

TORHAUS ILO PARK

Mühlenau 16

WORK

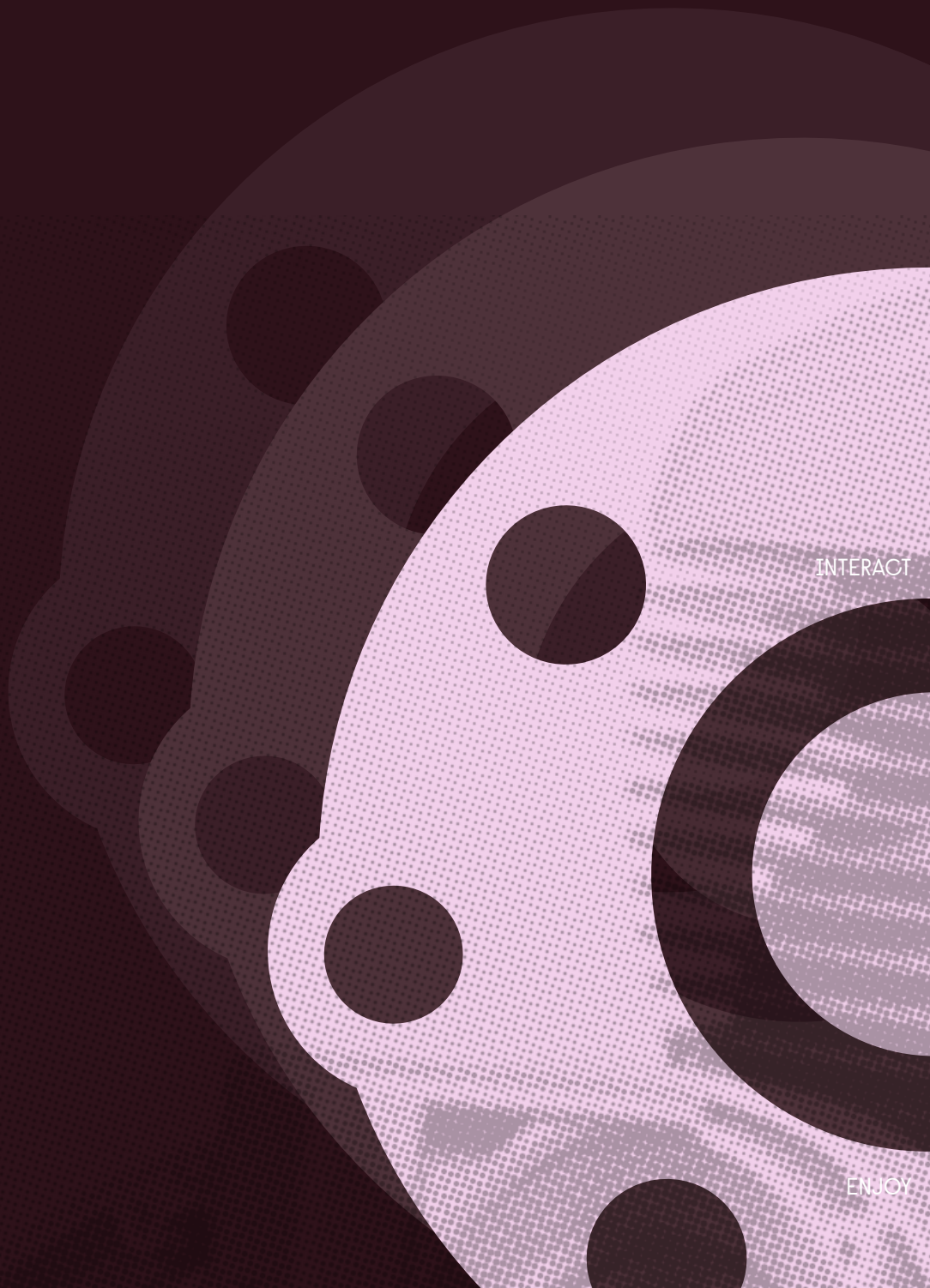
25421

PROCESS

INTERACT

RETHINK

ENJOY



INHALT

1. Vorwort
2. Geschichte
3. Lage
4. Objekt
5. Überblick in Zahlen
6. Grundrisse
7. Impressum



ZUKUNFT UND GESCHICHTE

CREATE

PROCESS

RETHINK

Vorwort



25421

INTERACT

ENJOY

5

TORHAUS ILO PARK



SCHON HEUTE AUF DIE ZUKUNFT EINGESTELLT



Wo früher Motoren hergestellt wurden, entsteht auf dem historischen Gelände der ILO-Motorenwerke in Pinneberg mit dem ILO Park ein zukunftsorientiertes Quartier, das Büro-, Gewerbe-, Wohn-, und Freizeiträume miteinander vereint – nur 18 Minuten von Hamburg entfernt, schnell ins Zentrum von Pinneberg, im Umfeld alles zu Fuß erreichbar und mitten im Grünen.

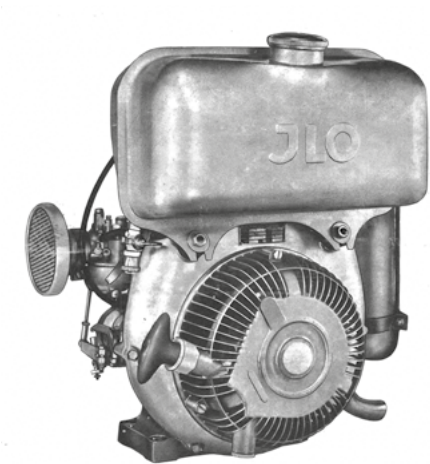
Das Torhaus im ILO Park bildet das Entree in das innovative Mischquartier vor den Toren Hamburgs. Es ist erster Anlaufpunkt des Quartiers und hat damit eine hervorgehobene Stellung. So kann hier auch ein Quartiersmanagement eingerichtet werden, welches sich um die Belange der Mieter kümmert, für die Pflege und Wartung der gemeinschaftlichen Bereiche verantwortlich und dafür sorgt, dass im Quartier alles reibungslos funktioniert.

Das Torhaus erfüllt die Bedürfnisse an moderne Arbeitswelten ebenso wie den Wunsch nach Entschleunigung, Naturnähe und Komfort. Die Klasse und Einzigartigkeit der modernistischen Architektur setzt sich beim Betreten des Foyers im Torhaus fort und findet sich auch in den modern ausgestatteten Büroflächen wieder.

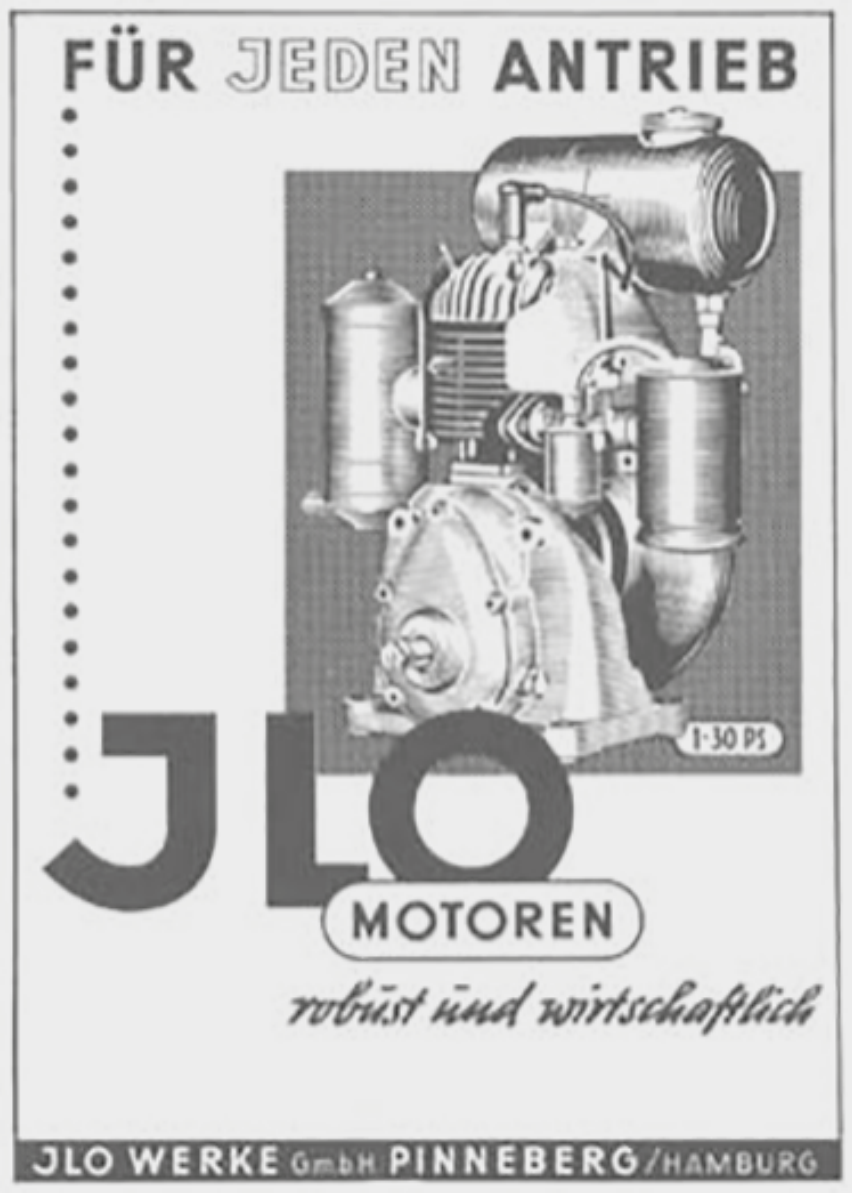
Das Torhaus im ILO Park – schon heute auf die Zukunft eingestellt

GESCHICHTE DER ILO WERKE

Das Herz der **ILO-Motorenwerke** wurde mit Öl und Benzin angetrieben. Sie waren von 1913 bis 1990 **größter Produzent** von **Zweitaktmotoren** in Deutschland und maßgeblich am Aufschwung der Region Pinneberg in den 1950er und 1960er Jahren beteiligt. Fast alle wichtigen deutschen Hersteller setzten die ILO **Zweitakt-Motoren** in ihren Fahrzeugen ein. Darunter waren **bekannte Konfektionäre** wie z. B. UT, Hercules, Rixe, Bastert, Göricke, Bückner, Tornax, Maico, Dürkopp und Rabeneick.



JLO - Allzweck-Motor
Typ L 252



Anzeige für ILO Motoren aus
den 50er Jahren

IMPULSGEBER DER REGION



Der Name ILO wurde im Jahr **1930** offiziell eingetragen. Firmengründer Heinrich Christiansen gefiel der Begriff, der, übersetzt aus dem Esperanto, Werkzeug heißt. Christiansen war mit vielen anderen seiner Zeit der Meinung, dass die "Weltsprache" Esperanto die Verständigung und das Verständnis unter den Menschen und Nationen untereinander verbessern würde. Zu dem Zeitpunkt, als 1933 das heute unter **Denkmal-schutz** stehende **Verwaltungsgebäude** bezogen wurde, beschäftigte das Unternehmen 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 1955 waren es bereits 1.500 Beschäftigte, **184.000 Motoren** verließen allein in diesem Jahr das Werk, bis 1968 musste die Werksfläche auf über 20.000 m² erweitert werden. Doch nach dem Verlust einiger wichtiger Abnehmer, schlossen sich die ILO Werkstore zum **31. Dezember 1990** für immer. Es endete ein prägendes und wichtiges Kapitel Pinneberger Industriegeschichte.



25421

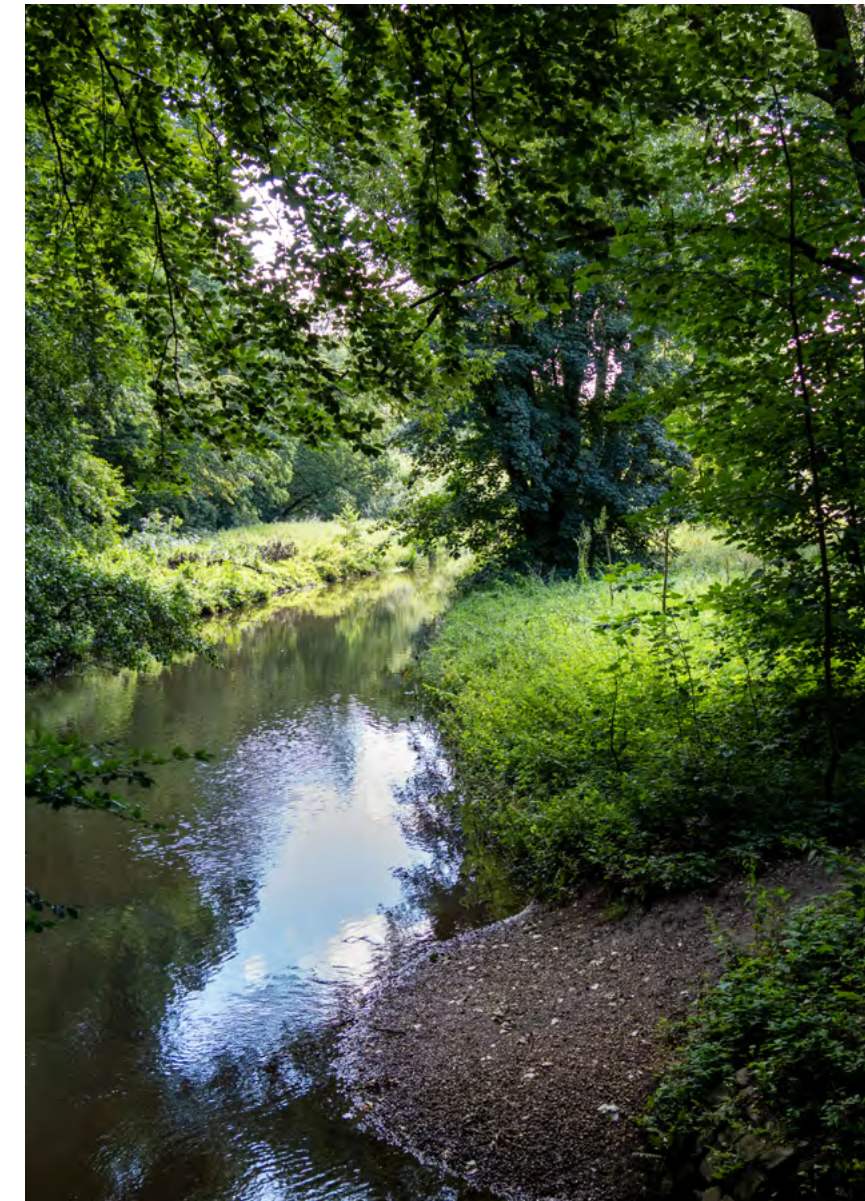
INTERACT

RETHINK

ENJOY

STADT, LAND, FLUSS

IN STADTNÄHE UND DOCH IM GRÜNEN



Stadt – Das Torhaus ILO Park liegt in optimaler Pendelreichweite direkt am Pinneberger Bahnhof. Bis zum Hamburg-Altonaer Bahnhof sind es mit der Regionalbahn nur 12 Minuten und auch das Zentrum und der Hauptbahnhof liegen nur etwa 18 Minuten entfernt – genauso weit wie der Stadtteil Eppendorf und näher dran als viele andere Hamburger Wohn- und Businessviertel. Auch mit dem PKW sind City und Airport über die A23 und A7 in 30–40 Minuten erreichbar. Mobilität und eine ideale Verkehrsanbindung schaffen Nähe und sorgen im ILO Park für ein entspanntes Ankommen und nach Hause pendeln.

Land – Die Kreisstadt gehört mit ihren etwa 44.000 Einwohnern zum Land Schleswig-Holstein und zur rund 5,3 Millionen Einwohner starken Metropolregion Hamburg. Nicht ohne Grund haben sich verschiedene namhafte Unternehmen in Pinneberg und Umgebung angesiedelt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Der Kreis Pinneberg gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen und behauptet seine Führungsrolle als Unternehmensstandort auch aufgrund seines lebendigen Ortskerns sowie seines breiten Infrastrukturangebots.

Fluss – Der ILO Park erstreckt sich direkt entlang des Flüsschens Mühlenau, das in die Pinnau übergeht und schließlich in die Binnenelbe mündet. Leben und arbeiten am Wasser – wie man es auch in der Elb- und Alstermetropole Hamburg an vielen Orten genießen kann. Insgesamt bietet das Quartier mit seinen verkehrsberuhigten Wegen eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Stress, Lärm und Trubel sucht man hier vergebens. Stattdessen eine durchdachte Landschaftsplanung mit frischer Luft, Vogelgezwitscher, Grünflächen und altem Baumbestand für moderne wie nachhaltige Arbeitswelten. Und mittendrin in prominenter Ecklage, das moderne Büro- und Geschäftsgebäude Torhaus ILO Park.

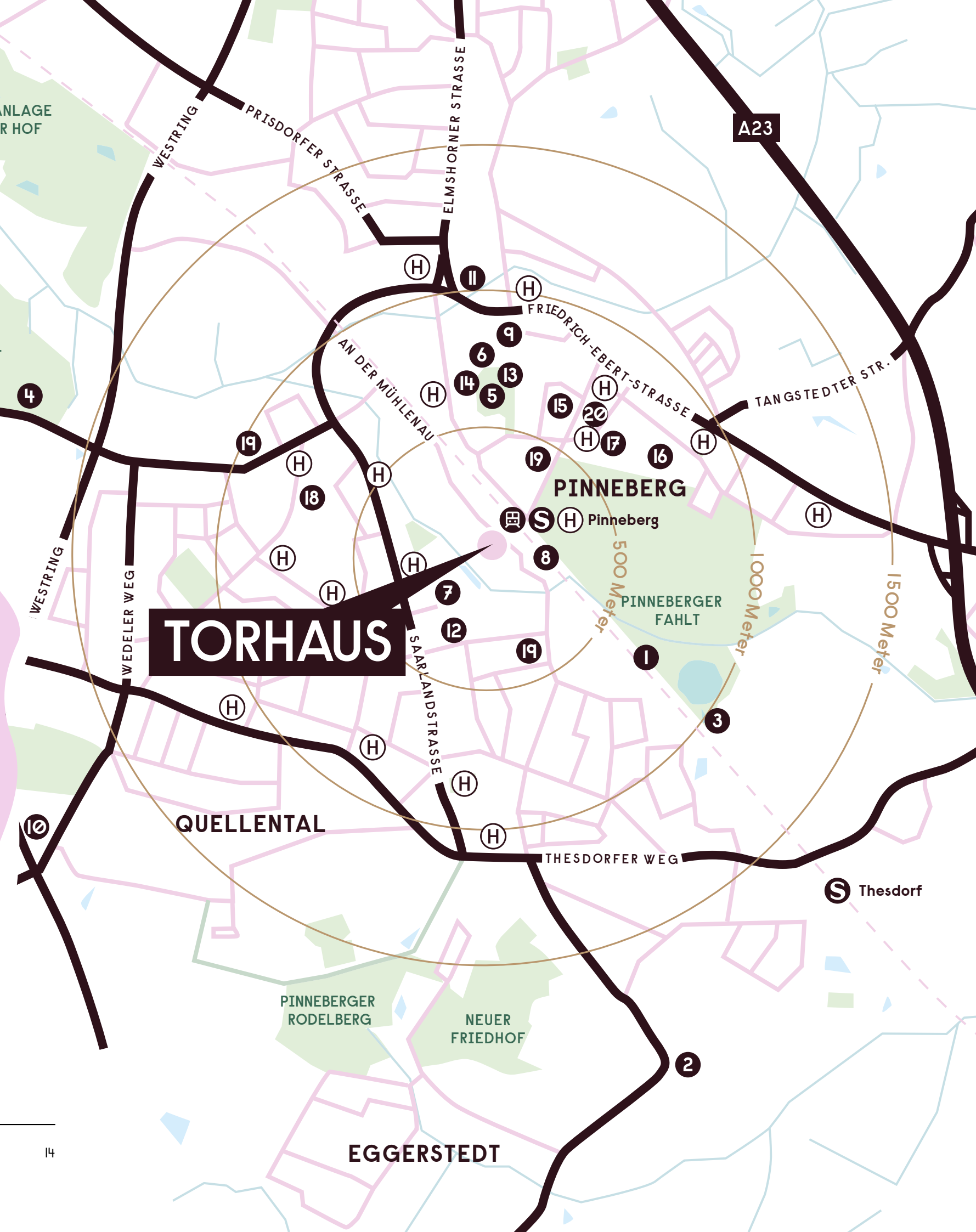
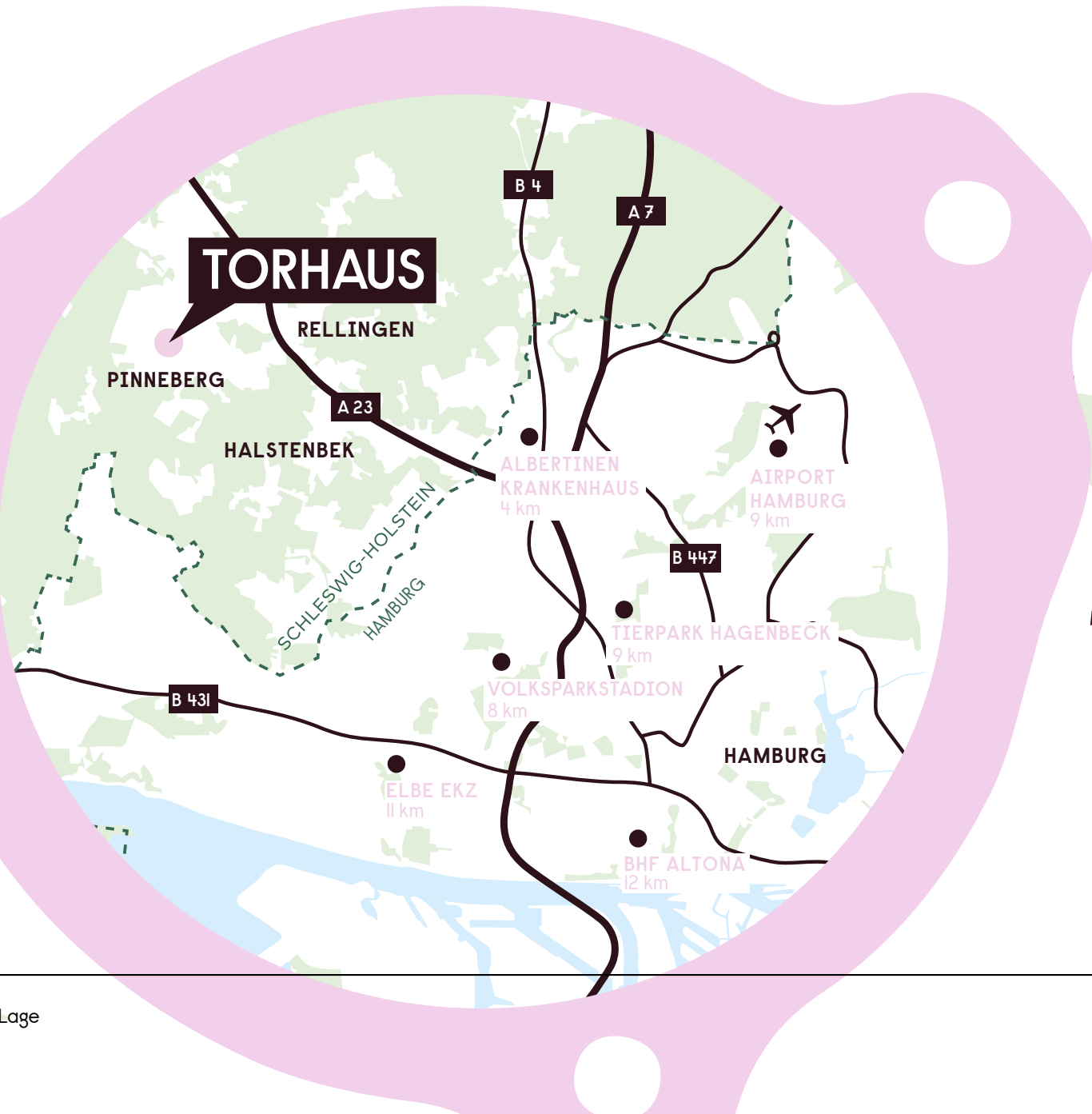
ALLES NAH, WAS SPASS MACHT

- FREIZEIT**

 - 1. Bäder Pinneberg (Hallenbad)
 - 2. Reitanlage Gerkens
 - 3. Cablesport Strandclub
 - 4. Golfpark Weidenhof
 - 5. Drosteipark
 - 6. Pinneberg Museum
- NAHVERSORGUNG**

 - 7. Frischecenter Meyer EDEKA
 - 8. Bahnhof Pinneberg
 - 9. Wochenmarkt Pinneberg
 - 10. Famila Pinneberg Rosenfeld
 - 11. Restaurant Frau Miller
 - 12. IDA Brauerei Pinneberg
 - 13. Restaurant Meusel's Landdrostei
- BILDUNG**

 - 14. Grundschule Rübekamp
 - 15. Realschule Karl Sörensen
 - 16. Johannes-Brahms-Schule
 - 17. Berufliche Schule des Kreises Pinneberg
 - 18. Helene-Lange-Schule
 - 19. Kita Waldstraße e. V.
 - 20. Katholischer Kindergarten



OBJEKT

CREATE

PROCESS

RETHINK

Objekt



ENJOY

BEGEGNUNG ZWISCHEN HISTORIE UND NEW WORK



So wie die einzelnen Motorteile, die hier früher hergestellt wurden, besitzt das Torhaus einen eigenen unverwechselbaren Charakter. Es besteht aus einem achtgeschossigen Neubau und dem unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude. Das Herzstück des Ensembles war früher das Verwaltungsgebäude der ILO-Werke. Es wurde 1933 von dem renommierten Hamburger Architekten Rudolf Lodders entworfen. Die von ihm geprägten Symmetrien und ausgeglichenen Proportionen setzen sich heute gestalterisch im An- und Neubau fort. Eine harmonische Begegnung zwischen Historie und Moderne, in der Gestern und Heute voneinander profitieren: Das Alte lebt saniert und modernisiert neben dem Neuen weiter, das Neue baut mit Respekt die Brücke in die Zukunft.



DAS TORHAUS - HERZSTÜCK DES ILO PARKS



Zum Wesen eines zukunftsorientierten Quartiers gehört eine ganz spezielle Mischung, eine, die lebendig ist. So bietet das ILO Park Quartier neben modernen Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen, etwa im Torhaus ILO Park, auch attraktiven Wohnraum und weitläufige Grünflächen mit Sitzgelegenheit und Begegnungsmöglichkeiten. Eine Idee, die sich in den Innenräumen des Torhauses fortsetzt. Im Erdgeschoss gibt es flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen – ob Einzelhandel, Gastronomie und Arztpraxen. Die acht Obergeschosse sind für Arztpraxen und Büros für unterschiedliche Bespielungen und Grundrisse reserviert. Sie bieten viel Tageslicht, modernste Ausstattung auf allen Ebenen sowie einen begrünten Innenhof. Ankommen, wohlfühlen, bleiben.

BAUMEISTER DES FUNKTIONELLEN RATIONALISMUS

Der Architekt Rudolf Lodders, 1901 in Altona geboren, kam über eine klassische Maurerlehre zum Architekturstudium an der Höheren Schule für Baukunst in Hamburg. Er erhält 1930 den Staatspreis der preußischen Akademie der Künste, was ihm 1931 einen Studienaufenthalt in der römischen Villa Massimo ermöglicht. Sein erster eigener Bau war der Verwaltungsanbau der ILO-Motorenwerke, der deutlich an den italienischen Rationalismus jener Jahre erinnert, den Lodders bei seinem Studienaufenthalt kennengelernt hat. Durch diesen Bau wird Carl Borgward auf Lodders aufmerksam, der für seine Hansa-Lloyd-Automobile ILO Motoren einsetzt. Wenige Jahre später wird Lodders Werksarchitekt bei der Hansa-Lloyd- und Borgward-Automobilwerke in Bremen. Insgesamt ist seine Industriearchitektur von rationalen, funktionellen Aspekten geprägt und formal an der avantgardistischen Moderne der zwanziger Jahre orientiert. Erkennbar auch an den Grindel-Hochhäusern, an deren Planung Lodders maßgeblich beteiligt war. Er bringt bei diesem einzigen je realisierten Scheibenwohnhaus-Konzept sein im Industriebau erworbenes Wissen zur Typisierung und zur Stahlbauweise ein.



MENSCH UND UMWELT IM FOKUS

MENSCH UND UMWELT IM FOKUS

Im Fokus steht das Ziel, zukunftsfähige Immobilien zu schaffen, von denen Menschen und Umwelt nachhaltig profitieren können. Insbesondere bei Büroobjekten wie dem Torhaus kann der Wandel der Arbeitswelt schon heute in die Konzeption einfließen. Neben Lage und Wirtschaftlichkeit werden Wohlbefinden, Mobilität, Ressourcenschonung und Smart Building zu wichtigen Faktoren. Werte, die dazu beitragen, neben dem Well-Beeing der Menschen in der Konsequenz auch ihre Produktivität zu steigern. Intelligente, nachhaltige Gebäude machen New Work erst möglich und sie machen ein gutes Gefühl.

ANGESTREBTE ZERTIFIZIERUNGEN



MODERNER KOMFORT IM TORHAUS MIT GESCHICHTE

Tradition trifft auf Stil – unter diesem Credo steht die Gestaltung der Innenräume im Torhaus: Moderne, Komfort, Eleganz und Nachhaltigkeit, ohne dabei die historische Bedeutung des Areals und des denkmalgeschützten Bestands zu vernachlässigen. So bleiben einige Elemente im Foyer mit Tresen und Wartebereich aus dem Bestand erhalten – so etwa die Wand- und Deckenbekleidung aus Kirschbaumholz. Was erneuert wird, greift bei Material oder Farbe die Historie des Ortes als ehemaliges Motorenwerk auf moderne Weise auf: Edelstahl, Chrom, Messing, Bronze oder Eichenholz und die Naturtonpalette von Steingrau und Seidengrau bis zu Lichtgrau und Weiß.

Das Konzept setzt sich in den WC-Bereichen und Küchen mit hochwertigen Armaturen und Waschtischen sowie bei den integrierten Küchengeräten fort. Auch hier finden sich schlichte Eleganz und gedeckte Farben, um die Räume mit optimal platzierten Lichtquellen stilvoll in Szene zu setzen. Ein besonderes Schmuckstück befindet sich im Bereich der Aufzüge: Großformatige Zeichnungen von Motorenteilen zieren hier die Wände und erinnern an die ehemaligen ILO-Motorenwerke.



Deckenleuchten: Helestra, Enio
Bodenbelag: Forbo Marmoleum Walton

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

**4.225 m²
Mietfläche
gesamt**

8 Etagen

**3.350 m²
Mietfläche
Office / Praxen**

**KfW 55 + EE
Standard
Wärme + Kälte-
erzeugung zu
65 % mit Biogas**

**508 m²
Mietfläche
Gewerbefläche**

**63 Parkplätze,
davon 2 behin-
dertengerecht
im Parkhaus**

**Mindestens
5 Ladestationen
im Parkhaus**

**12 Minuten nach
Altona**

**1933 wurde das
Verwaltungsge-
bäude errichtet**

**18 Minuten
zum Hamburger
Hauptbahnhof**

**103 m²
Innenhof**

**3 Kilometer zur
Autobahn A 23**

**50 Meter
zum Bahnhof
Pinneberg**

**25 Autominuten
zum Flughafen**

ILO PARK TORHAUS

GESAMTFLÄCHE nach GIF

7. OBERGESCHOSS

421 m²

6. OBERGESCHOSS

421 m²

5. OBERGESCHOSS

421 m²

4. OBERGESCHOSS

422 m²

3. OBERGESCHOSS

422 m²

2. OBERGESCHOSS

422 m²

1. OBERGESCHOSS

700m²

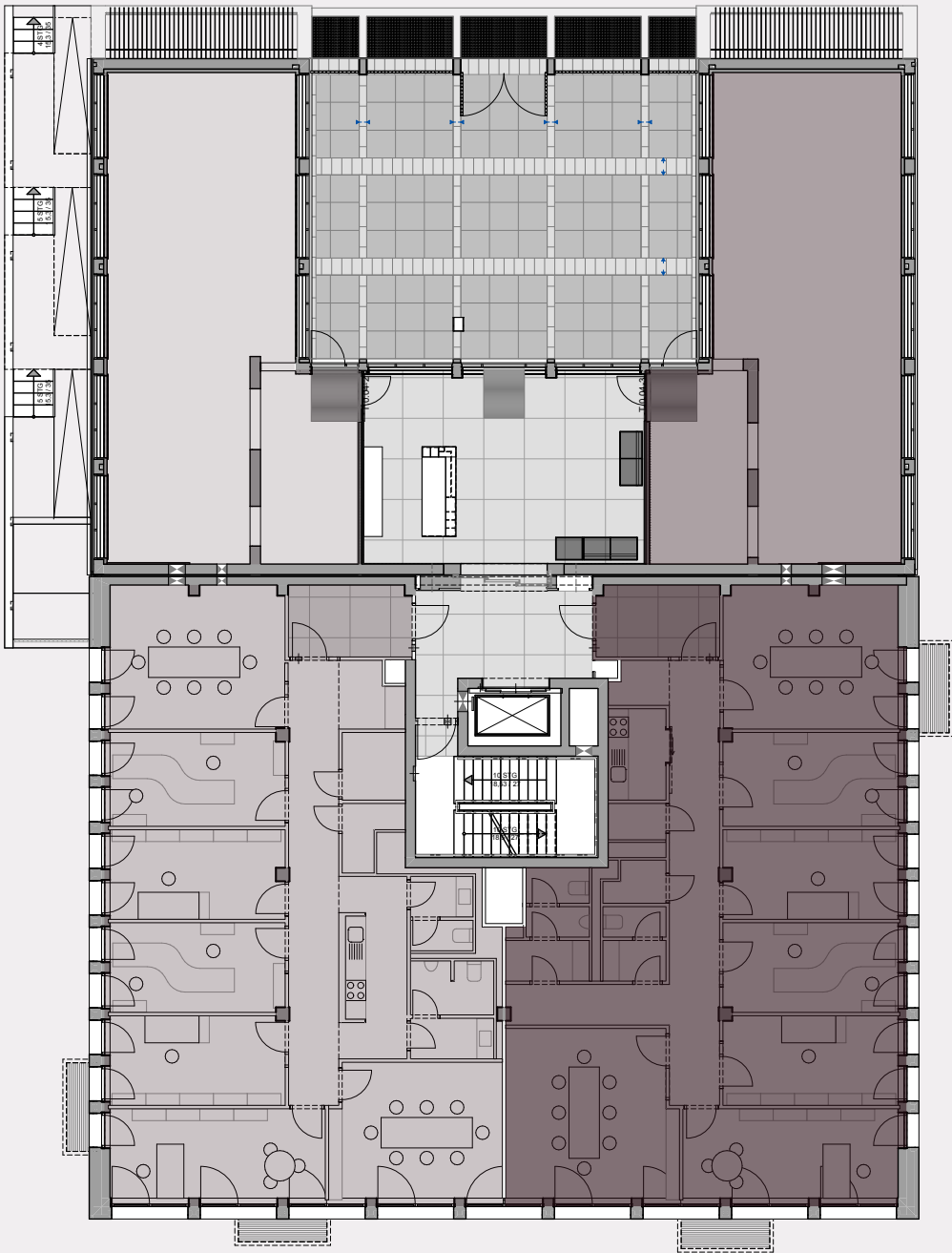
ERDGESCHOSS

628 m²

- Verfügbare Flächen
- Nicht verfügbare Flächen



ERDGESCHOSS

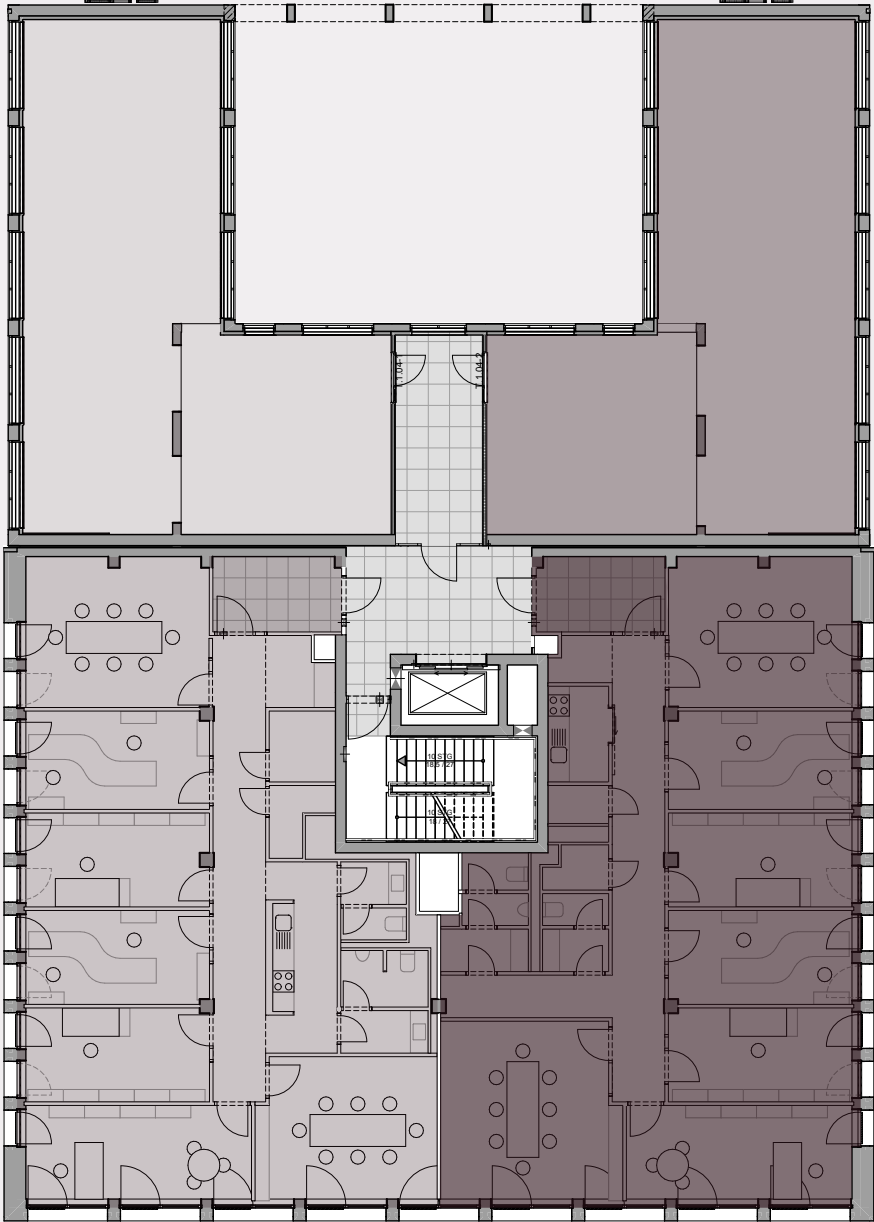


- Ladenfläche 1 97 m²
- Ladenfläche 2 97 m²
- Büro-/Praxisfläche 1 188 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 187 m²

Gesamtmietfläche* von 568 m²

* Exklusive Mietflächen

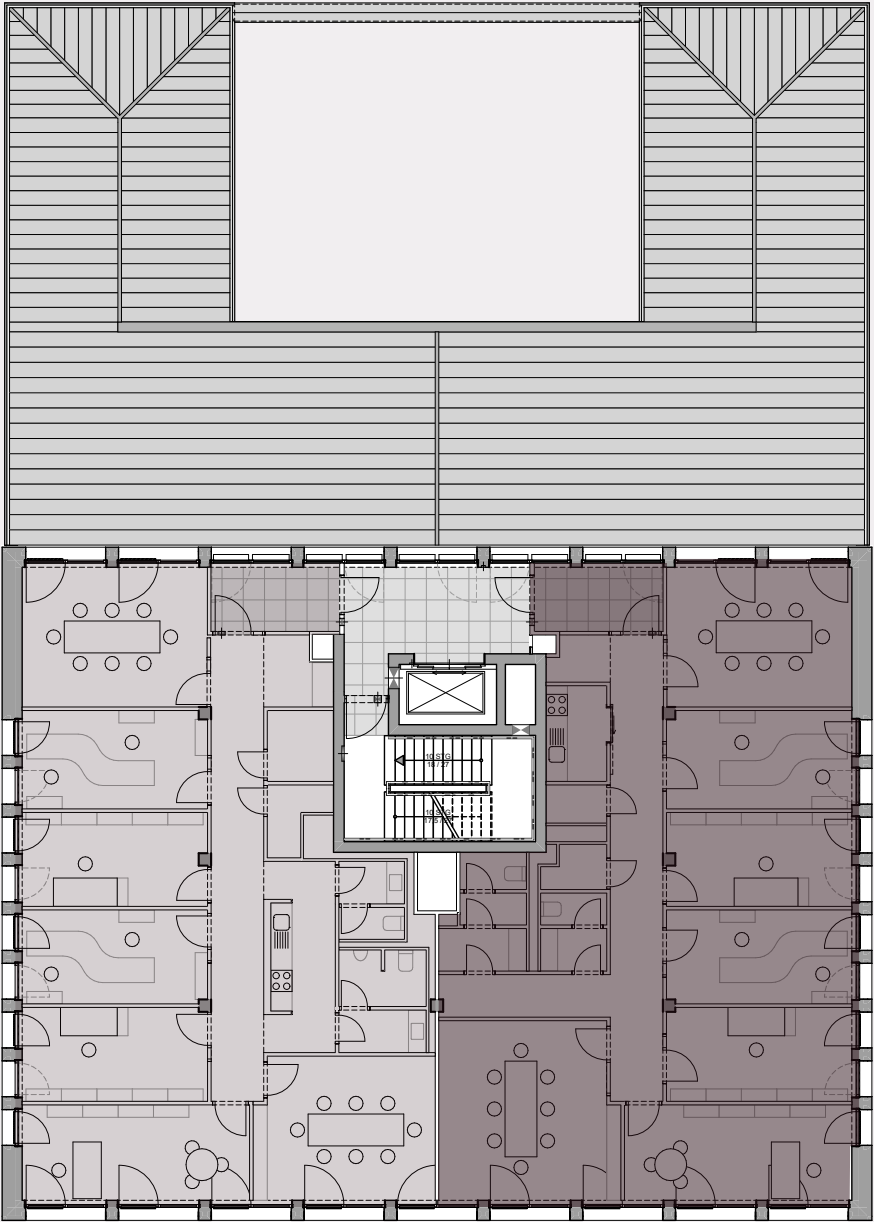
1. OBERGESCHOSS



- Bürofläche 1 114 m²
- Bürofläche 2 114 m²
- Büro-/Praxisfläche 3 188 m²
- Büro-/Praxisfläche 4 187 m²

Gesamtmietfläche* von 603 m²

2. OBERGESCHOSS



- Büro-/Praxisfläche 1 186 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 186 m²

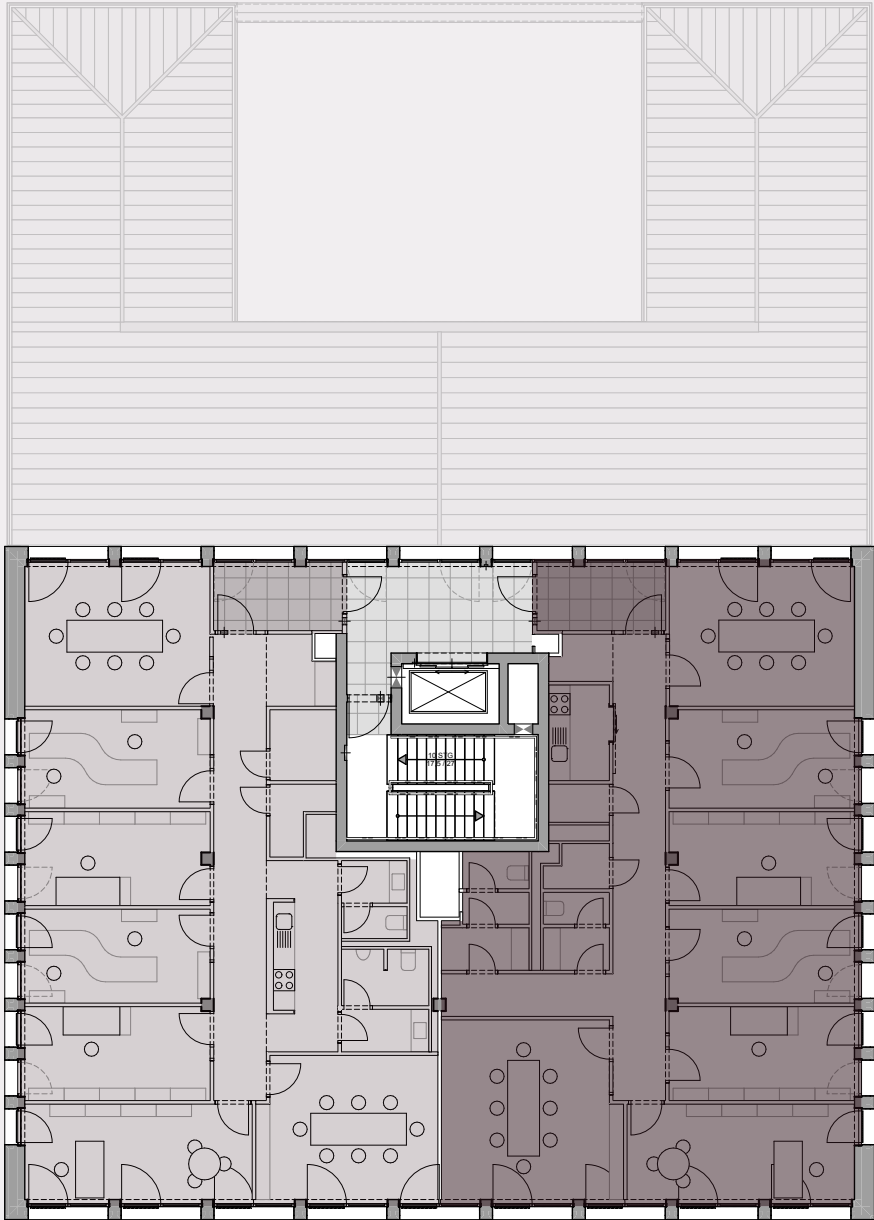
Gesamtmietfläche* von 372 m²



ILO PARK
TORHAUS

Wer das Torhaus betritt, für den ist das Niveau der Klasse und Einzigartigkeit der modernistischen Architektur unverkennbar

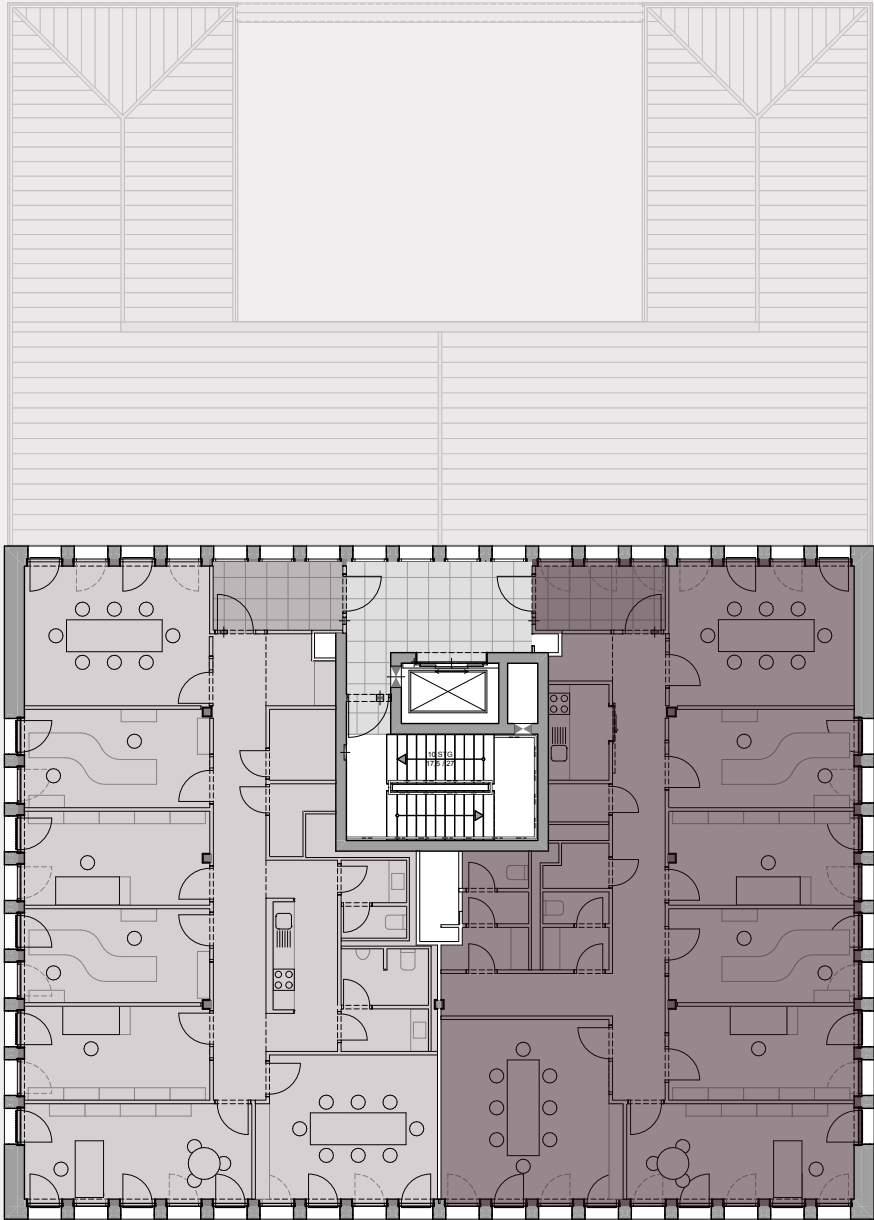
3.-5. OBERGESCHOSS



- Büro-/Praxisfläche 1 186 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 186 m²

Gesamtmietfläche* von 372 m²

6.-7. OBERGESCHOSS



- Büro-/Praxisfläche 1 186 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 185 m²

Gesamtmietfläche* von 371 m²

3.-5. OBERGESCHOSS

Belegungsbeispiel – Arztpraxis



- Büro-/Praxisfläche 1 186 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 186 m²

Gesamtmietfläche* von 372 m²

6.-7. OBERGESCHOSS

Belegungsbeispiel – Arztpraxis



- Büro-/Praxisfläche 1 186 m²
- Büro-/Praxisfläche 2 185 m²

Gesamtmietfläche* von 371 m²



Helle, einladende und großzügige Flächen im Erdgeschoss des Werkhauses – z. B. für Praxisräume.

IMPRESSUM

EIN PROJEKT DER



VERMIETUNG

Alexander Bechtler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht,
HFBP Rechtsanwälte und Notar

+49 (0) 641 94 88 67 50
a.bechtler@hfbp.de

gewerbe.ilopark.de

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen nur der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen wird nicht übernommen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Jegliche Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Anlagen zum Mietvertrag.

Stand: November 2023

VERANTWORTLICH FÜR DIE INHALTE

Rockstone ILO 2 GmbH
Möllner Landstraße 75
22113 Oststeinbek

PHILIPP MEYER
HEAD OF DEVELOPMENT (HH)
Tel: +49 (0)40 211 07 60 22
Email: pm@rockstonere.com

SOPHIE-FRANZISKA BECKER
ASSET MANAGERIN
Tel: +49 (0)40 211 07 60 18
Email: sb@rockstonere.com

Architekten
GRS ARCHITEKTEN

Konzeptentwicklung
ROOM Communication

Visualisierungen
beyond visual arts
moka-studio

Bilder
ROOM Communication

Der Neubau des Torhauses zeichnet sich auch durch seine Backstein-Fassaden aus – eine Reminiszenz an die Geschichte des Areals.

