EWB
Esslinger Wohnungsbau GmbH

Exposé Gewerbefläche

Kindertagesstätte

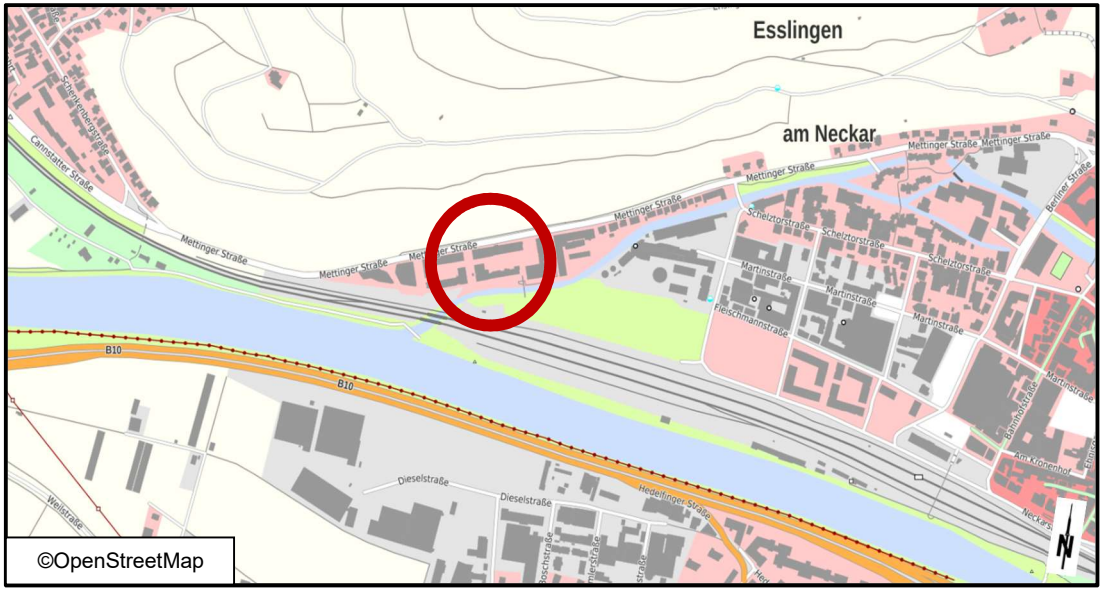
Mettinger Straße 123

73728 Esslingen am Neckar

Makrolage

Etwa zehn Kilometer südöstlich von Stuttgart liegt die Große Kreisstadt Esslingen am Neckar.

Esslingen am Neckar ist die größte Mittelstadt Baden-Württembergs und zählt derzeit knapp 94.000 Einwohner. Sie ist durch die B10, die B313 sowie die A8 ideal an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Der internationale Flughafen Stuttgart (STR) und die Neue Messe sind ca. 10 km entfernt.



Esslingen am Neckar wurde erstmals im achten Jahrhundert urkundlich erwähnt, war lange freie Reichsstadt und wurde 1802 in das Herzogtum Württemberg eingegliedert. Im Jahr 2027 feierte die Stadt ihr 1.250-jähriges Bestehen.

Die Industrialisierung im 19. Jahrhundert führte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und prägte das Bild der Stadt. Esslingen ist nicht nur Fachwerk- und Mittelalter-Stadt, sondern auch erfolgreiche Industrie- und Ingenieurstadt.
Esslingen und nicht etwa das angrenzende Stuttgart war der Motor der industriellen Entwicklung Württembergs. Bis heute entwickeln und produzieren hier Firmen von Weltruf: Citizen Machinery Europe GmbH, Mercedes-Benz Group AG, Eberspächer Climate Control Systems GmbH, Festo AG & Co. KG, Hengstenberg GmbH & Co. KG oder Index-Werke GmbH & Co. KG. Automobil- und Maschinenbau sowie Elektrotechnik bilden das Rückgrat der Esslinger Wirtschaft. Den dringend benötigten Nachwuchs rekrutiert sie zum Teil gleich nebenan. In Esslingen sitzt eine der bundesweit besten Technikhochschulen, in Fachkreisen gilt der inoffizielle Titel „Esslinger Ingenieur“ als Auszeichnung.

Esslingen wird derzeit von zahlreichen positiven städtebaulichen Neuordnungen geprägt. Sei es durch die Neue Weststadt als erstes klimaneutrales Stadtquartier, die Neugestaltung / Überbauung des alten Busbahnhofes und des Schlachthausareals als auch durch die Teilnahme an verschiedenen IBA 2027 Beiträgen (Flandernhöhe, Tobias-Mayer-Quartier).

Mikrolage

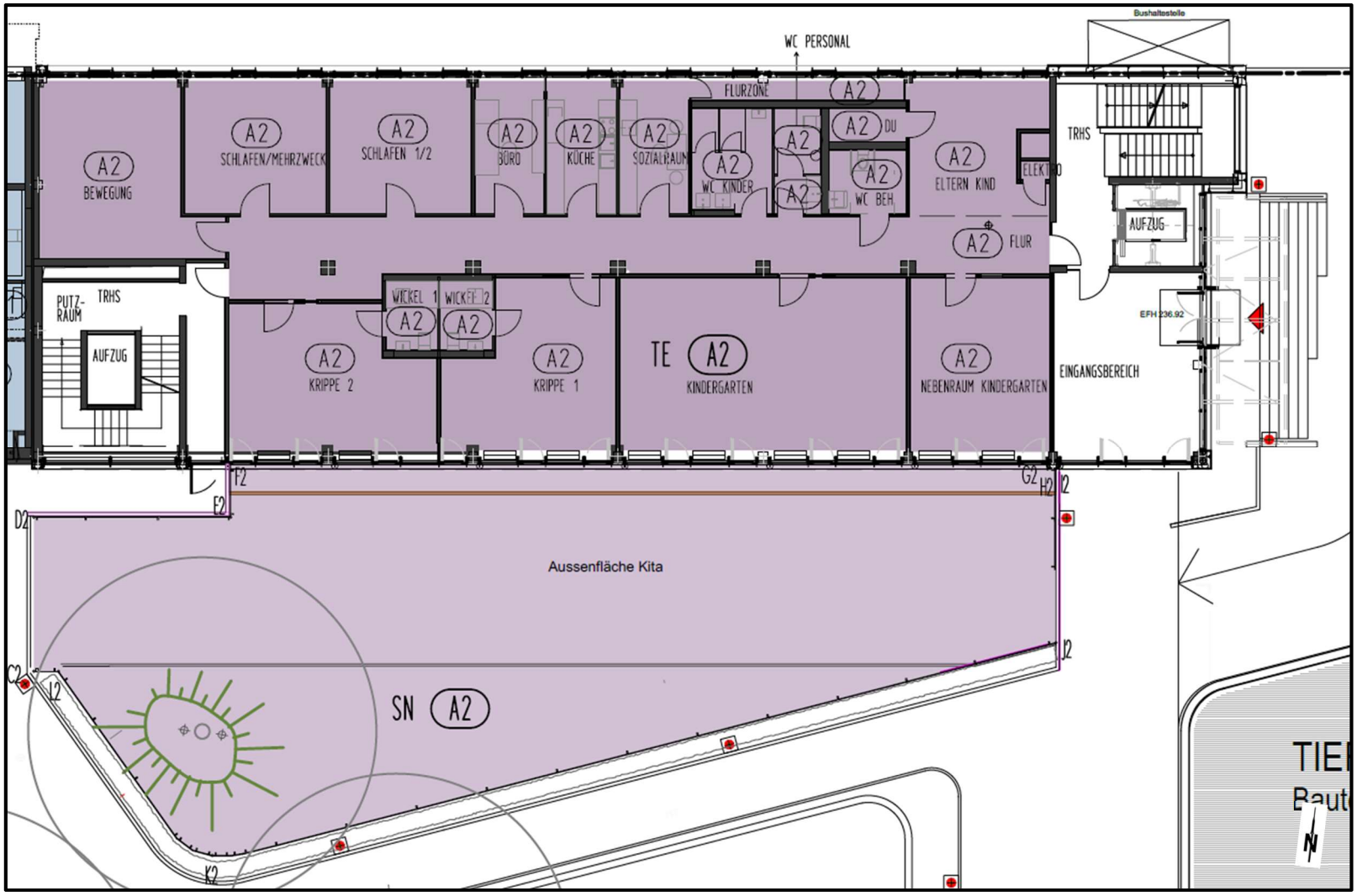
Verkehrsgünstig gelegen an einer der wichtigsten, stadteinwärts führenden Straßen liegt das „Hengstenberg-Areal“. Ein durchaus idyllischer Ort: Backsteingebäude mit dem Charme der ehemaligen Industriearchitektur kombiniert mit modernen und funktionalen Bürogebäuden. Die unmittelbare Nachbarschaft des neugestalteten Neckaruferparks und des Neckartal-Radwegs sowie die hohen Weinberge entlang der Mettinger Straße bieten zudem ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Umfeld.

Der ehemalige Stammsitz der Firma Hengstenberg, die mittlerweile mit ihrer Verwaltung wieder zurückgekehrt ist, wurde durch die Esslinger Wohnungsbau GmbH zu einem attraktiven Quartier umgewandelt. Durch Sanierung von Bestandsgebäuden und das Schaffen neuer Gebäudekomplexe konnte eine Vielzahl an Nutzungen vereint werden: In den neu geschaffenen Flächen sind so, neben den üblichen Büronutzungen, zwei Studierenden-Wohnheime, die Volkshochschule Esslingen, ein Gastronomiebetrieb, ein Premium Fitnessstudio und ein Fahrradgeschäft untergebracht.

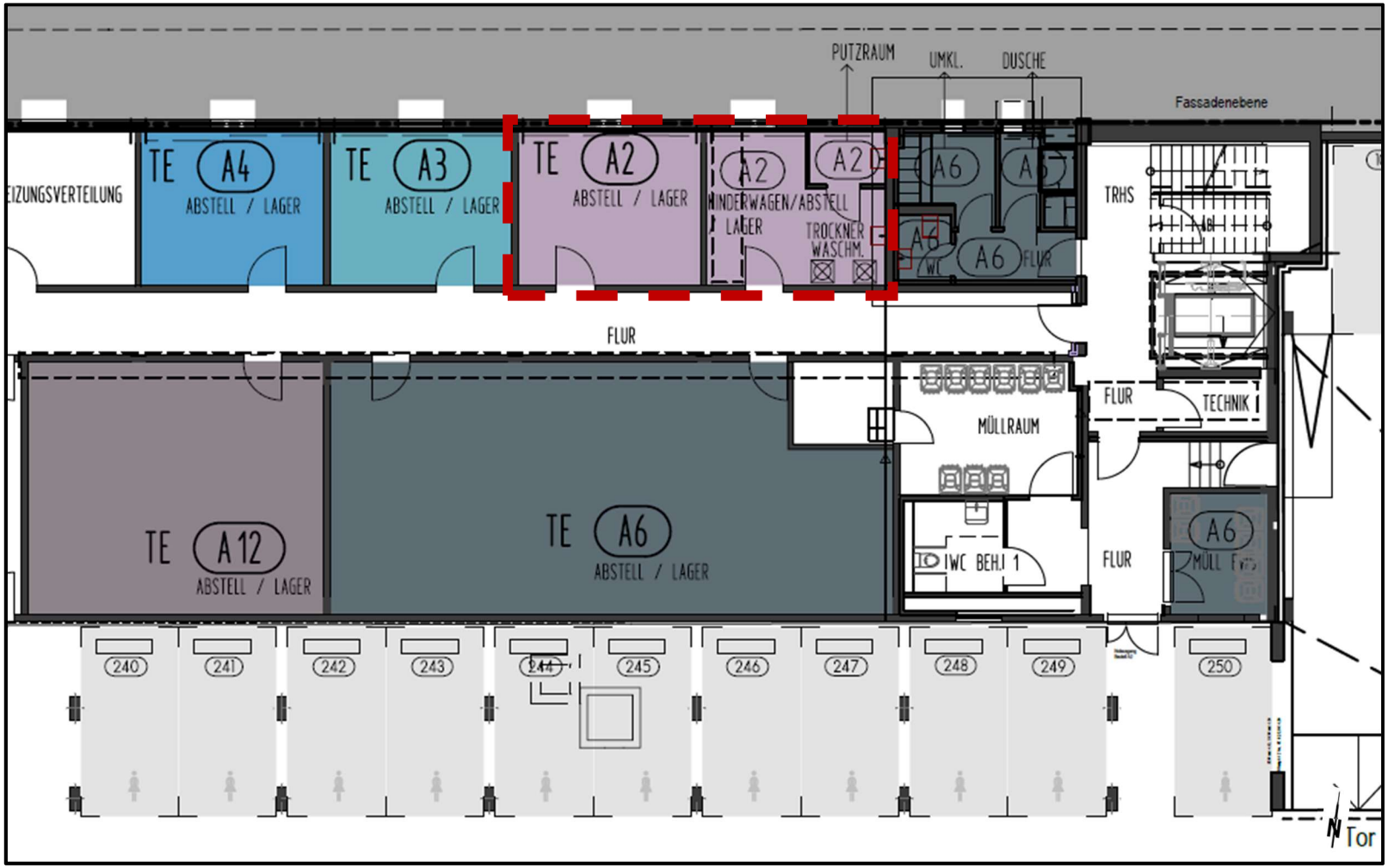
Das „Hengstenberg-Areal“ verfügt über eine öffentliche, kostenpflichtige Tiefgarage mit über 400 Stellplätzen. Über den TG-Betreiber können auch dauerhaft Stellplätze angemietet werden. Die Bushaltestelle der Linie 101 findet man direkt vor der Haustüre.

Das Objekt „Mettinger Straße 123“ wurde im Rahmen der Neubebauung 2014 fertig gestellt. Aktuell sind in dem Gebäude unterschiedliche Büronutzungen, eine Zahnarztpraxis und eine Kindertagesstätte zu finden.

Grundriss EG



Grundriss UG



Ausstattung

- Bodentiefe Glasfenster (Metall-/Glasfassade)
- Tragkonstruktion Stahlbeton
- Trennwände teilweise Gipskarton bzw. Mauerwerk / Stahlbeton
- Aufzugsanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Die Räumlichkeiten und Sanitäranlagen sind hochwertig mit Fliesen- und Parkettboden ausgestattet

- Die Beheizung des „Bauteils A“ erfolgt per Nahwärme über eine Heizzentrale mit Gasbrennwertkessel
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze (direkt bei TG-Betreiber anzumieten)
- Zentrale Brandmeldeanlage

Details

Objekt	Kindertagesstätte, EG, TE A2
Adresse	Mettinger Straße 123, 73728 Esslingen am Neckar
Baujahr	2014
Flurstück	15594
Miteigentumsanteile	2.174 / 100.000
Flächenaufteilung	386,48 m² Grundfläche 339,70 m² Außenfläche (Sondernutzungsfläche) 40,19 m² Lager im UG
Grundstücksgröße gesamt	8.990 m² (WEG der Bauteile A, B, C und D)
Mietfläche gem. Mietvertrag	420,00 m²
Nettokaltmiete p.a.	73.371,24 € (wertgesichert per Indexierung)
Beginn Mietvertrag	01.04.2014
Laufzeit Mietvertrag	31.03.2034 (mit einer mieterseitigen Option 2 x 5 Jahre)
Mieter	Giant Leap GmbH & Co. KG (betreibt deutschlandweit an 16 Standorten bilinguale Kinder-Ganztagesbetreuung mit verlängerten Öffnungszeiten)
Kaufpreis	auf Anfrage

Details

Mettinger Straße 123 (Ansicht Nordost)

Hauseingang

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009

Gültig bis: 14.12.2025 — 1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Neubau Nichtwohngebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Mettinger Straße 123, 73728 Esslingen am Neckar	
Gebäudeteil	Hengstenbergareal Ostflügel	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Wärmeerzeuger [1]	2014	
Baujahr Klimaanlage [1]		
Nettogrundfläche [2]	3183.0 m²	
Erneuerbare Energien	keine	
Lüftung	Fensterlüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	✓ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushang b. öff. Gebäuden ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche**.

✓ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 4)**.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ✓ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Dipl.-Ing. (FH) Gutbrod
Gutbrod Bau Physik GmbH
Eichendorffstr. 16
71706 Markgröningen

14.12.2015 (Datum) ..... (Unterschrift des Ausstellers)

[1] Mehrfachangaben möglich [2] Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

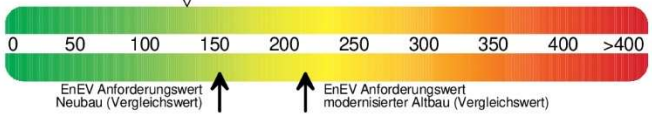
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Adresse, Gebäudeteil: Mettinger Straße 123, 73728 Esslingen am Neckar, Hengstenbergareal Ostflügel — 2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz"

Dieses Gebäude: 130.2 kWh/(m²a)

CO_2-Emissionen [1] 27.9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 130.2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 153.7 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ✓ eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) _ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV
✓ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell")
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für: Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [4]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Strom-Mix	0.5	---	15.2	---	---	15.7
Erdgas H	74.6	---	---	---	---	74.6
	---	---	---	---	---	---

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m²·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [4]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	52.3	---	15.2	---	---	67.5
Endenergie	75.1	---	15.2	---	---	90.3
Primärenergie	82.7	---	43.5	---	4.1	130.2

Ersatzmaßnahmen [3]

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG
✓ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG
Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15.0 % verschärft.

Primärenergiebedarf
Verschärfter Anforderungswert 130.6 kWh/(m²·a).

Wärmeschutzanforderungen
✓ Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Hauptnutzung	3183.0	100.0
2		---	---
3		---	---
4		---	---
5		---	---
6		---	---
☐	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche.

[1] freiwillige Angabe [2] bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
[3] nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz [4] nur Hilfsenergiebedarf

Kontakt

Ihre Ansprechpartnerin:

Andrea Schwarzer
Abteilung Liegenschaften / Finanzierung
Esslinger Wohnungsbau GmbH
Mettinger Straße 135
73728 Esslingen
Telefon: +49 (0)711 / 93 18 84 - 72
E-Mail: a.schwarzer@ewb-es.de

Stand: 11.08.2022

Kein Maklerauftrag (Direktvertrieb durch Eigentümer)
- provisionsfrei -

Haftungsausschluss

Das Angebot erfolgt freibleibend. Dies bedeutet, dass die EWB nicht verpflichtet ist, das Objekt aufgrund dieses Angebots überhaupt oder an einen bestimmten Interessenten zu veräußern. Die EWB übernimmt keine Garantie für die Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung. Das Gebäude wird in dem bestehenden Zustand verkauft.

Für die Angaben im Exposé kann ausdrücklich keine Garantie übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Änderungen, die genehmigungsfrei bzw. ohne Baugenehmigung vorgenommen wurden und möglicherweise aus den beim Baurechtsamt einzuholenden Plänen nicht ersichtlich sind. Eine Haftung der EWB für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.

Abgebildete Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Illustrationen sind als freie künstlerische Darstellung zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind lediglich die beurkundeten Unterlagen des Notars.