

REVITALIS //

SEEVETAL - MASCHEN

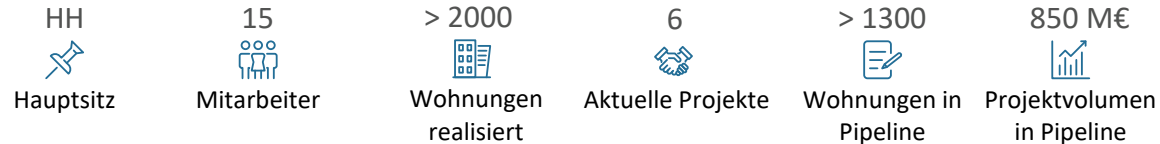
Horster Landstraße / Winsener Straße

SEEVETAL

KURZVORSTELLUNG REVITALIS Development GmbH

Unternehmensbeschreibung

- Führender **Immobilienentwickler** mit Sitz in Hamburg, der sich auf **Wohn- und wohnortnahe Stadtentwicklungen sowie Rechenzentren** in deutschen Metropolregionen konzentriert
- Gegründet im Jahr 2011 ist die Unternehmung deutschlandweit tätig und beschäftigt aktuell **15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** in der Zentrale in Hamburg
- Die Unternehmung genießt einen starken Ruf auf dem Markt und ist ein **angesehener Partner der Kommunen** – Der Werdegang ist geprägt durch eine Vielzahl erfolgreich abgeschlossener Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekte
- Die **Vision** der REVITALIS legt den Fokus auf den Ausbau seiner **starken Kernkompetenz im Bereich Wohnentwicklung** – gestützt durch zunehmende Initiativen im Bereich ESG und Digitalisierung



Wertschöpfungskette



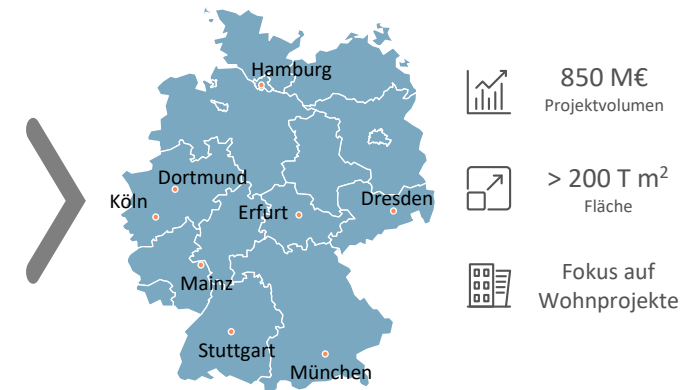
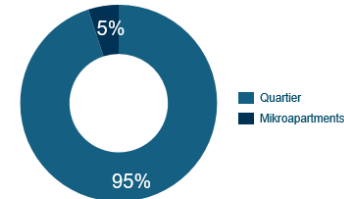
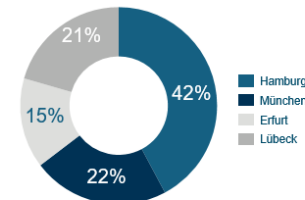
Legende Intern Extern

* Darstellung basiert auf den erzielbaren Verkaufserlösen

Historie



Projektportfolio



1 Darstellung basiert auf GDV

SEEVETAL

VISION

Digitalisierung trifft Heimat: Ein Rechenzentrum für Seevetal

Mit dem neuen Rechenzentrum in Seevetal entsteht ein zukunftsweisendes Herzstück der digitalen Infrastruktur Deutschlands - direkt vor Ort. Dieses hochmoderne Rechenzentrum ist weit mehr als nur ein technischer Bau – es ist ein Grundbaustein für die digitale Zukunft der Region.

Die Vorteile für Seevetal zusammengefasst:



Wirtschaftliche Impulse

- Qualifizierte Arbeitsplätze
- Fördert das lokale Gewerbe
- zieht weitere technologieorientierte Unternehmen an



Digitale Souveränität

- Hochleistungs-IT-Infrastruktur für Seevetal
- Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die digitale Zukunft



Lokale Nachhaltigkeit

- Nah-/ Fernwärme aus Abwärme
- Nachhaltiger Betrieb durch Einsatz lokal produzierter Energie
- Geringe bis keine Verkehrsbelastung im Betrieb



Zukunftsfähigkeit

- Bessere Anbindung an das digitale Rückrad Europas
- Hohe Ausfallsicherheit



SEEVETAL

RECHENZENTREN ALLGEMEIN



Rechenzentren sind unerlässlich für die Wirtschaft und die digitale Infrastruktur. Der Bedarf an neuen Rechenzentren wird in den kommenden Jahren weiter steigen, um den Anforderungen an Datensicherheit, Cloud-Dienste, neue Technologien / künstliche Intelligenz (KI) und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Unternehmen und öffentliche Einrichtungen werden weiterhin in den Ausbau und die Modernisierung von Rechenzentren investieren müssen, um wettbewerbsfähig zu bleiben und die digitale Transformation erfolgreich zu gestalten. Der Energiebedarf von Rechenzentren ist enorm und nimmt kontinuierlich zu. Es wird erwartet, dass der Energieverbrauch deutscher Rechenzentren bis 2025 auf etwa 20 Terrawattstunden (TWh) ansteigt. Daher besteht eine hohe Nachfrage zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solar- und Windenergie zur Stromversorgung von Rechenzentren.



SEEVETAL

DAS ERWARTET SEEVETAL

Aktuell plant die REVITALIS den Bau eines Rechenzentrums mit ca. 36 Megawatt Rechenleistung.

Ein Rechenzentrum versteht sich als eine hochmoderne, großflächige IT-Infrastrukturanlage, die für den Betrieb tausender Server ausgelegt ist. Dies ist nicht nur gut für die **digitale Infrastruktur**, sondern **schafft auch Arbeitsplätze** und **fördert die lokale Wirtschaft**. Unternehmen, Institutionen und Privatpersonen profitieren von schnelleren, zuverlässigeren digitalen Diensten.

Das Rechenzentrum umfasst typischerweise modulare Gebäudekomplexe mit jeweils redundanter Strom- und Kühltechnik. Ein 60MVA-Rechenzentrum beansprucht oft 30.000 bis 50.000 Quadratmeter Fläche (Gebäude + Infrastruktur). Die Energieversorgung erfolgt über eigene Umspannwerke, Notstromaggregate und Batteriespeicher. Auf dem Dach oder angrenzenden Flächen befinden sich oft große Wärmepumpen oder Kühltürme. Durch den Betrieb rund um die Uhr und die hohen Abwärmepemperaturen verfügt ein Rechenzentrum der angestrebten Größe über die **Grundlastfähigkeit zur Bereitstellung von Nah-/ Fernwärme**.

Die Gebäudearchitektur ist funktional: flache, breite Bauten mit strukturierter Verkabelung, Zugangskontrollen, Brandschutzanlagen und Klimaregelung. Nachhaltige Anlagen setzen auf Abwärmenutzung, Gründächer, Regenwassermanagement und Ökostrom.

Das Rechenzentrum Seevetal setzt Maßstäbe für Norddeutschland und kann die Region nachhaltig positiv prägen!



SEEVETAL

STANDORT

Digitalisierung trifft Heimat: Ein Rechenzentrum für Seevetal

Ein Standort, der mehr kann: Baurecht. Bandbreite. Belastbarkeit. – Und Wärme für die Region. Weil digitale Infrastruktur heute mehr leisten muss als nur Daten zu speichern.

Was den Standort einzigartig macht:



Lage

- Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Gewerbebaufläche gekennzeichnet
- Die direkte Nähe zur BAB 39 sowie die sensible Verkehrslage der Gemeinde bevorzugen die Entwicklung



Stromversorgung

- Anbindung an kommunale Stromnetze mit hoher Versorgungssicherheit
- Option auf grüne Energie aus der Region



Datenversorgung

- Redundante Leitungswege leichter realisierbar
- Optimale und schnelle Verfügbarkeit von Daten für Einwohner, lokale Unternehmen sowie Verwaltung
- Gute Anbindung an Glasfasernetz



Nah-/ Fernwärme

- Wirtschaftlicher Betrieb von Wärmenetzen durch kurze Wege
- Abwärme als Baustein der lokalen Energiewende



SEEVETAL

DER STANDORT

Seevetal (OT Maschen) liegt südlich in der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde Seevetal ist ein attraktiver Wohnstandort im Grünen mit einer sehr starken lokalen Wirtschaft, die zahlreiche Arbeitsplätze bietet und die lokale Gemeinschaft stärkt.

Das 37.000 m² große Grundstück an der Ecke Horster Landstr./Winsener Str. befindet sich genau zwischen den beiden, durch die A39 getrennten teilen Maschens, direkt am Autobahnzubringer Richtung Hamburg.

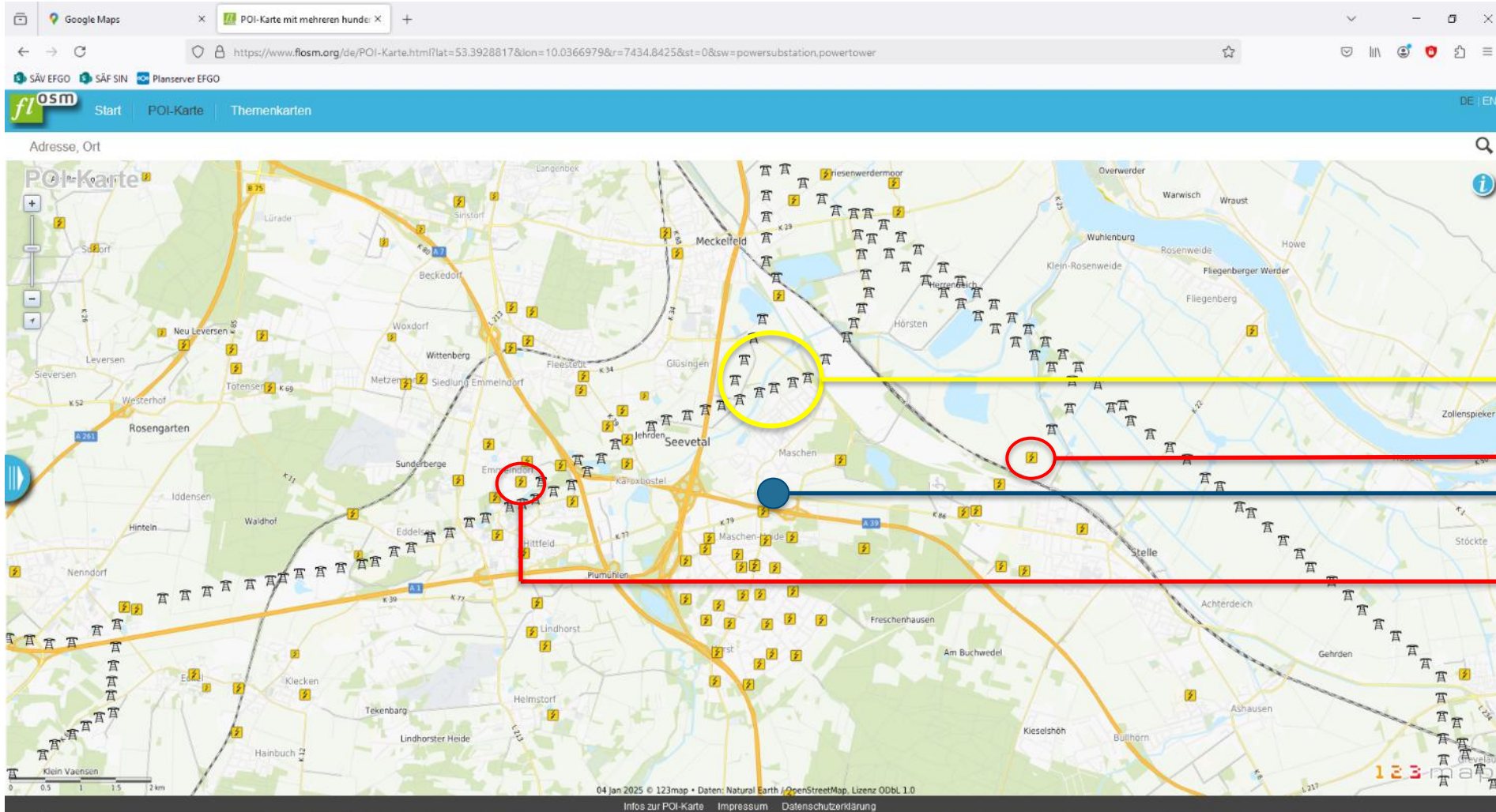
Der Standort ist für die Errichtung eines Rechenzentrums einzigartig!

- Die **Stromversorgung** kann über die nördlich verlaufende Mittelspannungstrasse gewährleistet werden.
- Die **Versorgung mit Daten** ist über die unweit verlegten Glasfaserhauptleitungen entlang der A7 und der A1 möglich.
- Die anfallende **Abwärme** kann aufbereitet und direkt **an die Gemeinde** abgegeben werden.
- Das Grundstück ist von allen im Flächennutzungsplan 2000 als Gewerbefläche ausgewiesenen Flächen mit Abstand am besten geeignet.
- Die Entwicklung ist verkehrsarm und hilft, die Verkehrsinfrastruktur Maschens nicht zusätzlich zu belasten.



SEEVETAL

ENERGIEVERSORGUNG



Mittelspannungstrassen

Umspannung Stelle

Projektgrundstück

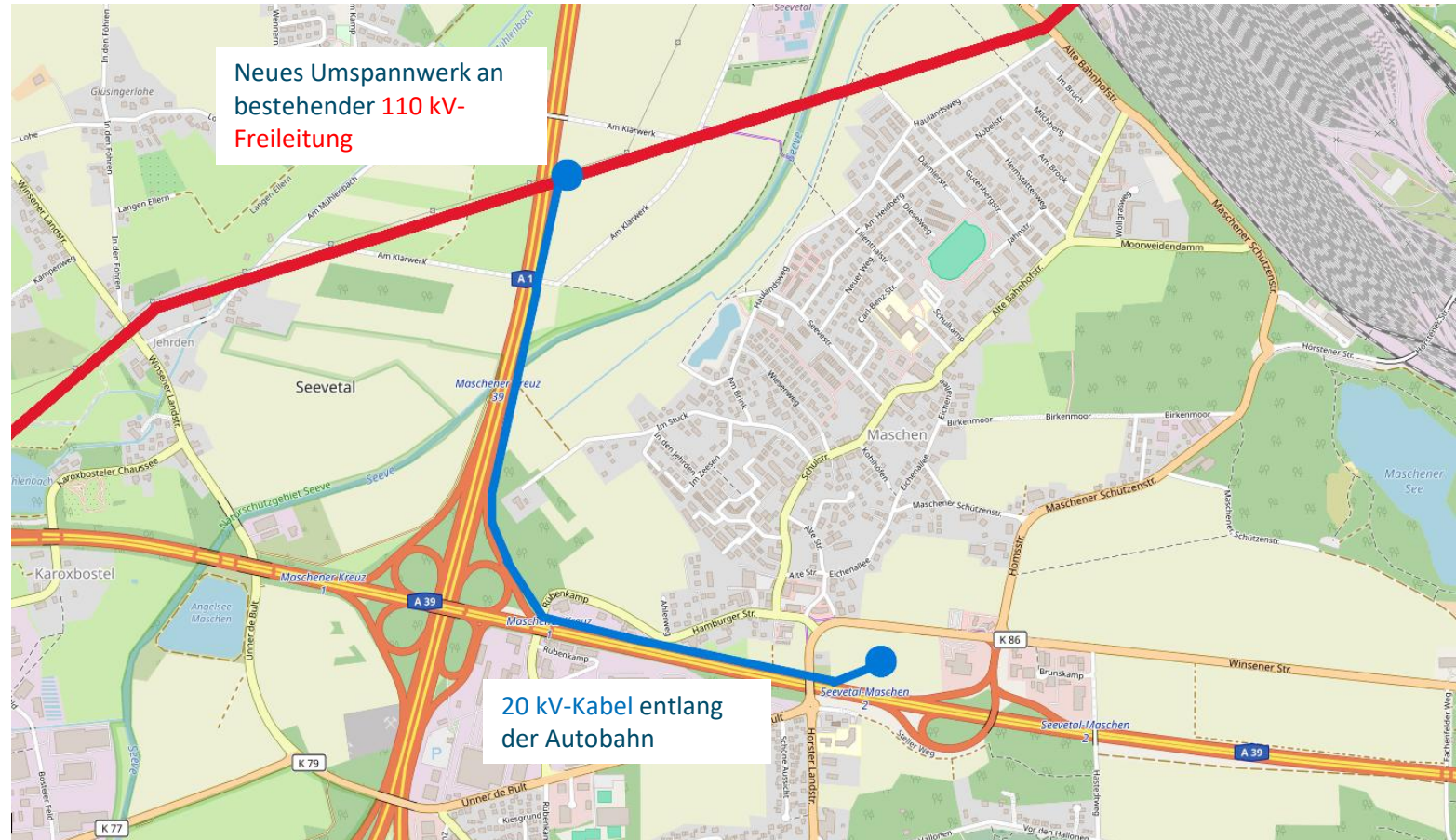
Umspannung Hittfeld

SEEVETAL

ENERGIEVERSORGUNG

Wir haben beginnend im Februar 2024 den lokalen Netzbetreiber EWE Netz GmbH beauftragt, die Stromversorgung des Standorts zu prüfen. Rechenzentren werden in Modulbauweise in Abhängigkeit der Energieversorgung erstellt und können mit steigender Stromversorgung flexibel erweitert werden. Die Ergebnisse zeigen, dass für die von uns geplanten 60 MW Anschlussleistung innerhalb von vier Jahren umsetzbar sind:

Anschluss an die bestehende 110 kV-Freileitung, Bau eines eigenen Umspannwerkes, Energiezufuhr zum Projekt mittels 20 kV Erdkabel für eine Kapazität von 60 MVA; Geschätzte Kosten für den Anschluss ca. EUR 13,9 Mio., bei einem Realisierungshorizont von 3 - 4 Jahren. Es ist kein Planfeststellungsverfahren erforderlich und die Dauer von etwa 4 Jahren entspricht den üblichen Realisierungszeiten der EWE Netz. Das Erdkabel kann entlang der A1 sowie der A39, von der 110 kV-Freileitung bis ans Grundstück herangelegt werden.



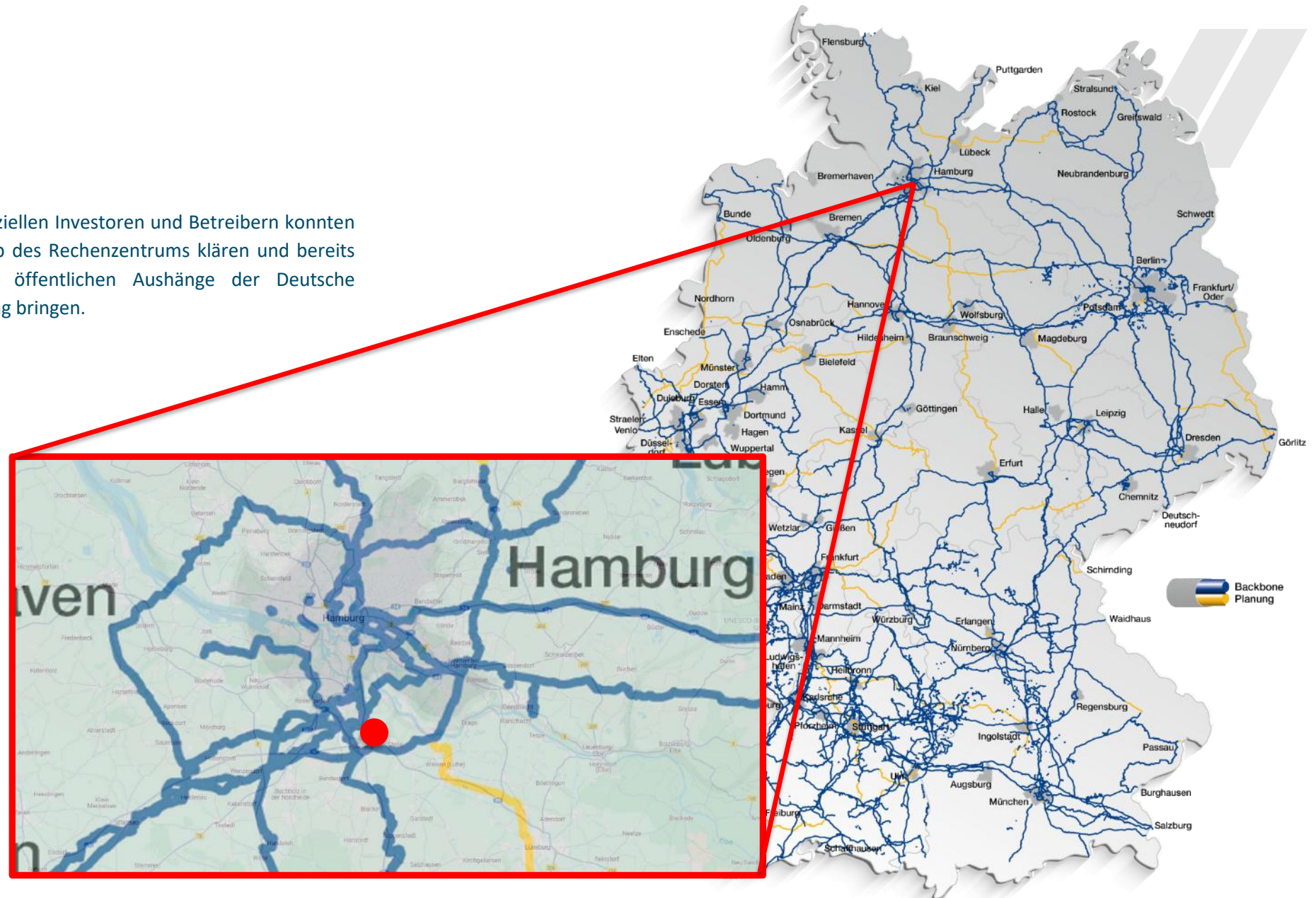
SEEVETAL

DATENVERSORGUNG

In ersten Vorgesprächen mit potenziellen Investoren und Betreibern konnten wir die Anforderungen zum Betrieb des Rechenzentrums klären und bereits grobe Verfügbarkeiten über die öffentlichen Aushänge der Deutsche Glasfaser Holding GmbH in Erfahrung bringen.

Die Hauptleitungen des Glasfasernetzes liegen für das Projekt strategisch günstig, meist in Nähe von Autobahnen. Aktuell gehen wir davon aus, innerhalb eines Radius von 5km einen Anschluss realisieren zu können.

Den Anschluss an das Internet übernimmt in den meisten Fällen der Betreiber selbst.



Quelle: <https://presse.deutsche-glasfaser.de/images/netzkarte-von-gasline-1319899>

SEEVETAL

NAHWÄRME – MÖGLICHE VERSORGUNGSBEREICHE



Projektgrundstück

Versorgungsgebiet 1
Maschen Nord
Überwiegend Wohnbebauung

Versorgungsgebiet 2
Maschen Süd
Überwiegend Wohnbebauung

Versorgungsgebiet 3
Gewerbegebiet
Kleingewerbe, Handwerk und Logistik

SEEVETAL

NAHWÄRME – MÖGLICHER VERSORGUNGSRADIUS



Direkter Nahwärme-Versorgungsradius bis 500m

- Hohe Vorlauftemperatur bis zu 80 °C
- Geeignet für unsanierte Bestandsgebäude älteren Baujahres

Semi-direkter Nahwärme-Versorgungsradius bis 1.000m

- Hohe Vorlauftemperatur bis zu 75 °C
- Geeignet für Bestandsgebäude älteren Baujahres

Nahwärme-Versorgungsradius bis 1.500m

- Hohe Vorlauftemperatur bis zu 70 °C
- Geeignet für Bestandsgebäude mit Energiestandard ab 1970

Erweiterter Nahwärme-Versorgungsradius bis 2.000m

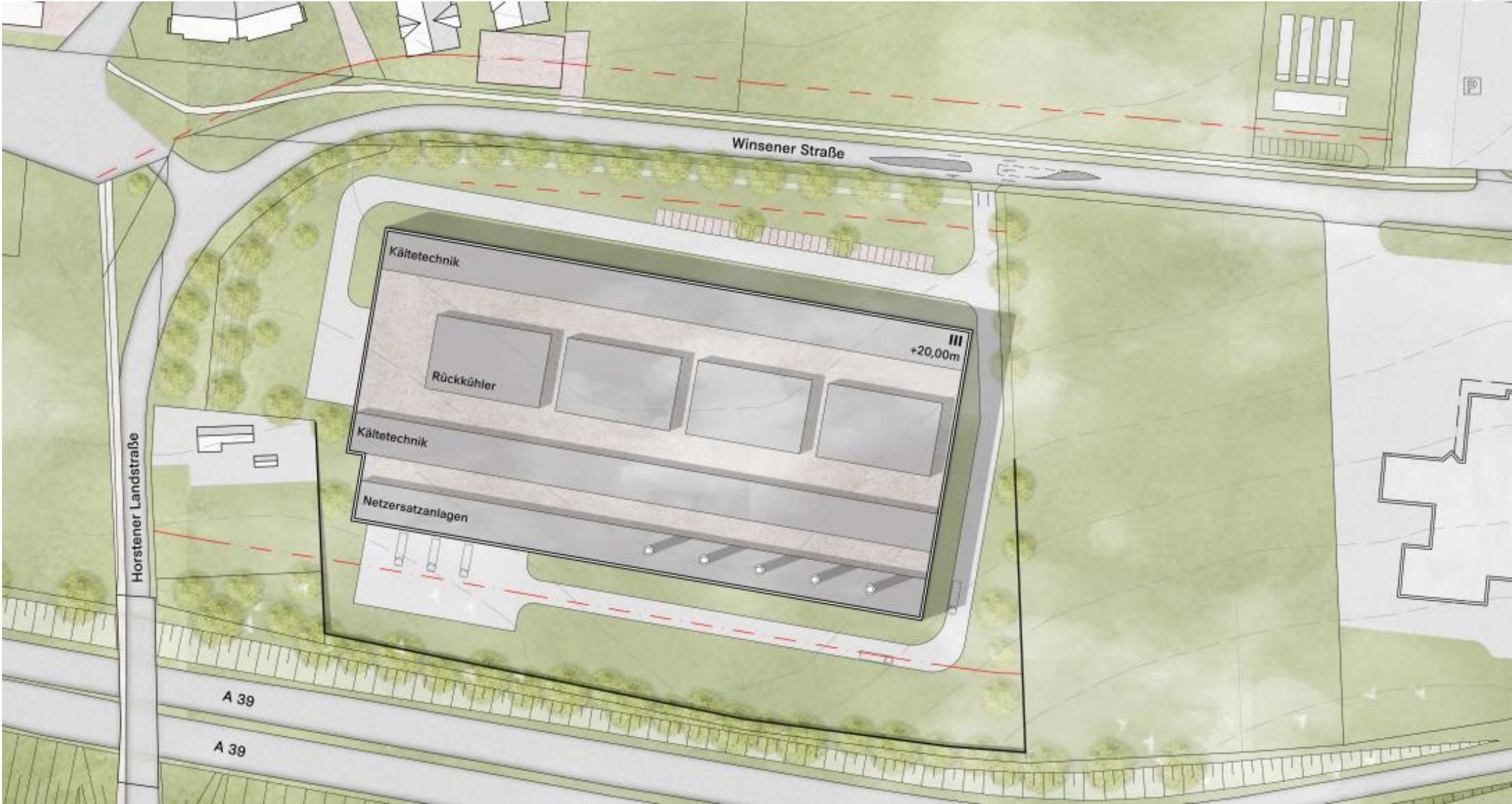
- Vorlauftemperatur bis zu 65 °C
- Geeignet für sanierte Bestandsgebäude

Fernwärme-Versorgungsradius bis 3.000m

- niedrige Vorlauftemperatur bis zu 50 °C
- Geeignet für Neubauten und ganzheitlich sanierte Bestandsgebäude
- Vorlauftemperatur kann durch eine Wärmepumpenstation wieder angehoben werden.

*Annahmen Ersteinschätzung und Erfahrungswerte REVITALIS

SEEVETAL



SEEVETAL

AUF EINEN BLICK

GRUNDSTÜCKSFÄCHE	37.300 M ²
GRUNDFLÄCHE	16.000 M ²
BGF (R) IT-FLÄCHE	45.500 M ²
BGF (R) BÜROFLÄCHE	2.500 M ²
GRZ I	0,43
GFZ	1,29
HÖHE	ca. 20 M
60 MVA KAPAZITÄT	



SEEVETAL

WEITERE INFORMATIONEN

Digitalisierung trifft Heimat: Ein Rechenzentrum für Seevetal

Sicher. Verlässlich. Zukunftsorientiert. – Ein Rechenzentrum, das mehr bringt als Technik. Mit neuen Arbeitsplätzen, starken Partnern und höchsten Standards für Mensch und Umwelt

Weitere Informationen



Arbeitsplätze

- Hochqualifizierte, zukunftssichere Jobs
- Stabile, langfristige Beschäftigung
- zieht weitere technologieorientierte Unternehmen an



Betreiber

- Langfristig orientierte Betreiber mit Kooperationsbedarf für lokale Dienstleister
- Hohe Standards bei Sicherheit und Energieeffizienz



Lärmschutz

- Sehr niedriger Alltagslärm
- Technische Anlagen mit Schallschutz ausgestattet
- Gebäude dient als Lärmschutzwand zur Autobahn



Brandschutz

- Höchste Brandschutzklassen und bauliche Trennung
- Automatische Detektion & Löschsysteme
- 24/7 Überwachung





Direkte Arbeitsplätze:

Für ein 60MVA Rechenzentrum ist die Personalplanung vor Ort ein entscheidender Faktor für Betrieb, Sicherheit und Effizienz.

1. Betrieb und Infrastruktur:

→ ca. 16–20 Vollzeitarbeitskräfte

2. IT-Betrieb (Entwickler, Techniker):

→ ca. 8–12 Vollzeitarbeitskräfte

3. Sicherheitspersonal (Zugangskontrolle, technische Überwachung):

→ ca. 12–16 Vollzeitarbeitskräfte

4. Verwaltung & Management:

•→ ca. 5–8 Vollzeitarbeitskräfte

Gesamtschätzung: 40–60 Mitarbeiter vor Ort

Indirekte Arbeitsplätze:

Ein Rechenzentrum mit 60 MVA Anschlussleistung schafft indirekt eine Vielzahl externer Arbeitsplätze entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Diese lassen sich grob in folgende Kategorien unterteilen:

1. Bau & Ausbauphase (temporär, aber massiv)

2. Betrieb & Wartung (langfristig, kontinuierlich)

→ Je nach Betriebsmodell entstehen 20–100 zusätzliche externe Dauerarbeitsplätze.

3. Regionale Wertschöpfung

4. Digitale Wirtschaft & Kundenumfeld

Gesamtschätzung: Ca. 2-3 Indirekte Arbeitsplätze pro Mitarbeiter vor Ort

Ein 60-MVA-Rechenzentrum kann – zusätzlich zu den 40–60 direkten internen Mitarbeitern – mehrere hundert indirekte Arbeitsplätze schaffen oder sichern, von denen die Region direkt profitiert.

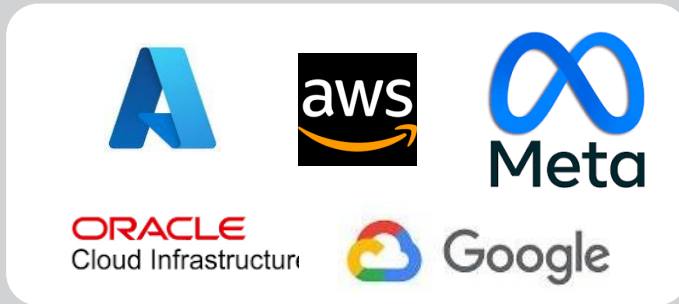
SEEVETAL

BETREIBER



Wer kommt in Frage?

Für den Betrieb eines Rechenzentrums mit 60 MVA kommen in Deutschland in erster Linie professionelle Betreiber mit Erfahrung in Frage. Die Anforderungen an Technik, Sicherheit, Verfügbarkeit und Energieversorgung sind anspruchsvoll – daher eignen sich nur bestimmte Unternehmen für solch ein Projekt, wie zum Beispiel:



Energieversorger und Industriepartner

- Selten, aber möglich in Partnerschaft oder als Joint Venture.
- Merkmal: Nutzung meist zur besonders gesicherten Steuerung wichtiger Infrastruktur

Eigenbetrieb

- Diese Unternehmen betreiben meist ihre eigenen Rechenzentren in Eigenregie.
- Merkmal: Vollständig integrierte Lösungen – vom Bau über Netzbetrieb bis zur Serverstruktur.

Vermietung und Großkunden

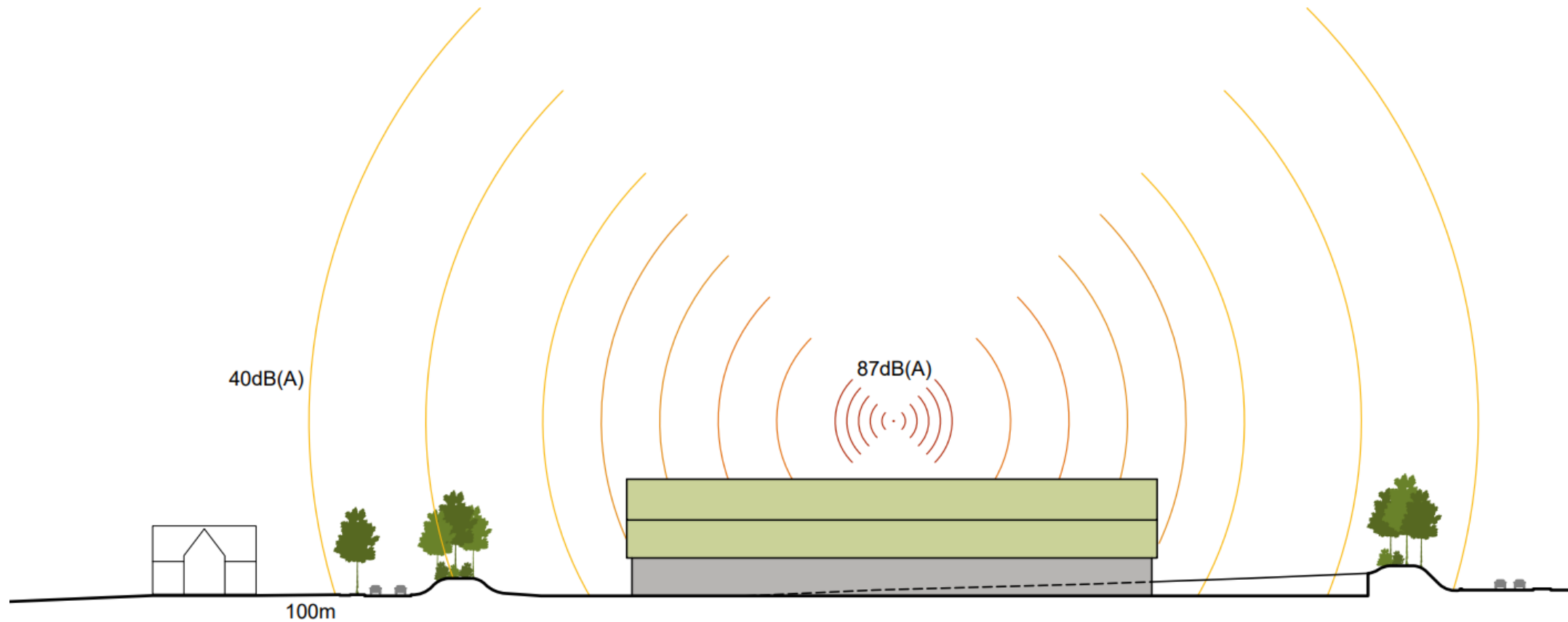
- Diese Unternehmen entwickeln und betreiben große Rechenzentren, oft für mehrere Kunden.
- Merkmal: Bereitstellung von hochverfügbarer Infrastruktur, die Großkunden als Mieter nutzen.

SEEVETAL

LÄRMQUELLEN



Durch das Rechenzentrum werden die Lärmemissionen nicht erhöht



Nachtansicht



Brandlasten

• Hohe Energiedichte:

Server, Speicher, Switches usw. verbrauchen viel Strom auf engem Raum, was zu starker Wärmeentwicklung führt. Überhitzung kann Brände begünstigen, besonderes Risikopotential bei Li-Ion-Akkus.

• Elektrische Anlagen:

Fehler wie Kurzschlüsse, defekte Netzteile oder Überlastungen können zu Bränden führen.

• Lüftung und Klimaanlage:

Diese Systeme, die nötig sind, um die Hitze abzuführen, stellen ebenfalls eine mögliche Brandquelle dar (z.B. durch Motorfehler oder Staubansammlungen).

Effektive Absicherungsmaßnahmen

• Brandfrüherkennungssysteme

(z.B. Rauchansaug-Systeme, Brandmeldeanlagen)

• spezielle Feuerlöschsysteme

(z.B. Gaslöschanlagen und geeignete Wasser-Systeme)

• Brandabschnitte und kleinteilige Zellenbildung

• Notstromversorgung mit Schutzmechanismen

• präzise Temperatur- und Feuchtigkeitskontrollen, Batteriemanagementsysteme

• Enge Wartungsintervalle der technischen Anlagen

FAZIT: Durch die effektiven Brandverhütungsmaßnahmen ist das Risiko aus den Brandlasten gut abgesichert.



Löschsysteme

- **Gas-Löschsysteme:**

Diese Löschsysteme verwenden Gas, das den Sauerstoffgehalt in einem Raum senkt und dadurch die Brandquelle erstickt. Sie sind besonders effektiv, weil sie die Elektronik in den Rechenzentren nicht beschädigen, da sie keine Rückstände hinterlassen.

- **Sprinkleranlagen:**

Sprinkleranlagen sind in Rechenzentren ebenfalls weit verbreitet, jedoch nur in Bereichen, die nicht direkt mit IT-Infrastruktur belegt sind (z.B. Büroräume, Flure, Lagerräume) oder wenn die hauptsächliche Löschwirkung nur durch Kühlen erreicht werden kann (z.B. Batterieräume).

- **Wasserebellöschanlagen:**

In einigen spezialisierten Rechenzentren kommen auch Wasserdampf-Löschsysteme zum Einsatz. Diese Systeme arbeiten ähnlich wie Inertgase, indem sie den Brand mit einer Mischung aus Wasser und Dampf ersticken und gleichzeitig kühlen.

- **Sauerstoffreduktionsanlagen:**

In Einzelfällen können auch Systeme vorgesehen werden, die den Sauerstoffgehalt in einzelnen Räumen dauerhaft so senken, dass keine zündfähige Atmosphäre entsteht. Das ist jedoch nur möglich, wenn die Räume nicht regelmäßig von Personen betreten werden

REVITALIS Development GmbH

HAFTUNGSVORBEHALT

Herausgeberin dieser Information ist die REVITALIS Development GmbH, gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführung. Die Geschäftsführung der REVITALIS Development GmbH übernimmt für den Inhalt dieser Präsentation keine Haftung.

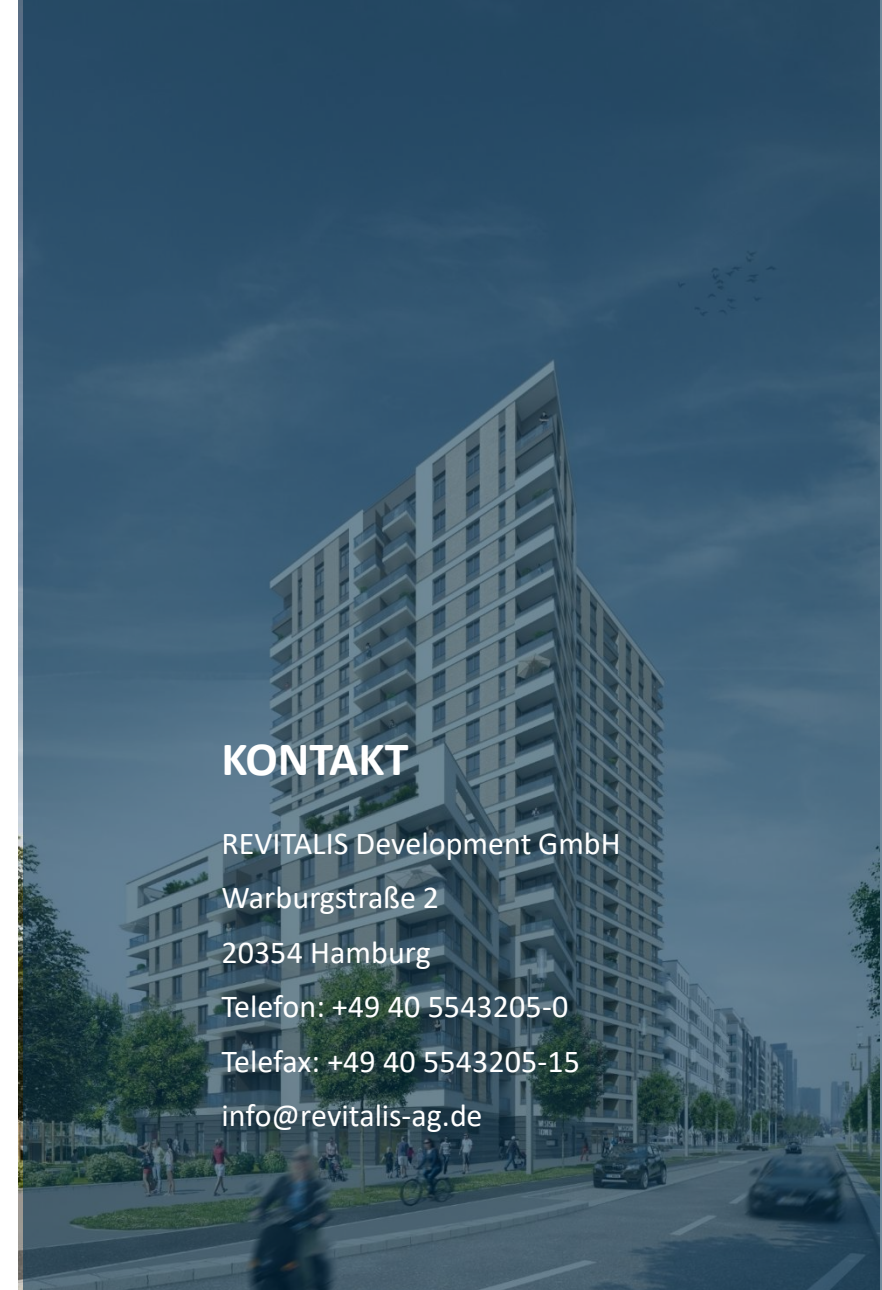
Rechtsverpflichtungen oder vertragliche Zusagen der REVITALIS Development GmbH und/ oder der in dieser Präsentation benannten Unternehmen sind mit dieser Präsentation nicht verbunden. Die in dieser Präsentation als Herausgeberin fungierende REVITALIS Development GmbH bedeutet namentlich das Unternehmen REVITALIS Development GmbH mit Sitz in D-20354 Hamburg, Warburgstraße 2.

Die hier dargestellte Präsentation informiert die Beteiligten – nach bestem Wissen und Gewissen des Herausgebers – wahrheitsgemäß über alle wesentlichen Umstände, die für die Beteiligten im Hinblick auf ihre Entscheidungen von Bedeutung sind oder sein können. Für den Inhalt dieser Präsentation sind nur die bis zum Zeitpunkt der Erstellung (September 2025) der Geschäftsführung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich.

In ihren enthaltenen Prognosen basieren auf vorsichtigen und sachkundigen Erwartungen und Planungen, stellen aber nur unverbindliche Planungsvorschläge dar.

Diese Präsentation stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Sie beinhaltet nicht alle angebotsrelevanten Fakten. Die REVITALIS Development GmbH haftet nicht für die Vollständigkeit des Inhalts.

REVITALIS Development GmbH
Die Geschäftsführung



KONTAKT

REVITALIS Development GmbH
Warburgstraße 2
20354 Hamburg
Telefon: +49 40 5543205-0
Telefax: +49 40 5543205-15
info@revitalis-ag.de