

Karlsruhe.

Der City Park.



Karlsruhe. Der City Park.



Mit dem Karlsruher City Park steht die letzte nahe der Innenstadt gelegene Fläche für die Realisierung attraktiver Wohn- und Geschäftsideen zur Verfügung. Über die Hälfte der Flächen ist bereits verkauft.



Absolutes Parkgebot

Alltag in außergewöhnlicher Atmosphäre

Wohnen und Arbeiten am ca. 10 Hektar umfassenden Stadtpark mit attraktiven Erholungs- und Erlebnisflächen – so wird aus Alltag Lebenslust. Ein emotionales Argument für die Bewohner, ein wirtschaftliches für die Investoren: Werthaltige Entwicklungsperspektiven durch eine hohe Nachfrage im Segment der Eigentums- und Mietwohnungen sprechen für den Erfolg dieses Projekts.

Prämiert – mit Recht

Das mit dem Städtebaupreis „Vom Reißbrett aufs Gleisbett – Best Practices städtebaulicher Entwicklungen auf Bahnflächen“ prämierte Areal überzeugt vor allem durch seine einzigartige Lage im citynahen Südosten der Stadt. Supermarkt, Shopping Center Ettlinger Tor, Fußgängerzone sowie das Badische Staatstheater liegen nur wenige Minuten entfernt. Leben im Grünen und doch mitten in der Stadt – schön, dass das funktioniert.

Wohnqualität mit Großstadtflair

Die zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung stehen für eine funktionsfähige Infrastruktur. Eine Nahversorgung durch Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Karlsruher City Park wird gewährleistet. Kindertagesstätten und eine für 2011 geplante Grundschule runden das Angebot ab.



Das Konzept

Jede Menge Park-Häuser

Es entsteht ein lebendiges und urbanes Gebiet mit hoher Lebensqualität, das durch den großzügigen neuen Stadtpark verbunden wird. Im Mittelpunkt der Entwicklung stehen Stadtwohnungen für alle Altersgruppen. Eingefasst wird das Quartier durch die vorgesehene Randbebauung an der Ludwig-Erhard-Allee mit ausreichend Flächen für Büro und Dienstleistung. Damit wird in einer der größten Technologieregionen Deutschlands mit Beziehungen in die Schweiz und nach Frankreich die Nachfrage der Investoren bedarfsgerecht bedient.

Natürliches Wachstum statt City aus der Retorte

Entscheidend für den natürlichen Stadtcharakter des entstehenden Areals ist seine kontinuierliche Entwicklung. Über mehrere Jahre hinweg wird durch unterschiedliche Bauträger auf den einzelnen Baufeldern der Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gedeckt. Das Baurecht lässt dabei genügend Spielräume für individuelle Gestaltung und Funktionalität der jeweiligen Bauvorhaben.

Hoch hinaus

Auf den Baufeldern entstehen Gebäude in offener, geschlossener oder abweichender Bauweise. Diese weisen, je nach Nutzung, unterschiedliche Geschosshöhen auf:

- Wohngebäude mit 4 bis 5 Geschossen plus Staffelgeschoss
- Gewerbebauten an der Ludwig-Erhard-Allee mit 8 bis 12 Geschossen

Die Lage und die attraktive Gestaltung der Fläche gewährleisten ein Neubaugebiet mit Zukunft. Gute Argumente für eine solide Investitionsentscheidung.

Leistungen aurelis

aurelis stellt als Erschließungsträger in Abstimmung mit der Kommune die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen her und überträgt diese an die Stadt Karlsruhe. Weiterhin beteiligt sich aurelis an den Kosten der Herstellung der äußeren Erschließung und der sozialen Infrastruktur. Die baureifen Grundstücke werden an Investoren oder Bauträger veräußert, die von aurelis bis zur Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben – insbesondere im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren und der Baustellenlogistik – begleitet werden.





Die Fakten auf einen Blick

Lage

Der City Park liegt auf dem Gelände des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks Karlsruhe im Südosten, nahe der Innenstadt. Von Norden ist das Gesamtareal durch die Ludwig-Erhard-Allee erschlossen. Der neue Stadtteil entwickelt sich sukzessive vom Mendelssohnplatz aus nach Osten sowie von Süden beginnend mit den Grundstücken an der Luisenstraße.

Die Henriette-Obermüller-Straße verläuft als Erschließungsstraße von Süden nach Norden und verbindet die Luisenstraße mit der Ludwig-Erhard-Allee. Über diese gelangt man direkt in die Innenstadt. Sie führt zudem zur Ost- und Südtangente mit Anbindung an alle Richtungen, insbesondere zu den Autobahnen A5, A8 und A65.

Größe

Auf dem rd. 33,5 Hektar Fläche umfassenden Areal entstehen unmittelbar am ca. 99.000 m² großen Stadtpark bis zu 2.800 Wohneinheiten sowie ein Büro- und Dienstleistungsareal mit insgesamt ca. 414.000 m² Geschossfläche.

Status quo

Etwa 60 Prozent der Baugrundstücke im City Park sind bereits verkauft. Die Wohnbaufelder sind weitgehend entwickelt und bebaut oder befinden sich in der Vermarktung. Mittlerweile leben rd. 2.500 Bewohner im Gebiet. Der Nord-Süd-Grünzug und große Teile des neuen Stadtparks, die meisten Straßen und Gehwege sowie eine Kita sind fertig gestellt. Die noch nicht bebauten Wohnbaufelder sind vorausgehoben.

Ausblick

Geplante Baumaßnahmen in 2010/2011: Der Stadtpark wird komplettiert. Die so genannte Esplanadenböschung wird im Zuge der fortschreitenden Entwicklung der Gewerbebaufelder an der Ludwig-Erhard-Allee ebenfalls vervollständigt. Die verbleibenden Wohnbaufelder werden bebaut und Gehwege und die Straßen und Plätze endausgebaut. Eine weitere Kita und eine Grundschule entstehen. Eine Straßenbahnlinie wird direkt ins Gebiet geführt.

Die Entwicklung der Baufelder wird im Wesentlichen abgeschlossen sein.

Flächenangaben

Geschossfläche (GF) gesamt:	414.000 m ²
Plangebiet brutto:	335.200 m ²
Geplante Wohneinheiten:	2.300 bis 2.800

• Allgemeines Wohngebiet:	65.400 m ²
• Mischgebiet:	27.900 m ²
• Kerngebiet:	16.200 m ²
• Sondergebiet (Gewerbe, Dienstleistung):	22.800 m ²
• Gemeinbedarfsfläche (Schulen und Kindergärten):	3.800 m ²
• Stadtpark und weitere öffentliche Grünfläche:	99.000 m ²
• Verkehrsfläche:	100.100 m ²

Aufteilung (noch nicht veräußert)

Baufeld 15:

- Größe: ca. 7.800 m²
- Lage: nahe Stadtpark
- Bebaubar: bis zu 22.000 m² GF

Baufeld 16:

- Größe: ca. 4.200 m²
- Lage: zentral gelegen im neuen Stadtteil
- Bebaubar: bis zu 15.500 m² GF

Baufeld 19:

- Größe: ca. 7.700 m²
- Lage: direkt am Stadtpark
- Bebaubar: bis zu 24.000 m² GF

Baufeld 22:

- Größe: ca. 7.400 m²
- Lage: im Anschluss an die Parkkante
- Bebaubar: bis zu 21.700 m² GF

Baufeld 25:

- Größe: ca. 2.418 m²
- Lage: an der Ludwig-Erhard-Allee
- Bebaubar: bis zu 10.650 m² GF

Baufeld 26:

- Größe: ca. 4.235 m²
- Lage: an der Ludwig-Erhard-Allee
- Bebaubar: bis zu 21.200 m² GF

Diese Unternehmen haben Flächen im City Park erworben:

- AWO e.V., Karlsruhe
- Baugruppe Pueblo
- CHE Grundbesitz und Bauträger GmbH
- Göbelbecker Bauträger- und Beteiligungs-GmbH, Karlsruhe
- ING Real Estate Germany GmbH
- Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)
- LEG Planen und Bauen GmbH, Stuttgart
- Meisterhaus Bauträger GmbH, Waldbronn
- NCC Deutschland GmbH, Fürstenwalde
- SB-Warenhaus und Fachmarkt Projekt GmbH, Karlsruhe
- TEG Eigenheime GmbH, Karlsruhe
- Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH
- WLH Konzeptions- und Bauträger GmbH



Internationales Flair mit Naturanbindung. Der ideale Standort für Wohnen und Gewerbe: Karlsruhe am Oberrhein. Mit Recht.

Im Namen des Volkes

Karlsruhe ist die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie hat aufgrund des Sitzes von Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht den Beinamen „Residenz des Rechts“ erhalten und überzeugt durch viele Faktoren: Als bedeutender Wirtschaftsstandort und modernes Dienstleistungszentrum liegt sie günstig im Schnittpunkt internationaler Verkehrswege und verfügt über eine hohe Akzeptanz als Hochschulstandort sowie als Sitz namhafter Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung. Zudem verfügt Karlsruhe über ein sehr gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrsnetz.

Hoher Wohn- und Freizeitwert

Viel Grün rundum: Karlsruhe liegt inmitten der waldreichen Oberrheinebene zwischen Rhein und Schwarzwald sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur linksrheinischen Pfalz und zum Elsass. Auch in puncto Kultur stimmt das Angebot:

- Badisches Staatstheater
- etliche Privat Bühnen und Kulturzentren
- zahlreiche Museen, Sammlungen und Galerien
- Kunstakademie
- Hochschule für Gestaltung
- Musikhochschule

Mobilität garantiert

Beste Verkehrsanbindungen in alle Richtungen: Karlsruhe liegt im Schnittpunkt nationaler und europäischer Nord-Süd- und Ost-West-Bahnverbindungen. Eine gute Erreichbarkeit sichern zudem die Autobahnen A5, A8 und A65 sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36. Rund 50 km von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, kreuzen sich hier die Nord-Süd-Achse A5 von Basel nach Frankfurt und die West-Ost-Verbindung A8 in Richtung München.



aurelis. Ideen finden Stadt.



Kontakt

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Region Mitte

Tel. 06196 5232-213

Fax 06196 5232-239

info@aurelis-real-estate.de

www.aurelis-real-estate.de

Zentrale

Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-0

Fax 06196 5232-199

Region Mitte

Mergenthalerallee 15–21
65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-250

Fax 06196 5232-209

Region Nord

Anckelmannsplatz 1
(Berliner Bogen)
20537 Hamburg

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

Region West

Mercatorstraße 23 (Hbf. Südseite)
47051 Duisburg

Tel. 0203 709028-0

Fax 0203 709028-19

Region Süd

Hopfenstraße 6
80335 München

Tel. 089 544559-0

Fax 089 544559-90

Fotografien:

Karlsruhe: Bildstelle der Stadt Karlsruhe

Luftbild: fotofrizz, Hamburg

Fotos City Park: Thomas Dietz, Wehrheim

RM-KA-CIT-10.09

aurelis verfügt deutschlandweit über ein Portfolio von rund 23 Millionen m² citynaher Flächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht und die Fläche baureif ist, um sie anschließend zu veräußern. Darüber hinaus bieten wir eine vielseitige Auswahl an gewerblichen Mietobjekten mit Potenzial: Hallen, moderne Bürogebäude oder Freiflächen.