



## HEIDELBERG INNOVATION PARK

Auf dem ehemaligen Kasernengelände der Patton Barracks (15 ha) entsteht der Heidelberg Innovation Park (hip), ein Zentrum oder, moderner ausgedrückt, ein Hotspot für innovative Hi-Tech-Unternehmen. Das iWerkx® ist eines der ersten Gebäude, die in dieser kreativen Umgebung in Betrieb gehen können. Und der Name ist Programm:

- Das kleine **i** steht für Informationstechnologie.
- **Werk** steht für harte Arbeit.
- Das **x** steht für das Unbekannte, die Geheimnisse der Kreativität, die Zukunft.
- Der **Untertitel** steht für die Location des Gebäudes.

Wir verbringen mehr als ein Drittel des Lebens bei der Arbeit. Früher lag der Fokus des Bauherrn auf Funktionalität, heute spielen auch andere Faktoren wie Ausstrahlung, Flexibilität, Ästhetik, Individualität sowie Wohlbehagen der Nutzer eine signifikante Rolle. Im Kampf um die Talente berücksichtigen Arbeitgeber heute immer mehr die hohen Erwartungen ihrer Mitarbeiter nach Arbeitsplätzen, die dem stressigen Berufsalltag optimal entgegenwirken, Komfort und Wohlbefinden in den Vordergrund stellen, Konnektivität und Community fördern und die Komplexität der neuen Arbeitsinhalte bestmöglich berücksichtigen.

### Hauptgebäude

Das Hauptgebäude (Energieeffizienzgebäude KFW 55) hat ein Kellergeschoß mit Fitness-Raum, Werkstätten, Lager und ggf. Unterstellraum für wertvolle Fahrräder (eBikes).

Im Erdgeschoß entstehen zwei Mieteinheiten mit jeweils ca. 440 qm. Im ersten und zweiten Obergeschoß sind jeweils Mieteinheiten mit ca. 180, 260, 440, 620 oder 880 qm möglich. Im Dachgeschoss gibt es neben der Hausmeisterwohnung noch drei weitere Mieteinheiten von ca. 251 bis 305 qm, die aufgrund der integrierten Galeriebereiche (je circa 38 qm) besonders attraktiv sein werden.

Vom 1.OG aus erreicht man eine große Terrasse mit Freiraum und Kommunikationsfläche für alle Mieter, die Hauptgebäude und Anbau verbindet. Die Laubengänge und Balkone locken ebenfalls mit einem Platz in der Sonne und laden zu einer kreativen Pause ein.

### Anbau

Der Anbau (nach Passivhausstandard) mit seiner markanten Fassade hat analog zum Altbau 2 Obergeschosse + Staffelgeschoss. Hier gibt es im 1.OG eine Mieteinheit mit ca. 260qm, im 2.OG eine weitere mit ca. 280qm und ein Dachgeschoß mit knapp 260 qm inkl. ca. 60 qm großer, exklusiver Dachterrasse. Ein Mieter kann den gesamten Anbau mieten; es ist aber auch möglich, aufgrund einer Verbindungsbrücke Mieteinheiten aus dem Hauptgebäude und Anbau zusammenzulegen. So kann jeder seine perfekte Fläche finden.

### Innenhof

Die 35 Parkplätze sind teilweise mit einer schönen Außenanlage überdacht, von der aus man direkt das 1.OG des Hauptgebäudes und das 1.OG des Anbaus erreichen kann. Viele Parkplätze sind mit Ladestation für eMobilität ausgerüstet.

Für die Radfahrer gibt es Stellplätze im Freien und im Keller.

## Die Planung:

- *Modernes Gebäude mit 4 Geschossen (Anbau 3), lichte Raumhöhe bis zu 3,00 Meter*
- *Ca. 5.000 qm (Altbau) zuzüglich ca. 1.200 qm (Anbau) Bruttogrundfläche, flexibel aufteilbar in einzelne Mieteinheiten. Ca. 180 bis 800 m<sup>2</sup> pro Etage bieten Raum für Expansion.*
- *Jedes Geschoss bietet ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (5. OG inkl. Galeriebereich)*
- *Photovoltaik-Anlage auf dem Dach - dezentrale Energieerzeugung für Eigenbedarf (Mieterstromkonzept)*
- *Im Hauptgebäude werden die Elektroanschlüsse von der Decke her gespeist; die Räume sind daher sehr flexibel einzurichten*
- *Effiziente Wärme-Dämmung: Hauptgebäude kernsaniert KfW 55, Anbau Passivhausstandard*
- *Komfortable Heizung und Kühlung, dezentrale Lüftungsanlage in der jeweiligen Mieteinheit*
- *Leistungsstarker Glasfaserinternetanschluss*
- *Massivholz-Industrieparkett*
- *akustisch wirksame Deckensegel*
- *hochwertige Systemtrennwände, teilweise mit Glaselementen*
- *Drei (!) leistungsfähige Aufzüge*
- *Großzügige begrünte Terrasse mit Kiosk im 1.OG*
- *Fahrradparkplätze vor und im Gebäude*
- *Laubengänge, Balkone und Terrasse auch für kreative Pausen in der Sonne*
- *Hausmeisterwohnung 140 qm*
- *Foto/Videostudio und Fitnessraum im UG möglich*
- *Aufwändige Architektur und Fassadenbegrünung mit der Handschrift des preisgekrönten Büros HJ Maier und Sohn, Heidelberg*
- *In nächster Nähe:*
  - *Tagungssaal, Veranstaltungszentrum, Biergarten, Hotel und Gastronomie*
  - *Carsharing mit Elektrofahrzeugen*
  - *Community: Viele Hi-Tech Firmen in fußläufiger Entfernung*
  - *Bus- und Straßenbahn-Haltestellen*
  - *Nur wenige Minuten zur Autobahn, zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof*
  - *Parkgarage bei der nahegelegenen Großsporthalle*

## Das Team:

Bauherr: Alte Brücke Gbr., c/o Hoepfner Bräu, Haid-und-Neu-Str. 18, 76131 Karlsruhe,  
[www.hoepfner-braeu.de](http://www.hoepfner-braeu.de), 0721 48088629

Architekt: Hansjörg Maier + Partner, Dipl.-Ing. Architekten, Plöck 101, 69117 Heidelberg, 06221  
60750, [www.architekten-maier.de](http://www.architekten-maier.de)

Vermietung: Hoepfner Bräu, Haid-und-Neu-Str. 18, 76131 Karlsruhe, [www.hoepfner-braeu.de](http://www.hoepfner-braeu.de),  
[vermietung@hoepfner-braeu.de](mailto:vermietung@hoepfner-braeu.de) 0721 48088629

Statik: Ingenieurgruppe Bauen, Karlsruhe

Bauakustik: Ingenieurgruppe Bauen, Karlsruhe

Brandschutz: INGENIEURBÜRO San José GmbH, Heidelberg

Vermessung: Ingenieurbüro Weese und Zuber, Nußloch

Haustechnik: Schmitt und Partner, Mauer

Energiekonzept: BES Badische Energie Service GmbH, Karlsruhe

Elektroplanung: MaBa, Mannheim

Energieberatung: Braun Energiedienstleistungen GmbH & Co. KG, 69242 Mühlhausen

Finanzierung: Sparkasse Heidelberg

*Stand: 20.09.2021/FGH/JM/DK Wird laufend aktualisiert.*

*Bitte laden Sie bei Bedarf die jeweils neueste Version von unserer Website herunter.*

[iWerkx - Heidelberg Innovation Park - Hoepfner Bräu \(hoepfner-braeu.de\)](http://iWerkx-HeidelbergInnovationPark-HoepfnerBräu(hoepfner-braeu.de))