



**FAB**

SEIT 2003



Mitglied der  
**DGNB**  
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
German Sustainable Building Council

SPEZIALIST FÜR NACHHALTIGE  
GEWERBE-/ INDUSTRIEGEBIETE



# Standort EISENACH

**FAB Gesellschaft für Gebietsentwicklung  
und Infrastrukturdienstleistungen mbH**

[WWW.FAB3.DE](http://WWW.FAB3.DE)

## TEIL I DIE FAB STELLT SICH VOR

- + VORSTELLUNG DES UNTERNEHMENS
- + NACHHALTIGKEIT & ZERTIFIZIERUNG
- + MEHRWERTE DER ZUSAMMENARBEIT
- + REFERENZEN

## TEIL II BLUE FUTURE DATACENTER

- + PROJEKTVORSTELLUNG
- + PROJEKTPARTNERSCHAFTEN
- + STANDORTANFORDERUNGEN
- + UMSETZUNGSSTRATEGIE
- + GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG
- + MEHRWERTE FÜR DIE STADT

## TEIL III DIE GEBIETSENTWICKLUNG

- + STANDORTAUSWAHL
- + POTENTIALFLÄCHE
- + BEISPIELE HYPERSCALE RECHENZENTREN

**FAB**

SEIT 2003

# TEIL I DAS UNTERNEHMEN

**FAB Gesellschaft für Gebietsentwicklung  
und Infrastrukturdienstleistungen mbH**



# UNSER TEAM FÜR SIE

Persönlich. Kompetent. Partnerschaftlich.



## Falk Bräuner

Geschäftsführer

 [fab@fab3.de](mailto:fab@fab3.de)

 0174 / 976 83 98



## Thomas Bergler

Geschäftsführer

 [bergler@fab3.de](mailto:bergler@fab3.de)

 0162 / 728 13 92

„Mitteldeutschland  
ist unser Zuhause.“



Hier setzen wir unsere langjährige fachliche Expertise und unsere Marktkennntnisse zur Realisierung nachhaltiger Immobilienentwicklungen ein. Die FAB Unternehmensgruppe bündelt ein motiviertes Team, Unternehmergeist und professionelles Projektmanagement, das sich durch Motivation, Schlagkraft und Agilität auszeichnet. Wir arbeiten partnerschaftlich nach Innen und Außen und übernehmen unternehmerische Verantwortung, um unserem Anspruch gerecht zu werden, führender Projektentwickler in der Region zu sein.

*Falk Bräuner*

+ 8.230.461 m<sup>2</sup>

ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKSFLÄCHE

+ 36

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

+ 40

MITARBEITER & PARTNER



SEIT 2003

# GESELLSCHAFT FÜR GEBIETSENTWICKLUNG UND INFRASTRUKTURDIENSTLEISTUNGEN mbH

Nachhaltig. Rechtssicher. Leistungsstark.

## + CHANCEN & POTENTIALE

In lokalen und internationalen Immobilienmärkten erkennen

## + ENTWICKLUNG

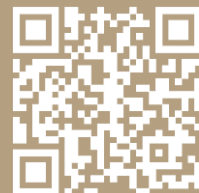
Nachhaltiger und zertifizierter Gewerbegebiete in der Mitte Europas

## + ÜBERNAHME PROJEKTRISIKO

Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungsübernahme für Städte und Kommunen

## + VERMARKTUNG

An Investoren und Ansiedlung von Unternehmen



WWW.FAB3.DE





SEIT 2003

Nur durch die  
**DGNB**  
Zertifizierung  
garantieren wir  
eine:

ENTWICKELN SIE IHRE GEWERBEGEBIETE MIT UNS ESG KONFORM.

**ESG**

**ENVIRONMENT – SOCIAL – GOVERNANCE**

IST DIE INTERNATIONALE ABKÜRZUNG FÜR EINZUHALTENDE NACHHALTIGKEITSKRITERIEN.

FÜR UNTERNEHMERISCHE ENTSCHEIDUNGEN SIND DIESE VON HOHER BEDEUTUNG. SIE WERDEN BEI DEN ANALYSEN UND DEM RATING ÖKOLOGISCHER UND SOZIAL-GESELLSCHAFTLICHER ZIELE, ALS HAUPTPUNKTE MIT EINBEZOGEN.

DAS THEMA ESG WIRD ZUKÜNFTIG FÜR DIE ENTSCHEIDUNGSPROZESSE BEI INVESTOREN, ZUR BEURTEILUNG VON IMMOBILIEN UND NEUANSIEDLUNGEN, EINE WICHTIGE ROLLE SPIELEN. SEIEN SIE MIT DABEI UND SCHAFFEN SIE MIT UNS DIE VORAUSSETZUNG FÜR EINE DGNB ZERTIFIZIERUNG IHRER GEWERBEGEBIETE.

höhere  
**Nachfrage**



bessere  
**Vermarktung**



erfolgreichere  
**Ansiedlung**



MACHEN SIE IHRE GEWERBEENTWICKLUNG  
ZUKUNFTSSICHER.



# DNA der **DGNB** Zertifizierung

LASSEN SIE IHRE  
GEWERBEENTWICKLUNGEN  
ZERTIFIZIEREN.

WIR SICHERN DAMIT FÜR STÄDTE  
UND KOMMUNEN LANGFRISTIG  
**NACHHALTIGE MARKTGERECHTE UND**  
**VERMARKTBARE GEWERBEGEBIETE**



## LEBENSZYKLUSBETRACHTUNG

Alle Bewertungen  
beziehen den gesamten  
Lebenszyklus eines  
Quartiers mit ein



## GANZHEITLICHKEIT

Gleichgewichtung der drei  
zentralen Nachhaltigkeitsbereiche  
Ökologie, Ökonomie und  
Soziokulturelles



## PERFORMANCEORIENTIERUNG

DGNB-System bewertet die  
Gesamtpformance eines  
Projekts anstatt einzelner  
Maßnahmen

- DIE ESG-RICHTLINIEN ALS ZENTRALER HAUPTBESTANDTEIL DES DGNB-ZERTIFIKATS
- FINANZENTSCHEIDUNGEN DER ZUKUNFT WERDEN HAUPTSÄCHLICH VON ESG-KRITERIEN BESTIMMT
- ZWANG UND ZIEL VON INVESTOREN UND BANKEN: GELDANLAGE KONFORM DER ESG-KRITERIEN
- BEDEUTUNG FÜR STÄDTE ODER KOMMUNEN: NACHHALTIGE GEWERBE-ENTWICKLUNGEN FÜR IMMOBILIEN-INVESTITIONEN UND FINANZIERUNGEN
- PROZESSANWENDUNG AUCH FÜR BESTEHENDE GEWERBESTANDORTEN



# Nutzen Sie unser Expertenportfolio!

Forschungspartner der FAB

Bauhaus-Universität Weimar



In der Nachhaltigkeit  
In der Ingenieurskunst  
In der Stadtplanung  
In der Rechtsberatung  
In der Trendforschung



# Warum wir Partner für Städte und Kommunen sind?

MEHRWERTE IN DER ZUSAMMENARBEIT



## UNSER ANSPRUCH

Wir entwickeln Gewerbeflächen und Quartiere zukunftsfähig, ESG konform und DGNB zertifiziert.



## FORSCHUNG

Konzepte zur Potentialanalyse zukünftiger Industrie- und Gewerbequartiere. Verknüpfung mit interdisziplinären Forschungsfeldern.



## PLANUNG

Erarbeitung von Machbarkeitsstudien zur Bewertung von Industrie- und Gewerbequartieren hinsichtlich ihrer nachhaltigen Realisierbarkeit. Übertragung der Ziele in eine qualifizierte Bauleitplanung



## RECHTSSICHERHEIT

Ohne Rechtssicherheit startet bei uns kein Projekt. Dafür arbeiten wir mit einer der führenden deutschen Kanzleien im öffentlichen Bau- und Planungsrecht zusammen. Wir beraten hinsichtlich Partizipation und Netzwerken in Bauleitplanverfahren und Governance.



## SCHNELLIGKEIT

Wir konzentrieren uns auf unsere Kernkompetenzen in der Bauchrechtschaffung für Gewerbequartiere. Die Planung der Projekte gestalten wir gemeinsam mit spezialisierten, starken Partnern für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Klimaneutralität und Mobilität.



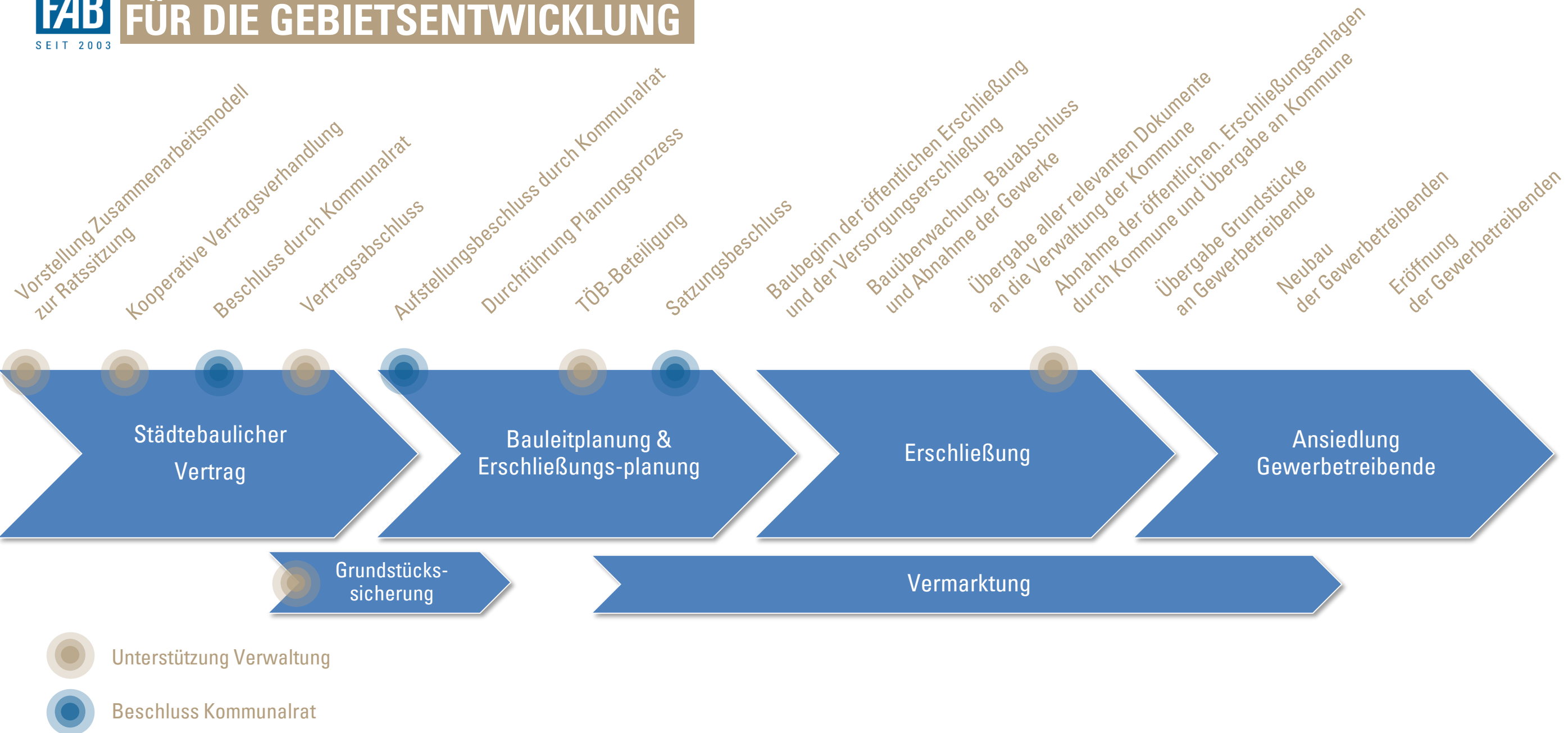
## LEISTUNGSFÄHIGKEIT

Mit über 40 festangestellten Mitarbeitern und externen Spezialisten ist unser Team in der Lage anspruchsvolle Gebietsentwicklungen mit Städten und Kommunen umzusetzen.



## RESSOURCEN

Wir entlasten ihre Haushalts- und Personalressourcen durch die volle Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der ESG-konformen DGNB-Zertifizierung. Fachübergreifende Spezialisten der Bauhaus-Universität stehen zur Verfügung.





# STÄDEBAULICHER VERTRAG



## MODELL DER ZUSAMMENARBEIT

Partnerschaftlich. Transparent. Zielgerichtet



### FLÄCHENVERFÜGBARKEIT HERSTELLEN

Akquise und Grundstückssicherung aller Flurstücke im Plangebiet



### ANPASSUNG UND FORTSCHREIBUNG FNP

Im Parallelverfahren zum B-Planverfahren wird Der Flächennutzungsplan fortgeschrieben



### DURCHFÜHRUNG DER BAULEITPLANUNG

Erarbeitung des Bebauungsplanes mit allen dazu Erforderlichen Gutachten und Untersuchungen



### ERSCHLIESSUNGSPLANUNG & ERSCHLIESSUNG

Erschließungsplanung und Durchführung der Abschnittswisen Erschließung



### VERMARKTUNG

Frühzeitige Vermarktung, Ansprache nationaler und Internationaler Unternehmen in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung



### UNTERSTÜTZUNG DER FLÄCHENAKQUISE

Partnerschaftliche Unterstützung der FAB bei der Grundstückssicherung durch Informationsaustausch und Kommunikation



### MITWIRKUNG IM PLANUNGSPROZESS

Organisation und Vorbereitung von Ratsvorlagen Unterstützung bei der TöB Beteiligung



### KOOPERATION BEI UNTERNHIMENSANSIEDLUNG

Enger Austausch bei Ansiedlungsanfragen und Aktive Unterstützung des Ansiedlungsprozesses



### WAHRNEHMUNG DER PLANUNGSHOHEIT

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung

# GRUNDSTÜCKSSICHERUNG

Möglichkeiten des BauGB nutzen

## Grundstücksakquise mit den Möglichkeiten des BauGB

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung  
gemäß § 27a BauGB

Klassische Akquisearbeit

Umlegungsverfahren nach dem  
BauGB als Chance



Geringer Verwaltungsaufwand



Keine doppelte  
Grunderwerbssteuer



Effizientere  
Prozessgestaltung



Zusätzliche  
Argumentationshilfe



Flächenverfügbarkeit  
sicherstellen



Projektrealisation  
gewährleisten



**rechtssicher**



**schnell**



**fair**

# UNSER FÜHRUNGSTEAM

**FAB**

SEIT 2003



*Falk  
Bräuner*

*Geschäftsführer  
Gesellschafter*

Als erfolgreicher Unternehmer begann Falk Bräuner bereits nach seinem Studium 2003 mit den ersten Immobilienentwicklungen. Über das Immobiliengeschäft erwarb er mit einer alten Pianofabrik ein Kunststoffunternehmen und entwickelte dies innerhalb von 15 Jahren zu einem international agierenden, innovativen Unternehmen aus. Ende 2020 verkaufte er seine Unternehmensanteile an ein nationales Traditionsunternehmen. Über die zurückliegenden zwanzig Jahre erkannte er Potentiale und baute ein Immobilienportfolio auf.

Falk Bräuner verkörpert und lebt unternehmerische Werte und arbeitet unermüdlich an der Realisierung seiner Visionen. Er engagiert sich in sozialen Projekten und ist eng mit seiner Heimat verbunden. Er setzt seine unternehmerische Kraft für das Wachstum seiner Heimatregion gewinnbringend ein und schaffte wertvolle Impulsentwicklungen durch die Ansiedlung von nationalen und internationalen Investoren.



*Thomas  
Bergler*

*Geschäftsführer*

Als Geschäftsführer und Gesellschafter der APOLIS arbeitet Thomas Bergler seit 2020 partnerschaftlich mit der FAB in allen Bereichen der Unternehmensentwicklung zusammen. In seiner zurückliegenden Laufbahn verantwortete er als Geschäftsführer sowohl nationale, als auch internationale Immobiliengesellschaften. Nach seinem Architekturstudium konnte er das Immobiliengeschäft in allen Phasen bei der Saller-Unternehmensgruppe kennenlernen und wurde zum Geschäftsführer der polnischen Gesellschaften bestellt. Danach über-

nahm er für einen österreichischen Projektentwickler als Geschäftsführer die Expansionsverantwortung im polnischen Markt. Mit dem Wechsel zur Krieger Gruppe lag das Immobilienportfoliomanagement, das Centermanagement und verschiedene Projektentwicklungen in seinen Verantwortungsbereich als Geschäftsführer.

Mit seiner über 25 jährigen Branchenerfahrung hält er die FAB auf Wachstumskurs.



SEIT 2003

# AUSWAHL AKTUELLER ENTWICKLUNGEN

## VOLUMEN

> 920 Mio. EUR

> 8,0 Mio. qm

| STANDORT       | ASSETKLASSE | KURZBESCHREIBUNG                                                      | JAHR     | KENNZAHLEN      |
|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Thüringen      | GS-Akquise  | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Planänderung, Erschließungsplanung | 2023 ff. | 990.000 qm GS   |
| Thüringen      | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 1.100.000 qm GS |
| Thüringen      | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 460.000 qm GS   |
| Thüringen      | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 220.000 qm GS   |
| Sachsen        | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 490.000 qm GS   |
| Sachsen        | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 275.000 qm GS   |
| Sachsen-Anhalt | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 450.000 qm GS   |
| Sachsen-Anhalt | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 175.000 qm GS   |
| Sachsen-Anhalt | Gewerbe     | GS-Akquise, politische Arbeit                                         | 2023 ff. | 230.000 qm GS   |
| Sachsen-Anhalt | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 355.000 qm GS   |
| Mecklenburg-VP | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 2.550.000 qm GS |
| Brandenburg    | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 280.000 qm GS   |
| Brandenburg    | Gewerbe     | GS-Akquise, Städtebaul. Vertrag, B-Plan, Erschließungsplanung         | 2023 ff. | 440.000 qm GS   |



SEIT 2003

# PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

## VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

| STANDORT          | ASSETKLASSE       | KURZBESCHREIBUNG                                                                                                               | JAHR      | KENNZAHLEN                     |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Jena              | Gewerbe, Logistik | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan                                                                                | seit 2022 | 136.000 qm GS<br>21,7 Mio. EUR |
| Hermsdorfer Kreuz | Gewerbe, Logistik | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, F-Plan, B-Plan, Forward Joint Venture                                                 | seit 2022 | 145.000 qm GS<br>13,7 Mio. EUR |
| Delitzsch         | Gewerbe, Retail   | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan                                                                                | 2022      | 30.000 qm GLA<br>25,0 Mio. EUR |
| Bitterfeld-Wolfen | Gewerbe, Retail   | B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, KfW-Förderung, Pilotprojekt Kostenoptimierung | 2022      | 21.500 qm GLA<br>22,0 Mio. EUR |
| Taucha            | Gewerbe, Retail   | B-Plan, Projektentwicklung, polit. Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, DGNB-Prozess, KfW-Förderung, Abriss/ Neubau       | 2022      | 25.000 qm GLA<br>18,0 Mio. EUR |
| Gera              | Gewerbe, Logistik | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan                                                                                | 2021      | 200.000 qm GS<br>18,0 Mio. EUR |
| Leipzig           | Gewerbe, Retail   | B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, Standortoptimierung/ -erweiterung                           | 2021      | 12.500 qm GLA<br>18,5 Mio. EUR |
| Grimma            | Gewerbe, Retail   | B-Plan, Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, DGNB-Prozess, KfW-Förderung, Abriss/ Neubau   | 2021      | 7.500 qm GLA<br>17,5 Mio. EUR  |
| Neudietendorf     | Wohnpark          | Politische Arbeit, Ankauf, B-Planverfahren, Erschließungsplanung                                                               | seit 2021 | 27.000 qm GS<br>4,8 Mio. EUR   |
| Wolkenstein       | Wohnen            | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan, Erschließungsplanung, Erschließung                                            | seit 2021 | 30.000 qm GS<br>3,2 Mio. EUR   |



SEIT 2003

# PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

## VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

| STANDORT      | ASSETKLASSE      | KURZBESCHREIBUNG                                                                               | JAHR      | KENNZAHLEN                     |
|---------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Weißenborn    | Wohnen           | Grundstückssicherung, B-Plan, Erschließungsplanung                                             | seit 2021 | 110.000 qm GS<br>120 EFH       |
| Halle (Saale) | Gewerbe, Retail  | B-Plan, Vertragssicherung, Wettbewerbsverhinderung, Politische Arbeit                          | 2020      | 6.890 qm GLA<br>5,5 Mio. EUR   |
| Eilenburg     | Gewerbe, Retail  | B-Plan, Vertragssicherung, Bau, Politische Arbeit                                              | 2020      | 7.900 qm GLA<br>3,5 Mio. EUR   |
| Merseburg     | Gewerbe, Retail  | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung                                      | 2020      | 12.500 qm GLA<br>17,5 Mio. EUR |
| Leipzig       | KITA             | Projektentwicklung, politische Arbeit                                                          | 2020      | 5.000 qm GLA<br>15,0 Mio EUR   |
| Gera          | Quartier Gewerbe | B-Plan, politische Arbeit, Konzeption, Abbruch, Vermarktung                                    | seit 2020 | 85.000 qm GS<br>25,0 Mio. EUR  |
| Altenburg     | Gewerbe, Retail  | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung | 2019      | 8.500 qm GLA<br>15,5 Mio. EUR  |
| Mittweida     | Gewerbe, Retail  | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, Mietvertragssicherung               | 2019      | 8.500 qm GLA<br>17,5 Mio. EUR  |
| Halle (Saale) | Gewerbe, Retail  | Politische Arbeit, Grundstückssicherung, B-Plan                                                | 2019      | 9.600 qm GLA<br>21,0 Mio. EUR  |
| Delitzsch     | Gewerbe, Retail  | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung | 2018      | 8.000 qm GLA<br>2,0 Mio. EUR   |
| Borna         | Gewerbe, Retail  | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung,                       | 2018      | 15.000 qm GLA<br>25,0 Mio. EUR |



SEIT 2003

# PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

## VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

| STANDORT         | ASSETKLASSE                       | KURZBESCHREIBUNG                                                                               | JAHR      | KENNZAHLEN                      |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
| Glauchau         | Gewerbe Retail                    | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung | 2018      | 10.000 qm GLA<br>18,5 Mio. EUR  |
| Sangerhausen     | Gewerbe, Retail                   | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung | 2018      | 9.500 qm GLA<br>17,5 Mio. EUR   |
| Aschersleben     | Gewerbe, Retail                   | Projektentwicklung, politische Arbeit, Konzeptentwicklung, GS-Sicherung, Mietvertragssicherung | 2017      | 12.500 qm GLA<br>22,5 Mio. EUR  |
| Berlin           | Quartier, Gewerbe, Retail         | Politische Arbeit, Städtebau, Konzeptentwicklung, Wettbewerbe                                  | 2017      | 45 ha GS<br>800,0 Mio. EUR      |
| Hannover         | Gewerbe, Retail                   | Projektentwicklung, Vermietung, B-Plan, Aufbau CM                                              | 2013-2015 | 30.000 qm GLA<br>100,0 Mio. EUR |
| Dresden          | Gewerbe, BHKW                     | Umstrukturierung, Aufbau Arealnetz                                                             | 2012-2014 | 2,5 Mio. EUR                    |
| Berlin           | Freizeit, Golfplatz               | Projektentwicklung, Politische Arbeit                                                          | 2011-2012 | 120.000 qm GS<br>12,0 Mio. EUR  |
| Berlin           | Quartier, Wohnen, Gewerbe, Retail | Projektentwicklung, Politische Arbeit, Grundstückssicherung, Transaktion                       | 2010-2012 | 320.000 qm GS<br>24,0 Mio. EUR  |
| Gera             | PV – Park                         | Politische Arbeit, Grundstückserwerb, Baurecht/Planrecht, Abriss, Bau                          | 2010      | 220.000 qm<br>15,0 Mio. EUR     |
| Sosnowiec (PL)   | Gewerbe, Retail                   | GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                                           | 2008-2009 | 14.700 qm GLA<br>19,0 Mio. EUR  |
| Ruda Slaska (PL) | Gewerbe Retail                    | GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                                           | 2008-2009 | 7.700 qm GLA<br>8,6 Mio. EUR    |
| Bydgoszcz (PL)   | Gewerbe Retail                    | GS-Sicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                                           | 2008-2009 | 4.000 qm GLA<br>5,0 Mio. EUR    |



SEIT 2003

# PROFITIEREN SIE VON UNSEREN REFERENZEN

## VOLUMEN

> 1.4 Mrd. EUR

> 2,1 Mio. qm

seit 2005

| STANDORT            | ASSETKLASSE     | KURZBESCHREIBUNG                                                                         | JAHR      | KENNZAHLEN                     |
|---------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Nowa Sol (PL)       | Gewerbe Retail  | Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                             | 2007-2008 | 6.000 qm GLA<br>6,5 Mio. EUR   |
| Glogow (PL)         | Gewerbe Retail  | Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                             | 2007-2008 | 18.300 qm GLA<br>10,9 Mio. EUR |
| Tarnowski Gore (PL) | Gewerbe Retail  | Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung                             | 2007-2008 | 6.100 qm GLA<br>6,9 Mio. EUR   |
| Zabrze (PL)         | Gewerbe Retail  | Grundstückssicherung öffentl. Ausschreibung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau | 2007-2008 | 11.000 qm GLA<br>7,8 Mio. EUR  |
| Torun (PL)          | Gewerbe, Retail | Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau                        | 2006-2008 | 4.200 qm GLA<br>6,5 Mio. EUR   |
| Slupsk (PL)         | Gewerbe, Retail | Grundstückssicherung, Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau                        | 2006-2008 | 9.800 qm GLA<br>6,5 Mio. EUR   |
| Zwickau             | Gewerbe, Retail | B-Plan, Politische Arbeit, Vermietung, Bau                                               | 2004-2005 | 5.500 qm GLA<br>6,2 Mio. EUR   |
| Tabarz              | Gewerbe, Retail | Projektentwicklung, B-Plan, Vermietung, Bau                                              | 2004-2005 | 1.100 qm GLA<br>2,2 Mio. EUR   |
| Kraftsdorf          | Wohnen          | Grundstückserwerb, Planung, Sanierung, Vermietung                                        | 2008      | 2.5 Mio. EUR                   |
| Gera Schossbach     | Gewerbepark     | Erwerb, Politische Arbeit, Planrecht, Sanierung – Abriss/Neubau, Vermietung              | 2005      | 20.000 qm<br>5,0 Mio. EUR      |



SEIT 2003

# TEIL II BLUE FUTURE DATACENTER

ZUKUNFTWEISEND INNOVATIV NACHHALTIG

# INHALT

- BLUE FUTURE Projektvorstellung
- BLUE FUTURE Projektpartnerschaften
- BLUE FUTURE Standortanforderungen
- BLUE FUTURE Standortauswahl
- BLUE FUTURE Umsetzungsstrategie
- BLUE FUTURE Mehrwerte

# BLUE FUTURE

## PROJEKTVORSTELLUNG



**BLUE FUTURE** ist die revolutionäre Symbiose von klimafreundlicher, regenerativer Energieversorgung und zukunftsweisender High-Technology.



**BLUE FUTURE** bündelt die Kompetenz von Partnern aus der Energiewirtschaft, den Energienetzen sowie der High Technology und entwickelt standortbezogene Lösungen mit Städten und Kommunen.



**BLUE FUTURE** kombiniert visionäre Ideen, um die Herausforderungen unserer Zeit zu lösen.



**BLUE FUTURE** ist das wegweisende Zukunftsprojekt und geht weit über herkömmliche High-Tech Projekte hinaus.



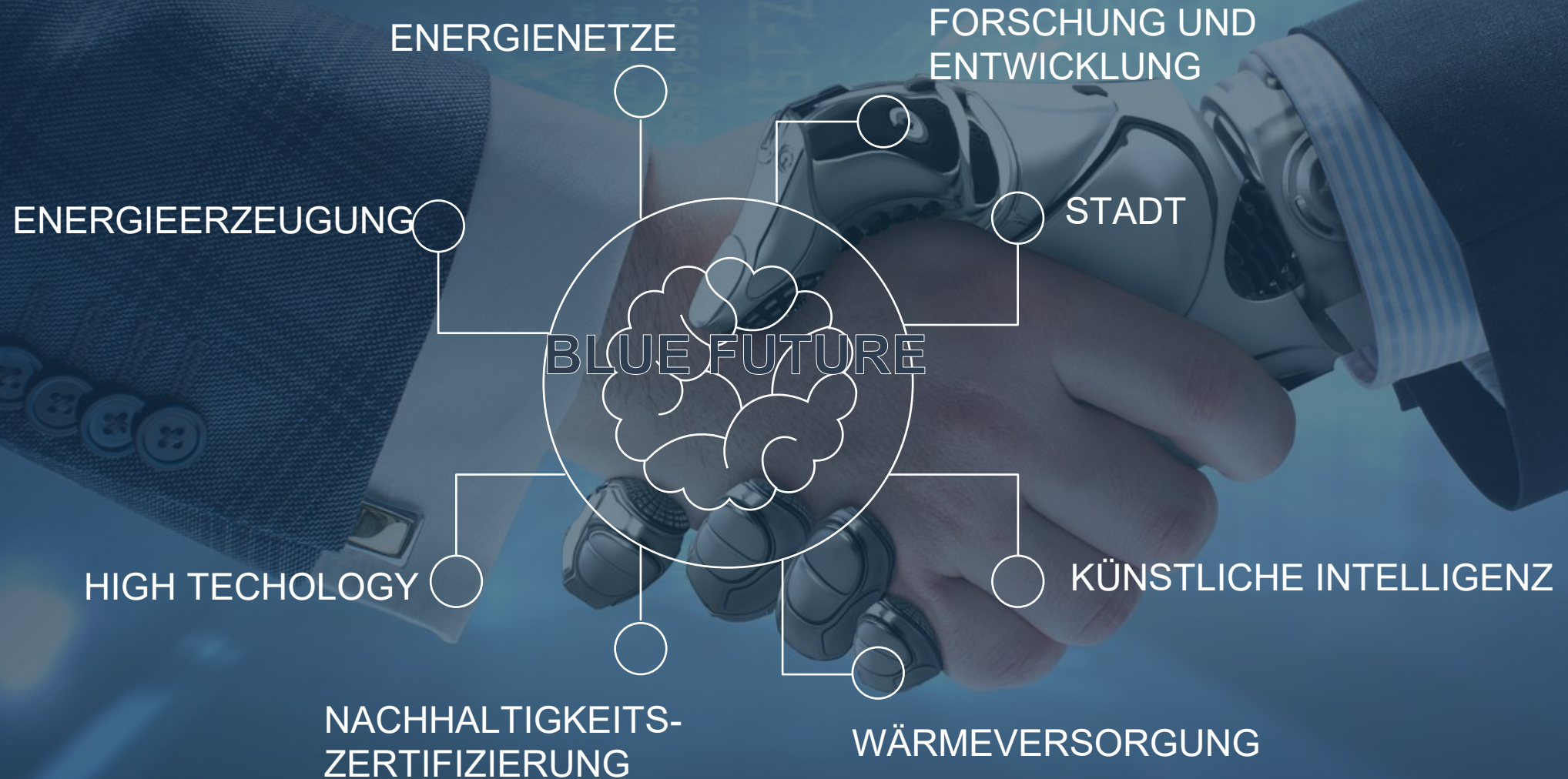
Die Zukunft beginnt mit **BLUE FUTURE**.

# BLUE FUTURE

INNOVATIONSPARTNERSCHAFT MEHRWERTE DURCH SYMBIOSE

**FAB**

SEIT 2003



# STANDORTANFORDERUNGEN

auch ohne Planungsrechtliche Voraussetzungen



SEIT 2003

## GRUNDSTÜCK

25 ha Grundstücksfläche  
mit optionaler Erweiterungsmöglichkeit  
in Etappen

## LAGE

1-2 km vom Umspannwerk entfernt  
Verkehrerschließung über zwei  
voneinander unabhängigen Anbindungen

## BAURECHTSENTWICKLUNG

Industriegebiet gemäß §9 BauNVO (alternativ  
GE-Gebiet §8 BauNVO) als Angebotsbebauungs-  
plan mit etappenweiser Entwicklungsmöglichkeit  
über einen städteb. Vertrag

## GEBÄUDEHÖHEN

Zulässige Gebäudehöhen von 22,5m und  
technische Anlagen bis 35 m Höhe

## MEDIENVERSORGUNG

Direktanschluss über kundeneigenes  
Umspannwerk an 380 kV-Netz  
Leistungsabnahme 200 MW in Etappen  
ausbaubar

## RISIKOAUSSCHLÜSSE

Überschwemmungsgebiet,  
Erdbebengefährdung, Erdfall und Erdbeben  
Raffinerien, Kraftwerke (mind. 1,5 km)  
Militäreinrichtungen (mind. 5 km)  
Bahntrassen, Flughäfen

## KOOPERATIONSPARTNERSCHAFT IM LANDKREIS LEIPZIG

### AUFTAKT FÜR ZUKUNFTSPROJEKT ZUR ANSIEDLUNG EINES HYPERSCALE DATACENTERS

Borna, 20. September 2024

Im Landratsamt des Landkreises begründeten Landrat und Geschäftsführer der FAB die Kooperationspartnerschaft für das „Blue Future Project“.

Feierlich unterzeichneten die Projektpartner die Vereinbarung zur Ansiedlung von mindestens einem Hyperscale Datacenter im Landkreis Leipzig.

Durch die digitale Transformation nimmt die Bedeutung von Daten und ihrer schnellen Verfügbarkeit immer weiter zu. Leistungsstarke Hyperscale Rechenzentren sind eine wichtige infrastrukturelle Grundlage, damit Unternehmen KI-Lösungen einsetzen können.

Die FAB übernimmt im Landkreis Leipzig die Standortidentifikation und bündelt die Kompetenzen von Projektpartnern aus Energiewirtschaft, Forschung, Verwaltung und Politik. In enger Zusammenarbeit werden die



Landrat Henry Graichen und FAB Geschäftsführer Falk Bräuner

planerischen und technischen Voraussetzungen für das gemeinsame Zukunftsprojekt geschaffen. Hyperscale Datacenter sind die modernen Motoren für die Zukunft in der Region. Sie sind die Initialinvestitionen für die Industriewende und werden

Folgeeffekte in vielen Bereichen des Wirtschaftsstandortes Mitteldeutschland auslösen. Landrat Henry Graichen und FAB Geschäftsführer Falk Bräuner sind sich sicher - die Zukunft beginnt im Landkreis Leipzig. TB

REFRENZ AUS DEM  
LK LEIPZIG

FAB

SEIT 2003



# REFERENZPROJEKT THÜRINGEN

## Ausbauetappen



### Grunddaten

#### 1. Bauabschnitt

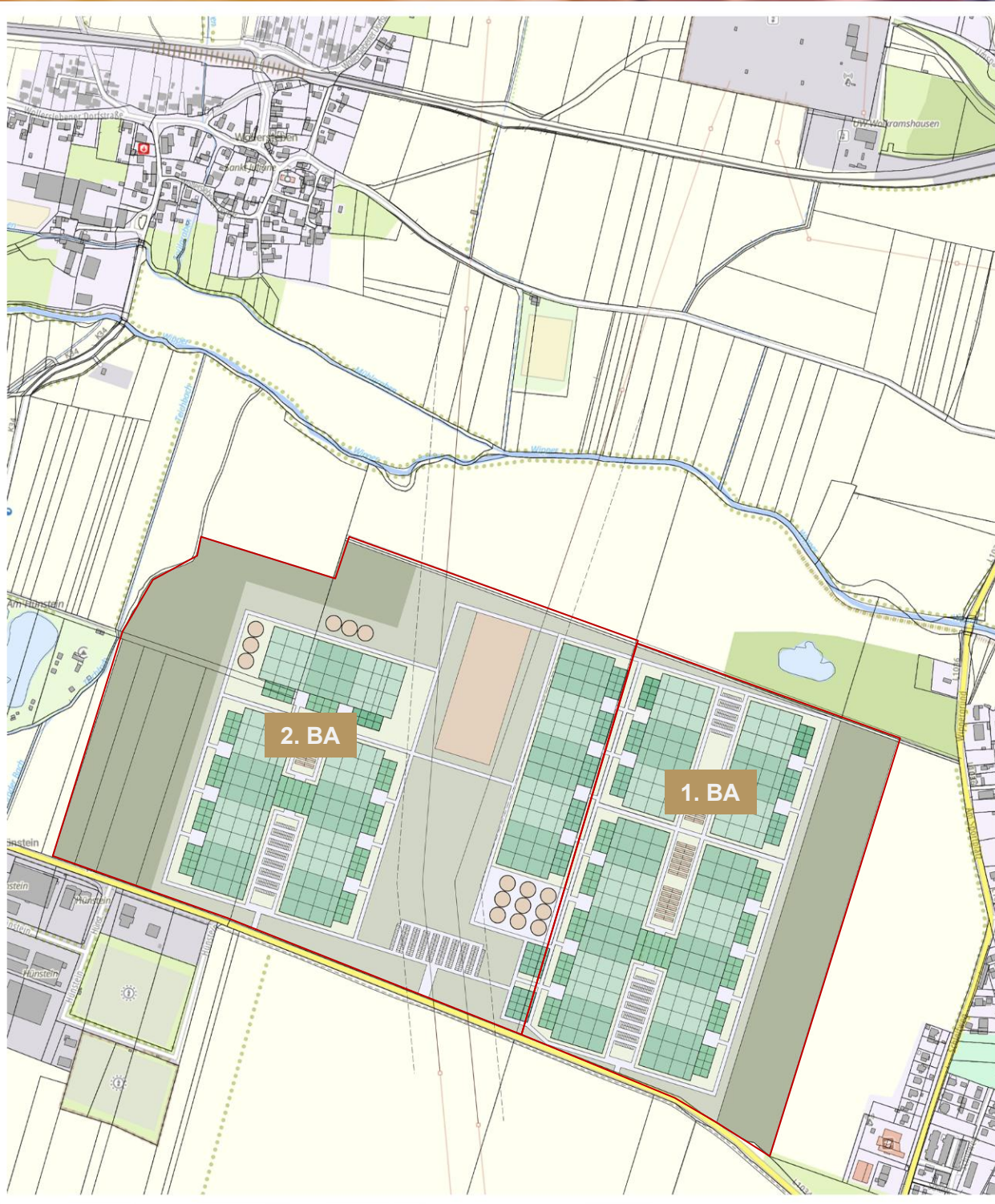
Grundstücksfläche ca. 21 ha  
16 Module mit insgesamt 80.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 150 MVA

#### 2. Bauabschnitt

Grundstücksfläche ca. 46 ha  
16 Module mit insgesamt 80.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 100 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 150 MVA

#### Gesamtausbau

Grundstücksfläche ca. 67 ha  
30 Module mit insgesamt 160.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 200 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 300 MVA





Grundstücksfläche ca. 64 ha  
26 Module mit insgesamt 160.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 163 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 243 MVA

# REFERENZPROJEKT SACHSEN-ANHALT

## Ausbauetappen



## Grunddaten

### 1. Bauabschnitt

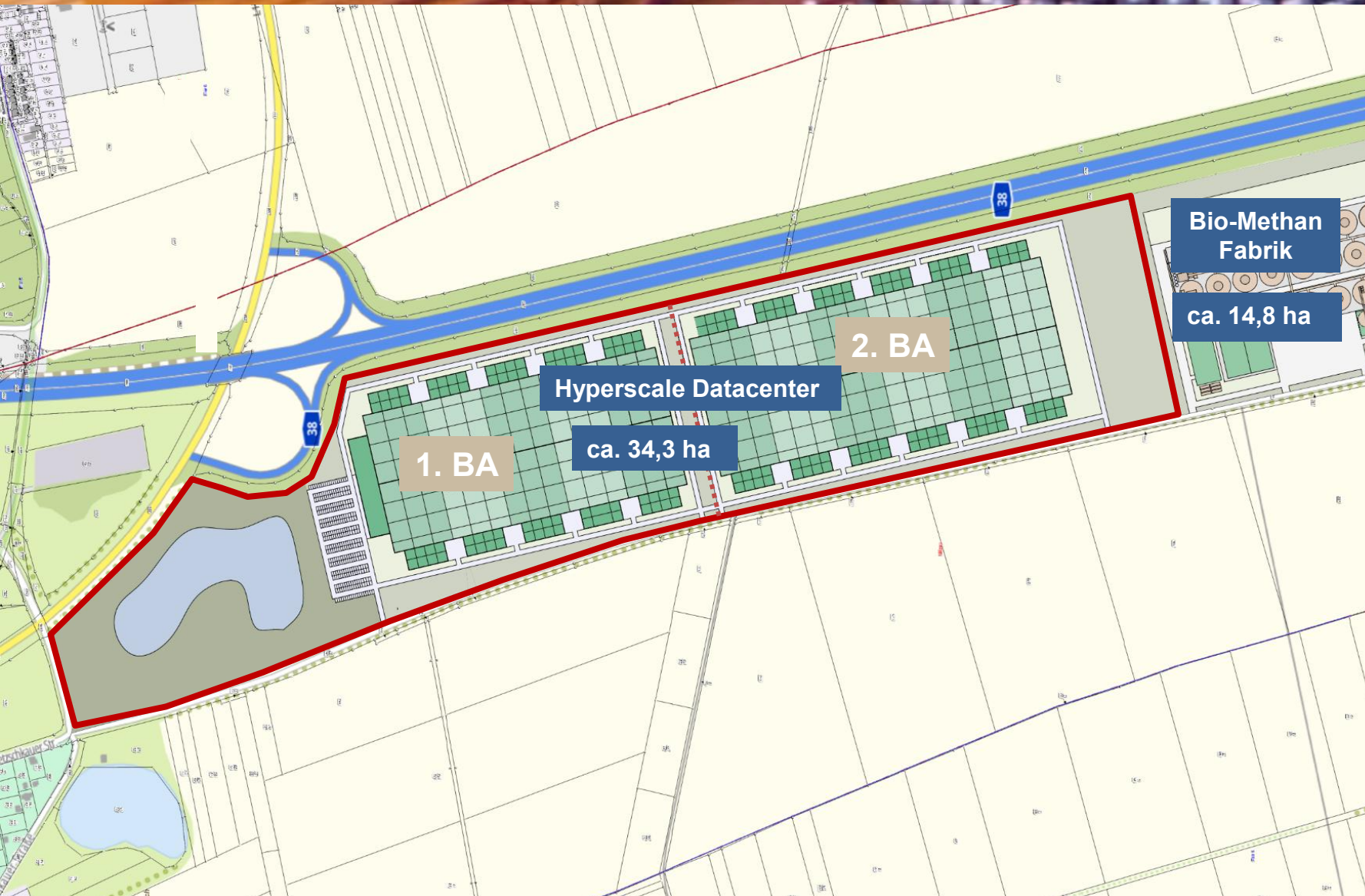
10 Module mit insgesamt 50.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 63 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 93 MVA

### 2. Bauabschnitt

12 Module mit insgesamt 60.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung 75 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung 112 MVA

### Gesamtausbau

22 Module mit insgesamt 110.000 qm IT Fläche  
IT-Leistung ca. 138 MW mit 1,25 kW/qm  
Stromleistung ca. 200 MVA





# TECHNISCHE PARAMETER

## Hyperscale Datacenter

### Flächen im Rechenzentrum

- Hyperscale-fähiges Konzept mit flexibler Block-Redundanz
- flexibler, modularer Aufbau mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> IT-Fläche je Modul
- Nebenflächen (Büros, Lagerräume, Technik- und Installationsräume) verfügbar
- Gemeinschaftsbereiche, wie Office-Units, Besprechungs-Räume und Cateringbereich

### Stromversorgung

- IT-Last von 6 MVA pro Modul mit maximaler IT-Last von 150 MVA + 150 MVA
- Durchschnittliche Leistungsdichte von 1,25 kW/m<sup>2</sup>
- Etappenweiser Ausbau der IT-Leistung  
Kundeneigenes Umspannwerk mit 2N Transformatoren vor Ort mit einer Stromleistung von 150 MVA etappenweise erweiterbar bis zu 300 MVA
- Redundante Stromversorgung mit Pufferlösung für mind. 48h

- Blockredundantes duales Notstrom System (A- und B-Versorgung) mit N+1 Redundanz

### Kühlung

- Redundantes Kühlsystem unterstützt durch Free-Cooling (N+1)
- Kompressorfreies Kühlsystem, konzipiert für überlegene Energieeffizienz und Leistung
- IT-Luftumwälzer (CRAH) mit gleichzeitig wartbare Luftbehandlungseinheiten (AHUs)
- Frischluftzufuhr und Feuchtigkeitsregelung mit Luftfeuchtigkeitskontrolle
- Kaltgangeinhausung zur Unterstützung hohe Dichten und maximieren Wirkungsgraden
- Wassermanagementsystem zum optimalen Einsatz von Wasser
- Standortbezogene Kühllösungen als Luftkühlung, Wasserkühlung oder Kombinationslösungen
- Berücksichtigung von Kreislauf- und Recyclingtechnologien zur Optimierung des Wasserbedarfs

### Hochleistungsverbindungen

- Netzbetreiber- und Cloud-neutral
- redundanter Netzbetreiber-Mix
- Verbindung zu Dark Fiber Langstrecken Breitbandnetzen mit 10 Gbps- bis 100 Gbps-Wellenlängen redundant
- Anbindung Hochfrequenznetz mit niedrigen Latenzen
- EU-Infrastruktur zum interkontinentalen Knoten
- Hohe Konnektivität zwischen HyperscaleDCs

### Sicherheit

- -24/7 Security Operations Center und Service-Leitstelle
- Palisadenumzäunung und Rammschutzpoller
- 360 Grad Videoüberwachung
- Zutritt/Ausgang mit Kartenleser an allen Türen
- Vorbeugende Risikobewertung und Zertifizierung

# UMSETZUNGSSTRATEGIE

Zielgerichtet Partnerschaftlich Pragmatisch

**FAB**

SEIT 2003

Etappenweiser Ausbau  
und Erweiterung

**2030**

Abschluss einer  
Kooperationsvereinbarung  
mit dem Ziel der  
Investitionssicherung und  
Projektrealisierung  
Bildung von  
Projektpartnerschaften

Abschluss  
Städtebaulicher Vertrag  
und  
Aufstellungsbeschluss  
Grundstückssicherung

Objektplanung,  
Ausschreibung,  
Satzungsbeschluss B-Plan

Beginn  
Planungsverfahren zur  
Baurechtschaffung und  
Erschließung

Bauphase mit anschließender  
stufenweiser Inbetriebnahme

**2024**

**2025**

**2026**

**2027**

**2028**



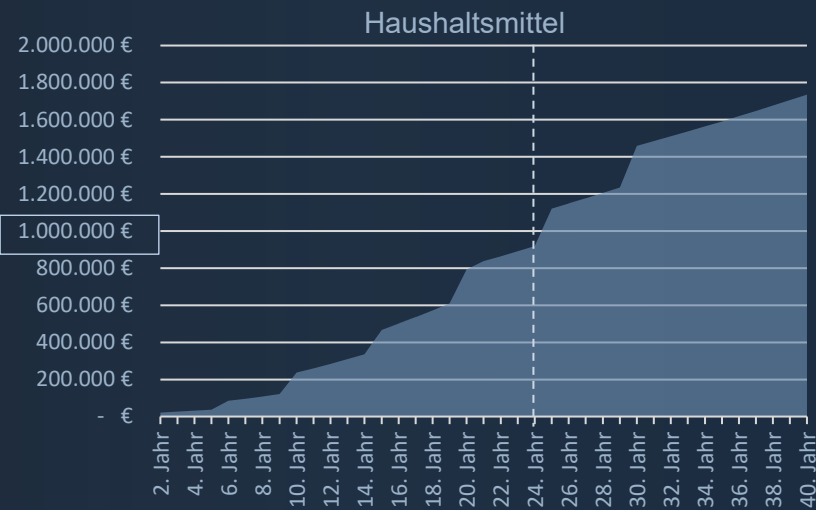
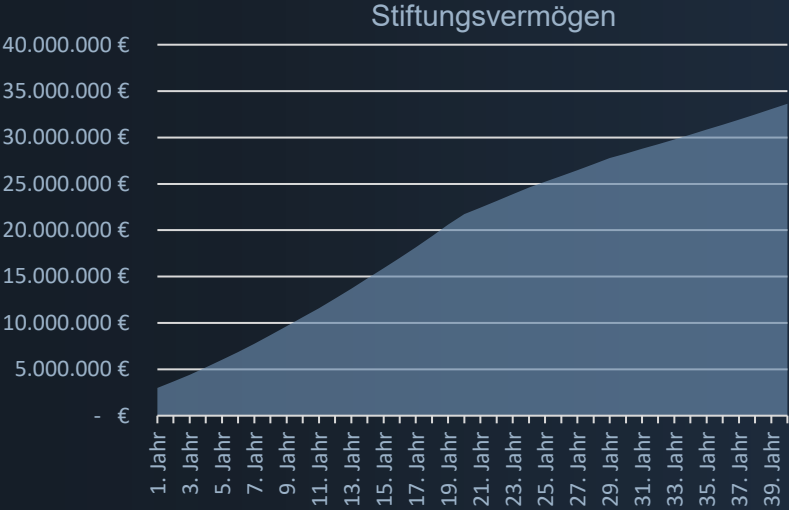
# GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG FÜR DIE STADT

## GENERATIONENÜBERGREIFEND

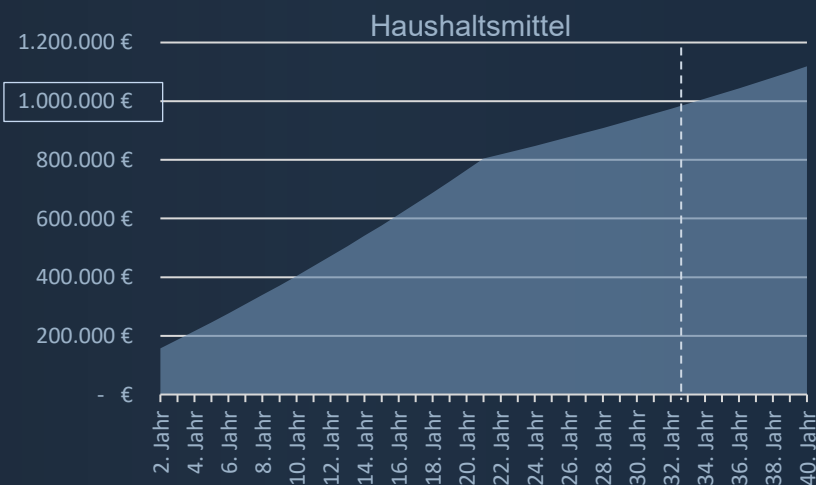
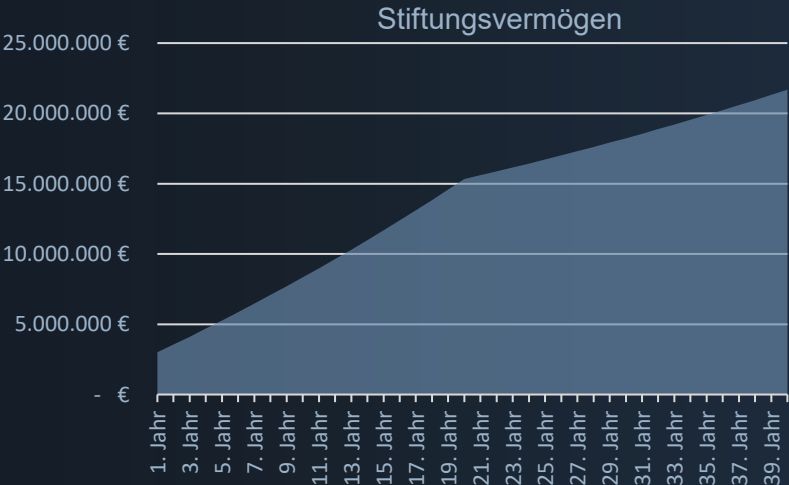


SEIT 2003

### STRATEGIE STIFTUNGSVERMÖGEN



### STRATEGIE HAUSHALT



# MEHRWERTE FÜR DIE REGION

REVOLUTIONÄR ZUKUNFTSWEISEND NACHHALTIG



## NACHHALTIG UND ZUKUNFTSSICHER

Sowohl das Quartier, als auch die Gebäude werden ESG konform und DGNB zertifiziert nach höchsten Maßstäben entwickelt.



## STARKE PARTNERSCHAFTEN

Die Symbiose von innovationsstarken Partnern garantiert höchste Qualitäts- und Umsetzungsleistung.



## PROJEKTFORTSCHRITT

Die zügige und zielgerichtet Projektabwicklung und Realisierung wird durch enge Kooperation und transparente Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft erreicht.



## LEUCHTTURMPROJEKT

In der einzigartigen Kombination und Bündelung von visionären Ideen, werden neue Maßstäbe gesetzt.



## ZUKUNFTSKRAFT DURCH INVESTITION

Hohe Investitionen aus dem internationalen High Technology Sektor fördern wirtschaftliche Resilienz in der Region. Durch langfristig stabile Einnahmen eröffnen sich der Stadt neue Möglichkeiten. Der Investitionsimpuls und Sekundäreffekte wirken sich auf die gesamte Region aus.

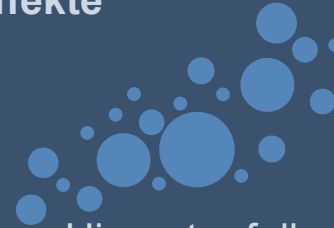
# MEHRWERTE FÜR DIE REGION

INNOVATIV ZUKUNFTSWEISEND NACHHALTIG



SEIT 2003

## Induzierte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen alle Effekte, die durch Mitarbeiterkonsum, den Regionalen Impulsen auf die lokalen Wirtschaftskreisläufe und verstärkte Wirtschaftsaktivitäten entstehen

## Indirekte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen Leistungen der Lieferanten, Dienstleister und Vertragspartner an deren Mitarbeiter sowie deren Geschäftspartner

## Direkte wirtschaftliche Effekte



Hierunter fallen Leistungen an Mitarbeiter, Lieferanten und Vertragspartner im direkten Betriebszusammenhang

*Je nach Ausbaustufe und Größe entstehen bis zu 150 direkte Arbeitsplätze.  
Die regionalen Arbeitsmarkteffekte sind deutlich höher.*



SEIT 2003

# TEIL III DIE GEBIETSENTWICKLUNG

## Blue Future Technologiegebiet

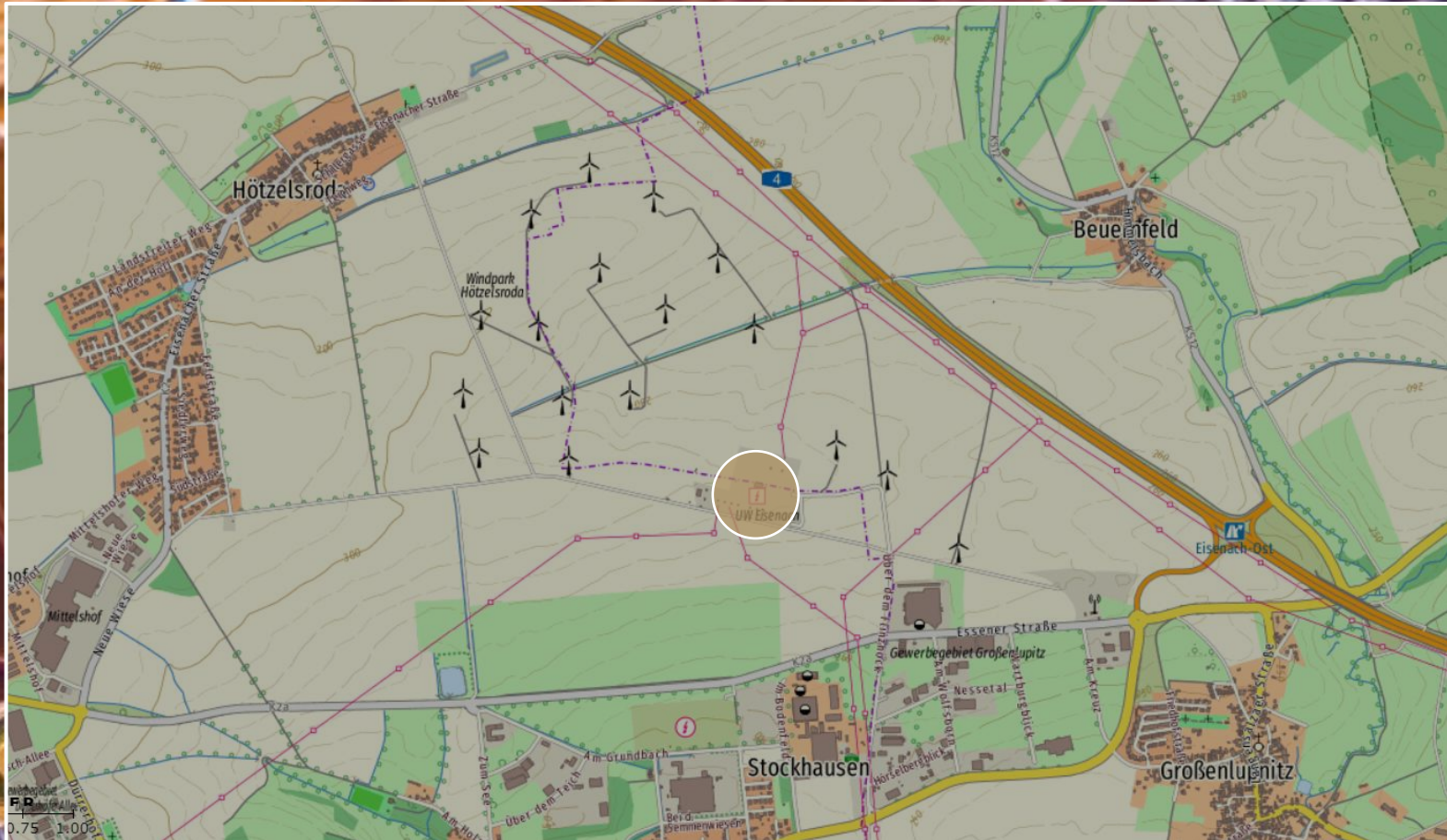
# STANDORTAUSWAHL

## Analyseradien

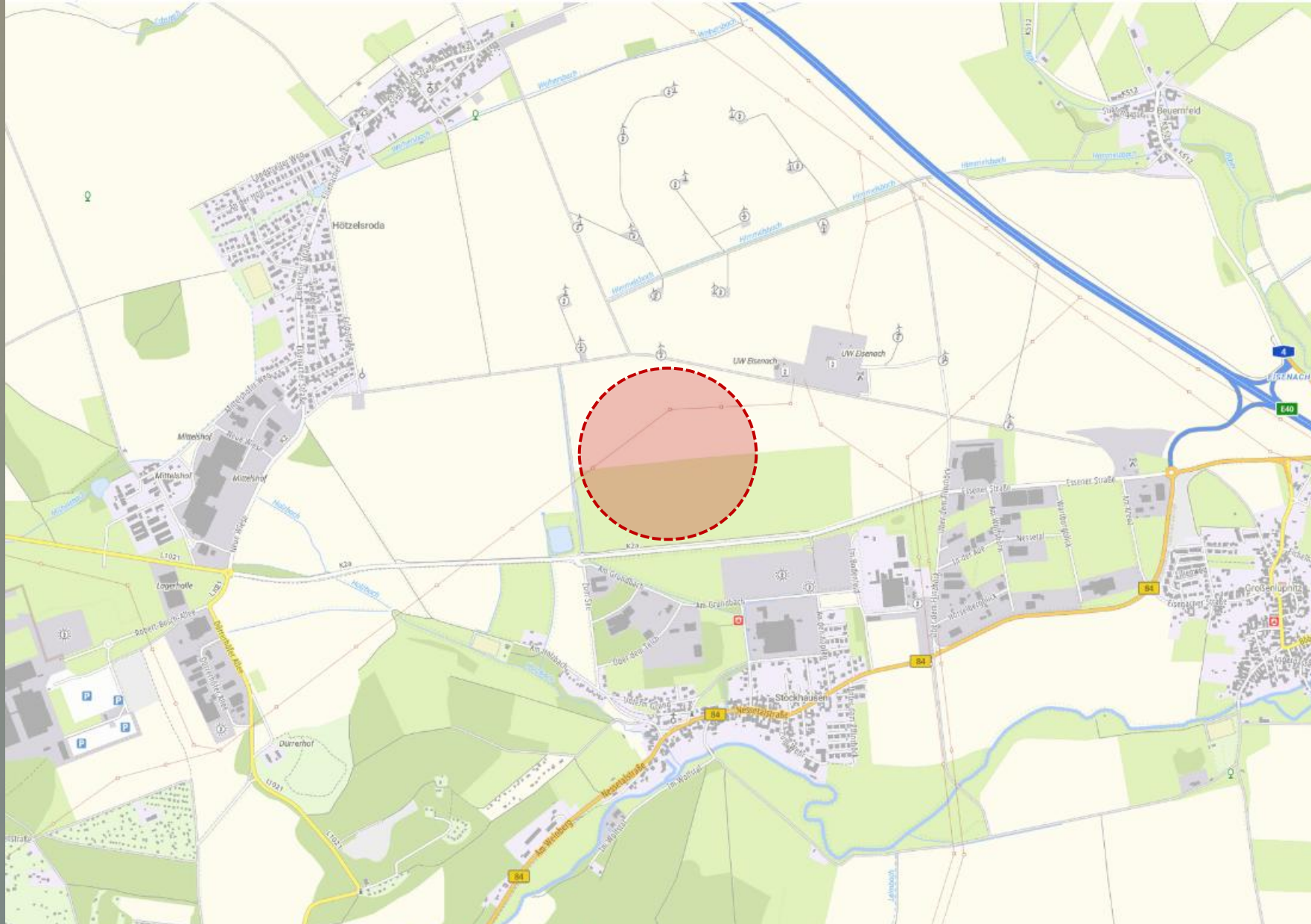


### Systematische Analyse

- Ausgehend vom UW ist der Suchgebietsradius von 1 km bis 3 km festzulegen.
- Von Gefährdungsbereichen sind weitere Radien in 500 m Abstufungen bis zu einem Radius von 2 km zu bilden.
- Anhand von städtebaulichen und raumplanerischen Kriterien sind weitere Einschränkungen, aber auch Potentiale zu ermitteln.
- Die Möglichkeiten der verkehrstechnischen Erschließung sind zu analysieren.
- Risikofaktoren wie Überschwemmungsbereiche, Hochwasserräume, Bergbau, Flughafen, Militär usw. sind auf ihre Relevanz und Einflusszonen zu definieren.
- Entstehende Potentialräume werden einer Detailprüfung unterzogen, um geeignete Potentialflächen zu qualifizieren.



# GEBIETSENTWICKLUNG POTENTIALFLÄCHE



**FAB**

SEIT 2003



# GEBIETSENTWICKLUNG

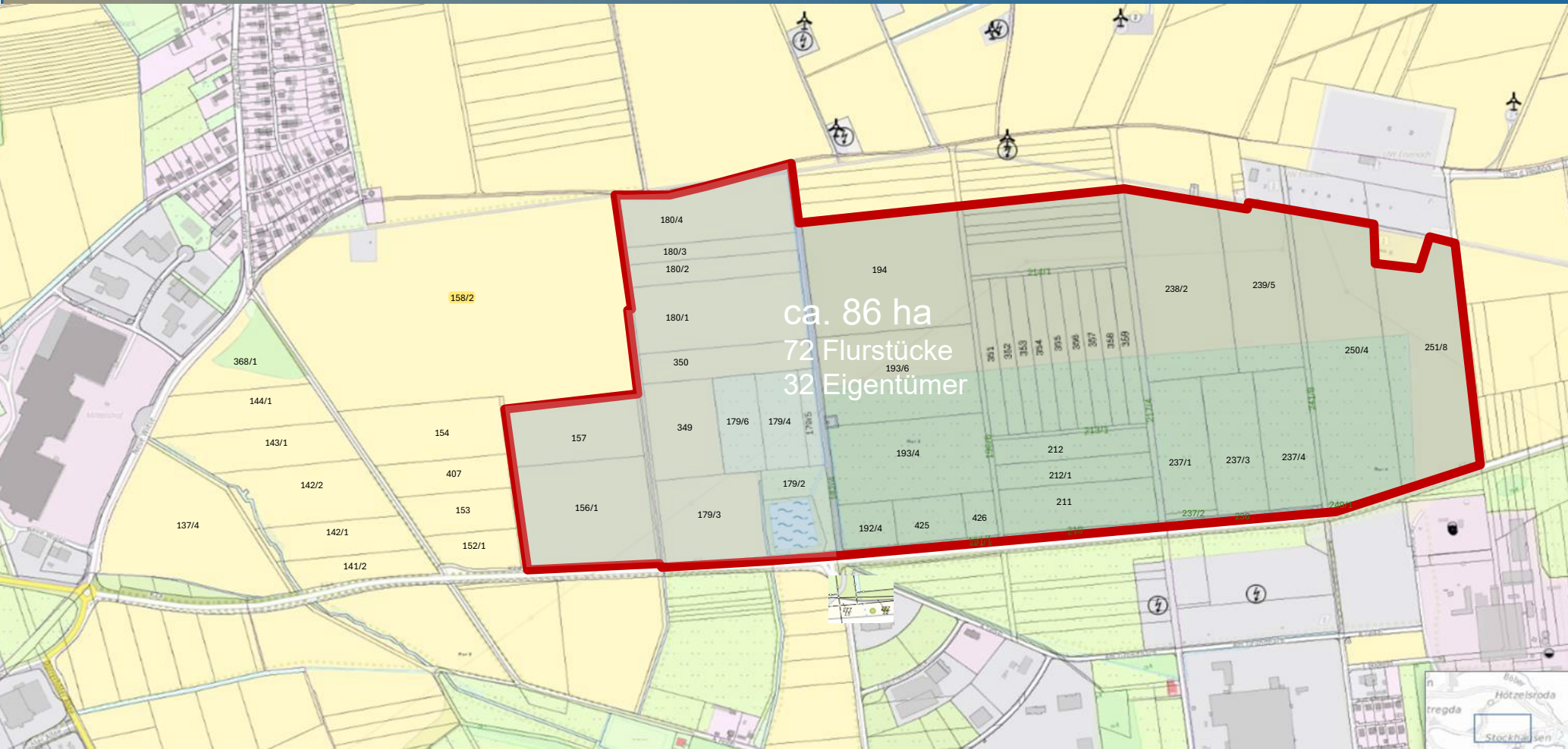
## POTENTIALFLÄCHE



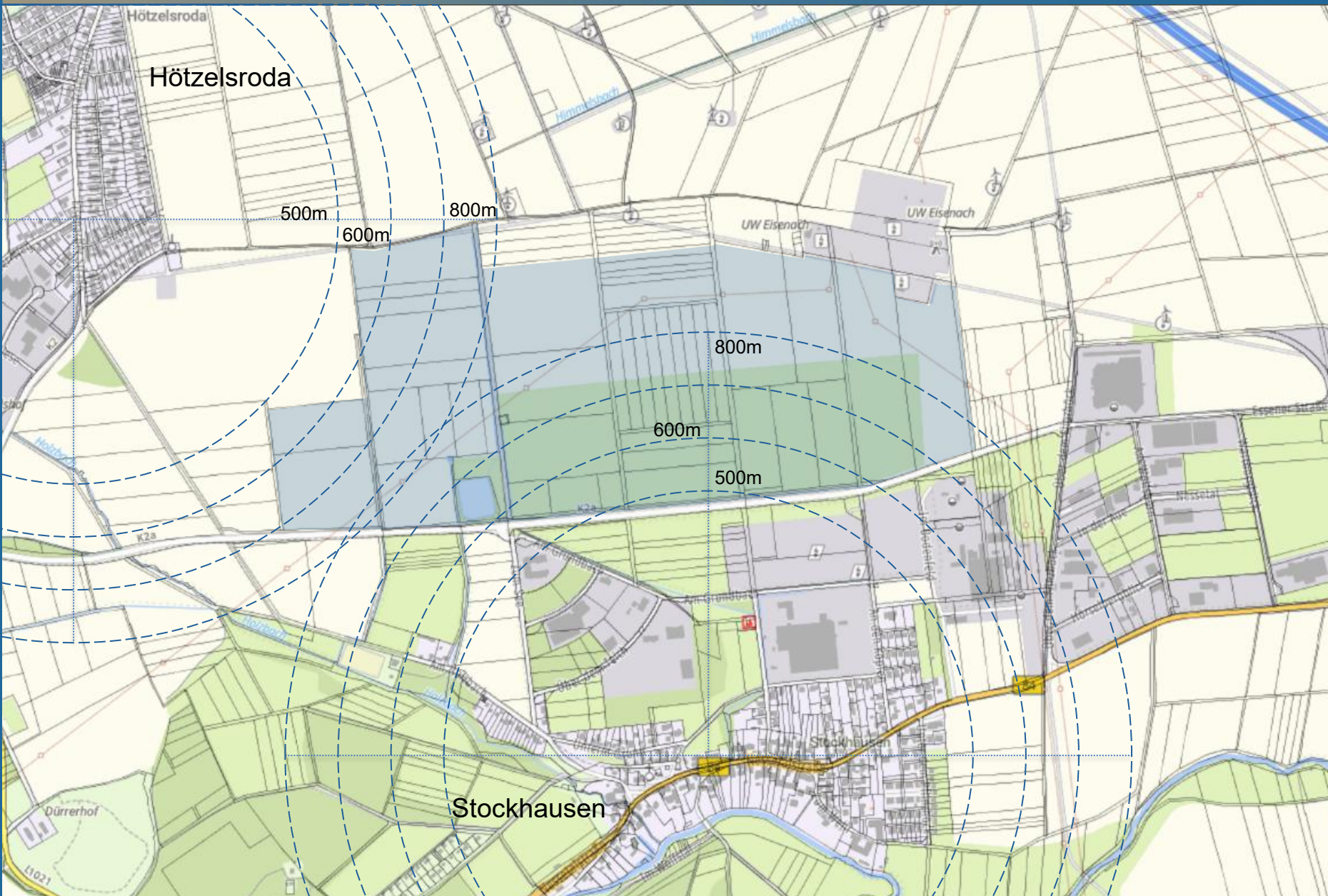
# GEBIETSENTWICKLUNG FLÄCHENABGRENZUNG

**FAB**

SEIT 2003



# GEBIETSENTWICKLUNG ABSTÄNDE ORTSLAGEN



**FAB**

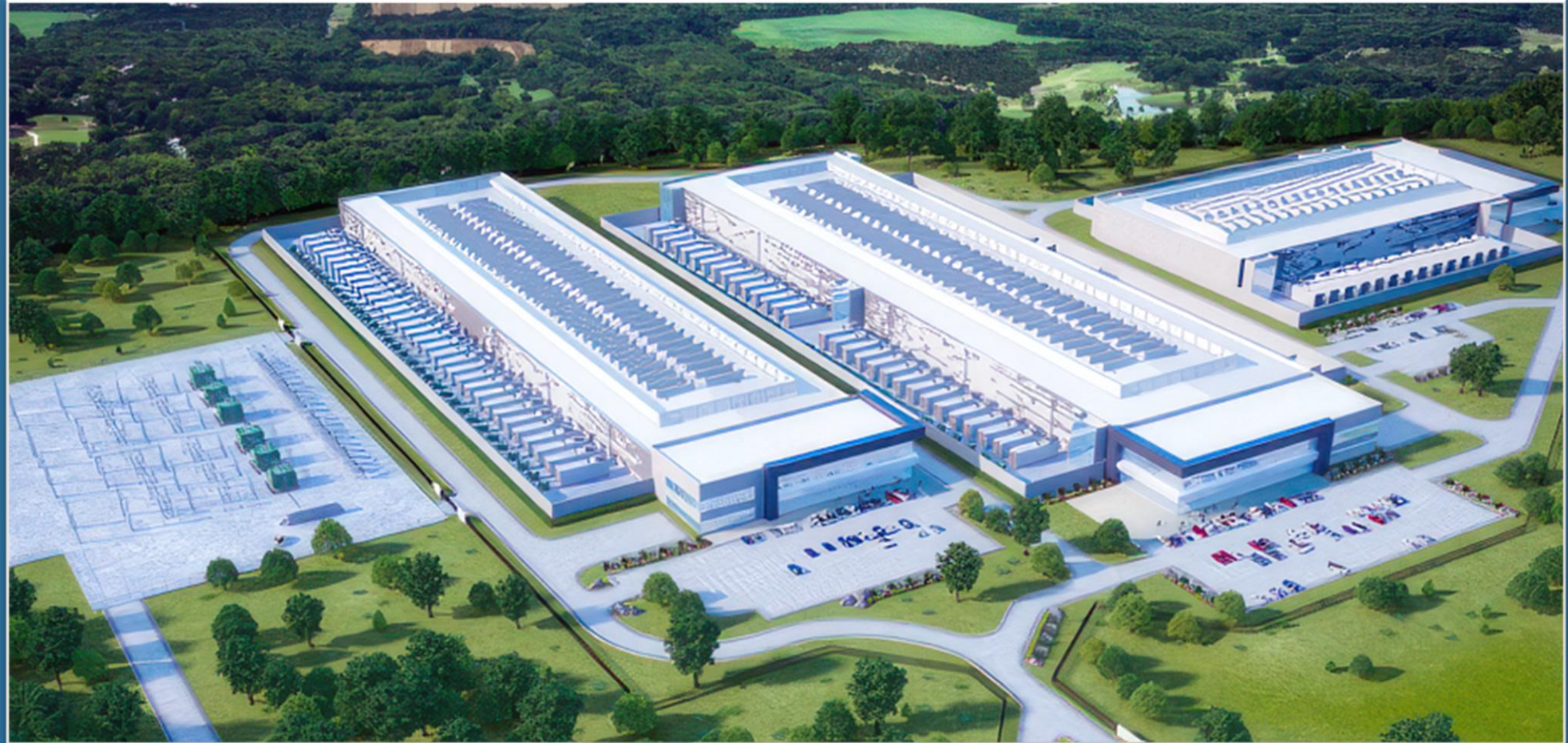
SEIT 2003



FAB

SEIT 2003

# BEISPIELE FÜR HYPERSCALE RECHENZENTREN



Quelle: <https://dallasinnovates.com/skybox-datacenters-begins-work-on-massive-data-center-in-southern-dallas-county/>



FAB

SEIT 2003

# BEISPIELE FÜR HYPERSCALE RECHENZENTREN



Quelle: [https://mms.businesswire.com/media/20240604590656/de/2149075/5/CWL13\\_Vantage\\_Data\\_Centers.jpg?download=1](https://mms.businesswire.com/media/20240604590656/de/2149075/5/CWL13_Vantage_Data_Centers.jpg?download=1)

FAB

SEIT 2003

# BEISPIELE FÜR HYPERSCALE RECHENZENTREN



Quelle: [https://mms.businesswire.com/media/20240604590656/de/2149075/5/CWL13\\_Vantage\\_Data\\_Centers.jpg?download=1](https://mms.businesswire.com/media/20240604590656/de/2149075/5/CWL13_Vantage_Data_Centers.jpg?download=1)

**FAB**

SEIT 2003

# BEISPIELE FÜR HYPERSCALE RECHENZENTREN



Quelle: <https://www.presseportal.de/pm/149843/5247506>

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Dipl. Ing. Thomas Bergler

Schillerstraße 5

04109 Leipzig

bergler@fab3.de

+49 162 / 728 13 92

