

Vermietung - BERLINERHAUS in Wolfsburg - Schulungs- und Dienstleistungsräume -

BERLINERHAUS - Immobilienkonzept

Das 45m hohe BERLINERHAUS bietet auf 12 Etagen Schulungs- und Dienstleistungsräume sowie Büroarbeitsflächen auf hohem Niveau. Pro Etage können etwa 600qm angemietet werden. Weiterhin stehen 2 exklusive Sky-Lounges zur Verfügung, welche mit den Flächen kombiniert werden können und optional 2 Etagen miteinander verbinden.

Einen "aussichtsreichen" Abschluss bietet die oberste Etage mit einem Fine-Dining Restaurant inkl. Sky-Lounge, aus der Besucher einen einzigartigen Ausblick auf die Wahrzeichen Wolfsburgs hat - Schloss, Allerpark, AUTOSTADT sowie Volkswagen-Arena und -Werk sind greifbar nahe.

Das BERLINERHAUS wurde durch das renommierte Architekturbüro Reichel+Stauth aus Braunschweig entworfen und stellte sich als Sieger im Rahmen des gemeinsam mit der Stadt Wolfsburg durchgeführten Architektenwettbewerbs heraus.

Für das Hochhaus wird die höchste Zertifizierungsstufe (Gold-Standard) gemäß des DGNB-Nachhaltigkeitsindex angestrebt. Die Fertigstellung des Bauwerks ist für Herbst 2017 geplant. Die Erteilung der Baugenehmigung wird Anfang 2016 erwartet.

Informationen Vermietung

Die Anmietung von Flächen im BERLINERHAUS ist etagenweise möglich. Die Bruttogeschossfläche einer Etage beträgt etwa 700 qm. Die qm-Miete staffelt sich nach den Etagen von € 14,50 bis € 18,00. Die Anmietung der attraktiven Wintergärten/Sky-Lounges kann u.U. auch separat für Veranstaltungen erfolgen und ist individuell zu vereinbaren.

Die Aufteilung und Ausstattung der Flächen kann aktuell noch nach individuellen Anforderungen und Vorstellungen erfolgen.

Sämtliche Vermietungen erfolgen über die BERLINER HAUS GmbH & Co. KG, Maybachweg 4, 38446 Wolfsburg. Tel. 05361/507-0 oder Email: vermietung@berlinerhaus.de.

BERLINERHAUS

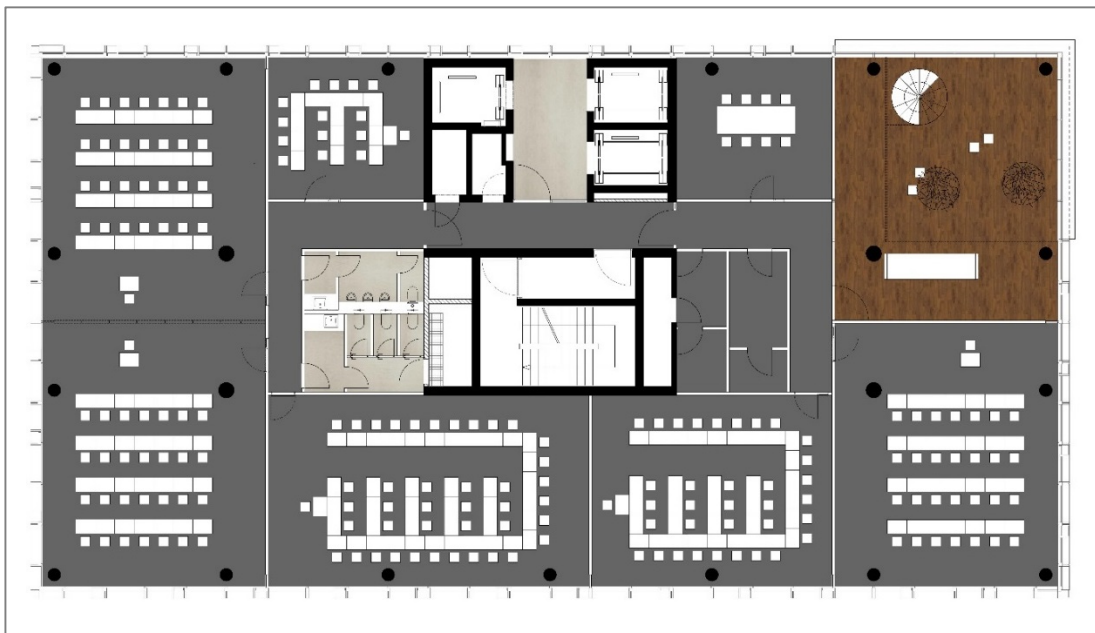
Ansicht BERLINERHAUS



Aufteilungs- und Ausstattungsbeispiele



Eingangshalle



BERLINERHAUS



Wintergarten:

- 2-geschossiger Raum als „grüne Oase“
- Kommunikative Mitte
- Meeting Area
- Aufenthaltsbereich
- Pausenzone
- Ausblick auf Autostadt und VFL-Stadion

Grundriss - Wintergarten



Wintergarten – Perspektive



Standardausbau:

- Gipskartontrennwände mit raumhoher Tür mit Seitenlicht (h=2,60m)
- Stahlfassungszarge RAL 9016, weiß
- Türblatt mit Holzdekor dunkel
- Türdrücker Serie Hewi 162, Edelstahl



Bürotrennwand – Standardausbau



Trennwandsystem – Variante 1:

Fabrikat: Strähle
Produkt: System MTS



Bürotrennwand – Systemtrennwand Strähle MTS

Städtebauliches und architektonisches Konzept mit hohem Nachhaltigkeitsanspruch

Die vorliegende Planung für das „BERLINERHAUS“ ist das Ergebnis eines Gutachterverfahrens aus dem Jahre 2013, bei dem der Entwurf der Architekten Reichel + Stauth mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde. Auf dieser Basis wird nun die Realisierung geplant. Das Gebäude ist so konzipiert, dass es in zwei Bauabschnitten realisiert werden kann. Das Hochhaus mit 12 Geschossen soll als 1. Bauabschnitt realisiert werden.

Die Konzeption des Entwurfes für das BERLINERHAUS wird als Antwort auf das heterogene Umfeld einerseits und andererseits die städtebaulich exponierte Lage am Mittellandkanal mit dem gegenüberliegenden Fußballstadion (Volkswagen-Arena), Allerpark, Autostadt sowie dem benachbarten Designer-Outlets (DOW) und Bahnhofsgelände formuliert:

Ausgehend von den Gebäudedimensionen des denkmalgeschützten Pavillons des ehemaligen Natursteinbetriebes Billen wird um einen sich zum Mittellandkanal hin öffnenden Platz das Entree der Anlage entwickelt. Der rechteckige Hochhausbaukörper setzt dabei bereits im 1. Bauabschnitt ein klares und markantes Zeichen (ca. 45,35 m Gesamthöhe).

Bei der Planung des Bauvorhabens wurde von Anfang an darauf geachtet, dass es den Auflagen und Kriterien des DGNA-Nachhaltigkeitsstandards entspricht und entsprechend zertifiziert wird.

Dienstleistungs- und Weiterbildungszentrum

Im zweiten Bauabschnitt, der zeitversetzt zu dem als ersten Bauabschnitt geplanten Hochhauses realisiert werden soll, komplettieren zwei quergestellte, viergeschossige Gebäuderiegel über einem zweigeschossigen Sockel die Gebäudekonfiguration (OKD ca. = 23,30 m). Der Sockelbau nimmt eine Parkpalette mit zwei Ebenen und ein Sondergeschoss für Schulung / Erwachsenenbildung auf. Die beiden viergeschossigen Bürotrakte ermöglichen einen Durchblick von der Berliner Brücke in Richtung Süden. Sie werden sowohl über eine Freitreppe und Terrasse vom Platz aus als auch von den unteren Park Ebenen erschlossen.

Fassade und Sonnenschutz

Die Fassade der Bürobereiche wird - ausgehend von einem 1,45 m Ausbauraster - als Elementfassade aus Aluminiumprofilen konzipiert. Die Horizontalität der Fassade wird durch umlaufende U-Profile in den Deckenebenen betont. Vertikal rhythmisieren 25 cm tiefe Aluminiumrisen und geschlossene Lüftungsflügel die raumhoch verglasten Fassadenelemente. Der Sonnenschutz wird über außenliegende Raffstores gewährleistet. Die Sonnenschutzkästen werden nicht sichtbar hinter dem U-Profil in Deckenebene angeordnet. Die Lüftungsflügel werden durch Farbe und Material zusätzlich abgesetzt und nachts durch eine in die Fassade integrierte Beleuchtung akzentuiert.

Zusammen mit innenliegenden Blendschutzrollos ermöglicht die Konzeption, an jedem Büroarbeitsplatz die Lichtverhältnisse individuell zu steuern und unerwünschte Wärmeeinstrahlungen und Blendungen auszuschließen.

Integrierte, 2-geschossige Wintergärten mit exzellentem Ausblick über Wolfsburg

An aus der Funktion der Grundrisse entwickelten Orten sind zweigeschossige Wintergärten als hochwertige Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die die Fassadenstruktur partiell öffnen und innerhalb der Kubatur des Baukörpers zusätzliche Akzente setzen. Sie stellen eine hervorragende Aussichtsplattform dar. Aus diesen in Glas eingefassten Räumen erfährt der Betrachter einen einmaligen Blick auf die

Wahrzeichen der Stadt Wolfsburg, so das Schloss, die Autostadt-Glastürme, das VW-Verwaltungshochhaus, die VW-Arena, dem Allerpark u.a.m.

Die mit Licht durchfluteten Wintergärten sind als Forum, Lounge, Cafeteria u.a. Kommunikationsanlässe nutzbar. Die Einrichtung erfolgt naturbezogen mit großen Pflanzen, Holz und variablen Sitzmöbeln.

Außenanlagen und Freiraumgestaltung

Die Konzeption der Freiraumgestaltung wird in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen und funktionalen Konzeption des Entwurfes entwickelt:

Der öffentliche, mit großformatigen Betonsteinplatten und Natursteinplatten als Reminiszenz zur Geschichte des Ortes ausgestattete Platz, wird durch eine wassergebundene Fläche mit „tanzenden Bäumen“ gegliedert. Vor dem Betriebsrestaurant im ehemaligen Billen-Pavillon entsteht ein mit Bäumen überstandener Außenbereich, als attraktiver Treffpunkt für Mitarbeiter und Besucher. Der Platzraum dient im Halbschatten unter Bäumen, mit Tischen und Bänken ausgestattet, als erweiterter Speisebereich des Betriebsrestaurants und lockerer Kommunikationspunkt. Zum Hochhaus wird eine weitere Zonierung durch locker angeordnete „Wassersprudel“ erzeugt. Vom Vorplatz des Hochhauses führt später eine Freitreppe zu den Büroflächen des 2. Bauabschnitts.

Entlang des Maybachwegs werden mit Zu- und Ausfahrt vom Maybachweg ca. 102 PKW—Stellplätze für das Betriebsrestaurant und die Mitarbeiter/Erwachsenenbildung geschaffen.

Unter Berücksichtigung des Dükers und der bestehenden Trafostation wird der Parkplatz mit Hecken, Grünpflanzungen und Bäumen räumlich gegliedert.

Auf der Fläche des späteren 2.BA's werden als Interimslösung weitere 168 PKW-Stellplätze auf einer Schotterfläche angelegt, um den Stellplatzbedarf für den 1.BA zu erfüllen. Die Böschung der Hochstraße wird landschaftsgärtnerisch aufgewertet. Eine Treppenanlage im Böschungsbereich ermöglicht die funktionale Anbindung zum Umfeld.

Aus diesen Entwurfskomponenten entsteht zusammen mit dem zu erhaltenden Baudenkmal eine Gebäudekonfiguration, die in ihrem städtebaulichen Kontext einen klar definierten Orientierungspunkt bietet und mit ihrer Architektursprache zum Imagerträger und Verbindungspunkt zwischen Innenstadt, Bahnhofsviertel und Gewerbegebiet wird.

Funktion und Erschließung

Die im Raumprogramm geforderten Flächenvorgaben sind Ausgangspunkt für die Grundrissdisposition. Ziel der Konzeption war, im 1. Bauabschnitt die geforderten Gesamtflächen im Hochhaus unterzubringen und zusammen mit dem Baudenkmal ein in sich stimmiges Konzept zu formulieren, um so eine Torsowirkung zu vermeiden.

Die rechteckige Gebäudeform mit einer Bundtiefe von 19,80 m und einer Länge von 37,20 m ermöglicht eine dreibündige Anlage in den Büroetagen mit einer gut nutzbaren Mittelzone für die gewünschten Nebenflächen. Die Raumanforderungen eines Regelgeschosses werden so erfüllt und die Fläche bietet eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung pro Ebene.

Die Funktionsverteilung des Hochhauses sieht folgende Flächen vor:

- Erdgeschoss mit Eingangshalle, Empfang, Aufzugslobby mit drei Aufzugskabinen, Technik- und Lagerflächen,
- 1. Obergeschoss als Galeriegeschoss für Büroflächen. Über die Halle werden über eine einläufige Treppe die Galerieebene und eine kleine Mietbüroeinheit repräsentativ erschlossen. Im 2.

- Bauabschnitt könnten auf dieser Ebene Erweiterungsflächen oder der Schulungsbereich im 2. BA an das Hochhaus angebunden werden.
- Im 2. bis 10. Obergeschoss werden auf 9 Ebenen Büroflächen mit jeweils ca.30 Arbeitsplätzen pro Ebene angeboten. Als Interimslösung werden im 2.-5.OG zunächst Schulungsbereiche für die Erwachsenenbildung untergebracht. Diese Flächen werden später in den 2.BA in das 1.OG verlagert. In den Grundrissdarstellungen wird neben den Raumanforderungen eines Regelgeschosses der mögliche Ausbau einer Ebene mit verschiedenen Raumaufteilungen dargestellt. Die Grundrissvarianten zeigen die Flexibilität der Grundrissdisposition für alle Büroorganisationsformen vom Zellenbüro, Team- und Gruppenbüro, Kombibüro bis zum „Open Office“. Pro Ebene wird eine Mieteinheit erschlossen und gliedert sich jeweils in zwei Nutzungseinheiten.
 - Im 11. Obergeschoss befindet sich ein exklusives Restaurant mit Sky-Lounge und exzellentem Blick auf die Autostadt und VW-Arena sowie mit einer Dachterrasse nach Westen.

Für den 1. BA werden die notwendigen Stellplätze (284) im Außengelände auf einem Parkplatz parallel zum Maybachweg nachgewiesen (91), vor dem Hochhaus (8), vor dem Betriebsrestaurant im ehemaligen Billen-Pavillon (9) sowie auf einem temporären Parkplatz im Bereich des späteren 2.BA (176).

Konstruktion und Technische Gebäudeausrüstung

Das Hochhaus wird unter wirtschaftlichen Aspekten gemäß Hochhausrichtlinien mit einem Sicherheitstreppenhaus und Sprinklerung ausgestattet. Die Bauweise besteht aus einer Stahlbeton-Skelettkonstruktion mit aussteifendem Kern.

Die Beheizung und Kühlung erfolgt über Heiz-/Kühldeckensegel. Frischluft wird über die abgehängte Decke des Flurbereichs den Büroflächen zugeführt.

Die abgehängten Flurbereiche erhalten eine mechanische Belüftung. Die Belüftung der Büros kann individuell zusätzlich über Öffnungsflügel in jeder 2. Fensterachse geregelt werden.

Die Fensterreinigung erfolgt über eine Außenbefahranlage. Im Sockelbereich/Foyer erfolgt die Reinigung über Leitern.

Die Einfachheit der Grundrissgeometrie, das statische System und technische Gebäudeausstattung gewährleisten eine wirtschaftliche Gebäudeerstellung und dem geplanten Standard angemessene Betriebskosten im Sinne der Nachhaltigkeit.