

EXPOSÉ

# EASTSITE VIII

---

MANNHEIMS ERSTE ADRESSE  
FÜR MODERNE BÜROARCHITEKTUR





**EASTSITE**  
MANNHEIMS ERSTE ADRESSE  
FÜR MODERNE BÜROARCHITEKTUR  
BÜROHAUS EASTSITE VIII

## INHALT

<b>05</b>	Das Objekt	<b>12</b>	Die Gebäudetechnik
<b>06</b>	Die Lage	<b>14</b>	Die Ausstattung
<b>08</b>	Das Gesamtkonzept	<b>16</b>	Grundrisse
<b>10</b>	Die Architektur	<b>21</b>	Kontakt

---

### ANLAGEN: beigefügt

- Detaillierte Baubeschreibung
- Grundrisse - aktuellster Stand
- Detailliertes Technikkonzept
- Aktuelle Mieterliste

**01 Der City Airport Mannheim** bietet Linienflüge nach Berlin und einen europaweiten Charter-Service. Viele Unternehmen haben ihre Flugzeuge in Mannheim stationiert.

**02 Der Hauptbahnhof** ist mit rund 200 ICE-, IC-, EC- und IR-Zügen täglich einer der wichtigsten europäischen Bahnknotenpunkte und bietet schnelle und umfangreiche Verbindungen zu den europäischen Wirtschaftszentren.

Autobahn- sowie ICE-Direktverbindungen zum 70 km entfernten Flughafen Frankfurt am Main optimieren die Erschließung des Flugverkehrs.

**03 Die ehemalige Residenzstadt Mannheim** ist mit rund 315 000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Rhein-Neckar-Dreiecks.

**04 Mannheim verfügt über ein überregionales ÖPNV-Netz** innerhalb des gesamten Rhein-Neckar-Raums.

**05 Die Metropolregion Rhein-Neckar ist mit 2,3 Millionen Einwohnern und rund 780 000 Beschäftigten der siebtgrößte Ballungsraum in Deutschland.** Die Quadratestadt ist ein Industrie- und Dienstleistungsstandort mit Sitz zahlreicher multinationaler Konzerne wie ABB, Daimler Chrysler, Roche Diagnostics, Lever Faberge, Siemens, Deere & Company. Außerdem unterhalten die Mannheimer Versicherungen AG und die INTER Versicherung in Mannheim ihren Hauptsitz. Die wichtigsten nationalen Geldinstitute sind mit ihren Hauptniederlassungen in Mannheim vertreten.

Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten bildet der Mannheimer Straßenverkehr den Schnittpunkt von zwei internationalen und fünf nationalen Autobahnen sowie mehrerer Bundesstraßen.

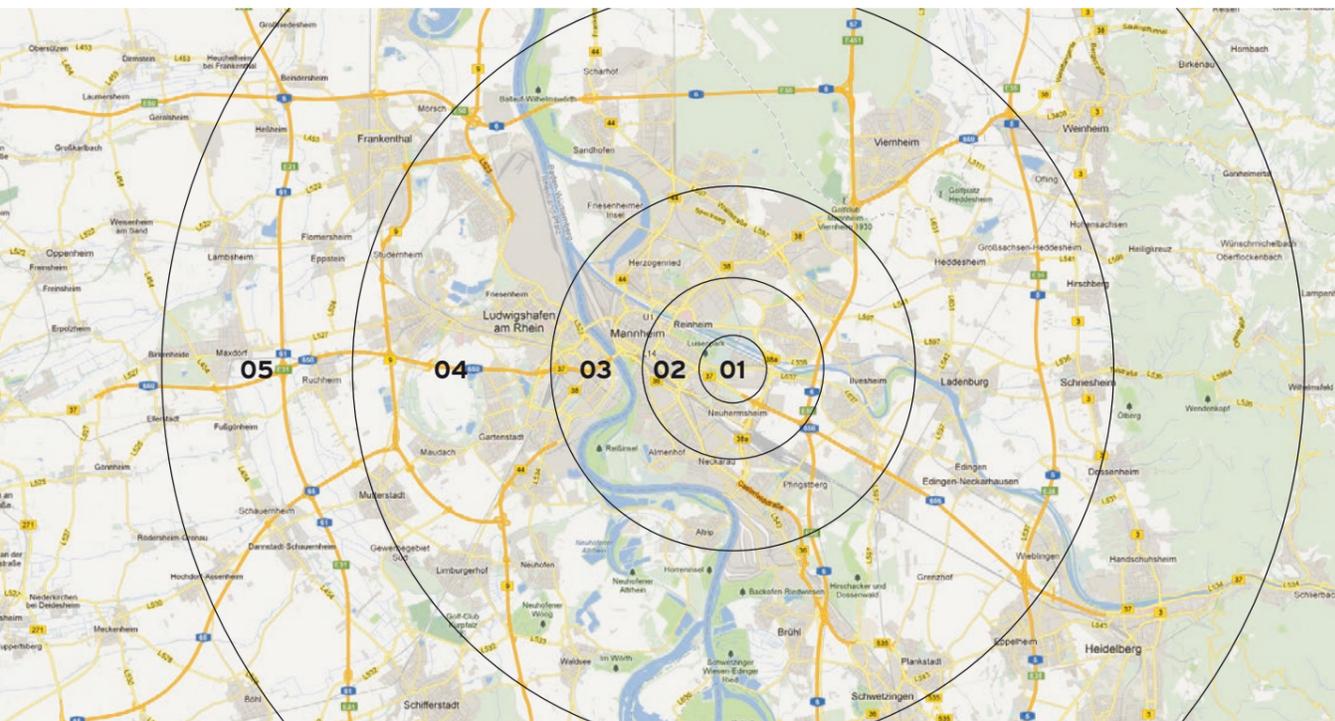
# DAS OBJEKT

<b>OBJEKT</b>	<b>EASTSITE VIII</b>	
<b>ADRESSE</b>	Konrad-Zuse-Ring 30, 68163 Mannheim	
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	April 2016	
<b>GESCHOSSE</b>	Erdgeschoss und 3 Obergeschosse	
<b>LICHTE RAUMHÖHE</b>	3,0 m	
<b>MIETFLÄCHEN</b>	2.000 m <sup>2</sup> Bürofläche von 150 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup> in EG bis 3. OG; 550 m <sup>2</sup> pro Etage	
<b>PARKPLÄTZE</b>	ca. 20 Stellplätze im Freien (EG)	
<b>MIETPREIS</b>	Büroflächen:	14,20 EUR / m <sup>2</sup>
	Kellerflächen:	7,00 EUR / m <sup>2</sup>
	Stellplatz im Freien:	70,00 EUR / Stellplatz
	Betriebskosten inkl. Kühlung:	2,50 EUR / m <sup>2</sup> Bürofläche
<b>AUSSTATTUNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Photovoltaikanlage für Kühlung</li> <li>• Kühlung über Bauteiltemperierung</li> <li>• Kontrollierte Lüftung mit Wärme- und Feuchte-Rückgewinnung</li> <li>• Architekturbetonfassade</li> <li>• Leitsystem zur Besucherführung</li> <li>• Hohlraumboden mit Bodentanks</li> <li>• Aluminium-Kunststoffverbund-Fenster mit Dreifachverglasung und außen liegendem elektrischen Sonnenschutz</li> <li>• Hochwertige Ausstattung</li> </ul>	

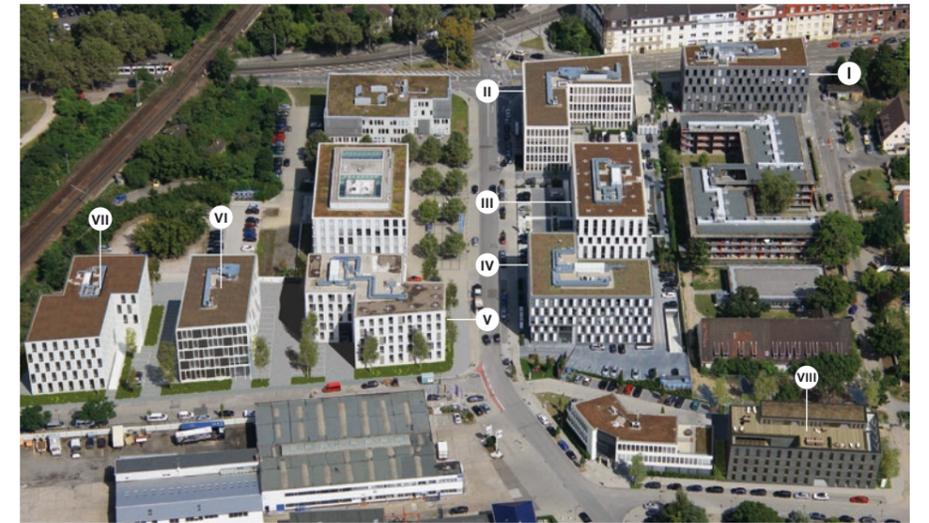


**FAHRZEITEN AB  
BÜROPARK EASTSITE**

<b>01 S-Bahn Halt</b>	1 min	<b>03 Autobahn A6</b>	5 min
<b>01 City Airport Mannheim</b>	3 min	<b>04 Umland</b>	10 min
<b>02 Hauptbahnhof</b>	5 min	<b>05 Flughafen Frankfurt/M.</b>	45 min



# DIE LAGE



## EINE GUTE ADRESSE

Als die Stadt Mannheim das Gebiet zwischen Hochschulen und Villenviertel zum Technologiestandort Eastsite kürte, war das ein Versprechen. Mit dem Wachsen des BÜROPARKS EASTSITE wurde der Standort zu einer der besten Büro-Adressen der Stadt: Hier haben sich unter anderem internationale Anwaltskanzleien der verschiedensten Fachrichtungen, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberatungen und Investoren, Hersteller hochwertiger Medizintechnik, IT-Dienstleister, Forschungs- und Technologiellabore angesiedelt. Auch die B.A.U. Baurärgesellschaft unterhält hier ihr Büro.

## BESTE VERKEHRS-ANBINDUNGEN

Vom BÜROPARK EASTSITE fahren Sie drei Minuten zur Autobahn A 656, vier Minuten zur Ost-West-Verbindung A6 und fünf Minuten zur Nord-Süd-Trasse A 67. In drei Minuten erreichen Sie den City-Airport Mannheim mit Linienflügen nach Berlin und einem europaweiten Charterservice. Vom Hauptbahnhof aus braucht die Straßenbahn fünf Minuten bis zur EASTSITE. Und bis in die Innenstadt sind Sie etwa fünf Minuten unterwegs.

## GUTE NACHBARSCHAFT

Die bevorzugten Wohngebiete Mannheims wie Schwetzingenstadt, Oststadt, Neckarstadt Ost, Neuostheim und Feudenheim liegen nur wenige Minuten entfernt.

## EIN STANDORT MIT ZUKUNFT

Die Bürohäuser EASTSITE ONE, II, III, IV und V sind bereits bezogen; EASTSITE VI und VII bereits vollständig vermietet. Wir gehen davon aus, dass über EASTSITE VIII und IX hinaus Bedarf für weitere Bürohäuser an diesem Standort besteht.

# DAS GESAMTKONZEPT

»Mannheims erste Adresse für moderne Büroarchitektur«

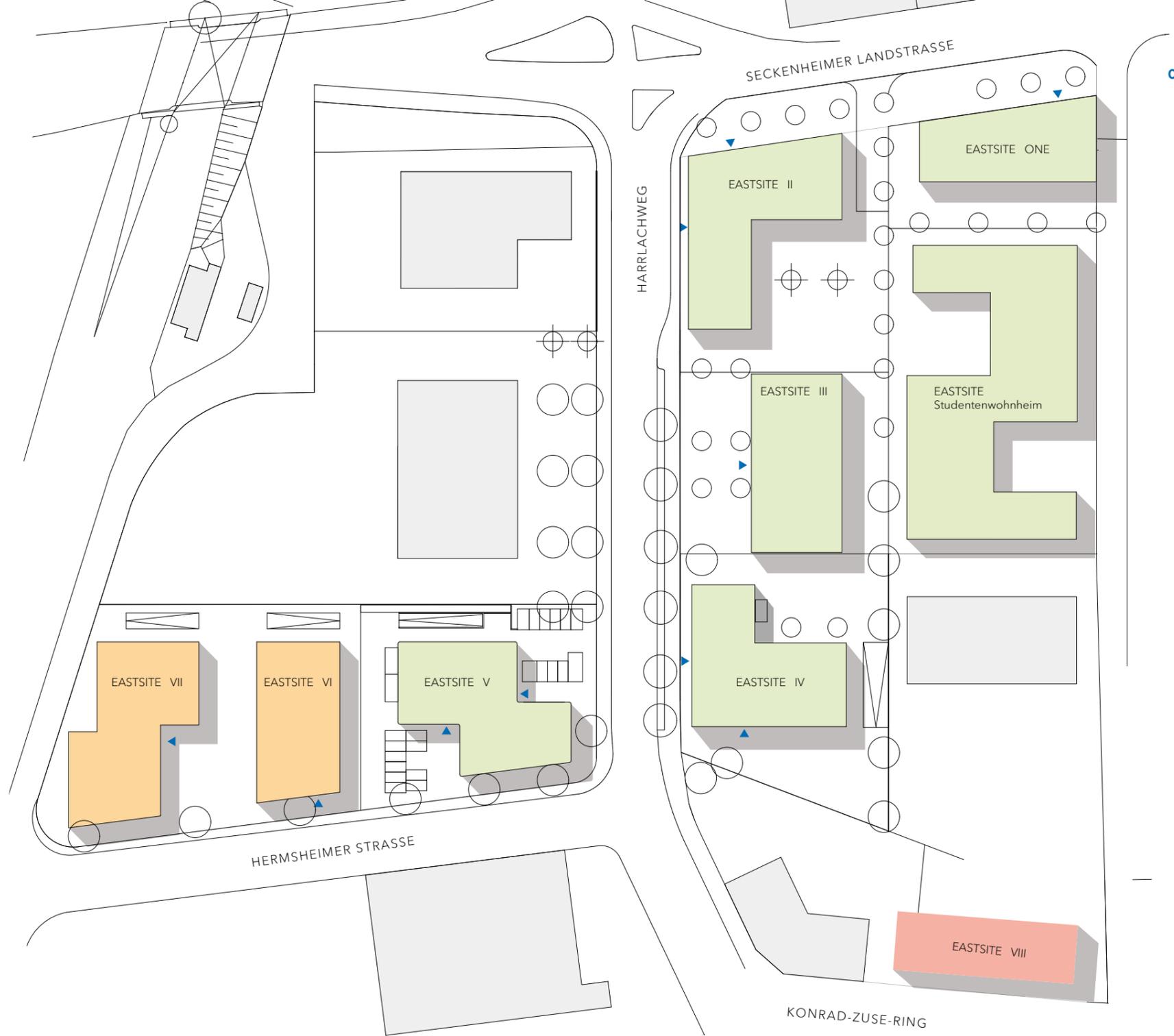
- diesen Anspruch setzen wir um:

Der Masterplan zeigt das ästhetische Konzept des BÜROPARKS EASTSITE. In dieses einbezogen wurden die Kanzlei Rittershaus und das Medien- und Kommunikationszentrum, die die Bürohäuser der B.A.U. Baurärgergesellschaft ergänzen.

Großzügige Grünflächen innerhalb der Anlage bilden kleine Oasen für Entspannung und Austausch.

Die B.A.U. Baurärgergesellschaft setzt Standards - bei der Lage ebenso wie bei der Architektur, der hochwertigen Gestaltung, der zukunftsweisenden technischen Ausstattung und der Flexibilität. Mit dem BÜROPARK EASTSITE wächst ein Modell für die Zukunft: In einem lebensfreundlichen Umfeld entstehen hier Arbeitsplätze, die motivieren und gesund halten.

● fertiggestellt ● im Bau ● geplant



**EASTSITE ONE**  
BAUJAHR 2009  
BÜROFLÄCHE 3.300 M<sup>2</sup>



**EASTSITE II**  
BAUJAHR 2009 / 2010  
BÜROFLÄCHE 4.700 M<sup>2</sup>



**EASTSITE III**  
BAUJAHR 2011 / 2012  
BÜROFLÄCHE 4.368 M<sup>2</sup>



**EASTSITE IV**  
BAUJAHR 2012 / 2013  
BÜROFLÄCHE 4.200 M<sup>2</sup>



**EASTSITE V**  
BAUJAHR 2012 / 2013  
BÜROFLÄCHE 4.300 M<sup>2</sup>



**EASTSITE VI**  
BAUBEGINN 2013  
BÜROFLÄCHE 3.340 M<sup>2</sup>



AUSDRUCKSSTARK, CHARAKTERVOLL, DABEI DOCH LEICHT, ELEGANT UND DEZENT  
- DAS IST DIE HANDSCHRIFT VON FISCHER ARCHITEKTEN, MANNHEIMER ARCHITEKTEN  
MIT INTERNATIONALEM RENOMMÉE.

## DIE ARCHITEKTUR

Architektur aus einem Guss, individuelle Gebäude, die sich harmonisch ergänzen und ein neues Ganzes bilden: Das ist der »BÜROPARK EASTSITE«.

Die B.A.U. Bauträgersgesellschaft arbeitet bei allen Bürohäusern in der EASTSITE mit dem gleichen Architekturbüro zusammen. So entstanden gleich hohe Gebäude mit homogenen Proportionen und individuellen Grundrissen. Ihre Fassaden zeigen hellen und dunklen Architekturbeton, sind geflochten oder überkantet, bilden strenge Raster oder erscheinen beweglich und gehören doch unverkennbar zusammen.

Architekturbeton zählt zu den hochwertigsten Materialien; der »flüssige Stein« besticht durch seinen Ausdruck und seine Dauerhaftigkeit. Die Sandwich-Bauweise ist eine besonders massive Bauweise, die Wärme und Kühle im Inneren speichert und gleichzeitig Hitze und Kälte von außen hochgradig dämmt. Eine Fassade aus Architekturbeton, wie sie die EASTSITE Bürogebäude bieten, garantiert geringe Unterhaltskosten für die nächsten 50 Jahre.



# DIE GEBÄUDETECHNIK

Seit mehr als 25 Jahren investiert die B.A.U. Bauträgergesellschaft in ›Green Building‹, um Energie- und Unterhaltskosten zu minimieren. Ziel ist, dem allgemeinen Standard immer zwei bis drei Jahre voraus zu sein. Zudem soll jede neue Immobilie zu einem Fortschritt gegenüber der vorherigen werden und noch sparsamer sein. Deshalb setzen wir modernste Entwicklungen ein, insofern dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

## PHOTOVOLTAIK

EASTSITE VIII erhält eine moderne Photovoltaik-Anlage, ausgelegt auf den elektrischen Leistungsbedarf, für die Kälteerzeugung. So wird ausschließlich die natürliche Sonneneinstrahlung genutzt, um das Gebäude im Sommer zu kühlen. Im Winter wird das Gebäude über Fernwärme geheizt.

## BAUTEILTEMPERIERUNG

Die Bauteiltemperierung nutzt die Speicherfähigkeit der Geschossdecken: Dazu werden in der Mitte der Decken Rohrleitungen eingezogen, die mit Wasser durchströmt werden. Dieses ist im Sommer etwas kälter und im Winter etwas wärmer als die Raumtemperatur. Die so entstehende Wärme- bzw. Kälteübertragung schafft ein angenehmes und konstantes Raumklima. Für eine individuelle Temperatureinstellung in den Büros ergänzen dezente Heizkörper die Bauteiltemperierung.

## GRUNDLÜFTUNG

Frische Luft bei geschlossenem Fenster. Das ist die Kurzform der in der EASTSITE eingesetzten kontrollierten Lüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung. Dazu wird frische bzw. verbrauchte Luft über spezielle Wandauslässe oberhalb der Türen zugeführt bzw. abgesaugt. Um die Frischluft sofort auf Raumtemperatur zu bringen, wird die Wärme bzw. Kälte der Abluft auf die Frischluft übertragen. So wird diese ohne zusätzlichen Energieeinsatz im Winter vorgewärmt und im Sommer vorgekühlt in die Räume gebracht. Ein hygienischer Luftaustausch ist gewährleistet; Zugluft und das Eindringen von Allergenen werden vermieden.

Im Winter wird darüber hinaus die in der Abluft enthaltene Feuchtigkeit genutzt, um die meist zu trockene Frischluft wieder zu befeuchten und so ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Alle Büro- und Konferenzbereiche werden mit zentral geregelter Lüftung mit Wärmerückgewinnung bzw. Temperierung ausgestattet. Selbstverständlich können sämtliche Fenster auch geöffnet werden, damit jeder Mitarbeiter sein eigenes „Wohlfühlklima“ schaffen kann.



## ENERGIESPAREN MIT STIL

Die Kombination von Photovoltaik-Anlage, Bauteiltemperierung und Grundlüftung spart im Vergleich mit Gasheizung und herkömmlicher Klimatisierung bis zu 60 Prozent Energie und Kosten. Heiz- und Kühlkosten in der EASTSITE VIII werden voraussichtlich bei etwa 30 Cent pro Quadratmeter und Monat liegen. Selbst wenn die Energiepreise, wie zu erwarten, stark steigen, bergen sie hier kein Risiko.



EASTSITE ONE EMPFANGSBEREICH, GANG UND TEEKÜCHE

## DIE AUSSTATTUNG

Die Büroflächen sind überwiegend mit Teppichböden (Fabromont Kugelgarn) ausgestattet, in den Treppenhäusern finden sich Natursteinböden und die Sanitäranlagen sind gefliest.

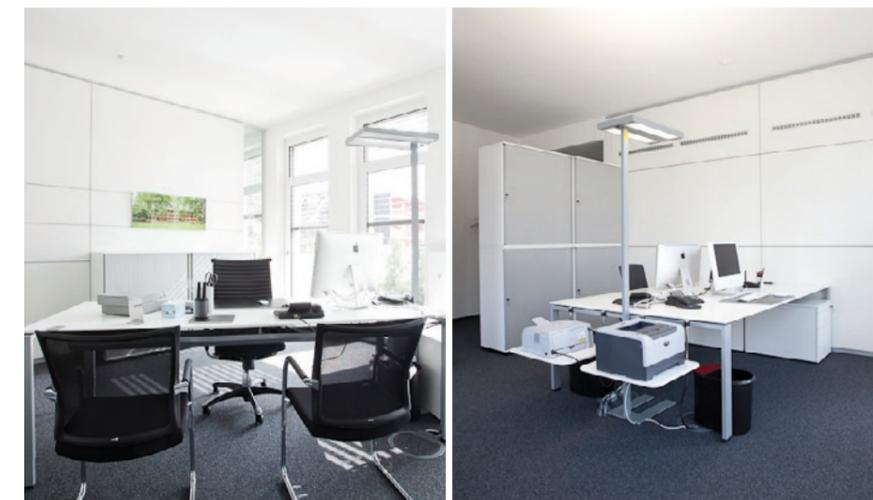
Alle Mieteinheiten verfügen über einen eigenen Sanitärbereich.

Leichtbauwände mit einem Schalldämmwert von ca. 42 dB sorgen für flexible und komfortable Bürogestaltungsmöglichkeiten.

Die abgehängten Decken und Hohlrumböden bieten dem Nutzer die hochwertige und moderne Ausstattung, die von einer Immobilie dieser Qualität erwartet werden darf.

## KLAR, ELEGANT, FUNKTIONAL

WIR WOLLEN, DASS SIE SCHÖN, GERN UND ERFOLGREICH ARBEITEN. DESHALB STATTEN WIR LICHTDURCHFLUTETE RÄUME MIT HOCHWERTIGEN MATERIALIEN AUS. SO SCHAFFEN WIR EIN MODERNES AMBIENTE UND OPTIMALE ARBEITSBEDINGUNGEN.



EASTSITE II EINZEL- UND GROSSRAUMBÜROS

# WILLKOMMEN IN EASYSITE VIII



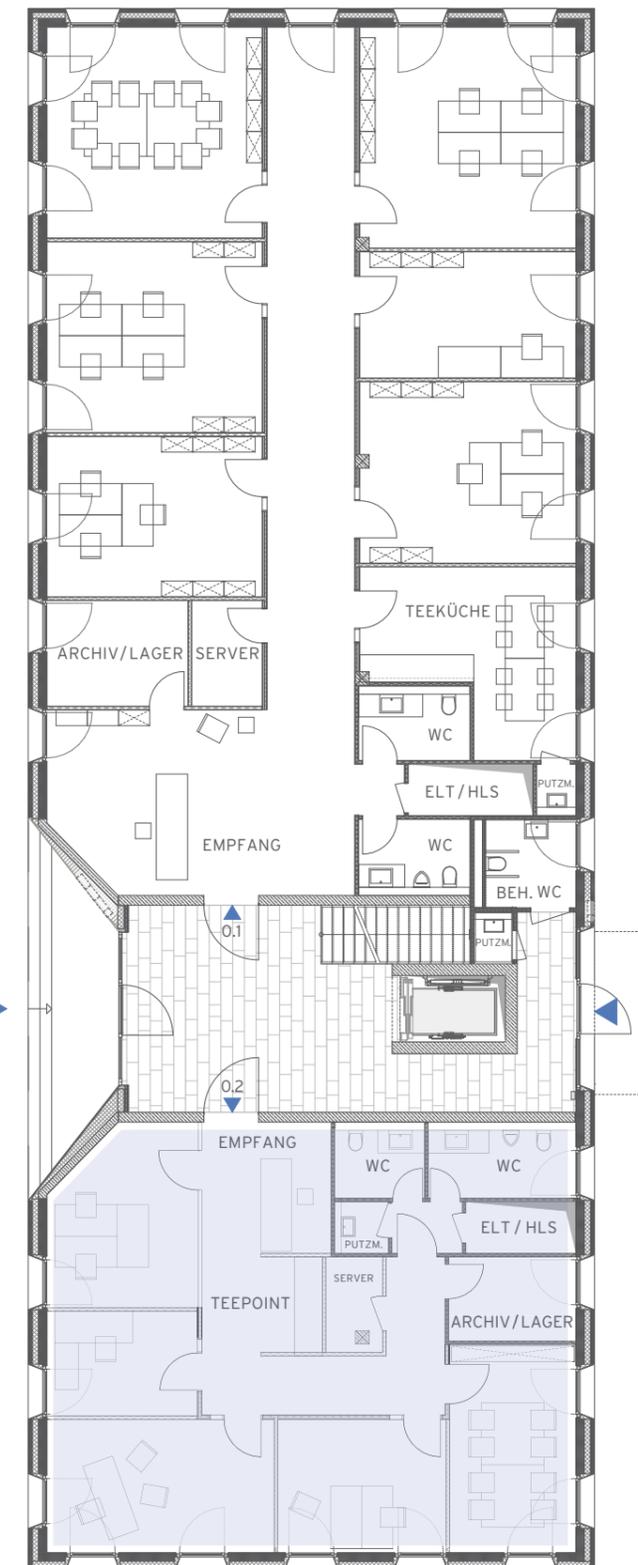
DAS GROSSZÜGIGE UND ELEGANTE FOYER EMPFÄNGT DIE GÄSTE IN DER EASYSITE VIII

Ein Leitsystem und elektronische Wegweiser führen die Besucher in die Büros in sämtlichen Etagen. Ohne Umwege, ohne nachzufragen, ohne sich zu verlaufen.

Mit rund 550 m<sup>2</sup> pro Etage bietet die EASYSITE VIII insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> repräsentativer Büroflächen. Ob ein oder zwei Parteien eine Etage nutzen, ob ein Unternehmen mehrere Etagen verbinden will, ob sich die Anforderungen verschieben: Die Aufteilung lässt sich jederzeit ändern und anpassen.



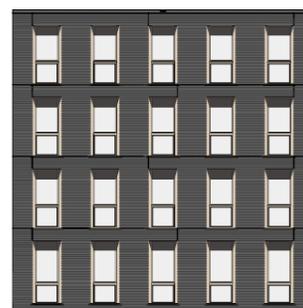
EG 2 EINHEITEN



ANSICHT SÜD ▼

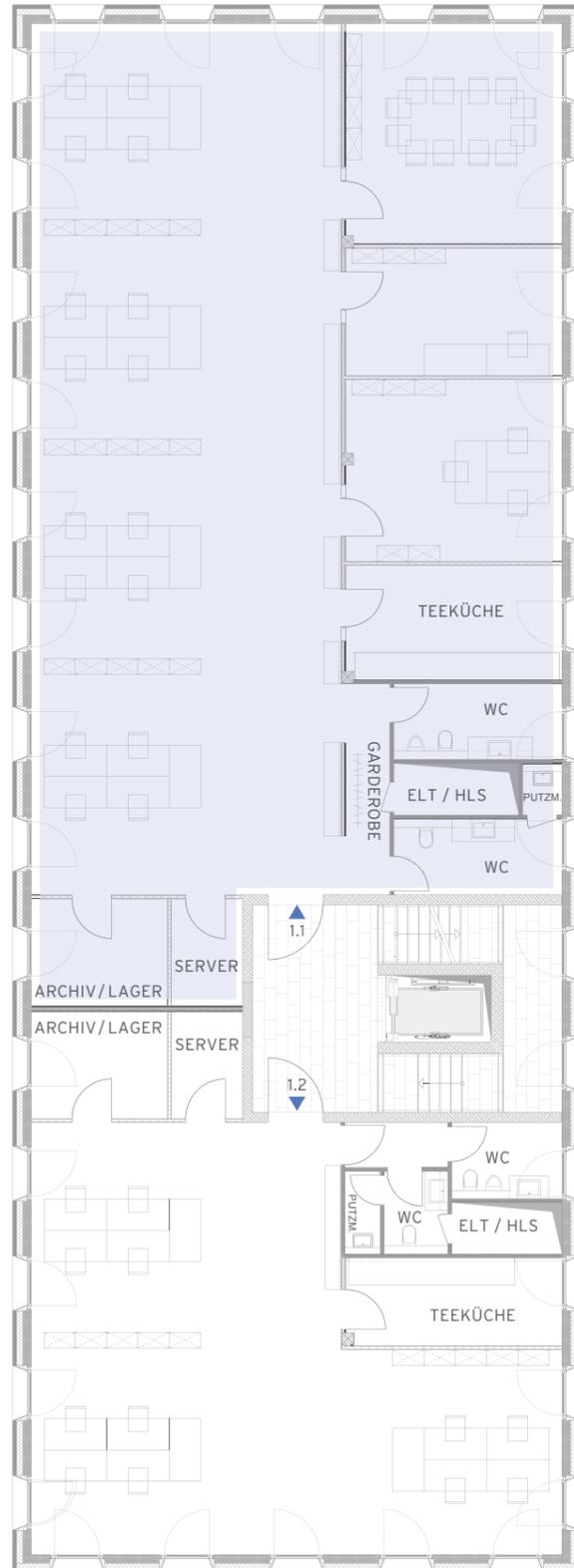


ANSICHT WEST ▼

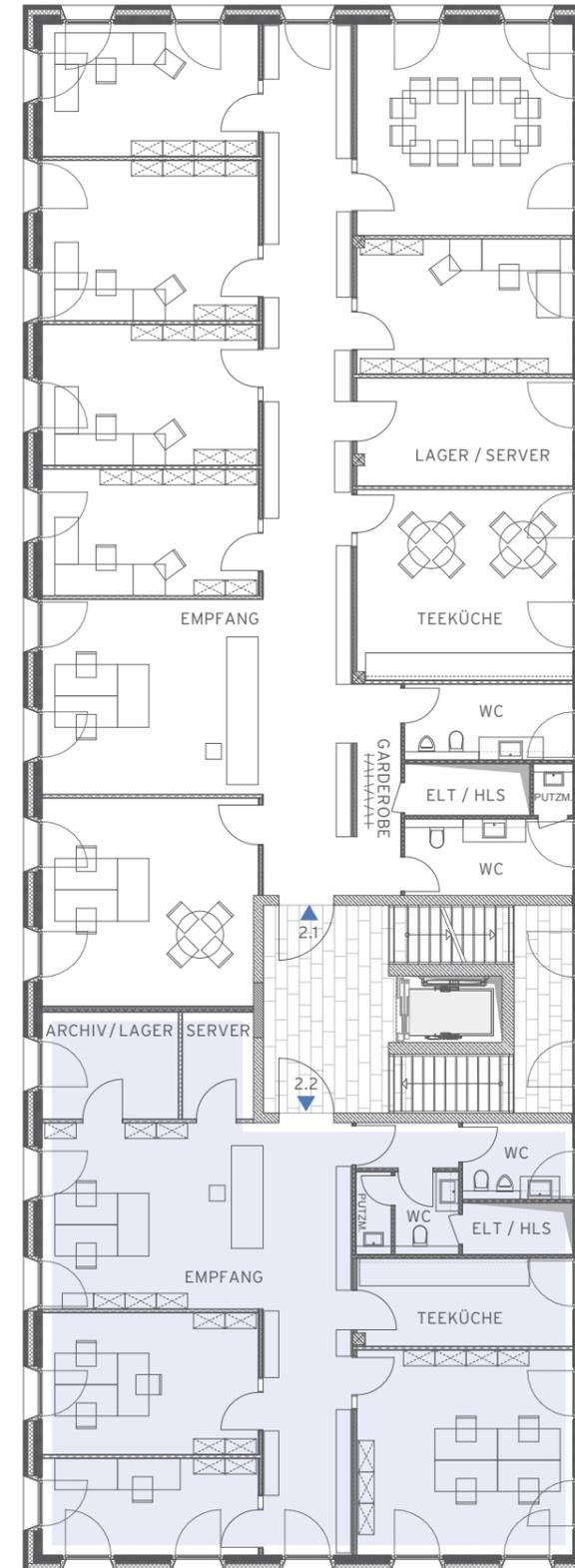




1. OG 2 EINHEITEN

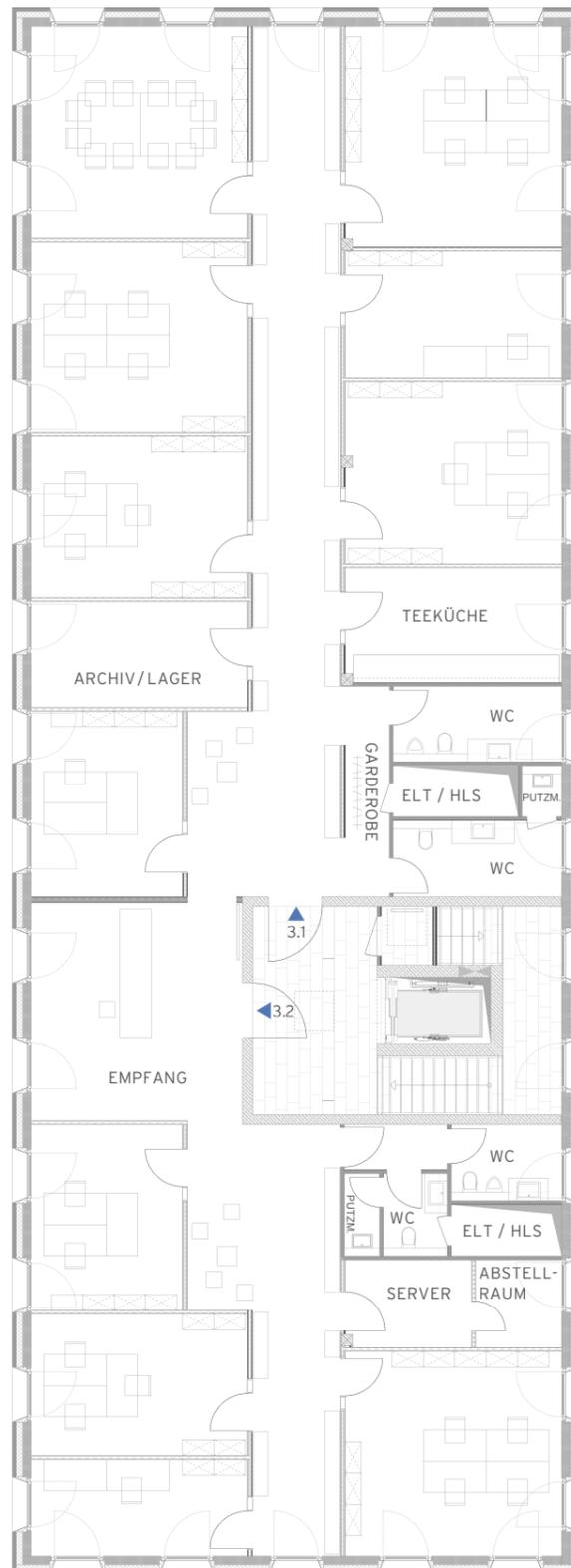


2. OG 2 EINHEITEN





3. OG 1 EINHEIT



## KONTAKT

Die B.A.U. Bauträgergesellschaft entwickelt Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser für Eigennutzer und Kapitalanleger. Das 1983 gegründete und 1985 von Peter Gaul übernommene Unternehmen ist deutschlandweit tätig mit Schwerpunkt im Raum Mannheim. In seiner Heimatstadt Mannheim zählt das inhabergeführte Unternehmen zu den größten Baurägern. Der mittelständische Betrieb kann auf eine herausragende Erfolgsgeschichte verweisen und verfügt über beste Kontakte in die Mannheimer Politik und Wirtschaft.

**B.A.U.**  
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

B.A.U. BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH & CO. KG	TELEFON	0621. 418 95-0
SECKENHEIMER LANDSTRASSE 2	FAX	0621. 418 95-55
68163 MANNHEIM	E-MAIL	info@bau-mannheim.de

Weitere Referenzen und Details über die B.A.U. Bauträgergesellschaft finden Sie auf unserer Webseite: [WWW.BAU-MANNHEIM.DE](http://WWW.BAU-MANNHEIM.DE)

