

# e+KUBATOR Mieten & Nebenkosten, Einheit 0.4

Der e+KUBATOR ist ein Bürogebäude für junge und nachhaltig orientierte Unternehmen auf dem Heidelberg Innovation Park. Die Heidelberger Energiegenossenschaft schafft dort eine Anlaufstelle und ein Kompetenzzentrum für die Energiewende in Heidelberg. Auch weitere passende Mieter sind im Gebäude willkommen.



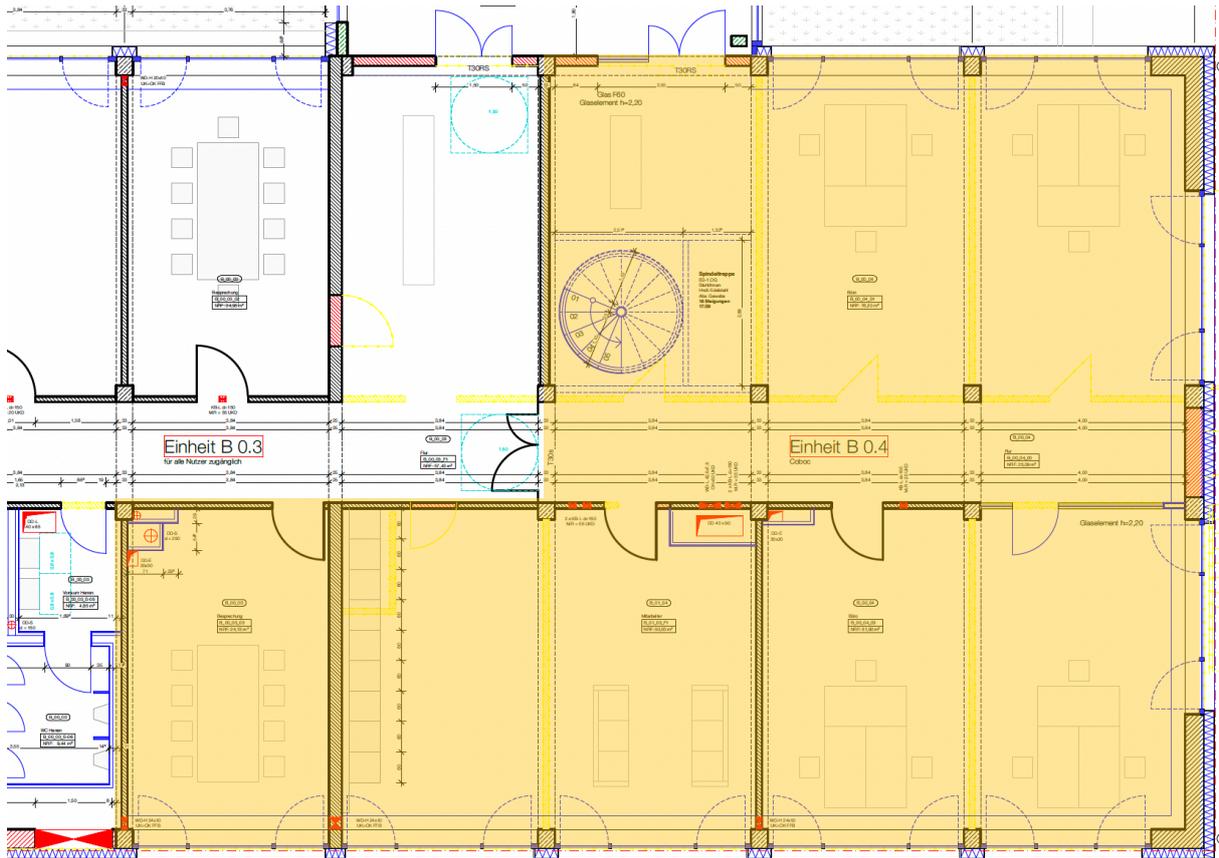
- Es gibt einen Aufzug, der es ermöglicht alle Nutzungseinheiten barrierefrei zu erschließen.
- Es gibt je Geschoss geteilte Sanitärräume (WCs, Duschen), die durch einen allgemein zugänglichen Flur zwischen dem zentralen Treppenhaus des Altbaus und dem neuen Treppenhaus des Neubaus erschlossen sind.
- In diesem Bereich befinden sich auch allgemein buchbare Meetingräume. Für diese hat jeder Mieter ein Freikontingent (das über die Miete abgedeckt wird) und kann bei Bedarf weitere Flächen zubuchen.
- Die Büroeinheiten werden bezugsfertig vermietet. Das beinhaltet weiß gestrichene Decken und Wände, einen fertigen Bodenbelag, Schalter und Beleuchtung (Pendelleuchten in den Büros, Stromschienen ohne Leuchtmittel in den offenen Bereichen, Auslassdosen in den individualisierbaren Sonderbereichen), Brüstungsverkleidungen und einen außenliegenden sommerlichen Wärmeschutz (Stoff-Screens).

## Mieten

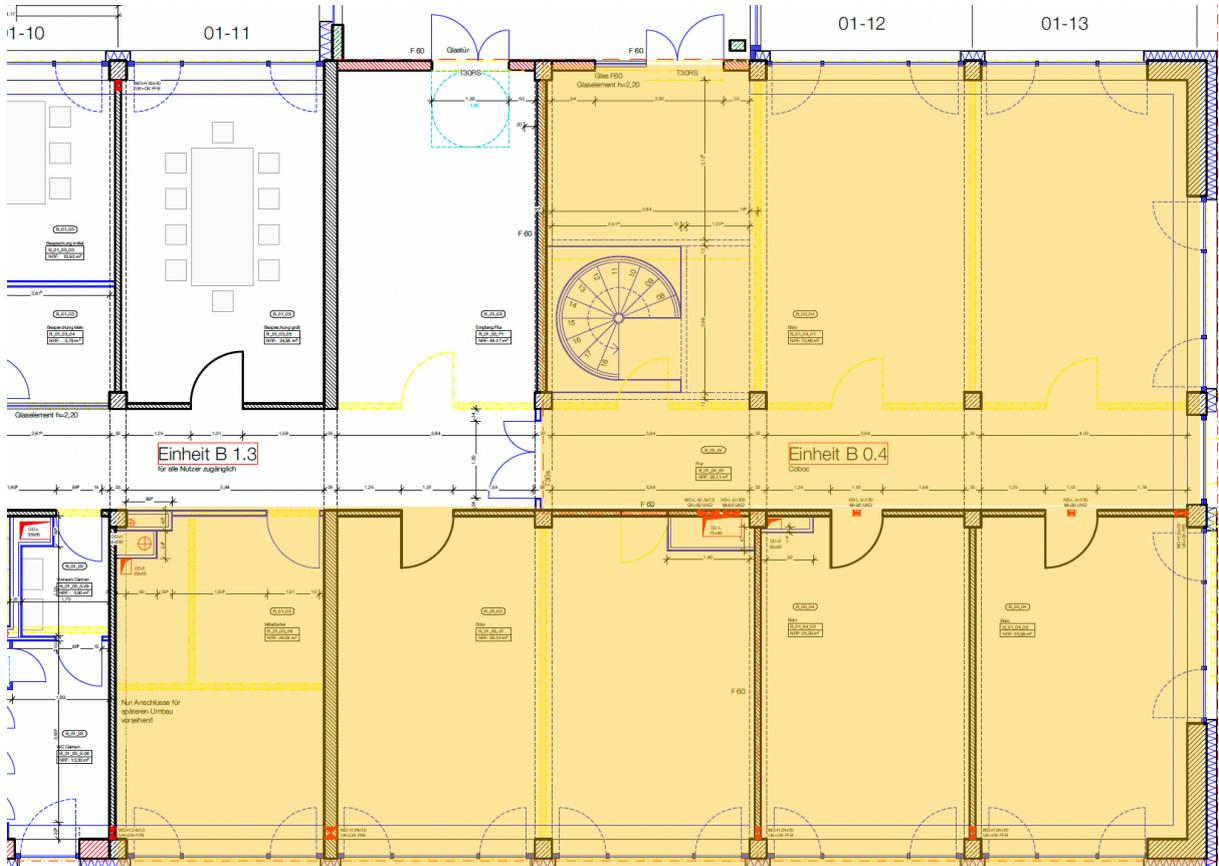
Die mietrelevante Fläche der Mieteinheit besteht aus der exklusiv nutzbaren Mietfläche sowie einem Anteil an der gemeinschaftlichen Mietfläche (Sanitärkern im Altbau).

Vorläufige Kalkulation der Mieten, fix für 5 Jahre:

- Büro, Mitarbeiterküchen, Zusatzflächen (Sanitär, etc.): 17,30 €/m<sup>2</sup> ca. 482 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze (freiliegend bzw. überdacht): 120 bzw. 150 € je Stellplatz



Auszug Plan EG: Orange hinterlegt, Fläche NO.4. 228 m<sup>2</sup> Bürofläche

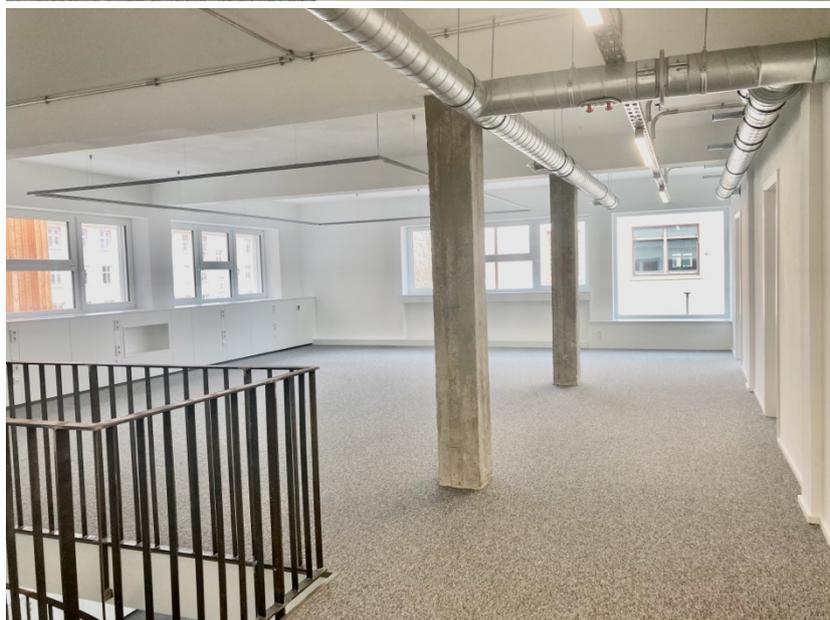
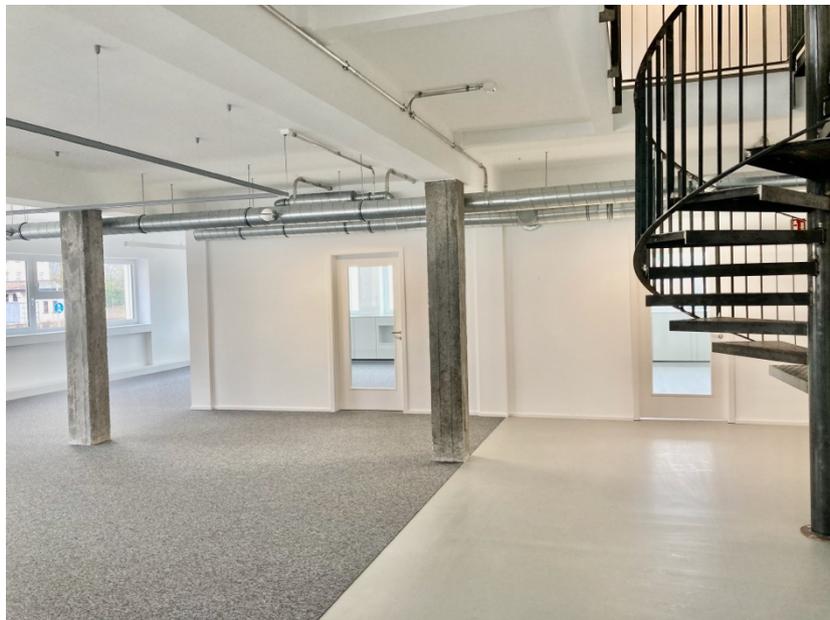


Auszug Plan 1. OG: Orange hinterlegt, Fläche NO.4, 223 m<sup>2</sup> Bürofläche

Fläche Nutzungseinheit 0.4 (Büros und Mitarbeiterküche): ca. 228 m<sup>2</sup> im EG und 223 m<sup>2</sup> im 1.OG zzgl. anteilige Zusatzflächen 31 m<sup>2</sup> (insb. Sanitär), insgesamt 482 m<sup>2</sup>.

Inklusive Leistungen in den genannten Mieten:

- Mitbenutzung Meetingräume, Nutzungseinheit 0.4, 870 Punkte pro Monat
  - o 250 Punkte entspricht: ~ 50 qm Meetingraum je Halbtage (Vormittag / Nachmittag)
  - o 100 Punkte entspricht: ~ 25 qm Meetingraum entspricht je Halbtage (Vormittag / Nachmittag)
  - o 60 Punkte entspricht: ~ 15 qm Meetingraum entspricht je Halbtage (Vormittag / Nachmittag)
  - o 20 Punkte entspricht: ~ 6 qm Meetingraum entspricht je Halbtage (Vormittag / Nachmittag)
- Mitbenutzung Garten (insgesamt etwa 240 m<sup>2</sup> Gartenfläche)
- Nutzung der Fahrradstellplätze
- ÖPNV-Zuschuss für die Mitarbeiter (25 % des Deutschland-Tickets)
- Nutzung Schließsystem (hier wird es eine kleine Kautions je Transponder geben)





## Nebenkosten

Der Bestandsbau wird mit dem „KfW-Effizienzstandard 40 EE“ auf den höchsten KfW-Standard für Bestandsgebäude in Sachen Energieeinsparung saniert. Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage, wodurch günstiger Strom erzeugt wird und nutzt zur Spitzenkühlung im Sommer eine Grundwasserwärmepumpe. Damit wird einerseits der Energieeinsatz reduziert und andererseits die Energiegewinnung zu guten Teilen auf vor Ort gewonnene Energie abgestellt. Das sichert langfristig niedrige Nebenkosten.

Nebenkosten Schätzung: Aktuell schätzen wir Nebenkosten in Höhe von 2,20 € pro Quadratmeter. Wir sind guter Dinge, dass diese real etwas niedriger liegen. Die tatsächlichen Nebenkosten werden dann in der jährlichen Nebenkostenabrechnung im Detail dargelegt.

Der Abschluss eines Vertrags zur Internetnutzung mit einem Anbieter ist Sache des Mieters. Hierfür steht dem Mieter ein Glasfaseranschluss in der Nutzungseinheit zur Verfügung. Die Anbindung der in der Nutzungseinheit verlegten LAN-Kabel mit einem Switch obliegt dem Mieter.

Der Abschluss eines Vertrags zur Stromnutzung ist ebenfalls Sache des Mieters. Er muss hierfür ein günstiges Angebot mit dem lokal erzeugten Strom vom Dach nutzen.

## Besonderheiten des Gebäudes

Bei der Planung wurde versucht alle Facetten von Nachhaltigkeit im Bau und Gebäudebetrieb bestmöglich zu berücksichtigen. Das führt zu günstigen Betriebskosten (Neubau im Passivhausstandard und Bestand im KfW40 Standard), obwohl gleichzeitig eine hochwertige Gebäudetechnik verbaut ist. Diese umfasst die Möglichkeit der angenehmen Verschattung der Arbeitsplätze mittels Stoff-Screens, eine Spitzenkühlung der Büroräume mittels Grundwasser im Sommer, die Anbindung an eine Lüftungsanlage zusätzlich zur Fensterlüftung in jedem Büro und die Heizung im Winter mittels Umluftkonvektoren. Für die PKW-Stellplätze stehen e-Ladesäulen zur Verfügung, es gibt ein Fahrradparkhaus mit vielen

Stellplätzen, Duschen für Radfahrende und die Möglichkeit ein Viertel der Kosten für das Deutschlandticket der Mitarbeitenden von der Miete abzuziehen.

Der e+KUBATOR ist ein herausragendes Praxisbeispiel für nachhaltiges Bauen im Gewerbesegment.

Die gestalterische Gesamtkonzeption des Gebäudes wurde ausgehend von Nutzerbedürfnissen geplant. Neben den Büroflächen gibt es daher eine Cafeteria mit Außenbereich, zusätzlich einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenbereich, Multifunktionsräume für Firmenveranstaltungen sowie zubuchbare Meetingräume. Ziel ist es, allen Personen im Gebäude ein einzigartiges Nutzungserlebnis zu ermöglichen und auch innerhalb des Gebäudes eine Plattform für Austausch zu schaffen.

Diese Besonderheiten sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Gebäudeeigentümer selbst Teile des Gebäudes nutzt und diese Konzeption ermöglicht hat.