



# Exposé

Repräsentative Light-Industrial-Fläche für Technologie & Innovation

Daimlerring 9 | 31135 Hildesheim

# ÜBERBLICK

Die Liegenschaft Daimlerring 9 in Hildesheim bietet ca. 830 m<sup>2</sup> moderne Light-Industrial- und Technologiefäche im Erdgeschoss, in sehr guter Lage im Gewerbegebiet Bavenstedt (A7/B1, Metropolregion Hannover) und im Umfeld etablierter Hightech-Unternehmen. Im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung werden Gebäudehülle, Technik und Innenausbau auf ein aktuelles, energieeffizientes Niveau gebracht – mit Wärmepumpentechnik, LED-Beleuchtung, verbesserter Dämmung, Dreifachverglasung, vorbereiteter Photovoltaik sowie Glasfaser- und IT-Infrastruktur. Die Fläche ist flexibel für Produktion, Labor, F&E, Messtechnik und Büro nutzbar und kann passgenau nach den Abläufen des Mieters ausgebaut werden, inklusive optionalem ESD-Bodenkonzept und separatem Andienungszugang. Mit Simchen Asset Management steht ein technisch versierter, langfristig orientierter Vermieter zur Seite, der die individuelle Planung und Umsetzung partnerschaftlich begleitet.



# LAGE

Im Gewerbegebiet Bavenstedt in Hildesheim, an der strategisch hervorragend angebundenen Schnittstelle von A7 und B1 mitten in der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg, entsteht mit den Simchen Höfen ein moderner Technologie-Hub für Unternehmen mit hohen

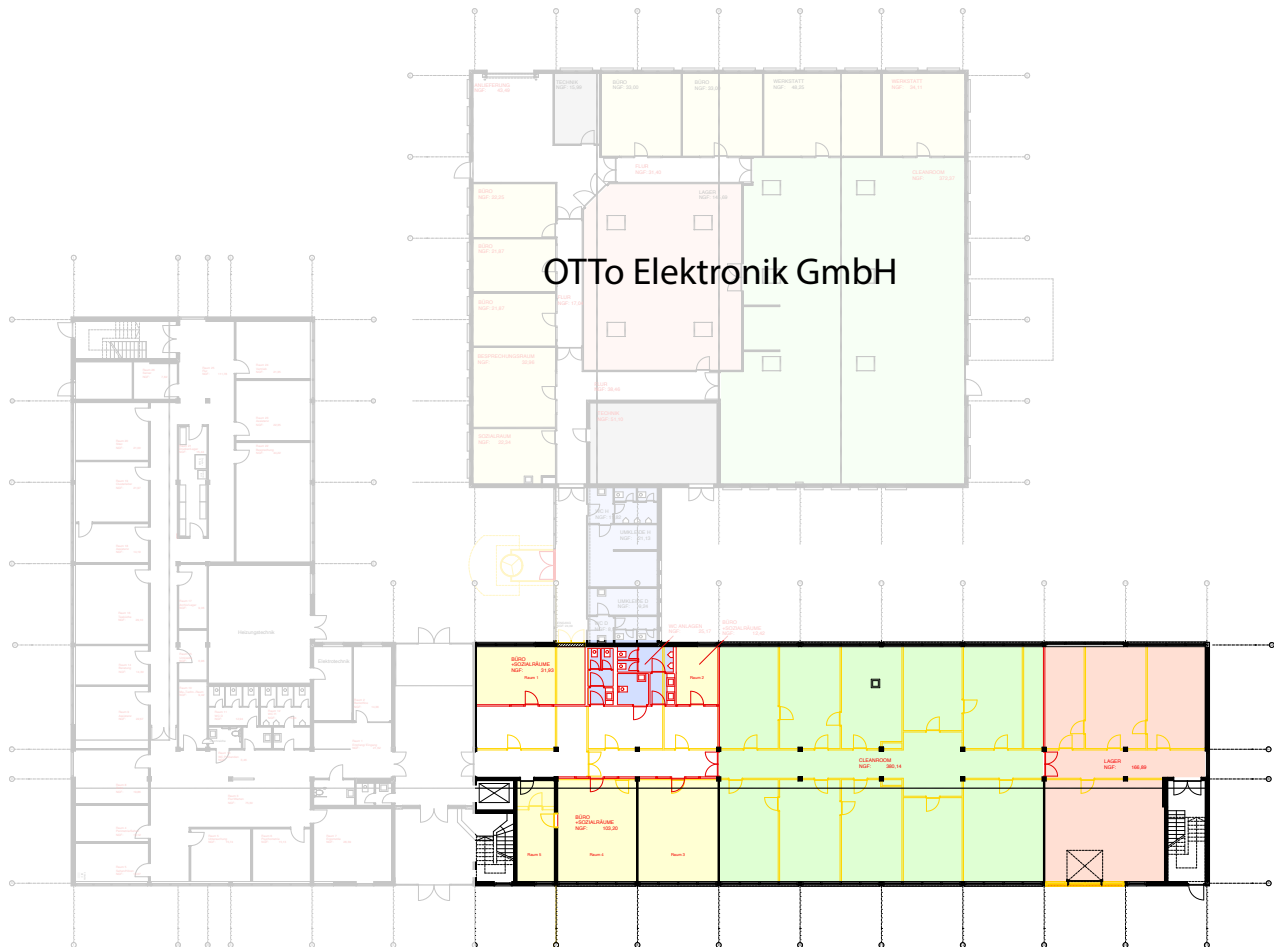


Ansprüchen an Technik, Effizienz und nachhaltiges Wachstum. Auf dem ehemaligen Ericsson-Areal bietet die Liegenschaft Daimlerring 9 eine repräsentative Light-Industrial-Fläche im Erdgeschoss mit rund 830 m<sup>2</sup>, die sich flexibel an individuelle Produktions-, Labor- und Büroanforderungen anpassen lässt.

In direkter Nachbarschaft zu namhaften Technologieunternehmen wie OTTo Elektronik GmbH und ifm electronic gmbh finden anspruchsvolle Nutzer hier ein Umfeld, das konsequent auf Innovation und Präzision ausgerichtet ist.

Das 1993 ursprünglich als Büro- und Laborgebäude für Forschung und Entwicklung errichtete Objekt wird derzeit umfassend modernisiert und neu positioniert. Das winkelförmige Hauptgebäude mit drei Geschossen und insgesamt etwa 4.850 m<sup>2</sup> sowie ein angeschlossener Flachbau mit rund 1.000 m<sup>2</sup> werden energetisch, technisch und gestalterisch auf den Stand eines zeitgemäßen, zukunftsfähigen Unternehmensstandorts gebracht. Im Zuge dieser Neuausrichtung entstehen klar strukturierte Mieteinheiten, wobei die hier angebotene Erdgeschossfläche sich durch ihre ebenerdige Lage, die funktionale Erschließung und ihre hohe technische Qualität besonders für Light-Industrial-, Hightech-Produktions-, F&E- und Laboranwendungen eignet.

# FLÄCHE



Die angebotene Fläche von ca. 830 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zeichnet sich durch eine Raumhöhe von etwa 3,50 Metern und einer Bodenbelastbarkeit von rund 500 kg/m<sup>2</sup> aus und bietet damit eine verlässliche statische Grundlage für Fertigungsanlagen, Labor- und Messtechnik. Auf Wunsch kann ein hochdruckverpresster ESD-Bodenbelag realisiert werden, der die speziellen Anforderungen sensibler Elektronikfertigung sowie zertifizierter Prozesse in Bereichen wie Medizintechnik oder Halbleiterindustrie erfüllt. Dadurch werden elektrostatische Risiken minimiert, Prozessstabilität erhöht und Produktqualität nachhaltig gesichert.

Die Zonierung der Fläche erfolgt individuell nach Mieteranforderung und kann Produktions- und Montagezonen, Labor- oder Reinraumbereiche, F&E-Flächen, Test- und Messbereiche sowie direkt zugeordnete Büro- und Sozialräume umfassen.

Die technische Gebäudeausrüstung wird umfassend erneuert und auf eine regenerative, zukunftssichere Lösung umgestellt. Eine reversible Wärmepumpenanlage bildet künftig die zentrale Wärme- und Kälteversorgung, wobei vorhandene Rohrnetze, Heizkörper und Kühlkassetten sinnvoll eingebunden und bei Bedarf um zusätzliche Kühlwasserdeckenkassetten ergänzt werden. In Verbindung mit einer effizienten LED-Beleuchtung und einer optimierten Regelungstechnik entstehen stabile, fein justierbare Umgebungsbedingungen, wie sie für präzise Fertigungs-, Mess- und Laborprozesse erforderlich sind. Gleichzeitig wird die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich gesteigert und der laufende Energiebedarf reduziert.

Auch in der Elektrotechnik und digitalen Infrastruktur wird das Objekt konsequent auf moderne Anforderungen ausgerichtet. Die Niederspannungshauptverteilung wird erneuert und so ausgelegt, dass eine klare Zuordnung und Messung der einzelnen Mieteinheiten möglich ist. In den Mietflächen steht eine strukturierte Datennetzverkabelung zur Verfügung, die den Nutzern kostenfrei überlassen wird und bei Bedarf an spezifische IT- und Netzwerkarchitekturen angepasst oder erweitert werden kann. Eine Glasfaseranbindung schafft die Voraussetzung für vernetzte Produktion und Industrie-4.0-Anwendungen. Auf dem neu hergestellten Flachdach ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, mit dem Ziel, die Mieter anteilig mit regenerativ erzeugtem Strom zu versorgen. Ergänzend ist das Grundstück auf die schrittweise Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorbereitet, sodass perspektivisch ein ganzheitlich nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept entsteht.



# INNENAUSBAU

Im Innenausbau erhält die Fläche einen hochwertigen, zugleich bewusst neutral gehaltenen Standard, der Spielraum für individuelle Corporate-Design-Elemente lässt. Hochwertige Vinylbodenbeläge in Holzoptik, glatte, hell gestrichene Wandflächen sowie abgehängte Decken mit moderner LED-Beleuchtung schaffen ein klares, zeitgemäßes Erscheinungsbild. Aluminium-Rahmentüren mit Ganzglastürelementen sorgen für Transparenz und eine offene, kommunikative Arbeitsatmosphäre. Auf Wunsch können zusätzliche feststehende Ganzglaselemente in Trockenbauwänden realisiert werden, die Flure und innenliegende Bereiche besser mit Tageslicht versorgen und hochwertige, lichtdurchflutete Arbeitszonen entstehen lassen. Die Sanitärbereiche werden vollständig modernisiert; sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen werden erneuert, Boden- und Wandbeläge können nach Mieterwunsch individuell angepasst oder komplett neu gestaltet werden.



Büro- und Sozialräume (280 m<sup>2</sup>)



Sozialraum



Küche & Lounge



Cleanroom (380 m<sup>2</sup>)



Lager (170 m<sup>2</sup>)

# GEBÄUDEHÜLLE

Auch die Gebäudehülle wird gründlich überarbeitet und energetisch optimiert. Das bestehende Wärmedämmverbundsystem wird instandgesetzt und vollflächig neu beschichtet, die Flachdächer werden mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung neu hergestellt, sämtliche Fensterscheiben durch Dreifachverglasung ersetzt und mit außenliegenden, motorbetriebenen Textilscreens als Sonnenschutz ergänzt. Diese Maßnahmen verbessern sowohl den energetischen Standard als auch den Nutzerkomfort signifikant und tragen maßgeblich zur Reduktion der Betriebskosten bei. Ergänzt wird dies durch eine moderne sicherheitstechnische Ausstattung: Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage versehen, zudem besteht für den Mieter die Möglichkeit, eine an seine Bedürfnisse angepasste Einbruchmeldeanlage in den eigenen Flächen zu installieren, sofern technische und behördliche Vorgaben eingehalten werden.



Die Neupositionierung des Standorts spiegelt sich auch in der Erschließung und Außenwirkung wider. Auf der Nordseite entsteht eine neue, repräsentative Haupteingangssituation, die dem Gebäude eine klare Adresse verleiht, die Wahrnehmbarkeit am Standort stärkt und Besuchern wie Mitarbeitern einen hochwertigen Empfang bietet. Der

bisherige Südeingang wird als separater Liefer- und Nebenzugang genutzt, sodass Besucherströme und Logistikprozesse sinnvoll voneinander getrennt werden können. Ein zentrales Haupttreppenhaus mit Aufzug sowie zusätzliche Fluchttreppenhäuser an den Gebäudeköpfen gewährleisten eine sichere und gut strukturierte Erschließung aller Bereiche. Die ebenerdige Lage der angebotenen Einheit mit separatem Andienungsbereich prädestiniert die Fläche besonders für logistiknahe Produktions- und Technologienutzungen.

## EIGENTÜMER

Hinter der Immobilie steht mit der Simchen Höfe GmbH & Co. KG ein Eigentümer, der Wert auf eine langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit legt. Als Ansprechpartner steht der Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Sönke Toeberg, mit ausgeprägter technischer Expertise persönlich zur Verfügung. Gemeinsam mit einem Team erfahrener Fachplaner werden Nutzer bei der Ausarbeitung ihres Flächen- und Ausbaukonzepts begleitet – von der ersten Idee über die detaillierte Planung bis hin zur termingerechten Umsetzung. Ziel ist es, die jeweiligen Prozessabläufe, Qualitätsstandards und Wachstumsstrategien der Mieter präzise im Gebäude abzubilden und ihnen damit eine nachhaltige, wirtschaftlich sinnvolle Basis für ihr weiteres Wachstum zu bieten.

Die Kombination aus exzellenter verkehrlicher Anbindung, hochwertig modernisierter Gebäudetechnik, flexiblen Flächenkonzepten und einem klar auf Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Energie- und Nachhaltigkeitsprofil macht die Light-Industrial-Fläche im Erdgeschoss des Daimlerring 9 zu einem besonders attraktiven Standort für technologieorientierte Unternehmen. Interessenten sind eingeladen, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von den Qualitäten der Immobilie zu überzeugen und auf Basis der Planungsunterlagen und Grundrisse gemeinsam mit dem Vermieter ein passgenaues Ausbau- und Nutzungskonzept zu entwickeln, das die Potenziale dieses Standorts voll ausschöpft.



# KONTAKT

Gerne sind wir persönlich für Sie da, rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns:

Simchen Asset Management GmbH

Dipl.-Ing. Sönke Toeberg, Geschäftsführer

Lavesstraße 4/5 | 30159 Hannover

0511 | 5709 2200

[s.toeberg@simchen.com](mailto:s.toeberg@simchen.com)



# TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Merkmal	Highlight
Lage	Gewerbegebiet Bavenstedt, Daimlerring 9, 31135 Hildesheim, Nähe A7 & B1, Metropolregion Hannover
Umfeld	Revitalisierter Technologie-Hub „Simchen Höfe“, Nachbarn u. a. Otto Elektronik, ifm
Flächengröße	Ca. 830 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss
Nutzungsart	Light Industrial, Hightech-Produktion, F&E, Labor, Medizintechnik, Sensorik, Optoelektronik
Geschoss / Erschließung	Erdgeschoss, ebenerdig, separater Liefer- und Nebenzugang, repräsentativer neuer Haupteingang
Raumhöhe	Ca. 3,50 m
Boden / Statik	Bodenbelastung ca. 500 kg/m <sup>2</sup> , vorbereitet für ESD-Bodenkonzept
ESD-Fähigkeit	Hochdruckverpresster, ableitfähiger ESD-Boden nach Mieterwunsch realisierbar
Flexibilität der Aufteilung	Individuelle Zonierung in Produktion, Labor/Reinraum, F&E, Test/Messbereiche, Büro, Sozialräume



Merkmals	Highlight
Technische Gebäudeausrüstung	Vollständig modernisierte TGA, regenerative Wärmepumpentechnik (Heizen & Kühlen)
Kühlung	Einbindung bestehender Kühltechnik, Nachrüstung von Kühlwasserdeckenkassetten möglich
Beleuchtung	Kompletter Austausch auf energieeffiziente LED-Technik
IT & Daten	Strukturierte Datennetzverkabelung, Glasfaseranbindung, anpassbar an individuelle IT-Konzepte
Stromversorgung	Erneuerte Niederspannungshauptverteilung mit klarer Zuordnung der Mieteinheiten
Photovoltaik	PV-Anlage auf dem Flachdach vorbereitet, anteilige Versorgung der Mieter mit Solarstrom geplant
E-Mobilität	Grundstück für schrittweisen Ausbau von E-Ladeinfrastruktur vorbereitet
Gebäudehülle	Überarbeitetes WDVS, neuer Dachaufbau mit Dämmung, Dreifachverglasung, motorische Textilscreens
Innenausbau-Standard	Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik, helle glatte Wände, abgehängte Decken mit LED
Gestaltung & Transparenz	Aluminium-Rahmentüren mit Ganzglastelementen, optionale Flurverglasungen



Merkmal	Highlight
Sanitärbereiche	Vollständig erneuerte Sanitärobjekte und Armaturen, Beläge nach Mieterwunsch anpassbar
Sicherheit	Brandmeldeanlage im Gebäude, optionale Einbruchmeldeanlage durch Mieter möglich
Adressbildung	Neue, repräsentative Eingangssituation auf der Nordseite, klare Adresswirkung
Logistik	Trennung von Besucher- und Warenströmen durch Nord-Eingang und separaten Süd-Andienungsbereich
Nachhaltigkeit / ESG	Deutlich verbesserte Energieeffizienz, PV-Perspektive, E-Mobilität, moderne Wärmepumpe
Verfügbarkeit	Kurzfristig nach Abstimmung des individuellen Ausbaus
Vermieter / Betreuung	Simchen Höfe GmbH & Co. KG / Simchen Asset Management GmbH, persönliche Betreuung durch Dipl.-Ing. Sönke Toeberg

