

**Büro-/Verwaltungsgebäude mit optimaler Anbindung an B10/B19/A8  
Hörvelsinger Weg 17 + 19, 89081 Ulm**



# Luftaufnahme



# Ansicht



# Ansichten



## Eckdaten

Objektanschrift	Hörvelsinger Weg 17 + 19, 89081 Ulm
Objektart	Büro-/Verwaltungsgebäude
Baujahr	1991 bzw. 2002
Übernahme	Miete
Mietfläche	ca. 2.677 m <sup>2</sup>
Stellplätze	56
Mietpreis	10,00 €/m <sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer
Nebenkosten	3,00 €/m <sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer
Verfügbarkeit	ab 01.01.2024
Ausstattungs-Merkmale	teilweise Klimatisierung Teppich- bzw. Fliesenboden Außenjalousien barrierefrei Personenaufzug Teeküchen

## Beschreibung

### Standort

Innovationsregion Ulm / Neu-Ulm ([www.innovationsregion-ulm.de](http://www.innovationsregion-ulm.de), [www.neu-ulm.de](http://www.neu-ulm.de)). Beide Städte bilden eine wirtschaftliche Einheit mit einer Gesamteinwohnerzahl von fast 200.000 Einwohnern bzw. einem Einzugsgebiet von über 500.000 Einwohnern und liegen günstig zwischen München und Stuttgart. Die Gewerbegebiete der Städte Ulm und Neu-Ulm sind grenzüberschreitend im Stadtentwicklungsverband zusammengefasst. Ausgewogene Branchenstrukturen auf der einen Seite und der stetige Ausbau in Forschung und Entwicklung machen die Stadt immer attraktiver für Arbeitgeber und -nehmer. Die Region Ulm gehört zu den interessantesten und zugleich dynamischsten Standorten Deutschlands.

### Beschreibung Objekt

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet „Hörvelsinger Weg“ und bietet eine optimale Anbindung an den Fernverkehr über die nahegelegene Autobahn 8 und Autobahn 7. Die Ulmer Innenstadt ist mit dem Pkw aufgrund der Lage zwischen der B10 und B19 nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m.

Das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen, welche in den Jahren 1991 und 2002 errichtet wurden. Diese attraktiven Büroflächen verteilen sich auf drei Etagen und insgesamt ca. 2.224 m<sup>2</sup>. Die ansprechend gestalteten Büroflächen mit großen, teils bodentiefen Fensterflächen überzeugen mit viel Tageslicht und bieten eine tolle Arbeitsatmosphäre. Aufgrund der stets ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen befindet sich das Gebäude in einem guten und gepflegten Zustand. Neben den Büroflächen stehen ca. 453 m<sup>2</sup> Lagerfläche zur Verfügung.

Vor dem Gebäude befinden sich 56 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

## Beschreibung

### Nutzfläche

#### Erdgeschoss

Bürofläche ca. 557 m<sup>2</sup>

Lagerfläche ca. 453 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 1.010 m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss

Bürofläche ca. 1.006 m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss

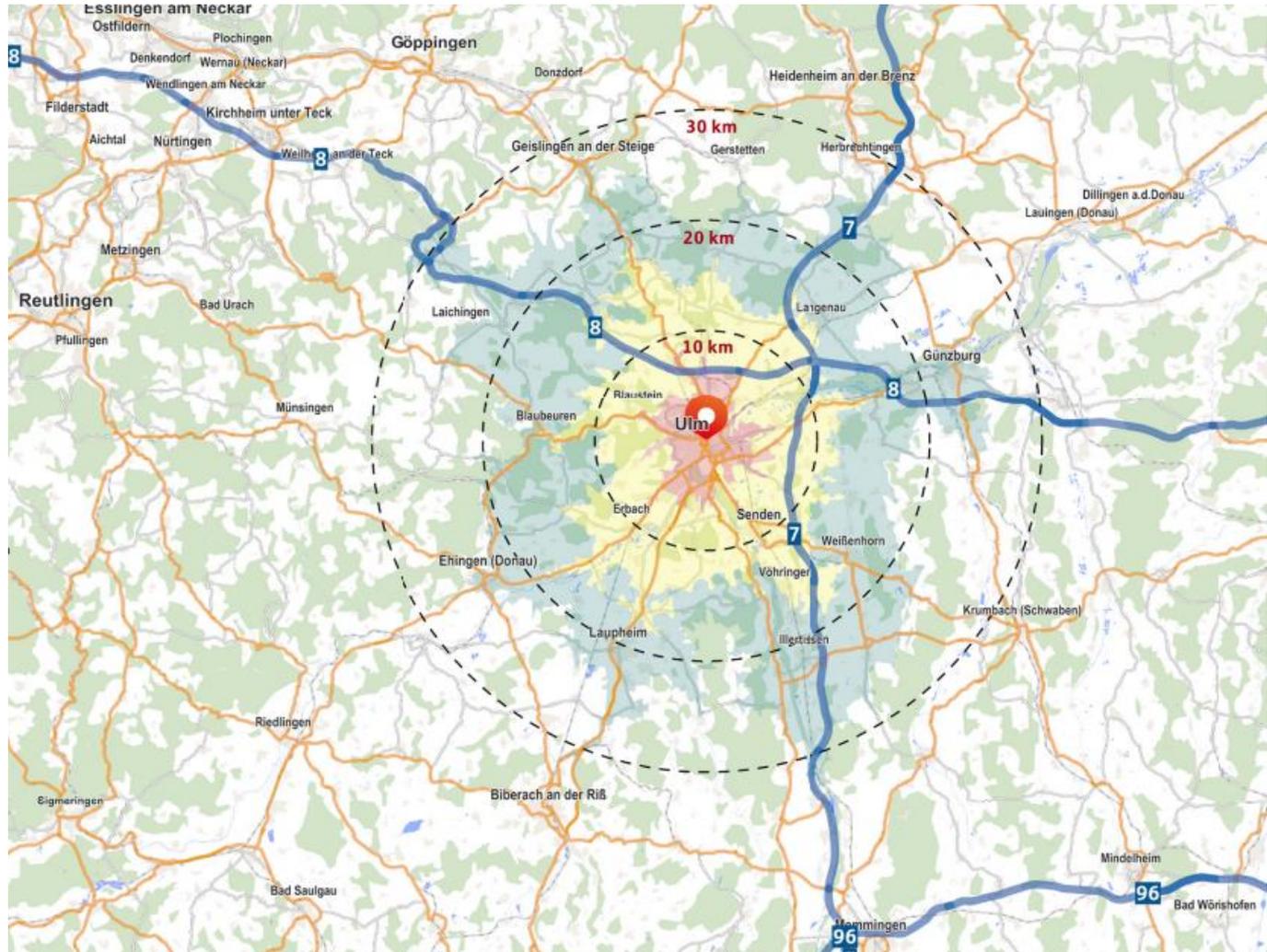
Bürofläche ca. 661 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt ca. 2.677 m<sup>2</sup>

56 Stellplätze

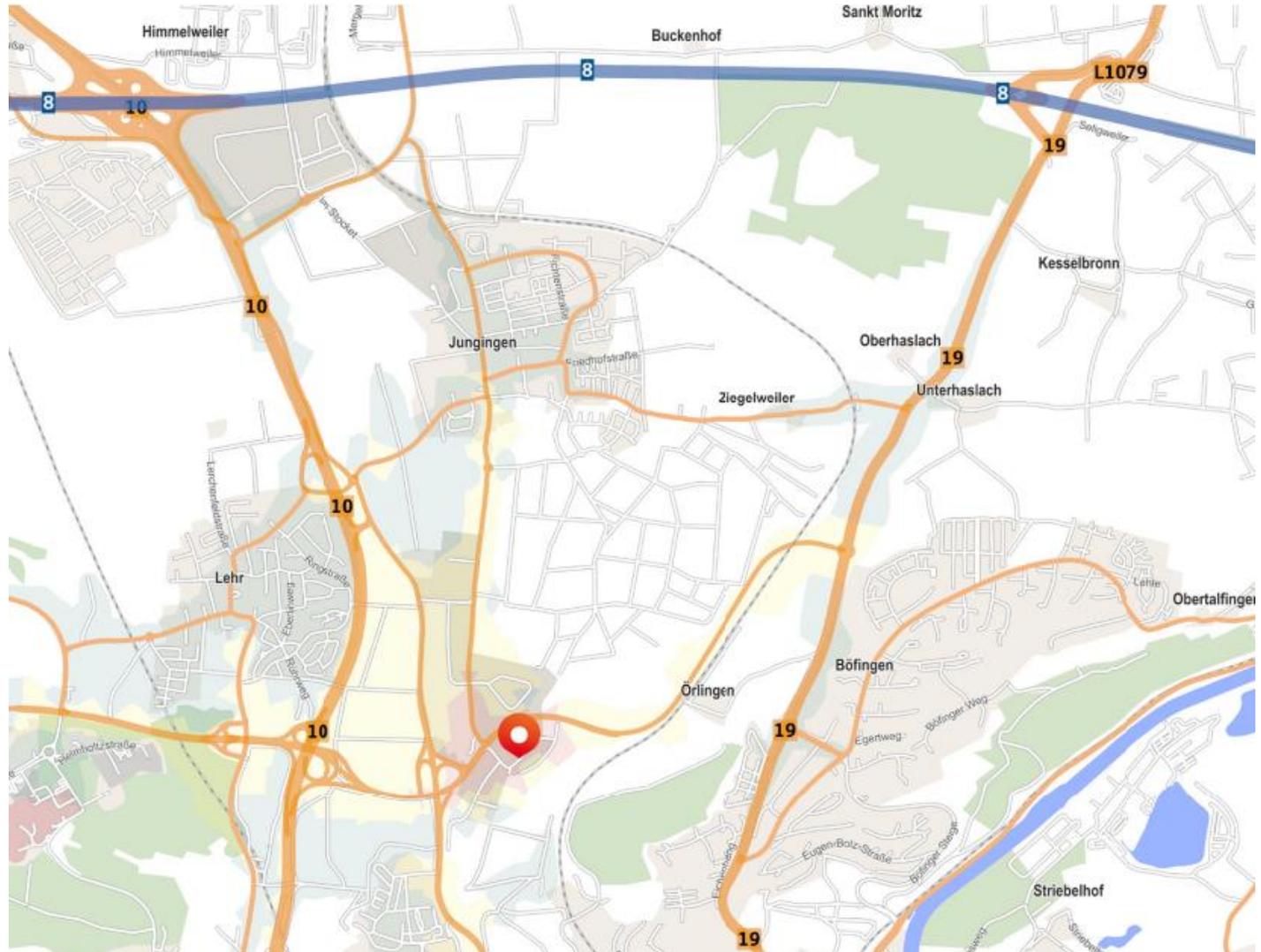
# Makrolage

-  Objektstandort
-  10 Auto-Minuten
-  20 Auto-Minuten
-  30 Auto-Minuten
-  Autobahn 7 | 12 km
-  Autobahn 8 | 4,5 km
-  Bundesstraße 10 | 1,5 km
-  Bundesstraße 19 | 2,7 km
-  Bahnhof | 4,8 km



# Mikrolage

-  Objektstandort
-  5 Geh-Minuten
-  10 Geh-Minuten
-  15 Geh-Minuten



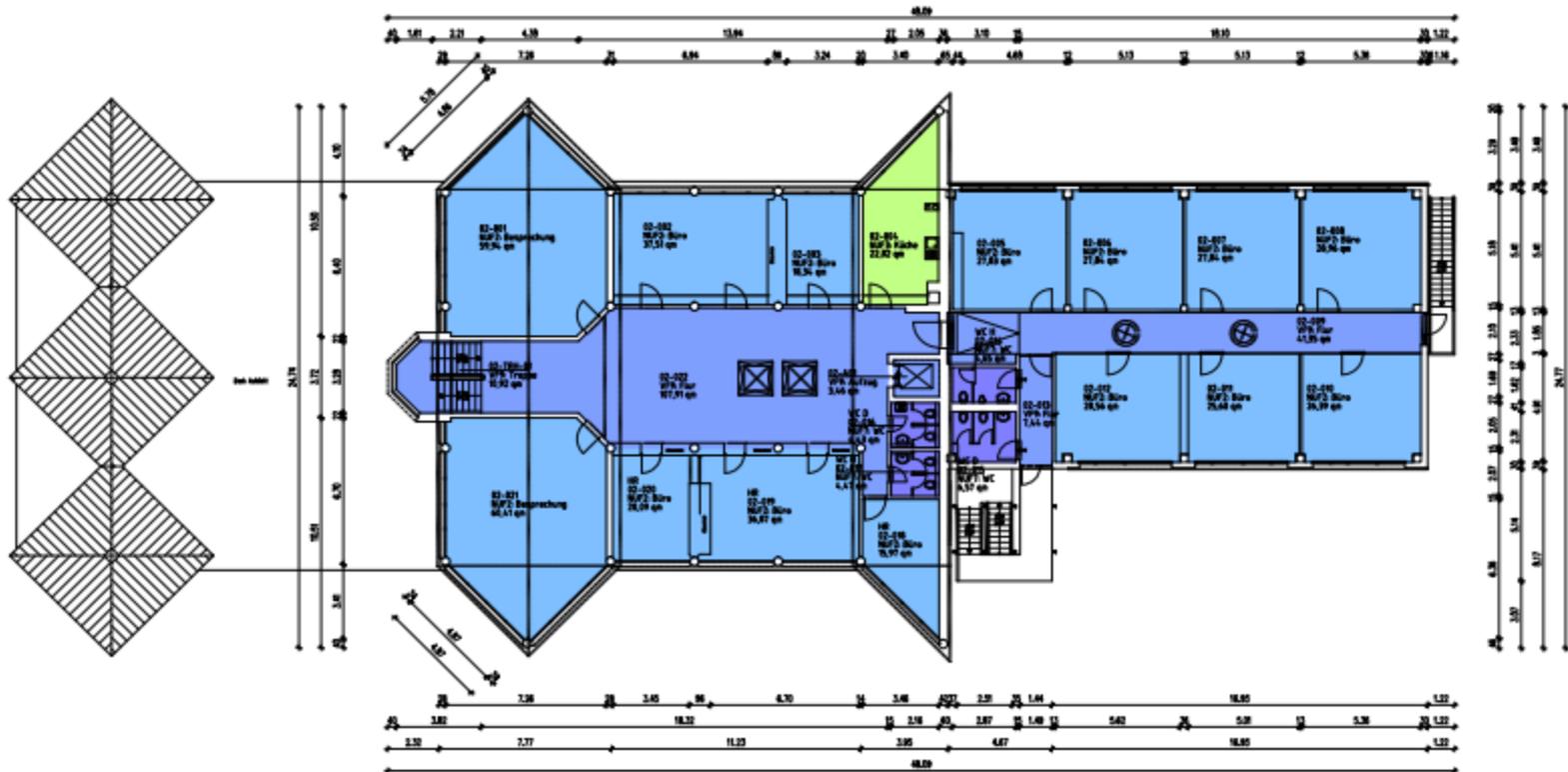
Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg. Die Bushaltestelle (Buslinie 7) und der damit vorhandene Anschluss an den Ulmer Hauptbahnhof befindet sich fußläufig in ca. 300 m Entfernung.







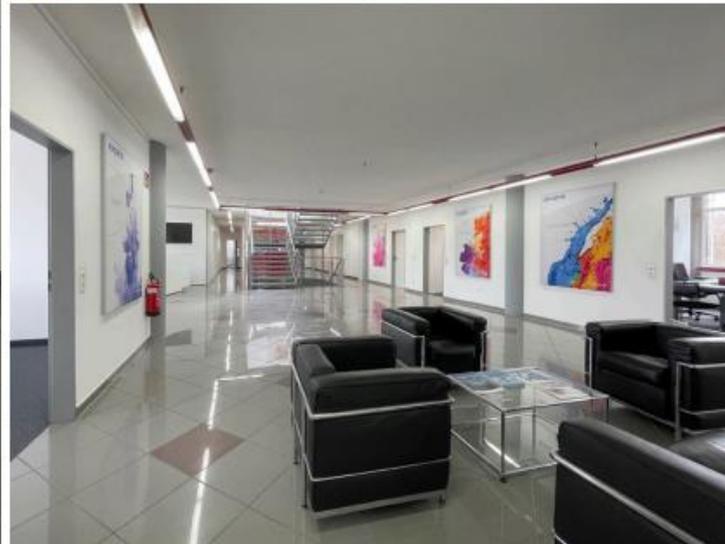
# Grundriss 2. Obergeschoss



## Impressionen Erdgeschoss



## Impressionen 1. Obergeschoss



## Impressionen 2. Obergeschoss



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. November 2013

Datg Nr.: 09.02.2020 Registernummer 2 BW-2020-003071372 1

**Gebäude**

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, nur beheizt	
Adresse	Hörselinger Weg 17, 89381 Ulm	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude 6	1991, 2002	
Baujahr Wärmeerzeuger 1,4	1990	
Netzgrundfläche 5	± 154,0 m²	
Wichtigste Energieträger für Heizung und Warmwasser 6	Erdfgas B	
Erkennbare Energieträger	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung 7	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Schiedlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinlage ohne Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung	
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Anhang/Erh. / <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sanierung (Instandhaltung) <input type="checkbox"/> Sanierung (Instandhaltung)	

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Bewertung des Energiebedarfs unter Ansehen von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die **Netzgrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die **Modifizierungsmaßnahmen** (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind hierfür in Form der **Netzgrundfläche** und der **Modifizierungsmaßnahmen** (Seite 4) angegeben. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).

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

Datenerhebung Methode/Verbrauch durch:  Gaszähler     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 den gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen zökonominen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



10.02.2020  
Ausstellungsdatum

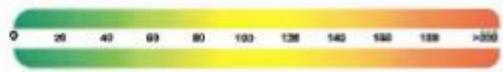
Thomas Kugel  
Geschäftsführer des Ausstellers

1 Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angewandter Änderungsantrag zur EnEV    2 Die nach derzeitigem Stand der Regelbauweise (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) zu dem Datum der Anfertigung verlangte, die Regelbauweise ist nach EnEV Energieausweis zu ermitteln    3 Nachfolgende Angaben sind für die Berechnung des Energieausweises erforderlich    4 Die Modifizierungsmaßnahmen sind die Änderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5)

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer 2 BW-2020-003071372 2

**Primärenergiebedarf** "Gesamtennergieeffizienz"  $\text{CO}_2\text{-Emissionen}^4$   $\text{kg}/\text{m}^2\cdot\text{a}$



Art der Auswertung gemäß EnEV 6

Primärenergiebedarf in Wert (kWh/m²·a) Anforderungswert (kWh/m²·a)

Mittlerer Wärmestromkoeffizientenwert  angegeben     eingehalten

Sonneneinstrahlung des Gebäudes  eingehalten     eingehalten

Die Fassadenwärmeverluste können unter Berücksichtigung der folgenden Angaben ermittelt werden:

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV (Eis-Zonen-Methode)

Verfahren nach § 9 Absatz 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

**Endenergiebedarf**

Energieart	Nutzung	Wärmeverlust	Jährliche Endenergiebedarf in kWh/m²·a			Gebäude insgesamt
			Geplante Abschätzung	Lüftung 8	Kühlung gemäß Berechnung	

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Angaben zum EEWärmeG 9**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Einsatzes von Energieerzeugungsanlagen (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%

**Zonen**

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Zonen in der Anlage

**Ersatzmaßnahmen 7**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschuldeten Anforderungen des EnEV sind eingehalten.

Veranschlagter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/m²·a

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG umgesetzten Anforderungen des EnEV sind eingehalten.

Veranschlagter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/m²·a

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung legt für die Bewertung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben den Berechnungsverfahren alternative Vorgehensweisen fest, die im Zweifel zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere ergibt sich dies für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Rechenwerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizter Fläche je Raumteil.

5 siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises    6 siehe Tabelle 2 auf Seite 1 des Energieausweises    7 sonstige Angabe

8 siehe Tabelle 3 auf Seite 1 des Energieausweises    9 siehe Tabelle 4 auf Seite 1 des Energieausweises    10 siehe Tabelle 5 auf Seite 1 des Energieausweises



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 10 ff. Energieeffizienzverordnung (EaEV) vom 18. November 2013

Erfüllungen

5

### Angabe Gebäudeart – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht wesentlichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Aufteilung des Energieausweises gemäß des Moduls nach Anlage 7 auf die Gebäudeteile zu beschreiben, die getrennt als Nichtwohngebäude zu bewerten sind (siehe im Einzelnen § 10 EaEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ festgelegt.

### Energieeffizienzwerte – Seite 1

Wie wird das Gebäude, wofür wird es wieder, mit welcher Energieeffizienz genutzt? Die Nachweise enthält Seite 7 (Angaben zum Emissionswert) des Energieausweises.

### Energieeffizienz – Seite 2

Die Energieeffizienz wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Heizung, Warmwasser, Kälte sowie die Lüftung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden nebenbei durch die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauvorschriften, gebäudebezogenen Daten und einer Annahme von Standardwerten (standardisierte Klimadaten, standardisierte Heizwärme, standardisierte Heizleistung und maximaler Wärmegehalt) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Heizverhalten und von der Verteilung beurteilen. Insbesondere zeigen die standardisierten Randbedingungen, welche die Energieeffizienz eines Gebäudes auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Die Primärenergiebedarf ist die Energieform des Gebäudes an, die vollständig aus der Endenergie aus der Energieeffizienz „primär“ (Erzeugung, Übertragung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. KHM, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.) Der höhere Wert speichert dann getrennt werden und durch eine hohe Energieeffizienz erreicht die die Primärenergie und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EaEV an, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Energieausweises gal. Im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 5 Absatz 1 Satz 2 EaEV durchgeführt wird, entsprechen die Randbedingungen denen die zur Bewertung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes zusätzlich relevant für die dem Energieausweis enthaltenen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude Primärenergie angegeben werden.

Die Ermittlung der Werte zum Primärenergiebedarf erfolgt, auf die Zielwerte ist getrennt, das Ergebnis des Vergleichswertes (EaEV Anforderungswert) oder der Angabe (140 % des EaEV Anforderungswertes) nachfolgt.

### Wärmeverlust – Seite 2

Die EaEV stellt die Mindest- und bestimmten höchsten Anforderungen an die energetische Qualität der wärmeabgegebenen Umfassungsteile (Außenwände, Decken, Fundament etc.) sowie der Mindest- und des maximalen Wärmeverlusts (bzw. der Übertragung) eines Gebäudes.

### Primärenergie des Heizsystems – Seite 2 und 3

Nach der EaEV werden die Wärmeverluste im Heizsystem der in § 10 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausbaustadium der Seite 7 und 8.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach unten nicht festgesetzte, jedoch niedrigste Energiemenge für Heizung, Warmwasser, Kälte sowie Lüftung, Lüftung und Kühlung an. Es wird unter Berücksichtigung der Standardwerte angegeben und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage. Die Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieeffizienz zugeführt werden muss, damit die Standardwerte (standardisierte Klimadaten, standardisierte Heizleistung und maximale Wärmegehalt) erfüllt werden können. Die Werte des Endenergiebedarfes sind getrennt festgelegt und sind dem Energieausweis.

### Angaben zum Emissionswert – Seite 3

Nach dem Emissionswert ist ein bestimmter Umfang an Wärme und Kälte zu erbringen. Die Angaben zum Emissionswert sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Primärenergie aus erneuerbaren Energien. Die Angabe „Emissionswert“ wird angegeben, wenn die Primärenergie des Gebäudes teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der vollständigen Angabe des Primärenergiebedarfs durch die Emissionswert und die Erzeugung der die die Gebäude teilweise erneuerbare Primärenergie der EaEV.

### Emissionswert – Seite 3

Die Angaben zum Emissionswert sind von Wärme und Strom werden die die Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energieeffizienz erstellt. Dabei werden die Energieeffizienzwerte des gesamten Gebäudes und nicht die einzelnen Heizkosten getrennt angegeben. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Heizungsfläche nach der EaEV. Die ermittelten Energieeffizienzwerte für die Heizung und Kälte, die höchsten ermittelten Primärenergie und Kälte von Heizkosten, auf einer standardisierten Klimadaten angegeben. Die Angaben zum Emissionswert sind ein Hinweis auf die energetische Qualität des Gebäudes. Der höhere Wert signalisiert einen geringeren Verbrauch. Ein Rückblick auf den Emissionswert ist ein Hinweis auf einen nicht möglich. Die standardisierte Wärmeverlust oder eine Deckelung, welche insbesondere wegen des Wärmeverlustes und nicht anderen Heizverhältnissen oder sehr niedriger Heizkosten von angegebenen Emissionswertwert ist.

Im Fall einer Erneuerung wird hier die erneuerbare Energieeffizienz bestimmt und es die Primärenergieerzeugung. Es sind getrennt die Angabe Primärenergie in die Erzeugung angegeben wird, die die Tabelle „Primärenergieerzeugung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Berechnung der Energieeffizienz. Die höchsten Vergleichswerte sind der Vergleichswert gegenüber dem die energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudestandard dieses Gebäudes. Die Erzeugung der beiden Werte zum Emissionswert bezieht sich auf die Zielwerte getrennt, das Ergebnis des primären Vergleichswertes.

### Primärenergieerzeugung – Seite 3

Die Primärenergieerzeugung gibt an, für die das Gebäude insgesamt ermittelte Emissionswert für Wärme und Strom. Wie die Primärenergieerzeugung und ermittelte Primärenergieeffizienz ermittel, die die Werte der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Kontakt

Ihr Ansprechpartner

Merckle Service GmbH  
Nicolaus-Otto-Strasse 25  
89079 Ulm

Nicolas Herrmann

T +49 731 152 555 895

M +49 175 970 95 27

[nicolas.herrmann@merckle.de](mailto:nicolas.herrmann@merckle.de)

Website: [www.universelle-ulm.de](http://www.universelle-ulm.de)

<https://www.linkedin.com/company/86787072/>

Rechtsform: GmbH, Sitz Ulm

Amtsgericht Ulm, HRB 724305

Geschäftsführer: Ludwig Merckle, Andreas Schöberl, Jacques Großkreuz