



MAURITIUS HÖFE

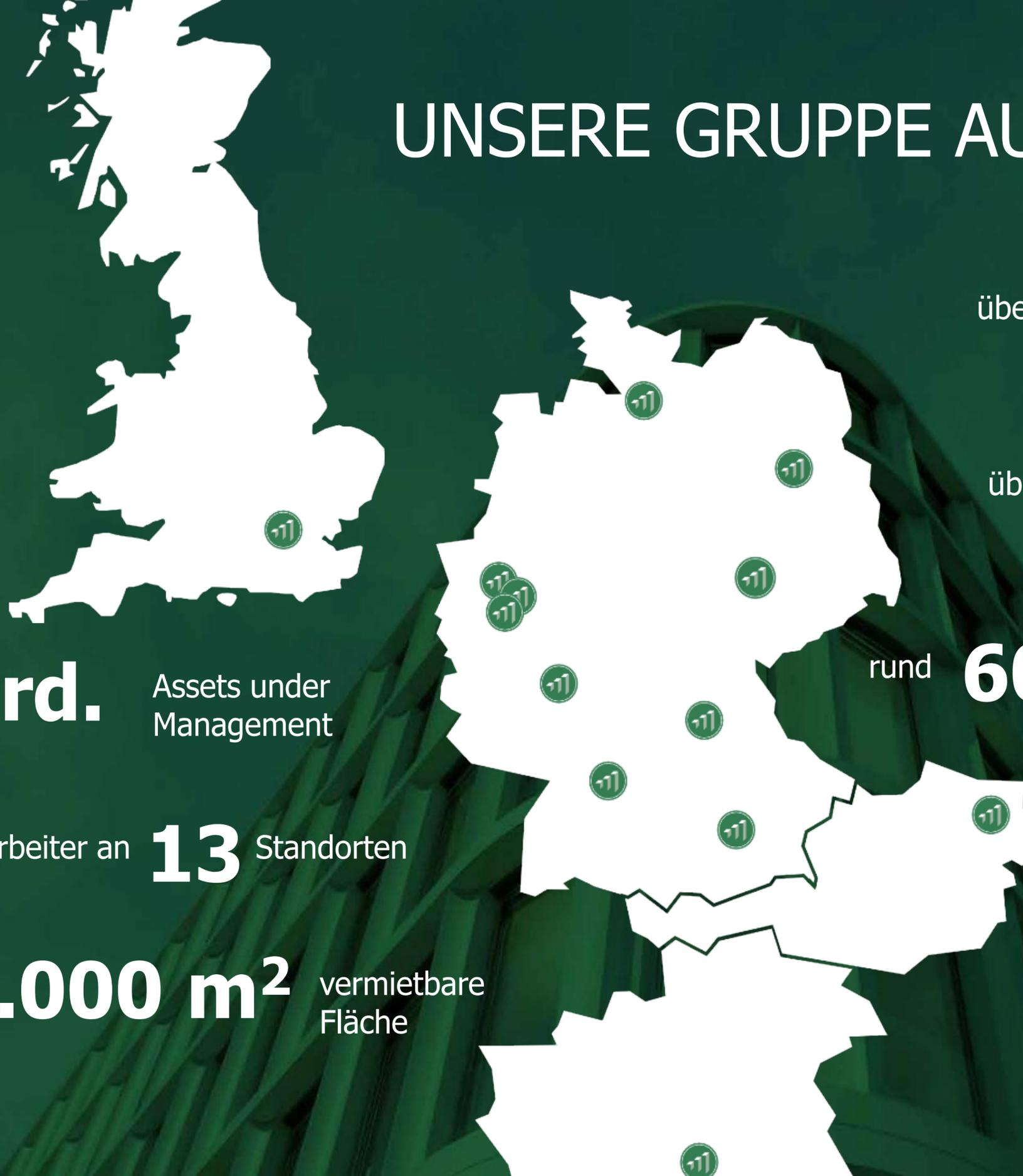
WIESBADEN





ART INVEST
— REAL ESTATE —

UNSERE GRUPPE AUF EINEN BLICK



über **20** regulierte
Investmentvermögen

über **25** institutionelle Investoren
als langfristige Partner

rund **600.000 m²** Projektentwicklungsvolumen

über **110** Immobilien in
guten Lagen

€7,8 Mrd. Assets under
Management

über **250** Mitarbeiter an **13** Standorten

über **1.800.000 m²** vermietbare
Fläche

ORGANISATIONSTRUKTUR

MANAGEMENT

- DEVELOPMENT
 - DESIGN + CONSTRUCTION
 - ASSET MANAGEMENT
 - PROPERTY MANAGEMENT
 - FONDSMANAGEMENT
- NIEDERLASSUNGEN
 - TEAMS
 - BACKOFFICE ZECH MANAGEMENT
- HOTEL
 - EINZELHANDEL
 - BÜRO
 - RECHENZENTREN
 - WOHNEN

BETEILIGUNG

CO-WORKING / NEW WORK

DESIGN OFFICES

RECHENZENTREN



VENTURE CAPITAL



SMART BUILDING



CO-LIVING / MICRO-LIVING



MIETERPLANUNG UND -STEUERUNG



IT



UNSERE IMMOBILIEN



I/D Cologne, Köln



Die Macherei München



Hammerbrooklyn, Hamburg



Die Macherei Hafen Offenbach



Alter Wall, Hamburg



Morrow, Frankfurt



Deutsche Bank Campus, Berlin



Millennium Tower, Wien



Kö-Bogen, Düsseldorf



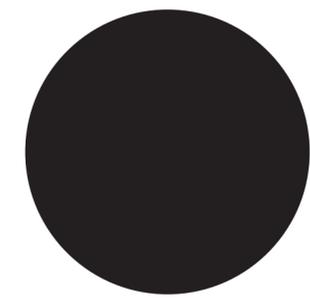
Moxy Cologne Airport, Köln/Bonn



Maincubes, Offenbach



101 Cleveland Street, London



KSP ENGEL



Berlin
Braunschweig
Frankfurt/Main
Hamburg
München
Beijing
Shenzhen



Spektrum



Meixi Urban Helix, Changsha



Große Moschee, Algier



Theresie, München



WestendDuo, Frankfurt



Siemens Campus, Erlangen



Wohnen am Gleisdreieck, Berlin



MAURITIUS HÖFE

WIESBADEN

Die Mauritius Höfe haben das Potential zu verbinden und dabei eine neue Adresse zu etablieren - einen zentralen Ort, funktional vielfältig und 24 Stunden genutzt, städtebaulich eingepasst und architektonisch eigenständig, mit hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltig.

Analyse / Genius Loci

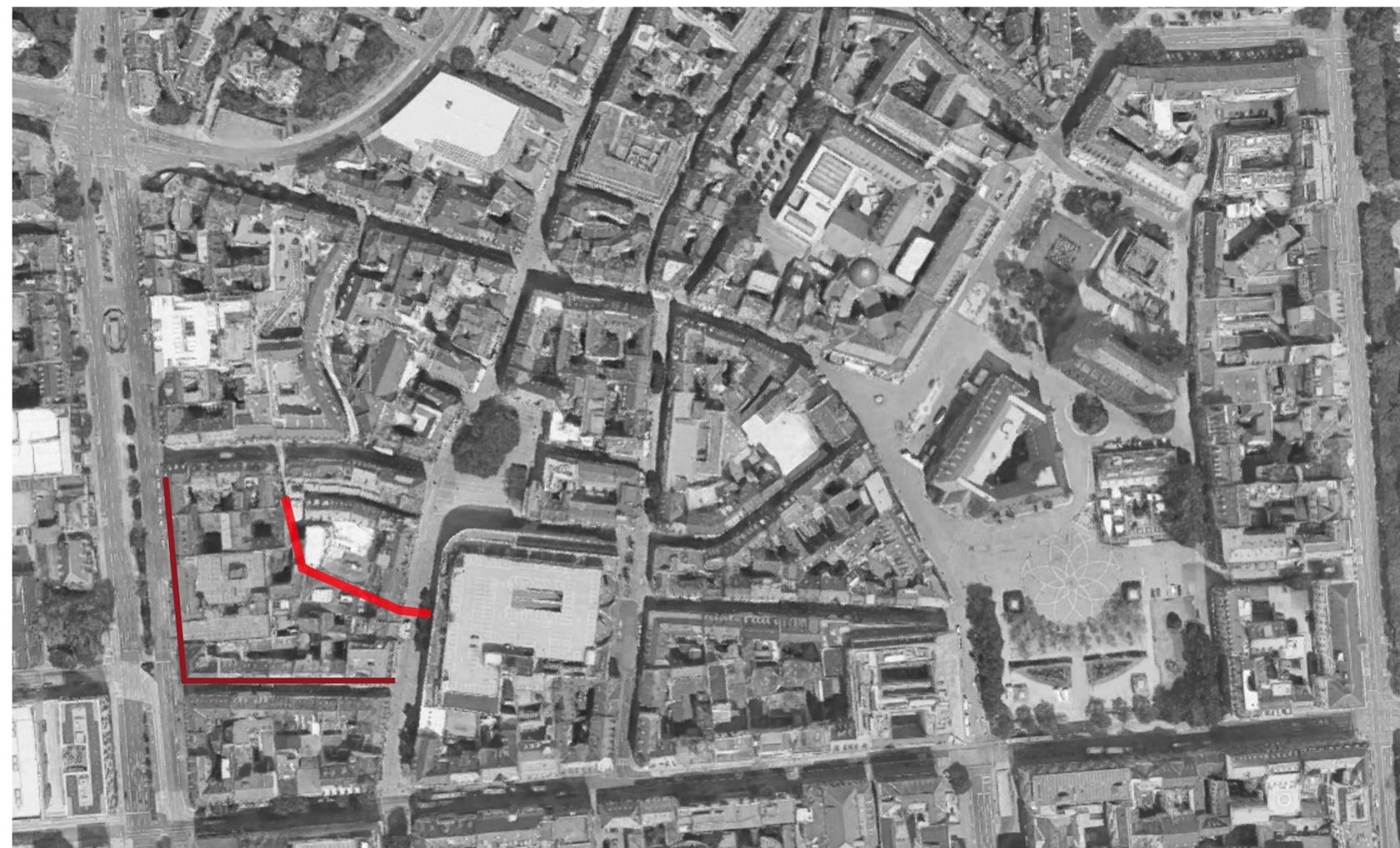
Ende des 18. Jahrhunderts verlief im Bereich der Mauritius Höfe die Stadtmauer, und der größere Teil des Grundstückes lag bereits außerhalb der Stadt.

Hier befanden sich Gärten.



●
Diese historische Struktur lässt sich im Luftbild ablesen.

Auch das Pflaster der Kirchgasse gibt heute noch einen Hinweis auf die historische Situation:
Ein Band im Belag mit dem Schriftzug „Stadtmauer Mainzer Tor“ zeigt die Lage des ehemaligen Tors in der Mauer.



Vision



Das Areal wird sich **öffnen**, der heute geschlossene Hof wird ein Stück Stadt werden.

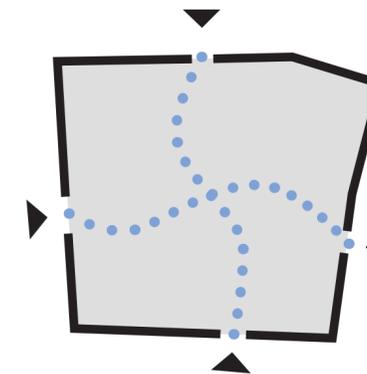
Das Areal wird **verbinden**: Kirchgasse mit Schwalbacher Straße, Faulbrunnenstraße mit Kleiner Schwalbacher Straße und darüber hinaus zur Mauritiusstraße.

Das Neue wird stark **grün** - in Anlehnung an die historischen Gärten außerhalb der Mauern.

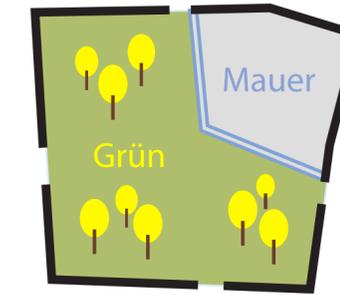
Durch die konisch zulaufenden Gassen entstehen spannende Räume - städtische Aufweitungen und Verengungen.

Mit der Schaffung einer attraktiven Erdgeschosszone mit dauerhaft belebten Funktionen wird an die Situation Goldgasse / Wagemannstraße angeknüpft:

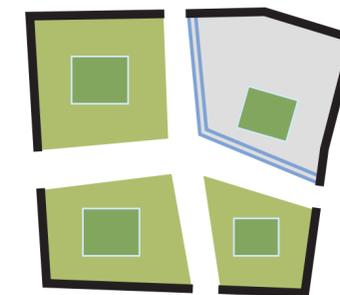
Zentral entsteht ein kleiner Platz - städtisch gefasst und **belebt** durch eine Vielfalt an unterschiedlichen Funktionen, 24 Stunden am Tag.



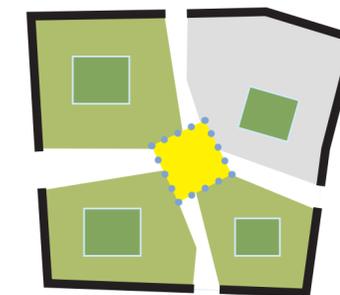
ZUWEGUNG



STADTMAUER & GRÜN



ZONIERUNG DES BLOCKS



PLATZBILDUNG

Konzept

Konzept / Schwarzplan



Konzept / Lageplan



Schwalbacher Straße



Faulbrunnenstraße

Kirchgasse



Konzept / Erdgeschossplan

Schwalbacher Straße

Kirchgasse

Faulbrunnenstraße





Mittig befindet sich der kleine Platz.

Verschiedene Funktionen beleben ihn tags und abends:
im Norden das Hotel und Gastronomie,
westlich schließt ein GYM an und im Südosten ein Bürohaus.

Erdgeschossplan | Retail & Lobby





In den oberen Geschossen des östlichen Baukörpers befinden sich Mikroapartments. Dadurch bleibt der Ort 24 Stunden am Tag „kontrolliert“ und genutzt.

Konzept





Mitten in der Stadt öffnet sich eine kleine grüne Oase - ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Häuser staffeln sich zum Platz hin ab. Es entsteht ein lebendiges Bild: hell, massstabsgerecht gegliedert und mit vielen grünen Terrassen, die sich zum Platz hin orientieren.





Der Platz mit seinen umliegenden Terrassen eignet sich unterschiedlich bespielt zu werden. Denkbar sind Straßenkünstlerfestivals oder kleine Musikkonzerte.





Nutzungsmix



Nutzungsmix

Hotel / Büro Schwalbacher Straße

BGF gesamt ca. 6.050qm
BGF Hotel / Büro ca. 5.000qm
BGF Retail & Gastro ca. 1.050qm

Hochgarage Schwalbacher Straße

BGF gesamt ca. 2.400qm

Bürogebäude Schwalbacher Straße

BGF gesamt ca. 6.720qm
BGF Büro ca. 4.970qm
BGF Fitness ca. 1.200qm
BGF Retail & Gastro ca. 550qm

An der Stadtmauer

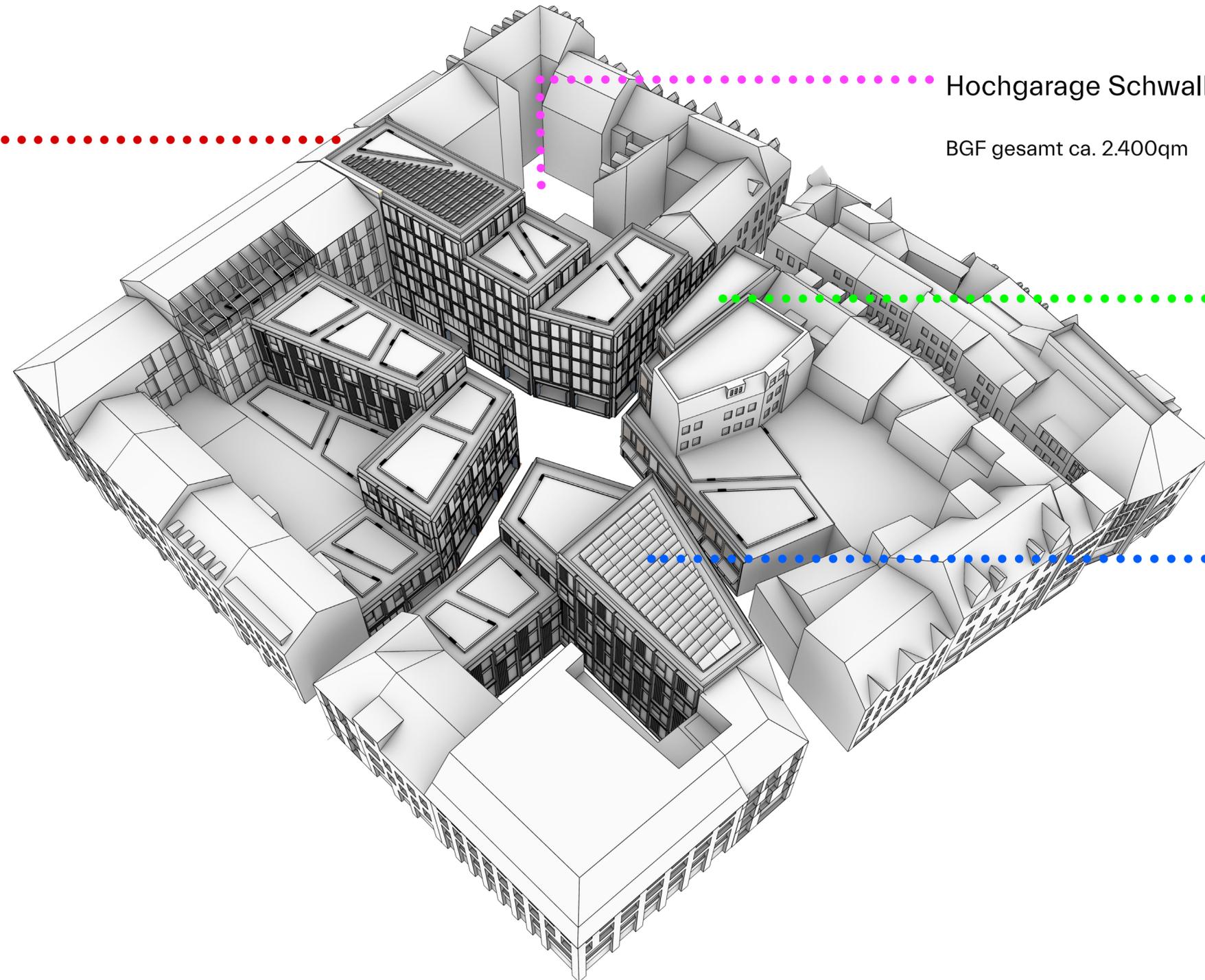
BGF gesamt ca. 1.810qm
BGF Retail & Gastro & Fahrräder ca. 870qm
BGF Wohnen ca. 940qm

Wohnen Faulbrunnenstraße

BGF gesamt ca. 2.600qm
BGF Wohnen ca. 1.680qm
BGF Retail & Gastro ca. 920qm

Bürogebäude Kirchgasse

BGF gesamt ca. 3.235qm
BGF Büro ca. 2.635qm
BGF Retail & Gastro ca. 600qm



Regelgrundriss

Schwalbacher Straße

Kirchgasse

Faulbrunnenstraße





Das moderne Arbeiten ist ein wesentlicher Bestandteil der Mauritius Höfe:

Innerstädtisch fehlt in Wiesbaden moderner Büroraum. Gleichzeitig belebt das zentrale Arbeiten die Innenstadt.

Unsere Vision ist es, mit den Mauritius Höfen einen Ort zu schaffen, der ganz selbstverständlich Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Einkaufen verknüpft.





Einkaufen findet dabei nur im Erdgeschoss statt - dort, wo am meisten Frequenz herrscht.

In den höheren Geschossen wird gelebt, logiert, und gearbeitet, mit dem GYM, das sich ins erste OG erstreckt, auch trainiert.



Nutzungsmix



Dabei verknüpfen sich die Funktionen ganz selbstverständlich:

Das Café im EG dient auch als Besprechungsort des Büronutzers, und das GYM ergänzt das Angebot des Hotels.

Die Dachgärten, die durch die kleinteiligen, unterschiedlichen Gebäudehöhen entstehen, dienen als Terrassen und Grün für die Nutzer und geben dem Projekt einen eigenständigen Charakter.

Nutzungsmix

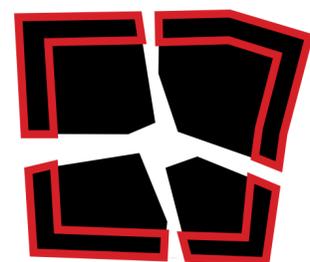


Fassade

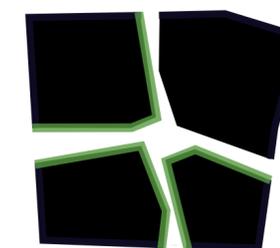


Fassade

KSP ENGEL
Mauritius Höfe Wiesbaden



Blockrand
Mineralisch
Massiv
Hart



Quartiersplatz
Holz
Spielerisch
Leicht



Ansicht Faulbrunnenstraße

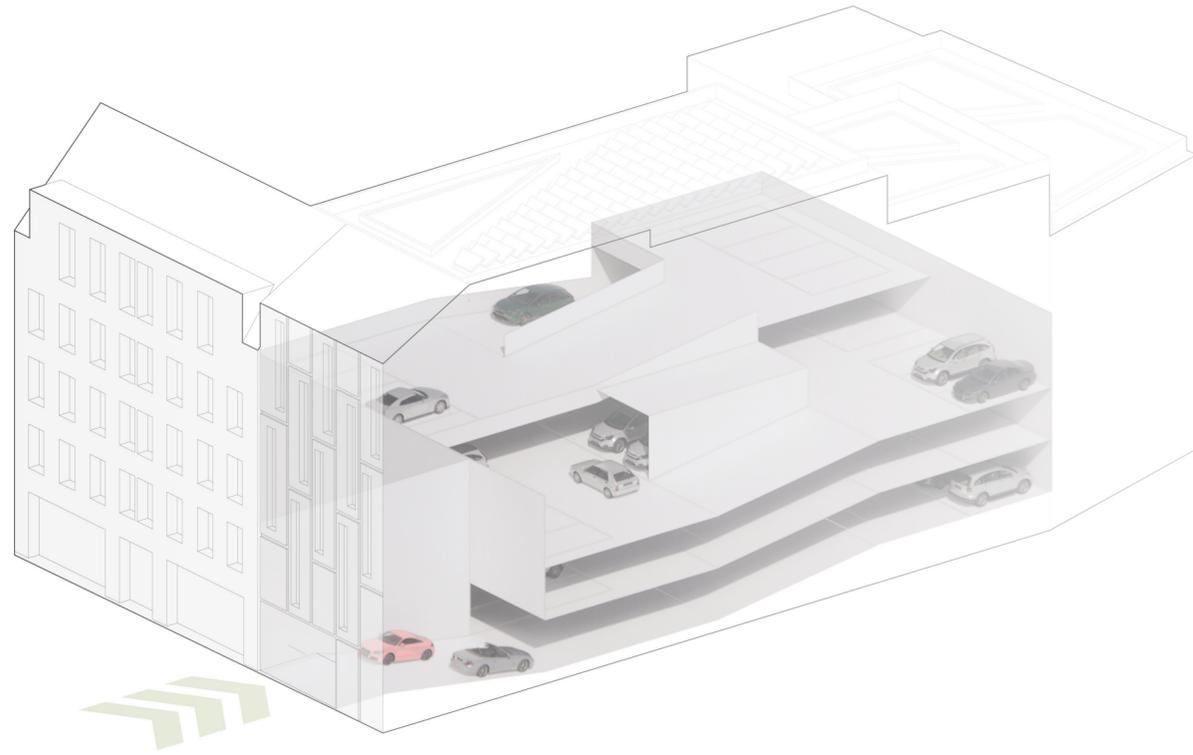


Ansicht Schwalbacher Straße

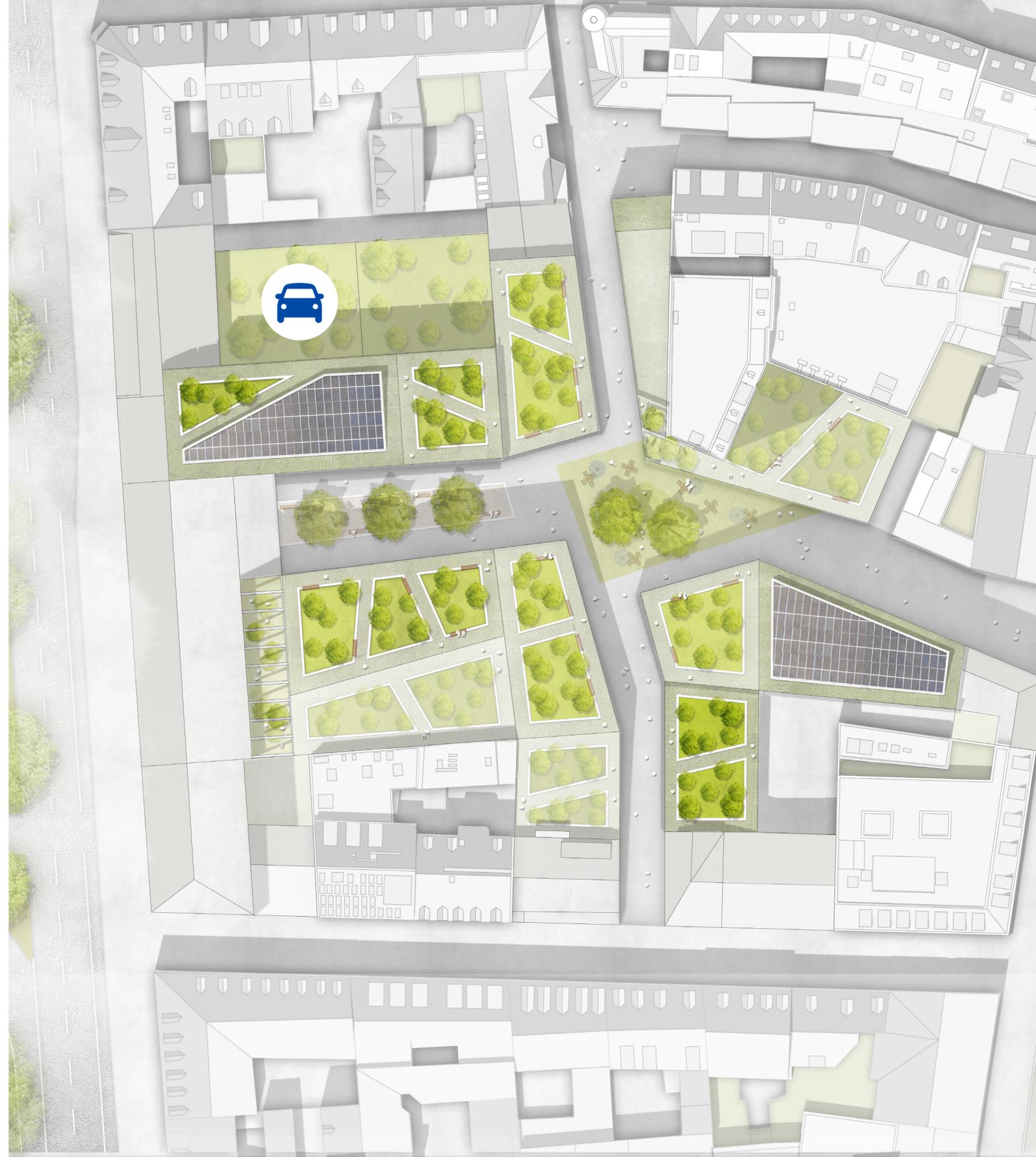




Stellplätze

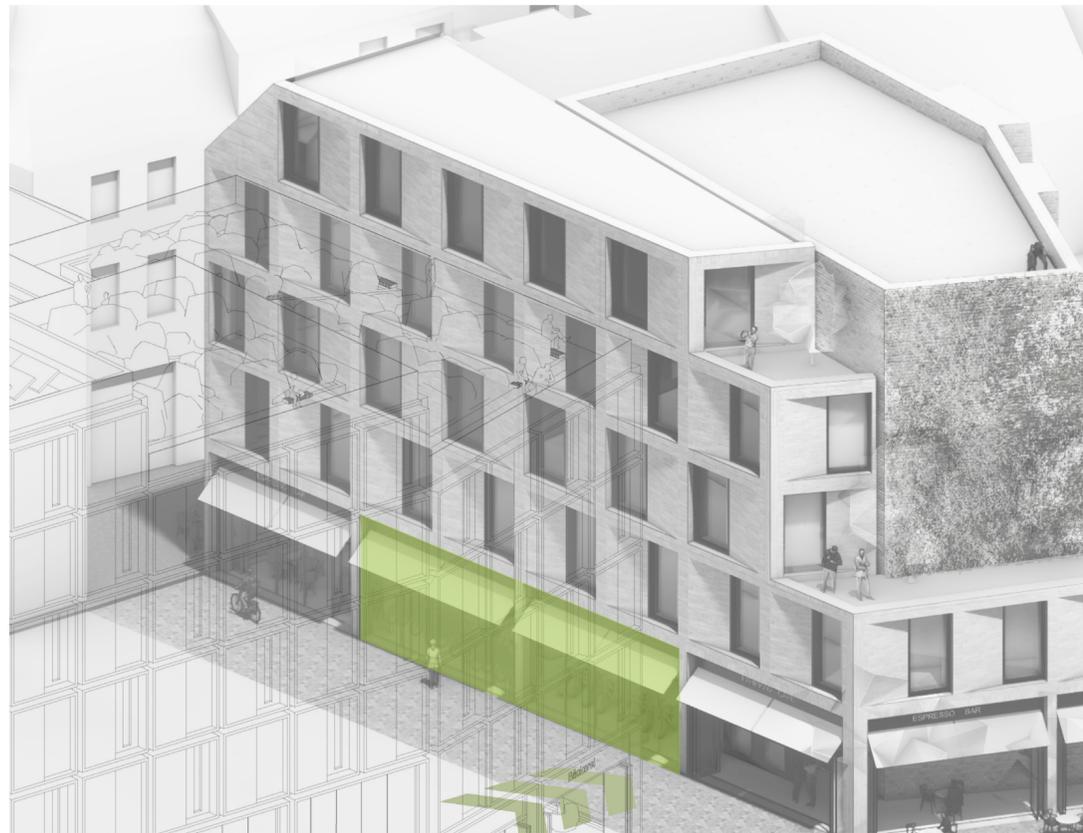


- Minimierung des Individualverkehrs
Als Ersatz für das Parkhaus City I werden lediglich 80 Parkplätze geplant. Darüber hinaus werden keine neuen gebaut, sondern über eine Baulast im Parkhaus City II in Anspruch genommen und bei Bedarf dort angemietet.
- Förderung der E-Mobilität , Stellplätze mit Ladestation
- Car-Sharing





- Zentrales Fahrradparkhaus



Nachhaltigkeit



- Passive Low-Tech Massnahmen
(z. B. Aktivierung der thermischen Masse)
- Einsatz von regenerativen Energien
(z. B. Solarthermie, Abwärme, PV)
- Auswahl der Bauteile hinsichtlich deren Ökobilanz für den gesamten Lebenszyklus
- Konzeptionelle Trennung von Bauteilen unterschiedlicher Lebenserwartungen
- Verwendung von Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft
- Regenwasserrückhaltung und -nutzung - auch als kurzfristiger Kälte-/ Wärmespeicher.
- Optimierung Mikroklima über Grünflächen und Maximierung der freien Lüftung.
- Hybride Lüftung (natürliche Lüftung, modular dezentrale mechanische Lüftung)





Nachhaltigkeit / Erstellung

- Höchste Zertifizierungen werden angestrebt. Jedes Gebäude der Art-Invest wird zertifiziert. (z. B. DGNB, LEED, Digitale Zertifizierung, Wellbeing, ESG,...)
- Teilweise modulare Holz-Bauweise (Hybrid) -> Vorfertigung, Müllvermeidung auf der Baustelle, sehr gute CO2-Bilanz, herausragendes Verhältnis Tragfähigkeit/Gewicht
- Hochwertige Fassaden mit gutem Dämmstandard
- Integrales Tragwerks- / TGA Konzept
- Rückbaubarkeit -> Cradle to Cradle



Siemens Campus Erlangen





Nachhaltigkeit / Biodiversität und Stadtklima

- Dachflächen mit extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Dadurch Reduzierung der Überwärmung von städtischen Gebieten
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Geringerer Heiz- und Kühlenergiebedarf durch erhöhte Dämmwirkung der Substratschicht.









MAURITIUS HÖFE

WIESBADEN