



BÜRORAUM DER ZUKUNFT im SMART OFFICE 6.16

Attraktive und flexibel nutzbare Büroflächen in Bestlage
in der Europaallee in Kaiserslautern

Staffelgeschoss (bereits vermietet)

3. OG (bereits vermietet)

2. OG

1. OG

EG

HINWEIS:

Die Visualisierungen in diesem Exposé entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen und die Realisierung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Behörden. Darstellungen für Möblierung, Gartengestaltung oder Dachterrassenüberdachung sind gestalterische Wirkmittel und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Es ist Zeit für NEW WORK! In der Europaallee in Kaiserslautern entsteht in verkehrlich bester Lage und in direkter Nachbarschaft zum dynamischen PRE-Park mit dem Projekt SMART OFFICE 6.16 ein attraktives Bürogebäude. Hier finden Sie Büroräume mit Zukunft!

Freuen Sie sich auf eine elegante Architektur, flexibel nutz- und gestaltbare Büroeinheiten mit Flair, beste Infrastruktur, ein erfolgreiches Businessumfeld & eine überragend gute Erreichbarkeit.

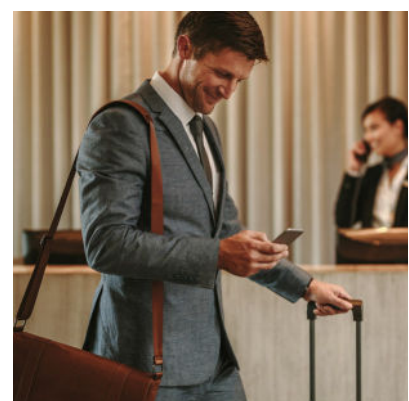


BESTLAGE & IN 30 SEKUNDEN AUF DER A6

Verabreden Sie sich zukünftig ruhig kurzfristig, denn vom SMART OFFICE 6.16 liegt alles „Bis gleich!“. Ganz nah an der Autobahnauffahrt 16b zur A6 gelegen und unmittelbar neben dem Autobahndreieck Kaiserslautern (KL) sind von hier Städte wie Mannheim, Mainz oder Saarbrücken in rund 45 Minuten mit dem Auto erreicht. Auch der Frankfurter Flughafen liegt weniger als eine Stunde Fahrzeit entfernt.

In die Innenstadt oder zur Technischen Universität benötigen Sie vom SMART OFFICE 6.16 gerade einmal zehn Minuten. Noch näher sind die vielen Standortvorteile des direkt benachbarten PRE-Parks: Business-Hotel, Dienstleistungs-Center, verschiedene Restaurants für den Mittagstisch, hochmoderne Infrastruktur, Wellness-Bad, Fitnessstudios und und und.

Kurz um, Ihre neue Büroadresse in der Europaallee bietet Ihnen viele, sehr nützliche Standortvorteile.



Visualisierung Straßenseite



MODERN & INDIVIDUELL GESTALTBAR

Ein attraktiver Standort für Ihr Unternehmen! Das SMART OFFICE 6.16 begeistern mit einer geradlinigen, zeitgemäßen Architektur und einer gelungenen Materialkombination aus Sichtbeton, Putz- und Holzelementen. Große, teilweise bodentiefe Glaselemente und Panoramafenster lassen viel Licht in die Büroeinheiten und verleihen dem Gebäude einen leichten und modernen Charakter.

Das ausgeklügelte Haus- & Gestaltungskonzept erlaubt flexibel aufteil- und nutzbare Geschosse. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Ob offenes Open-Space-Büro über die komplette Etage, oder ein Mix aus offenen und separierten Bürobereichen oder die halbe Etage individuell aufgeteilt – mit unserem Büroraum der Zukunft Konzept ist viel möglich. Starten Sie mit Ihrem Unternehmen in eine neue Zukunft mit den passgenauen Büro- & Arbeitsräumen.

Auf vier Etagen plus Staffelgeschoss entstehen gefragte Büroadressen, wobei die oberste Ebene & das Staffelgeschoss bereits vermietet sind. Im 1. und 2. OG sowie im Erdgeschoss sind noch moderne Büroeinheiten zu haben.

Visualisierung Planungsbeispiel
Open-Space-Büro im 2. OG



SMART OFFICE 6.16 | DATEN & FAKTEN

Grundstückgröße: ca. 2.340 m²

Vermietbare Fläche: ca. 2.132,9 m²

Mietfläche EG: ca. 394,7 m², davon Mieteinheit GE 0.1 ca. 273,5 m²

Mietfläche 1. OG: ca. 433,5 m² oder 1mal ca. 233,5 m² & 1mal ca. 200,1 m²

Mietfläche 2. OG: ca. 452,8 m²

Mietfläche 3. OG & Staffelgeschoss: ca. 851,9 m² (bereits vermietet)

Baubeginn: voraussichtlich Herbst 2022

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst/Winter 2023

HIGHLIGHTS:

- Attraktive Architektur mit wertiger Materialkombination und leichter, moderner Geschäftshausoptik.
- Flexibel aufteil- & nutzbare Geschosse – nur das Treppenhaus, die Stützen und Versorgungsschächte sind fix. Büros, Besprechungs- & Arbeitsbereiche können individuell geplant werden.
- Hochmoderne Infrastruktur.
- Tolle Loggien.
- Attraktiv gestalteter Außenbereich mit Terrassen/Aufenthaltsbereichen, schöner Begrünung und Natursteinmauern (anstelle der üblichen, gewerbegebietstypischen Zaunelemente).
- 41 Pkw-Stellplätze, ca. ein Drittel davon „e-ready“.
- ÖPNV-Haltestelle direkt vor der Tür.
- Sichere Fahrradstellplätze (Fahrradraum) im Erdgeschoss.
- Nächste Autobahnauffahrt 30 Sekunden entfernt.





NACHHALTIG & RESSOURCENSCHONEND

Der Einsatz modernster und ressourcenschonender Gebäudetechnik bietet hohen Komfort und zugleich eine Minimierung des Energieverbrauchs. Unser SMART OFFICE 6.16 wird nach KFW40-EE Standard errichtet.

Ein energieoptimiertes Lüftungskonzept mit HYBRIDER LÜFTUNG, also freier & mechanischer Lüftung, gestattet eine flexible Nutzung der Räume. Dezentrale mechanische Lüftungsanlagen mit einer effizienten Wärmerückgewinnung ermöglichen den nötigen Luftvolumenstrom in der Größenordnung des hygienisch erforderlichen Luftwechsels. Zudem erlauben sie das individuelle Öffnen der Fenster.

Auch beim Thema HEIZEN & KÜHLEN haben wir eine clevere Lösung entwickelt. Das Herzstück der Klimaregelung bildet eine Betonkern-temperierung. In den Decken sind, ähnlich wie bei einer Fußbodenheizung, Wasserschlangen einbetoniert, welche die Betondecken auf der gewünschten Temperatur halten. Durch die Decken entsteht eine große Strahlungsfläche, die im Winter wärmt und im Sommer passiv kühlend wirkt. Die passive Kühlung wirkt sich positiv auf den sommerlichen Wärmehaushalt des Gebäudes aus. Denn die Bauteilaktivierung in Verbindung mit der Geothermie ermöglicht es eine Nacht-auskühlung über die Betondecken zu realisieren. Zusätzlich kann über die passive Kühlung in den Sommermonaten eine ergänzende Temperaturdifferenz erzielt werden. Vorteil: Kalte Luftzüge oder Strahlungswärme wie bei klassischen Klimaanlage oder Heizkörpern sind nicht zu spüren.

HEIZEN & KÜHLEN MIT UMWELT- & ERDWÄRME

Die energetisch optimierte Gebäudehülle ermöglicht es, Umweltwärme besonders effizient einzusetzen. Für die zentrale Wärmeerzeugung wird - angepasst an den Standort - das ökologisch und ökonomisch günstigste Wärme- und Kälteerzeugungsmedium gewählt.

Geplant ist eine geothermische Wärme- und Kältenutzung. Erdsonden, die bis zu 100 m Tiefe rings um das Gebäude senkrecht nach unten führen, decken den Wärme- & Kältebedarf. Bei der geothermischen Nutzung wird mit Hilfe eines Wasser-/Solekreislaufes das Erdreich als riesiger saisonaler Wärme- bzw. Kältespeicher im Jahresrhythmus be- & entladen. Für den Heizfall (Winter) hebt eine Wärmepumpe die Temperatur der Umwelt-/Erdwärme und macht sie im Gebäude nutzbar. Für den Kühlfall (Sommer) wird der Wasser-/Solekreislauf über einen separaten Wärmetauscher geführt, der ein „natural cooling“ ermöglicht. Diese passive Kühlung sorgt für eine Minimierung des Energieverbrauchs.

Alternativ kommt eine reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz, die die Temperatur der Umweltwärme zur Beheizung und Kühlung nutzt.

Visualisierung Planungsbeispiel
Open-Space-Büro im 2. OG



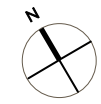
Entwurfsskizze
Südwestseite

Europaallee



SMART OFFICE 6.16

Freiflächen & Außenanlagen

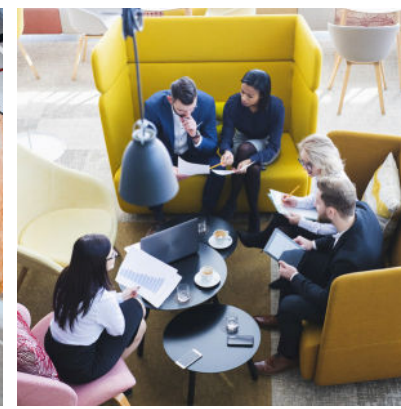
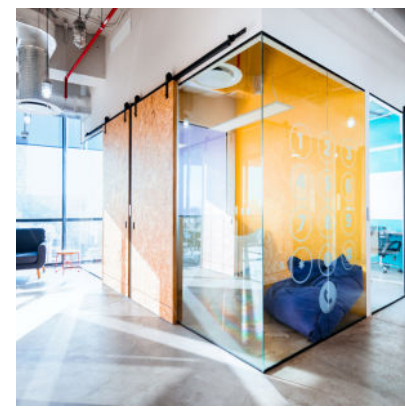


- 1 = D/H Duschaum
- 2 = Behinderten-WC
- 3 = Aufzug
- 4 = zentraler Serverraum
- A 1 = Archiv 1 [bis 7]
- P 4R = Parkplatz rollstuhlgerect

STARTEN SIE DURCH IM
BÜRORAUM DER ZUKUNFT



SMART OFFICE 6.16 | BÜRORAUM MIT ZUKUNFT



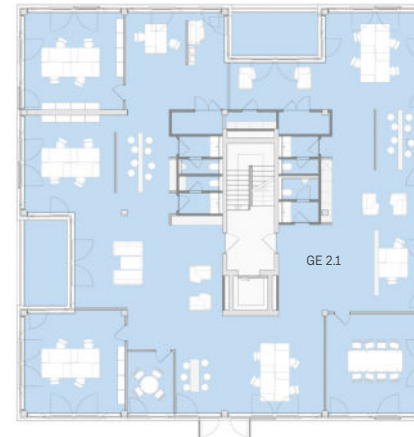
ERDGESCHOSS

- attraktives Entrée
- Behinderten-WC
- Duschen für Damen & Herren
- Fahrradraum
- sieben Archivräume (mietbar für die Mieter)
- zentraler Serverraum (Abteile können gemietet werden)
- Büroeinheit GE 0.1 (Siehe S. 11)



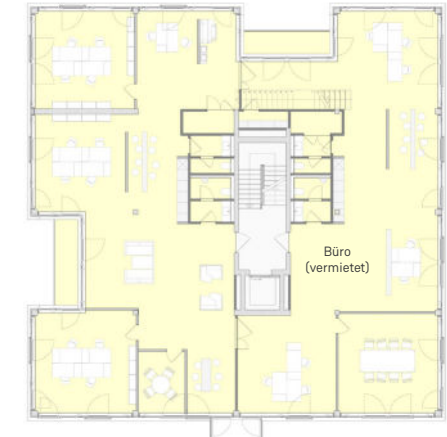
1. OBERGESCHOSS

- 2 Büroeinheiten möglich oder eine Einheit (siehe Bsp. Open-Space-Büro 2. OG)
- Büroeinheit GE 1.1 im 1. OG (Detailplanung auf Seite 12)
- Büroeinheit GE 1.2 im 1. OG (Detailplanung auf Seite 13)

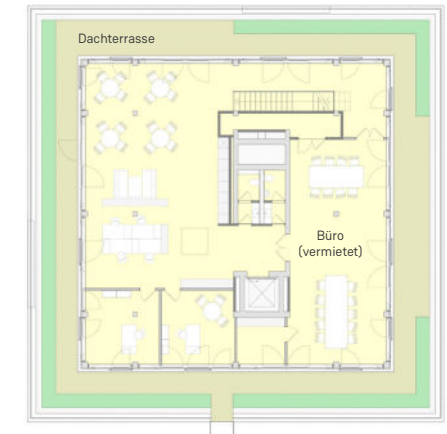


2. OBERGESCHOSS

- Open-Space-Büro (Beispielplanung)
- Raumkonzept erlaubt offene Atmosphäre und konzentriertes Arbeiten
- offene Kommunikationszonen & ruhige Büro-/Meetingbereiche
- Büroeinheit GE 2.1 im 2. OG (Detailplanung auf Seite 14)



3. Obergeschoss (bereits vermietet)



Staffelgeschoss (bereits vermietet)



MIETEINHEIT | GE 0.1

Erdgeschoss | Mietfläche ca. 273,5 m² (inkl. Server- & Archivräume, zzgl. anteilige Gemeinflächen)*

Raumgrößen (ca.-Angaben) für dieses Planungsbeispiel:

Geschäftsführung:	21,6 m ²
Besprechung:	29,0 m ²
Empfang:	50,3 m ²
Büro 1:	28,7 m ²
Büro 2:	14,3 m ²
Büro 3:	14,2 m ²
Büro 4:	29,6 m ²
Teeküche:	10,8 m ²
AR:	7,0 m ²
WC D:	4,3 m ²
WC H:	4,2 m ²
Loggia:	15,5 m ²

Lage GE 0.1 mit Loggia im Gebäude



* Der Mietflächenberechnung erfolgt gemäß MF-G Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), wobei Mieträume nach MFG-1 und gemeinschaftlich genutzte Flächen nach MFG-2 berechnet werden.

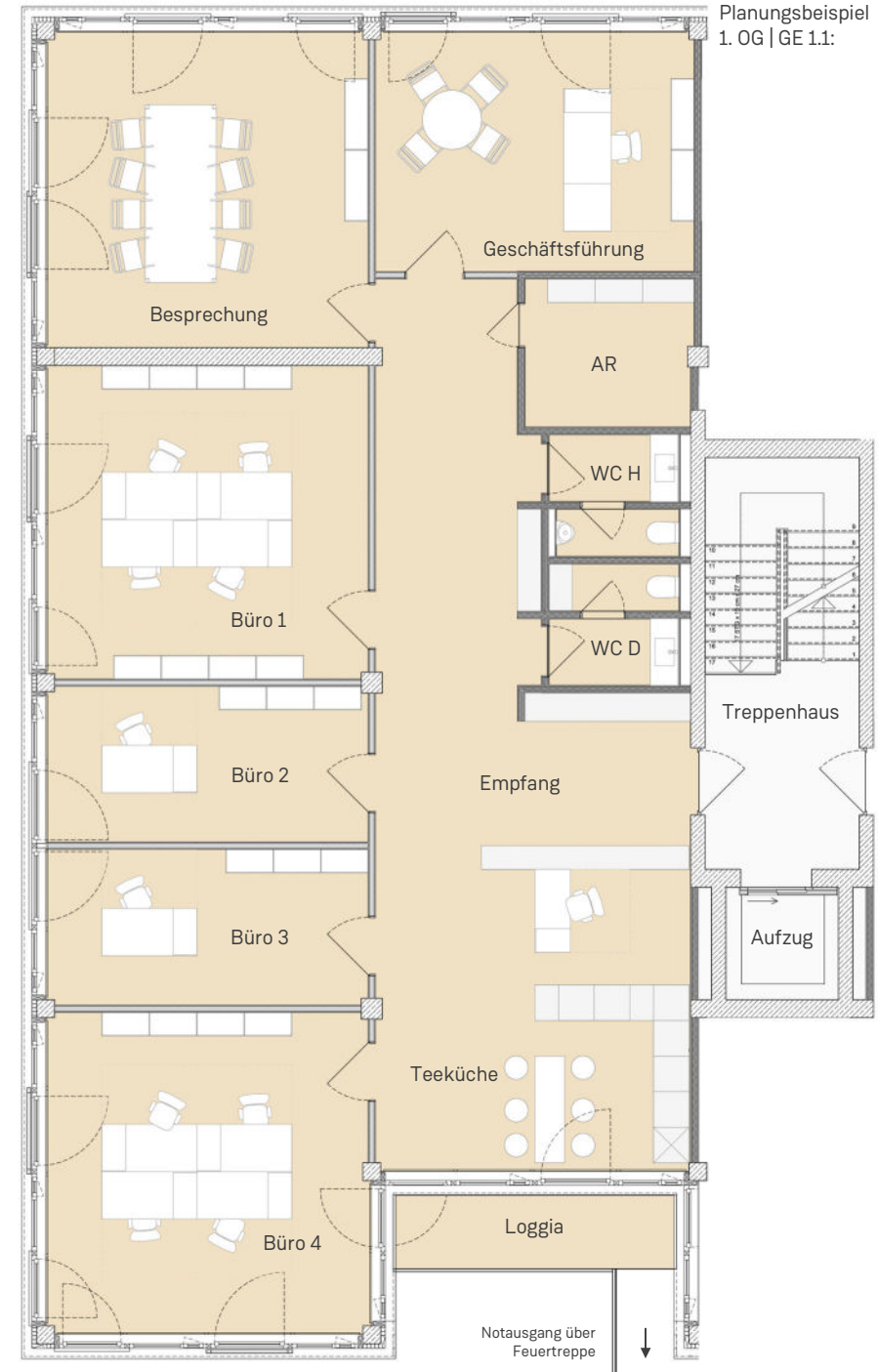
MIETEINHEIT | GE 1.1

1. Obergeschoss | Mietfläche ca. 233,5 m² (zzgl. Server- & Archivraum im EG und anteilige Gemeinflächen)*

Raumgrößen (ca.-Angaben) für dieses Planungsbeispiel:

Geschäftsführung:	21,8 m ²
Besprechung:	29,0 m ²
Empfang:	48,6 m ²
Büro 1:	28,7 m ²
Büro 2:	14,2 m ²
Büro 3:	14,2 m ²
Büro 4:	29,6 m ²
Teeküche:	12,6 m ²
AR:	7,1 m ²
WC D:	4,3 m ²
WC H:	4,2 m ²
Loggia:	8,5 m ²

Planungsbeispiel
1. OG | GE 1.1:

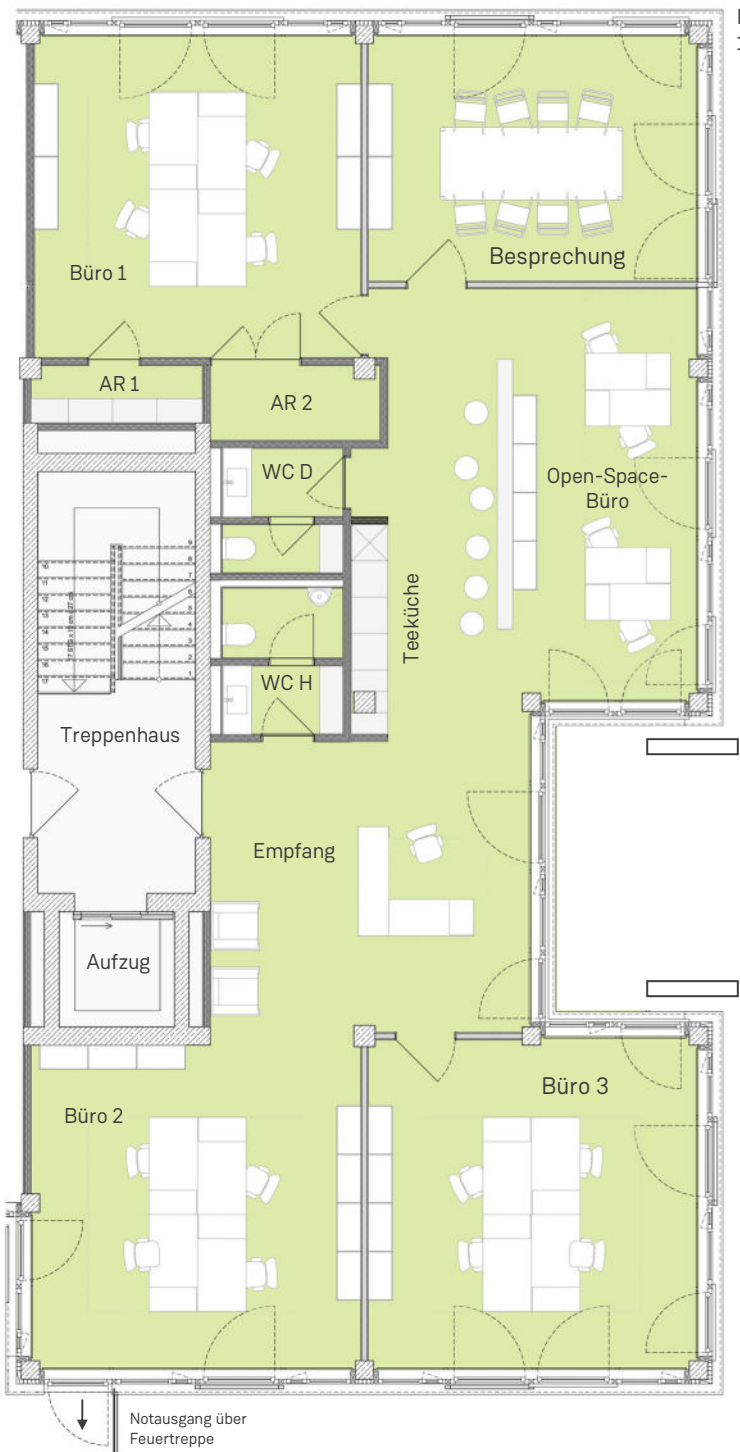


Lage GE 1.1 mit Loggia im Gebäude



* Der Mietflächenberechnung erfolgt gemäß MF-G Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), wobei Mieträume nach MFG-1 und gemeinschaftlich genutzte Flächen nach MFG-2 berechnet werden.

Planungsbeispiel
1. OG | GE 1.2:



MIETEINHEIT | GE 1.2

1. Obergeschoss | Mietfläche ca. 200,1 m² (zzgl. Server- & Archivraum im EG und anteilige Gemeinflächen)*

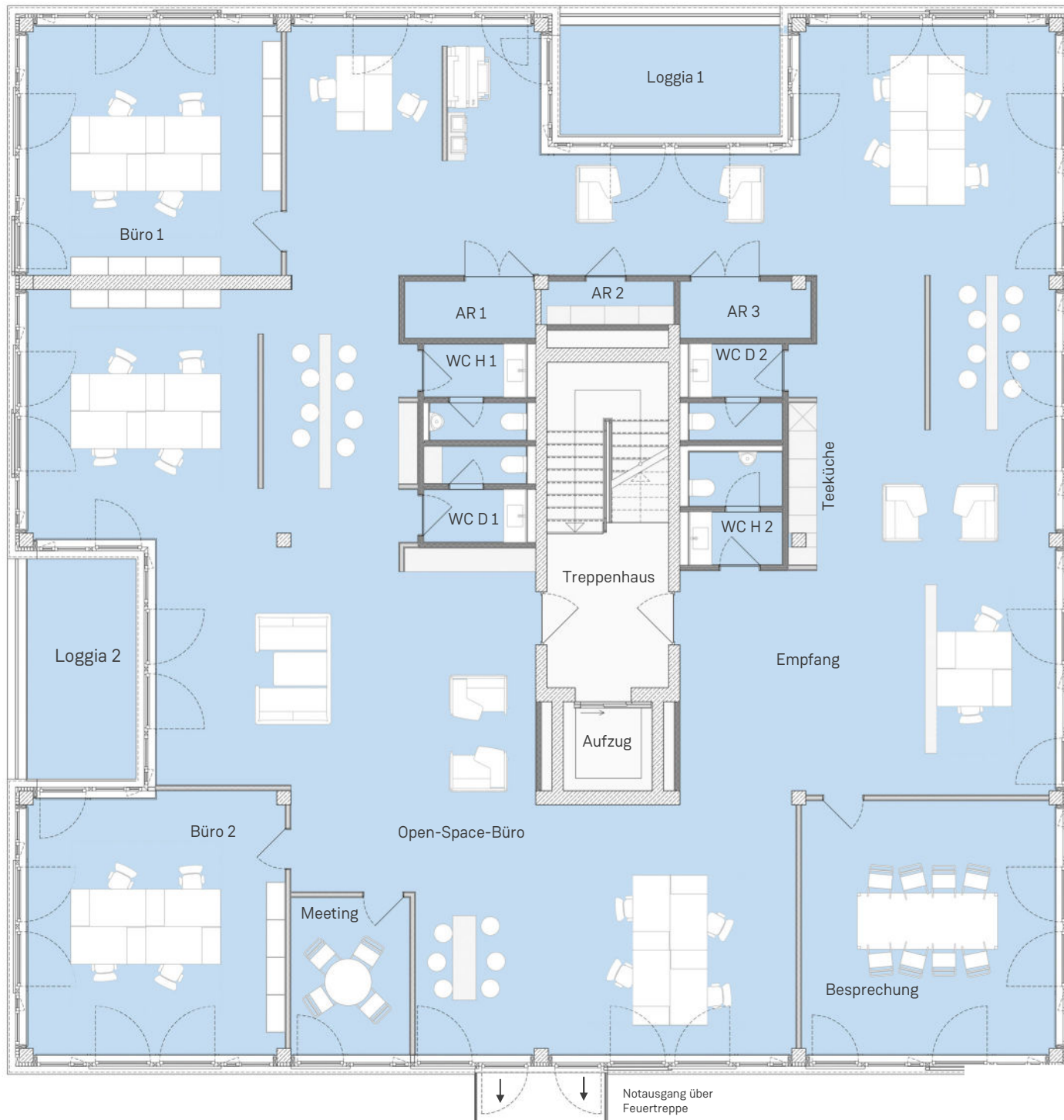
Raumgrößen (ca.-Angaben) für dieses Planungsbeispiel:

Besprechung:	22,0 m ²
Empfang:	27,3 m ²
Büro 1:	28,6 m ²
Büro 2:	29,5 m ²
Büro 3:	29,2 m ²
Open-Space-Büro:	30,7 m ²
Teeküche:	6,4 m ²
AR 1:	2,7 m ²
AR 2:	3,4 m ²
WC D:	3,9 m ²
WC H:	4,6 m ²

Lage GE 1.2 im Gebäude



* Der Mietflächenberechnung erfolgt gemäß MF-G Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), wobei Mieträume nach MFG-1 und gemeinschaftlich genutzte Flächen nach MFG-2 berechnet werden.



MIETEINHEIT | GE 2.1

2. Obergeschoss | Mietfläche ca. 452,8 m² (zzgl. Server- & Archivraum im EG und anteilige Gemeinflächen)*

Raumgrößen (ca.-Angaben) für dieses Planungsbeispiel:

Besprechung:	29,5 m ²
Meeting:	8,8 m ²
Empfang:	45,2 m ²
Open-Space-Büro:	228,5 m ²
Büro 1:	29,0 m ²
Büro 2:	30,2 m ²
Teeküche:	12,0 m ²
AR 1:	3,4 m ²
AR 2:	2,6 m ²
AR 3:	3,4 m ²
WC D 1:	4,3 m ²
WC H 1:	4,2 m ²
WC D 2:	3,9 m ²
WC H 2:	4,6 m ²
Loggia 1:	13,0 m ²
Loggia 2:	13,0 m ²

1 m 4 m



* Der Mietflächenberechnung erfolgt gemäß MF-G Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), wobei Mieträume nach MFG-1 und gemeinschaftlich genutzte Flächen nach MFG-2 berechnet werden.

HIGHLIGHTS in GE 2.1:

- geschlossene & offene Arbeitsräume
- viel freie Kommunikationszone
- für vertraulichere Besprechungen sind geschlossene Besprechungsräume & Meetingpoints vorhanden
- eine Loggia zur Garten & eine Loggia zur Straßenseite



Lage GE 2.1
mit Loggia 1 im Gebäude



Lage GE 2.1
mit Loggia 2 im Gebäude

Immobilien Europahöhe KL GmbH & Co. KG
Illinger Straße 150
66564 Ottweiler

Frau Nina Lorentz

Tel.: 06824 3000 3000

Fax: 06824 300030-99

info@zukunft-bueroraum.de

www.zukunft-bueroraum.de

HINWEIS:

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine erste Projektübersicht und bei den Plänen um Planentwürfe. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Änderungen der Materialien und sonstiges in der Baubeschreibung sind noch möglich. Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Angaben, die sich ebenfalls noch verändern können. Darstellungen im Exposé und in Planzeichnungen für Möblierung, Begrünung oder Gartengestaltung sind gestalterische Wirkmittel & gehören nicht zum Leistungsumfang.

