

# WERK- QUARTIER III



KfW-40  
EffizienzHaus



Über 4.500 m<sup>2</sup> – Büro  
oder Forschungsflächen  
flexibel gestaltbar

# 01

## Das Projekt

Konzept & Nutzung

Timeline

Beispielgrundrisse

Grundausstattung

Projektziele





# Konzept & Nutzung

Insgesamt ca. 4.550 m<sup>2</sup> Mietfläche verteilen sich auf vier attraktiv gestaltete Geschosse (EG und 1. - 3. OG). Eine hervorragende Adresse sowohl für öffentliche Mieter wie auch für Unternehmen, die eine integrierte Lage und gute Nachbarschaft zu schätzen wissen. Teilbar ist die Fläche in bis zu acht unterschiedliche Einheiten ab 350 m<sup>2</sup>, die sich aber auch für einen Single Tenant zusammenfügen lassen.

Entworfen vom renommierten Büro pbs Architekten, das schon für die ersten beiden Gebäude des Werkquartiers sowie für das Wohnquartier Guter Freund verantwortlich zeichnete, überzeugt das Gebäude durch seine hohe Flexibilität, großzügige Gemeinschaftsflächen und viel Raum zum Wohlfühlen.

Großzügige  
Gemeinschaftsflächen und  
viel Raum zum Wohlfühlen.



# Fakten

## BGF

ca. 5.100 m<sup>2</sup>

## Mietfläche

ca. 4.550 m<sup>2</sup>

## Anzahl Etagen

4

## Anzahl Stellplätze

ca. 49 Stellplätze

## TGA-Infos

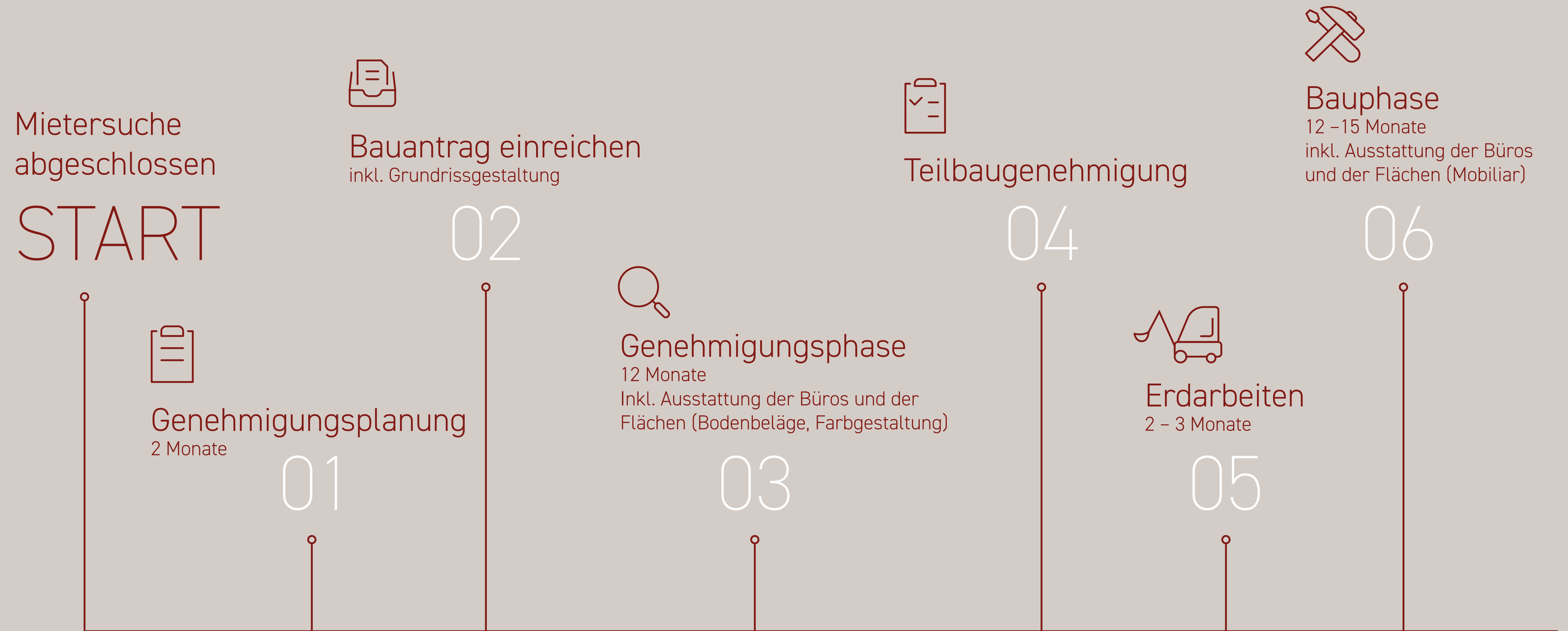
Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung,  
Luft-Wasser-Wärmepumpe

So finden Mitarbeitende auf zwei intensiv begrünten Dachterrassen ebenso Erholung in den Pausen wie in dem schön gestalteten Innenhof. Die frühe Projektphase ermöglicht es Mietinteressenten, die Ausstattung und Grundrissgestaltung noch zu beeinflussen. In allen Geschossen sind Besprechungsräume vorgesehen, die Kommunikation und Austausch fördern. Es können sowohl offene als auch geschlossene Büros realisiert werden. Neben dem einladenden Foyer bietet das Erdgeschoss einen großen Konferenzraum.

Arbeiten mit gutem Gewissen – das lässt sich gut in dieser nachhaltigen Immobilie, bei deren Entwicklung Wert auf natürliche

grüne Außenflächen gelegt wurde. Im Gebäude sorgen verschiedene Smart Solutions für Einsparpotenziale und optimieren den gesamten Betrieb. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das Gebäude über eine Fußbodenheizung mit Wärme, Abluft und Kühlung, den Strom dafür erzeugt die PV-Anlage auf dem Dach. Auf Wunsch der Mieter können recyclingfähige Teppichfliesen eingebaut werden. Für das ganze Gebäude wird die Zertifizierung in Gold der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt.

# Timeline





## Beispielgrundriss EG

Nutzfläche Mietereinheit 1:  
ca. 430 m<sup>2</sup>

Konferenzraum:  
132 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Mietereinheit 2:  
ca. 514 m<sup>2</sup>

Erschließungsfläche:  
ca. 115 m<sup>2</sup>





## Beispielgrundriss 1. OG

Nutzfläche Mieteinheit 1:  
ca. 720 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Mieteinheit 2:  
ca. 350 m<sup>2</sup>

Erschließungsfläche:  
ca. 16 m<sup>2</sup>

Dachterrasse:  
ca. 58 m<sup>2</sup>



## Beispielgrundriss 2. OG

Nutzfläche Mieteinheit 1:  
ca. 720 m<sup>2</sup>

Erschließungsfläche:  
ca. 16 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Mieteinheit 2:  
ca. 350 m<sup>2</sup>





## Beispielgrundriss 3. OG

Nutzfläche Miereinheit 1:  
ca. 620 m<sup>2</sup>

Erschließungsfläche:  
ca. 16 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Miereinheit 2:  
ca. 350 m<sup>2</sup>

Dachterrasse:  
ca. 50 m<sup>2</sup>





# Grundausstattung

## Beleuchtung

- Präsenzmelder +/- tageslichtabhängiger Regelung
- Besprechungsräume dimmbar
- Büros Serienschalter
- Aufschaltung aller Beleuchtungen auf Gebäudeautomation über Dali Schnittstelle
- Präsenzmelder mit tageslichtabhängiger und dimmbarer Regelung

## Mieteroptionen

- z. B. recyclingfähige Teppichfliesen
- Design der Treppenstufen zur Anregung von körperlicher Aktivität
- Wasserfilter in Teeküchen

## Schließsystem

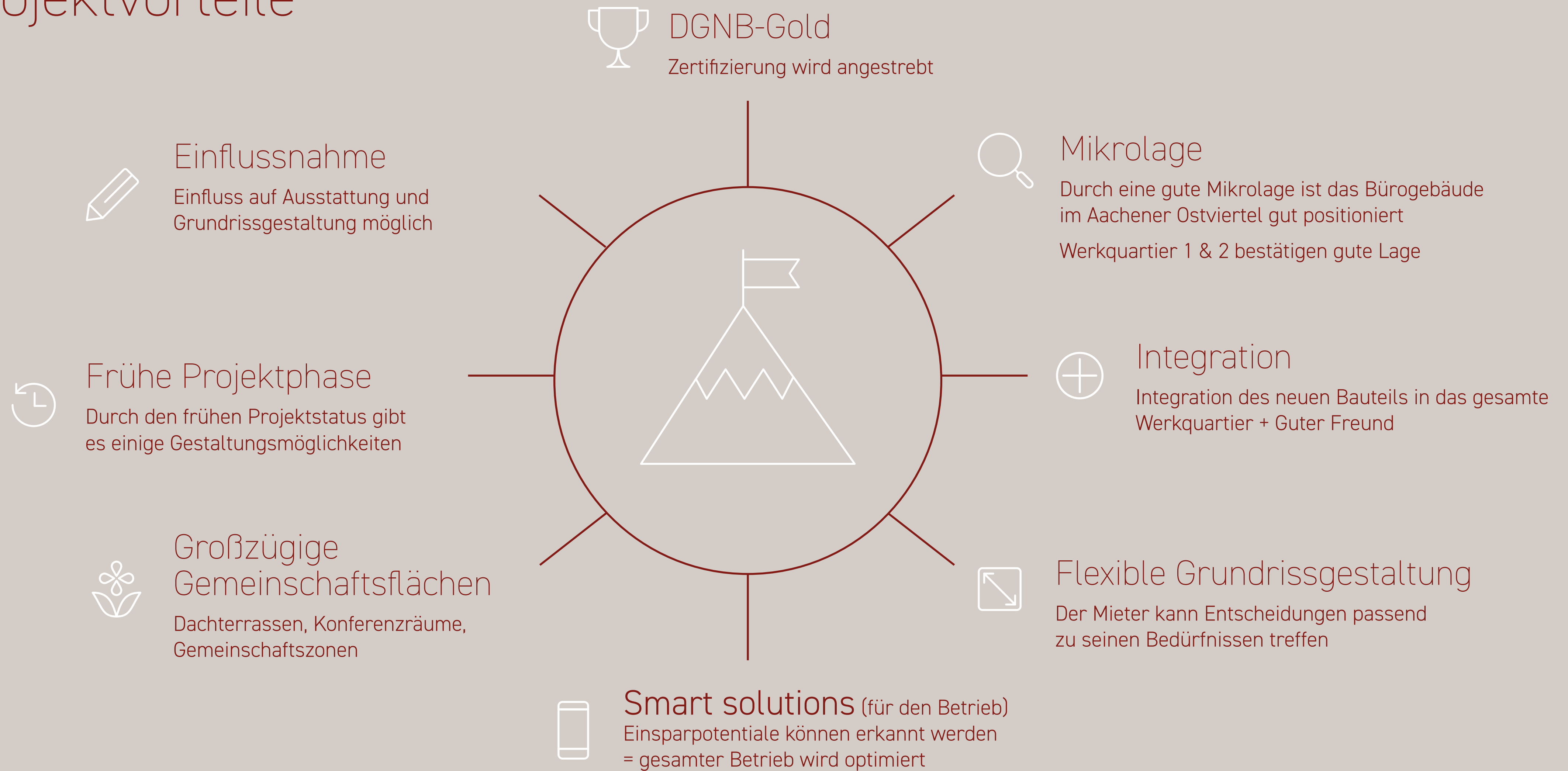
- Digitale Schließzylinder

## TGA/RLT

- Luftwasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- WC-Abluft
- Kühlung Serverraum
- PV Anlage auf dem Dach
- Frei programmierbare DDC-Regler
- Basis für ein Smart Building
- Anlagen-Aufschaltung auf Gebäudeautomation bspw. via Bacnet IP
- Zählwerterfassung auf Mieterebene zur Fernauslesung von Trinkwasser, Heizung, Kühlung, Strom (optional Lüftung)
- Fernauswertung, Energiemonitoring, Benchmarking



# Projektvorteile

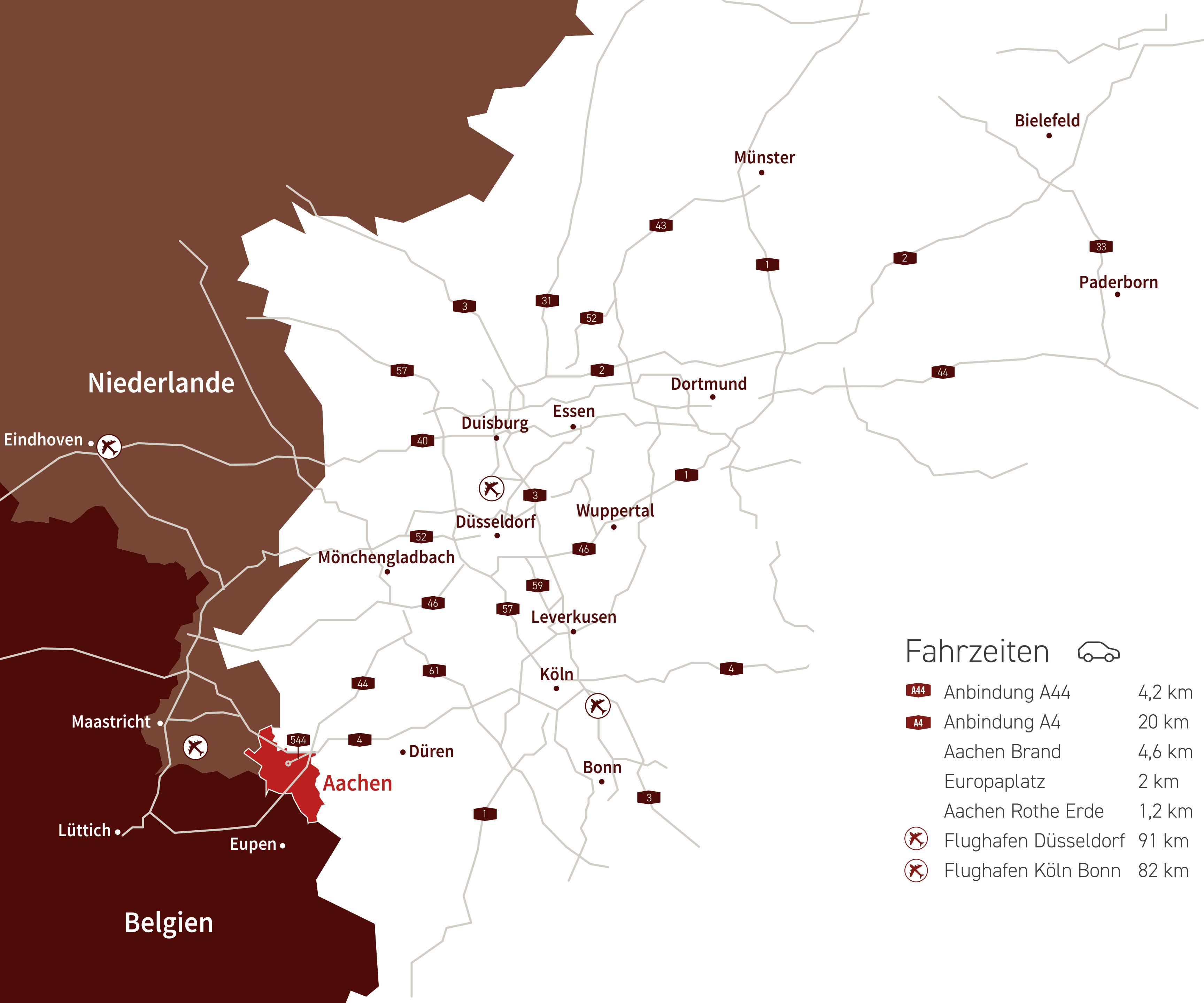


02

Standort

Makrolage  
Mikrolage









# Makrolage

Aachen ist mit rund 250.000 Einwohnern die westlichste Großstadt Deutschlands. Eingebettet ins Dreiländereck mit Belgien und den Niederlanden ist sie Teil der Euregio Maas-Rhein mit einer Gesamtzahl von 3,1 Millionen Menschen.

Maßgebend für die Entwicklung der Kaiserstadt sind neben traditionsreichen Unternehmen wie Philips, Zentis, Lambertz, Lindt & Sprüngli, Grünenthal oder Babor besonders die renommierten Hochschulen, Forschungseinrichtungen und High-Tech-Firmen. Aktuell entwickelt sich Aachen zu einem Hotspot der Elektromobilität. Rund 60.000 Studierende machen die Stadt zu einem lebendigen Hub für junge Ideen. Als Einzelhandels-, Kultur- und Kongressstandort ist Aachen ebenfalls beliebt. Verbunden ist die Kaiserstadt mit den Orten der Städteregion, die sich von Herzogenrath im Norden bis ins idyllische Monschau im Süden erstreckt.

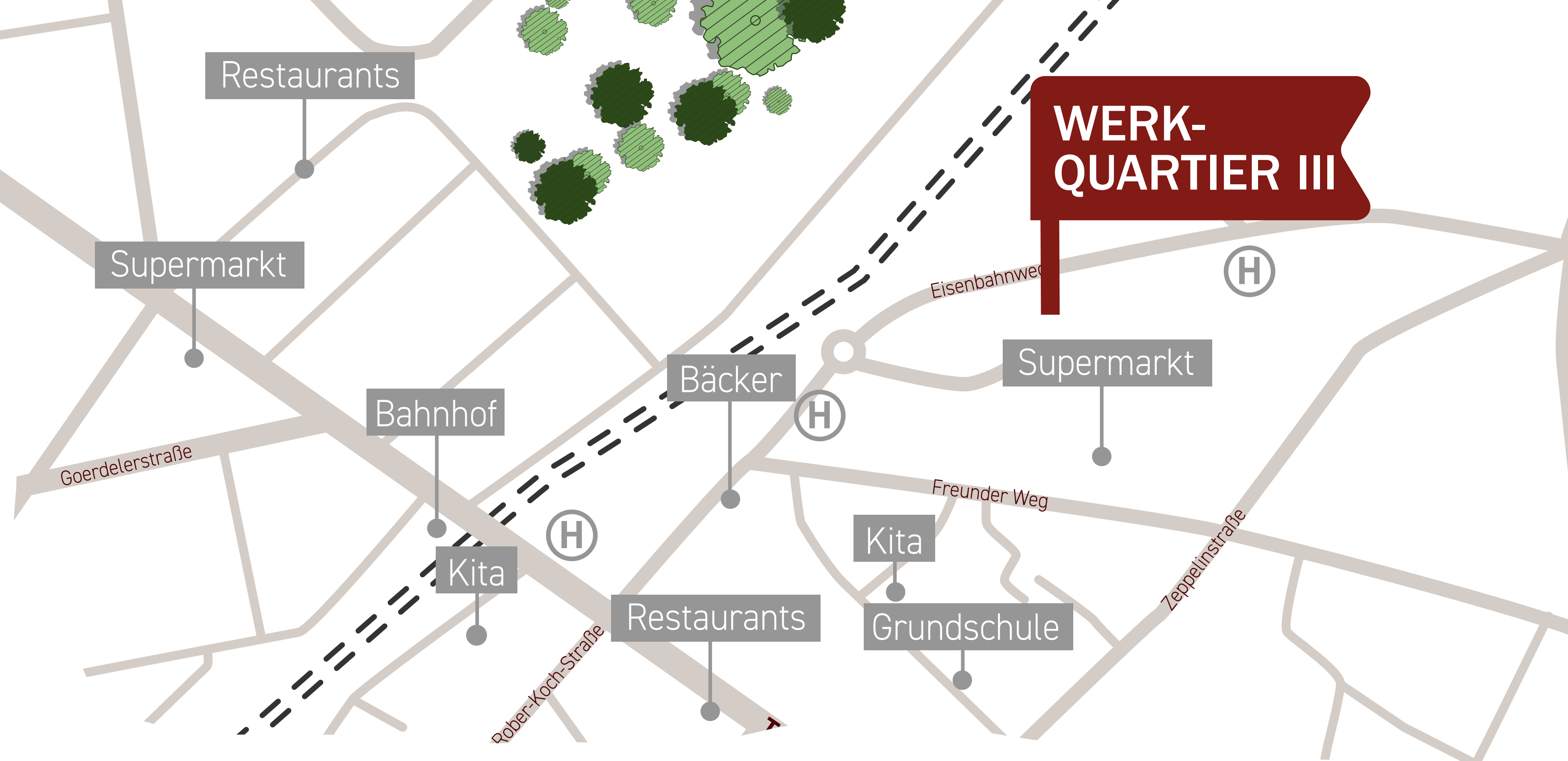
## Fahrzeiten

-  Anbindung A44 4,2 km
-  Anbindung A4 20 km
- Aachen Brand 4,6 km
- Europaplatz 2 km
- Aachen Rothe Erde 1,2 km
-  Flughafen Düsseldorf 91 km
-  Flughafen Köln Bonn 82 km

# Mikrolage

## Nahversorgung < 1 km:

Am Eisenbahnweg gelegen, ist das Projekt eingebettet in ein neues, modernes Quartier mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeitswelten für öffentliche und privatwirtschaftliche Nutzer. Ein Standort für Vorreiter, der viele Erweiterungsmöglichkeiten bietet: Das ganze Viertel entwickelt sich zu einem vitalen, innovativen Ort, in dem Flächen für künftiges Wachstum vorhanden sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Gastronomie-Angebote sowie Sharing-Stationen für Auto (Cambio) und E-Bikes (Velocity) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Grundschule, mehrere Kitas, Ärzte, Bäckereien und ein Fitness-Studio sind ebenfalls fußläufig erreichbar.



### Kindertagesstätte

AWO Kita „Bunte Erde“  
280 m    ⤴ 3 Min  
          🚲 1 Min

Städt. Kita  
550 m    ⤴ 7 Min  
          🚲 2 Min

Kita RoKoKo  
600 m    ⤴ 8 Min  
          🚲 4 Min

### Grundschule

Montessori-Schule  
600 m    ⤴ 7 Min  
          🚲 2 Min

### Restaurant & Imbiss

Insulaner Aachen -  
wechselnder Mittagstisch  
Bismarckstraße 113  
1,7 km    ⤴ 21 Min  
          🚲 6 Min

Fat Baby -  
auch Lieferservice  
Oppenhoffallee 10  
1,7 km    ⤴ 20 Min  
          🚲 6 Min

### Supermärkte & Getränke

Aldi SÜD  
700 m    ⤴ 9 Min  
          🚲 3 Min

Netto  
450 m    ⤴ 6 Min  
          🚲 1 Min

Getränke Hoffmann  
650 m    ⤴ 8 Min  
          🚲 2 Min

### Bäcker

Bäcker Moss  
450 m    ⤴ 5 Min  
          🚲 1 Min

LEO Schumacher  
600 m    ⤴ 7 Min  
          🚲 3 Min





# Mikrolage

## Nah- und Fernverkehr

Der Bahnhof Rothe Erde mit Anschlüssen zum Regionalverkehr und der Euregio-bahn liegt nur fünf Gehminuten entfernt. 18 Buslinien\* fahren im Minutentakt von den fußläufig zu erreichenden Haltestellen in die Aachener Innenstadt sowie in verschiedene Stadtteile und Nachbarorte. Die Autobahnanschlüsse zur A4 und A44 liegen jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt.

### Bahnhof

Bahnhof Rothe Erde  
600 m    ⤴ 7 Min  
                  🚲 3 Min

### Verbindungen:

- RE1 Aachen – Hamm (RRX)
- RE9 Aachen – Siegen
- RB20 Stolberg – Düren
- S19 Aachen– Hennef (Nachts)

### Bushaltestellen

Haltestelle Eisenbahnweg  
120 m    ⤴ 2 Min  
                  🚲 1 Min

Haltestelle Mataréstraße  
300 m    ⤴ 4 Min  
                  🚲 1 Min

### Richtung:

Aachen Innenstadt,  
Eilendorf, Richterich

Haltestelle Bf. Rothe Erde  
600 m    ⤴ 7 Min  
                  🚲 3 Min

### Richtung:

Aachen Innenstadt, Brand,  
Eilendorf, Monschau,  
Lichtenbusch, Stolberg,  
Vaalserquartier, Uniklinik

### \*Bus-Linien:

5, 15, 16, 25, 27, 35, 37, 45,  
46, 55, 65, 66, 125, 135,  
SB66, N1, N60





# Übersichtsplan

## **Guter Freund**

248 Wohnungen:  
70 % davon öffentlich  
geförderter Wohnraum  
30 % freifinanzierte  
Wohnungen

## **Werkquartier 1 + 2**

Aktueller Mieter:  
Hauptzollamt Aachen



03

Nachhaltigkeit

# Nachhaltigkeit

Nachhaltig, verantwortungsvoll, für den Menschen

Als engagierter Projektentwickler sind wir Vorreiter darin, Immobilien im Bau und Betrieb maximal klimafreundlich zu gestalten.

Das Werkquartier 3 wird so realisiert, dass es mit dem Gold-Zertifikat der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) ausgezeichnet wird und die „NH-Klasse“ des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erreicht. Eine zukunftsfähige und wertehaltige Immobilie.

So können Sie als Mieter maximal profitieren: Die Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht den Verzicht auf Gas und Fernwärme und schafft damit die Voraussetzung für einen klimaneutralen Betrieb. Der dafür notwendige Strom wird weitestgehend über die eigene PV-Anlage gewonnen. Absolut smart ist das Monitoring im Gebäude: Verbräuche werden transparent erfasst und optimiert. Im Sommer erfolgt die Kühlung mit umweltverträglichen Kältemitteln und tragen so zu einer verantwortungsvollen Ressourcennutzung bei. So erreicht das Werkquartier 3 den Energiestandard „Effizienzhaus 40“. Die Folge: Sie und Ihre Mitarbeitenden genießen Komfort mit gutem Gewissen und die Nebenkosten werden auf ein Minimum reduziert. Für ein gesundes und schadstoffarmes Arbeitsumfeld mit optimaler messbarer Luftqualität in den Innenräumen sorgen höchste Material-

anforderungen nach den DGNB-Kriterien. Schadstofffrei und auf dem Weg zur Kreislaufwirtschaft: Das erreicht das Werkquartier unter anderem mit der Konstruktion aus Recyclingbeton und einem Innenausbau, bei dem recyclingfähige Materialien Vorrang haben.

Die dadurch im Inneren geschaffene lebendige und natürliche Arbeitsumgebung spiegelt sich auch außen wider: Die Dachbegrünungen und großzügig begrünte Außenanlagen mit heimischen, insektenfreundlichen Pflanzen sind ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. So übernehmen wir Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume.

## Fakten

### Auszeichnungen

DGNB Gold und Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

### Energiestandard

„KfW 40 Standard“

### Besonderheiten

- Klimaneutraler Betrieb möglich
- PV-Anlage
- DGNB Gold
- Energieversorgung: Luft-Wasser-Wärmepumpe



KfW-40

EffizienzHaus





# WERK- QUARTIER III

## Ansprechpartner

### **Iulia Kallipossis-Pompino**

Projektleitung  
Architektin

T. +49 (0)241 1895 180  
F. +49 (0)241 1895 199  
ikallipossis@landmarken.de

## Bauherr

**Guter Freund Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG**

---

### **Haftungsbegrenzung:**

Alle Inhalte dieser Broschüre wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Die Inhalte und Daten beruhen auf dem Kenntnisstand März 2023.

### **Bildrechte:**

rendertaxi architektur . visualisierung

### **Architektur:**

pbs architekten

**LANDMARKEN** 

## Projektentwicklung

### **Landmarken AG**

Karmeliterhöfe  
Karmeliterstraße 10  
52064 Aachen

T. +49 (0)241 1895-100  
F. +49 (0)241 1895-199  
info@landmarken.de  
www.landmarken-ag.de

### **Vorstand:**

Anke Tsitouras, Jens Kreiterling

### **Vorsitzender des Aufsichtsrats:**

Norbert Hermanns

### **Sitz der AG:**

Aachen  
Amtsgericht Aachen, HRB 15071  
UST-Nummer: DE 252.619.629

---

**Stadtmarken** 

## Quartiersmanagement

### **Daniel Huppertz**

Property Manager

T. +49 (0)160 96440842  
dhuppertz@stadtmarken.de

### **Stadtmarken GmbH**

Technologiezentrum am  
Europaplatz  
Dennewartstraße 25-27  
52068 Aachen

T. +49 (0)241 963-1100  
F. +49 (0)241 1995-199  
info@stadtmarken.de  
www.stadtmarken.de