Fachgebiet Immobilienökonomie
Fachbereich Bauingenieurswesen

Bearbeiter:innen:
Nour Ezzi, Jennifer Hampel, Julian Kreinecker,
Johanna Ohmer, Arthur Palm, Juliane Schmiel

RPTU Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern Landau

WERK 80

Wo MehrWERK entsteht

Aus dem Hansabau wird WERK80 –

ein Ort, der mehr kann, sobald man ihn betritt. Hier treffen Arbeit, Begegnung und kreative Momente aufeinander, jede Fläche erzählt ihre eigene Geschichte und bereichert die andere. Räume zum Gestalten, Wohlfühlen und Erleben verbinden sich zu einem lebendigen Ganzen, das Stadt, Menschen und Ideen miteinander verknüpft.

Willkommen in WERK80, wo MehrWERK entsteht

Das WERK80 besticht durch seine herausragende Lage im neu entwickelten Pfaff-Areal, wo historischer Industriecharme auf modernste Stadtplanung trifft. Eingebettet in eine hochwertige Blockstruktur, profitiert der Standort von seiner direkten Lage am zentralen Park und einer verkehrsberuhigten Achse, die eine entspannte Verbindung zum Inneren des Quartieres schafft. Trotz der urbanen Nähe zur Innenstadt, der hervorragenden Erreichbarkeit über die Königsstraße sowie den exzellenten ÖPNV-Anschluss (Bus und Bahn), bietet das Objekt ein nahezu konkurrenzloses Umfeld mit wenigen vergleichbaren Nutzungen im direkten Umkreis.

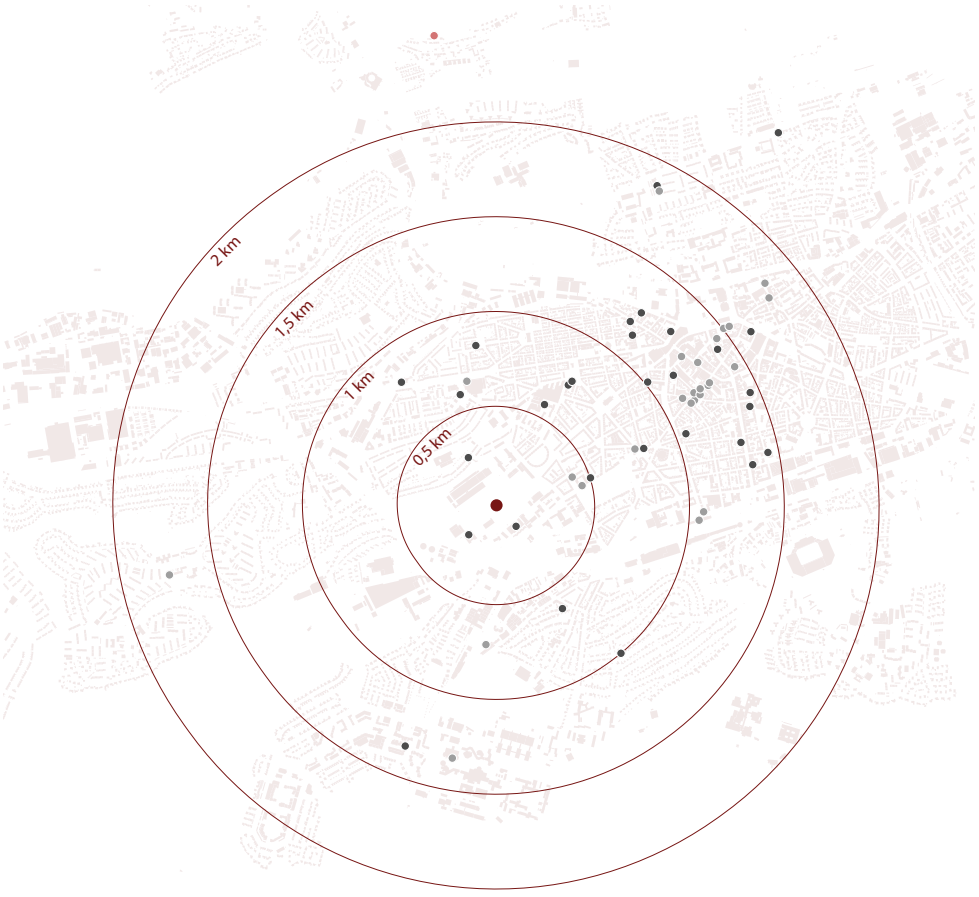
Zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung in der unmittelbaren Nachbarschaft garantieren eine perfekte Infrastruktur für Mieter und Kunden gleichermaßen. Hier verbindet sich eine hohe städtebauliche Qualität mit der strategischen Exzellenz eines zentralen, aber dennoch exklusiven Quartiersstandorts.

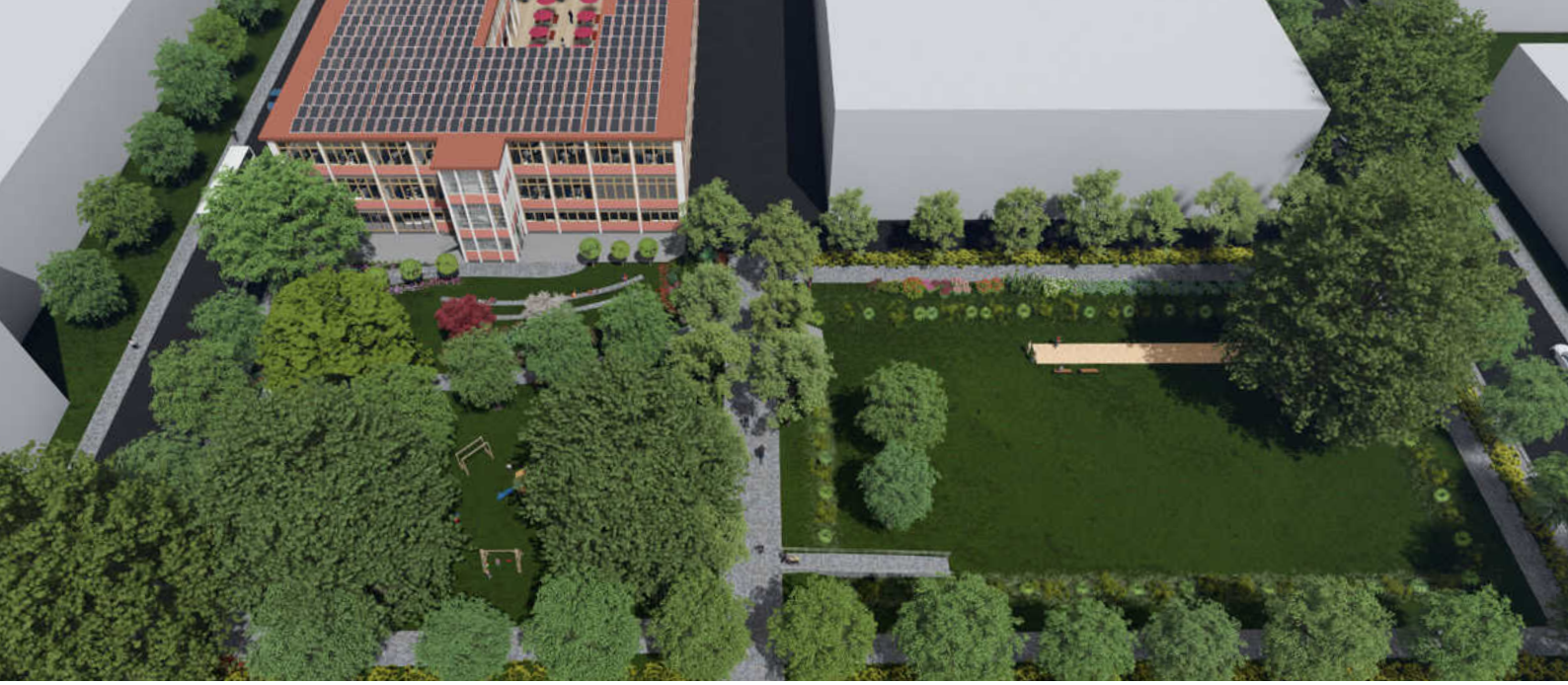
Konkurrenzanalyse

- Standort Werk80
- Physiotherapie
- Cafe / Bäckerei
- gewerblicher Anbieter v. Oldtimer Stellplätzen

Umgebung

- Bebauung





Birgit-Reinert-Straße
Birgit-Reinert-Straße
TG
30 Stellpl.
VI
V
V
V
I
I
II
I
VII
IV
239,5 m ü.NN.
239,5 m ü.NN.
238,75 m ü.NN.
239 m ü.NN.
239,7 m ü.NN.
239 m ü.NN.
238 m ü.NN.
238,5 m ü.NN.
239 m ü.NN.
238 m ü.NN.
239 m ü.NN.
239,25 m ü.NN.
239,5 m ü.NN.
N
0
10
20

WERK 80

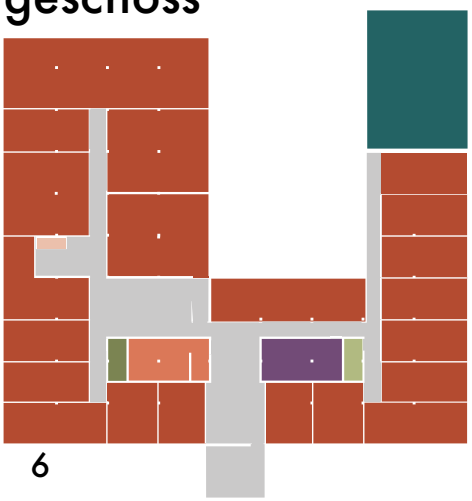
Garten-geschoss

- Tiefgarage
- Exklusive Garage
- Fahrrad-garage
- Kiosk
- Lagerfläche
- Technikraum
- Hausmeister-büro
- WC
- Flur

Erd-geschoss

- Physiotherapie
- Behandlungs-räume
- Umkleide
- Café
- Küche
- Ausstellungs-fläche
- Büros
- Technikschacht
- WC
- Flur

Ober-geschoss



- Dachterasse
- Küche
- Archiv
- Kaffeküche
- Büros
- Technikschacht
- WC
- Flur

STATS AND FACTS

FLÄCHE

Fläche	2.300m²
GRZ	0,6
GFZ	1,8
Geschosse	3

VERMIETBARE FLÄCHE

BGF	4.134m²
MF	1.864m²
Büro	1.133m²
Physio	335m²
Café	242m²
Kiosk	66m²
Präsentation	15m²
BRI	14.904m³

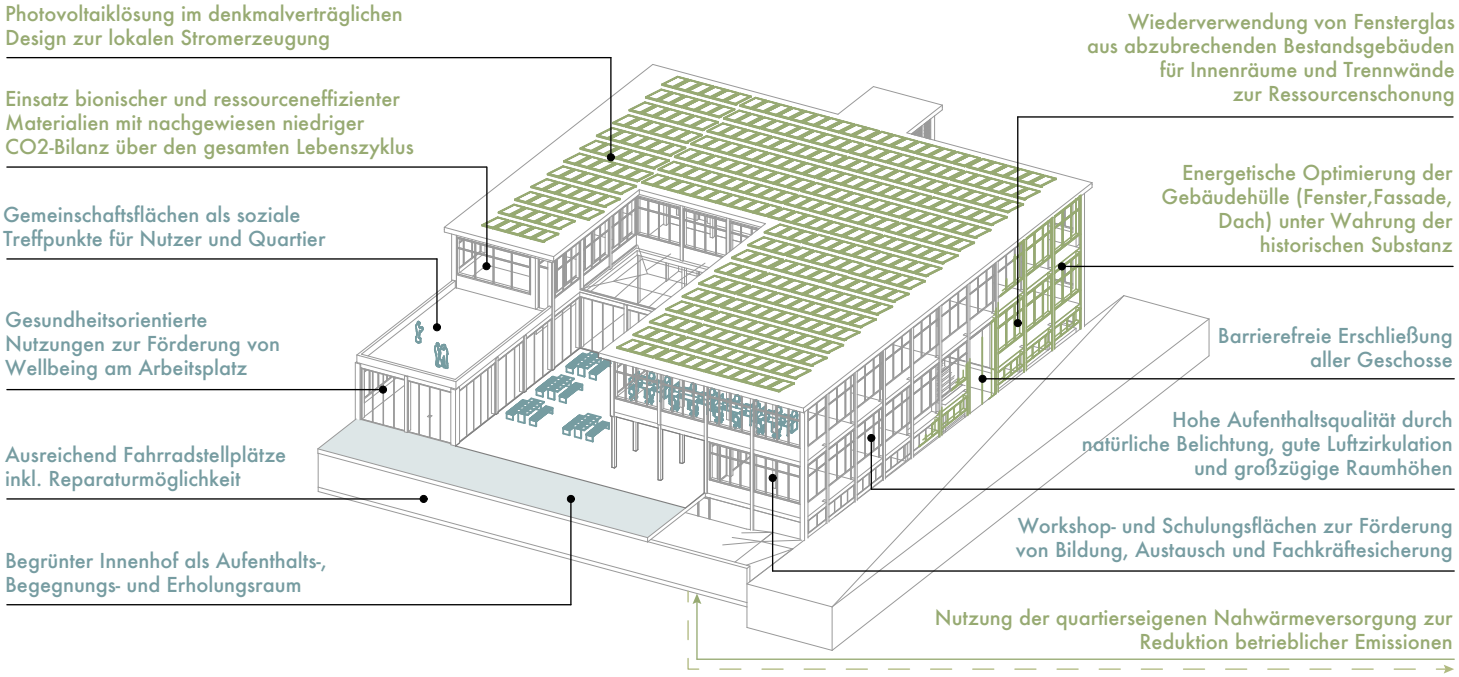
BAUKOSTEN

Investition	7.200.000€
Büro	1.960€/m²
Physio	1.589€/m²
Café	2.228€/m²
Kiosk	2.228€/m²
Präsentation	2.329€/m²
Roherlöse	588.270€/a

FACTS

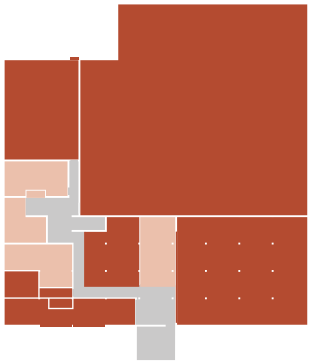
Energiestandard EH40	
Baubeginn	Q1 2027
Fertigstellung	Q1 2029
Bauzeit	24 Monate

Environment - Social - Governance

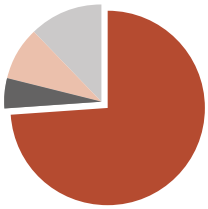


- Aktive Einbindung von Förderprogrammen (z. B. BEG, Städtebauförderung)
- Systematisches Risikomanagement über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie
- Transparente Zielvereinabrungen und dokumentierte Prozesse für interne und externe Audits
- Kurze Entscheidungswege und direkte Ansprechpartner für Mieter
- Hausinternes Facility- und Hausmeisterteam mit definierten KPIs für Betrieb, Wartung und Servicequalität
- Klare Governance-Strukturen als Fundament für ökologische und soziale Wirkung
- Zertifizierungsfähiger ESG-Standard zur Steigerung der Standort- und Vermietungsqualität
- Aktiver Beitrag zu SDG 17
- Smart Metering & Sensorik zur transparenten Verbrauchserfassung und effizienten Steuerung
- Bewusster Low-Tech-Ansatz: langlebige Systeme mit geringem Wartungs- und Obsoleszenzrisiko
- Fokus auf geringe Betriebskosten, planbare Instandhaltung und langfristige Wirtschaftlichkeit

Garten-Geschoss

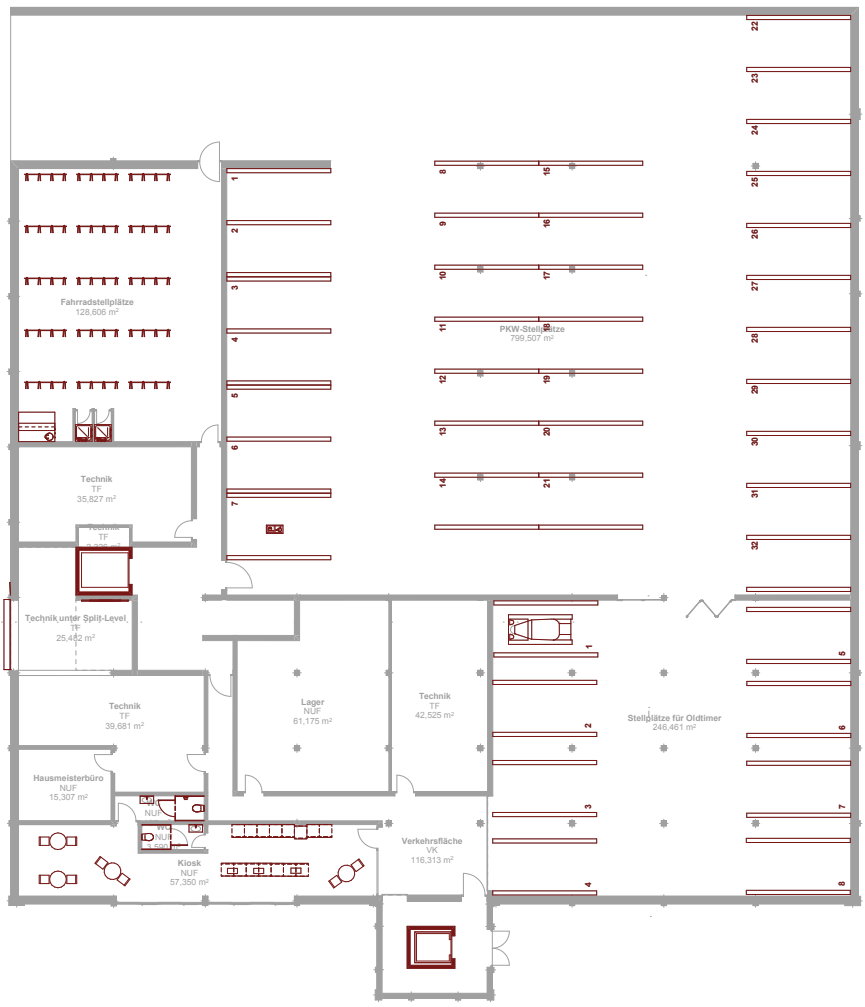


- Nutzfläche (NUF)
- Technikfläche (TF)
- Verkehrsfläche (TF)



NUF = 74%

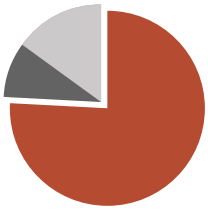
Im Gartengeschoss von WERK80 verschmilzt Innenraum mit Parklandschaft: Bodentiefe Fenster lassen Licht und Grün ins Gebäude fließen und schaffen eine direkte Verbindung nach draußen. Die liebevoll gestalteten Gartenflächen laden dazu ein, Pflanzen, Tiere und nachhaltige Artenschutzprojekte hautnah zu erleben. Barrierefreie Rampen und eine elegante Brücke überwinden geschickt die unterschiedlichen Geländehöhen.
Autoliebhaber entdecken direkt vom Kioskbereich aus exklusive Oldtimer-Stellplätze zur Anmietung – genießen Sie eine ruhige Pause neben Ihrem Lieblingsstück oder lassen Sie den Blick über die Parklandschaft schweifen. Für Sicherheit und Pflege sorgt ein hausinterner Hausmeister, ergänzt durch Videoüberwachung.
Mobilität wird hier großgeschrieben: 32 PKW-Stellplätze mit modernen E-Ladestationen und 59 überdachte Fahrradstellplätze stehen bereit, ergänzt durch Waschmöglichkeiten und eine kleine Reparaturwerkstatt - ideal für alle, die mit Rad oder (Elektro-)Auto zur Arbeit kommen.



Nutzfläche (NUF)

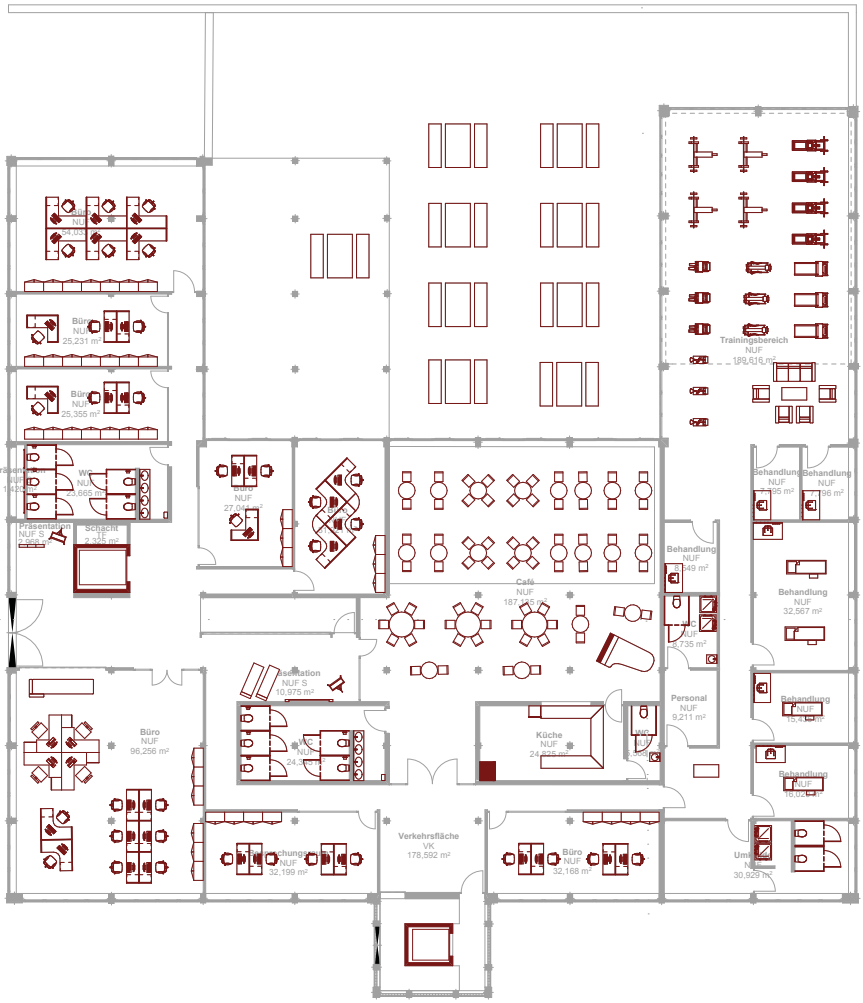
Technikfläche (TF)

Verkehrsfläche (TF)

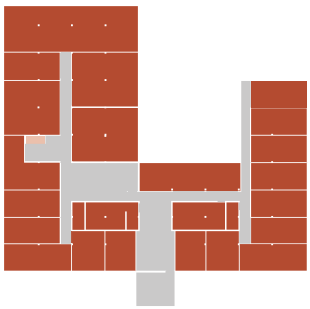


Das Erdgeschoss von WERK80 empfängt Sie mit einem offenen, grünen Foyer und lichtdurchfluteten Räumen, die durch Deckenhöhen von über vier Metern ihren besonderen Industrial Look entfalten. Der Zugang ist dank eines Aufzugs auf Halbgeschossebene direkt von der Bushaltestelle aus barrierefrei gestaltet. Im Zentrum lädt das Café unter einem verglasten Dach zu Pausen oder Events ein – mit direktem Bezug zum Innenhof, der bei schönem Wetter auch die angrenzende Physiotherapiepraxis und die hellen Büroeinheiten nach draußen erweitert.

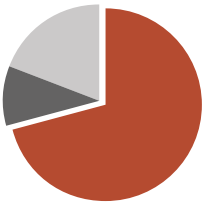
Dank verschiebbarer Trennwände und recycelter Glaswände, die sich je nach Wunsch transparent oder privat gestalten lassen, passt sich die Fläche flexibel jeder Nutzung an. Gleichzeitig bieten gut einsehbare Präsentationsflächen optimale Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen. Großzügige Glasfronten, natürliche Belüftung und ein effektiver Sonnenschutz sorgen dabei das ganze Jahr über für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und maximales Wohlbefinden.



Ober-
geschoss

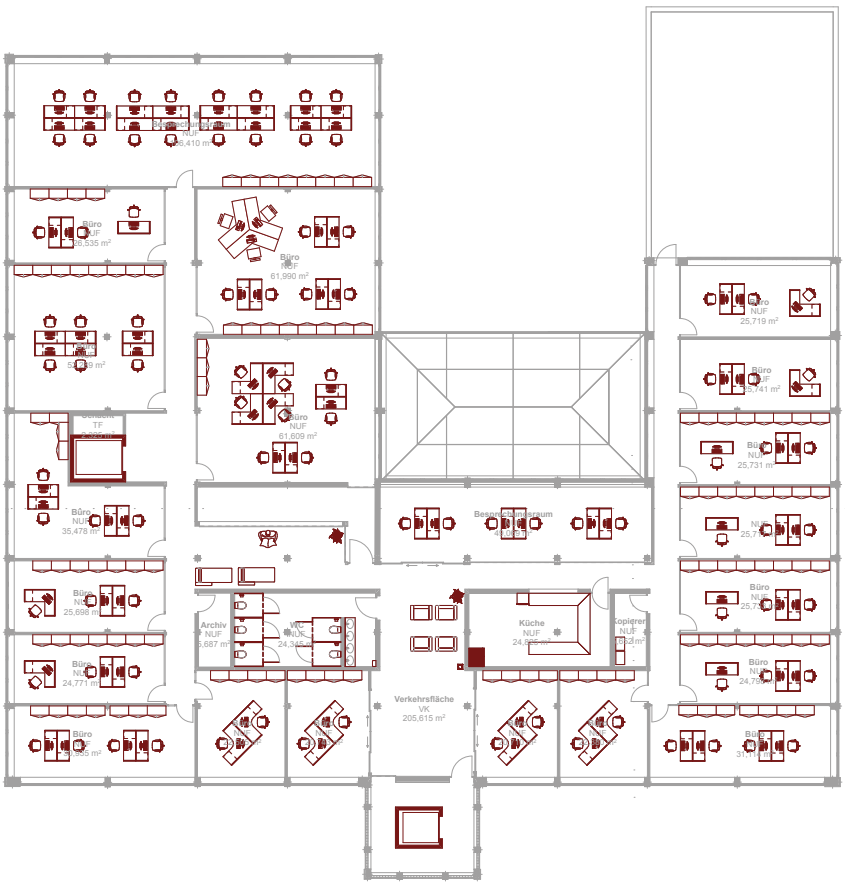


- Nutzfläche (NUF)
- Technikfläche (TF)
- Verkehrsfläche (TF)



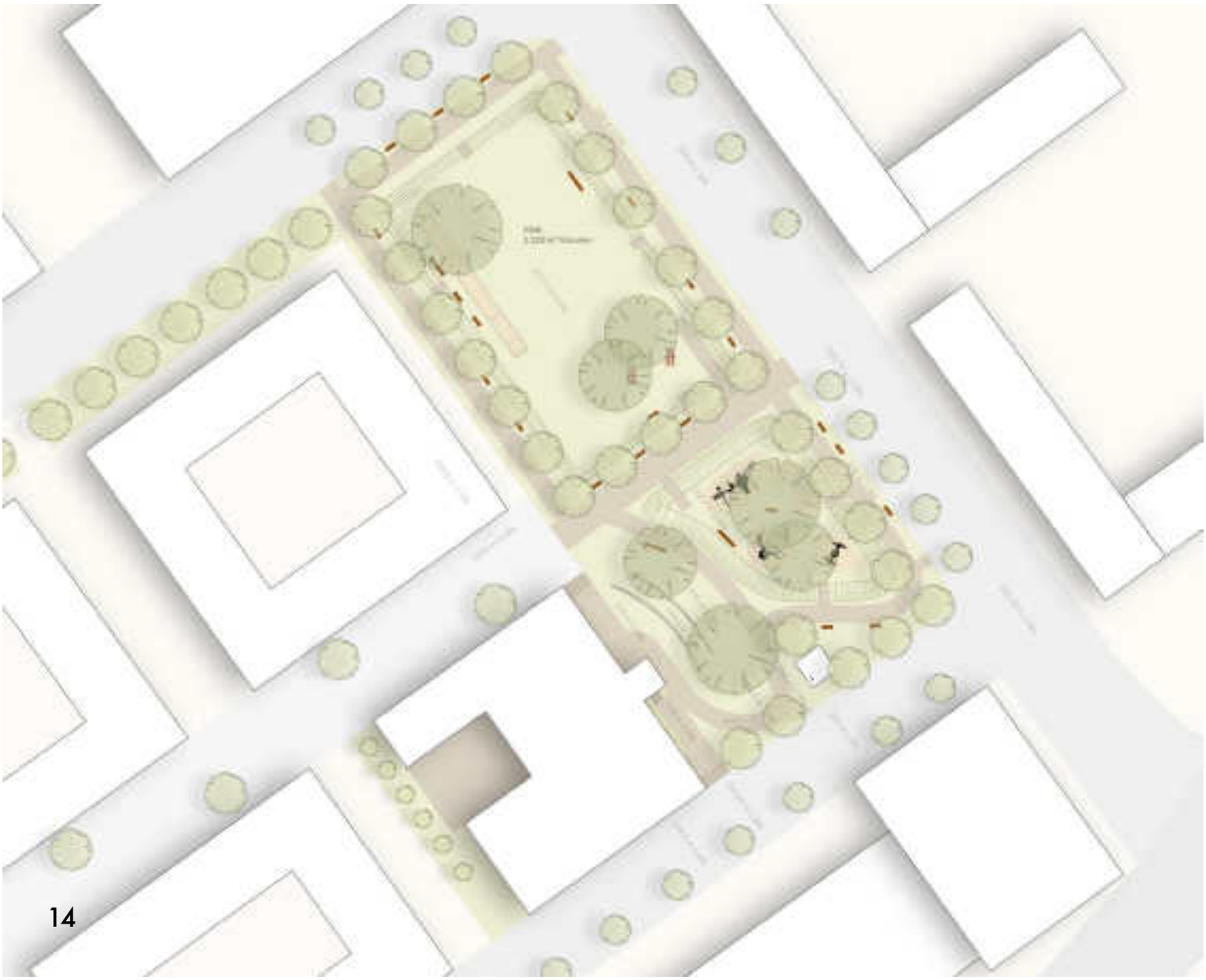
NUF = 71%

Das Obergeschoss von WERK80 bietet Raum für konzentriertes Arbeiten – einzeln anmietbar oder als gesamtes Geschoss für ein größeres Unternehmen. Flexible Grundrisse mit verschiebbaren Trennwänden ermöglichen die optimale Nutzung für bis zu 125 Mitarbeitende und fördern Effizienz sowie Produktivität.
Jedes Büro liegt am Fenster und ist vielfach von Tageslicht durchflutet, mit Blick ins Grüne – sei es auf den Innenhof oder den Park. Besprechungsräume und eine zentrale Teeküche sorgen für angenehme Zusammenarbeit, während der direkte Blick zum Café über das Glasdach die Verbindung zum lebendigen Erdgeschoss herstellt.
Eine großzügige Dachterrasse bietet Platz, um erreichte Meilensteine in produktiver Atmosphäre zu feiern, kurze Pausen zu genießen oder kleine Events auszurichten.
Auf dem Dach besteht die Möglichkeit, Photovoltaik-Module zur Verpachtung zu installieren, die nachhaltig Energie erzeugen und so einen Beitrag zur umweltfreundlichen Energieversorgung leisten.
Die zentrale Lage des Obergeschosses macht es zugleich ideal für Unternehmen, die Sichtbarkeit, Qualität und eine inspirierende Arbeitsumgebung verbinden möchten – ein Raum, der Produktivität, Ruhe und Flexibilität vereint.



Direkt am WERK80 entsteht eine zukunftsweisende Parklandschaft, die moderne Stadtökologie mit höchster Aufenthaltsqualität vereint. Als grünes Herzstück führt eine zentrale, barrierefreie Achse das Pfaff-Areal fort und verbindet das Gebäude durch eine stufenartig modellierte Landschaft nahtlos mit der Natur. Die wassersensible Planung kombiniert innovative Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken mit attraktiven Freizeitangeboten wie Sportanlagen und Spielplätzen, während großkronige, klimaangepasste Bäume für ein angenehmes Mikroklima sorgen.

Für Unternehmen bietet diese Lage einen entscheidenden Standortvorteil: Die geschickte Wegeführung und der parkseitige Kiosk lenken eine hohe Besucherfrequenz direkt zum Gebäude. Optimierte Böschungsverläufe und einladende Sitzstufen schaffen zudem eine hohe Verweilqualität mit direktem Blickbezug ins Grüne. So entsteht ein repräsentatives Umfeld, das Arbeiten, Begegnung und Erholung auf ökologisch nachhaltige Weise miteinander verzahnt.

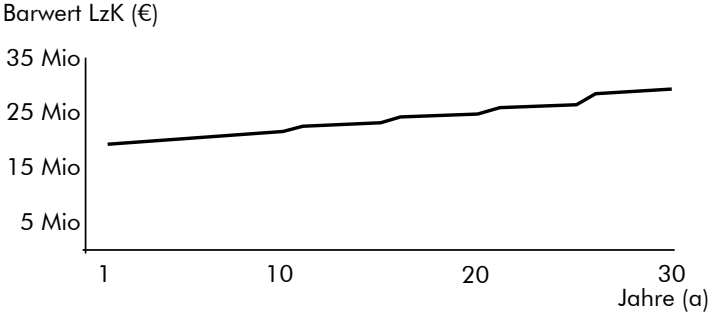


Projektentwicklungsrechnung

59 Stellplätze	
32 Stellplätze	
8 Stellplätze Videoüberwacht gesichert Autopflege	
Summe Baukosten: pro m²:	5.671.427€ 3.043€/m²
Gesamtinvestitionskosten: pro m²:	7.199.264€ 3.863€/m²
Städtebauförderung:	425.357€
Maximaler Kaufpreis: pro m²:	1.134.113€ 463€/m²
EK-Rendite	9,31%
GK-Rendite	4,42%

Lebenszykluskostenanalyse

Barwert (netto):	12.029.054€
Barwert/m² BGF:	2.910€/m²
Endwert (netto):	56.329.005€
Endwert/m² BGF:	13.627€/m²
Annuität (netto):	836.351€/a
Annuität/m² BGF:	202€/a



Annahme: 70.000 Besucher jährlich + 137 Mitarbeiter

→ Mietpreise (€/m²):	Büro	Physio	Café	Kiosk	Präsentation	Lager	Stellplatz
	20-25€	20€	30€	25€	40-70€	9,23€	20-70-550€

Entdecken Sie WERK80.
Mit seinem LichtWERK. NaturWERK. LebensWERK.
Ob Sie entspannt im Park verweilen, im Café neue Ideen entwickeln, Ihr Unternehmen präsentieren oder in den lichtdurchfluteten Obergeschossen produktiv arbeiten – hier entsteht MehrWERK auf jedem Quadratmeter.
Das Dach bietet Platz für nachhaltige Energie, die Stellplätze für Oldtimer, Fahrräder und Elektrofahrzeuge verbinden Mobilität mit Erlebnis, und jede Fläche fügt sich zu einem lebendigen Gesamtkonzept, das Menschen, Ideen und Werte zusammenbringt.

Warum nur Raum mieten, wenn Sie MehrWERK haben können?

KONTAKT

Werk80 Development GmbH
Gottlieb-Daimler-Straße 14
Mail: Info@werk80.de
Tel.: +49 123-456789