



Exposé

# Stadttor HD

Speyerer Straße 14, 69115 Heidelberg

**DIC** ■



# Objekt

## Kurzcharakteristik:

Das „Stadttor Heidelberg“ bildet nicht nur das Eingangstor zur Stadt Heidelberg, sondern weist auch den Weg zu einer neuen Generation von Gewerbeimmobilien in Sachen Energieeffizienz bei Büroliegenschaften. Es besteht aus zwei Baukörpern auf einer gemeinsamen Parkgarage und verfügt über eine Mietfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup>.

- Modernster Bürostandard
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Hauseigene Tiefgarage
- Aufzug



# Fakten

Verfügbare Fläche	Promenadengeschoss	914,42 m <sup>2</sup>
	1. Obergeschoss	909,29 m <sup>2</sup>
	2. Obergeschoss	913,39 m <sup>2</sup>
	3. Obergeschoss	923,78 m <sup>2</sup>
	4. Obergeschoss	889,40 m <sup>2</sup>
		teilbar in 472,82 m <sup>2</sup> /416,58 m <sup>2</sup>
	5. Obergeschoss	479,81 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss	467,02 m <sup>2</sup>	
	<b>Gesamt:</b>	<b>5.497,11 m<sup>2</sup></b>
	48 Stellplätze Standard	130,00 € / Stück / mtl.
	24 Stellplätze Duplex	110,00 € / Stück / mtl.
Bezug	ab 01.03.2024	
Mietpreis	ab 15,50 €/ m <sup>2</sup> (zzgl. UST.)	
Nebenkosten	3,40 €/ m <sup>2</sup> (zzgl. UST.)	

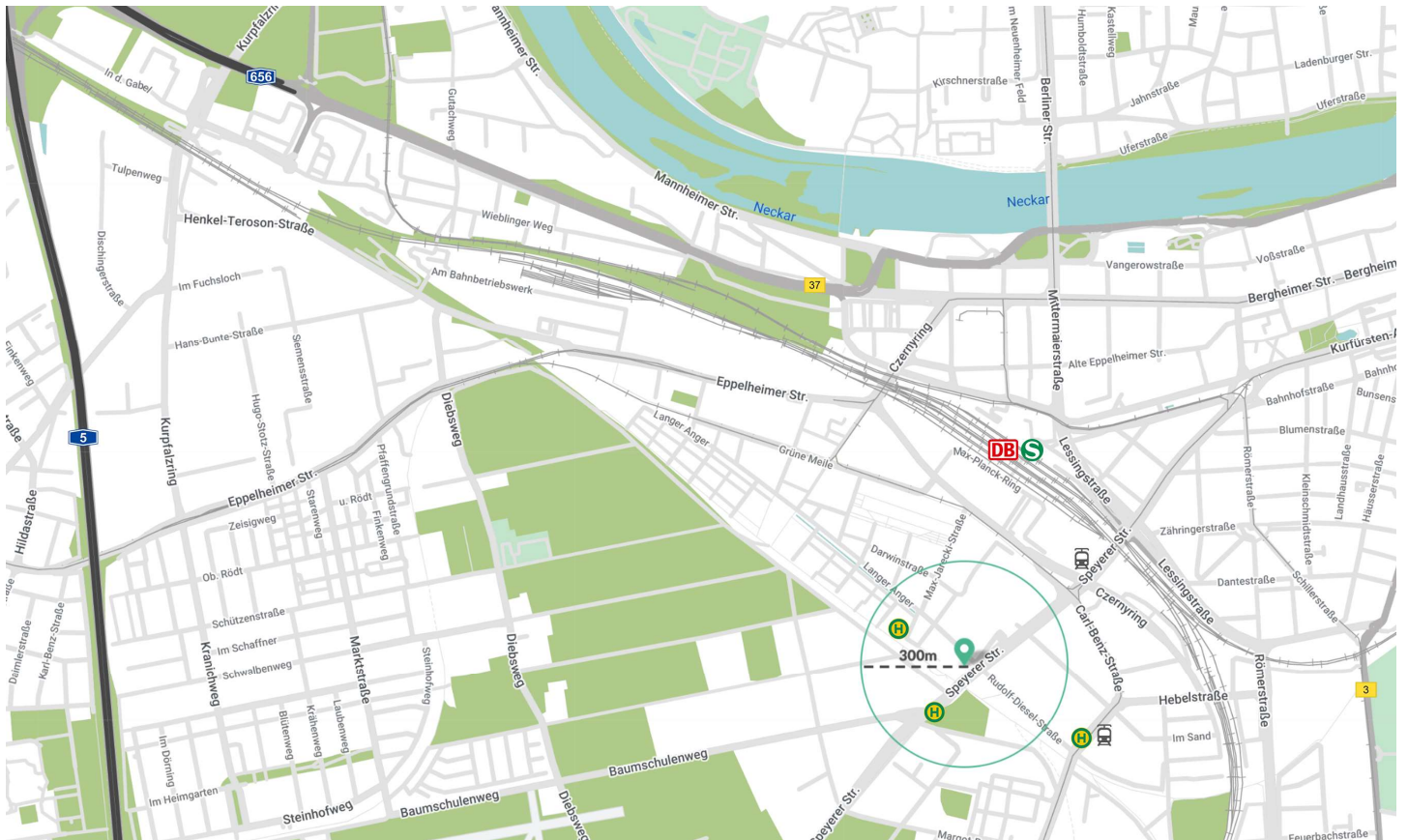




# Lage

## Makro- und Mikro-Standort

Die Bahnstadt ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Deutschland, die nach dessen Fertigstellung die größte Passivhaussiedlung der Welt sein wird. Sie bietet Wohnraum genauso wie Gewerbeflächen und vereint auf seinem Campus beste Rahmenbedingungen für Wissenschaft und Wirtschaft. Im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung wächst ein Stadtquartier, das die Heidelberger Stärken als europäische Wissenschaftsstadt aufgreift: der engen Verzahnung von Leben, Arbeiten und Kultur in direkter Nachbarschaft.



3 Min. zu Fuß



8 Min (A5)  
8 Min (A656)



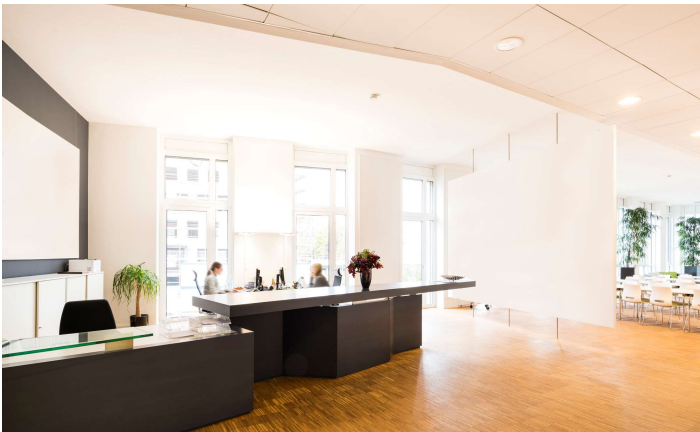
2 Min. mit dem Auto



20 km

# Ausstattung

- Großzügige Personenaufzüge im Edelstahl-Naturstein-Design
- Bauteiltemperierung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Bodentiefe Passivhaus-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und teilweise Schallschutzverglasung.
- Lichte Raumhöhen von ca. 2,85 m in den Obergeschossen und 3,95 m im Promenadengeschoss
- Hohlraumboden mit Bodeninstallationsdosen für Strom- und Kommunikationsverkabelung
- Dachterrasse im 5.OG



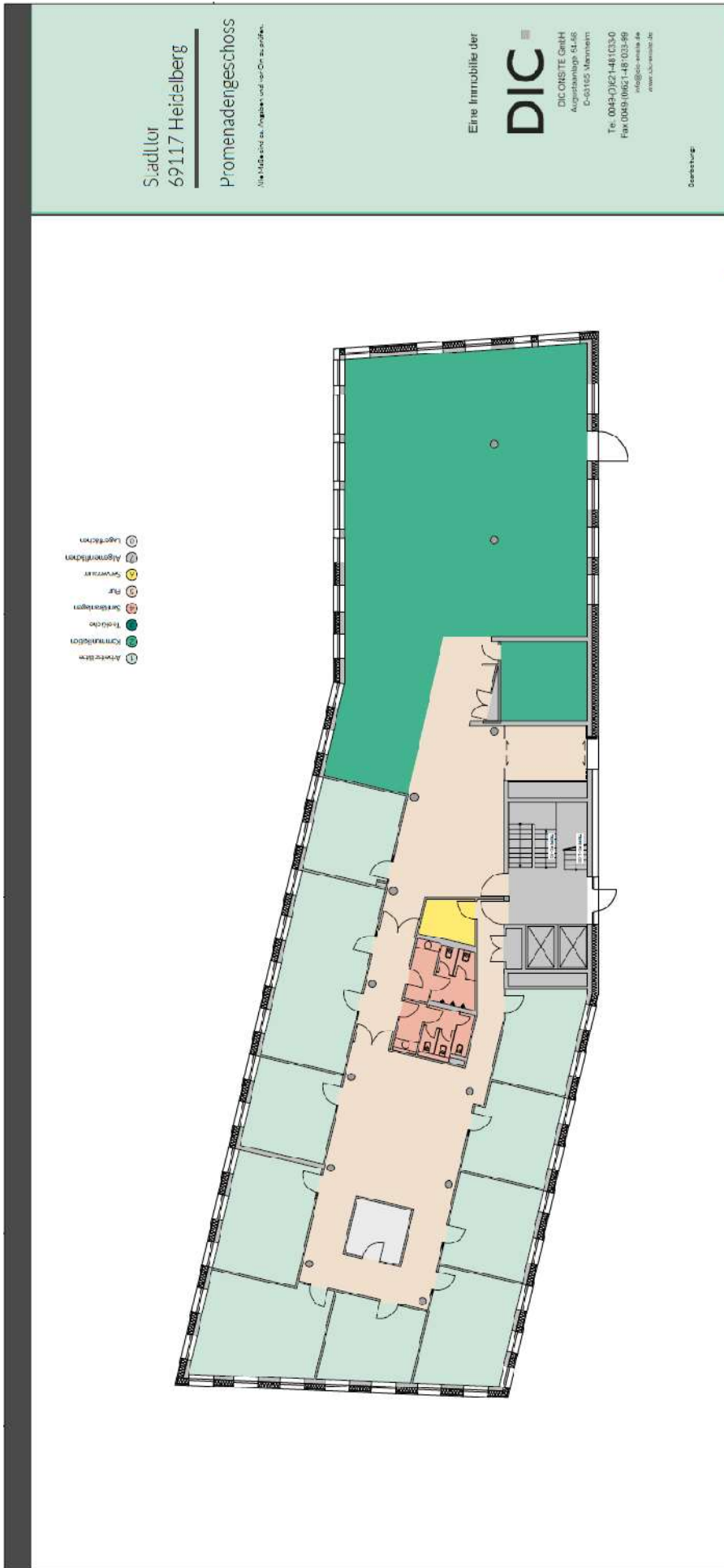
## Beispielhafte Möblierung



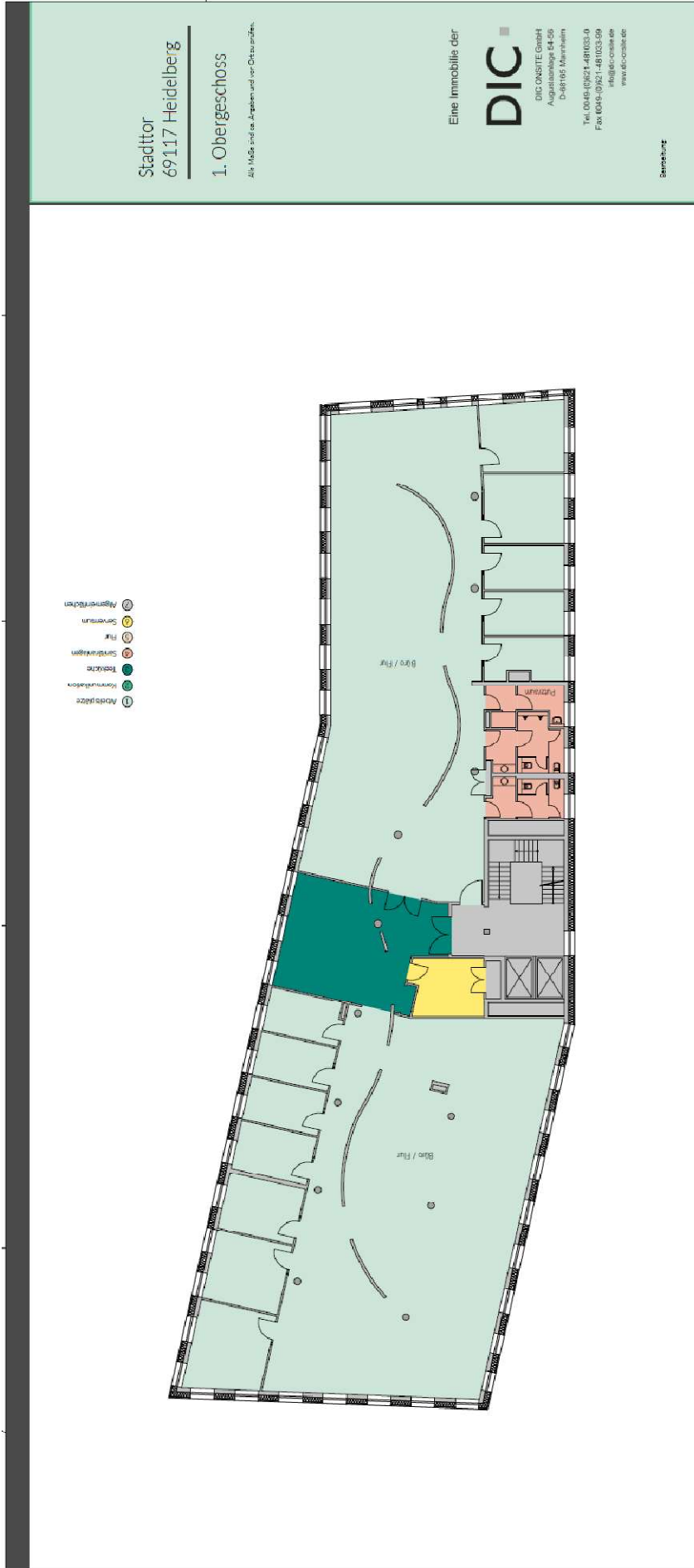


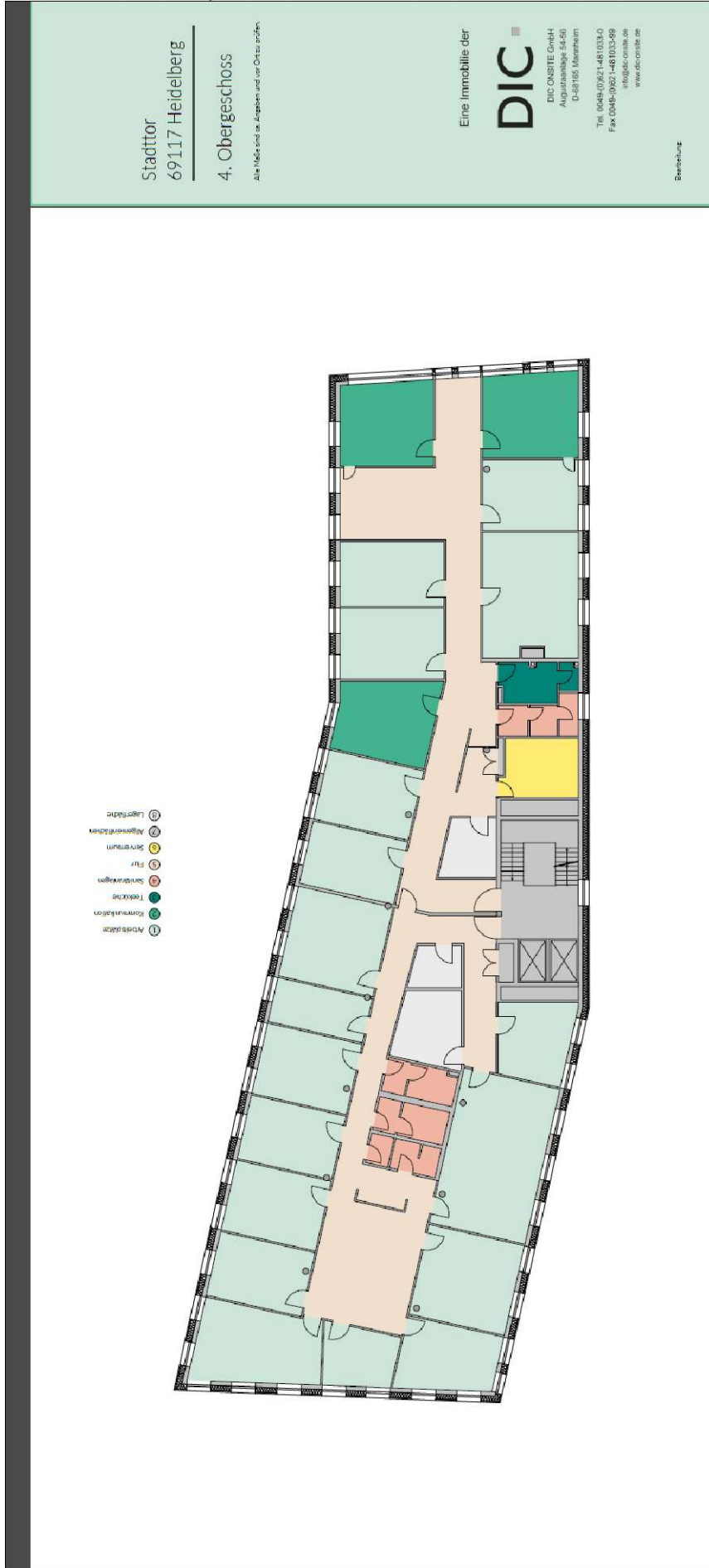
## Beispielhafte Möblierung

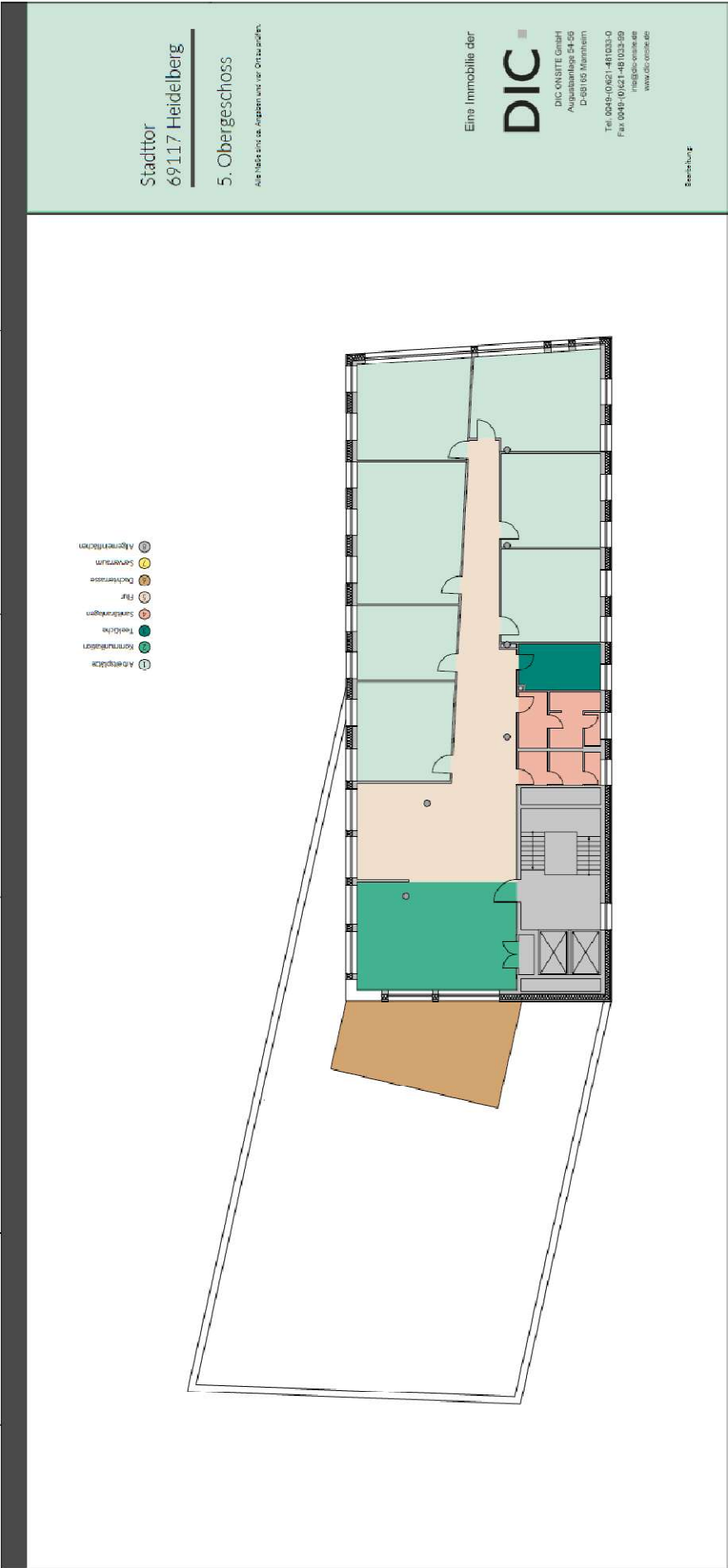




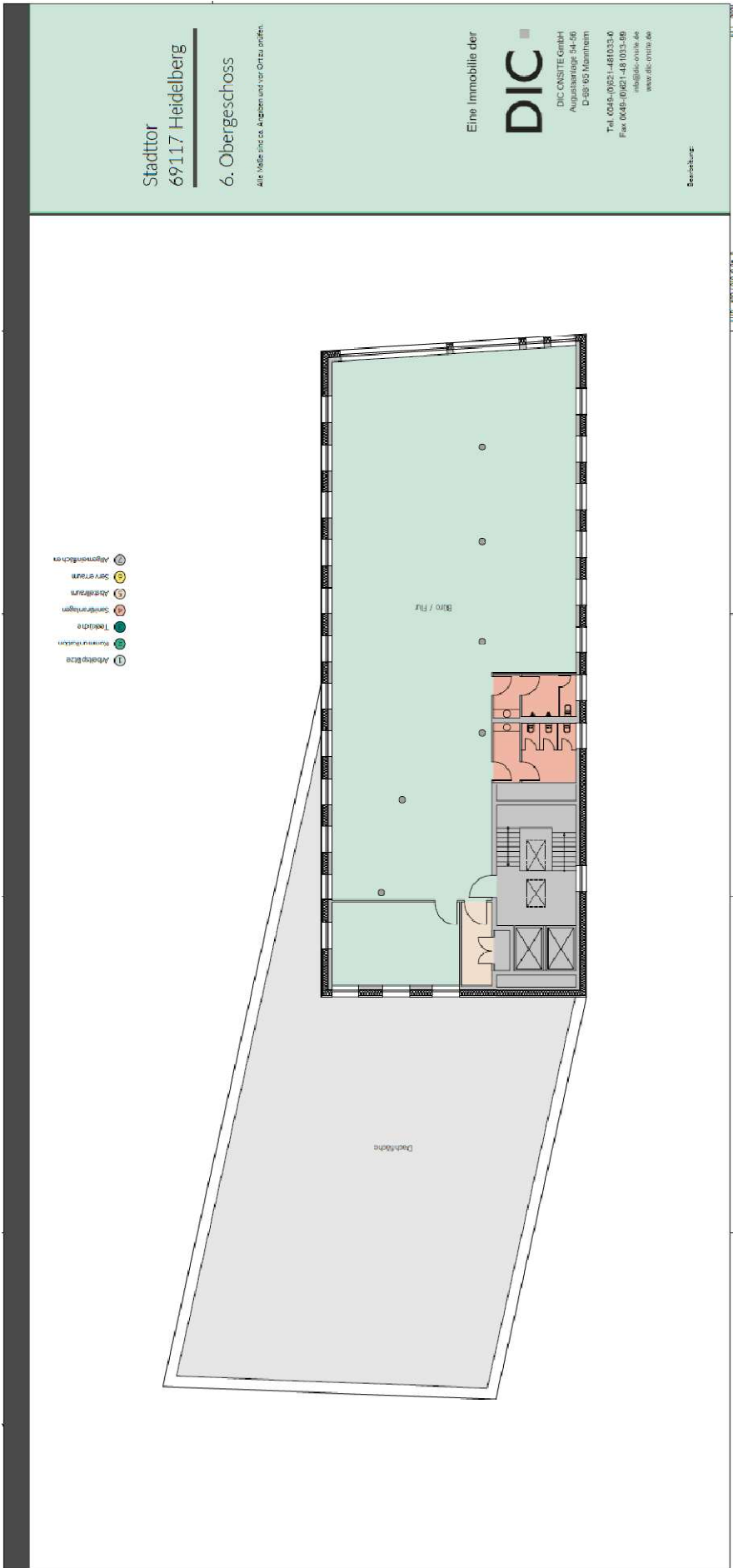












# Nachhaltigkeit

Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz

Das sind wir der Umwelt schuldig: erfolgreiches Wirtschaften und Dekarbonisierung miteinander verbinden.

Wir wollen durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen und Maßnahmen in unseren Objekten unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand leisten.

Lesen Sie mehr über unsere Nachhaltigkeitsstrategie:

<https://www.dic-asset.de/Nachhaltigkeit/>





# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009

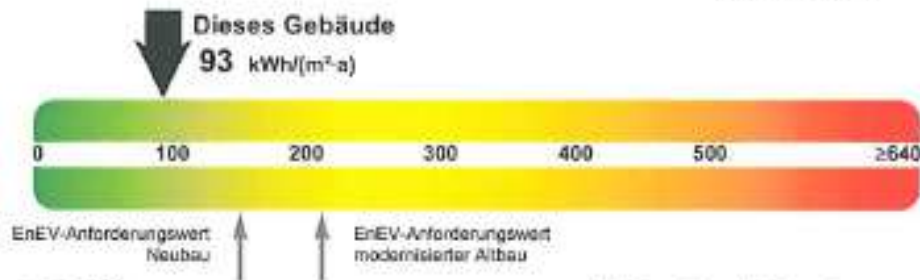
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Speyerer Straße 14 / Langer Anger 3 + 5, 69111  
Bauteil A und B

2

## Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup> - [kg/(m<sup>2</sup>·a)]



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 93 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 151 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☒ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nah-/Fernwärme KW	42,4	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4
Strom-Mix	0,0	4,5	11,0	4,4	7,3	27,2

## Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	30,8	4,4	11,0	4,4	21,1	71,7
Endenergie	42,5	4,5	11,0	4,4	7,3	69,7
Primärenergie	22,1	11,6	28,6	11,4	18,9	92,6

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Gruppen- und Einzelbüros,	2.552	24
2	Großraumbüros, 03 Großrä	3.462	32
3	Nebenflächen, 18 Nebenflä	2.058	19
4	Küche und Sanitärbereich ,	511	5
5	Archiv, 20 Lager	1.197	11

Weitere Zonen in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.



# Ansprechpartner



## **Barbara Kraft**

Teamleiterin Vermietung

b.kraft@dic-onsite.de

+49 621 481033-27

## Disclaimer

Dieses Dokument enthält Aussagen, die sich auf unseren künftigen Geschäftsverlauf sowie künftige Entwicklungen beziehen und zukunftsgerichtete Aussagen darstellen können. Solche Aussagen können Veränderungen bzw. unsicheren Rahmenbedingungen unterliegen, die schwierig zu prognostizieren sind und außerhalb des Einflussbereichs der DIC Asset AG liegen. Die DIC Asset AG übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei Veränderung der Rahmenbedingungen revidierte Informationen zu veröffentlichen. Dieses Dokument beinhaltet weder ein Angebot noch eine Empfehlung der DIC Asset AG zum Kauf oder Verkauf irgendeines Wertpapiers oder Vermögenswertes. Die Informationen in diesem Dokument werden nur zu Marketingzwecken bereitgestellt. Eine Investitionsentscheidung darf nicht auf der Grundlage dieses Dokuments erfolgen. Kein Bestandteil dieses Dokuments darf zu kommerziellen Zwecken verteilt oder kopiert werden; zur Verwendung des Materials muss zuvor die schriftliche Zustimmung der DIC Asset AG eingeholt werden. Obwohl die enthaltenen Informationen mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt die DIC Asset AG keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Wir behalten uns das Recht vor, die gegebenen Informationen von Zeit zu Zeit zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

**DIC** ■

**Barbara Kraft**

Teamleiterin Vermietung

b.kraft@dic-onsite.de

+49 621 48 10 33 27

**DIC Onsite GmbH**

Augustaanlage 54-56 | 68165 Mannheim

+49 621 48 10 33 0

[www.dic-onsite.de](http://www.dic-onsite.de)