

Neue Top-Adresse im Zentrum von Karlsruhe: „Parkoffice“ im Citypark Karlsruhe / „Bahnstadt Heidelberg“, Baufeld Z7: Moderne Eigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten und ein Studentenwohnheim im Passivhaus-Standard



Rund 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Bauträger und Immobilienmanagement bilden die Basis für das vielseitige Know-how und die umfassende Kompetenz der IBA GmbH und Immotrend GmbH. In diesem Zeitraum hat der geschäftsführende Gesellschafter des IBA im In- und Ausland Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro entwickelt und realisiert.

PARKOFFICE, BAUFELD 25, CITYPARK KARLSRUHE

Wohnungen, Ladengeschäfte, Büros und Räume für gastronomische Betriebe, die an Qualität und Komfort nichts vermissen lassen, entstehen zurzeit entlang der Ludwig-Erhard-Allee 6 – 24 im neuen Karlsruher Stadtteil Citypark. Auf dem Gelände eines ehemaligen Ausbesserungswerkes der Bundesbahn investiert die Göbelbecker Bauträger und Beteiligungs-GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen der Firmen IBA Immobilien Beteiligungs- und Anlage-GmbH und Immotrend Bauträger und Immobilienkonzeptions-GmbH – von 2011 bis 2013 insgesamt rund 100 Mio. Euro. Wohnen und arbeiten im Herzen der Fächer-

stadt, das ist eine optimale Lösung. Man ist ebenso schnell in der City wie am Hauptbahnhof oder auf der Autobahn. Direkt am neuen Stadtpark werden bald die Neubauprojekte Park Plaza – direkt neben der LBBW Bank – und Park Arkaden sowie als neue Top-Adresse im Zentrum von Karlsruhe das Park Office in die Höhe wachsen. Das Park Office, ein modernes, großstädtisches Gewerbeobjekt, das direkt am Kreisel entsteht und die Einfahrt in den neuen, attraktiven Stadtteil dokumentiert, ist längst im Bau. Bereits am 6. Dezember 2011, rund acht Monate nach dem ersten Spatenstich, war im Park Office das Richtfest gefeiert worden. Die letzte heiße Phase des Bauprojekts wurde somit im Rahmen einer kleinen Feierlichkeit eingeläutet. Nach Plänen der Archis Architekten aus Karlsruhe errichtet die Baresel GmbH als Generalunternehmer den 80 m langen Riegelbau inklusive eines zwölfgeschossigen Hochhauses schlüsselfertig für die Park Office GbR, Karlsruhe. Das Park Office ist ein großzügiges, umweltfreundliches Bürogebäude auf 9.000 m² mit anspruchsvoller Architektur. Das Besondere dabei ist u.a. das ausgeklügelte, zukunftsweisende Energiekonzept, das sich bei

Park Office, Karlsruhe: Direkt am neuen Stadtpark wächst das moderne, großstädtische Gewerbeobjekt in die Höhe, das mit anspruchsvoller Architektur die Einfahrt in den neuen, attraktiven Stadtteil Citypark dokumentiert
Abb.: Archis Architekten, Karlsruhe

den Mietern in kräftig gesparten Euro niederschlagen wird. In den rund 27-Mio.-Euro teuren Gebäudekomplex ziehen eine Bankfiliale, ein Gesundheitszentrum, Gastronomie und einige Unternehmen aus der IT-Branche ein. Auch Konferenzräume sind vorgesehen. Fast 500 Menschen können in dem Gebäudekomplex ihre Arbeit aufnehmen. Auch Paul Heinze, Geschäftsführer der Park Office GbR, ist sichtlich begeistert. „Arbeiten und wohnen in Top-Lage im Herzen der Fächerstadt, das ist die optimale Lösung“, so Heinze. 80 Prozent der Büroflächen sind bereits vermietet. Es sind aber noch fünf Einheiten mit einer Fläche zwischen 150 und 400 m² für Büros, Praxen sowie eine Apotheke im Erdgeschoss frei. Bezug ist im August 2012. Das Gebäude setzt in Bezug auf Architektur und Ausstattung neue Maßstäbe in Karlsruhe. Glasfassaden mit Bauteilkühlung, Fernwärme, Doppelboden sowie Konferenzräume, die mit Multimedia und einer Espresso- bar-

stückt sind. Ein zukunftsweisendes Energiekonzept setzt neue Maßstäbe in Karlsruhe.

Highlights sind der großzügige Park direkt vor dem Gebäude sowie der unverbaubare Blick in den Schwarzwald und über große Teile der Innenstadt. Nicht nur die Mitarbeiter, sondern auch Geschäftspartner und Besucher werden hierüber begeistert sein.

Citynah, die Straßenbahn „vor der Haustüre“ und den Park auf der Südseite. Wo, wenn nicht hier, sollen Grundstücke intensiver bebaut werden? Mit diesen idealen Rahmenbedingungen und einem guten Entwurfs- und Technikkonzept konnte deshalb auch der Green-Building-Standard erreicht werden. Der Maßstab des Gebäudes, den man jetzt erkennt, wird der Stadteinfahrt und dem breiten Straßenprofil der Ludwig-Erhard-Allee gerecht. Auf der Parkseite zeigt sich das Gebäude „lässig“ auf seinen verschränkten Beinen stehend. Man sieht bereits, dass sich der eher geschlossene Längsbaukörper von dem offenen Sockel und dem transparenten Turm gut absetzt.

BAHNSTADT HEIDELBERG, BAUFELD Z7

Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Bahn, genutzt als Rangier- und Güterbahnhof in Heidelberg, entsteht ein neuer, einzigartiger Stadtteil: die Bahnstadt – zentral gelegen, südwestlich der Heidelberger Innenstadt, nur knapp 2 km von der Altstadt entfernt. Die Bahnstadt wurde großzügig geplant: gemeinschaftliches, privates und öffentliches Grün fließen ineinander über, dies bietet einen hohen Freizeitwert und damit Lebensqualität.

Wer in der Bahnstadt wohnt, findet hier alles für das tägliche Leben vor der Haustüre und genießt mit Geschäften, Restaurants, Kultur- und Sportangeboten, einem eigenen Bürgeramt, Kindertagesstätten und einer Grundschule sämtliche Vorteile einer Stadt. Die Autobahn ist über die neue Zufahrt schnell erreichbar. Aber auch mit Straßenbahn und Bus, direkt an den Hauptbahnhof angebunden, ist man schnell im nahe gelegenen Mannheim, Frankfurt oder Stuttgart.

Im Zuge der Gesamtbebauung des Baufeldes Z7 ist der Neubau von insgesamt 234 Wohn-

Bahnstadt Heidelberg, Baufeld Z7: Im Zuge der Gesamtbebauung ist der Neubau von insgesamt 234 Wohn-, sieben Gewerbe- und mehreren Serviceeinheiten für wohnungsnahen Dienstleistungen geplant. Hierzu gehört u.a. „CAMPUS affines WOHNEN“ – ein bisher einzigartiges Projekt, das anspruchsvollen Singles, jungen Paaren oder Berufspendlern optional einige Serviceleistungen wie z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice etc. bietet
Abb.: Quelle IBA

sieben Gewerbe- und mehreren Serviceeinheiten für wohnungsnahen Dienstleistungen geplant. Hierzu gehören u.a. Studentenwohnungen und Mietwohnungen sowie „CAMPUS affines WOHNEN“ – ein bisher einzigartiges Projekt, das anspruchsvollen Singles, jungen Paaren oder Berufspendlern optional einige Serviceleistungen wie z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice etc. bietet, damit sie ihre Freizeit effektiver gestalten können. Direkt am Gadamer Platz wird mit Fertigstellung des Projekts das ökumenische Zentrum mit Kirchenladen, ein Begegnungszentrum für die Bahnstadt, eröffnet.

Baubeginn für die ersten Bauteile der Gesamtbebauung in fußläufiger Entfernung zum neuen Campus II war im Herbst 2011; die Fertigstellung ist in mehreren Abschnitten geplant, beginnend Sommer bis Herbst 2013. Von den insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern waren bis März 2012 die ersten beiden im Rohbau fertig. Bei den übrigen Einheiten sind die Rohbauarbeiten noch im Gange.

Überwiegend sechsgeschossige Baukörper umschließen das Baufeld. Zum Gadamer Platz bildet ein achtgeschossiges Bauteil Auftakt und Abschluss des Baufeldes. Eingebunden in eine Abfolge hochwertiger Freiräume unterschiedlichen Charakters gruppieren sich die Gebäude in geschlossener Bauweise um einen Grünen Hof. Alle Wohnungen verfügen über private Außenräume in Form von Terrassen, Loggien oder Balkonen. Das Angebot an überwiegend kleineren und mittleren Wohnungen ergänzt das konventionelle Wohnungsangebot der benachbarten Baufelder.

Klar gegliederte, funktionale Grundrisszu-

schnitte und großzügige Balkon- oder Terrassenflächen in urbaner Nachbarschaft zeichnen den Neubau am Langen Anger 50 aus. Der ebenso klar konturierte Baukörper wird durch einem Rhythmus aus Balkonen, bodentiefen Verglasungen und Farbfeldern gegliedert. Die Akzentuierung der Dachzonen mit großzügigen Dachterrassen und verbindenden Rahmenelementen bildet den oberen Abschluss. Ein sandsteinverkleidetes Sockelgeschoss bindet das Gebäude in die Abfolge der Baufelder und das Ensemble der Nachbarn ein. Das Gebäude empfängt vom Langen Anger über den großzügigen Wohnweg, Aufweitungen betonen den Zugang und die Foyerzone. Der anschließende Service- und Meeting-Point bildet das kommunikative Zentrum des Hauses.

Eine Besonderheit ist die Umsetzung der Hochbauprojekte des gesamten Stadtteiles Bahnstadt im Passivhausstandard. Auf dem zum Gadamer Platz hin konisch zulaufenden Grundstück werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage insgesamt 206 Stellplätze auf zwei Tiefgarageebenen umgesetzt. In Kombination mit der Passivhausbauweise eine bisher nie umgesetzte, technisch anspruchsvolle Kombination.

Das größte Karlsruher Bauträgerunternehmen ist somit auch in der Heidelberger Bahnstadt erfolgreich – die IBA/Immotrend-Unternehmensgruppe, zu der auch die IWP Rhein Neckar gehört, hat in den vergangenen Jahren im Karlsruher City Park mehr als 1.000 Wohnungen realisiert und wird der erste Bauträger in der Bahnstadt sein, der gleichzeitig zwei Baufelder errichtet. Denn in fußläufiger Entfernung zum Campus II, in der Kosselstraße 2 und 4, baut die





Unternehmensgruppe unter dem Namen „Student@HomeHEIDELBERG“ 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 28 m² bis 95 m² Wohnfläche. Lebenswelten in moderner Architektursprache, die speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnitten sind. Mit der Eigenmarke „Student@Home“ realisiert die Unternehmensgruppe bereits das vierte Objekt für anspruchsvolle Studenten-

Studentenwohnungen „Student@HomeHEIDELBERG“: Das sandsteinverkleidete Sockelgeschoss bindet das Gebäude in die Abfolge der Baufelder ein. Aufweitungen betonen die großzügigen Zugänge und Foyerzonen. Die anschließenden Gemeinschaftsflächen bilden das kommunikative Zentrum für die Studierenden und ihre Gäste. Ein Rhythmus aus Loggien, bodentiefen Verglasungen und vertikal gegliederten Farbfeldern bildet lineare Bänder. Ein umgreifender Rahmen fasst die Bänder zu einem klar konturierten Baukörper zusammen. Eckloggien akzentuieren die Baukörperkanten und formulieren die Übergänge zum Langen Anger und zur Kesselstraße
Abb.: Quelle IBA

wohnungen mit Gemeinschaftsräumen sowohl für Kapitalanleger und Studenteltern. Vor Baubeginn konnten bereits 70 der 98 Wohnungen verkauft werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen der IWP in der Bahnstadt in den Jahren 2011 bis 2012 steigert sich somit auf ca. 100 Mio. Euro.

Projektentwickler:

IBA Immobilien Beteiligungs- und Anlage GmbH, Karlsruhe

-Proj. „Parkoffice“

Bauherr:
PARKOFFICE GbR/IBA-Immotrend, Karlsruhe

Planender Architekt:

Archis Architekten, Karlsruhe

Generalunternehmer:

Baresel GmbH, Leinfelden-Echterdingen

-Proj. „Baufeld Z7, Bahnstadt Heidelberg“

Bauherr:

IWP IMMO-WOHNBAU-PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG, Karlsruhe

Entwurf Gesamtaufeld/Ausführungsplanung Wohnungsbau:

Jürgen Mayer Architekten, Heidelberg

Ausführungsplanung „Student@HomeHEIDELBERG“:

Architekturbüro Eitel, Hasslach/Karlsruhe

Generalunternehmer:

Weisenburger Bau GmbH, Rastatt

Partner am Bau:

- **GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG**

Anzeige



**Geotechnik
Umwelttechnik**

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
Am Hubengut 4 76149 Karlsruhe
www.ghj.de

- + Baugrund- und Gründungsberatung
- + Hydrologie und Hydrogeologie
- + Geothermie
- + Umweltgeotechnik / Altlasten
- + Rückbau, Abbruch und Flächenrecycling
- + Gebäudeschadstoffuntersuchungen