

KÖNIGSKINDER

SPINELLIS GRÜNE MITTE

koenigskinder-mannheim.de

Ein Projekt der



Deutsche Wohnwerte

GEBÄUDEECKDATEN

Adresse

Stadtquartier SPINELLI, Käfertal-Süd

Ecke Völklinger Straße / Dürkheimer Straße
68309 Mannheim

Nutzungen

Zwischengeschoss bis 6. OG	123 Wohneinheiten
EG bis 1. OG	Kindertagesstätte
EG	verfügbare Gewerbeeinheiten
EG	Bäckerei-Café
EG	Renommierter Vollsortimenter
EG	Kurzzeitparken
UG	Tiefgarage

Projekthighlights

Quartierszentrum von SPINELLI und Stadtteilmitte

Quartiersplatz in direkter Nachbarschaft

Hohe Passantenfrequenz durch vorhandene Infrastruktur

Hochwertige Architektur durch Klinker, Fliesen und Putzelemente

Parkebene mit **57 Kurzzeitparkplätzen**

Ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz

Über **4.800 m² Gewerbefläche** im Erdgeschoss

Kontakt

DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG

M KOENIGSKINDER@DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE

T 06221-502 989 36

DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE

6.OBERGESCHOSS

5.OBERGESCHOSS

4.OBERGESCHOSS

3.OBERGESCHOSS

2.OBERGESCHOSS

1.OBERGESCHOSS

ZWISCHENGESCHOSS

ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



STACKING PLAN



WOHNEN

GEWERBEEINHEIT A1

GEWERBEEINHEIT A1.1

GEWERBEEINHEIT A1.2

GEWERBEEINHEIT A1.3

VOLLSORTIMENTER

BÄCKEREI-CAFÉ

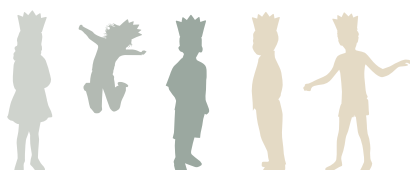
GEWERBEEINHEIT B2

GEWERBEEINHEIT B3

KINDERTAGESSTÄTTE

KURZZEITPARKEN

TIEFGARAGE



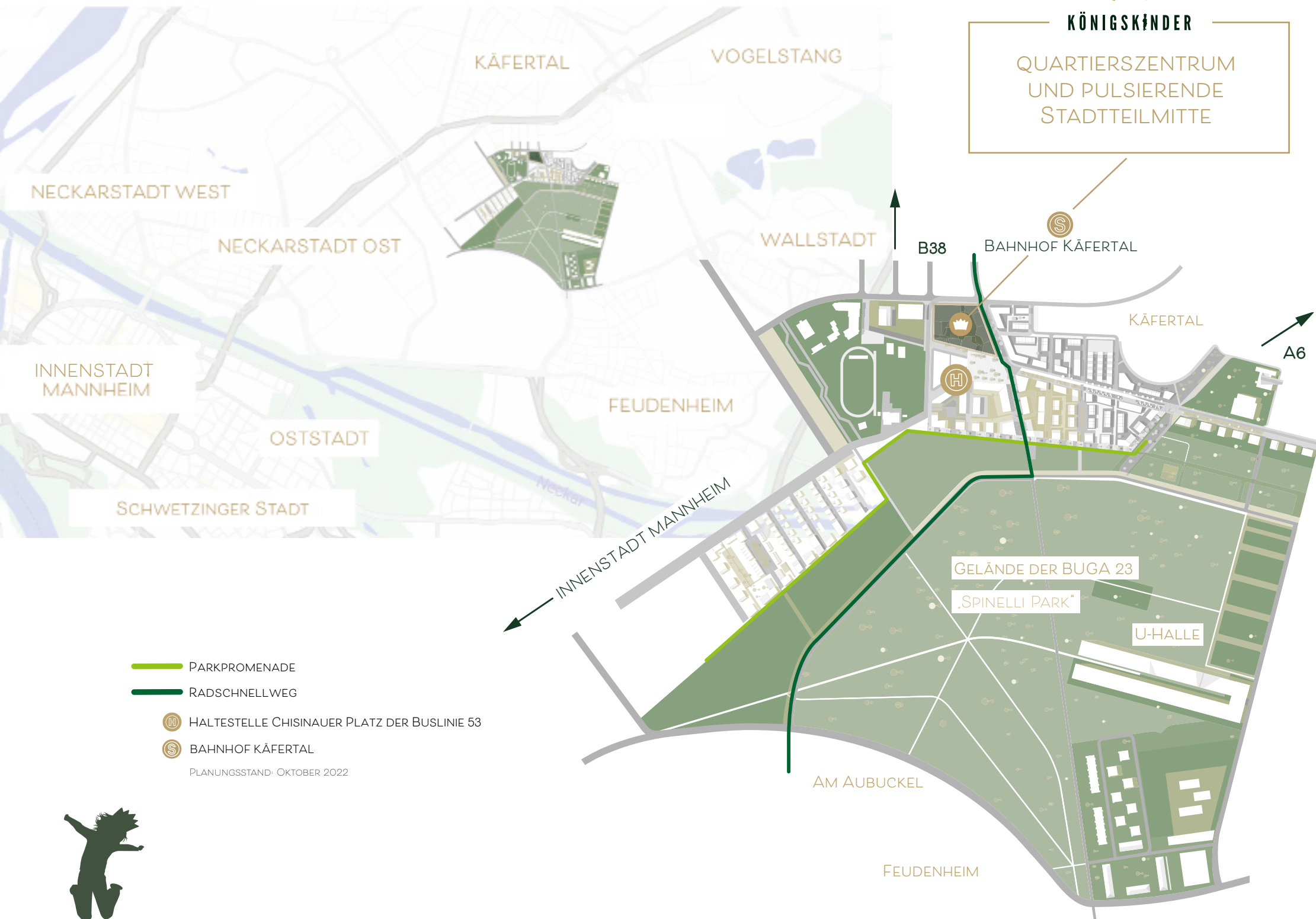
SPINELLIS PRÄCHTIGE LAGE

- Das neue Stadtquartier SPINELLI liegt **nordöstlich der Mannheimer Innenstadt** und fungiert als Bindeglied zwischen den Stadtteilen Käfertal und Feudenheim.
- KÖNIGSKINDER als **Quartierszentrum** von SPINELLI markiert die **Stadtteilmitte**.
- Die **gewachsene Siedlungsstruktur** des Stadtquartiers bildet den Übergang zum ehemaligen Veranstaltungsgelände der Bundesgartenschau 2023: dem SPINELLI-Park.



KÖNIGSKINDER

QUARTIERSZENTRUM
UND PULSIERENDE
STADTTEILMITTE

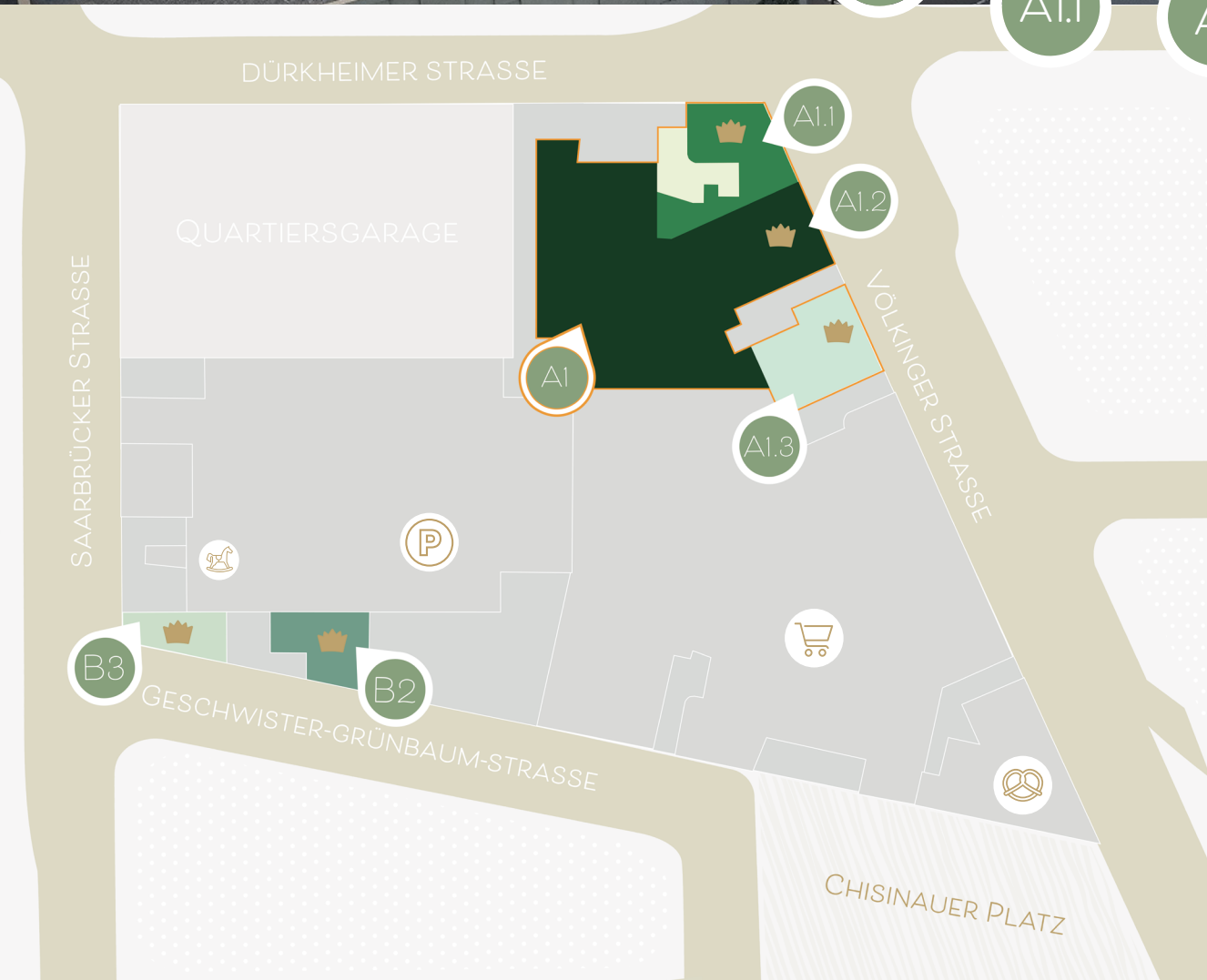


VERKEHRSANBINDUNG

- Der Bahnhof Käfertal ist für **überregionale Bahn- und S-Bahn-Verbindungen** fußläufig erreichbar.
- Eine **direkte Anbindung** an den **ÖPNV** (Bus) befindet sich am Quartiersplatz (Chisinauer Platz).
- Eine **schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen 5, 6 und 67** ist über die Bundesstraße 38 sichergestellt, die nördlich des Areals verläuft.

URBANE INFRASTRUKTUR UND NATURNAHE ERHOLUNG

- **BILDUNG:** Mit der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts entstehen am Quartierszentrum KÖNIGSKINDER eine **Kindertagesstätte** und eine **Ganztagesgrundschule**. Weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in direkter Umgebung.
- **NAHVERSORGUNG:** Im Quartier KÖNIGSKINDER lassen sich Ankermieter wie ein **renommierter Vollsortimenter** und eine **Bäckerei mit Café** nieder.
- **FREIZEITANGEBOTE:** Sowohl **gastronomische Angebote** als auch zahlreiche **Sport- und Kultureinrichtungen** befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **ERHOLUNG:** Der **SPINELLI-Park** mit einer Gesamtfläche von 60 Hektar bietet **Naherholungsmöglichkeiten** und macht SPINELLI zum attraktiven Anziehungspunkt für Menschen aus der gesamten Region.



Verfügbare GEWERBEEINHEITEN KÖNIGSKINDER

-  Gewerbeeinheiten zur Miete
-  Parkebene mit Kurzzeitparkplätzen
-  Vollsortimenter
-  Bäckerei mit Café
-  KITA

VERFÜGBARE GEWERBEEINHEITEN

Einheit	Art der Nutzung	MFG-1*
A1	ausstehend	ca. 1.079 m ²
A1.1	ausstehend	ca. 142 m ²
A1.2	ausstehend	ca. 783 m ²
A1.3	ausstehend	ca. 153 m ²
B2	ausstehend	ca. 100 m ²
B3	ausstehend	ca. 81 m ²
Übergabequalität		veredelter Rohbau Einheit B3: Standardausbau
Lichte Raumhöhe		von 3,70 m bis 5,40 m
Gesamtfertigstellung		Q1/2025

KÖNIGLICHE ANZIEHUNGSKRAFT

-  **Zentrales Anwohnerparken** in der Quartiersgarage ermöglicht ein natürliches Fußgängeraufkommen entlang der Vöklinger Straße und Geschwister-Grünbaum-Straße.
-  Die Vöklinger Straße als Hauptverkehrsachse von SPINELLI verzeichnet zudem die **höchste Verkehrsfrequenz im Stadtviertel**.
-  Die Infrastruktur am Quartierszentrum fördert eine **ganztägige Passantenfrequenz**.

PARKMÖGLICHKEITEN

-  Parkebene mit **57 Kurzzeitparkplätzen**
-  **Quartiersgarage** SPINELLI
-  **Stellplätze** entlang der Vöklinger Straße

GEWERBEEINHEIT A1



Visualisierung Völklinger Straße

GRUNDRISS



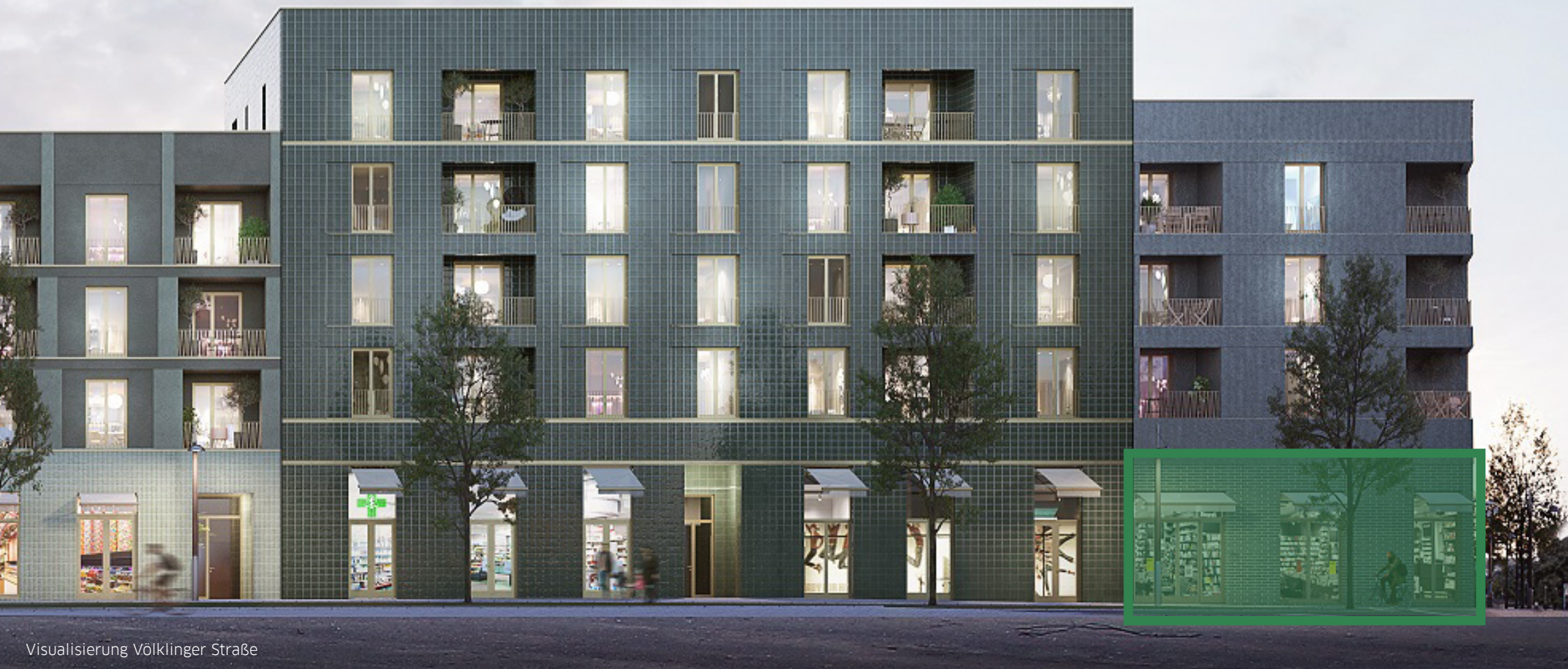
Gewerbeinheit A1

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Dürkheimer Straße 106 / Völklinger Straße 32
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 1.079 m²
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernster-elementen
- 👑 Lichte Raumhöhen zwischen 3,70 m und 5,40 m
- 👑 separater Müllraum
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd

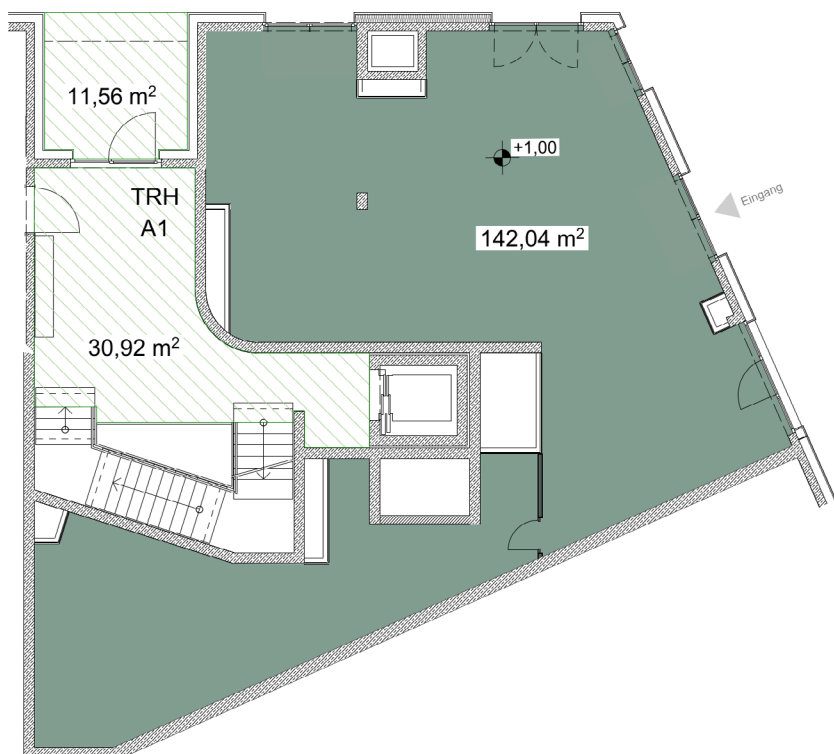


GEWERBEEINHEIT A1.1



Visualisierung Völklinger Straße

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbeeinheit A1.1

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Dürkheimer Straße 106
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 142 m²
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernster-elementen
- 👑 Lichte Raumhöhen zwischen 3,70 m und 5,40 m
- 👑 separater Müllraum
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd



GEWERBEEINHEIT A1.2



GRUNDRISS



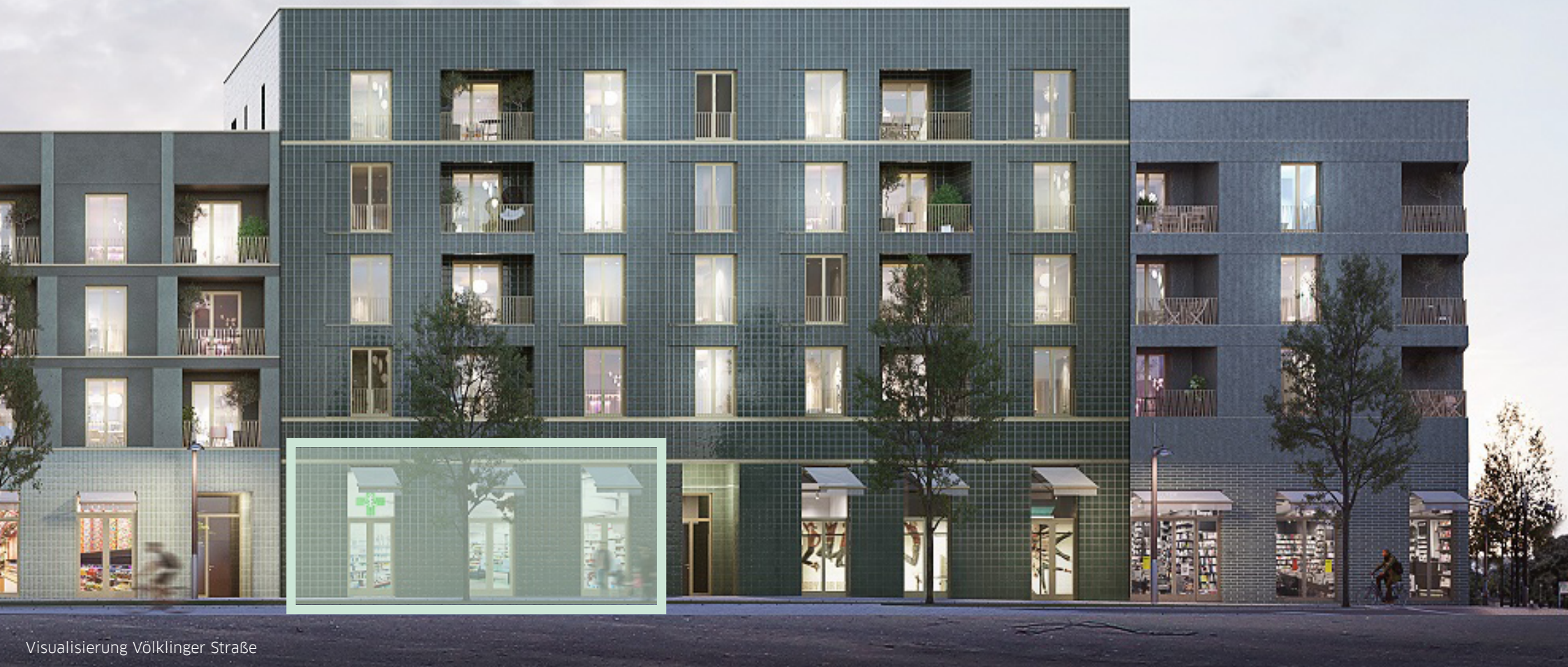
Gewerbeeinheit A1.2

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

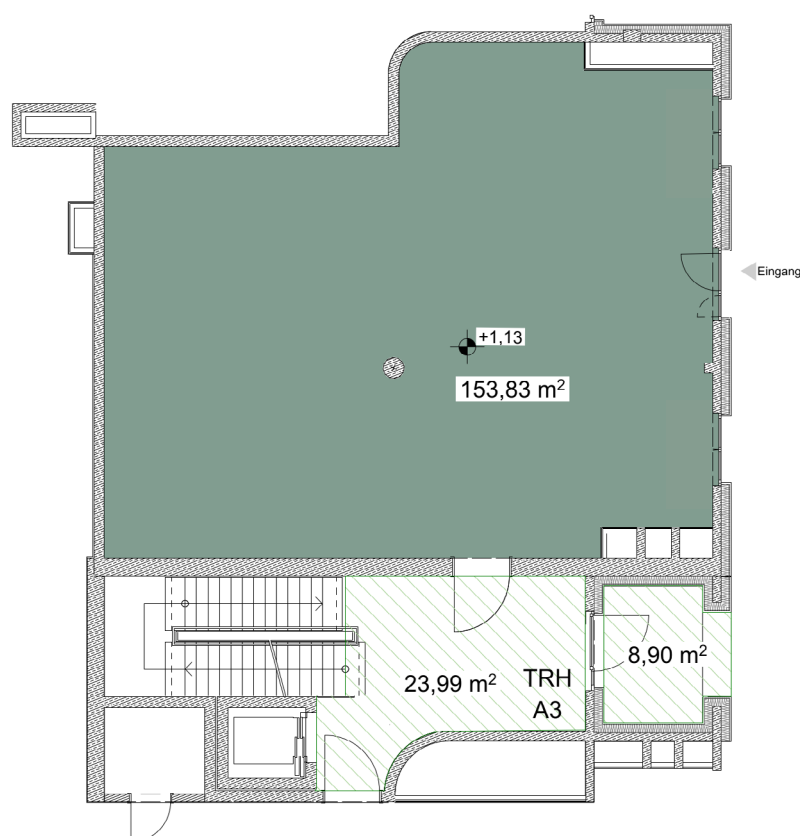
- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Völklinger Straße 32
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 783 m²
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernster-elementen
- 👑 Lichte Raumhöhen zwischen 3,70 m und 5,40 m
- 👑 separater Müllraum
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd



GEWERBEEINHEIT A1.3



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbeeinheit A1.3

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Dürkheimer Straße 106 / Völklinger Straße 32
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 153 m²
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernster-elementen
- 👑 Lichte Raumhöhen zwischen 3,70 m und 5,40 m
- 👑 separater Müllraum
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd



GEWERBEEINHEIT B2



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbeeinheit B2

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

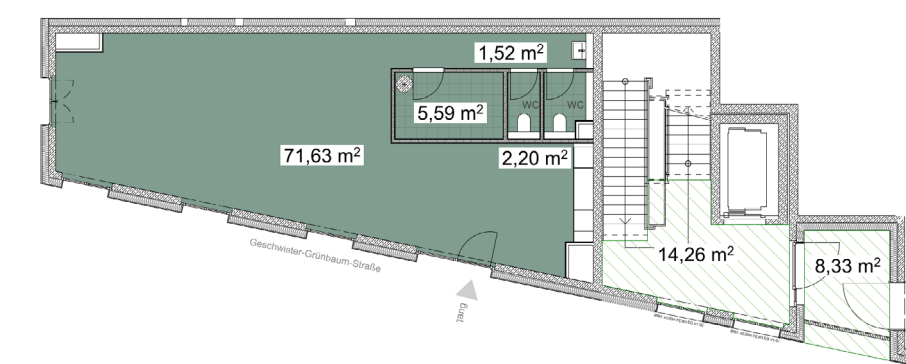
- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Geschwister-Grünbaum-Straße 15
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 100 m²
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernsterelementen
- 👑 Lichte Raumhöhen von mind. 3,70 m
- 👑 Separater Müllraum im Untergeschoss
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd



GEWERBEEINHEIT B3



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbeeinheit B3

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Geschwister-Grünbaum-Straße 13
- 👑 Nutzfläche nach GIF: ca. 82 m²
- 👑 Ausbaustandard: Standardausbau mit funktionaler Ausstattung (bswp. geflieste WC-Räume, Küchenzeile etc.); weitere Informationen zum Ausbau erhalten Sie von unserer Vertriebs- und Kundenberaterin Frau Christina Pohl
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Verglaste Fensterfront mit teilweise bodentiefen Fernsterelementen
- 👑 Lichte Raumhöhen von mind. 3,70 m
- 👑 Separater Müllraum im Untergeschoss
- 👑 Quartiersübergreifendes Werbekonzept sowie Werbeanlagen über dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit
- 👑 Fernwärmeanschluss für Wasseraufbereitung und Heizung
- 👑 PV Anlage als Mieterstromkonzept
- 👑 Qualitätssicherung durch TÜV Süd



Ansicht Saarbrücker Straße

Kontakt 🏰



Christina Pohl
Vertriebs- und Kundenberaterin

DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG
M KOENIGSKINDER@DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE
T 06221-502 989 36
[DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE](https://www.DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE)

Ein Projekt der



Deutsche **Wohnwerte**