

## Mannheim

Beste Lage, hochwertige Architektur, volle Flexibilität und modernste Gebäudetechnik

# Bürohaus Eastsite II: Individuell & kostengünstig

„Wir investieren schon seit Jahren in ‚Greenbuilding‘ und das zahlt sich jetzt in der Wirtschaftskrise aus. Unternehmen, die bisher ältere Gebäude genutzt haben, sparen in der Eastsite oft mehr als 30 Prozent ihrer früheren Mietkosten.“ sagt Peter Gaul. Mit dem Bürohaus Eastsite II setzt der geschäftsführende Gesellschafter der B.A.U. Bauträgergesellschaft in Mannheim, erneut Standards für die Nachhaltigkeit von Büroimmobilien: Eine Geothermie-Anlage wird natürliche Erdwärme nutzen. Damit lässt sich das Gebäude im Sommer kühlen und im Winter heizen, ohne einen einzigen Liter Öl oder andere fossile Brennstoffe zu verbrauchen.

Im Herbst 2010 wird Eastsite II bezugsfertig sein und bietet dann 4.700 Quadratmeter Fläche auf fünf Geschossen. Es ist das zweite von insgesamt fünf Bürogebäuden, die die B.A.U. im Büropark Eastsite in Neuostheim bis 2014 errichtet. Im

Sommer 2009 wurde das Haus Eastsite One bezogen; den „Prolog“ für das Gesamtprojekt mit einem Investitionsvolumen von mehr als 50 Millionen Euro bildete im Jahr 2007 das Studentenwohnhaus Eastsite.

### **Klassisch, modern, extravagant**

Für den Büropark Eastsite entwickelte die Mannheimer Fischer Architekten GmbH den Masterplan und entwarf ein Ensemble individueller Gebäude, harmonisch verbunden durch die gemeinsame architektonische Handschrift. Eastsite II erhält eine Fassade hellem, „geflochtenem“ Beton. Zusammengesetzt wirken die sechs Tonnen schweren Winkel wie ein filigranes Gewebe. Es bildet Kontrast und Ergänzung zu dem gleich hohen Nachbargebäude Eastsite One mit seiner dunklen, geschuppten Fassade. „Klassisch und modern reicht uns



## Mannheim

nicht – wir streben nach dem Besonderen und Extravaganteren“ beschreibt Gaul die Zusammenarbeit mit Claus Fischer. Der Architekturbeton der Eastsite-Büros wirkt wie Naturstein, reagiert jedoch unempfindlich auf Umwelteinflüsse – mindestens für die nächsten 50 Jahre.

### Flexibel & effizient: Wie hätten Sie's denn gern?

Das gesamte Gebäude ruht lediglich auf den Außenwänden und 22 Stützpfeilern im Inneren. Das ermöglicht absolute Flexibilität bei der Flächenplanung - für die ersten Mieter und spätere Nutzungen: Großraumbüros und Konferenzsäle lassen sich hier ebenso einrichten wie kleinteilige Arbeitsflächen und Arztpraxen, abgeschirmte Labors oder öffentlich zugängliche Präsentationsflächen. Kostensenkend sei die „optimale Flächeneffizienz“ mit reduzierten Repräsentations- und Allgemeinflächen, erklärt Gaul: „Soviel wie nötig - so wenig wie möglich.“

„Zwischen 200 und 4.700 Quadratmeter Bürofläche war hier alles zu haben“, berichtet Gaul - mit Betonung auf dem „war“: 60 Prozent sind bereits vermietet. Die noch freien Büroflächen können zu Einheiten von 200 bis 960 Quadratmetern verbunden werden. Zu den Unternehmen, die hier im nächsten Jahr einziehen, zählen 1stQ Deutschland GmbH, Hersteller hochspezieller medizinischer Augenlinsen, das Zentrum für Humangenetik Mannheim sowie die Unternehmensberatung M & A Consultants AG.



Das Studentenwohnhaus Eastsite

### „Grün spart Geld“

„Nachhaltigkeit ist zu unserem Markenzeichen geworden“ freut sich Peter Gaul und erklärt: „Das reicht von hochwertiger Architektur in bester Lage über absolute Flexibilität bis zu modernster Gebäudetechnik.“ So entsprechen seine vor acht Jahren errichteten Gebäude im Allgemeinen den heute aktuellen Zertifizierungsrichtlinien.

In der Eastsite II ergänzen eine hochwertige Dämmung, Bauteiltemperierung und kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung die Geothermie-Anlage und reduzieren Energieverbrauch und -kosten.

Die insgesamt 42 Zentimeter starken Außenwände in Sandwich-Bauweise dämmen Hitze und Kälte. Grundheizung und -kühlung erfolgen über Bauteiltemperierung. Diese nutzt die Speicherfähigkeit der von Rohren durchzogenen Geschossdecken. Das darin fließende Wasser ist im Sommer kälter und im Winter wärmer als die Zimmertemperatur und schafft so ein angenehmes und konstantes Raumklima. Heiz- und Kühlkosten liegen bei etwa 20 Cent pro Quadratmeter und Monat. „Grün spart Geld!“, sagt Gaul: „Selbst wenn die Energiekosten um 50 Prozent steigen, ist die Erhöhung in unseren Gebäuden minimal.“

### Immobilien für heute und übermorgen

Die Investitionen in modernste Technik sichern Nutzern dauerhaft niedrige Nebenkosten und Investoren hohe Renditen: Büroneubauten, die den hohen Anforderungen der Nutzer entsprechen, lassen sich immer erfolgreich vermieten. „Unsere Immobilien werden auch in 30 Jahren noch technisch und ästhetisch modern und damit wertvoll sein – und wir bauen nur dort, wo auch die Lage erstklassig bleibt“, erklärt Gaul.

Das Bürogebäude Eastsite One hat Gaul an die Eastsite One Immobilien KG, eine Gesellschaft regionaler Kapitalanleger, verkauft: „Gegenseitiges Kennen, Vertrauen und persönliche Verantwortung ist die Basis meiner Arbeit – und außerdem halten wir so die Kommunikationswege zwischen Mieter und Vermieter kurz.“