



TANDEM
HOCH2

Urbanes Wohnen
im Grünen



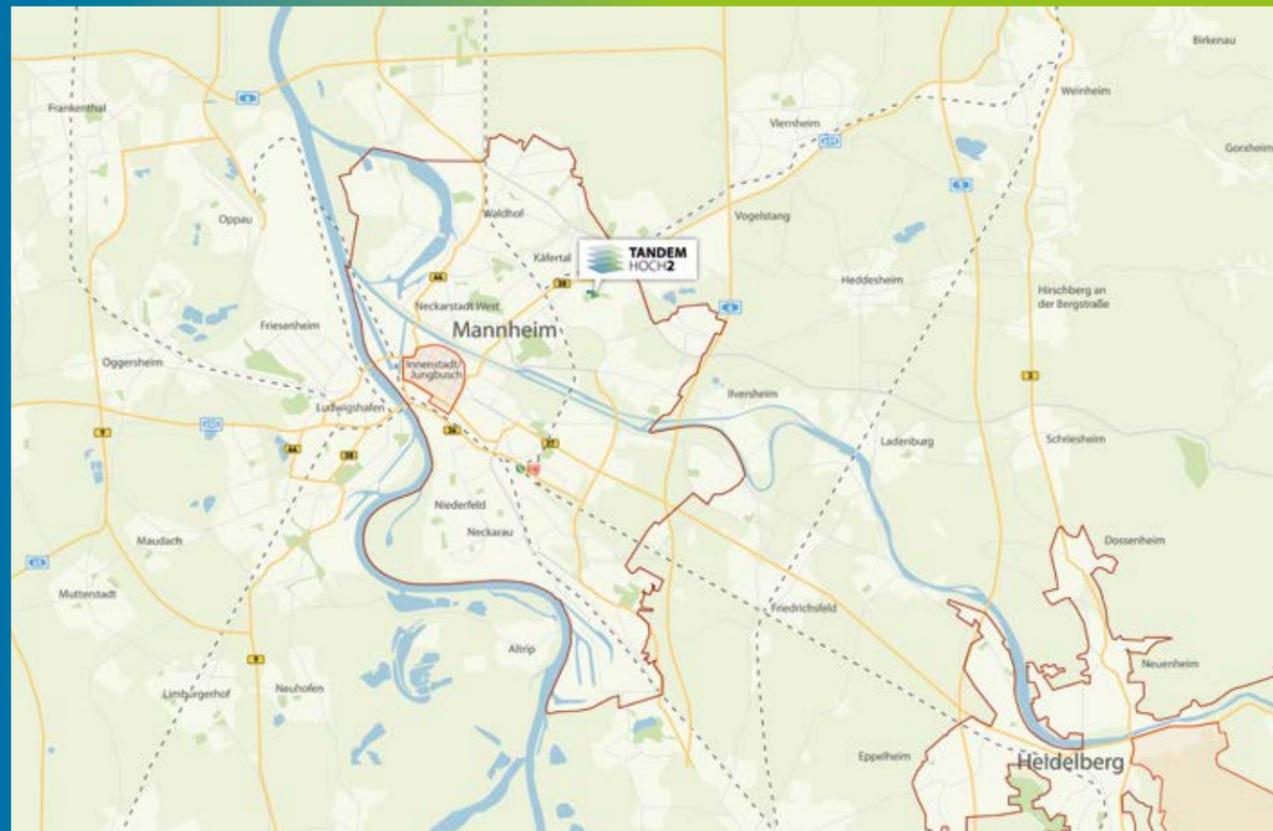
IHRHAUS

ZWEIGESCHOSSIGE STADTHÄUSER MIT DACHTERRASSE

SPINELLI

Das Neubauprojekt TANDEM Hoch2 von der IHR HAUS Sahle Massivbau GmbH ist Teil des lebendigen und vielseitigen Stadtquartiers SPINELLI, das auf einer Fläche von rund 80 Hektar entsteht. Mit zahlreichen Akteuren und Partnern wandelt die Stadtentwicklungsgesellschaft für Mannheim (MWSP) ehemalige US-Militärflächen um und plant ein Areal, das die Anforderungen der Zukunft erfüllt und soziales, nachhaltiges und ökologisches Leben harmonisch miteinander vereint.

Zwischen den bereits bestehenden Stadtteilen Käfertal und Freudenheim und rund 15 Minuten von der Innenstadt Mannheims entfernt, zeichnet sich das Modellquartier durch sein urbanes Flair mitten im Grünen und die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten im zugehörigen Park aus. Als ein Investor im ersten Bauabschnitt baut und verkauft IHR HAUS zwei- und dreigeschossige Stadthäuser und ergänzt damit das vielfältige Wohnangebot.



BUGA 2023

Ein zentraler Bestandteil der Quartiersentwicklung von SPINELLI ist die Entstehung des weitläufigen und naturnahen Parks, der im Rahmen der Bundesgartenschau 2023 umgesetzt wird. Das Team der Bundesgartenschau Mannheim entwickelt die weitläufige und vielseitig erlebbare Parklandschaft, die von dem Städtebau flankiert wird. Nach dem sechsmonatigen Großereignis BUGA 2023 wird SPINELLI zur öffentlichen und frei zugänglichen Parklandschaft zum grünen Wohnzimmer des jungen Quartiers mit seinen insgesamt rund 4.500 Bewohnern.

Familien mit Kindern finden abwechslungsreiche Grünflächen, Spielplätze und unberührte Natur zum Entdecken, Toben und Spielen. Für Naturliebhaber und Aktive laden Park und Promenade zum Flanieren und erholsamen Spaziergängen, lauschigen Picknicks oder ausgiebigen Radtouren, Skate- oder Joggingrunden ein. Schwelgen und Aufatmen in der Natur, Lesen am baumbestandenen Auweiher und einfach Sein. All dies findet hier seinen Freiraum.



1. Bauabschnitt

Für die künftigen Bewohner von SPINELLI werden die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sein. Rund um den Quartiersplatz, das künftige Zentrum, und entlang der Völklinger Straße sind ein Nahversorger mit Vollsortiment und weitere Geschäfte geplant. Zusätzlich laufen die Planungen für die Bildungsinfrastruktur: Die neue SPINELLI-Grundschule wird an der Dürkheimer Straße gebaut und es liegen Entwürfe zu mehreren Kitas vor.

Grundsätzlich ist das neue Quartier als autoarmes Viertel konzipiert. Zentrale Quartiersgaragen sorgen für eine Verkehrsberuhigung im Wohnbereich und der Stellplatzschlüssel ist auf 0,8 reduziert. Alternative, nachhaltige Mobilitätsformen sollen auf SPINELLI die Hauptrolle spielen: Elektromobilität und das Fahrrad, mit dem man über den angrenzenden Radschnellweg die City oder Heidelberg bequem erreicht. Auch der öffentliche Personennahverkehr wird weiter ausgebaut.

Die Flächen zwischen den einzelnen Häusern sind als offene Gemeinschaftshöfe angelegt, als Begegnungsorte für Anwohner und Gäste. Zusammen mit der großen Parkfläche des BUGA-Geländes schafft SPINELLI Freiraum für gemeinsame Erlebnisse, bietet aber auch Rückzugsräume für Erholung.



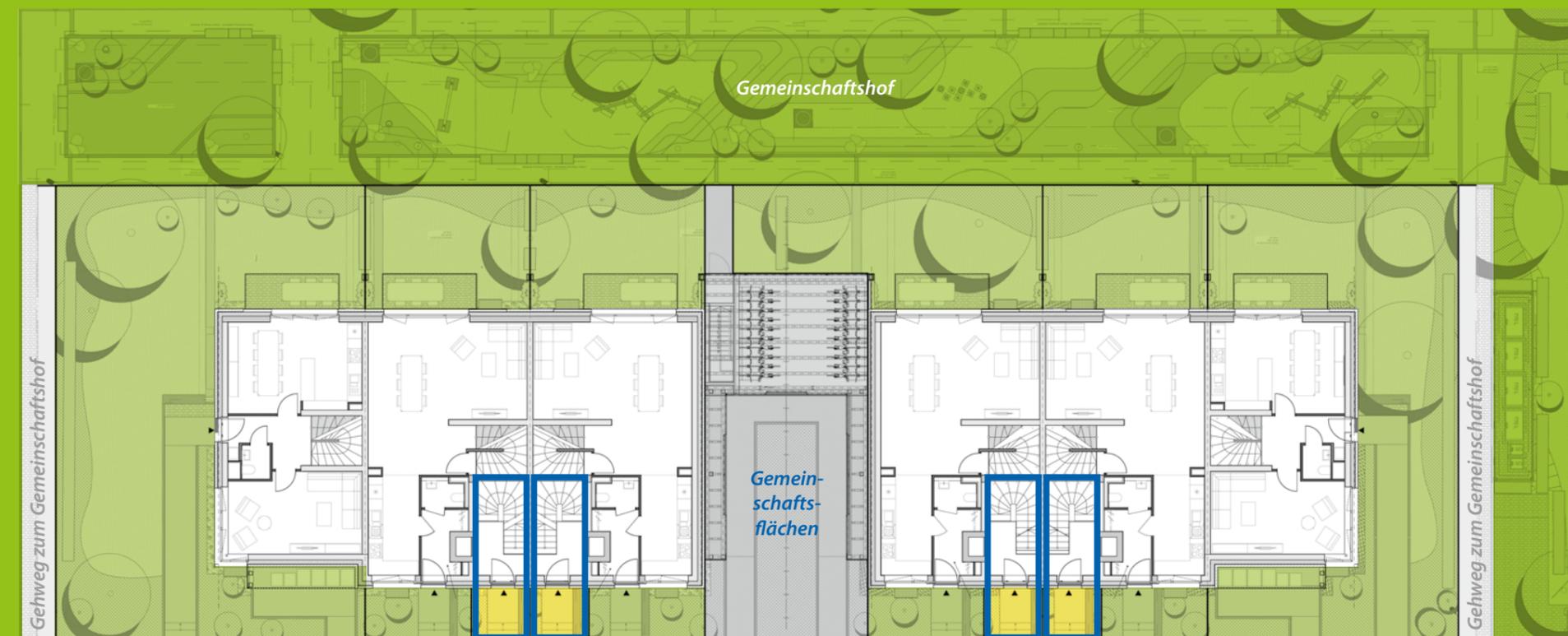
- ① Tandem Hoch2
- ② Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kita)
- ③ Gewerbeflächen (Gastronomie, Ladengeschäfte, Nahversorgung und innovatives Arbeiten)
- ④ Quartiersgarage
- Grüne Gemeinschaftshöfe

Stand: Januar 2021
Hintergrundinformationen
SPINELLI – Quartier
(spinelli-mannheim.com)

Offener Gemeinschaftshof, Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen

Maßstab 1: 250

Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten



Stadthaus 3: Sondernutzungsfläche
5,78 m²

Stadthaus 4: Sondernutzungsfläche
5,78 m²

Stadthaus 7: Sondernutzungsfläche
5,78 m²

Stadthaus 8: Sondernutzungsfläche
5,78 m²

◀ NORDEN



Beispieldarstellung; Änderungen vorbehalten

- Wohneinheiten:**
10
- Art des Angebotes:**
2- und 3-geschossige Stadthäuser
- Bauweise:**
Massivbauweise
- Energiestandard:**
KfW-55 und eigene Photovoltaikanlage
- Primärenergiequelle:**
Fernwärme
- Fassade:**
begrünte Verblendfassade mit Elementen in Holzoptik
- Dach:**
flach geneigtes Gründach

Mit Tandem Hoch2 entstehen insgesamt zehn moderne, unterkellerte Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 112 bis 152 m² in Massivbauweise. Die besondere Architektur des Neubauprojekts fußt auf zwei mittig gespiegelten Gebäudekomplexen mit jeweils fünf Stadthäusern, die in ihrer Gesamtheit eine harmonische Einheit bilden. Die Verblendfassade mit Elementen in Holzoptik und einer naturnahen Begrünung trägt zum unverwechselbaren Erscheinungsbild bei.

Verbunden werden die zwei Gebäudeteile durch gemeinschaftlich genutzte Flächen, auf denen unter anderem eine Fahrradgarage und die gemeinsame Haustechnik ihren Platz finden. Die Effizienzhäuser, die nach dem KfW-55-Standard

gebaut werden, verfügen über einen ökologisch sinnvollen Fernwärmeanschluss und sind mit einer eigenen Photovoltaikanlage ausgestattet. Die extensiv begrünten Dächer geben dem Bauwerk seinen natürlichen Charme und tragen zu einem besseren Klima der Umgebung bei.

Die beiden äußeren Stadthäuser sind dreigeschossig, während die inneren acht Stadthäuser aus je zwei übereinanderliegenden Wohneinheiten mit jeweils zwei Etagen bestehen. Mit dieser urbanen Umsetzung eines klassischen Reihenhauses verfügen alle gestapelten Stadthäuser über einen eigenen, ebenerdigen Eingang und verknüpfen damit die Privatsphäre des eigenen Hauses mit den Vorteilen urbanen Wohnens.



Beispieldarstellung; Änderungen vorbehalten

Alle vier oberen zweigeschossigen Stadthäuser sind über einen eigenen Hauseingang im EG erreichbar und erstrecken sich jeweils über das zweite und dritte Obergeschoss. Sie überzeugen mit familienfreundlichen Grundrissen auf einer Wohnfläche von ca. 126 und ca. 139 m². Der offen geschnittene Wohn- und Essbereich und alle drei Zimmer sind mit hochwertigem Mosaikparkettboden ausgestattet. Zusätzlich bieten alle Wohneinheiten ein Gäste-WC und ein voll ausgestattetes, hochwertig gefliestes Bad. Für viel Tageslicht sorgen hohe Räume und bodentiefe dreifach verglaste Fenster zur Gartenseite. Mit einer zeitgemäßen Ausstattung, wie elektrischen Rollläden, lassen die modernen Stadthäuser keine Wünsche offen.

Abstellräume auf jeder Etage ermöglichen mehr Platz und Ordnung. Zusätzlicher Stauraum steht mit einem rund 24 bis 26 m² großen Keller zur Verfügung, der über die hauseigene Treppe erreichbar ist. Ein besonderes Highlight ist die Vorrichtung für einen Lastenaufzug, mit dem sich schwere Einkäufe mühelos transportieren lassen. Alle oberen Wohneinheiten punkten mit einem Balkon im 2. OG und einer Dachterrasse. Der offene Gemeinschaftshof und ein Stellplatz in der Quartiersgarage runden das Angebot ab.



Wohnfläche:

ca. 126 und ca. 139 m²

Nutzfläche:

ca. 35 m²

Sondernutzungsfläche:

ca. 5 m²

Anzahl Zimmer:

4

Anzahl WC:

1

Anzahl Bäder:

1

Balkon im 2. OG:

ca. 9 m²

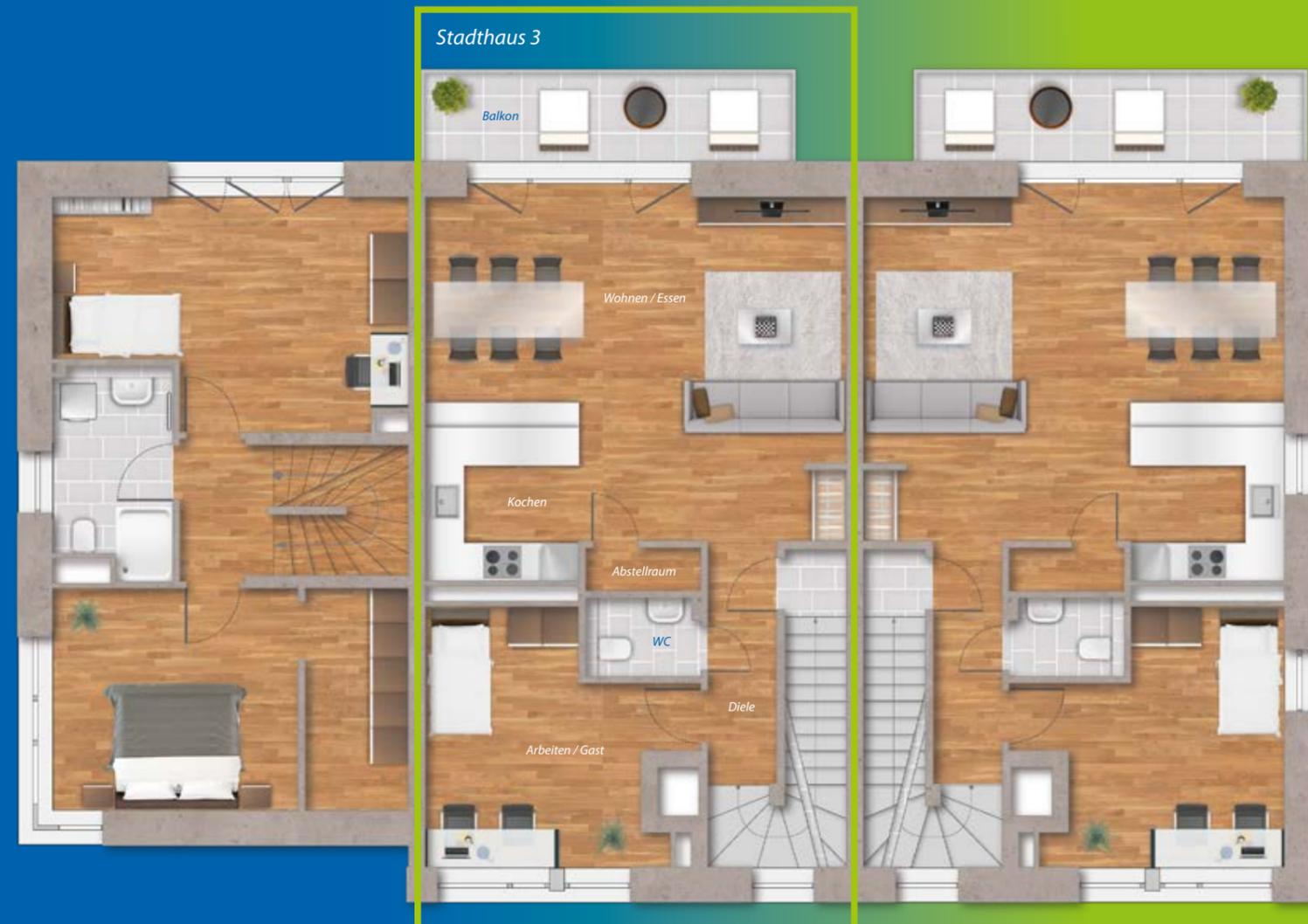
Dachterrasse:

ca. 17 m² und ca. 42 m²

Parkmöglichkeit:

Stellplatz in Quartiersgarage





◀ 2. OBERGESCHOSS

Stadthaus 3

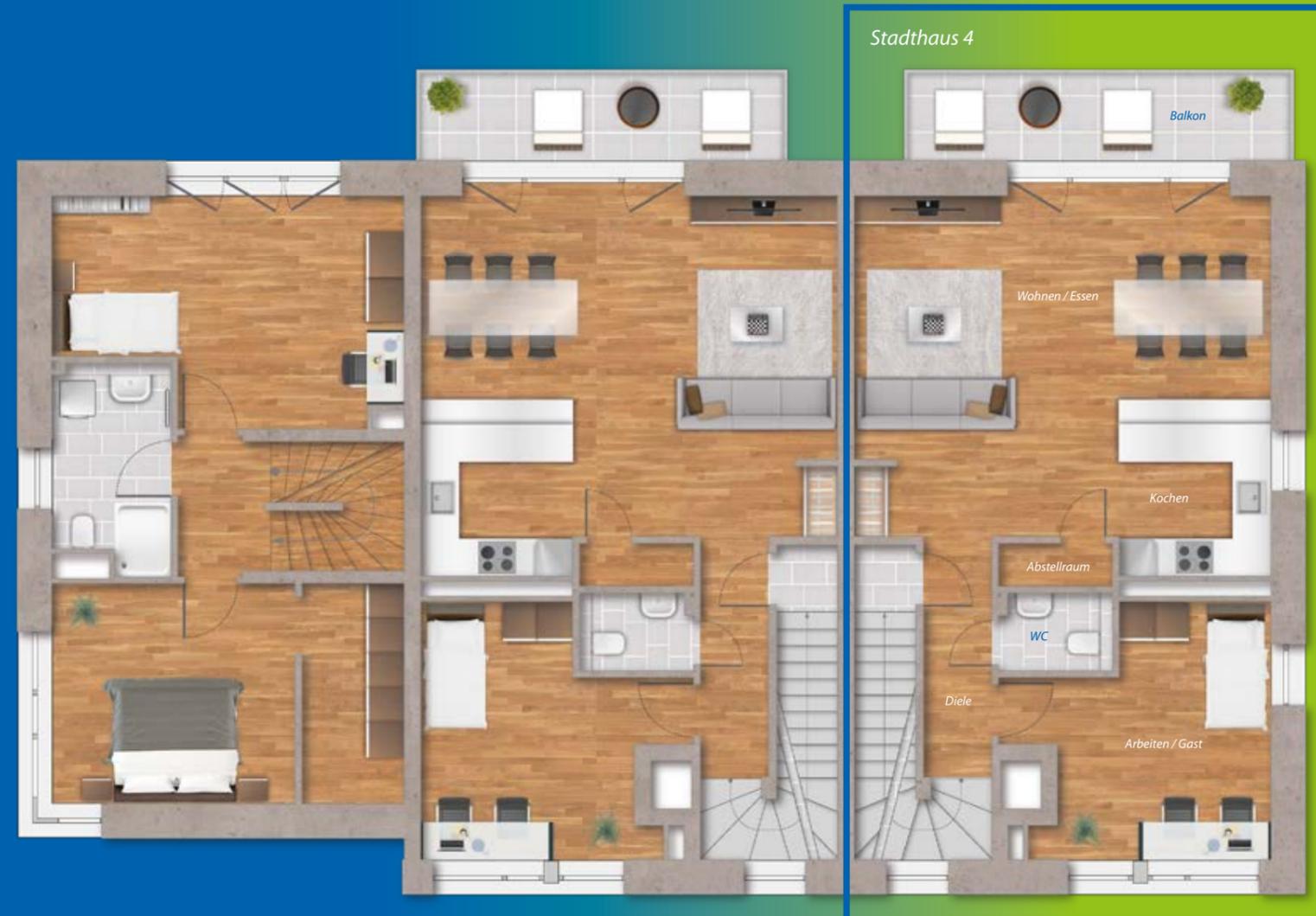
Wohnfläche	m ²
Diele	4,39
Arbeiten / Gast	14,75
WC	2,05
Abstellraum	1,30
Wohnen/Essen	32,85
Kochen	7,16
Balkon (9,42 :2)	4,71
Gesamt	67,21

DACHGESCHOSS ▶

Stadthaus 3

Wohnfläche	m ²
Flur	4,37
Abstellraum	2,78
Kind	10,53
Bad	11,75
Eltern	17,04
Dachterrasse (42,5 : 2)	21,25
Gesamt	67,72





◀ 2. OBERGESCHOSS

Stadthaus 4

Wohnfläche	m ²
Diele	4,39
Arbeiten / Gast	14,75
WC	2,05
Abstellraum	1,30
Wohnen/Essen	32,85
Kochen	7,16
Balkon (9,42 :2)	4,92
Gesamt	67,42

DACHGESCHOSS ▶

Stadthaus 4

Wohnfläche	m ²
Flur	4,37
Abstellraum	2,78
Kind 1	10,53
Bad	11,75
Eltern	17,04
Dachterrasse (17,22:2)	8,61
Gesamt	55,08





◀ ERDGESCHOSS

Wohnfläche	m ²
Eingang	4,30
Gesamt	4,30

1. OBERGESCHOSS ▶



Maßstab 1:100

Maßstab 1:100

KELLERGECHOSS ▶

Stadthaus 3

Nutzfläche	m²
Keller	24,88
Flur	9,49
Gesamt	34,37



KELLERGECHOSS ▶

Stadthaus 4

Nutzfläche	m²
Keller	26,13
Flur	9,49
Gesamt	35,62



GESAMTFLÄCHE STADTHAUS 3

Wohnfläche Erdgeschoss	4,30 m ²
Wohnfläche 2. Obergeschoss	67,21 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	67,72 m ²

Gesamtfläche 139,23 m²

Nutzfläche Kellergeschoss 34,37 m²

GESAMTFLÄCHE STADTHAUS 4

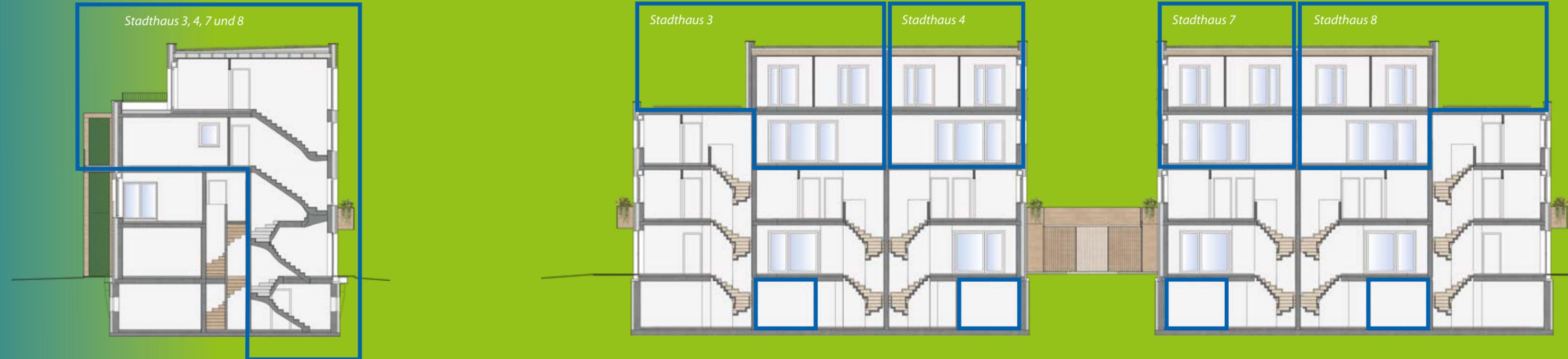
Wohnfläche Erdgeschoss	4,30 m ²
Wohnfläche 2. Obergeschoss	67,42 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	55,08 m ²

Gesamtfläche 126,80 m²

Nutzfläche Kellergeschoss 35,62 m²

Maßstab 1:200

Maßstab 1:200

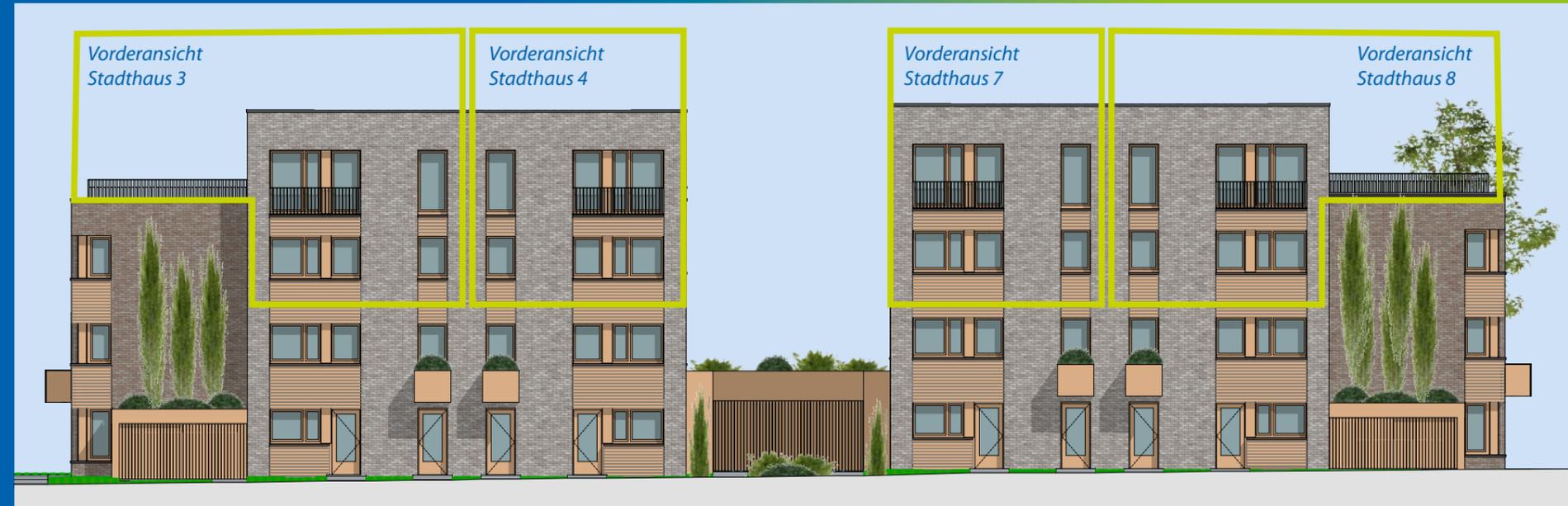


Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten

Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten

Maßstab 1:200

Maßstab 1:200



Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten



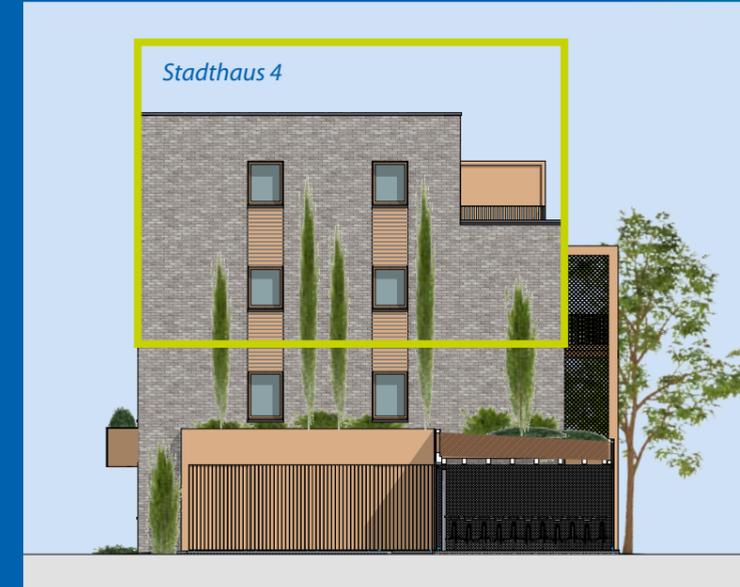
Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten

ANSICHTEN

NOTIZEN

Maßstab 1:200

Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten



Seitenansicht Süd Wohnblock 1

Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten



Seitenansicht Nord Wohnblock 1

Area for notes with horizontal dashed lines.

Dieser Prospekt dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich für alle Einzelheiten ist der notariell geschlossene Vertrag.

Stand: Februar 2023



TANDEM
HOCH2

Urbanes Wohnen
im Grünen



IHRHAUS

+49 621 72874477 · tandem@ihr-haus-sahle.de · www.ihr-haus-sahle.de