

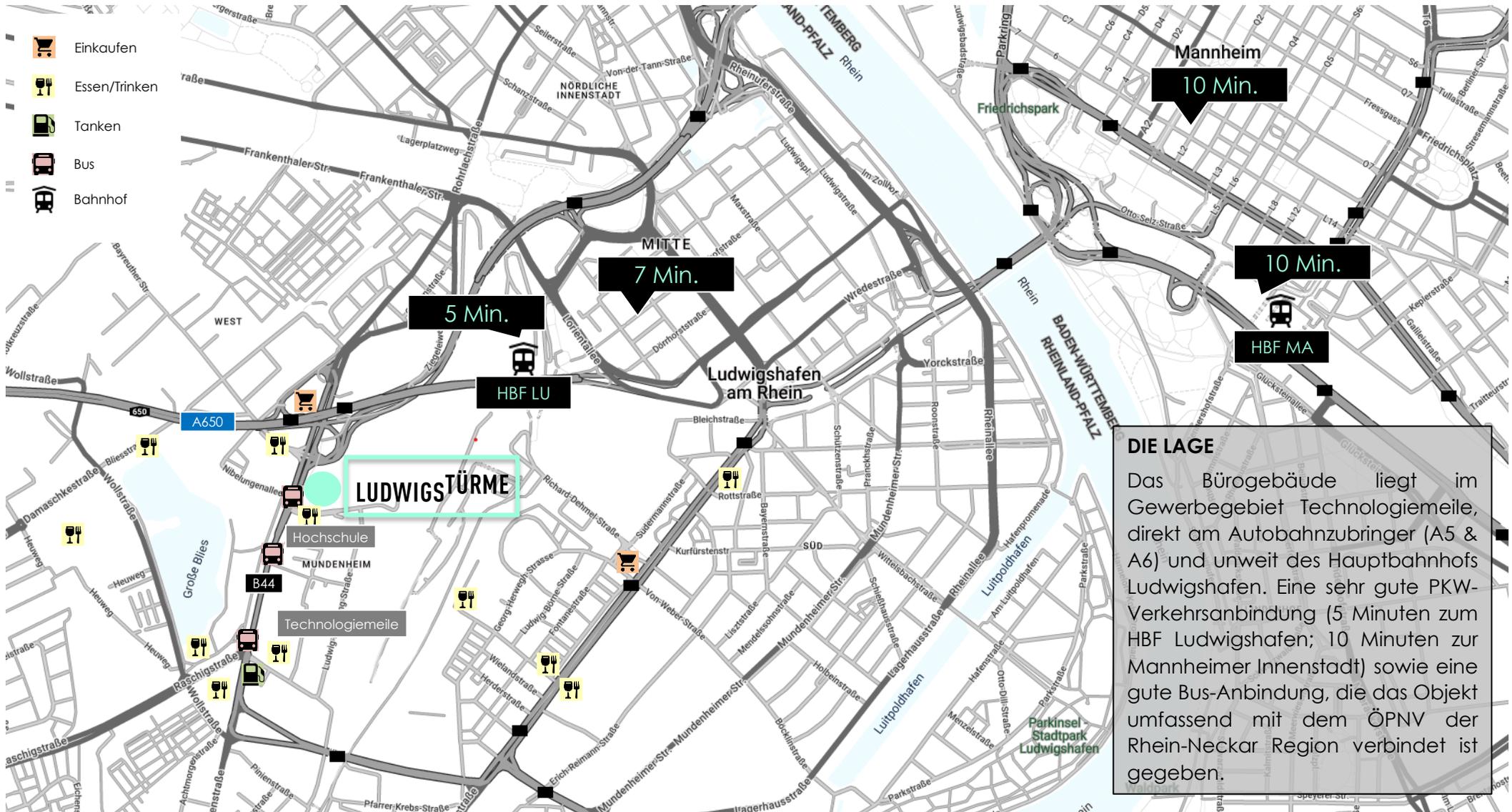


LUDWIGSTÜRME

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





DIE LAGE

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



Pfalz Solar

BBS Technik

Technologiemeile

SHE

Hochschule

Progenix

Photovoltaik

Turm 2

Rooftop 3

B44

Turm 1

Turm 3

Ludwigshaus



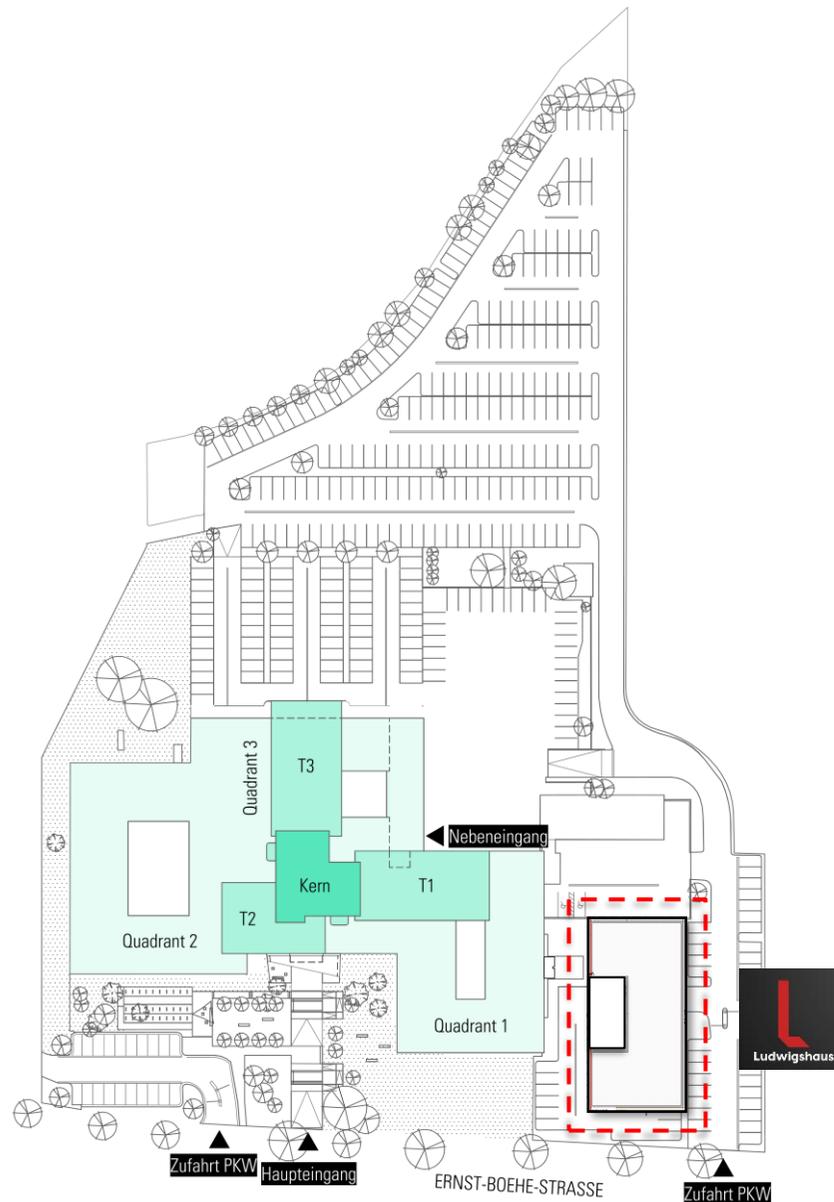
Ludwigshaus

Parken

DHL

Mannheim

ERSCHLISSUNG UND AUSSENANLAGEN



DAS PROJEKT LUDWIGSTÜRME

SANIERUNGSKONZEPT

- Umfassende Revitalisierung und Modernisierung
- Vollumfängliche Erneuerung der Fassade und Gebäudetechnik
- ESG-Maßnahmen

OFFICES

- State-of-the-Art Offices nach den neuesten Standards
- Open-Plan und Kombi- Offices oder kontemporäre Zellenbürokonfiguration möglich
- Flexible Flächengrößen und Teilbarkeit
- Laborflächen für die im Rhein-Neckar-Kreis prosperierenden
- 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

DAS PROJEKT LUDWIGSHAUS

- Modernes multifunktionales **“Pufferhaus”** mit den höchsten ökologischen Standards
- Flexibilität für zukünftige Bedürfnisse
- Minimaler Verwaltungsaufwand
- Zeit- & Kostenersparnis
- Sofortige Verfügbarkeit (2025)



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

Umwelt



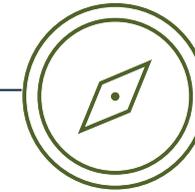
- ✓ Anbindung an das Fernwärmenetz mit hervorragendem, nachhaltigen Primärenergiefaktor
- ✓ Implementierung von erneuerbaren Energien (Nutzung von PV-Anlagen) und ressourcenschonender Haustechnik
- ✓ Einhaltung des Effizienzhaus-Standards sowie des KfW (Erneuerbare Energie) Standards
- ✓ EU-Taxonomie-Konform durch Einsparung von min. 30% Primärenergie
- ✓ Unterschreitung „Decarbonization & Energy Pathway“ (CRREM) zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens
- ✓ Einsatz von digitalen Messtechniken zur Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten, Wasser-Management (CO2-Emissionen und Abfallaufkommen)

Soziales



- ✓ Einbindung der Interessengruppen
- ✓ Ausschluss nicht sozialverträglicher Nutzungen und Nutzer
- ✓ Generationenübergreifende Interaktion
- ✓ Berücksichtigung funktionaler Objektaspekte (z.B. Zugänge, Barrierefreiheit und behindertengerechte Zuwegungen)
- ✓ Schaffung eines attraktiven und sozialen Projektumfelds (z.B. Grünanlagen)
- ✓ Öffentlicher Nahverkehr
- ✓ Steigerung der Attraktivität des Fahrradfahrens durch das Angebot von Fahrrad-Stellplätzen
- ✓ Faire und sichere Arbeitsbedingungen während der Bauphase

Unternehmensführung



- ✓ Transparenz gegenüber Investoren, Mietern und staatlichen Organen
- ✓ Keine Toleranz ggü. Korruption und Vorteilsnahme
- ✓ Ggf. die Einführung eines Vor-Ort-ESG-Managers
- ✓ Einhaltung aller Gesetze und Vorschriften
- ✓ Einhaltung ethischer Grundsätze und die Förderung von Integrität
- ✓ Ausrichtung der Unternehmensstrategie auf langfristige Nachhaltigkeitsziele
- ✓ Risikomanagement
- ✓ Die Einbeziehung und Berücksichtigung der Bedenken und Interessen aller Stakeholder

ESG steht für Nachhaltigkeit

Es steht für Umweltschutz (Environmental), soziale Gerechtigkeit (Social) und gute Unternehmensführung (Governance) und fasst damit alle Aspekte von Nachhaltigkeit zusammen. "ESG-Kriterien" sind dementsprechend Leitlinien für Nachhaltigkeit.

	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.



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



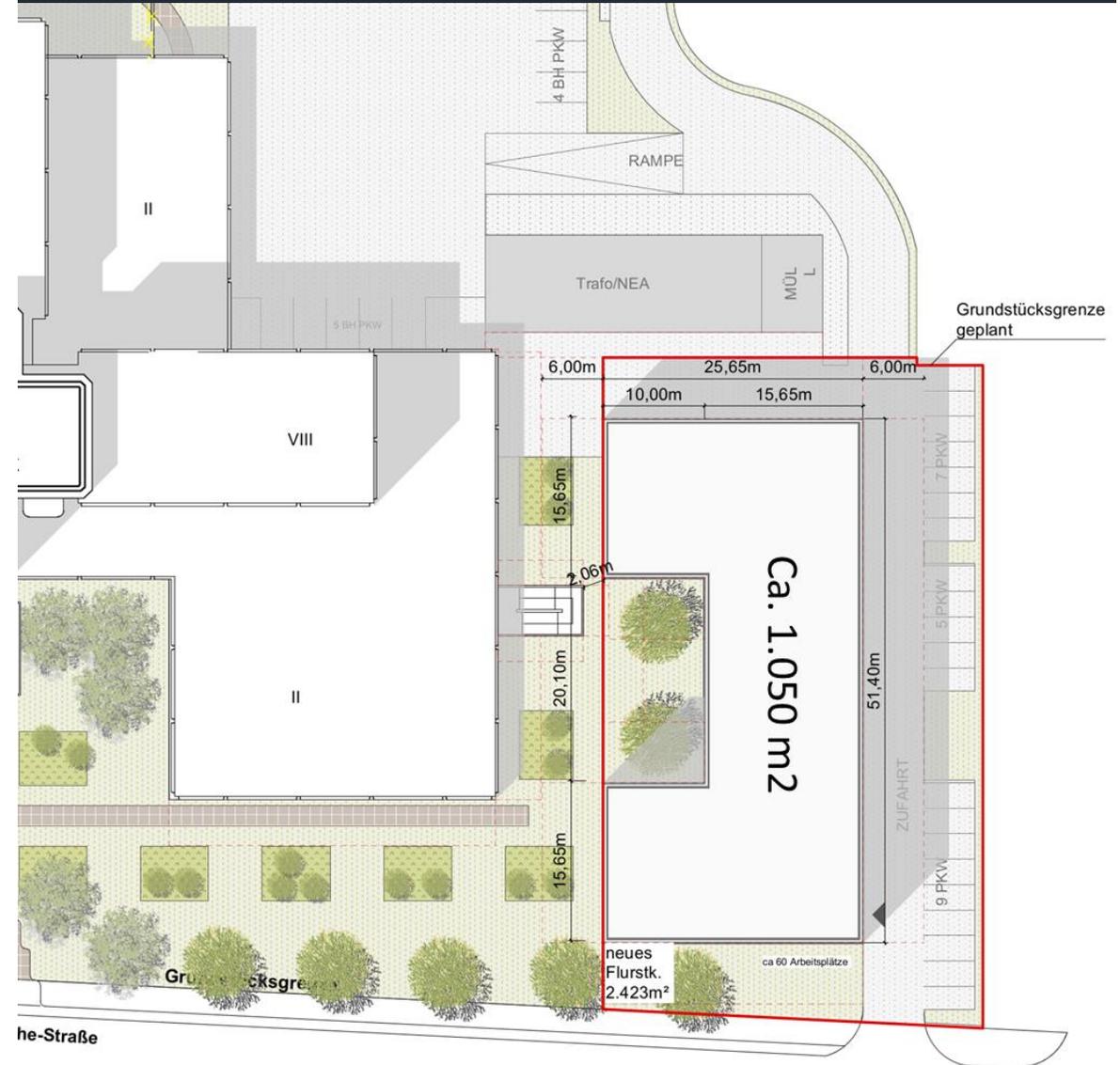
BEISPIEL BUSINESS SUITES

Asset Overview

ADRESSE	Ernst-Boehe-Str. 15a 67059 Ludwigshafen am Rhein
TEILMARKT	Gewerbegebiet Technologiemeile
FERTIGSTELLUNG	2025
GESCHOSSE	6 (oberirdisch)
MIETFLÄCHE	ca. 6.300 m ²
davon Büro/Labor	ca. 6.114 m ²
davon Lager	ca. 186 m ²
STELLPLÄTZE	96 Stück (Außenstellplätze)
LAUFZEIT MIET – VERTRAG	10 Jahre +
Ø – Monatsmiete (netto)	ab 14,00€/m ²
Zertifizierung ESG	KfW 55 & Energieeffizienzhaus- Standard

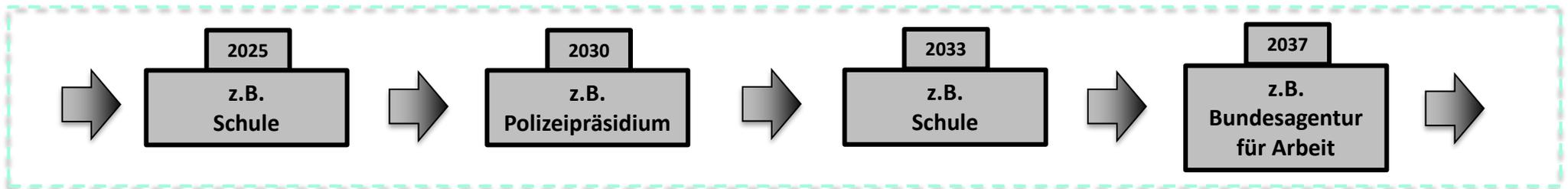


DAS PROJEKT

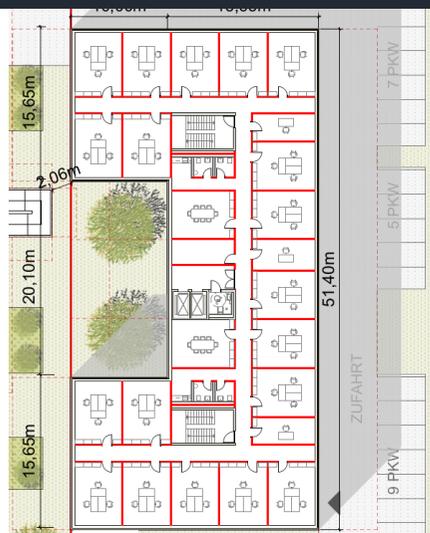


Modernes multifunktionales "Pufferhaus" mit den **höchsten ökologischen Standards**. Faktoren wie die **Einsparung von Desynchronisationskosten** im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Bildungs- und Verwaltungsgebäuden helfen Kosten zu sparen und den Verwaltungsaufwand zu minimieren.

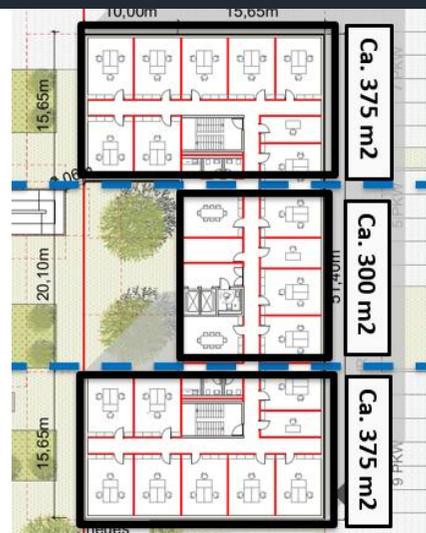
Nutzungsmöglichkeiten



Flexible Grundrissvarianten



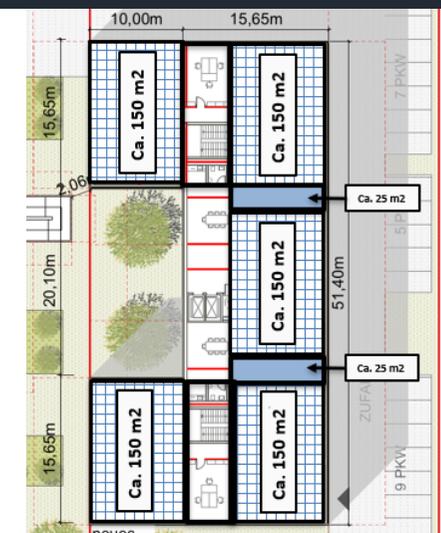
Grundkonzept mit ca. 60 Arbeitsplätze & 24 Büroräume pro Geschoss



Teilung des Grundrisses in 3 separat zugängliche Büroflächen
Ca. 60 Arbeitsplätze & 20 Büroräume



3 Flächen (2x Büro; 1x Community Area & Besprechungsräume)
Ca. 40 Arbeitsplätze & 18 Büroräume



Teilung des Grundrisses in 5 große und 2 kleine Flächen (bspw. Bildungseinrichtung)



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