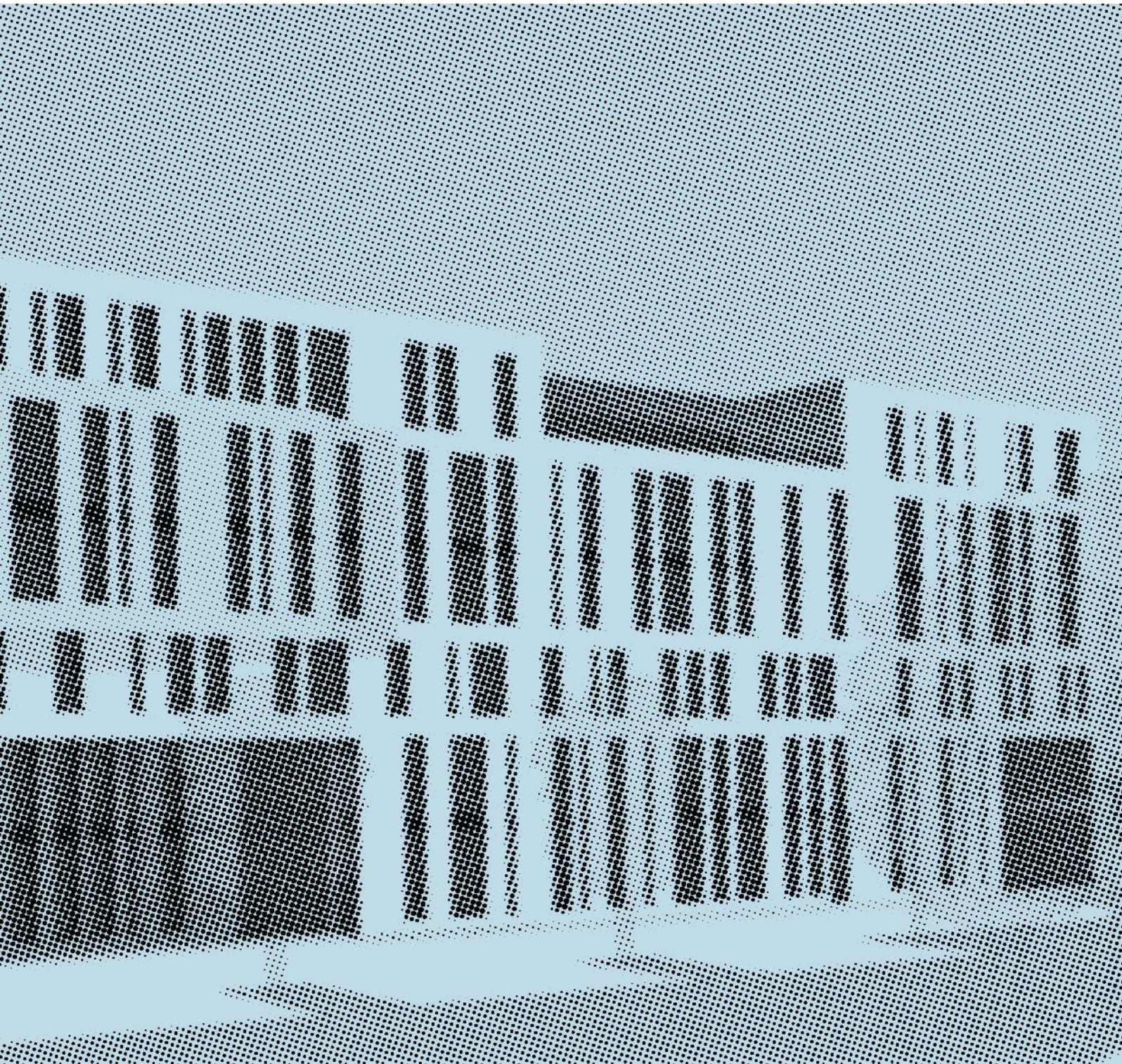




# BERLINER CARREE

Berliner Carree ■ Darmstadt



„Du bist verrückt, mein Kind, du musst nach Berlin.“

Franz von Suppé



# BERLINER CARREE

Blüte. Baukunst. Lebensart - mitten in Darmstadt



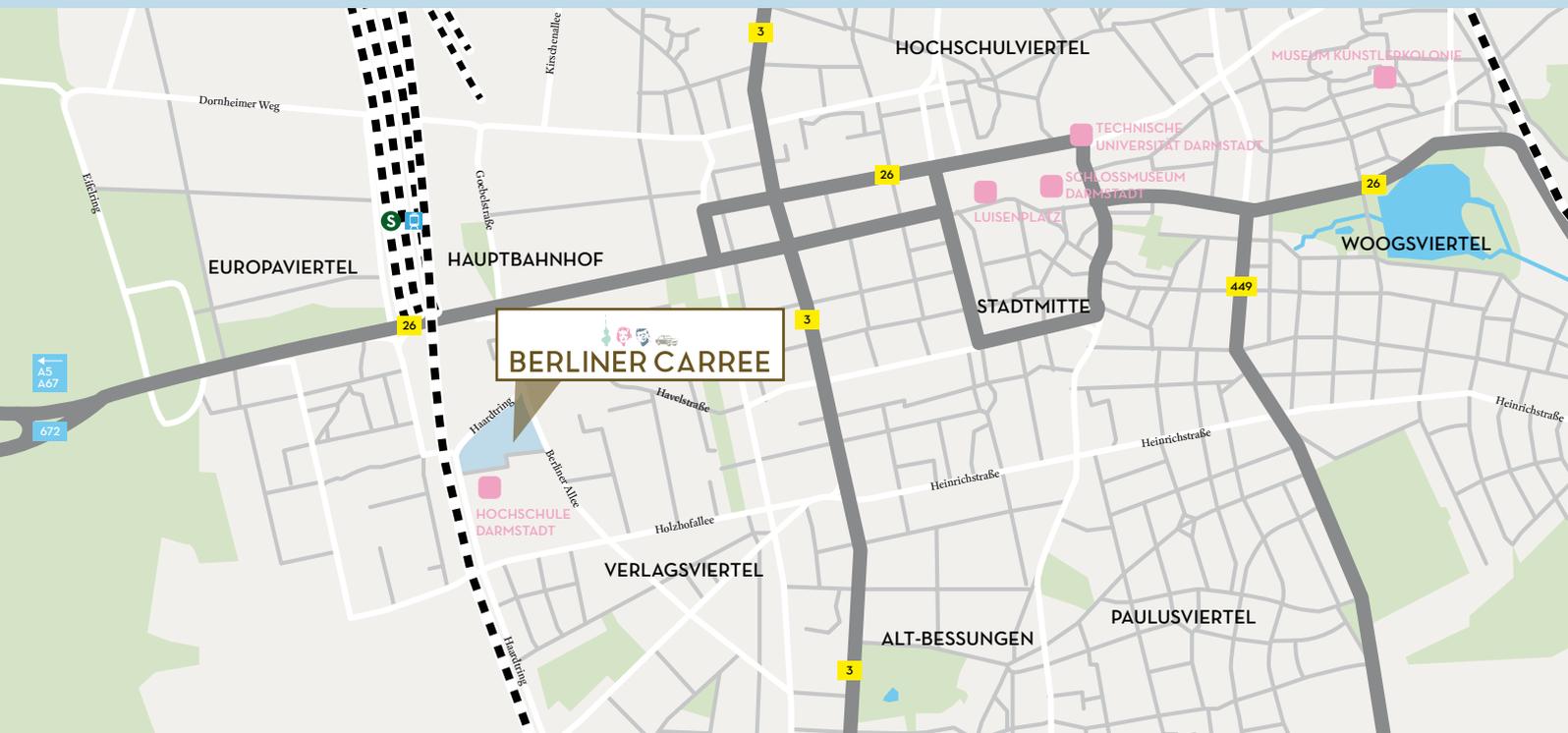
Das Berlin der 50er- und 60er-Jahre erfindet sich während des Wiederaufbaus förmlich neu. Die pulsierende, von Optimismus und Lebensfreude geprägte Stimmung ist überall zu spüren: Neue Wohn- und Geschäftshäuser, Büros und Läden entstehen. In zahlreichen Cafés, Restaurants und Bars genießen die Berliner das Leben wieder in vollen Zügen.

Ähnlich wie das Berlin jener Zeit, erfindet sich das Verlagsviertel in Darmstadt neu. In den 50er-Jahren entstand es baulich und funktional als ein Symbol des Wiederaufbaus und

der Wirtschaftswunderjahre. Durch die Vision einer rauchfreien Industrie siedelten sich viele Verlage und Druckereien an. Mit Beginn des digitalen Zeitalters sank die Nachfrage nach Druckerzeugnissen, sodass der letzte Betrieb 2009 genau an diesem Ort schloss. Seitdem befindet sich das Verlagsviertel erneut im Wandel.

Das neue Berliner Carree ist ein Ort, an dem dieser Wandel besonders deutlich wird.

„Dat is ja  
zentral gelegen.“



## DAS VERLAGSVIERTEL

Vom Berliner Carree kurze Distanzen von A nach B



Nie war ein Flecken Berlin so leicht zu finden. Das Berliner Carree befindet sich inmitten des Verlagsviertels direkt südlich an der zentralen Zufahrtsstraße nach Darmstadt hinein.

Ruck, zuck lassen sich sämtliche Ziele in Darmstadt und Umgebung erreichen. Die Innenstadt und das Darmstädter Autobahnkreuz an der A 5 und A 67 liegen direkt vor der Tür. Der Flughafen Frankfurt befindet sich nur 15 Fahrminuten entfernt. Nur einen Fußweg von fünf Minuten benötigen Berufspendler

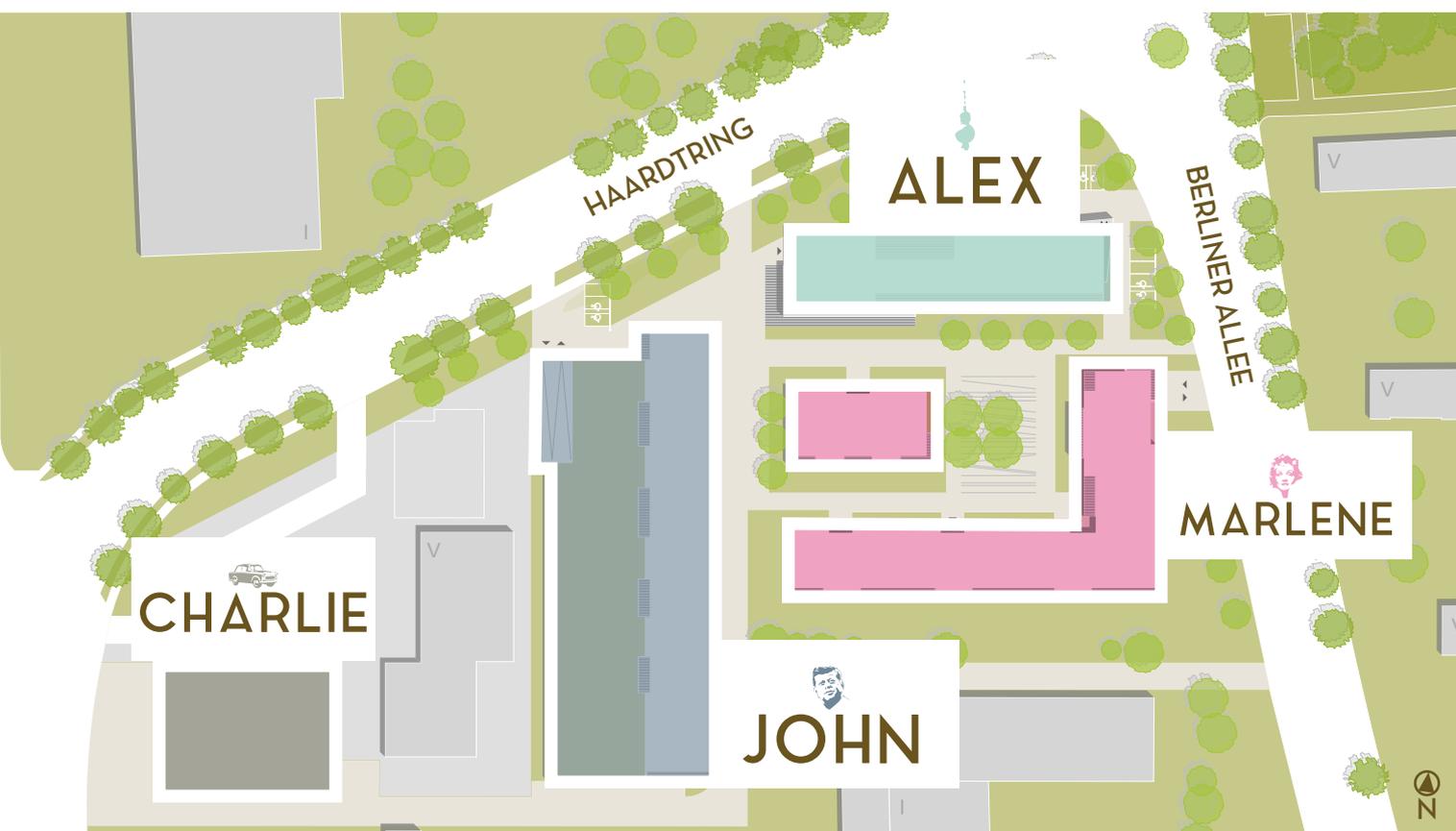
und Besucher vom Darmstädter Hauptbahnhof zum Berliner Carree. Ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz versteht sich von selbst.

Büros, Gewerbe, Forschungseinrichtungen, die Fachhochschule Darmstadt, die freie Montessori-Schule und Wohngebiete machen das Verlagsviertel zu einem überaus lebendigen Mischgebiet. Grünzüge, Parkanlagen mit Spielplätzen, ein neuer Supermarkt und eine Bäckerei sowie ein Fitnessstudio und Dienstleistungen komplettieren das Angebot.



# BERLINER CARREE

Leben und Arbeiten an einem Ort



Im Berliner Carree, zwischen Haardtring und Berliner Allee, ist jetzt die Zeit reif für eine neue Blüte, moderne Baukunst, frische unternehmerische Ideen und individuellen Wohnkomfort.

Auf dem 16.000 Quadratmeter großen Areal entsteht ein neues urbanes Quartier zum Wohnen und Arbeiten. Als markante Solitärgebäude in einer offenen Baustruktur geplant und rechtwinkelig angeordnet, verzahnen sich die einzelnen Gebäude mit den Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und stellen so Bezüge zum öffentlichen Raum her. In einer gemeinsamen Tiefgarage stehen genügend Stellplätze bereit.

ALEX, MARLENE, JOHN und CHARLIE – allesamt Berliner Ikonen – repräsentieren zusammen das Ensemble Berliner Carree.

Aus Richtung Berliner Allee wird als Erstes das Gebäude „ALEX – Wohnen und Arbeiten“ zum interessanten Blickfang des Carrees. Dort befinden sich Büros- und Praxisflächen, Service-Apartments sowie ein Café-/Bäckereikonzept und eine weitere Ladenfläche.

Im Osten und Süden des Areals haben Eigentumswohnungen in den Gebäuden MARLENE ihren Platz. Charakterstark und beständig präsentiert sich JOHN, der Gebäuderiegel mit Mietwohnungen und Supermarkt. Im Westen liegt das Parkhaus CHARLIE.



„Junge, deine  
Welt ist im ALEX.“

# LEBEN UND ARBEITEN IM ALEX

Hochwertige Büroflächen und Service-Apartments



## STIL LEBEN. STIL ARBEITEN.

Aufschwung für neue Ideen

Mittendrin und zentral steht der Alexanderplatz für einen der meist besuchten Orte Berlins. Da lag es nahe, das Herzstück und Entree des Berliner Carrees ebenso zu benennen.

Visionen, Mut, Kreativität und unternehmerisches Denken sind heute wie damals die Faktoren, die Firmen erfolgreich machen.

Die außergewöhnliche Sichtachse auf das Berliner Carree spiegelt sich in der Fassadengestaltung wider. Der zweigeschossige Fassadenvorsprung wirkt wie ein Fenster mit Blick auf den Darmstädter Hauptbahnhof. Die homogene Lochfassade mit großen Fensteröffnungen schafft helle, lichtdurchflutete Räume.

# FREIRAUM FÜR WACHSTUM

## Flächenübersicht ALEX im Berliner Carree

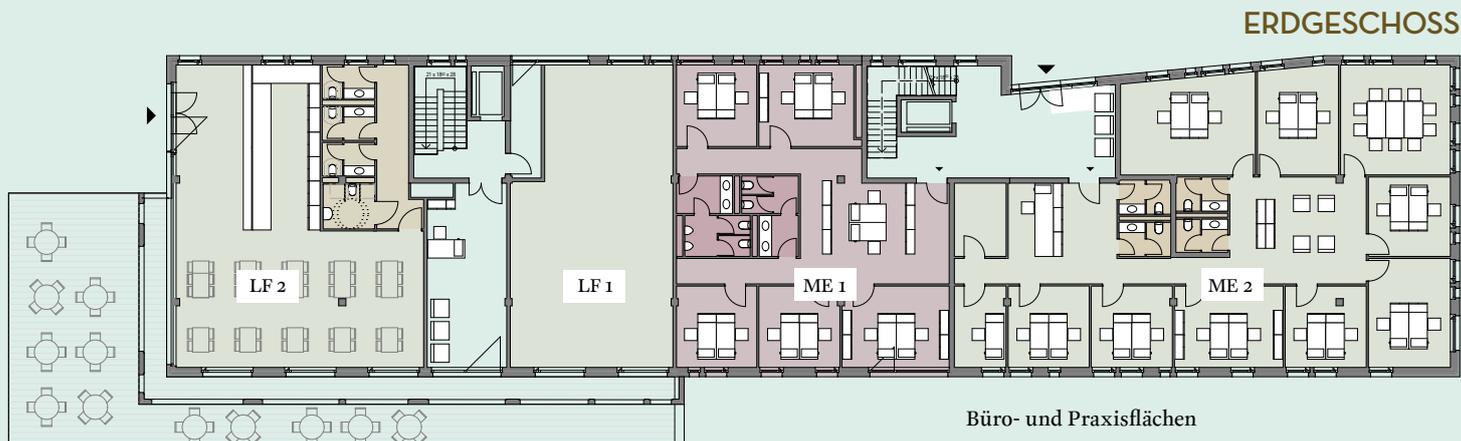
Ebene	Ladenfläche 1 / Anzahl Apartments**	Ladenfläche 2 / Wohnfläche gesamt**	ME 1	ME 2	ME 3	Gesamt ME 1 - ME 3
EG	108,00 m <sup>2</sup>	171,90 m <sup>2</sup>	169,54 m <sup>2</sup>	305,99 m <sup>2</sup>	-	475,53 m <sup>2</sup>
1. OG	11 Apartments	342,60 m <sup>2</sup>	169,39 m <sup>2</sup>	173,21 m <sup>2</sup>	158,35 m <sup>2</sup>	500,95 m <sup>2</sup>
2. OG	11 Apartments	341,82 m <sup>2</sup>	169,39 m <sup>2</sup>	173,21 m <sup>2</sup>	169,73 m <sup>2</sup>	512,33 m <sup>2</sup>
3. OG	11 Apartments	344,27 m <sup>2</sup>	169,39 m <sup>2</sup>	173,21 m <sup>2</sup>	217,92 m <sup>2</sup>	560,52 m <sup>2</sup>
4. OG	11 Apartments	344,09 m <sup>2</sup>	169,39 m <sup>2</sup>	173,21 m <sup>2</sup>	217,92 m <sup>2</sup>	560,52 m <sup>2</sup>
5. OG	9 Apartments	326,60 m <sup>2</sup>	334,62 m <sup>2</sup>	-	-	394,50 m <sup>2</sup> *

Berechnung Service-Apartments: Die Flächen sind nach der WoFIV-Berechnungsmethode ermittelt und stellen den aktuellen Planungsstand September 2015 dar. Änderungen vorbehalten.

Berechnung Laden-, Büro- und Praxisflächen: Die Flächen sind nach der gif-Berechnungsmethode ermittelt und stellen den aktuellen Planungsstand September 2015 dar. Änderungen vorbehalten.

\* Inkl. Dachterrasse 59,88 m<sup>2</sup> (50 %).

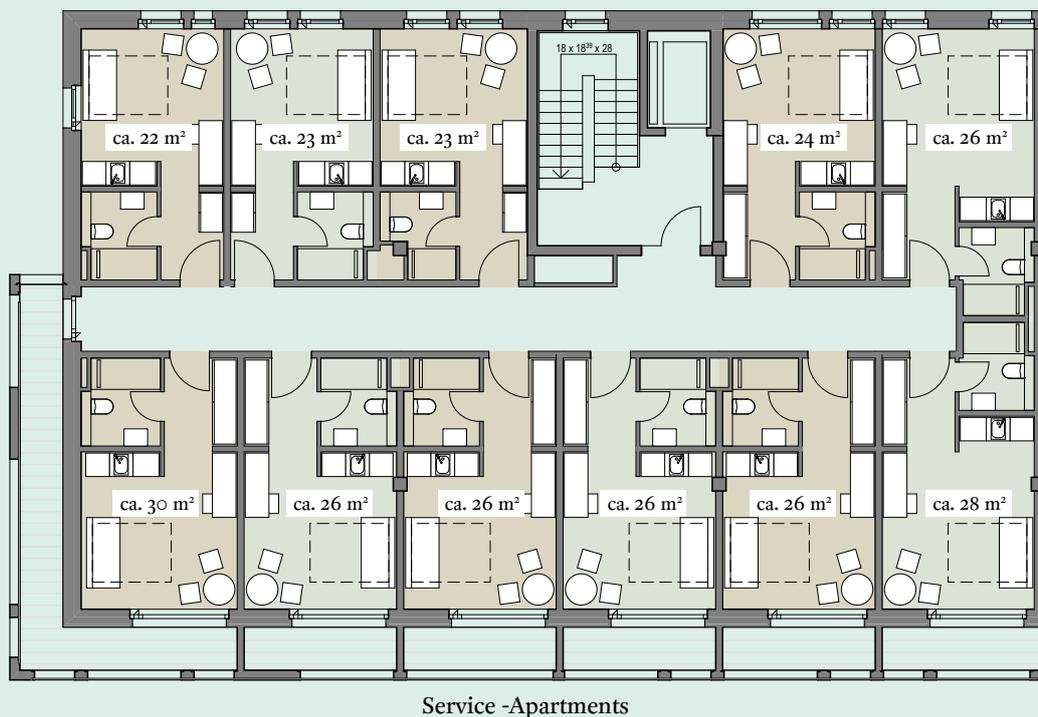
\*\* Service-Apartments ab dem 1.OG, teils mit Loggia angerechnet zu 50 %.



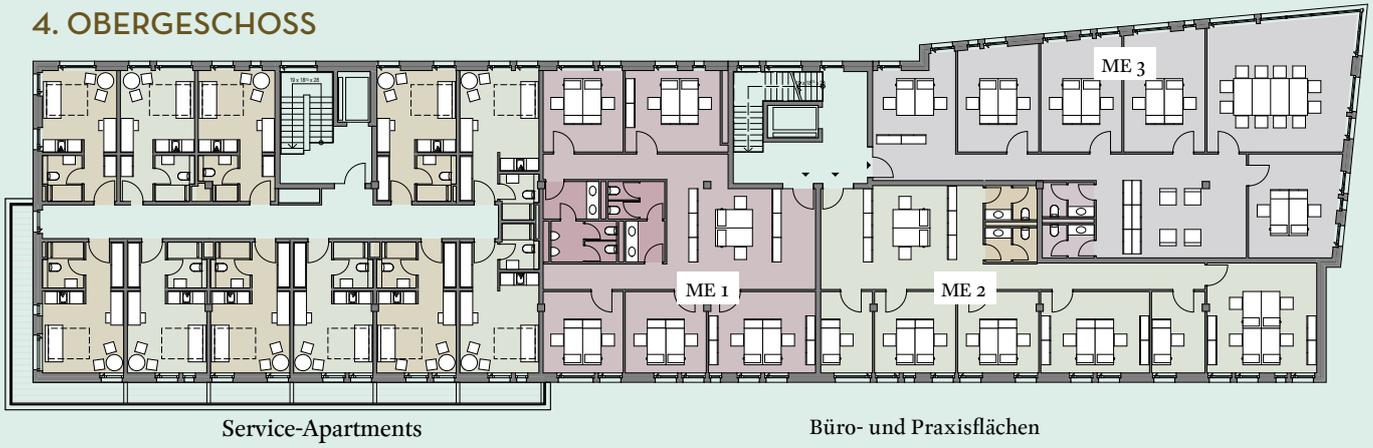
### AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS IM ALEX

- Flexibel zu schaltende Büro- und Praxisflächen zwischen 155 m<sup>2</sup> und 210 m<sup>2</sup>, bis 500 m<sup>2</sup> auf einer Ebene, exklusive Büro- oder Praxisfläche mit Dachterrasse auf 380 m<sup>2</sup>
- Bis zu 2,90 m Raumhöhe in den Büros und Apartments
- Zellen- und moderne Kombibüros darstellbar
- Große, bodentiefe Fenster
- CAT-7-Verkabelung
- Heizung und Kühlung über Betonkernaktivierung
- 18 Stellplätze im Außenbereich
- Tiefgarage mit 92 Stellplätzen
- Ausbau der Büro- und Praxisflächen nach Mieterwunsch
- Großzügige Gemeinschaftsdachterrasse für die Mieter der Apartments

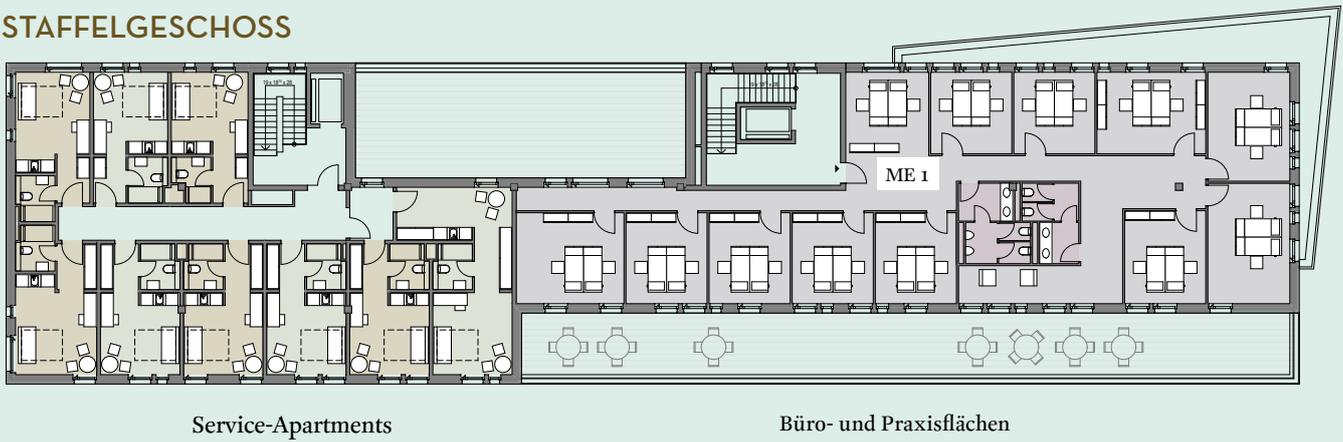
### REGELGESCHOSS



### 4. OBERGESCHOSS



### STAFFELGESCHOSS



## VERGNÜGT LEBEN.

### Schön wohnen im ALEX



Platz für gesunden Schlaf sowie eine erfrischende Dusche in einem modernen Wohnambiente gibt es in den rund 50 Service-Apartments im ALEX. Die Apartments sind zwischen 22 bis 26 Quadratmeter groß. Sie bieten viel Komfort und Service wie beispielsweise Reinigung oder einen zentralen Internetzugang mit WLAN im gesamten Haus. Bei Sonnenschein laden Südbalkone oder die gemeinschaftliche Dachterrasse die Mieter zum Verweilen ein.

Brühheißen Café, Cappuccino, Fitnessfrühstück oder belegte Stullen serviert das Café-/Bäckereikonzept im ALEX. Ein schön gestalteter Außenbereich lockt die Gäste an warmen Tagen nach draußen.

Im ALEX finden Berufspendler, Projektmitarbeiter, Expatriates und Studenten eine zweite Heimat auf Zeit.



## FREIRAUM MIT AUSSICHT.

### Angenehm arbeiten im ALEX

Die Büro- und Praxisflächen im ALEX bieten langfristig Platz für Aufschwung und Wachstum. Der Eingang liegt in Richtung Berliner Allee. Hier empfängt ein großzügig und geschmackvoll gestaltetes Entree Besucher und Mitarbeiter.

Neue Ideen können sich hier genauso entfalten wie etablierte Unternehmen. Die Büros lassen sich als kreative Denkerzellen und moderne Kombibüros realisieren. Mit Weitblick geplant, kommen Mieter im 5. Obergeschoss in den Genuss einer exklusiven Büroeinheit mit großzügig angelegter Dachterrasse.

Unterschiedlich große und flexibel zu schaltende Büro- oder Praxiseinheiten lassen sich auf einer Etage darstellen. Genügend Parkplätze stehen in der Tiefgarage oder dem benachbarten Parkhaus zur Verfügung.

Nach Mieterwunsch ausgebaut, mit technischen Standards der heutigen Zeit, bleiben im Alex kaum noch Wünsche für den künftigen Firmensitz offen.





„Du hast ja keine  
Ahnung, wie schön  
Du bist, Berlin.“

Marlene Dietrich

# LEBEN WIE MARLENE

Eigentumswohnungen mit Stil und Eleganz



## FACETTENREICH WIE MARLENE

### Glamour, Küche, Behaglichkeit

Marlene Dietrich galt als Stil- und Hollywood-Ikone. Wie keine andere Frau stand sie für Glamour, Eleganz und Perfektion. Wohnen à la MARLENE steht für einen gehobenen Wohngeschmack: In den geplanten Eigentumswohnungen – exklusiv im Geschmack

und mit viel Komfort – lässt sich jeder noch so individuelle Wohnraum realisieren. Die künftige Architektur, facettenreiche Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung sollen genau das widerspiegeln.

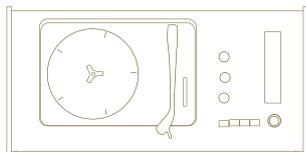




„Ich bin ein Berliner.“  
John F. Kennedy

# LEBEN UND EINKAUFEN BEI JOHN

Hochwertige Mietwohnungen und ein Supermarkt



## AUTHENTISCH UND MODERN

### Mietwohnungen der Zeit voraus

John F. Kennedys Zitat und Bekenntnis zu Berlin ging, begleitet von Jubel und viel Getöse, um die ganze Welt. Souverän und charismatisch trat er für die Freiheit der Menschen ein.

Viel Raum zur Gestaltung versprechen auch die Wohnungen im Mietkomplex JOHN. Passend

für jede Lebenslage und variantenreich konzipiert sollen die Wohnungen einmal das Zuhause von Singles, Paaren und Familien sein.

Käsespezialitäten samt passendem Wein sowie die Dinge des täglichen Bedarfs bietet der Supermarkt, der im Erdgeschoss geplant ist.





„Da kiekste, wa?“

# CHARLIES GARAGE

Parkhaus mit zusätzlichen Stellplätzen

## PARKEN BEI CHARLIE

### Freie Fahrt für Flitzer, Oldtimer und Familienkarossen

Sprichwörtlich ein Checkpoint für Fahrzeuge. Hier fahren tagaus, tagein zahlreiche Autos hinein und hinaus. Der kleine Cityflitzer, der geräumige Geländewagen und der familien-taugliche Kombi oder SUV finden hier immer ein Plätzchen zum Parken, ebenso Motorräder

oder Roller. Ein frischer Anstrich, moderne Parkleitsysteme und eine helle Beleuchtung lassen das bestehende Parkhaus CHARLIE in neuem Glanz erscheinen. Mit rund 185 Parkbuchten bietet es ausreichend Platz.

# DARMSTADT

Wissenschaft, Fortschritt, Aufschwung und Lebensart in einem



„Darmstadt find  
ick echt jut.“



Kein Wunder, dass Darmstadt ein so beliebter Standort ist. Die hohe Lebensqualität und ein großes Kultur- und Freizeitangebot machen die südhessische Stadt mit 154.000 Einwohnern lebenswert. Die Künstlerkolonie Mathildenhöhe offenbart wahre Schätze des Jugendstils und zählt zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten. Das Residenzschloss, der Luisenplatz, Hundertwassers Waldspirale sowie die vielen Parks und Gärten sind allemal einen Besuch wert.

Die Kulturstadt Darmstadt eröffnet ein vielfältiges Angebot: Anerkannte Kulturinstitute aus Literatur, der bildenden Kunst und das

Staatstheater mit seinen renommierten Aufführungen sind weit über die Grenzen hinaus bekannt.

Ihre Bedeutung als Wissenschaftsstadt verdankt die kreisfreie Großstadt Darmstadt der Technischen Universität, den beiden Hochschulen und den weltweit bekannten Forschungseinrichtungen aus Weltraum- und Satellitentechnik. Namhafte Unternehmen aus unterschiedlichen Schlüsselbranchen wie Chemie-, Bio- und Pharmatechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie sorgen in Darmstadt für nachhaltiges Wachstum.



## EIN HAUCH VON BERLIN

Unsere Vision von einem urbanen Quartier



*„Mit dem Berliner Carree greifen wir den Gedanken einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung auf: Arbeits-, Einkaufs- und Wohnwelten vermischen sich miteinander und sorgen für ein lebendiges Miteinander.“*

Cityraum, ein Zusammenschluss dreier etablierter Bauträgergesellschaften, bündelt als Investor Kernkompetenzen und langjährige Erfahrungen, mit dem Ziel, attraktive Wohn- und Büro- und Einzelhandelsprojekte in der gesamten Region Rhein-Main-Neckar zu realisieren.

## STÄDTEBAULICHE IDEE

Das Verlagsviertel neu interpretiert



*„Das Berliner Carree nimmt die städtebauliche Idee des Verlagsviertels auf, das durch Grünstrukturen und Solitärbauten gekennzeichnet ist. Orthogonal angeordnete Baukörper mit Flachdach verzahnen sich mit den Grünstrukturen in offener Baustruktur und stellen den Bezug zum öffentlichen Raum her.“*

Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG. Das Büro für Architektur und Stadtplanung gestaltet seit 20 Jahren Lebensräume im städtebaulichen Kontext und Architektur für nationale und internationale Auftraggeber.

# „Keene Berliner, aber waschechte Darmstädter.“

*Gestaltung/Konzept:* ah Kommunikation,  
BETTER:HEISIG WA

*Architektur:* Planquadrat Elfers  
Geskes Krämer PartG.

*Bildnachweis:* Sabine Antonius, Planquadrat  
Elfers, Bundesarchiv, Guido Radig,  
Shutterstock

Ein Projekt von:



Jöckel Projektentwicklungs GmbH



Friedensplatz 12  
64283 Darmstadt

Tel.: 06151 7902-26  
Fax: 06151 7902-30

www.cityraum.de  
info@cityraum.de

*Haftungsausschluss:*

Die im vorliegenden Prospekt dargestellten Grundrisse, Fassaden und Angaben entsprechen dem Stand der aktuellen Planung. Im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Bau-  
beschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die dargestellten Ausstattungen, Marken, Mengen, Qualitäten und Details  
sind beispielhaft und können zudem Sonderausstattungen zeigen, die nur aufgrund gesonderter Absprache und gegen Aufpreis ausgeführt werden. Die Grundrisse sind nicht zur  
Maßnahme für die Möblierung geeignet. Die zeichnerische Darstellung der Perspektiven und Fassaden sowie deren Farbgestaltung und die Grün- und Freiflächengestaltung geben  
die Sicht des Illustrators wider und können sich in der weiteren Projektentwicklung ändern.

[WWW.CITYRAUM.DE](http://WWW.CITYRAUM.DE)

