

# WILLKOMMEN AM NEUEN STADTEINGANG IN KARLSRUHE.

AN DER DURLACHER ALLEE ENTSTEHEN  
BIS 2021 ATTRAKTIVE UND FLEXIBLE BÜROFLÄCHEN  
VON 260 M<sup>2</sup> BIS 15.000 M<sup>2</sup>.



**AVG.** Bewegt alle.



# AKZENT AM STADTEINGANG



Ansicht Tullastraße/Durlacher Allee



Individuelle Raumaufteilung und Ausstattung möglich

Visualisierungen: Sacker Architekten Freiburg

## Repräsentativ und städtebaulich bestens integriert

Der Betriebshof der Verkehrsbetriebe der Stadt Karlsruhe wandelt sich zu einem attraktiven Büro- und Gewerbe-Areal entlang der Durlacher Allee.

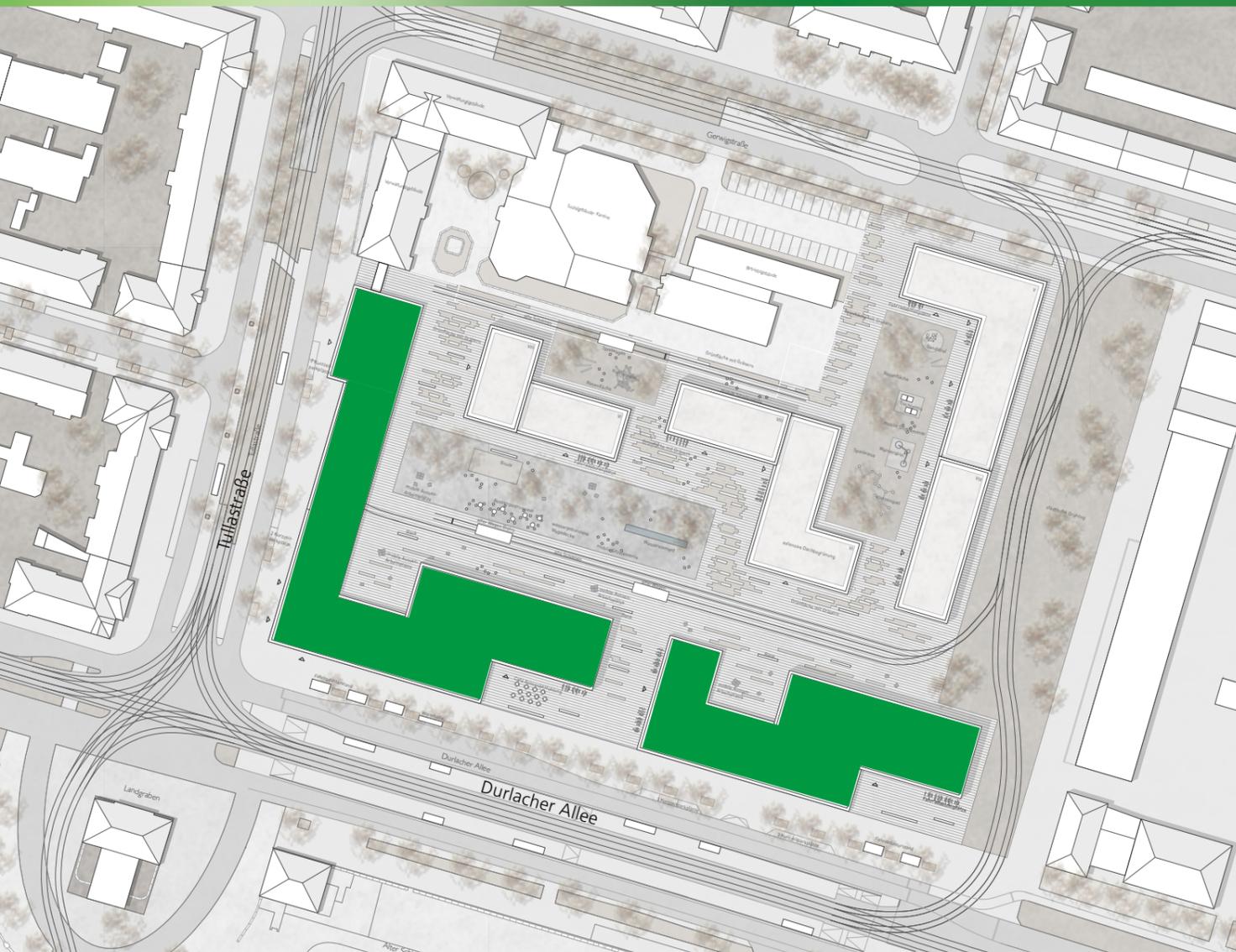
Viele Aufwertungsmaßnahmen an diesem östlichen Stadteingang von Karlsruhe versprechen eine attraktive Adresse für die neuen Dienstleistungsgebäude. Diese schaffen durch ihre Höhenstaffelung, zwei versetzt angeordnete Baukörper und einen Brückenbau eine markante Adresse mit Wiedererkennungswert. Der Standort ist hervorragend verkehrlich erschlossen – sieben Stadtbahn- und Tramlinien halten direkt vor der Türe und die A5 ist nur 1,5 Kilometer entfernt. Die Einfahrt in die Tiefgarage mit circa 170 Stellplätzen erfolgt über die Gerwigstraße.

Zur Zeit entwickelt sich der östliche Stadteingang von Karlsruhe zu einem Boulevard, den markante Gebäude prägen.

Es entsteht der neue Firmensitz von dm, Ikea baut gerade sein Karlsruher Möbelhaus und der Energieversorger EnBW hat als Nachbar des neuen AVG Komplexes hier in der Durlacher Allee seinen Hauptsitz.



# DAS PROJEKT



## Große Flexibilität bei den Flächenkombinationen

Das neue Gebäudeensemble schafft mit seinen unterschiedlichen Gebäudetiefen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit vom Kombi-büro bis hin zur modernen Bürolandschaft. Durch die optimale Platzierung der aus brandschutztechnischer Sicht notwendigen Kerne erfolgt eine wirtschaftliche Erschließung. Dabei können Büroeinheiten von verschiedener Größe sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Verteilung realisiert werden.

Auch die Belegung eines ganzen Gebäudeteiles durch einen Mieter ist möglich. Das Erdgeschoss bietet Raum für Nahversorger, deren Attraktion durch die direkte Anbindung an die Vorplätze gesteigert wird.

Das Gebäude entlang der Tullastraße ist für eine Nutzung durch die AVG und VBK und als Ausstellungsraum für historische Bahnen vorgesehen. Am Schnittpunkt Tullastraße/Durlacher Allee entsteht ein modernes Kundenzentrum des Karlsruher Verkehrsverbundes als erste Anlaufstelle für alle Fahrgäste.



Ansicht Tullastraße



Ansicht Durlacher Allee



Ansicht Nord



Ansicht Ost

## Markante Konturen harmonisch gegliedert

Die Hochpunkte des Ensembles sind in zweiter Reihe platziert und passen sich in ihrer Höhe an das Nachbargebäude der EnBW an. Durch diese Überhöhung kann eine Bruttogeschossfläche von nahezu 31.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Das zur Verfügung stehende Gelände ist somit effektiv genutzt und dennoch städtebaulich harmonisiert. Zwei Öffnungen im Ensemble sorgen für die notwendige Durchlässigkeit in Süd-Nord-Richtung. Eine Freifläche am östlichen Grundstücksrand

wird mit der zukünftigen Umsetzung des Ideenteils den öffentlichen Grünzug aus dem Otto-Dullenkopf-Park in die städtische Bebauung führen und gleichzeitig genügend Raum für die notwendige Kaltluft bieten.

Extensive Begrünung auf den Dächern und ein begrünter Innenhof kontrollieren das Stadtklima. In Ost-West-Richtung schafft der Brückenbau eine fußläufige Verbindung von der Wohnbebauung der Oststadt.

# DIE FASSADE

## LEBENDIGE STRUKTUR

Eingefärbter Beton oder farblich passender Naturstein nimmt die Farbigkeit des Sandsteins der benachbarten Gründerzeitbebauung auf. Dadurch entsteht ein eindeutiger Bezug zur regionalen Baukultur, allen voran der Bebauung an der Tullastraße und den Bestandsgebäuden im Schlachthof. Farbigkeit und Material sind für den Entwurf identitätsstiftend. Durch sie gelingt es dem Baukörper an der Durlacher Allee einen prägnanten Auftakt am Stadteingang zu definieren.

Die vorgehängten Bauteile erzeugen durch ihre wechselnde Tiefe eine lebendige Fassadengestaltung. Zusammen mit Licht und Schatten entsteht eine „strukturierte Lebhaftigkeit“. Die klare Struktur im Bereich der geschlossenen Fassaden und metallischen Fensterrahmen für die Öffnungen verleihen dem Gebäude eine zurückhaltende Eleganz.

Die homogene Fassadengestaltung bietet maximale Möglichkeiten für die flexiblen Büronutzungen im Inneren. Den Gebäuden liegt ein durchgängiges Rastermaß von 2,70 m zu Grunde.

## INDIVIDUELLE GESTALTUNG UND FLEXIBLE NUTZUNG

Individuelle Ausstattungsmerkmale wie zum Beispiel die Ausführungen der Böden und Wände können, wie die endgültige Raumaufteilung, mit den Mietern abgestimmt werden.

## FLÄCHEN ERDGESCHOSS

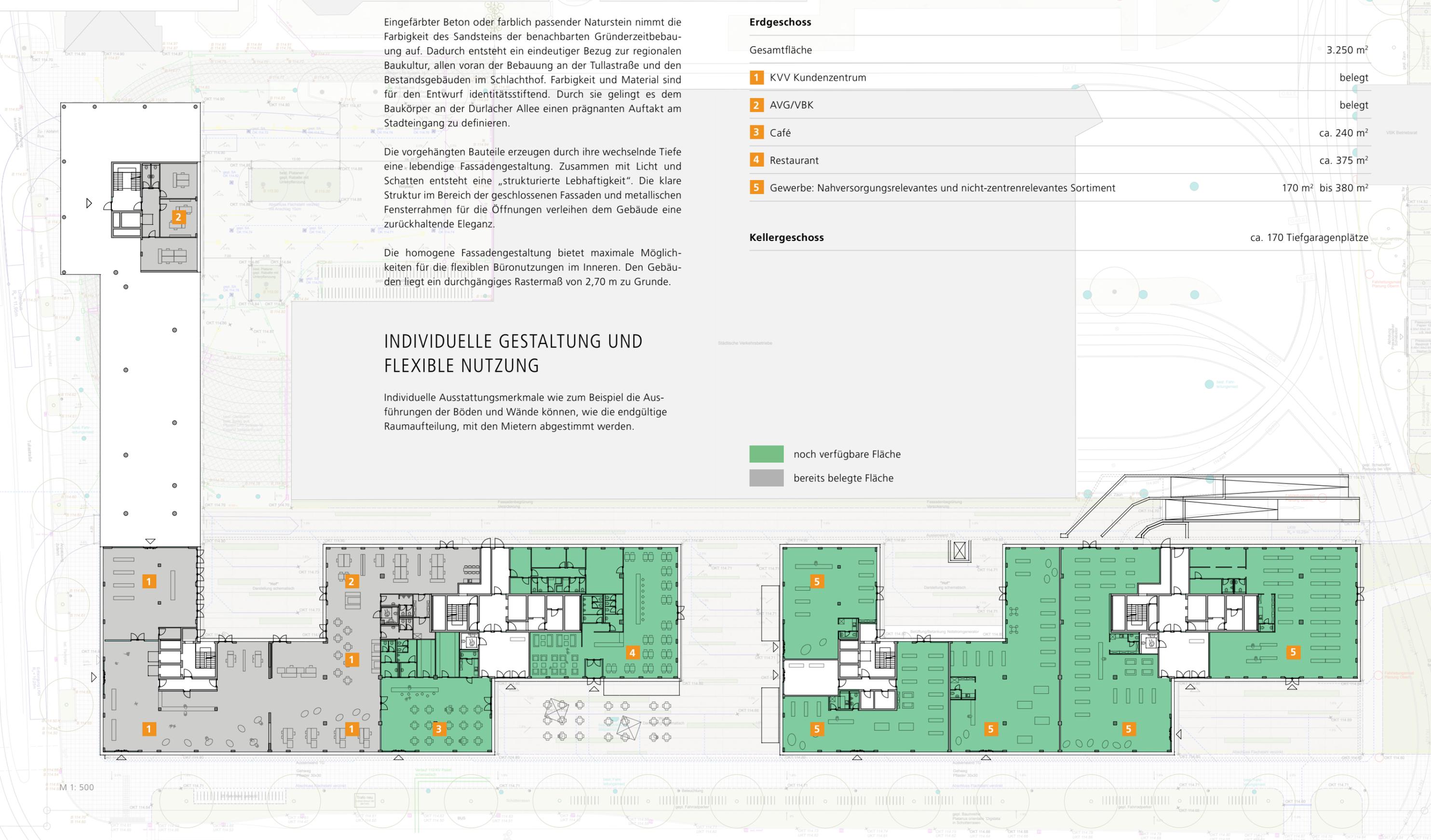
### Erdgeschoss

Gesamtfläche	3.250 m <sup>2</sup>
1 KVV Kundenzentrum	belegt
2 AVG/VBK	belegt
3 Café	ca. 240 m <sup>2</sup>
4 Restaurant	ca. 375 m <sup>2</sup>
5 Gewerbe: Nahversorgungsrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment	170 m <sup>2</sup> bis 380 m <sup>2</sup>

### Kellergeschoss

ca. 170 Tiefgaragenplätze

- noch verfügbare Fläche
- bereits belegte Fläche



# DAS ENERGIEKONZEPT

## NACHHALTIGE VERSORGUNG

Die kompakten Baukörper bieten mit einem günstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnis gute Voraussetzungen für einen niedrigen Energiebedarf. Durch die Stellung der Baukörper werden die gewünschten Kaltluftströmungen ermöglicht.

Die Gebäude sind mit einer ausgezeichneten Wärmedämmung geplant, die Fenster werden mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Für den hygienischen Luftwechsel sorgt eine mechanische Be- und Entlüftung. Damit bleibt der Schall außerhalb des Gebäudes. Selbstverständlich sind zusätzlich vom Nutzer öffentbare Lüftungsflügel vorhanden. Die Fenster sind mit einem außen liegenden Sonnenschutz vorgesehen. Der Fensterflächenanteil wird einer guten natürlichen Belichtung der Räume gerecht und schützt vor übermäßigen solaren Gewinnen.

Mit dem beschriebenen Energiekonzept wird annähernd der Passivhaus-Standard erreicht und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 werden deutlich unterschritten. Gleichzeitig wird ein hoher Komfort für die Nutzer gewährleistet.

Die Grundrisse zeigen beispielhafte Nutzungsaufteilungen.

- ca. 300 m<sup>2</sup>
- ca. 300 m<sup>2</sup>
- ca. 430 m<sup>2</sup>
- belegt

## FLÄCHEN 1. BIS 4. OBERGESCHOSS

### 1. Obergeschoss

Gesamtfläche	3.590 m <sup>2</sup>
AVG/VBK	belegt
Flächen	ca. 260 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup>

### 2. und 3. Obergeschoss

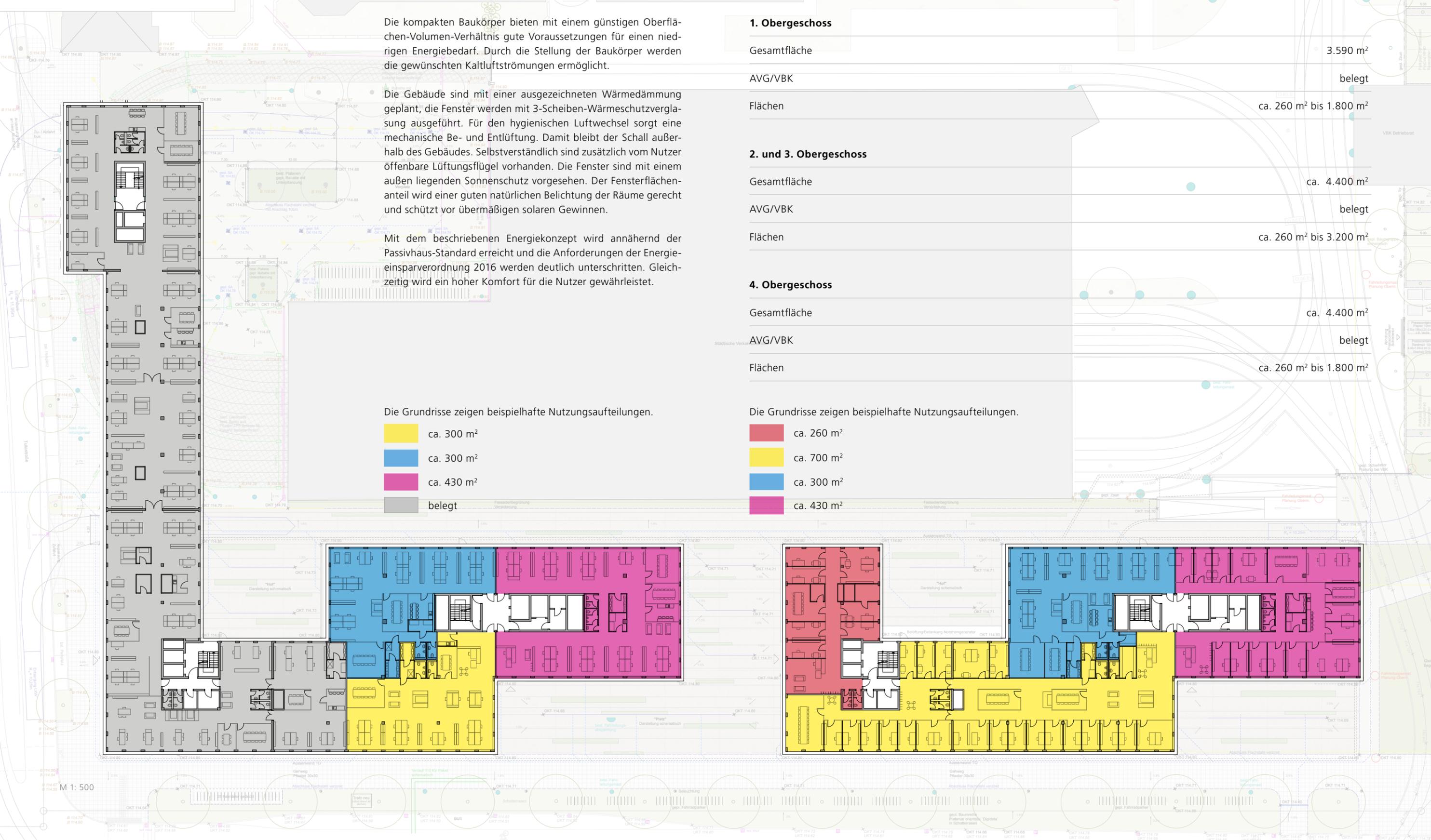
Gesamtfläche	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
AVG/VBK	belegt
Flächen	ca. 260 m <sup>2</sup> bis 3.200 m <sup>2</sup>

### 4. Obergeschoss

Gesamtfläche	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
AVG/VBK	belegt
Flächen	ca. 260 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup>

Die Grundrisse zeigen beispielhafte Nutzungsaufteilungen.

- ca. 260 m<sup>2</sup>
- ca. 700 m<sup>2</sup>
- ca. 300 m<sup>2</sup>
- ca. 430 m<sup>2</sup>



# DAS RAUMKLIMA

## ZUVERLÄSSIGES WOHLFÜHLEN

Die Wärmeversorgung wird über den Anschluss an die Fernwärme erfolgen, die mit sehr gutem Primärenergiefaktor verfügbar ist. Die Kälteerzeugung erfolgt über Kompressions-Kältemaschinen mit der Möglichkeit zur freien Kühlung bei geeigneten Außentemperaturen. Die notwendigen Maßnahmen für die Raumakustik werden durch akustisch wirksame Deckensegel realisiert.

## FLÄCHEN 5. BIS 7. OBERGESCHOSS

### 5. Obergeschoss

Gesamtfläche	1.660 m <sup>2</sup>
Flächen	390 m <sup>2</sup> bis 820 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 100 m <sup>2</sup>

### 6. Obergeschoss

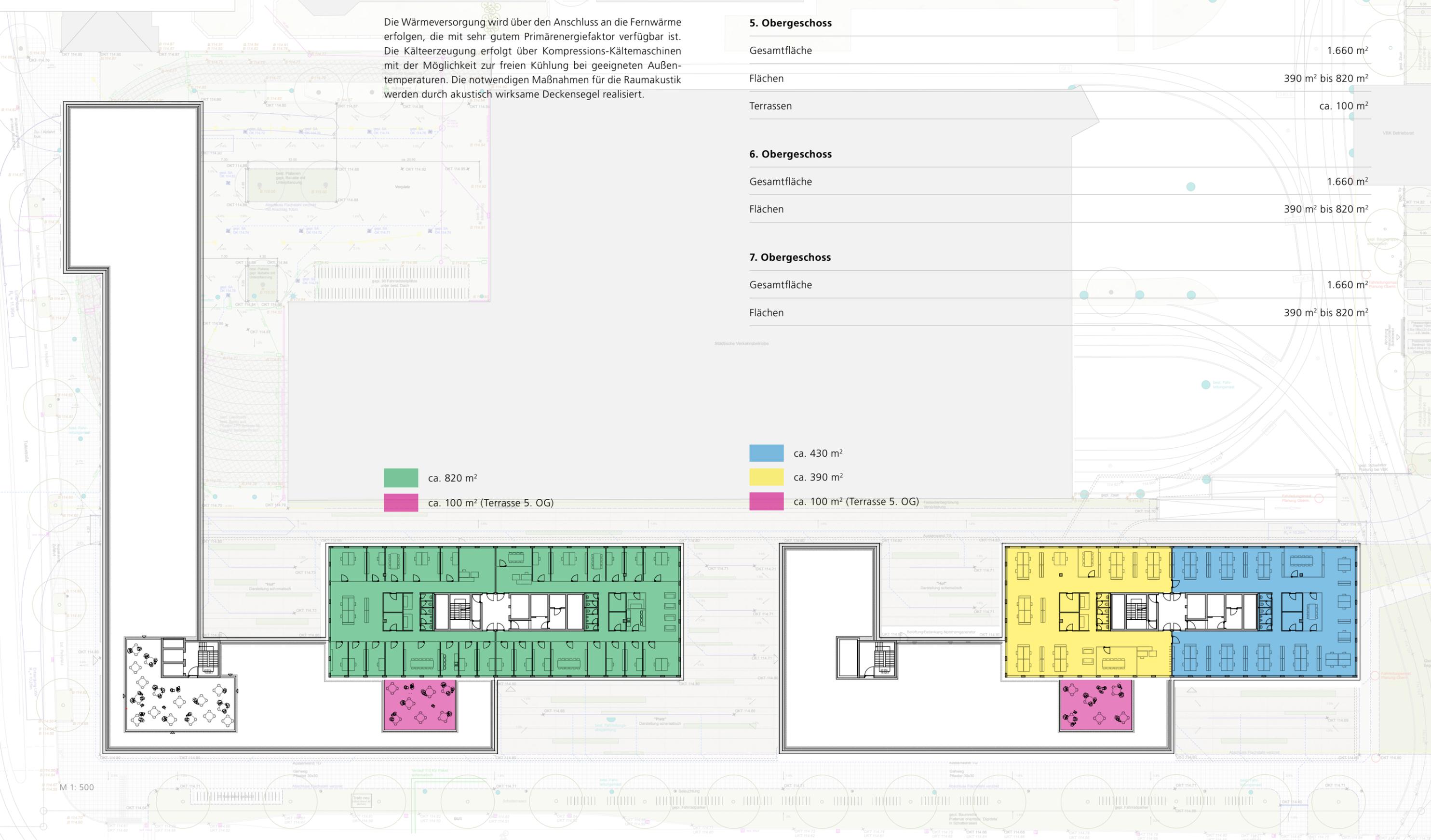
Gesamtfläche	1.660 m <sup>2</sup>
Flächen	390 m <sup>2</sup> bis 820 m <sup>2</sup>

### 7. Obergeschoss

Gesamtfläche	1.660 m <sup>2</sup>
Flächen	390 m <sup>2</sup> bis 820 m <sup>2</sup>

■ ca. 820 m<sup>2</sup>  
■ ca. 100 m<sup>2</sup> (Terrasse 5. OG)

■ ca. 430 m<sup>2</sup>  
■ ca. 390 m<sup>2</sup>  
■ ca. 100 m<sup>2</sup> (Terrasse 5. OG)



M 1: 500

# WILLKOMMEN IN KARLSRUHE



ZKM, Zentrum für Kunst und Medien



KIT, Karlsruher Institut für Technologie

## Europäische Großstadt mit Lebensart

Die zwischen Schwarzwald und Rhein gelegene europäische Großstadt Karlsruhe ist heute bundesweit bekannt als „Residenz des Rechts“, ein Attribut, das sie den höchsten deutschen Rechtsinstanzen, dem Bundesverfassungsgericht und dem Bundesgerichtshof, verdankt. Über 320.000 Menschen leben heute in der „Stadt im Grünen“. Ein Viertel ihrer Fläche ist von Wald bedeckt, der ebenso bis in den Stadtkern hineinreicht wie der Zoologische Stadtgarten gleich gegenüber dem Hauptbahnhof.

Anders als in vielen Städten liegt in Karlsruhe auch das Kongresszentrum mit der repräsentativen Stadthalle verkehrsgünstig im Zentrum und bildet den Rahmen für Kongresse und Ausstellungen.

Vor den Toren der Stadt ist die Messe Karlsruhe mit einer Ausstellungsfläche von insgesamt 52.000 Quadratmetern inklusive einer Multifunktionshalle zu finden. Das Wildparkstadion und zahlreiche weitere Sportstätten samt elf Bädern festigen Karlsruhes Position als Sportstadt.

## Lebenswertes Karlsruhe

Es gibt viele gute Gründe, hier zu leben – einer davon ist sicher, dass Karlsruhe mit rund 1.800 Sonnenstunden im Jahr zu den sonnigsten und wärmsten Städten Deutschlands gehört.

Familien finden hier nicht nur attraktive und bezahlbare Wohnungen, sondern auch Kitas, sowie eine breit gefächerte Auswahl von Schulen. Dazu ein vielfältiges Freizeitangebot, von Kultur bis Sport – für jeden ist etwas dabei.

## Forschung und Wissenschaft

In Forschung und Wissenschaft genießt Karlsruhe weltweites Renommee. In den Gründerzentren Technologiefabrik und Perfekt Futur, sowie zehn weiteren, sind junge Unternehmer und Kreative mit beachtlichem Erfolg innovativ tätig.

Rund 44.000 Studierende zählt Karlsruhe im Karlsruher Institut für Technologie (KIT), dem Zusammenschluss von Universität und Forschungszentrum, sowie in mehreren weiteren Hochschulen. Zahlreiche wissenschaftliche Institutionen, allen voran das KIT, betreiben Grundlagenforschung und machen die Ergebnisse anwendbar für die Wirtschaft von morgen.

## Kunst, Kultur und das ZKM

In der Stadt, die Markgraf Karl Wilhelm von Baden-Durlach im Jahre 1715 gründete, haben Kunst und Kultur bis in die Gegenwart ihren traditionell hohen Rang behalten. Diesen guten Ruf pflegen das Badische Staatstheater, zahlreiche private Bühnen, die Akademie der Bildenden Künste, die Musikhochschule, die Staatliche Kunsthalle, der Badische Kunstverein und das Tollhaus sowie weitere soziokulturelle Zentren. Dazu kommen viele andere Einrichtungen aus allen Sparten der Kunst und Kultur.

Einen ganz besonderen Stellenwert hat sich Karlsruhe in der internationalen Kulturszene mit dem Zentrum für Kunst und Medien (ZKM) gesichert. In einem denkmalgeschützten 312 Meter langen Fabrikgebäude ist seit 1997 Europas größte Produktionsstätte für Medienkunst untergebracht, unter einem Dach mit dem weltweit ersten Medienmuseum, sowie das Museum für Neue Kunst mit zeitgenössischer Kunst aus dem europäischen, asiatischen und amerikanischen Kulturraum. Unmittelbare Nachbarn in dem gigantischen Hallenbau mit insgesamt zehn Lichthöfen sind die Städtische Galerie mit ihren Kunstschätzen von Hans Thoma bis Markus Lüpertz und seit 2001 die Hochschule für Gestaltung mit zwei Lichthöfen.

## Fächerstadt Karlsruhe

Der im unverwechselbaren klassizistischen Stil seines Baumeisters Friedrich Weinbrenner bewahrte Marktplatz mit Karlsruhes Wahrzeichen, der Pyramide, und das Schloss, heute Sitz des Badischen Landesmuseums spielen eine „zentrale“ Rolle in Karlsruhe: Von seinem Sitz aus ließ der Stadtgründer, ganz absolutistischer Fürst, fächerförmig alle Straßen ausgehen. Deshalb gilt Karlsruhe als die „Fächerstadt“.



Kitas und Kindergärten



Badisches Staatstheater Karlsruhe



Südliches Flair am Ludwigsplatz



Gastronomie im Alten Schlachthof

# DIE REGION UM KARLSRUHE



AVG Stadtbahn im Murgtal



Dörrenbach lädt zur Weinstraßenwanderung ein



Wissembourg

## Urlaub vor der Haustüre

Im „Dreiländereck“ Baden-Elsass-Pfalz liegt Karlsruhe in einer der sonnigsten Gegenden Deutschlands. Vielfältige Landschaftsräume prägen die Region: die Rheinebene im Westen, der Kraichgau im Nordosten, im Südosten die Nordausläufer des Schwarzwaldes, und auf der anderen Seite des Rheins die durch Landwirtschaft und Weinbau geprägten Landschaften des Elsass und der Pfalz mit ihren idyllischen Fachwerkdörfern – Urlaubsziele vor der Haustüre.

Kulinarisch gesehen ist die Gegend um Karlsruhe eine Top-Adresse in Deutschland: Es gibt keine Region, in der die Spitzengastronomie so dicht vertreten ist. Und auch abseits dieser

Sterne-Tempel findet man ausgezeichnete regionale Gastronomie von der rustikalen Weinstube über die „Besenwirtschaft“ bis zur hervorragenden Landhausküche.

Wandern oder Rad fahren ist angesagt, um die herrliche Natur zu erleben – sei es im Nationalpark Schwarzwald, dem Kraichgau oder in den Pfälzer Bergen mit ihren zahlreichen Burgen.

Baden-Baden, nur ein Katzensprung entfernt, bietet mit seinem Festspielhaus und dem Museum Frieder Burda ein Kulturangebot, das für Gäste aus ganz Deutschland immer eine Reise wert ist. Und die Thermalbäder der Region sorgen für eine wohltuende, entspannende Auszeit.

# DIE VERKEHRSANBINDUNGEN



Stadtbahn trifft TGV

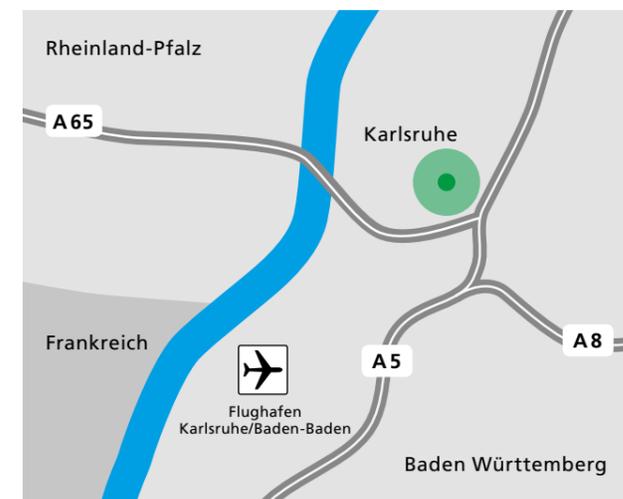
## Bestens vernetzt in Europa

Karlsruhe liegt an der bedeutendsten europäischen Nord-Süd-Achse an der Grenze zu Frankreich und ist bestens in alle Verkehrssysteme eingebunden. Der ICE verbindet Karlsruhe mit den wichtigsten Städten Deutschlands und mit dem TGV erreicht man Paris in weniger als drei Stunden, ein weiterer TGV fährt bis ans Mittelmeer nach Marseille.

Die Autobahnen A5 und A8 erschließen den Süden Deutschlands, die A65 erschließt die Pfalz.

Auch der Rhein ist eine wichtige Verkehrsader, die Rheinhäfen Karlsruhe bilden einen der größten Binnenhäfen Deutschlands.

Mit dem Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden erreicht man nonstop über 30 Ziele in Europa, in Deutschland werden Berlin und Hamburg angefliegen.



# KONTAKT

vermietung@avg.karlsruhe.de

0721 6107-6770

[www.avg.info/immobilien](http://www.avg.info/immobilien)

