



OPEN  
**SQUARE**

Büro

Konferenz

Gastronomie

# DIE STORY



**Um herausragende Leistungen und Erfolge zu erzielen, benötigen Menschen besondere (Frei-) Räume. „Welche Anforderungen stellt die Zukunft an ein Bürogebäude, um meinem Unternehmen und meinen Mitarbeitern optimale Rahmenbedingungen zu bieten?“**

Diese Frage stellten sich die Initiatoren des Open Square, die \_teamwerk\_AG und die Wahler & Co. GmbH in Mannheim. Das war der Anfang der Open Square Story.

Die Arbeitswelt ist im Wandel – ein Office der Zukunft muss sowohl bewährte Strukturen als auch Dynamik und Vielseitigkeit im Blick haben. Ein Bürogebäude, das diesen Anforderungen entspricht, war auf dem Markt nicht zu finden und so entschieden sich die Initiatoren, das Konzept eines außergewöhnlichen Bürogebäudes für sich und für andere Unternehmen zu realisieren. Es wurde mit der Überzeugung entwickelt, dass Räume und ihre Gestaltung einen entscheidenden Einfluss auf Motivation, Leistung und Gesundheit der Menschen haben.

Ein wesentlicher Ansatz der Story ist es, Funktion, Technologie, Kosteneffizienz und Infrastruktur auf moderne Weise zu interpretieren. Wissensarbeit, kreatives Arbeiten, Innovationsgeist und insbesondere interne und externe Kommunikation brauchen Lösungen, um zukunftsorientiert und zukunftsicher arbeiten zu können.

Leben und Arbeiten verschmelzen immer mehr. Open Square verbindet beides. Es bietet sowohl durchdachte und funktionale Büroräume als auch Platz für Flexibilität, Talent, Innovation, Wissen und Leben. Geben Sie Ihrem Unternehmen die optimalen Voraussetzungen, um erfolgreich zu sein.

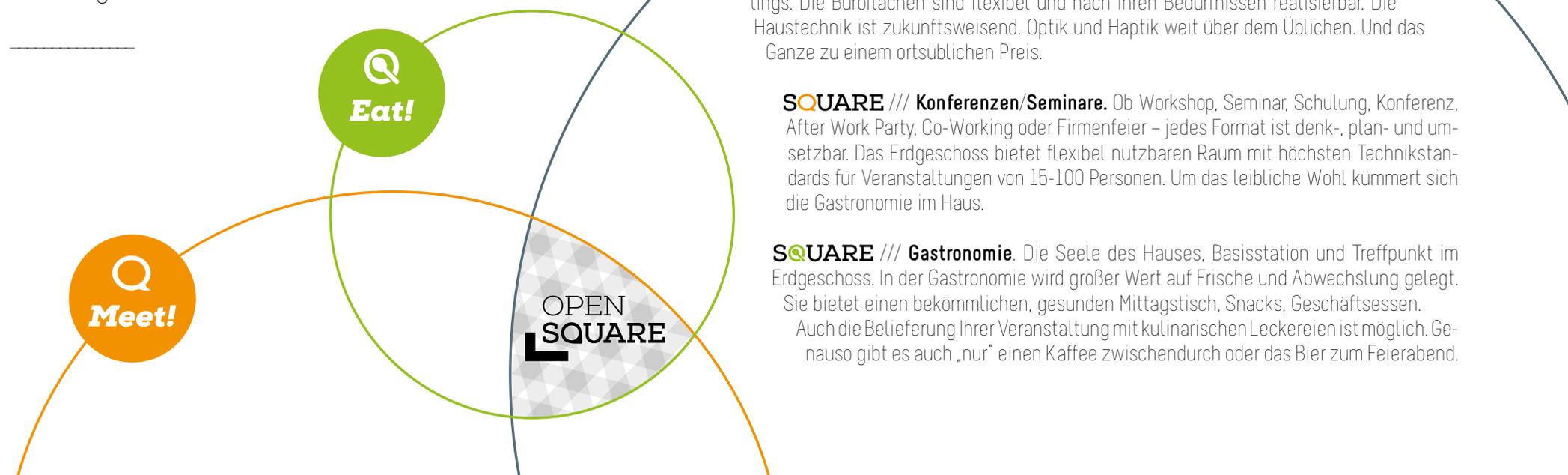
**Sprechen Sie uns an.  
Seien Sie Teil von Open Square!**

OPEN  
SQUARE

Neben dem eigenen Heim („Erster Ort“) und dem Arbeitsplatz („Zweiter Ort“) werden Orte der Begegnung (Squares) im Arbeitsleben immer wichtiger: Sie bilden die Brücke zwischen Lebens- und Arbeitswelt. „Third Places“ geben die Möglichkeit, allein oder mit anderen Arbeit und Leben zu kombinieren.

### Wählen Sie die Schnittmenge von Leben und Arbeit nach Ihren Bedürfnissen.

Die Lösung ist die flexible Kombination. Einmalig in der Eastsite Mannheim.



**SQUARE /// Offices/Büroflächen.** Das Büro der Zukunft hat für jede Tätigkeit den richtigen Platz: Einzel- und Teamarbeit, Rückzug, Meetings. Die Büroflächen sind flexibel und nach Ihren Bedürfnissen realisierbar. Die Haustechnik ist zukunftsweisend. Optik und Haptik weit über dem Üblichen. Und das Ganze zu einem ortsüblichen Preis.

**SQUARE /// Konferenzen/Seminare.** Ob Workshop, Seminar, Schulung, Konferenz, After Work Party, Co-Working oder Firmenfeier – jedes Format ist denk-, plan- und umsetzbar. Das Erdgeschoss bietet flexibel nutzbaren Raum mit höchsten Technikstandards für Veranstaltungen von 15-100 Personen. Um das leibliche Wohl kümmert sich die Gastronomie im Haus.

**SQUARE /// Gastronomie.** Die Seele des Hauses, Basisstation und Treffpunkt im Erdgeschoss. In der Gastronomie wird großer Wert auf Frische und Abwechslung gelegt. Sie bietet einen bekömmlichen, gesunden Mittagstisch, Snacks, Geschäftsessen. Auch die Belieferung Ihrer Veranstaltung mit kulinarischen Leckereien ist möglich. Genauso gibt es auch „nur“ einen Kaffee zwischendurch oder das Bier zum Feierabend.



OPEN  
SQUARE



# SCHNITTMENGE

**“Alle wichtigen architektonischen Werte  
sind menschliche Werte,  
sonst sind sie nichts wert.”**

Frank Lloyd Wright





## Der adäquate Raum für die Arbeit der Zukunft – Ihre Balance von Leben und Arbeit

**Open Square bietet eine Balance, die zwischen vielfältigem Informationsaustausch und Networking  
Ruhezonen bietet, um allein effektiv und konzentriert zu arbeiten.**

Gesundheitliche Aspekte stehen ebenfalls im Fokus. Produktives Arbeiten steht genauso im Vordergrund wie Ausgleich und Entspannung. Der haptische Aspekt und akustische Dämmung spielen im Open Square Konzept eine entscheidende Rolle. Außerdem steht Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine Workout-Zone mit Personal-Training zur Verfügung.

# ZWISCHEN



**Räumliche & mentale Zusammenarbeit**  
sind miteinander vernetzt

**Gemeinsam verstärken sie Wissen, Intelligenz und Konzentration innerhalb eines Unternehmens. Immer komplexer werdende Aufgaben und Abläufe verlangen die Optimierung von Workflows, Informations- und Kommunikationswegen.** Der Konferenz- und Meetingsbereich ist variabel konfigurierbar und steht Ihnen für Veranstaltungen und Sitzungen zur Verfügung. Räume gehen ineinander über und sind an Ihre individuellen Bedürfnisse immer wieder neu anpassbar.

# RÄUME



**Mehr als die Summe seiner Teile –  
auf die Zwischenräume kommt es an**

**Das Open Square bietet mehr als Büroflächen, Konferenz und Gastronomie – denn es kommt auf das individuell auf Sie abgestimmte Zusammenspiel der 3 Faktoren an. Hier werden die Zwischenräume mit Leben gefüllt.**

Wenn es schnell gehen muss, kann es der Kaffee oder das Sandwich „to go“ sein – aber auch für die Zeit „to stay“ ist Raum. Die Gastronomie bietet Ihnen Business-Lunch wie auch die Firmenfeier, After-Work wie auch den Mittagstisch.

# DIE ARCHITEKTUR



**Das Leben, die Besonderheit und die Individualität eines Ortes kommen immer von Innen. Insbesondere von den Menschen, die dieses Haus benutzen und besuchen.**

**Die Architektur unterstützt und fördert diese Idee optimal und verknüpft das Innen mit dem Außen**

---

Transparente Architektur bestimmt das Erscheinungsbild von Open Square.

Das Gebäudekonzept orientiert sich an der hochwertigen und anspruchsvollen Nachbarbebauung und entwickelt deren architektonische Ansätze konsequent einen Schritt weiter.

Der Entwurf bettet sich feinfühlig in die vorhandene Geländesituation und harmonisiert perfekt mit der Umgebung.

Räumliche Strukturelemente zeitloser Architektur verknüpfen hierbei das Außen und Innen.

Diese schaffen Durchblicke zwischen Licht, Schatten und spannender, erlebbarer Räumlichkeit.

Offene Begegnungszonen auf allen Büroebenen. Licht, Luft und erlebbares „Grün“ verzahnen sich mit der gebauten, schlichten Gebäudegeometrie. Es entsteht Durchlässigkeit und Transparenz.

Die Arbeitsplätze und Begegnungszonen sind hell und nehmen das Tageslicht auf.

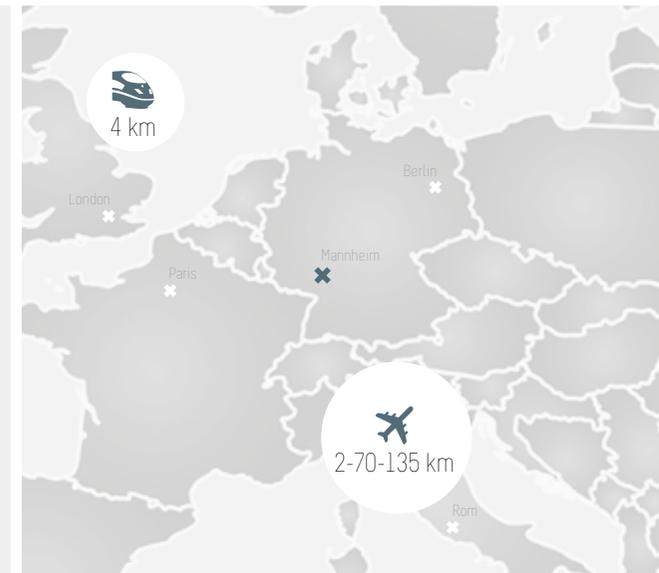
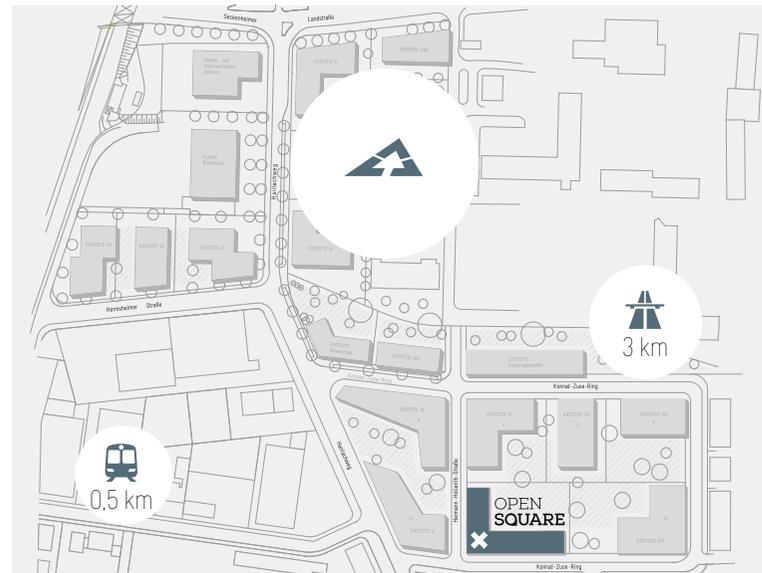
Der großzügige Außenbereich lädt zum Entspannen während der Mittagspause ein.

# DIE LAGE

Mit bester Anbindung,  
im Herzen der  
Metropolregion Rhein-Neckar,  
im Zentrum Europas.

**5 gute Gründe**  
für den Standort Eastsite Mannheim

Sowohl regional als auch international strategisch und verkehrstechnisch optimal gelegen, ist die Eastsite der Office- und Technologiestandort in bester Lage am City-Airport Mannheim.  
Das insgesamt 64.960 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet befindet sich 2,5 km östlich der Innenstadt.



## Öffentliches Nahverkehrsnetz

Die S-Bahn Haltestelle „Neuostheim Harrlach“ ist in 5 Min. erreicht. Von dort in 11 Min. am Mannheimer Hauptbahnhof, dem Bahn-Knotenpunkt Süddeutschlands.



## Mannheim/Metropolregion Rhein-Neckar

Mit 314.930 Einwohnern in Mannheim, 2,3 Mio. in der Region und einer jährl. Bruttowertschöpfung von 80,5 Mrd. Euro einer der wirtschaftlichen Motoren Deutschlands.



## Verkehrsinfrastruktur

Die Ost-West-Achse A6 sowie die Nord-Süd-Achsen A5/A67 und A61/A65 gewährleisten eine optimale Anbindung. Die Abfahrt „Eastsite“ ist 5 Min. entfernt. Ebenso die B36 und B37.



## ICE Anschluß am Mannheimer Hbf

Mit ICE Direktverbindungen nach Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, München, Basel, Dortmund, Dresden, Paris, Salzburg, Wien, Budapest und vielen Städten mehr.

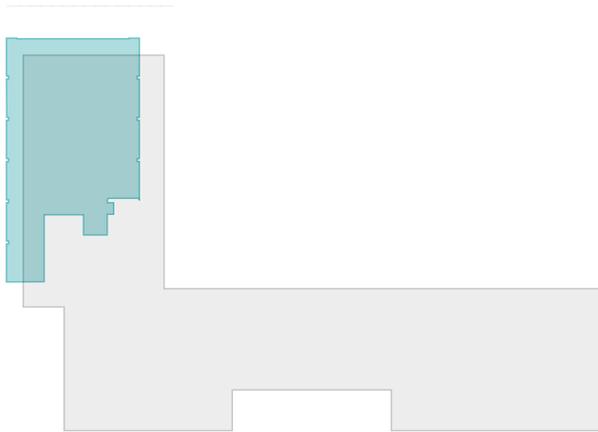


## Airports: Mannheim, Frankfurt & Stuttgart

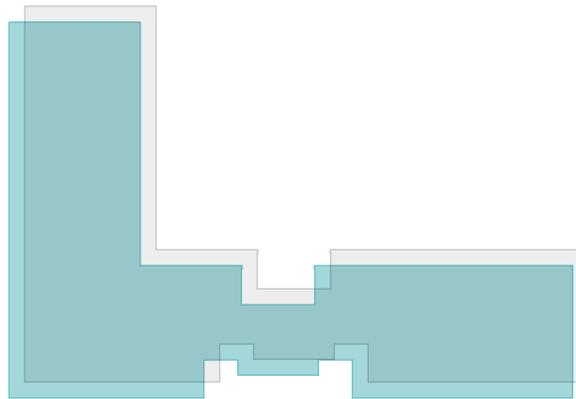
Zu Fuß zum City Airport und mit Auto oder Bahn in einer Stunde zum Flughafen Frankfurt/Main. Nur wenig länger benötigen Sie zum Flughafen Stuttgart.

# DIE BÜROFLÄCHEN MIETEN

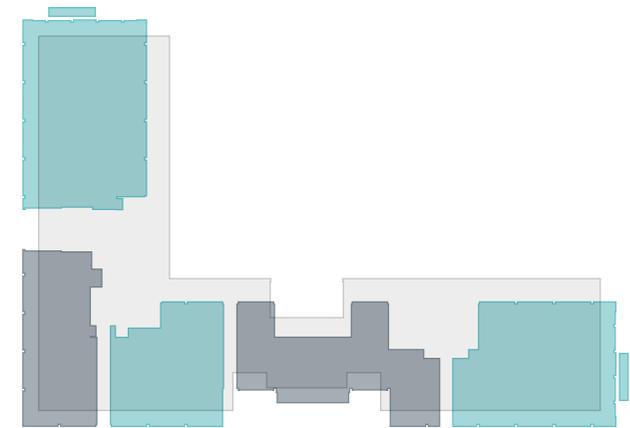
**Flexible Mietflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**  
für Ihre individuelle Nutzung



**Grundriss Erdgeschoss**  
Mietbare Fläche 280 m<sup>2</sup>.



**Grundriss 1. Obergeschoss**  
Mietbare Fläche 1.060 m<sup>2</sup>.



**Flexible Mietflächenaufteilung 1. Obergeschoss**  
Ihre Mietfläche können Sie flexibel planen und mieten – je nach Ihrem Bedarf.

# DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK

## Flexible Büroflächen für Ihre individuelle Nutzung

**Adresse** Konrad-Zuse-Ring, 68163 Mannheim

**Fertigstellung** Sommer 2017

**Geschosse** Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

**Raumhöhe** Erdgeschoss bis 3,40 m;  
1. Obergeschoss und  
2. Obergeschoss bis 3,00 m

**Mietflächen** Bürofläche 1.340 m<sup>2</sup>  
mietbar von 160 m<sup>2</sup> bis 1.060 m<sup>2</sup>

Konferenz- und Veranstaltungsbereich  
für 15 bis 100 Personen

Gastronomiebereich

**Parkplätze** ca. 50 Stellplätze

## Ausstattung

→ Durch das hohe Maß an Flexibilität lassen sich individuelle Nutzungskonzepte von Einzel-, Kombi- oder Großraumbüros abbilden

→ Attraktiver Nutzungsmix von flexiblen Büro-, Konferenz- und Gastronomieflächen

→ Hochwertige Allgemeinbereiche

→ Ausbauraster: 1,375 m

→ Raumtiefen (Standardbüro, EG bis 2.OG): 5,70 m

→ Lichte Raumhöhe (Standardbüro):  
EG bis 3,40 m; 1.OG und 2.OG bis 3,00 m

→ Niedrige Betriebskosten durch Einsatz energieeffizienter Haustechnik

→ Großformatige Terrassen- und Freiflächen im Bereich des Erdgeschosses

→ Nachhaltige, zukunftsweisende Technik

→ Verwendung emissionsarmer Baustoffe

→ Gesundes Innenraumklima

→ Hohe Tageslichtversorgung

→ Extensive Dachbegrünung

→ Hochwertige Beleuchtungssysteme

→ Mechanische Be- und Entlüftung

→ Flächenheiz-, Kühlsystem

→ Steuerbarer, außen liegender Sonnenschutz

→ Hohraumböden mit Bodentanks zur flexiblen Elektro- und Datenversorgung

→ KFZ-Stellplätze teils überdacht und teils im Innenhof

→ Überdachte Fahrradstellplätze im Innenhof

→ Dusch- und Umkleidemöglichkeiten für Mitarbeiter

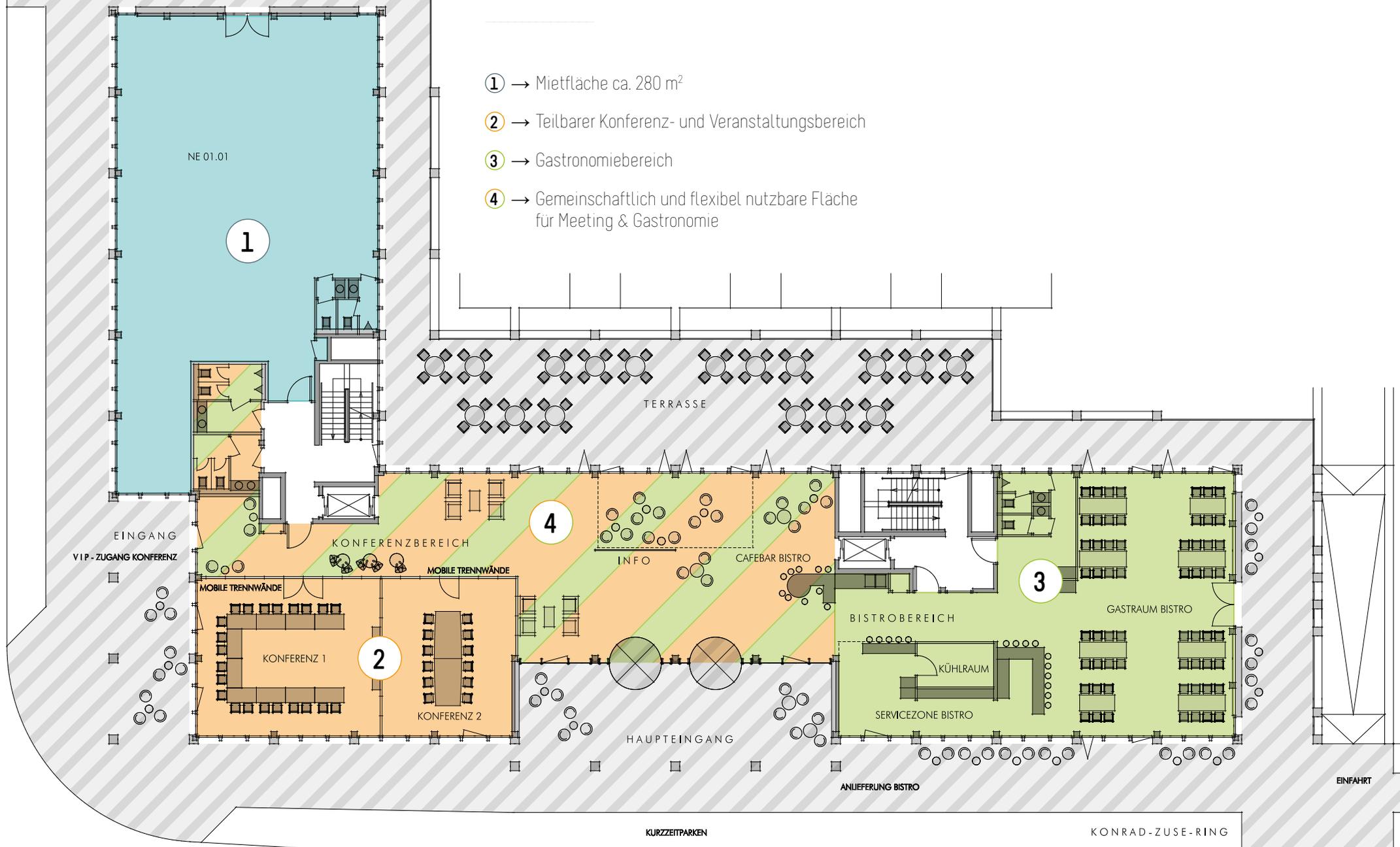
AUSFAHRT

# Erdgeschoss

## Konferenz & Gastronomie



- ① → Mietfläche ca. 280 m<sup>2</sup>
- ② → Teilbarer Konferenz- und Veranstaltungsbereich
- ③ → Gastronomiebereich
- ④ → Gemeinschaftlich und flexibel nutzbare Fläche für Meeting & Gastronomie



# 1. Obergeschoss

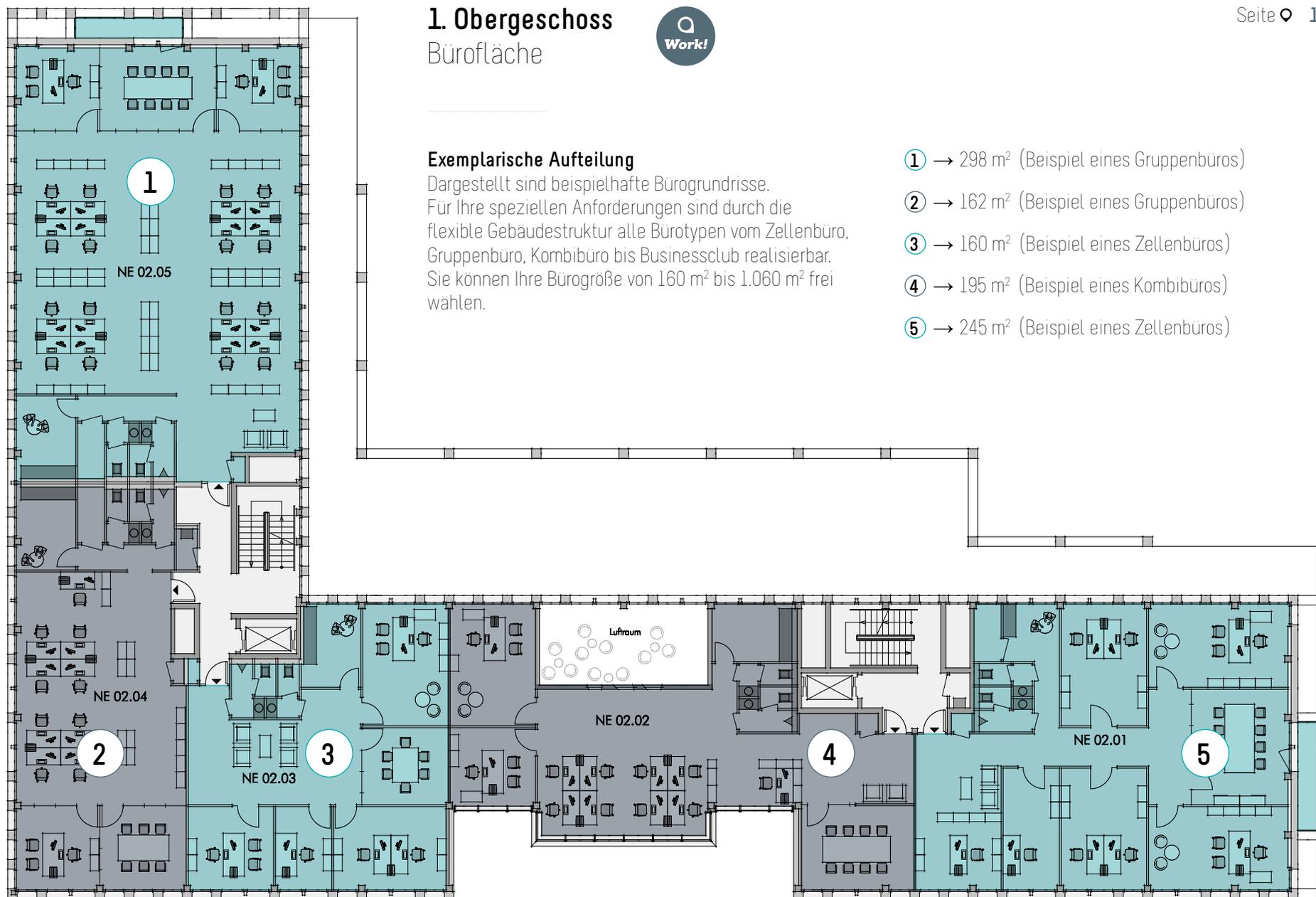
## Bürofläche

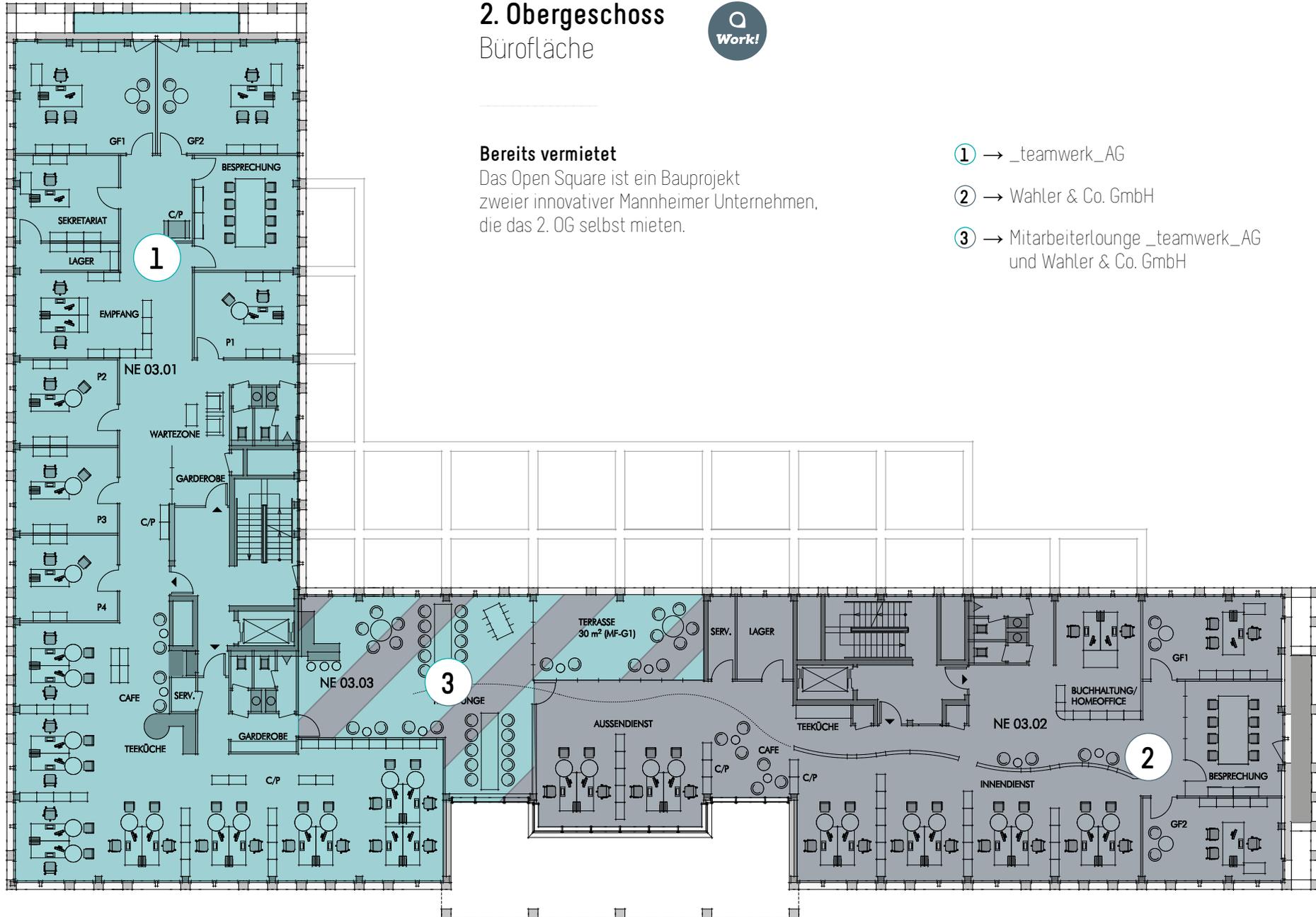


### Exemplarische Aufteilung

Dargestellt sind beispielhafte Bürogrundrisse. Für Ihre speziellen Anforderungen sind durch die flexible Gebäudestruktur alle Bürotypen vom Zellenbüro, Gruppenbüro, Kombibüro bis Businessclub realisierbar. Sie können Ihre Bürogröße von 160 m<sup>2</sup> bis 1.060 m<sup>2</sup> frei wählen.

- ① → 298 m<sup>2</sup> (Beispiel eines Gruppenbüros)
- ② → 162 m<sup>2</sup> (Beispiel eines Gruppenbüros)
- ③ → 160 m<sup>2</sup> (Beispiel eines Zellenbüros)
- ④ → 195 m<sup>2</sup> (Beispiel eines Kombibüros)
- ⑤ → 245 m<sup>2</sup> (Beispiel eines Zellenbüros)





## 2. Obergeschoss

### Bürofläche



#### Bereits vermietet

Das Open Square ist ein Bauprojekt zweier innovativer Mannheimer Unternehmen, die das 2. OG selbst mieten.

- ① → \_teamwerk\_AG
- ② → Wahler & Co. GmbH
- ③ → Mitarbeiterlounge \_teamwerk\_AG und Wahler & Co. GmbH

AUSFAHRT

# Gartengeschoss

## Außenfläche, Parkplätze & Versorgung



Parkmöglichkeiten Außenfläche:  
ca. 50 Stellplätze





**“Die größte Gefahr in Zeiten der Veränderung ist nicht die Veränderung an sich, sondern das Handeln mit der Logik von gestern.“**

Peter F. Drucker

## Initiatoren

**\_teamwerk<sup>AG</sup>\_**

[www.teamwerk.ag](http://www.teamwerk.ag)

**Wahler & Co. GmbH**  
Versicherungsmakler

[www.wahler-versicherungsmakler.de](http://www.wahler-versicherungsmakler.de)

## Impressum

Die in der Broschüre dargestellten Beschreibungen, Renderings, Grundrisse und Abbildungen geben den aktuellen Planungsstand wieder. Sie können im Zuge des weiteren Planungs- und Genehmigungsprozesses angepasst werden. Ebenso sind in den Renderings und Abbildungen teilweise Sonderwünsche berücksichtigt, die nicht zum vertraglichen Lieferumfang gehören. Für die Beschreibungen der Leistung gilt ausschließlich der Mietvertrag nebst Leistungen.

Projektentwicklung: Rulfes Projektmanagement / Architekten: apa, Heidelberg / Texte: Isabel de Magalhães / Layout: design87 / Bildnachweise copyright: apa.biz und fotolia.de

## Kontakt Vermietung

c/o Wahler & Co. GmbH  
Jakob-Bensheimer-Str. 22  
68167 Mannheim

**OPEN  
SQUARE**

Tel. +49 (0) 621 / 4 19 10-60

Mail: [mieten@open-square.de](mailto:mieten@open-square.de)

[www.open-square.de](http://www.open-square.de)

[www.open-square.de](http://www.open-square.de)

