

EASTSITE IV

Einheit 2.2



Daten und Fakten

Mietfläche: 349 qm im 2. Obergeschoss

Parkplätze: 2 Stellplatz in der Tiefgarage
2 Stellplätze im Freien
weitere Stellplätze auf Anfrage

Mietkonditionen: 16,70 €/ qm Bürofläche
95,00 €/ Stellplatz in der Tiefgarage
80,00 €/ Stellplatz im Freien
8,00 €/ qm Kellerfläche
3,10 €/ qm Bürofläche Betriebskosten inkl.
Kühlung

Bezugsfrei ab sofort

Makrostandort Mannheim

Die ehemalige Residenzstadt Mannheim ist mit rund 310.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Rhein-Neckar-Dreiecks. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist mit 2,4 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. Der Hauptbahnhof ist mit rund 170 ICE-, IC-, EC- und IR-Zügen täglich einer der wichtigsten europäischen Bahnknotenpunkte und bietet schnelle und umfangreiche Verbindungen zu den europäischen Wirtschaftszentren.

Der City Airport Mannheim bietet Linienflüge nach Berlin, Hamburg, Dresden und München sowie europaweiten Charter-Service. Rund 140 Unternehmen haben ihre Flugzeuge in Mannheim stationiert.

Autobahn- sowie ICE-Direktverbindungen zum 70 km entfernten Flughafen Frankfurt am Main optimieren die Erschließung des Flugverkehrs. Schließlich verfügt Mannheim über ein überregionales ÖPNV-Netz innerhalb des gesamten Rhein-Neckar-Raums.



Mikrostandort EASTSITE

Ideale Verkehrsanbindung

Der Technologiestandort EASTSITE besitzt einen direkten Anschluss an die Autobahn A 656 und somit an das überregionale Autobahnnetz. Die Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im 10-Minuten-Takt gewährleistet. Der City-Airport Mannheim liegt in unmittelbarer Nähe des Gebietes und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Eine gute Adresse

Das Bürogebäude EASTSITE IV liegt am Eingang des Technologiestandortes Eastsite.

Kommunikation als wesentlicher Faktor gibt eine Leitlinie in der Organisation des Städtebaus in der Eastsite vor. Eine moderne Infrastruktur in Form von Vernetzung und Anschluss an schnelle Datenkanäle steht ebenso im Vordergrund wie das Schaffen von großzügigen Grünflächen in Form eines Campus als Ort für Austausch, Ruhe und Entspannung. Das architektonische Konzept der Bauten ist geprägt von hochwertiger Planung und technologischen Innovationen.

Ein Standort mit Zukunft

In der Zeit von 2009 bis 2020 wurden die Bürogebäude Eastsite One, Eastsite II, Eastsite III, Eastsite IV, Eastsite V, Eastsite VI, Eastsite VII, Eastsite VIII, Eastsite IX, Eastsite X, Eastsite XI, Eastsite XII und Eastsite Patio sowie das Eastsite Parkhaus fertiggestellt. Alle Bürogebäude sind vermietet an Patentanwälte, Steuerberater, Unternehmensberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und sonstige Dienstleister. Der Bauherr hat seinen Unternehmenssitz auch in die Eastsite verlegt.



Gesamtkonzept EASTSITE

Energie und Arbeitsklima

Wir alle sind bestrebt, Energie zu sparen. Gleichzeitig bedürfen wir im Arbeitsalltag möglichst gleichmäßiger klimatischer Bedingungen. Hierzu zählt eine angenehme, den Jahresverlauf berücksichtigende Temperatur, frische Luft und helle blendfreie Arbeitsplätze.

Die EASTSITE-Gebäude bieten dem Nutzer ein Maximum an Komfort bei minimiertem Energieverbrauch. Dies wird nicht nur durch technische Anlagen erreicht, sondern auch durch die aktive Mithilfe der Nutzer. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen nachfolgend gerne kurz einige Funktionen der EASTSITE-Gebäude vorstellen.

Heizen und Kühlen

Die Gebäude sind temperiert. Das bedeutet, dass im Winter aktiv geheizt und im Sommer aktiv gekühlt wird. Das geschieht in erster Linie über die Decken durch die so genannte „Baukernaktivierung“ (Rohrleitungen in den Decken).

Im Sommer wird kühles und im Winter warmes Wasser durch die Rohrleitungen in den Geschossdecken geleitet. Dies geschieht in erster Linie nachts. Die Masse der Decken wird aufgeladen. Man kennt den Effekt von großen massiven Gebäuden, wie zum Beispiel Kirchen. Im Sommer ist es innen in der Regel immer etwas kühler als draußen, bzw. es dauert, bis sich ein großer Raum aufgewärmt hat. Diesen Effekt machen sich die EASTSITE-Gebäude zu Nutze, und zwar jede Nacht. Über den Tagesverlauf geben die Decken dann ihre Energie an die Umgebung ab. Hierdurch werden die Häuser sehr effektiv beheizt und gekühlt.

Weil das benötigte Warm- und Kaltwasser der „Baukernaktivierung“ durch eine Geothermieanlage erzeugt wird und die EASTSITE-Gebäude besonders gut gedämmt und sehr dicht sind, benötigen sie nur sehr wenig Energie zum Betrieb.

Um ein ideales Arbeitsklima zu erhalten, sollten Sie diesen Prozess unterstützen. Im Sommer sollten der zusätzliche Wärmeeintrag und im Winter der Wärmeverlust möglichst geringgehalten werden.

Aktiver Sonnenschutz

Es ist sinnvoll, an warmen sonnigen Tagen die Jalousien herunterzufahren und nur indirektes Licht durch eine waagerechte Lamellenstellung hineinzulassen. Dies bedeutet nicht, dass Sie im Dunkeln sitzen müssen, sondern lediglich, die Raffstoren als Möglichkeit zu verstehen, Sonneneinstrahlung zu steuern. Das ist vergleichbar mit einem Sonnenschirm auf Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon.

Falls der Sonnenschutz nicht aktiv genutzt wird, ist die in der Decke gespeicherte Kälte schneller verbraucht und der Raum erwärmt sich. Daher sind, bei falsch eingesetzter Verschattung, insbesondere die Eckbüros von Aufheizung betroffen. Im Winter wiederum kann der Sonneneintrag (solarer Gewinn) helfen, das Gebäude zu wärmen. Dieser Effekt vergrößert sich bei steigendem Fensteranteil.

Die jahreszeitliche Jalousiensteuerung übernimmt das EASTSITE-Gebäude in Ihrer Abwesenheit automatisch für Sie. Bei sommerlichen Temperaturen werden vor Sonnenaufgang sämtliche Jalousien der EASTSITE-Gebäude automatisch heruntergefahren. Sie sollten bis zum Eintreffen der jeweiligen Nutzer möglichst auch geschlossen bleiben. Besonders an wärmeren Tagen ist es ratsam, die Lamellen des Sonnenschutzes über den ganzen Tag in indirekter, also in waagerechter Stellung zu belassen.

Lüften

Die EASTSITE-Gebäude verfügen über eine „geregelte Lüftung“. Alle Büro- und Besprechungs-räume der EASTSITE-Gebäude werden ständig mit Frischluft versorgt. Diese Luft strömt dann „über“ in die Flure und Nebenräume, wo sie dann wieder abgesaugt wird. Auf den Dächern der EASTSITE-Gebäude stehen Wärmetauscher. Hier wird der Abluft die Wärme bzw. die Kühle entzogen und an die neue Frischluft zurückgegeben. Die nun vorgewärmte bzw. vorgekühlte Luft strömt dann in die Büros. Um Zugerscheinungen zu vermeiden, ist die Temperatur dieser Luft an die Raumtemperatur angepasst.

Sie werden also keinen deutlich kälteren oder wärmeren Zug wahrnehmen können.

Die Lüftungsanlage deckt ebenfalls den „hygienischen“ Luftwechsel ab. Somit ist die mindestens notwendige Frischluftversorgung sichergestellt. Das bedeutet aber auch, dass es sinnvoll und erlaubt ist, zusätzlich individuell zu lüften. Insbesondere nach Besprechungen oder intensiver Tätigkeit sollten Sie im Sommer und Winter zusätzlich „stoß“ - lüften. Ein weit geöffnetes Fenster sorgt für einen maximalen Luftaustausch.

„Kipp“-lüften sollten Sie hingegen vermeiden. Der Luftaustausch und somit die Verbesserung der Raumluft ist dabei nur sehr gering. Stattdessen geht im Sommer Kälte und im Winter Wärme verloren!

Dezentrale Temperatursteuerung

Die Bedürfnisse von Menschen sind unterschiedlich. Wenn dem einen noch kalt ist, beginnt der nächste bereits zu schwitzen – und umgekehrt. Darüber hinaus ist die Sonneneinstrahlung in jeder Himmelsrichtung und in jedem Geschoss unterschiedlich.

Die EASTSITE-Gebäude versuchen, diesen verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden. Die Wärme- und Kälteversorgung der Geschossdecken wird durch viele Innen- und Außensensoren ständig gemessen und nachgeregelt. Dennoch ist ein solch großes Flächensystem träge. Insbesondere in Übergangszeiten, wenn die Außentemperatur nachts und tags weit auseinander geht, „eilt“ das System den äußeren Bedingungen manchmal ein wenig hinterher. Nach wenigen Tagen stellt sich das optimale Verhältnis aber wieder von selbst ein.

Um die individuellen Wärmebedürfnisse besser erfüllen zu können, verfügen die EASTSITE-Gebäude sogar über ein zweites Heizsystem. Die Grundtemperatur der Räume wird über die Geschossdecken sichergestellt. Jedem Nutzer ist es aber darüber hinaus freigestellt, die jeweilige individuelle „Wohlfühltemperatur“ durch die zusätzlichen Plattenheizkörper an den Außenwänden einzustellen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist einer der größten Energieverbraucher unserer Gebäude. Daher wurde ein besonders effektives Leuchtenkonzept verwirklicht. Sämtliche Leuchten in den Fluren werden nicht nur durch Ihre Präsenz, sondern auch durch das Tageslicht gesteuert.

Die Büroarbeitsplätze und die Besprechungsräume verfügen über Stehleuchten. Diese sind in der Regel direkt an den Arbeitsplätzen angeordnet. Sie sollten darauf achten, dass dieses Licht nicht durch falsche Anordnung der Leuchten verschattet wird.

Alle Leuchten sind über die Lichtschalter an den Bürozugangstüren geschaltet. Darüber hinaus lässt sich über einen kleinen Zusatzschalter oben an den Leuchten die Leuchtstärke bei Bedarf herunterschalten.

Befeuchtung

Die Luftfeuchte ist mitentscheidend für die Aufenthaltsqualität an Ihrem Arbeitsplatz. Hochgedämmte Gebäude mit geregelter Lüftung neigen im Winter zu trockener Luft – dies ist ein nicht zu vermeidender physikalischer Effekt. Die EASTSITE-Gebäude verfügen über eine Feuchterückgewinnung. Hierdurch wird dem „Trocknen“ der Luft in der Winterzeit entgegengewirkt. Aktive Maßnahmen der Nutzer, wie große Grünpflanzen, Wasserbecken oder ähnliches aufzustellen, können wirkungsvoll zu einer besseren Atmosphäre beitragen.

Brandschutz

Die EASTSITE-Gebäude sind sehr gut geschützt. Aufgrund ihrer Bauart verfügen sie über einen sehr hohen passiven Brandschutz.

Das Bürogebäude Eastsite IV verfügt über eine Brandmeldeanlage.

Alle EASTSITE-Gebäude sind als „Nichtraucher“-Gebäude konzipiert. Dies ist vom Gesetzgeber so vorgegeben.

Einheit 2.2

Büroräume, vollverglast (Abb. ähnlich)



Besprechungsraum, alle Büroräume mit Stehleuchten (Abb. ähnlich)



Büro Möblierungsvariante mit Teppichboden, Kugelgarn (Abb. ähnlich)



Hochwertig ausgestattete Toiletten-Anlagen (Abb. ähnlich)

