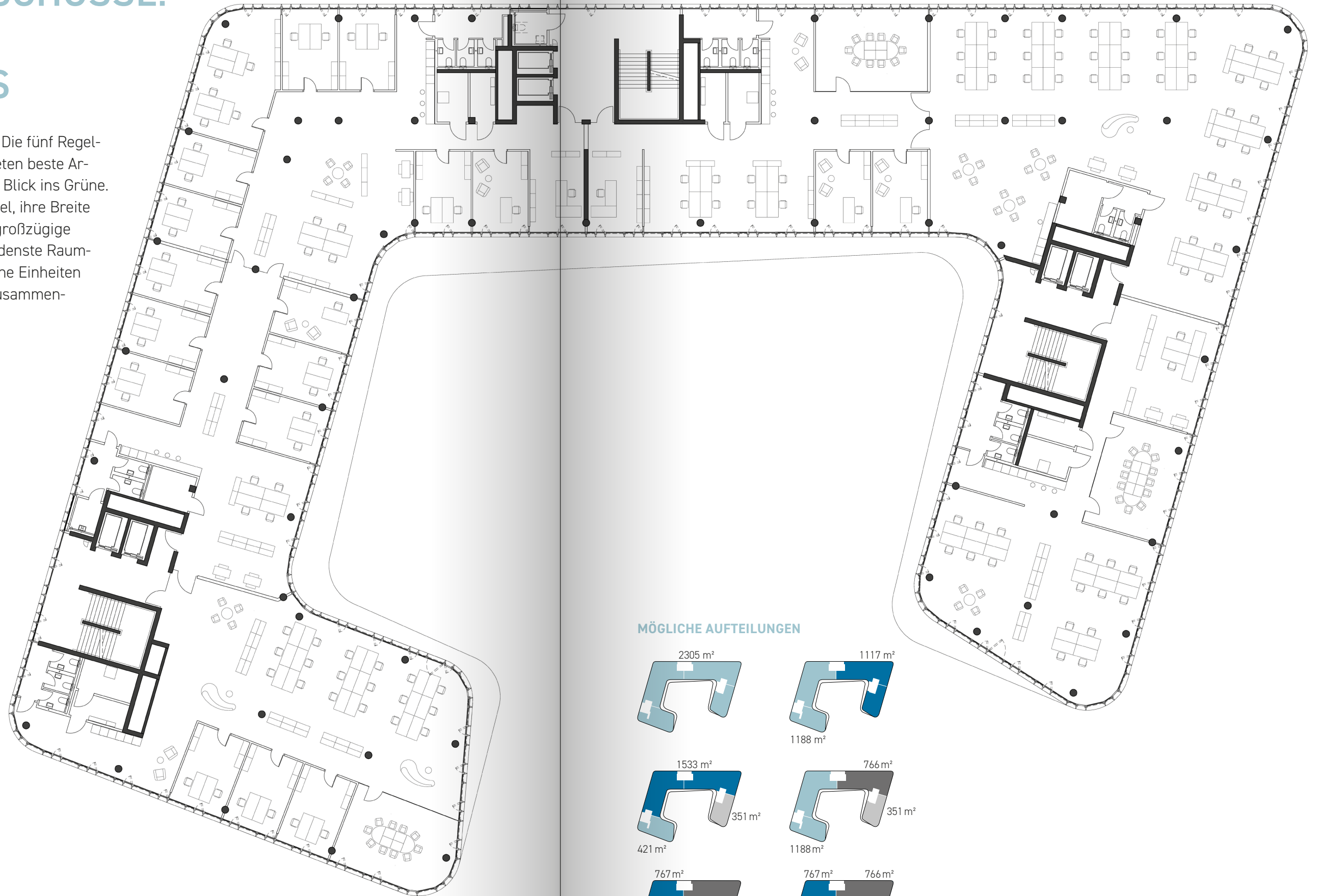
Im **ONE17** stehen alle Signale auf New Work, mit der räumlichen und technischen Ausstattung für jeden Grad von Kommunikation und Konzentration. Wer hier neu einzieht, sollte nur noch eins machen müssen: den Laptop aufklappen. Dann kann die Arbeit hervorragend auch in der Gastronomie im Erdgeschoss stattfinden – oder im Konferenzbereich, der hier allen Nutzer*innen offensteht. Ein guter Start!

MÖGLICHE AUFTEILUNGEN

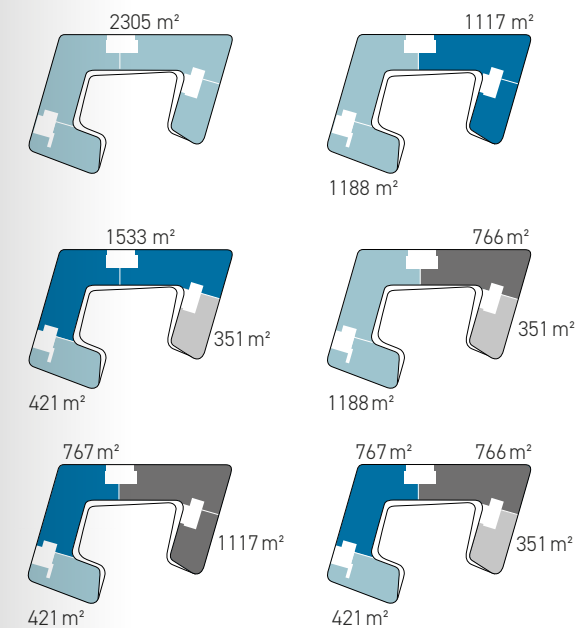


REGELGESCHOSSE: BEST FOR BUSINESS

FREI KONFIGURIERBAR. Die fünf Regel-
geschosse des **ONE17** bieten beste Ar-
beitsbedingungen, oft mit Blick ins Grüne.
Die Grundrisse sind flexibel, ihre Breite
von 15,50 m ermöglicht großzügige
Mittelzonen und verschiedenste Raum-
formen. Dabei sind einzelne Einheiten
à 400 m² abtrenn- oder zusammen-
legbar, ganz nach Bedarf.

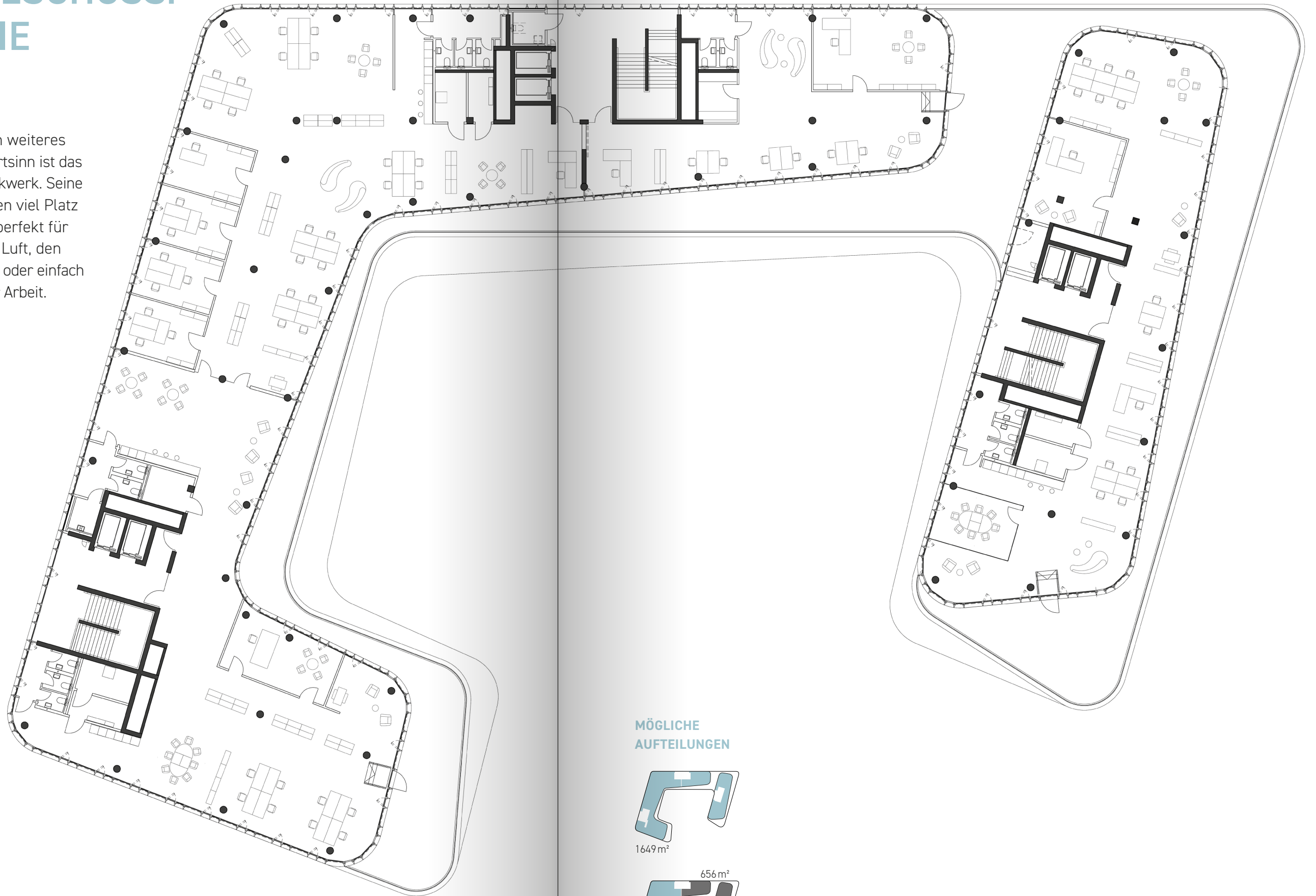


MÖGLICHE AUFTEILUNGEN

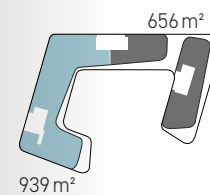
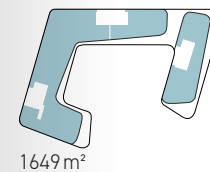


STAFFELGESCHOSS: DAS IST DIE HÖHE

WORK WITH A VIEW. Ein weiteres Highlight im wahrsten Wortsinn ist das Staffelgeschoss im 6. Stockwerk. Seine attraktiven Skydecks bieten viel Platz mit besten Aussichten – perfekt für Meetings an der frischen Luft, den Sundowner mit dem Team oder einfach eine kurze Auszeit von der Arbeit.



MÖGLICHE AUFTEILUNGEN



GRÜN GEDACHT

WEIT MEHR ALS NUR EIN HAUS. Zu einer ganzheitlichen Planung gehört, über die Grenzen des Gebäudes hinaus Mehrwerte zu schaffen – wie mit dem grünen, campusartigen Innenhof des **ONE17**. Er bietet nicht nur Zusatzraum für die Gebäudenutzer*innen, sondern wirkt auch in die Nachbarschaft hinein als optische Aufwertung und Anziehungspunkt.

ÜPPIGE INSELN ...

Das Grünraumkonzept der spezialisierten Landschaftsplaner von Kraft.Raum. sieht neben einem äußeren Ring aus Bäumen, der unter anderem auch den Besucherparkplatz einfasst, eine lebendige Struktur aus grünen Inseln vor. Sie gliedern das Areal und machen es zu einer spannenden Umgebung, auch dank einem Zusammenspiel von Sitzgelegenheiten und Rückzugsmöglichkeiten. Es entstehen Kommunikationszonen und Räume für Begegnung.

... LEBENDIGE LANDSCHAFT

Auch ein Spiel mit verschiedenen Höhenniveaus gehört zum Konzept. Eine sanfte Terrassierung verstärkt den natürlichen Eindruck, während Hochbeete nicht nur für geschützte Wachstumsräume sorgen, sondern auch Sitzgelegenheiten bieten. Überall stärken regionale Bäume, Sträucher und Gräser die ortstypische Biodiversität und verbessern obendrein das Mikroklima und das Wassermanagement.

„Unser Ziel sind Powerful Spaces – Freiräume, die allen Interessen und der Kraft des Ortes gerecht werden.“

René Rheims, Kraft.Raum.



ZERTIFIZIERT FÜR ZUKUNFT



„Nachhaltigkeit ist für uns weder lästige Pflicht noch besondere Kür – sondern einfach eine Selbstverständlichkeit.“

Erik Sassenscheidt, Geschäftsführer Sassenscheidt GmbH & Co. KG

MITDENKEN FÜR MORGEN. Die Integration aller möglichen Nachhaltigkeitsaspekte gehört für uns – gemäß dem „Organic Office“-Konzept – zu jeder neuen Projektentwicklung untrennbar dazu. So auch beim **ONE17**. Von der Energieversorgung bis zum Mobilitätskonzept und der letztendlichen Zertifizierung nach den anerkannten Standards.

ORGANIC OFFICE

In unserem Konzept „Organic Office“ fassen wir bei Sassenscheidt alle Bemühungen um ein verantwortungsvolles, zukunftsgerichtetes und klimafreundliches Bauen zusammen. Das bedeutet: Ein Organic Office ist ressourcenschonend gebaut, mit modernen Technologien energieeffizient gestaltet und erfüllt auch alle Erfordernisse an gesundes, ergonomisches und zeitgemäßes Arbeiten.

ENERGIEVERSORGUNG

Die nachhaltigste Energie ist die, die ohnehin schon da ist – wie etwa Fernwärme aus Industrieprozessen. Beim **ONE17** ist es sogar „Nahwärme“, da sie teilweise aus der benachbarten Produktion von Henkel stammt. Henkel speist ein, wir profitieren. Und zur Stromversorgung tragen die Photovoltaikanlagen auf dem eigenen Dach maßgeblich bei. Näher geht nicht.

MOBILITÄTSKONZEPT

Die Verkehrszukunft ist multimodal. Dazu wird weiterhin der – immer mehr elektrifizierte – Individualverkehr per Auto zählen, der im **ONE17** die nötigen Stellplätze nebst Ladestationen in der Tiefgarage erhält. Doch daneben spielen E-Bikes und Sharing-Fahrzeuge an unserem Mobility Hub ebenso eine Rolle wie der ÖPNV – beides direkt vor der Tür.

DGNB GOLD+ ESG-KRITERIEN

Wir lassen uns gerne messen. So streben wir für das **ONE17** eine DGNB-Zertifizierung in Gold an, die unter anderem die ökologische, ökonomische, soziokulturelle und technische Qualität des Projekts beurteilt. Auch zielt die gesamte Planung auf eine spätere ESG-Konformität.

KOMPETENTES TEAM

DAS ERGEBNIS ZÄHLT. Aber erst gemeinsam wird es richtig gut. Darum arbeitet Sassenscheidt als Projektentwickler beim **ONE17** mit kompetenten und vertrauten Partnern zusammen, etwa mit dem Architekturbüro K6, den Landschaftsarchitekten von KRAFT.RAUM. sowie den TGA-Spezialisten von Lindschulte.

SASSENSCHIEDT-GRUPPE



MiKa Quartier 1, Dresden



Lindenauer Hafen, Leipzig



BEUST, Essen

Die **Sassenscheidt-Gruppe** fokussiert die Bereiche Projekt- und Bestandsentwicklung. Die Projekte sowie das historisch gewachsene Bestandsportfolio bestehen aus gewerblich und wohnwirtschaftlich geprägten Objekten in NRW und Sachsen. 1925 wurde der Grundstein gelegt für eine Firma, die sich im Laufe ihrer knapp 100-jährigen Geschichte immer wieder gewandelt hat: von der Schmiede und Bauschlosserei zur Unternehmensgruppe im Fenster- und Fassadenbau bis hin zum modern geführten Immobilienunternehmen in der 4. Generation.

www.sassenscheidt.com

KRAFT.RAUM.



I/D Cologne, Köln



MIZAL, Düsseldorf

Visual: moka-studio GbR

KRAFT.RAUM. entwirft und realisiert urbane Freiräume. Das kreative internationale Team agiert von Düsseldorf, Esslingen und Hamburg aus. Das Büro setzt sich immer ganzheitlich mit dem zu planenden Ort auseinander. So ist es bei Wettbewerben ebenso erfolgreich wie bei Projekten für Kommunen, Investoren und Unternehmen. **KRAFT.RAUM.** findet Lösungen für die Herausforderungen des Klimawandels in Form von grün-blauer Infrastruktur, Management von Regenwasser und Circular Economy und ist auch rund um BIM und Nachhaltigkeit stets auf dem aktuellen Stand.

www.kraft-raum.com

K6



SPARK, Berlin



Köln-Bonn Airport Transferringang T1-T2, Köln

Gegründet und geleitet von Michael Kohnen und Christian Steinwachs, bieten **K6 Architekten** seit 2011 umfangreiche Lösungen von städtebaulicher Masterplanung bis zur detaillierten Ausführungsplanung. Schwerpunkte der Tätigkeit reichen von Verwaltungsgebäuden über den Sportstätten- und Wohnungsbau bis zu Entwicklungszentren und Flughäfen. Dabei sind stets konzeptionelle Klarheit und die Zusammenführung vielfältiger Ansprüche der zentrale Leitfaden. Aktuell stehen auch die Detailplanung und technische Zulassung von Holzhybrid-Hochhäusern im Fokus von K6.

www.k6architekten.de

LINDSCHULTE



Kunsthalle Mannheim



E.ON Headquarter, Essen

Foto: Hans Blossey

Die **LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH** ist ein Planungsbüro für die Technische Gebäudeausrüstung. Sie gehört mit einem Team von 60 Mitarbeitern, am Standort in Krefeld, zur Lindschulte Ingenieurholding. Für öffentliche und private Auftraggeber projiziert, plant, entwirft und überwacht Lindschulte und begleitet die Ausführung aller Leistungsphasen der HOAI § 53. Bauherren werden von einem festen Expertenteam für Kosten-, Termin- und Planungssicherheit betreut, von der Bedarfsanalyse bis zur schlüsselfertigen Projektabwicklung.

www.lindschulte.de

WAS KÖNNEN WIR FÜR SIE TUN?

Als bundesweit aktiver Projektentwickler und Bestandshalter bringen wir unsere langjährige Immobilienkompetenz in neue Projekte ein. Was das im Fall des **ONE17** bedeutet? Vieles ist möglich – dank flexibel nutzbaren Büroeinheiten in verschiedenen Größen und mit zusammenschaltbaren Etagen, in innovativer Architektur und bester Lage

LASSEN SIE UNS DARÜBER SPRECHEN!

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Bonner Str. 117 GmbH

Hohe Straße 8
40213 Düsseldorf

Telefon +49 (0) 211 86 20 86-50
info@sassenscheidt.com
www.sassenscheidt.com

Ansprechpartner

Erik Sassenscheidt

T +49 (0) 211 86 20 86-62
M +49 (0) 173 290 44 63
es@sassenscheidt.com



Haftungsausschluss

Diese Informationsschrift bemüht sich, zum Zeitpunkt des Erscheinens richtige und vollständige Informationen zur Verfügung zu stellen. Wie bei allen Projekten vor Baubeginn können sich Planung, Architektur und Flächen noch verändern. Die in dieser Broschüre gemachten Angaben und Darstellungen sind deshalb unverbindlich. Wir übernehmen damit keine Haftung, Zusicherung und/oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Informationsschrift bereitgestellten Informationen. Insbesondere sind alle gemachten Angaben, Bilder, Zeichnungen, Ausführungen usw. nur als Anregung und /oder Beispiel für die vielfältigen Möglichkeiten zu verstehen. Eine Zusicherung von Ausstattungen, Mengen, Qualitäten, Marken und Details ist damit ausdrücklich nicht verbunden. Auch können die Informationen Wunschausstattungen zeigen, die nur aufgrund gesonderter Absprache und nur gegen Aufpreis ausgeführt werden. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit und in jeder Hinsicht frei über den Inhalt der in dieser Informationsschrift gemachten Angaben zu entscheiden, insbesondere jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Information der Leser das Beschriebene zu ändern, zu ergänzen oder gänzlich zu entfernen und durch Neues zu ersetzen. Grundlage für einen Kauf- oder Mietvertrag kann diese Informationsschrift daher nicht sein. Wir vertrauen auf Ihr Verständnis. Der Herausgeber.