

LUDWIGS TÜRME

LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

ADRESSE	Ernst-Boehe-Str. 15 67059 Ludwigshafen am Rhein
BÜROMARKT	Technologiemeile
BAUJAHR / SANIERUNG	1974 / 2024-25
GESCHOSSE	8 (oberirdisch)
MIETFLÄCHE	ca. 19.541 m ²
BÜRO / LABOR	ca. 16.391 m ² (ab 298 m ²)
LAGER	ca. 3.150 m ²
STELLPLÄTZE	405 Stück (Außenstellplätze)
BESONDERHEITEN	Moderne und flexible Büros Laborflächen möglich Drei Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung
ESG KONZEPT	DGNB Gold Zertifizierung KfW-55-Effizienzhaus (EE) „Paris ready“ Dekarbonisierung großflächige Photovoltaik-Anlage
VERFÜGBAR	ab 2025





Pfalz Solar

BBS Technik

Technologiemeile

SHE

Hochschule

Progenix

Photovoltaik

Turm 2

Rooftop 3

B44

Turm 1

Turm 3

Parken

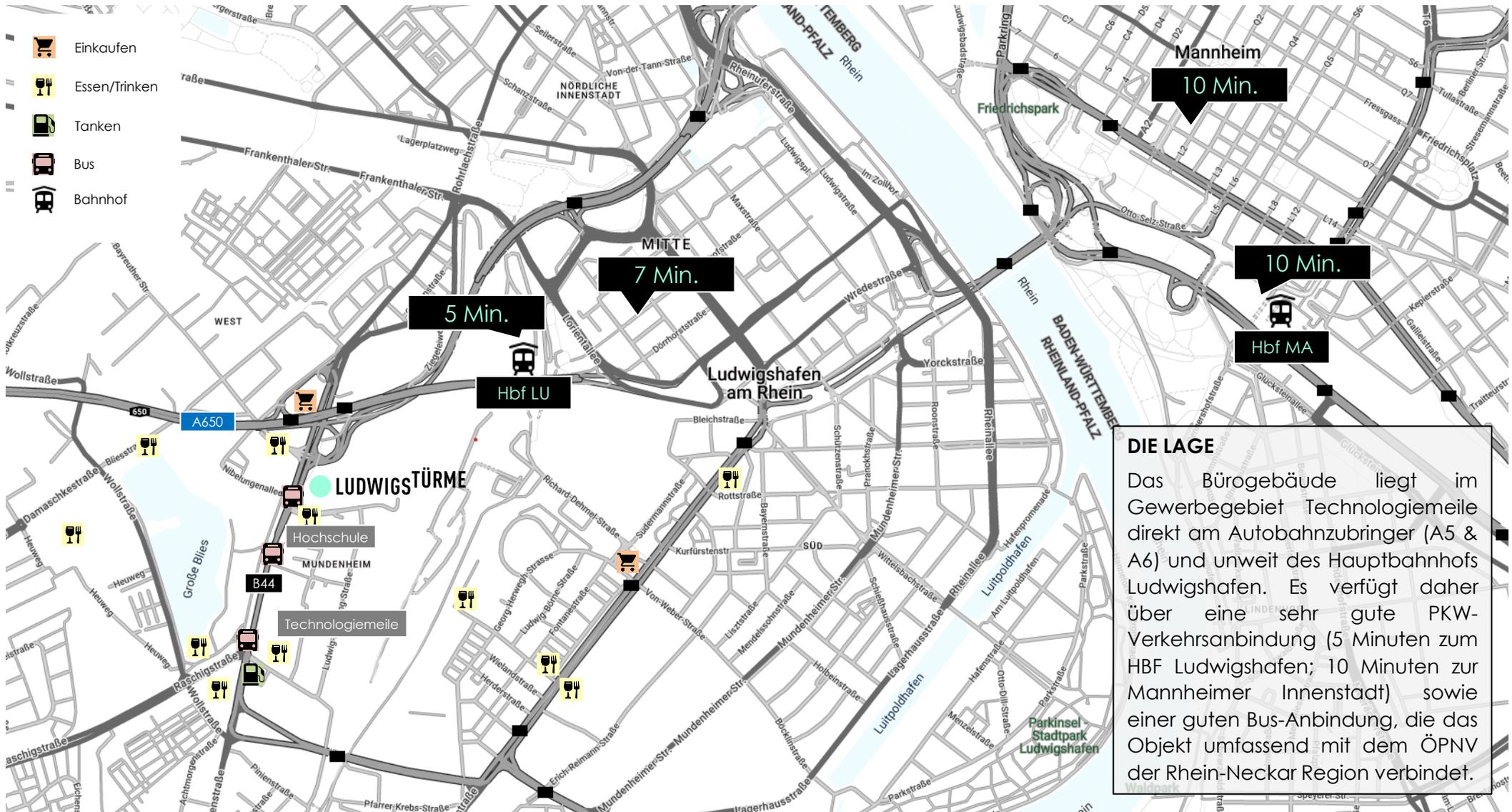
DHL

Mannheim

DER STANDORT	5
DAS PROJEKT	8
ESG KONZEPT	14
DIE BÜROWELTEN	15
DIE GRUNDRISSE	19
KONTAKT	30



DER STANDORT



DIE LAGE

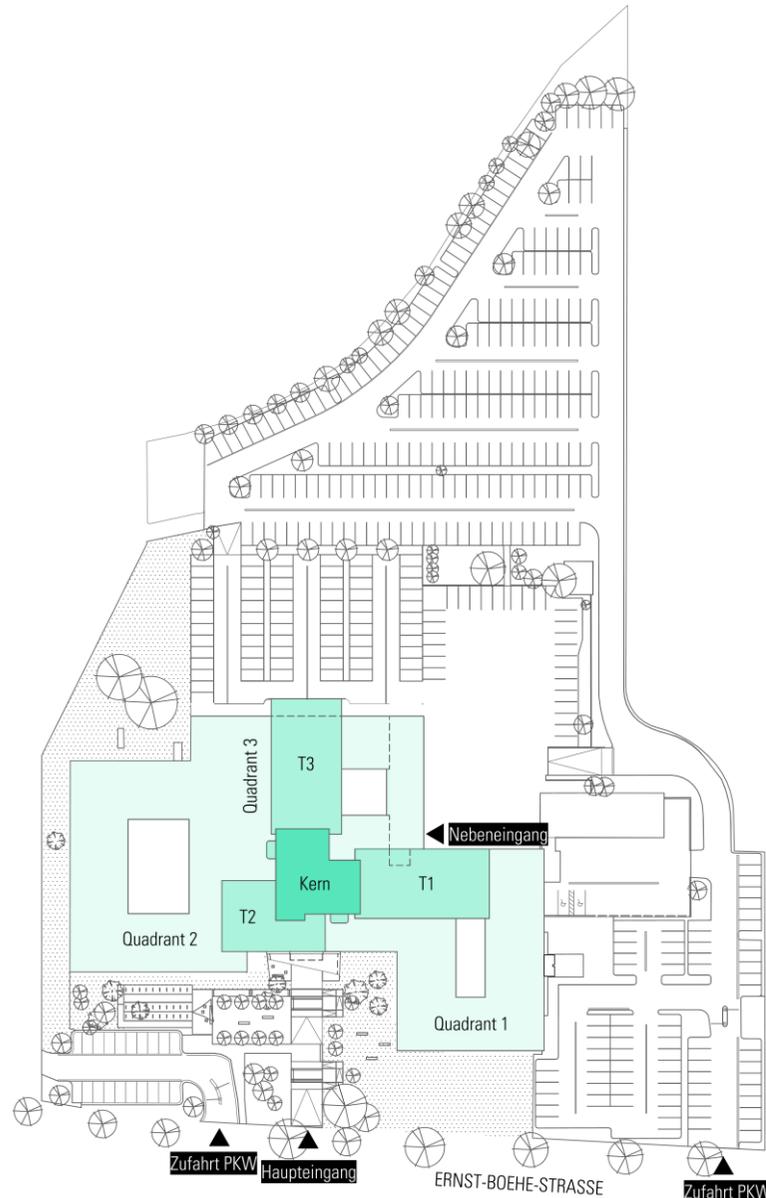
Das Bürogebäude liegt im Gewerbegebiet Technologiemeile direkt am Autobahnzubringer (A5 & A6) und unweit des Hauptbahnhofs Ludwigshafen. Es verfügt daher über eine sehr gute PKW-Verkehrsanbindung (5 Minuten zum HBF Ludwigshafen; 10 Minuten zur Mannheimer Innenstadt) sowie einer guten Bus-Anbindung, die das Objekt umfassend mit dem ÖPNV der Rhein-Neckar Region verbindet.



DAS PROJEKT



ERSCHLIESSUNG UND AUSSENANLAGEN



DAS PROJEKT

SANIERUNGSKONZEPT

- Umfassende Revitalisierung und Modernisierung des ehemaligen Postbank Gebäudes in zentraler Lage von Ludwigshafen
- Vollumfängliche Erneuerung der Fassade und Gebäudetechnik sowie Modernisierung und Neugestaltung von repräsentativen Eingangsbereichen, Aufzugsvorräumen und Außenanlagen mit intelligenter Signaletik
- ESG-Maßnahmen: Die Sanierung der Außenhülle/Fassade wird nach KfW 55EE Standard umgebaut werden. Nach der Fertigstellung ist eine DGNB Gold-Zertifizierung möglich.

OFFICES

- State-of-the-Art Offices die neuesten Standards für Arbeitswelten im Hinblick auf Offenheit, Agilität, Vernetztheit und Nachhaltigkeit gerecht werden
- Open-Plan und Kombi- Offices oder kontemporäre Zellenbürokonfiguration möglich
- Flexible Flächengrößen und Teilbarkeit: Große zusammenhängende Flächen bis zu 16.391 m² (EG bis 7. OG) sowie kleinteilige Vermietung ab 298 m²
- Laborflächen für die im Rhein-Neckar-Kreis prosperierenden Branchen in den Bereichen Life-Science, Bio- und Medtech sowie Chemie sind ebenso verfügbar - wie auch ausreichend Lager-, Archiv und Kreativraum im Untergeschoss
- Individueller und nutzerspezifischer Mieterausbau durch den Vermieter möglich
- Kurzfristige Verfügbarkeit

PARKEN

- Im Außenbereich sind insgesamt bis zu 405 Pkw-Stellplätze verfügbar
- Exklusive Zuweisung von Stellplätzen zur Mieteinheit
- Zufahrt mit Zugangskontrollsystem (Schranke)
- Besucherparkplätze im Bereich des Haupteingangs

	Turm 2			Turm 3	Turm 1			Σ MF-G
7. OG	T2 7.2 07.2 320 m ²			Dachterrasse 222 m ²	T1 7.1 07.1 525 m ²			844 m ²
6. OG	T2 6.2 06.2 320 m ²			T3 6.3 06.3 528 m ²	T1 6.1 06.1 525 m ²			1.373 m ²
5. OG	T2 5.2 05.2 320 m ²			T3 5.3 05.3 528 m ²	T1 5.1 05.1 525 m ²			1.373 m ²
4. OG	T2 4.2 04.2 320 m ²			T3 4.3 04.3 528 m ²	T1 4.1 04.1 525 m ²			1.373 m ²
3. OG	T2 3.2 03.2 320 m ²			T3 3.3 03.3 528 m ²	T1 3.1 03.1 525 m ²			1.373 m ²
2. OG	Dachterrasse 145 m ²			T2 2.2 02.2 320 m ²	T3 2.3 02.3 528 m ²	T1 2.1 02.1 525 m ²	Dachterrasse 152 m ²	1.373 m ²
1. OG	Quadrant 1.2 01.2.03 01.2.02 01.2.01 333 m ² 648 m ² 688 m ²			Quadrant 1.3 01.3.01 + 01.3.02 1.190 m ²	Quadrant 1.1 01.1.01 01.1.02 01.1.03 853 m ² 540 m ² 298 m ²			4.550 m ²
EG	Quadrant 0.2 00.2.03 00.2.02 00.2.01 339 m ² 648 m ² 667 m ²			Quadrant 0.3 00.3.01 + 00.3.02 950 m ²	Quadrant 0.1 00.1.01 00.1.02 00.1.03 495 m ² 417 m ² 616 m ²			4.133 m ²
UG				Lager ab 15 m ² 3.150 m ²				<u>16.391 m² o.i.</u>

- Das Bürogebäude besteht aus einem größeren Sockel-Baukörper, der das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss umfasst.
- Über dem ersten Obergeschoss liegen drei Bürotürme, die durch ein innenliegendes Treppenhaus miteinander verbunden sind.
- Das Bürogebäude verfügt über zwei Dachterrassen auf dem 2. Obergeschoss sowie einer Dachterrasse auf dem 7. Obergeschoss.

Repräsentative Lobby & Empfangssituation



New Work Offices



Modernisierungsmaßnahmen & Ausbaustandard

- Umfassende Modernisierung der Fassade und Gebäudetechnik
- Repräsentativer Lobbybereich und Aufzugsvorräume (Fliesen, Farbe, Licht)
- Neue Deckenhöhen von ca. 2,90 bis 3,80 Meter im Lichten
- Heiz- und Kühlsegel (abschnittsweise Steuerung)
- Vorkonditionierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung (optional)
- Hohlraumboden mit Bodendosen für arbeitsplatzorientierte Strom-, IT- und Kommunikationsverkabelung (optional DV CAT-7) oder Brüstungskanäle
- Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz (abschnittsweise Steuerung)
- Modernes Beleuchtungskonzept mit Pendelleuchten oder Stehleuchten mit Präsenzmelder/Tageslichtsensor (LED, 500 LUX)
- Wertige Teppichböden oder Vinyldesignböden in Parkett oder Betonoptik
- Wertig ausgestattete Sanitärbereiche
- High-Speed Internetverbindung

Common Rooftop





Mobilitäts- und E-Ladekonzept



- 70 E-Ladeplätze mit 11 KW für E-Fahrzeuge vorgerüstet
 - Individuelle Abrechnungsmodi per App und Ladekarte
 - 24/7 Störungshilfe und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit
- 90 Fahrradstellplätze, davon 30 überdacht
- Stellflächen für E-Scooter und E-Fahrräder am Haupteingang
- PV-Anlage auf allen Dächern des Objekts mit intelligentem Energie- und Lademanagementsystem

Environmental Aspects



- ✓ Anbindung an das Fernwärmenetz mit hervorragendem Primärenergiefaktor
- ✓ Implementierung von erneuerbaren Energien (Nutzung von PV-Anlagen) und ressourcenschonende Haustechnik
- ✓ KfW-55 (Erneuerbare Energie) Standards für Wohn- und Nichtwohngebäude
- ✓ EU-Taxonomie Konform durch Einsparung von min. 30% Primärenergie
- ✓ Unterschreitung des „Decarbonization & Energy Pathway“ (CRREM) zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens
- ✓ Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsprinzipien in der Vermietung („Green Leases“)
- ✓ Einsatz von digitalen Messtechniken zur Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten, Gebäudemanagement, Wasser-Management (CO2-Emissionen und Abfallaufkommen)
- ✓ Extensive und intensive Dachbegrünung
- ✓ Umweltentlastendes und flächeneffizientes Bike & ggf. Car-Sharing-Angebot sowie E-Lademöglichkeiten

Social & Governance Aspects



- ✓ Die projektierten neue Rooftop- sowie Innenhofflächen als „Platz der Begegnung“ bieten eine zentrale Anlaufstelle für die Nutzer und schafft eine generationenübergreifende Interaktion
- ✓ Berücksichtigung funktionaler Objektaspekte (z.B. Zugänge, Barrierefreiheit und behindertengerechte Zuwegungen)
- ✓ Schaffung eines attraktiven und sozialen Projektumfelds (z.B. Grünanlagen, Hochschul-Campus)
- ✓ Steigerung der Attraktivität des Fahrradfahrens durch Angebot von Fahrrad-Stellplätzen
- ✓ Transparenz gegenüber Investoren, Mietern und staatlichen Organen
- ✓ Keine Toleranz ggü. Korruption und Vorteilsnahme
- ✓ Ausschluss nicht sozialverträglicher Nutzungen und Nutzer

DIE BÜROWELTEN







DIE GRUNDRISSSE

GRUNDRISS. Erdgeschoss



Quadrant 0.3
ca. 950 m² MF-G

Quadrant 0.1
ca. 1.529 m² MF-G

Quadrant 0.2
ca. 1.654 m² MF-G



GRUNDRISS 1. Obergeschoss



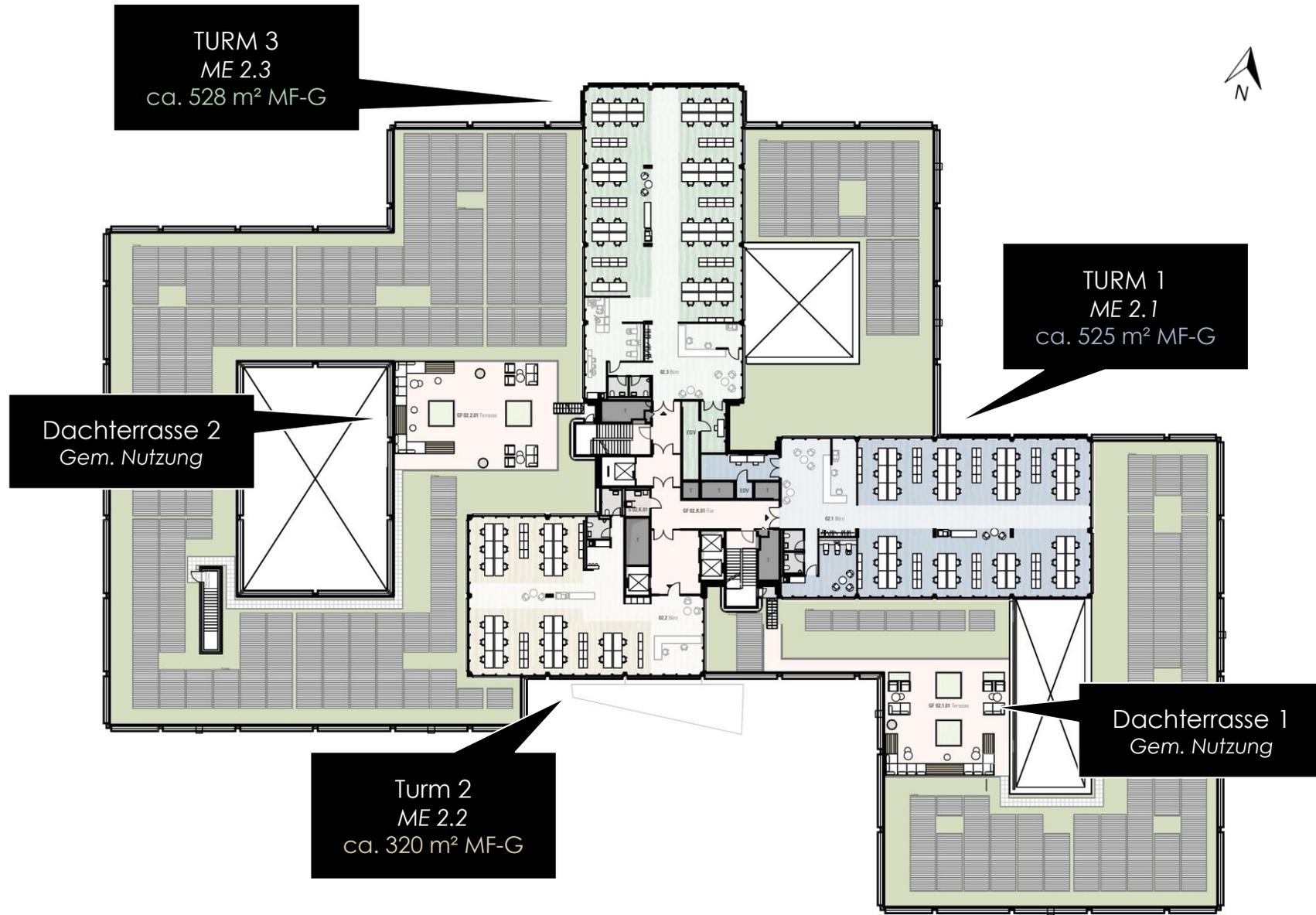
Quadrant 1.3
ca. 1.190 m² MF-G

Quadrant 1.1
ca. 1.691 m² MF-G

Quadrant 1.2
ca. 1.669 m² MF-G



GRUNDRISS 2. Obergeschoss



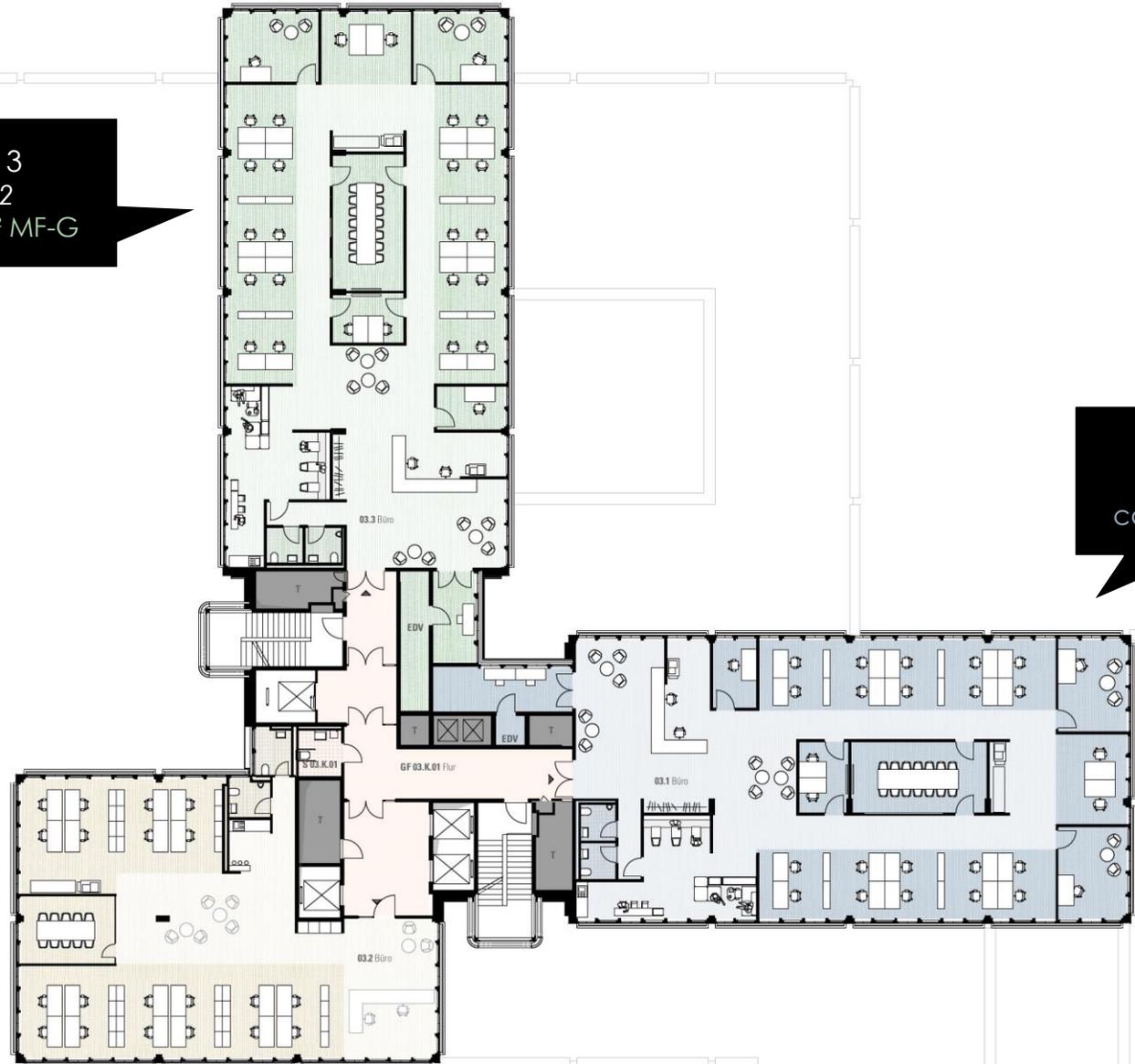
BEISPIEL OPEN SPACE



TURM 3
ME 3.2
ca. 528 m² MF-G

TURM 1
ME 3.2
ca. 525 m² MF-G

Turm 2
ME 3.2
ca. 320 m² MF-G





TURM 3
ME 4.2
ca. 528 m² MF-G

TURM 1
ME 4.2
ca. 525 m² MF-G

Turm 2
ME 4.2
ca. 320 m² MF-G



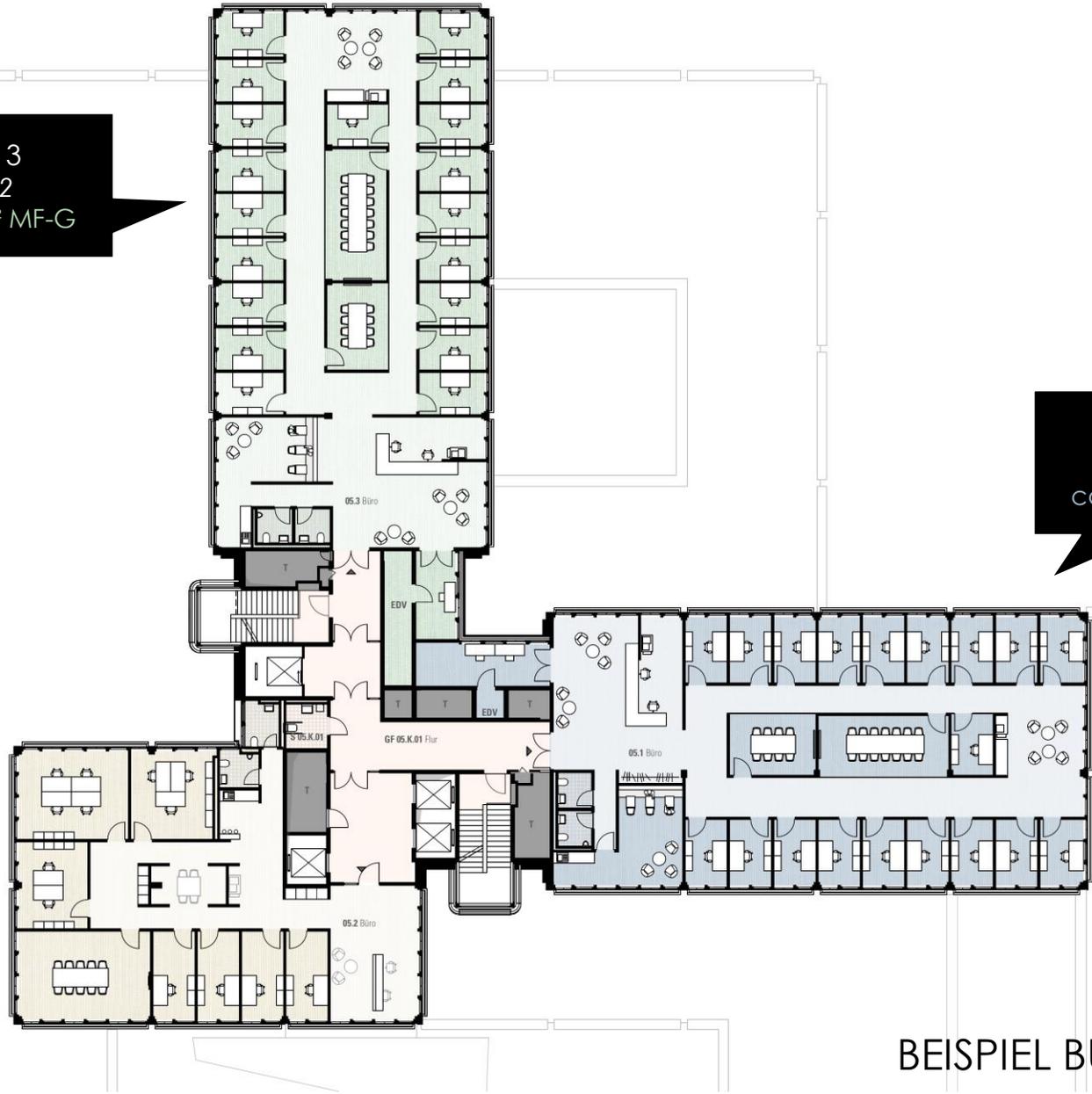
BEISPIEL SINGLE/TEAM SPACE



TURM 3
ME 5.2
ca. 528 m² MF-G

TURM 1
ME 5.2
ca. 525 m² MF-G

Turm 2
ME 5.2
ca. 320 m² MF-G



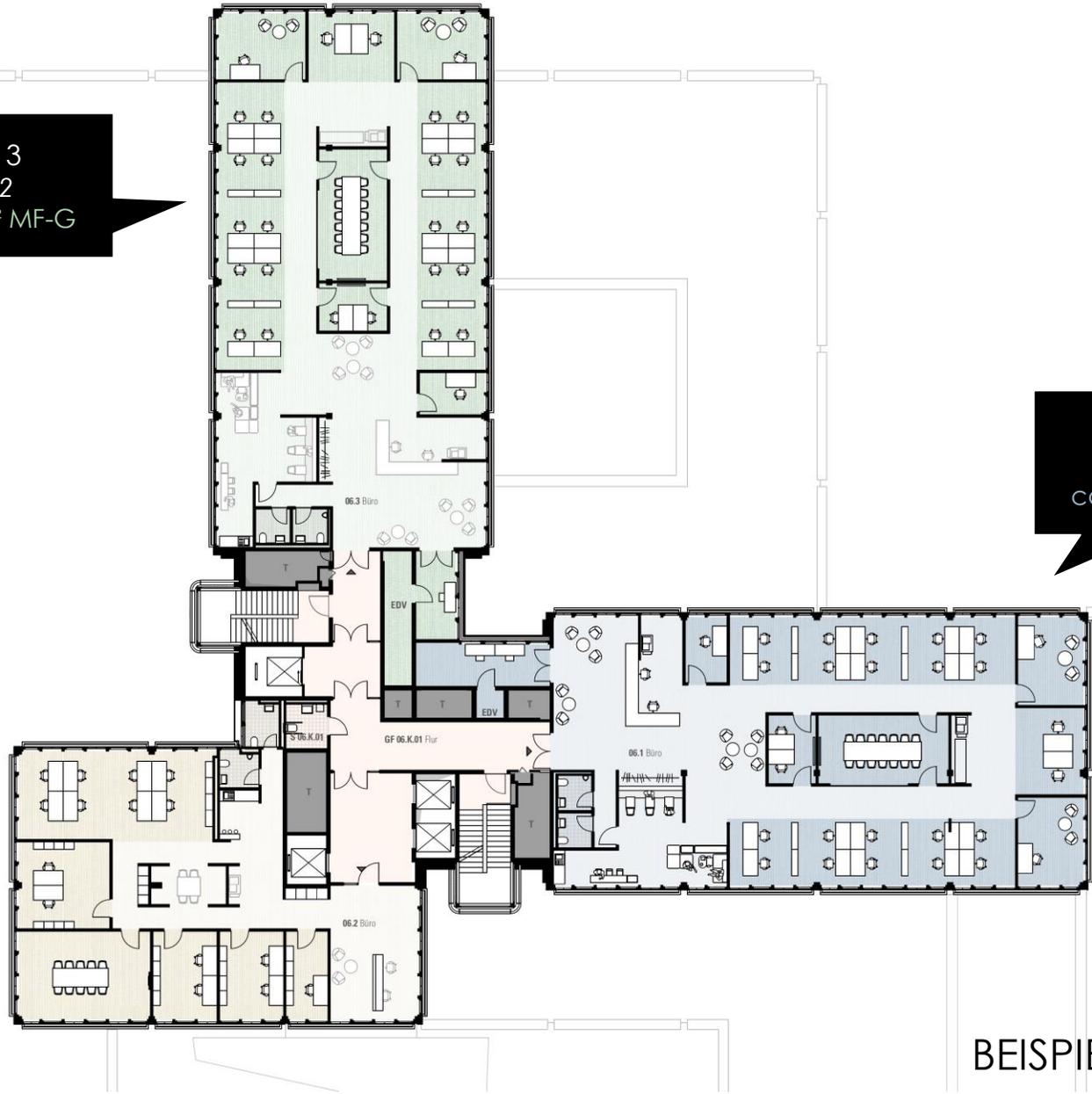
BEISPIEL BUSINESS SUITES



TURM 3
ME 6.2
ca. 528 m² MF-G

TURM 1
ME 6.2
ca. 525 m² MF-G

Turm 2
ME 6.2
ca. 320 m² MF-G



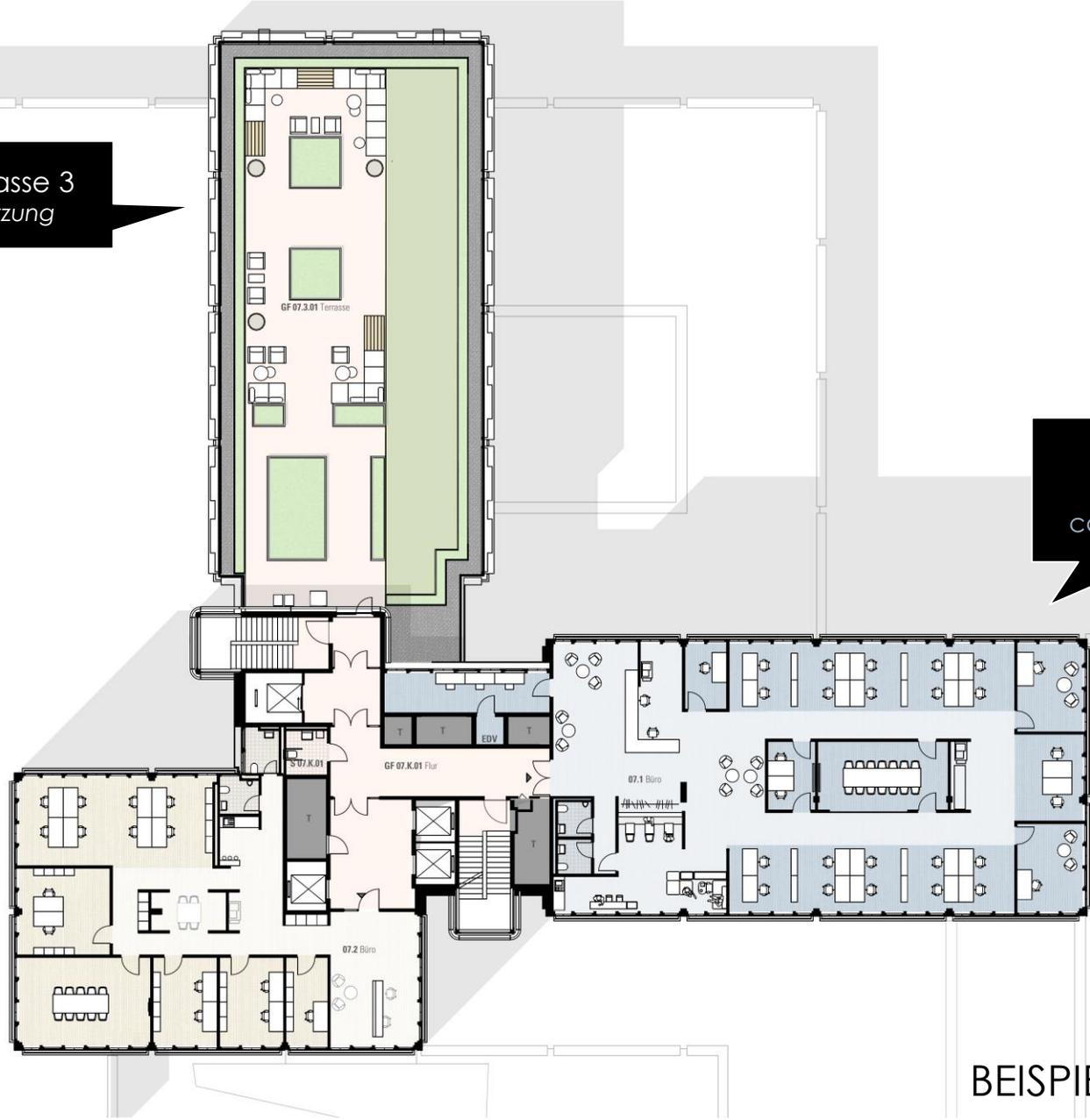
BEISPIEL FLEX SPACE



Dachterrasse 3
Gem. Nutzung

TURM 1
ME 7.2
ca. 525 m² MF-G

Turm 2
ME 7.2
ca. 320 m² MF-G



BEISPIEL FLEX SPACE



REFERENZEN. unsere projekte

UNMÜSSIG

Die vor 75 Jahren gegründete, inhabergeführte Unternehmensgruppe Unmüssig ist einer der führenden Projektentwickler und Immobilieninvestoren in Deutschland. Unmüssig ist auf die Entwicklung, Realisierung und das Management von anspruchsvollen Büro-, Einzelhandels-, Wohn-, und Hotelprojekten insbesondere in Baden-Württemberg und Hessen spezialisiert.

Dabei verfolgt die Unternehmensgruppe einen ganzheitlichen Ansatz entlang des Investmentzyklus - von der Stadtentwicklung und Baurechtschaffung, Entwicklung und Realisierung von Neubauten oder Revitalisierungen überkommener innerstädtischer Strukturen bis hin zum Asset- und Property Management von eigenen und fremden Immobilienbeständen. In der Projektentwicklung managt die Unternehmensgruppe Unmüssig derzeit ein Volumen von rund €1,6 Mrd. und einer Mietfläche von rund 270.000 m² entspricht.



Degerloch Office Center
Office (~45.000 m²)
Löffelstraße, Stuttgart



Green City Tower
Residential, Office & Hotel (~16.500 m²)
Zollhallenstraße, Freiburg



Zentrum Landwasser
Residential & Retail (~28.000 m²)
Auwaldstraße, Freiburg



Motel One
Hotel & Residential (~11.000 m²)
Kriegsstraße, Karlsruhe



unsr
Residential (~22.000 m²)
Viernheimer Straße, Weinheim



Westarkaden Heidelberg
Residential & Retail (~33.400 m²)
Eppelheimer Straße, Heidelberg

KONTAKT. ansprechpartner



Maximilian Heller
06221/750 42 40
m.heller@rich-immobilien.de



Alisia Balduf
06221/750 42 40
a.balduf@rich-immobilien.de



Angabenvorbehalt:

Diese Präsentation stellt kein Angebot dar. Sie dient allein Werbe- und/oder Informationszwecken. Die Angaben in dieser Präsentation werden kein Vertragsbestandteil, sofern nicht ausdrücklich in einem etwaigen Vertragsverhältnis anders geregelt. Alle Angaben und Darstellungen in dieser Präsentation wurden zwar mit großer Sorgfalt überprüft und zusammengestellt. Sie können sich aber jederzeit ändern, wobei weder die Projektgesellschaft bzw. die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH noch jeweils deren Gesellschafter verpflichtet sind, den Empfänger dieser Präsentation über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z.B. Mietflächengrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder und Visualisierungen sind Interpretationen des Visualisierers und stellen keine vertragliche Verpflichtung dar. Soweit aus den Bildern oder Visualisierungen Ausstattungen hervorgehen, dienen diese allein der Veranschaulichung und sind kein Bestandteil eines etwaigen Leistungsumfangs eines etwaigen Vertragsverhältnis, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Weder die Projektgesellschaft bzw. Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH oder verbundene Unternehmen noch jeweils deren Gesellschafter übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Präsentation. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt. Diese Präsentation ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieser Präsentation an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung gestattet.



LUDWIGS-TÜRME

LUDWIGSTÜRME

EIN PROJEKT VON

UNMÜSSIG

Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH

Waldkircher Straße 28

79106 Freiburg

Fon 0761.4540 – 00

info@unmuessig.de

www.unmuessig.de