DER MENSCH IM MITTELPUNKT

# OFFEN FÜR NEUE BEGEGNUNGEN

## Exposé Haus 2

sternhöhe

Epplestraße 225, 70567 Stuttgart

02/2024

# KONZEPTION

Die Konzeption der Sternhöhe folgt dem Stadtgedanken: 10 ha moderne Arbeitswelten rund um einen offenen Campus.
Ein Ort, an dem sich alle Wege kreuzen, wo man sich trifft, wieder trennt. Geplant oder ungeplant. Auf dem Weg nach drinnen oder nach draußen.

Ein Ort für Ihre Community.

# DER MENSCH IM MITTELPUNKT

Der Gedanke am Anfang aller Planungen war so einfach wie radikal:

Der Mensch und seine Bedürfnisse stehen im Zentrum.

Jeder einzelne Arbeitsplatz entspricht darum den Ansprüchen an eine moderne Arbeitsumgebung, in der es sich arbeiten und regenerieren lässt.

Großzügige Freiflächen, grüne Rückzugsräume für Kontemplation und offene Begegnungsräume für den kollaborativen Austausch.

# POWER VOM FEINSTEN

Der neue Gastronomiebereich serviert den Mitarbeitern das ganze Spektrum moderner Cuisine: klassisch, vegetarisch, vegan. Slow Food. Fast Lane. Alles frisch zubereitet mit regionalen Zutaten - und serviert mit Seeblick. Eine Benchmark für bewusste Bowls und leckere Lunches.

# DIREKT OFFLINE GEHEN

Immer im grünen Bereich – vom lichten digital Office auf der Sternhöhe wechselt man direkt ins Café auf die Sonnenterrasse oder die Parkanlagen.

Für die analoge Auszeit zwischendurch.

# CAMPUS STERNHÖHE

12 Gebäude rund um einen offenen Campus mit neuem, einladendem Eingang und großzügigen Grünflächen, einer neuen, moderner Gastronomie, 2.500 Stellplätzen, zahlreichen zusätzliche buchbaren Konferenzräumen und Projekt- bzw. Co-Workingflächen sowie einer neuen Kita.

Der Campus Sternhöhe ist planerisch wie baulich ein Meisterwerk. Er beherbergt Arbeitswelten, die trotz Trendwenden und technischen Innovationen noch heute wertig, ausgereift, modern und zukunftsweisend sind. Der Campus wird nun durch nachhaltige Konzepte und Gestaltung für die kommenden Jahrzehnte gestärkt. In allen Maßnahmen unserer hochwertigen Revitalisierung bleibt die Richtschnur stets jene, die das Objekt bereits bei der Eröffnung zu einer modernen Ikone gemacht haben.

**12 Gebäude – 110.000 m²**
**Büro- und Nutzfläche**

**Baujahr 1990**
1. **Bauabschnitt Ref. 2019-2020**
2. **Bauabschnitt Ref. ab 2022**

**Campus-Flair mit Mehrwert**

**ca. 2.500 Stück**

# **ESG** HIGHLIGHTS

## Zukunftssichere Mobilität

### ELEKTROMOBILITÄT
**E-Ladestationen** in der Tiefgarage möglich

### ÖPNV
Bus „Campus Sternhöhe“ in **ca. 110 m** und U-Bahn „Landhaus“ in **ca. 450 m Entfernung**

### FAHRRADSTELLPLÄTZE
An verschiedenen Stellen auf dem Campus enthalten

### BARRIEFREIHEIT
**Barrierefrei Konzept**

## Zukunftssichere Energie

### HEIZ- KÜHLSYSTEM
**CO2-Frei**
über Wärmepumpe und Nahwärme

### FASSADE
**Fassade** und **Fenster** inkl. Sonnenschutz erfüllen gemäß Energieausweis nahezu Neubaustandard

### ERNEUERBARE ENERGIE VOR ORT
**PV-Anlage vorgesehen**

### BELEUCHTUNG
Vollständige
**LED-Beleuchtung**

## Zukunftssichere Ausstattung

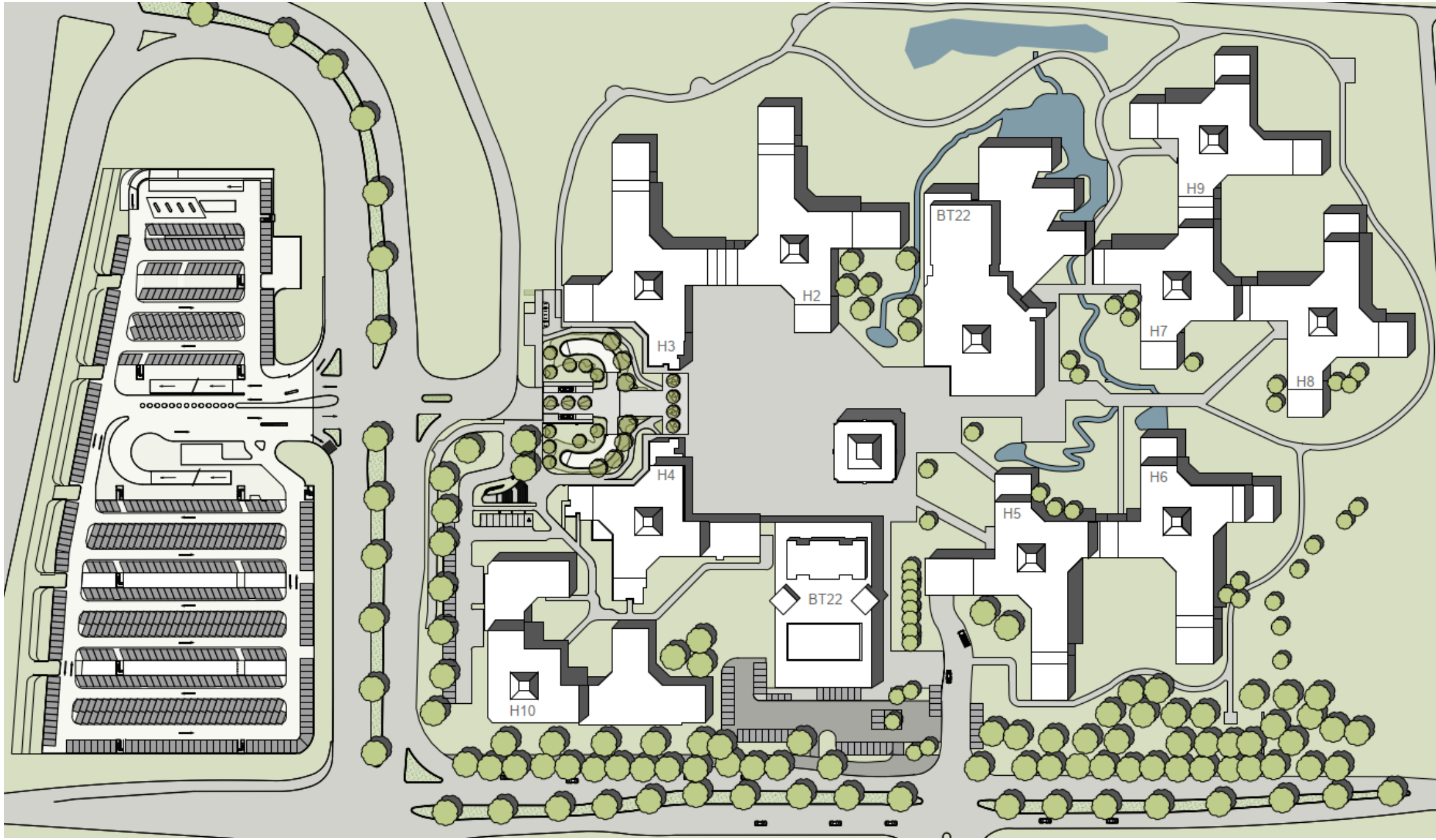
### KONNEKTIVITÄT
mehrere **Glasfaseranschlüsse** am Campus vorhanden, Verlegung bis in Serverraum Mieteinheit

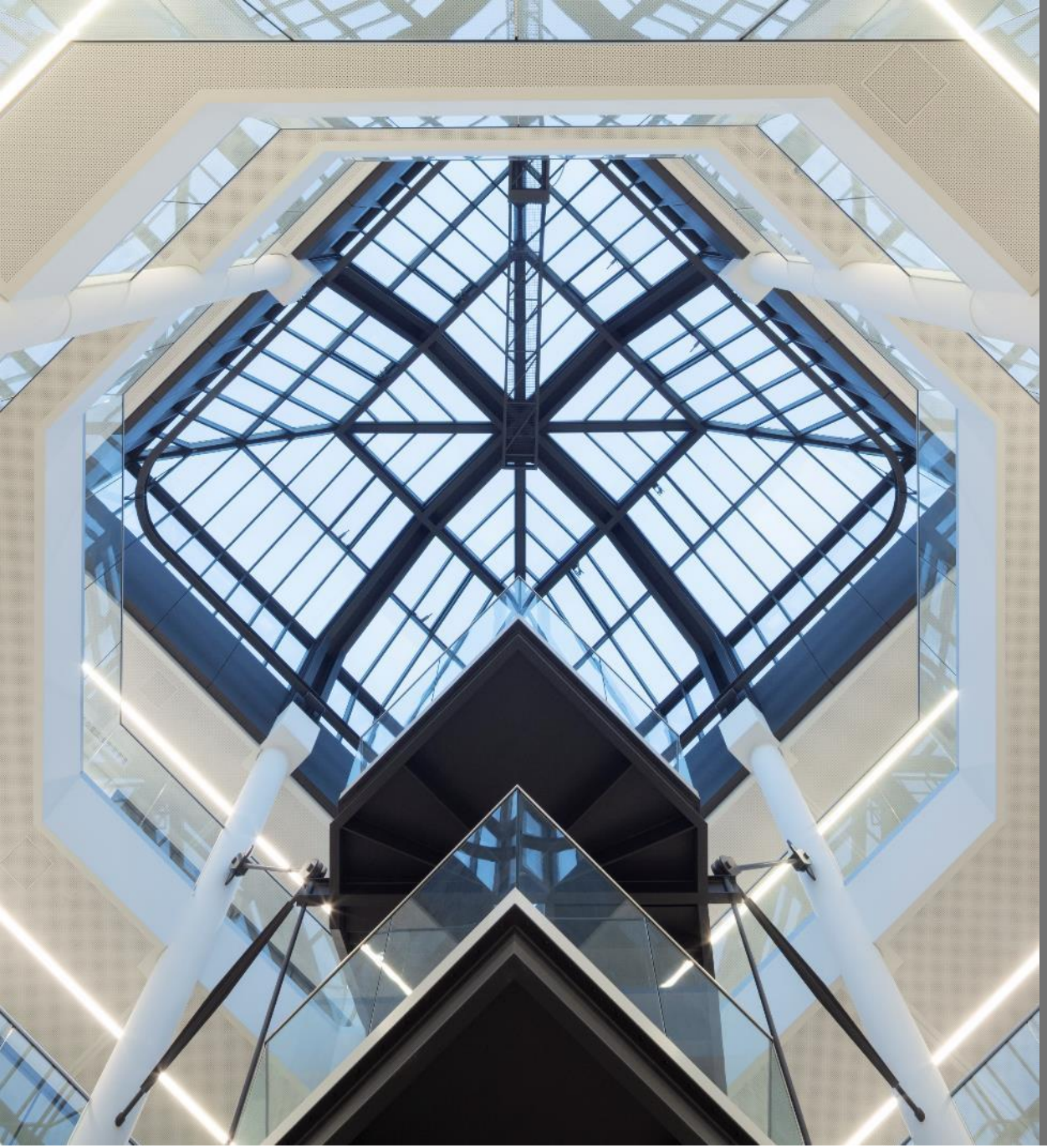
### BIOLOGISCHE VIELFALT
**Dachbegrünung** auf allen sanierten Dachflächen

### SCHLIESSANLAGE
**Elektronische Schließanlage** mit Transpondern

### ZERTIFIZIERUNG
„**DGNB Gold**“ angestrebt

# CAMPUS LAGEPLAN





# FLEXIBEL UND ZIELORIENTIERT

Jedes Gebäude auf dem Areal ist um einen zentralen Lichthof angeordnet, der sich - je nach Haus - auf insgesamt vier bis sechs Stockwerke ausstrahlt.

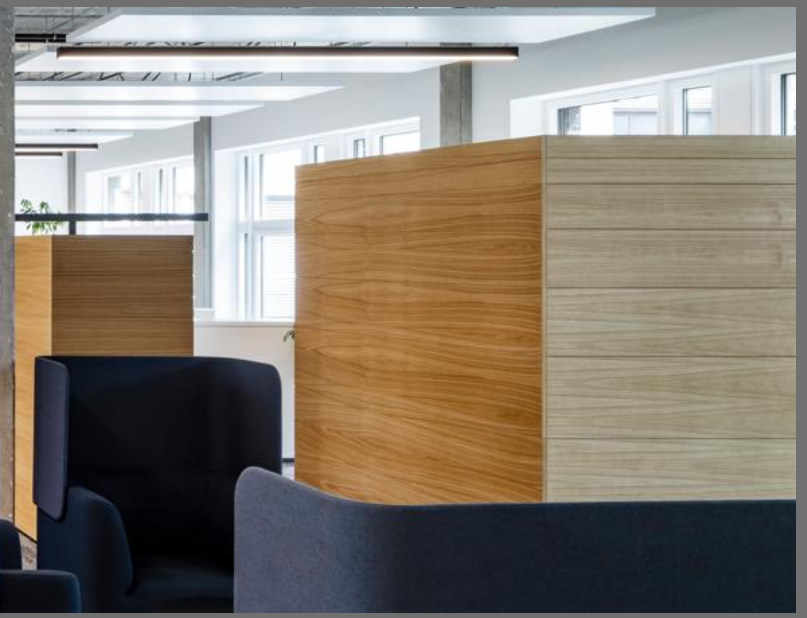
Das Haus 2 befindet sich zentral auf dem Campus und grenzt direkt an die Piazza.

Waldsteingranit, großzügige Verglasungen, Gitterelemente und Balkone sorgen in ihrem Zusammenspiel für Differenzierung und Identifikation des eigenen Arbeitsplatzes.

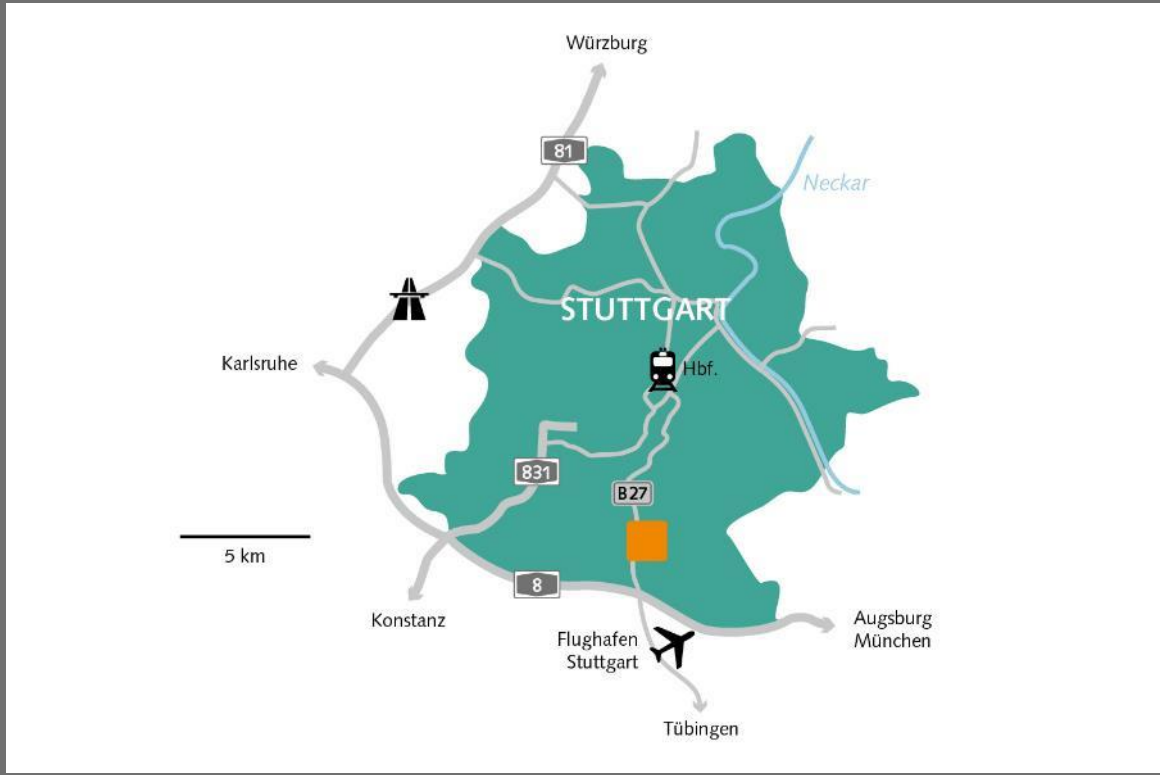
Transparente Kommunikationstreppen verbinden Büroetagen und Empfangsflächen und werden zum zentralen Begegnungsort.

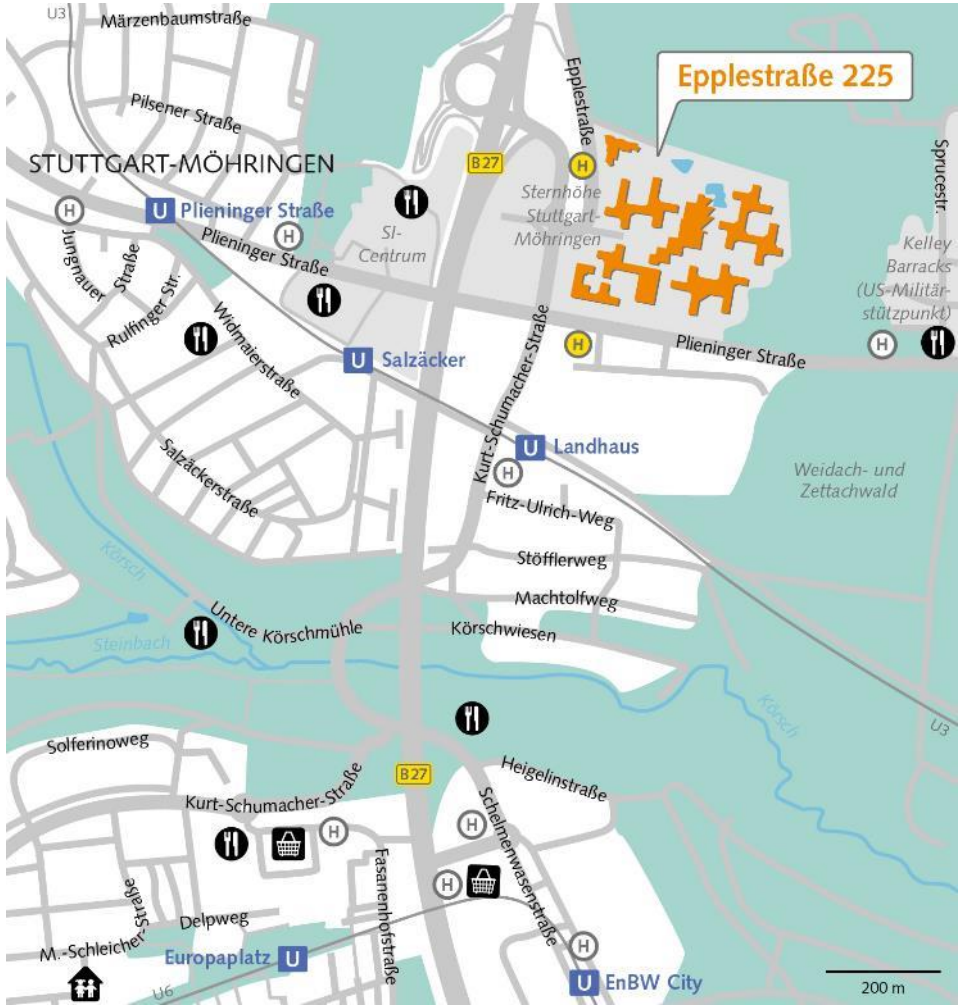
# AUSSTATTUNG

- Flexible, effiziente und ansprechende Bürokonzepte als Open Space oder Zellenstruktur gemäß Mieterplanung
- Systemtrennwände und teilweise verglaste Wände planbar
- Mechanische Be- und Entlüftung in Besprechungs- und innenliegenden Räumen
- In Open Space Bereichen sind Think Tanks, PhoneBooths, Copyplaces etc. in der Mittelzone möglich
- Hochwertig gestaltete Sanitärbereiche, Teeküchen und Meeting Points
- Verkabelung im Hohlraumboden
- Ausgefeilte LED-Lichtgestaltung mit Präsenzmeldern, Arbeitsplatz-Beleuchtung über Stehleuchten
- Moderne Heiz- und Kühldeckensegel mit akustisch wirksamer Oberfläche
- Steuerung von Licht, Jalousien, Kühlung, Heizung über Bedienpanels je Bereich bzw. raumweise möglich
- Moderne Zutrittskontrollsysteme



# IN BESTER
# LAGE



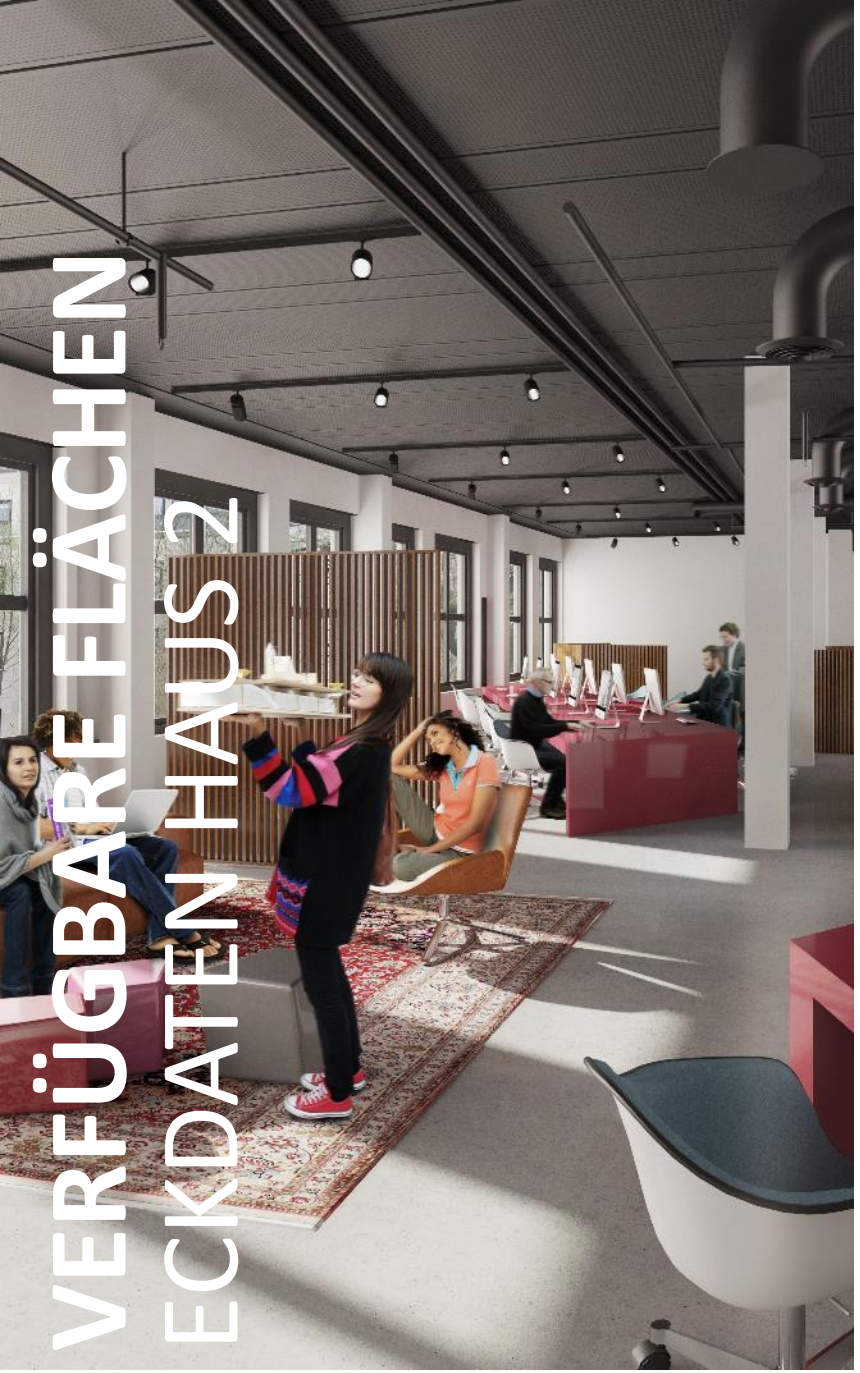




| Hauptbahnhof | Autobahn | Flughafen/Messe | SI-Centrum Musical/Kino |
|---|---|---|---|
| 8,8 km | 2,7 km | 5,8 km | 0,5 km |

| U | H | P |
|---|---|---|
| U3 | 73, 77, X4, X7, N8 | ca. 2.500 |
| 500 m | 140 m | Stellplätze |

# VERFÜGBARE FLÄCHEN
## ECKDATEN HAUS 2

| GESCHOSS | MIETBEREICH \| NUTZUNG | FLÄCHE* in m² | NETTOKALTMIETE** mtl. pro m² | NEBENKOSTEN** mtl. pro m² |
|---|---|---|---|---|
| 5. OG | MB 1 \| Büro mit Dachterrasse | ca. 600 | ab 18,90 € | 4,20 € |
| 5.OG | MB 2 \| Büro mit Dachterrasse | vermietet | | |
| 4. OG | MB 1 \| Büro | ca. 805 | ab 18,25 € | 4,20 € |
| 4. OG | MB 2 \| Büro mit Dachterrasse | vermietet | | |
| 3. OG | MB 1 \| Büro | ca. 805 | ab 17,50 € | 4,20 € |
| 3. OG | MB 2 \| Büro | ca.1.250 | ab 17,50 € | 4,20 € |
| 2. OG | MB 1 \| Büro | ca. 805 | ab 17,25 € | 4,20 € |
| 2. OG | MB 2 \| Büro | ca. 1.250 | ab 17,25 € | 4,20 € |
| 1. OG | MB 1 \| Büro | ca. 805 | ab 17,25 € | 4,20 € |
| 1. OG | MB 2 \| Büro | ca. 1.250 | ab 17,25 € | 4,20 € |
| EG | MB 1 \| Büro mit Terrasse | vermietet | | |
| EG | MB 2 \| Büro | vermietet | | |
| EG | MB 3 \| Büro mit Terrasse (zwingend mit der darunter liegenden Fläche anzumieten) | vermietet | | |
| Gartengeschoss | MB 1 \| Büro mit Terrasse | vermietet | | |
| **GESAMT** | **BÜRO** | **ca. 7.570** | | |
| TG internes Parken | Stellplatz | 82 Stück | 100,00 €/Platz | |
| externes Parken | Stellplatz | 164 Stück | 80,00 €/Platz | |
| UG | Lager | ca. 275 | 8,00 € | 4,20 € |



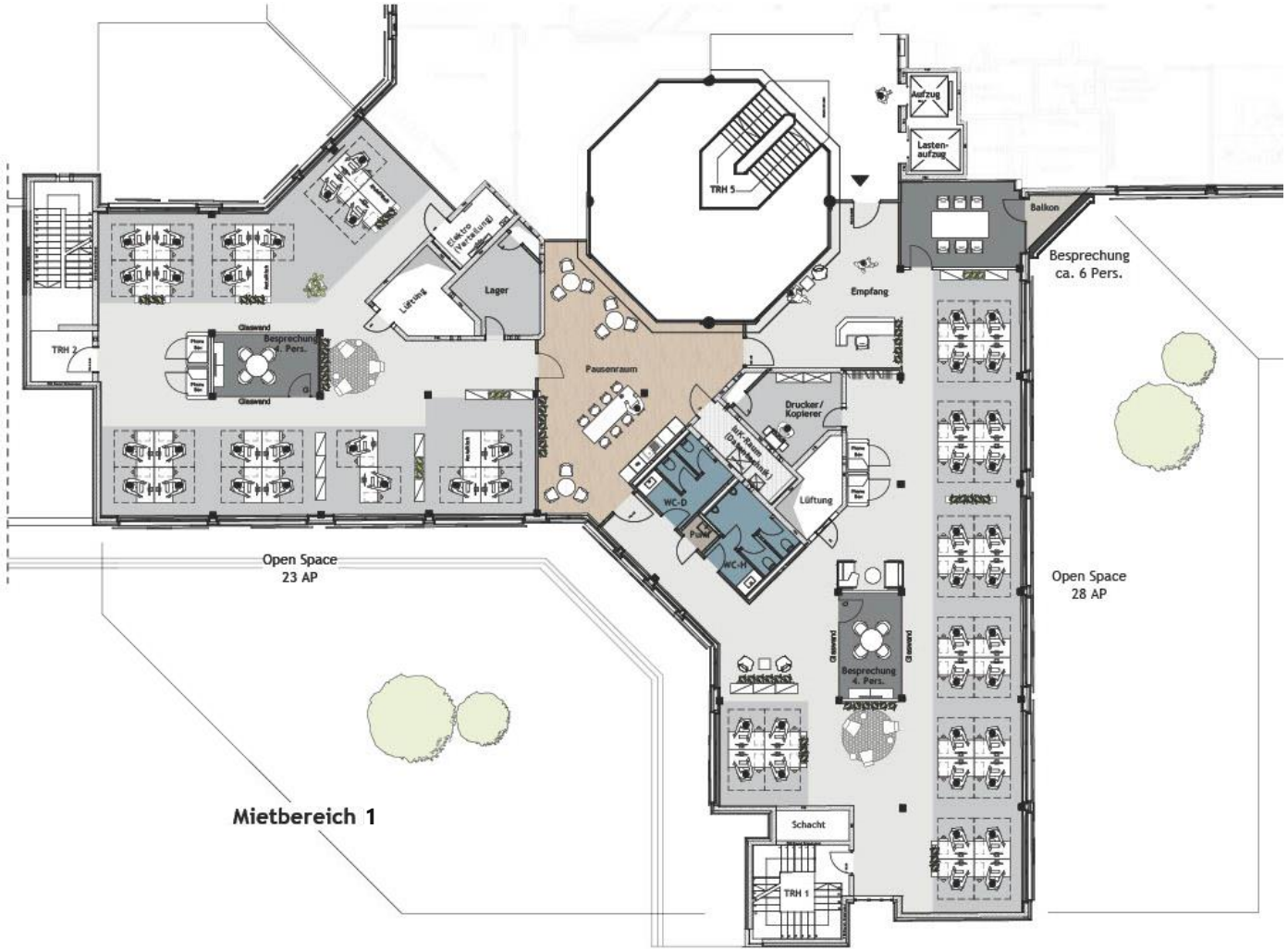
# VERFÜGBARE FLÄCHEN
## ECKDATEN HAUS 2

| GESCHOSS | MIETBEREICH \| NUTZUNG | FLÄCHE* in m² | NETTOKALTMIETE** mtl. pro m² | NEBENKOSTEN** mtl. pro m² |
|---|---|---|---|---|
| Souterrain | MB 2 \| Start-Up Büro (4 Büros) | ca. 145 | ab 10,00 € | 4,20 € |
| Souterrain | MB 3 \| Start-Up Büro | ca. 30 | ab 10,00 € | 4,20 € |
| Souterrain | MB 4 \| Start-Up Büro | ca. 40 | ab 10,00 € | 4,20 € |
| Souterrain | MB 5 \| Start-Up Büro | ca. 135 | ab 10,00 € | 4,20 € |
| Souterrain | MB 6 \| Start-Up Büro | ca. 125 | ab 10,00 € | 4,20 € |
| Souterrain | MB 7 \| Sonderfläche | vermietet | | |
| **GESAMT SOUTERRAIN** | **BÜRO** | **ca. 475** | | |

* Flächenangaben inklusive Gemeinschaftsflächenanteil. Gegebenenfalls können sich aufgrund von geänderten Raumplanungen, baurechtlichen Erfordernissen u.ä. noch Änderungen ergeben.

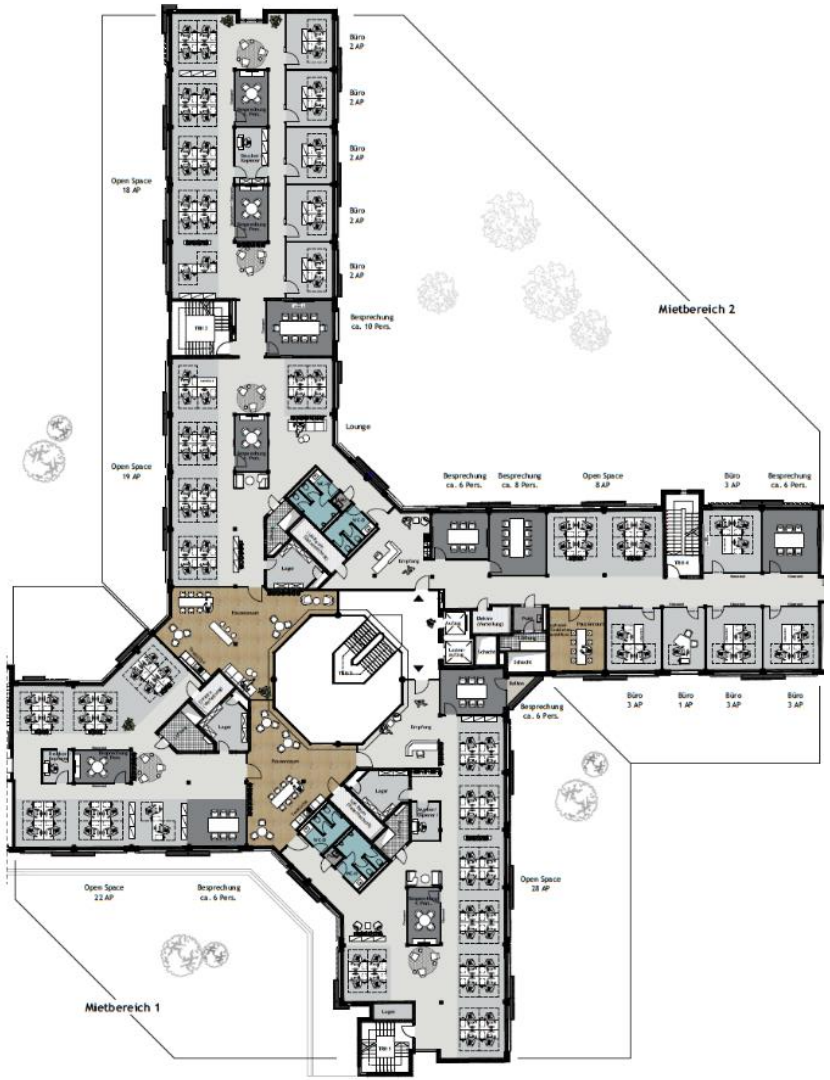
** Zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zurzeit 19%). Im Falle einer umsatzsteuerfreien Vermietung erfolgt ein Aufschlag auf den Nettokaltmietzins.
Die Mietpreise sind für eine Mietdauer von 10 Jahren kalkuliert. Bei einer abweichenden Mietvertragsdauer wird der Mietpreis neu ermittelt.

# GRUNDRISS

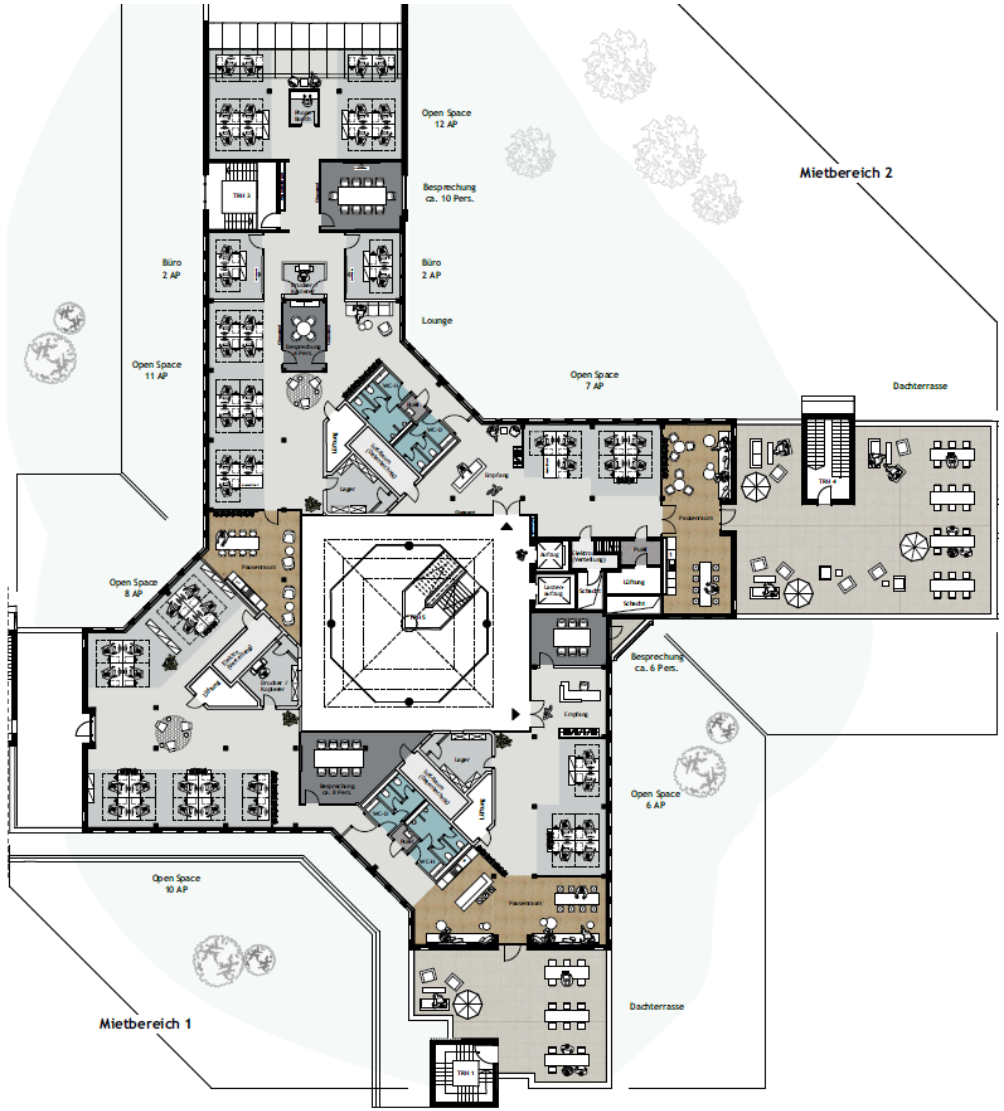



4. OG Mietbereich 1 mit ca. 51 AP und Besprechungsräumen

# GRUNDRISS

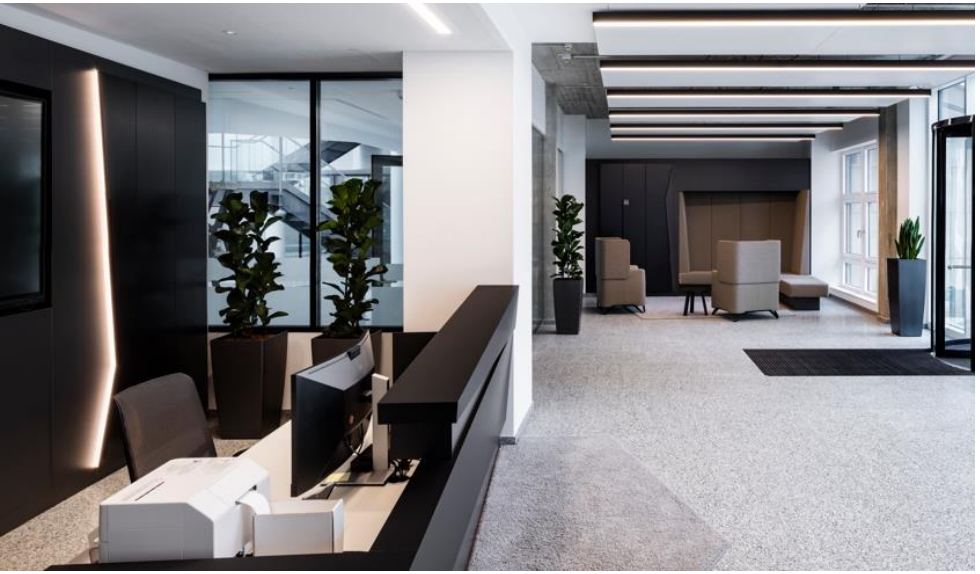



1.-3.OG Regelgeschoss mit MB 1 und MB 2

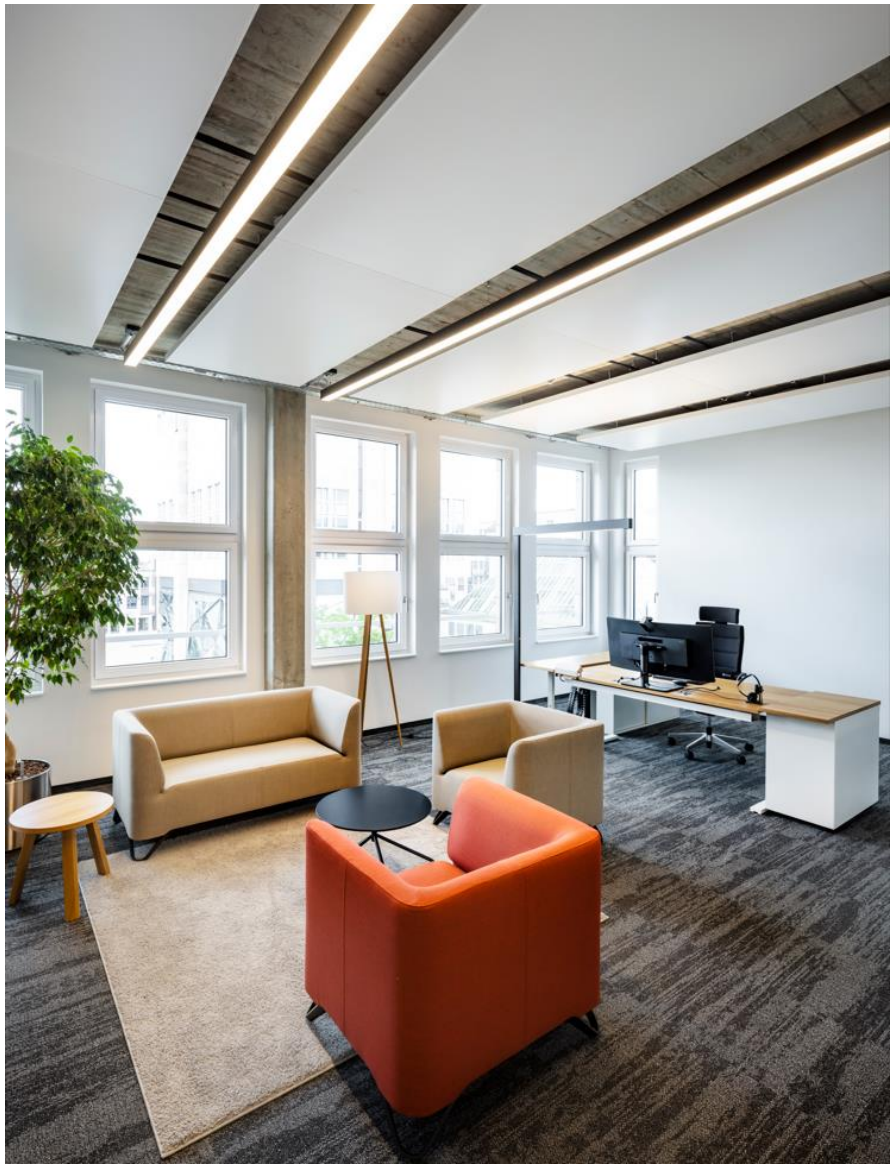


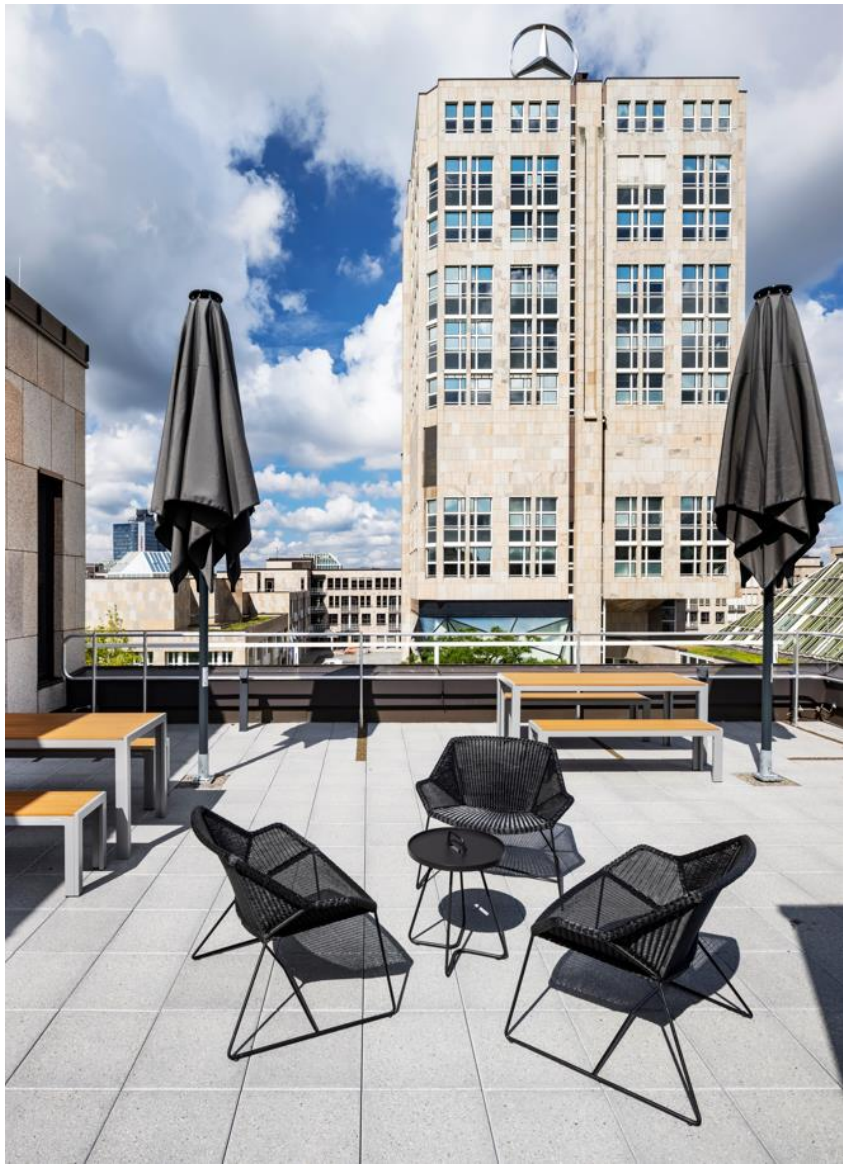

5. OG mit Mietbereich 1 und Mietbereich 2, jeweils mit Dachterrasse

# CAMPUS IMPRESSIONEN

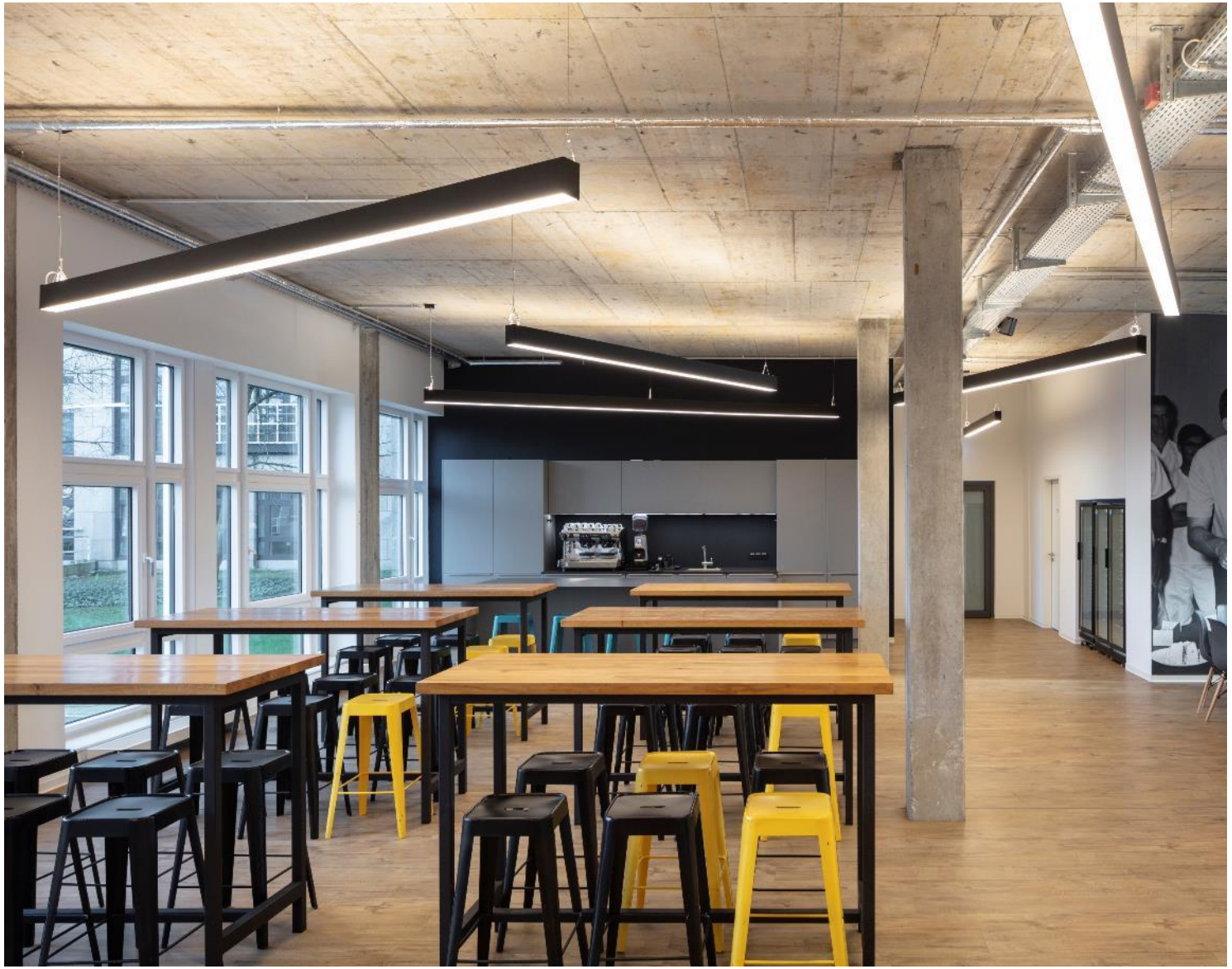


# CAMPUS IMPRESSIONEN





# CAMPUS IMPRESSIONEN



# CAMPUS IMPRESSIONEN

# CAMPUS IMPRESSIONEN

# UNSERE **ESG-STRATEGIE**

### Suffizienz

Bestandsgebäude möglichst lange nutzen und Abriss/ Neubau vermeiden

### Sanierung

Bei der Sanierung $CO_2$-bewusst planen und auf langlebige Komponenten und Materialien setzen

### Dekarbonisierung

Allgemeinstrom aus Erneuerbaren Energien, bei der Heizung weg von fossilen Brennstoffen

### Effizienz

Bedarfe senken und Effizienz bei jeder Umbaumaßnahme und Modernisierung erhöhen

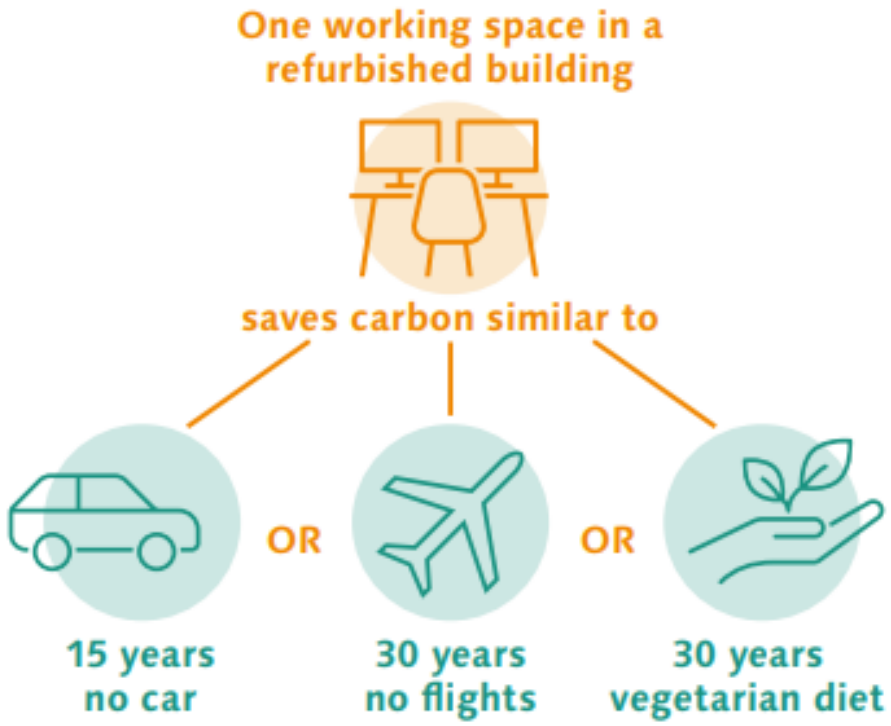
### Gemeinsam

Nachhaltigkeit ist eine Teamaufgabe, deshalb werden alle beteiligt und mitgenommen

# WARUM **NACHHALTIGKEIT** FÜR UNS WICHTIG IST

Bei jeder erfolgten Sanierung nutzen wir ca. 70-80% der vorhandenen Baustruktur weiter und vermeiden damit $CO_2$-Emissionen, die bei Errichtung eines Neubaus entstehen würden. Alle unsere Sanierungen unterliegen unseren Low Carbon Design Prinzipien und nach abgeschlossenem Umbau sinkt der durchschnittliche Energieverbrauch um ca. 30-50%.

Jeder so geschaffene Arbeitsplatz spart so viel $CO_2$ ein, wie wenn ein Gebäudenutzer auf **15 Jahre Autofahrten, 30 Jahre private Flüge** verzichtet oder sich **30 Jahre lang rein vegetarisch** ernährt.




**Noch mehr Informationen?**
Seit 2010 veröffentlichen wir jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht, in dem sich Interessierte über unsere ESG-Aktivitäten umfassend informieren können. Diese Berichte sind alle auf unserer Webseite unter www.alstria.de/nb als PDF-Dokumente verfügbar.

## Disclaimer

Dieses Dokument oder Kopien davon werden den individuellen Unternehmen ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Die in diesem Dokument oder in Kopien davon enthaltenen Informationen wurden von unabhängiger Seite nicht überprüft. Es wird keine Gewährleistung oder Zusicherung, weder ausdrücklich noch indirekt für die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen übernommen. Daher kann nicht ausschließlich auf diese Informationen oder Meinungen vertraut werden. Die Inhalte dieses Dokuments stellen auch keine Empfehlung seitens der alstria office REIT-AG dar. Die alstria office REIT-AG haftet nicht für von anderen aufgrund von Informationen aus diesem Dokument getroffenen Entscheidungen oder Maßnahmen. Die alstria office REIT-AG übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen zu aktualisieren. Die alstria office REIT-AG verpflichtet sich nicht, aufgrund dieses Dokuments, Mietverträge abzuschließen. Dieses Dokument oder Kopien davon sind keine Grundlage für irgendwelche Verträge oder Verpflichtungen und es kann nicht darauf vertraut werden, dass es zum Abschluss solcher Verträge kommt.

Ihre Ansprechpartnerin

**Anja Bembenek**

Teamleader Real Estate Operations

**alstria office REIT AG**
Reuchlinstraße 27
70176 Stuttgart

0711 - 33 50 01 53