

## **Büropark Ruhrallee**

**Ruhrallee 307-309 in Essen**



Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

## Bilder



Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen



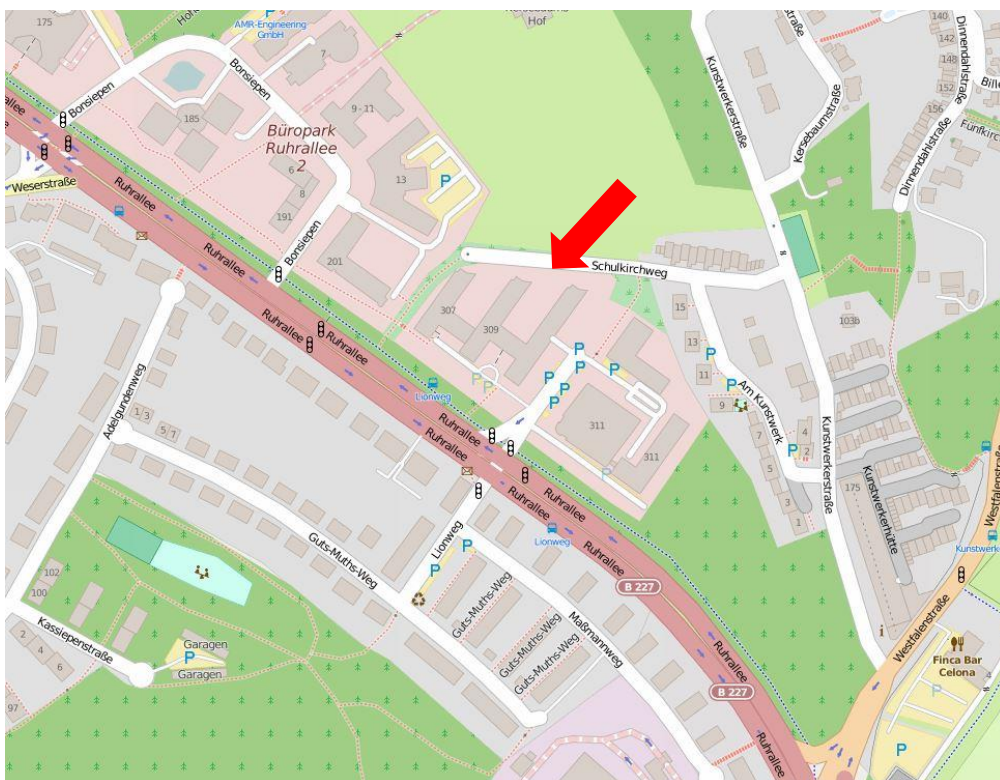
Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen



Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

## Lage

Der Büropark Ruhrallee liegt im Südosten des Essener Stadtgebiets, im Stadtteil Bergerhausen, und zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und seine landschaftlich reizvolle Lage aus. Moderne Arbeitsplätze im Grünen mit Parkatmosphäre sowie die hochwertige Gebäude- und Umfeldgestaltung tragen zur Unternehmensattraktivität für Mitarbeiter und Kunden bei. Über eine wenige Meter vor dem Objekt befindliche Bushaltestelle ist das Bürogebäude an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Autobahnabfahrt der A 52 liegt in unmittelbarer Nähe.



## Entfernungen

Stadtkern	zwölf Minuten (4,4 km)
Hauptbahnhof	zehn Minuten (3,3 km)
Autobahn A 52	zwei Minuten (1,7 km)
Flughafen Düsseldorf	16 Minuten (25 km)
S-Bahn (Essen-Süd)	zwei Minuten (1,7 km)
Busanschluss	direkt vor dem Gebäude

Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

## **Anfahrt**

### **Aus Richtung Dorsten über B 224 und BAB 2**

Abfahrt Essen/Gladbeck in Richtung Essen-Stadtmitte, über die B 224 (Gladbecker Straße) bis zur Kreuzung Grillostraße, dort links ab und über Grillostraße, Katzenbruchstraße, Herzogstraße (Brücke), Burggrafenstraße, Krampestraße, Oberschlesienstraße, Huttropstraße bis zur Kreuzung Ruhrallee und dort links in die Ruhrallee in Richtung Kupferdreh fahren. Nach ca. 1.250 m an der siebten Ampel links abbiegen und dem Wegweiser Büropark Ruhrallee III folgen. Die erste Möglichkeit – nach ca. 30 m – links in den Zufahrtsweg fahren.

### **Aus Richtung Düsseldorf über die A 52**

Abfahrt Essen-Bergerhausen, rechts ab in die Ruhrallee und in Richtung Kupferdreh fahren. Nach ca. 1.250 m an der siebten Ampel links abbiegen und dem Wegweiser Büropark Ruhrallee III folgen. Die erste Möglichkeit – nach ca. 30 m – links in den Zufahrtsweg fahren.

### **Aus Richtung Dorsten über A 42 Emscher-Schnellweg**

Abfahrt Essen-Nord in Richtung Essen Stadtmitte über die B224 (Gladbecker Straße) fahren bis zur Kreuzung Grillostraße, dort links ab und über Grillostraße, Katzenbruchstraße, Herzogstraße (Brücke), Burggrafenstraße, Krampestraße, Oberschlesienstraße, Huttropstraße bis zur Kreuzung Ruhrallee und dort links in die Ruhrallee in Richtung Kupferdreh fahren. Nach ca. 1.250 m an der siebten Ampel links abbiegen und dem Wegweiser Büropark Ruhrallee III folgen. Die erste Möglichkeit – nach ca. 30 m – links in den Zufahrtsweg fahren.

### **Aus Richtung Duisburg über die A 40**

Abfahrt Huttrop (Wasserturm) und rechts auf die Steeler Straße bis zur dritten Ampelkreuzung (Hinweisschild E.ON Ruhrgas). Dort rechts ab in die Huttropstraße bis zur zweiten Ampelkreuzung und links in die Ruhrallee in Richtung Kupferdreh fahren. Nach ca. 1.250 m an der siebten Ampel links abbiegen und dem Wegweiser Büropark Ruhrallee III folgen. Die erste Möglichkeit – nach ca. 30 m – links in den Zufahrtsweg fahren.

### **Aus Richtung Dortmund über die A 40**

AB-Dreieck Essen-Ost auf die A 52 in Richtung Düsseldorf bis zur Ausfahrt Essen-Bergerhausen (erste Ausfahrt), dort links ab auf die Ruhrallee und in Richtung Kupferdreh fahren. Nach ca. 1.250 m an der siebten Ampel links abbiegen und dem Wegweiser Büropark Ruhrallee III folgen. Die erste Möglichkeit – nach ca. 30 m – links in den Zufahrtsweg fahren.

## Objektinfo

Das dreiflügelige Bürogebäude mit seinem unverwechselbaren Erscheinungsbild und der Natursteinfassade verfügt über insgesamt sechs Geschosse und zusätzlich zwei Untergeschosse. Die Gesamtfläche beträgt ca. 12.600 m<sup>2</sup>.

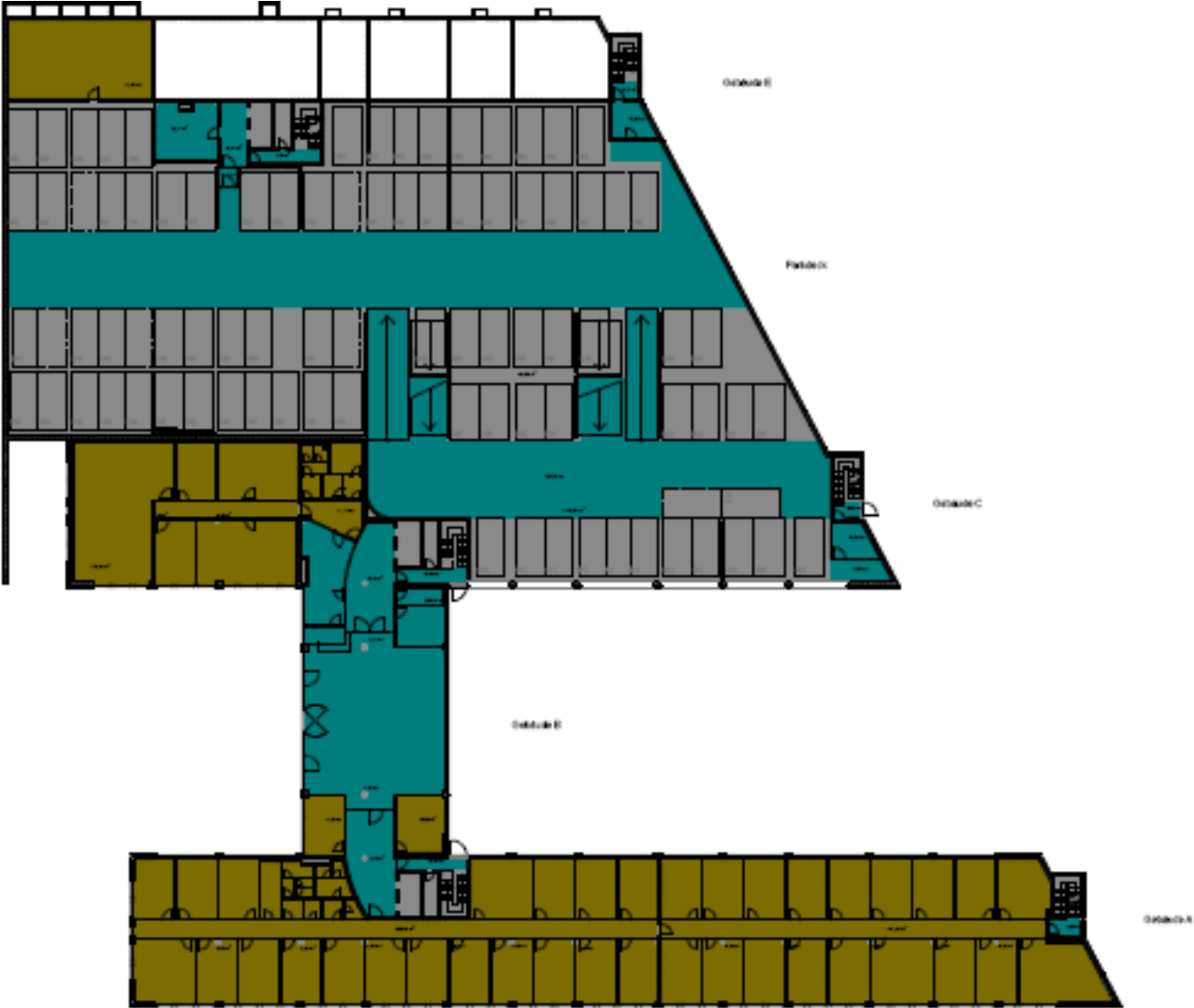
Das Bürogebäude ist in drei Flügel unterteilt. Die einzelnen Flügel sind als doppelhüftige Anlage mit Mittelflur und zweiseitig angebundenen Büroräumen konzipiert. Im Mittelflügel ist ein großzügiges Foyer mit Natursteinboden und Empfangstheke untergebracht.

Durch die objekteneigene Tiefgarage mit insgesamt 287 Stellplätzen sowie zwölf oberirdische Stellplätze direkt vor dem Haupteingang sind optimale Parkmöglichkeiten vorhanden.

Eingangsbereich	repräsentativer Foyerbereich über zwei Geschosse
Kantine	komplett eingerichtetes Casino im Haus E in der Ebene +5
Umluftkühlung	Raumklimageräte mit Wandkonvektoren bis 5 KW Kälteleistung
Bodenbelag	Teppich, PVC
Decke	abgehängte Systemdecken
Licht	bildschirmarbeitsplatzgerechte Rastereinbauleuchten
Deckenraster	ca. 1,80 m
Achsmaß	ca. 1,80 m
Gebäudetiefe	ca. 12,20 m
Raumtiefe	ca. 5,10 bis 5,50 m
Deckenhöhe	ca. 2,75 m
Trennwände	Aufteilung der Büros und Flure durch Gipskartonständerwände
Kabelführung	Kabelkanäle mit KAT 5 Verkabelung
Elektroinstallation	je Fensterachse und Gebäudeseite zwei Schuko-Steckdosen und eine Telefonanschlussdose
Sonnenschutz	außenliegende Sonnenschutzanlage, Handkurbelbetrieb auf der Nordwest-, Südost- und Südwestseite
Heizung	Gaszentralheizung
Brandmelder	Brandmeldeanlage im Flurbereich
Aufzug	sechs Personenaufzüge in drei Gebäudegruppen

Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

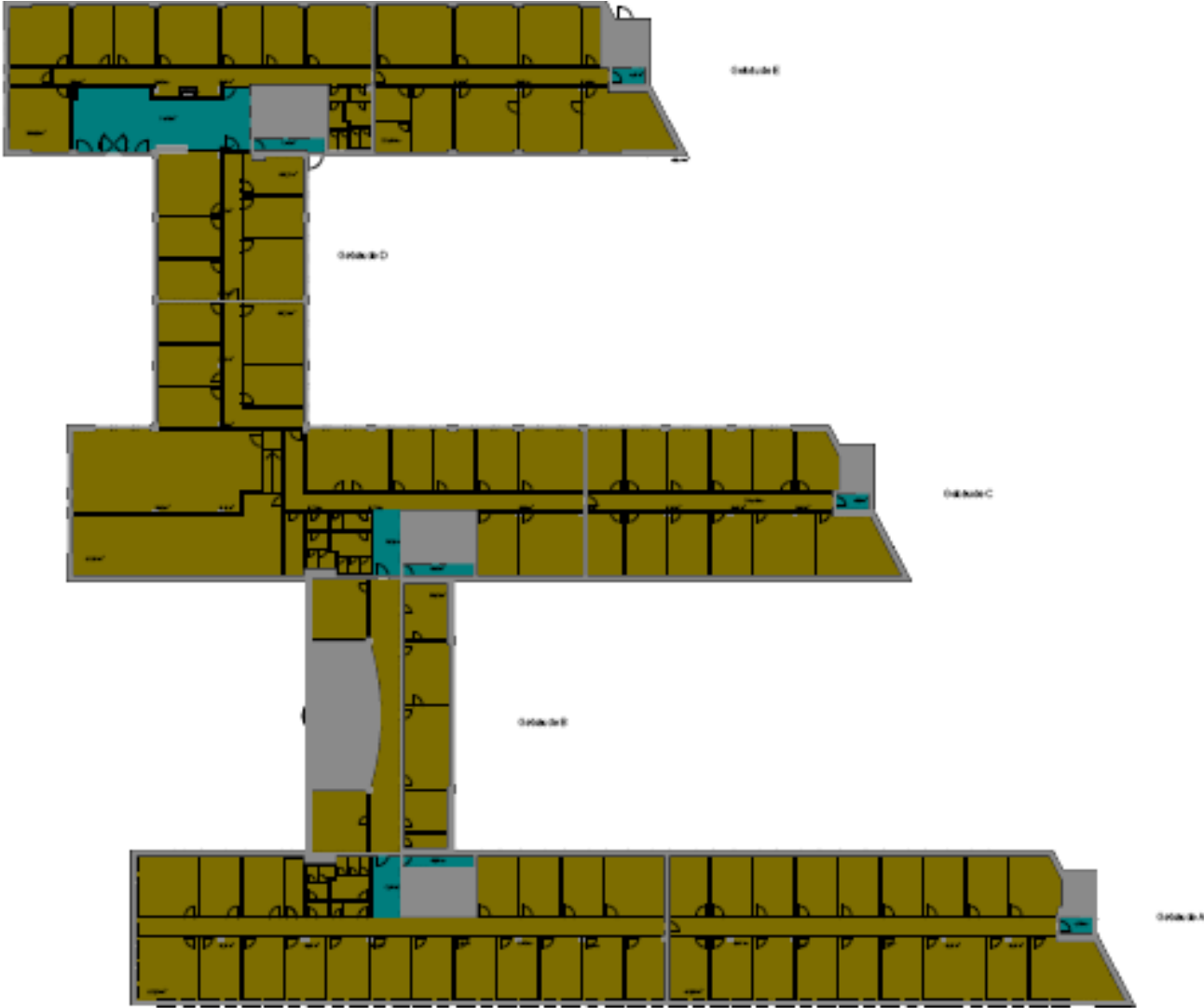
Gebäude A bis E, Ebene 0





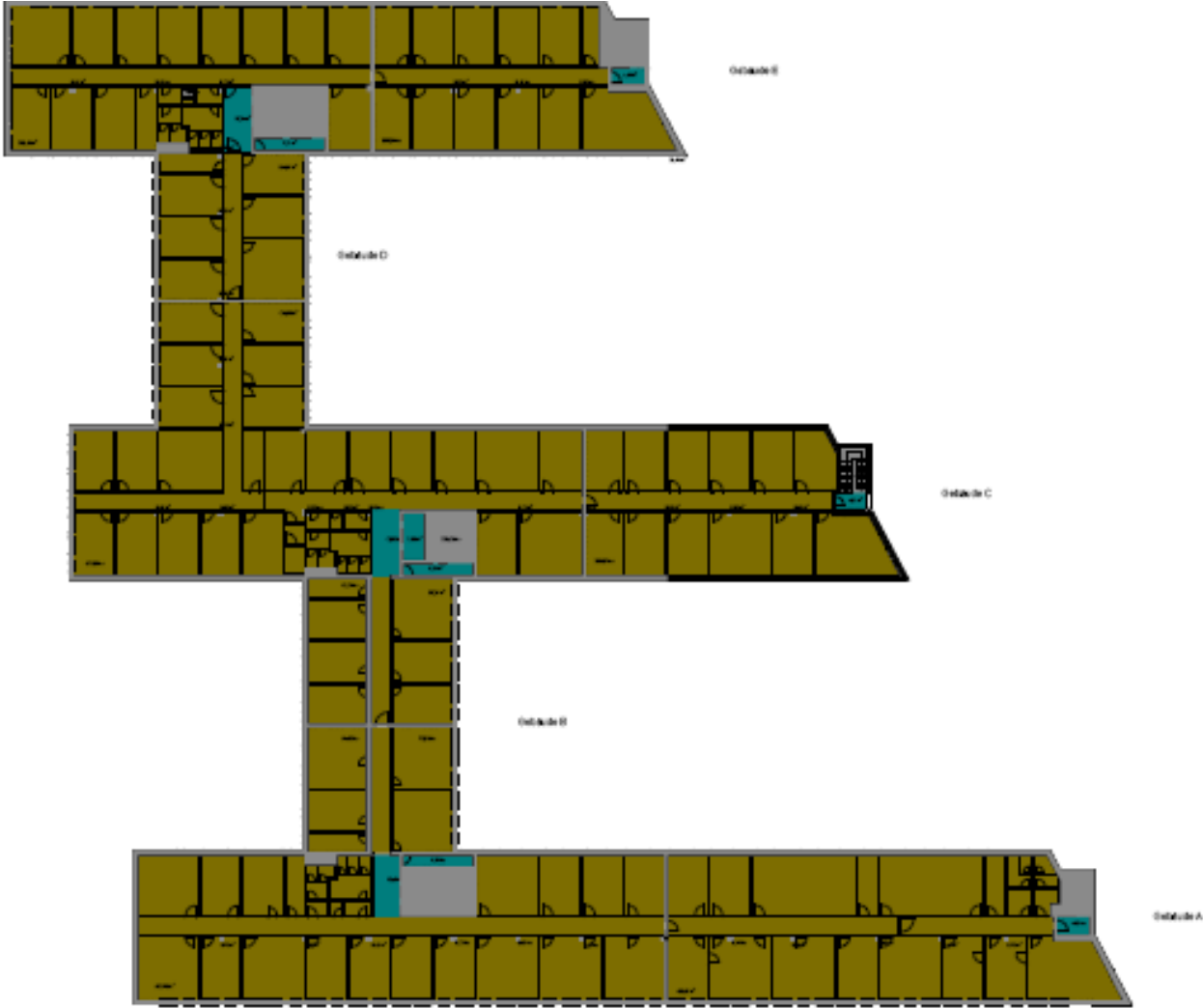
Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

**Gebäude A bis E, Ebene +1**



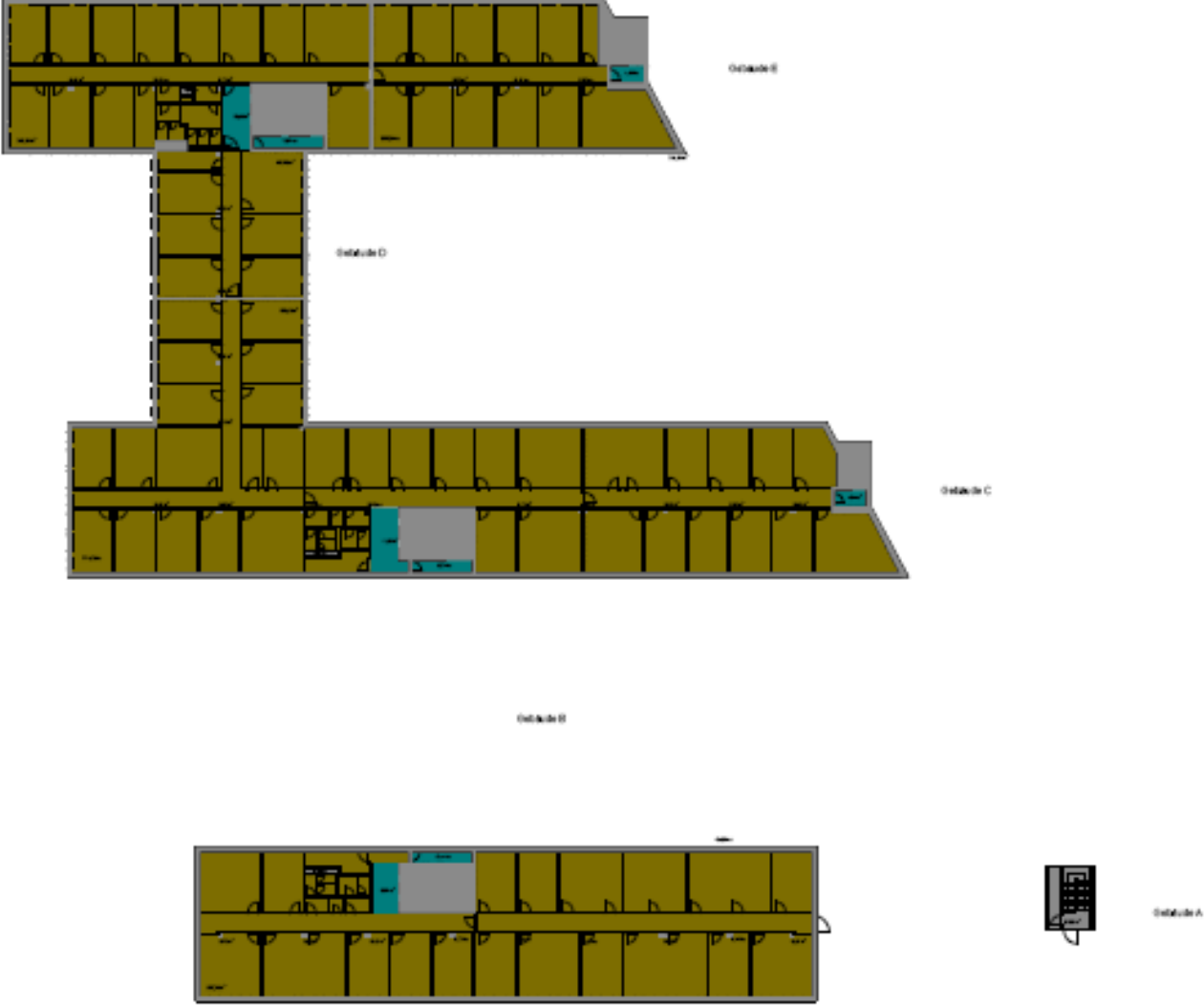
Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

**Gebäude A bis E, Ebene +2**



Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

Gebäude A bis E, Ebene +3

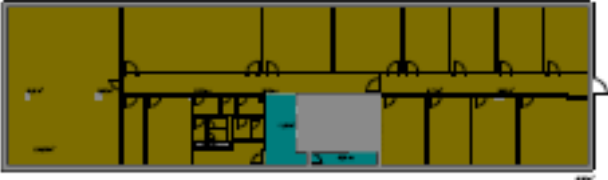


Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

**Gebäude A bis E, Ebene +4**



Gebäude B



Gebäude C

Büropark Ruhrallee  
Ruhrallee 307 bis 309, 45136 Essen

Das Gebäude Essen, Ruhrallee 307-309 ist noch bis zum 31. Dezember 2015 komplett vermietet und kann danach nach Absprache neu bezogen werden.

Nach Kenntnis Ihrer Planungs- und Ausstattungswünsche, der Mietdauer und sonstiger Mietvertragsdetails unterbreiten wir Ihnen gern ein qualifiziertes Mietangebot zu marktgerechten Konditionen. Wir erlauben uns den Hinweis, dass dieses Angebot ausschließlich für Sie bestimmt ist und bitten um entsprechende Vertraulichkeit.

Diese Informationen wurden anhand der uns überlassenen Unterlagen und Angaben erstellt. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben keine Gewähr übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Wir stehen Ihnen selbstverständlich auch jederzeit gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



AVENTUS Immobilien GmbH  
Syrlinstraße 38, 89073 Ulm

Ihr Ansprechpartner:  
Kai Kindermann

k.kindermann@aventus-immo.de  
www.aventus-immo.de

Fon + 49 (0) 731 . 15 90 08-54  
Fax + 49 (0) 731 . 15 90 08-99

Registergericht  
Amtsgericht Ulm  
HRB 3398

Geschäftsführer:  
Horst M. Wendel  
Thomas Löhlein

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 09.09.2019

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Ruhrallee 307-309, 45136 Essen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger	1993		
Baujahr Klimaanlage	1993 / 2006		
Nettogrundfläche	11382 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** 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 beigelegt (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

Romain Höckendorf, Dipl.-Ing. (FH)  
BAFA Vor-Ort-Berater 102588  
Reichsstr. 16  
44809 Bochum



10.09.2009

Datum

*R. Höckendorf*

Unterschrift des Ausstellers

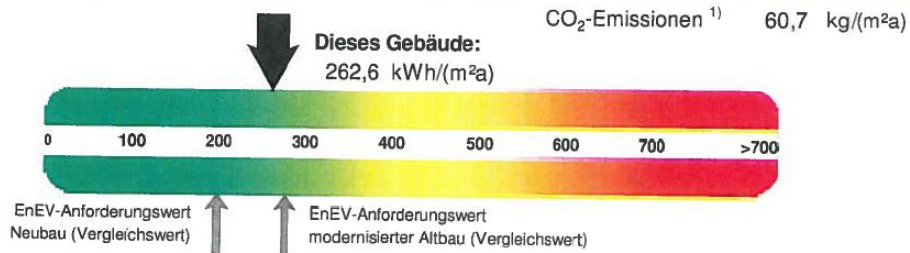
# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"



### Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	262,6	kWh/(m <sup>2</sup> a)
EnEV-Anforderungswert	278,0	kWh/(m <sup>2</sup> a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H <sub>T'</sub>	1,06	W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert H <sub>T'</sub>	1,48	W/(m <sup>2</sup> K)

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a)					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom-Mix	0,8	-	9,5	8,3	0,2	18,8
Erdgas E	201,2	-	-	-	-	201,2
Strom-Mix	-	-	-	-	3,7	3,7

### Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
<b>Nutzenergie</b>	140,5	-	9,5	-	13,2	163,2
<b>Endenergie</b>	202,0	-	9,5	8,3	3,9	223,7
<b>Primärenergie</b>	204,2	-	25,6	22,4	10,4	262,6

### Sonstige Angaben

**Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme**  
 § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

**Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:**  
 Heizung     Warmwasser     Eingebaute Beleuchtung  
 Lüftung     Kühlung

**Lüftungskonzept**  
 Die Lüftung erfolgt durch:  
 Fensterlüftung     Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Schachtlüftung     Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	7315,2	39,0
2	Verkehrsfläche	2591,4	13,8
3	Foyer	240,1	1,3
4	Lager, Archiv, Serverraum	412,8	2,2
5	WC, Sanitärraum	346,1	1,8
6	Kantine	205,0	1,1
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Zonen in der Anlage			

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. 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 Nettogrundfläche. Die oben als EnEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EnEV sind nur im Falle des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV bindend.

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen