

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	Rennomierter 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

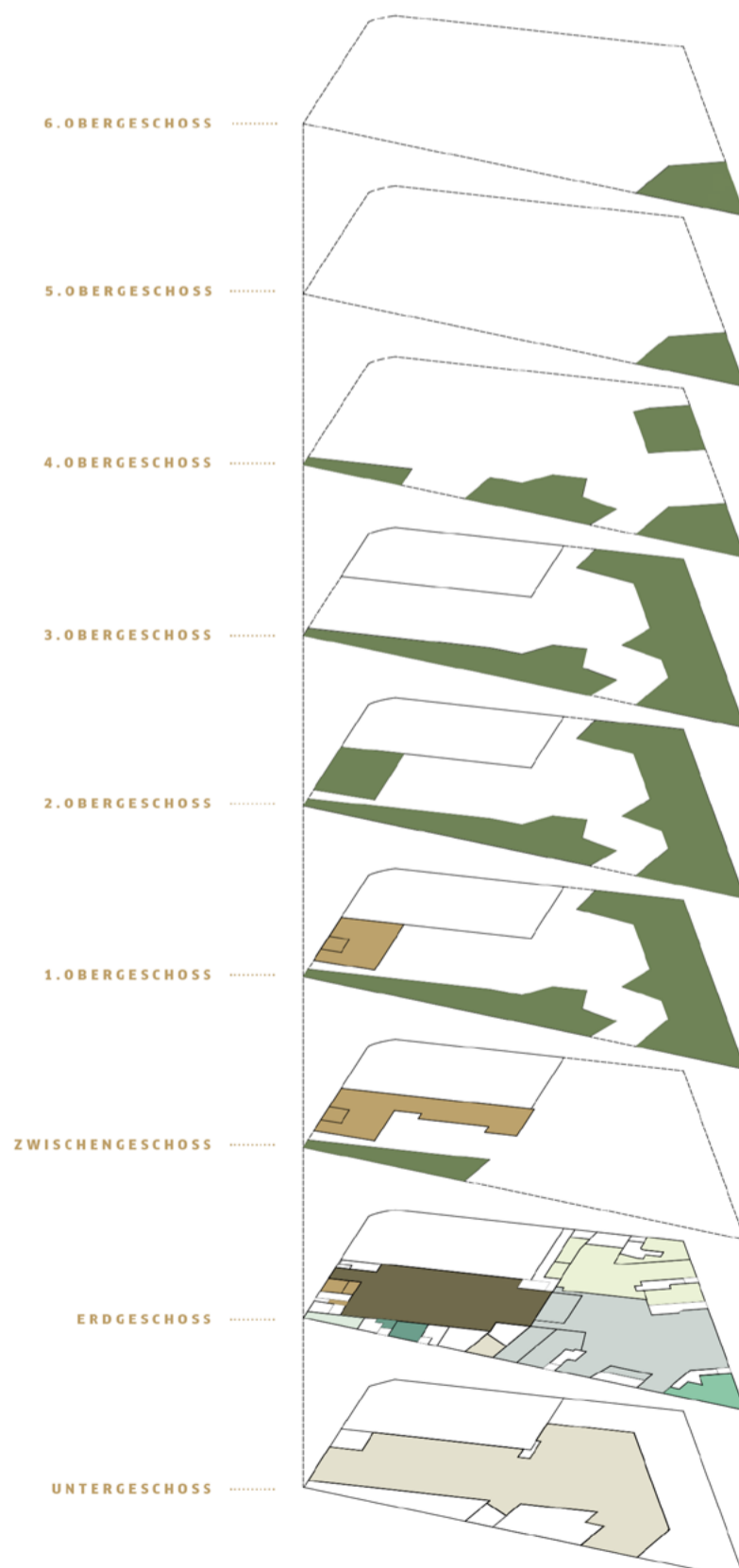
Kontakt

DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG

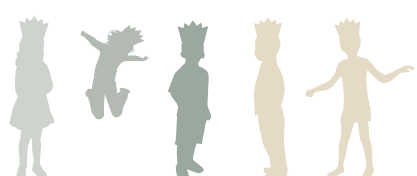
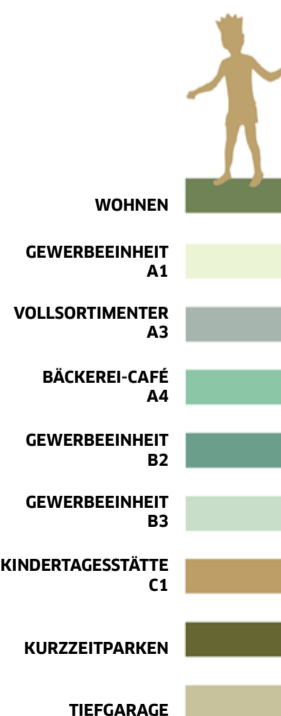
M GEWERBEANFRAGE@DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE

T 06221-502 989 0

DEUTSCHE-WOHNWERTE.DE



STACKING PLAN



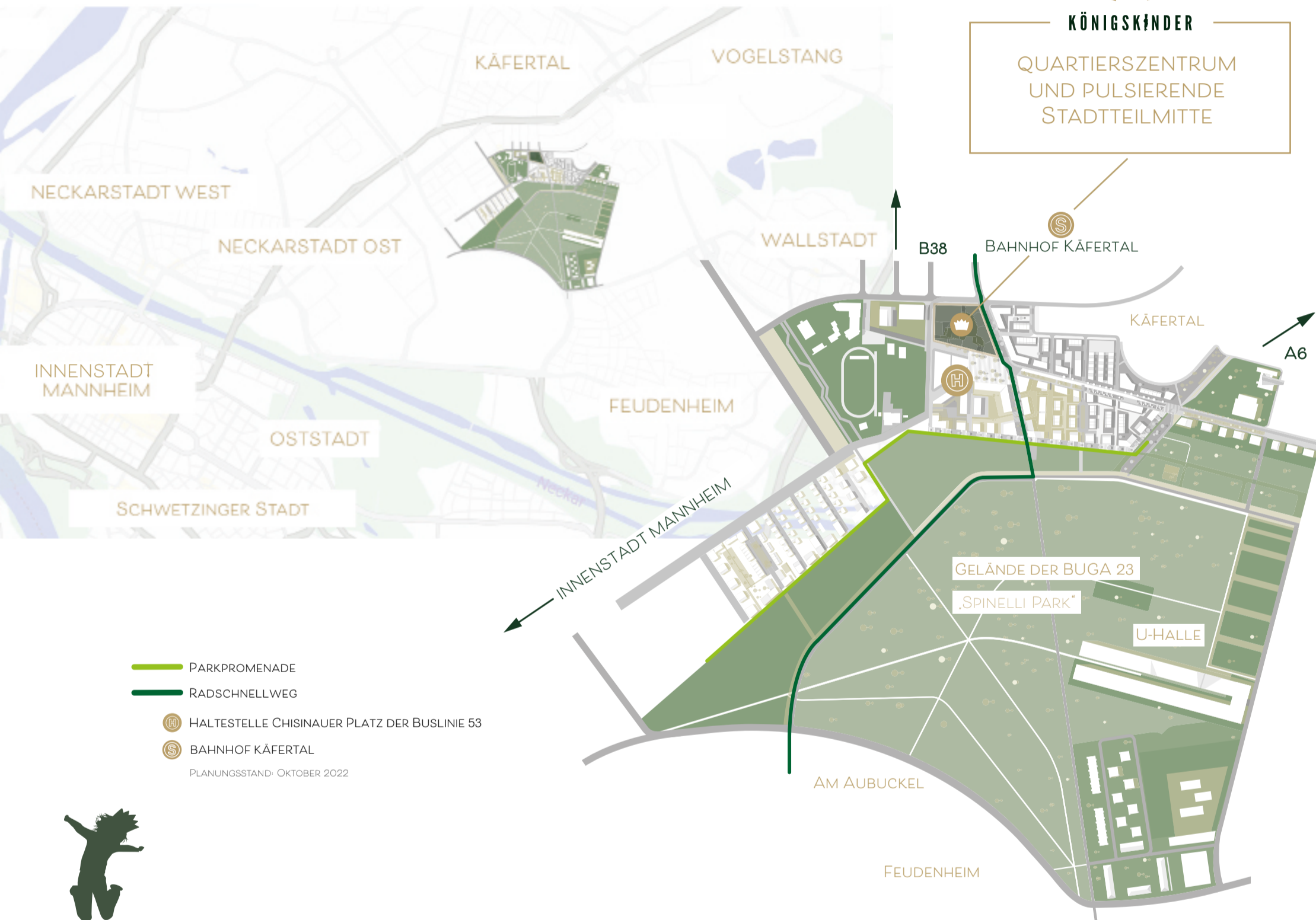
SPINELLIS PRÄCHTIGE LAGE

- 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

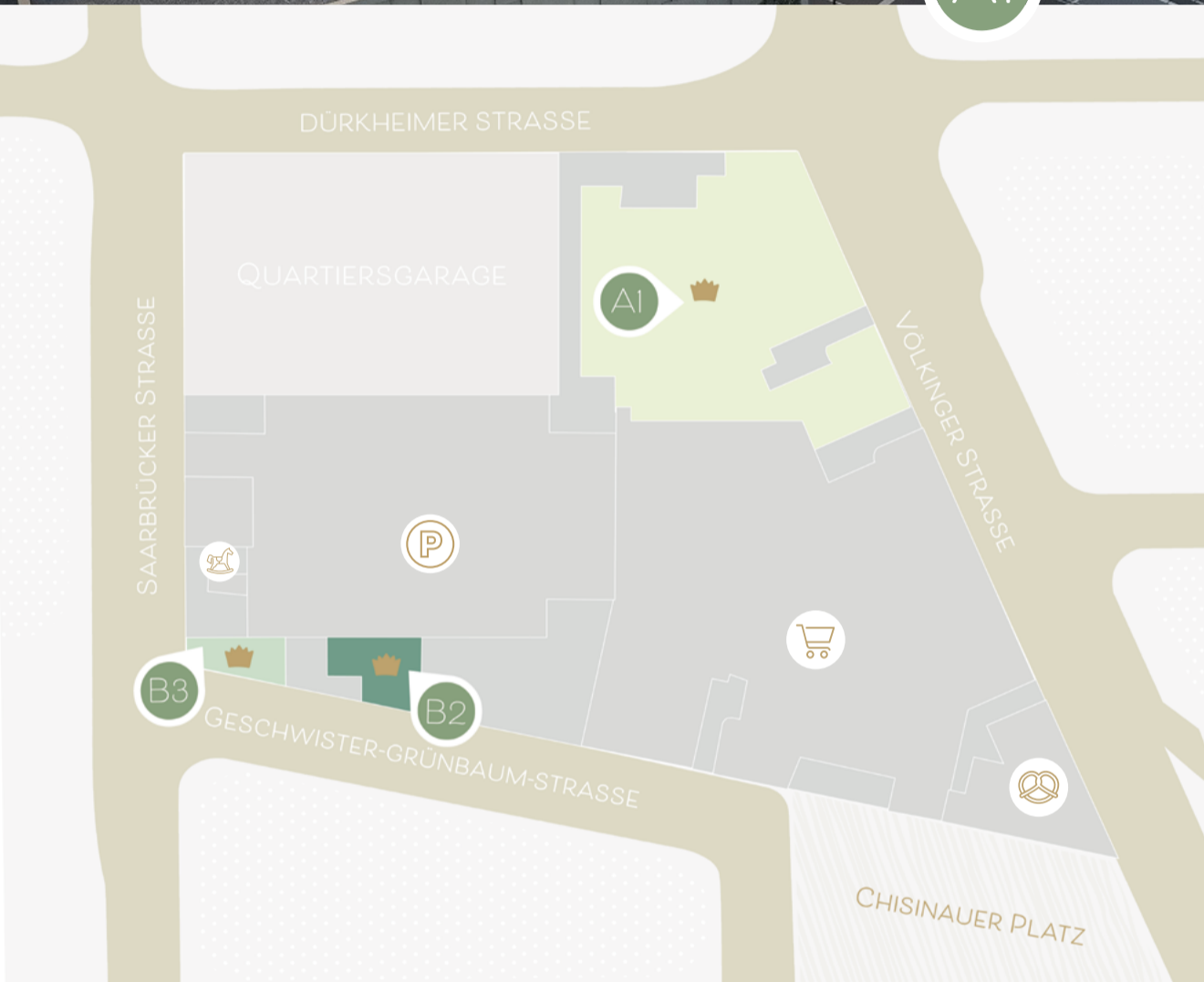


VERKEHRSANBINDUNG

- 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. 1.200 m ²	teilbar ab ca. 150 m ²
B2	ausstehend	ca. 100 m ²	
B3	ausstehend	ca. 82 m ²	
Übergabequalität		veredelter Rohbau	
Lichte Raumhöhe		von 3,70 m bis 5,40 m	
Gesamtfertigstellung		Q1/2025	

KÖNIGLICHE ANZIEHUNGSKRAFT

-  **Zentrales Anwohnerparken** in der Quartiersgarage ermöglicht ein natürliches Fußgänger-aufkommen entlang der Völklinger Straße und Geschwister-Grünbaum-Straße.
-  Die Völklinger 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 Völklinger Straße

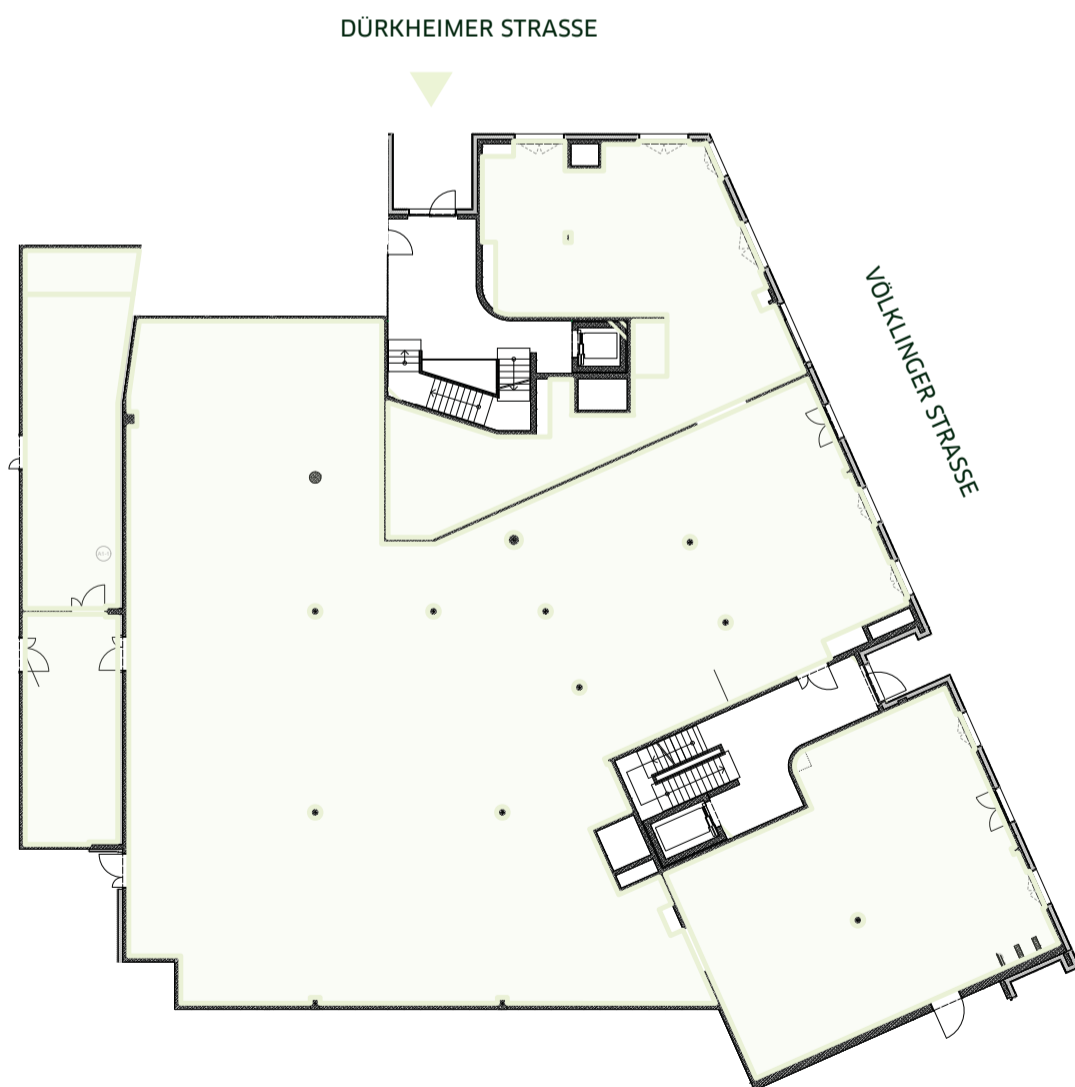
*MFG-1 nach gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (Stand Juni 2017)

GEWERBEEINHEIT A1



Visualisierung Völklinger Straße

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



 Gewerbeeinheit A1

*MFG-1 nach gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (Stand Juni 2017)

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

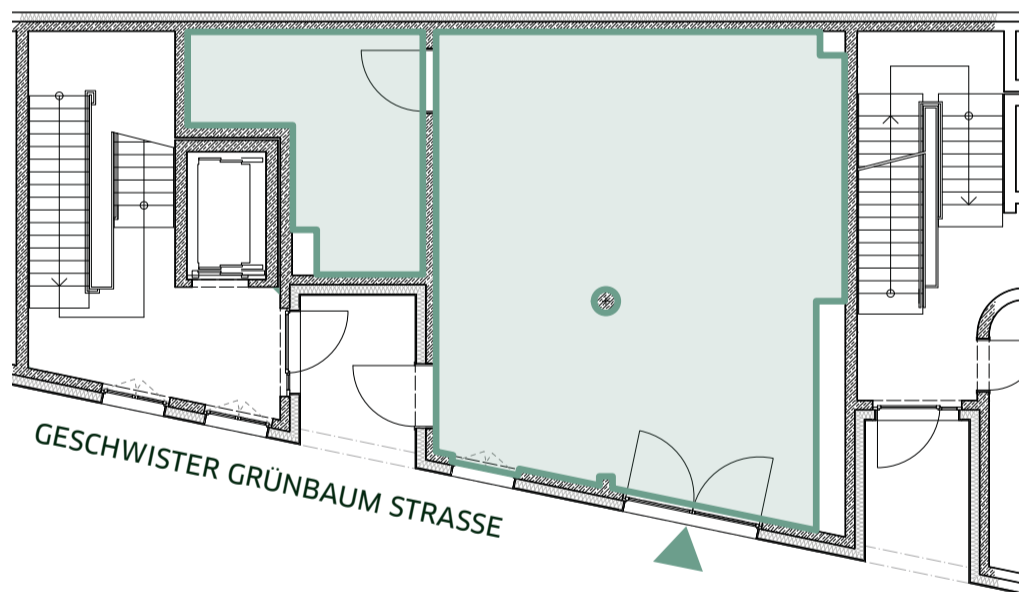
- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Dürkheimer Straße 106 / Völklinger Straße 32
- 👑 MFG-1*: ca. 1.200 m² Nutzfläche
- 👑 Vermietung von Teilflächen ab 150 m² möglich
- 👑 Ausbaustandard: veredelter Rohbau, weiterführender Ausbau nach Abstimmung mit Nutzer möglich
- 👑 Barrierefreie Zugänge
- 👑 Zugang zur Quartiersgarage und den Kurzzeitparkplätzen
- 👑 Verglaste Fensterfront ca. 20 m mit teilweise bodentiefen Fensterelementen
- 👑 Lichte Raumhöhen zwischen 3,70 m und 5,40 m
- 👑 Großzügiger Lager- und Technikraum im Untergeschoss mit ca. 87 m² sowie 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



*MFG-1 nach gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (Stand Juni 2017)

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Geschwister-Grünbaum-Straße 15
- 👑 MFG-1*: ca. 100 m² Nutzfläche
- 👑 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

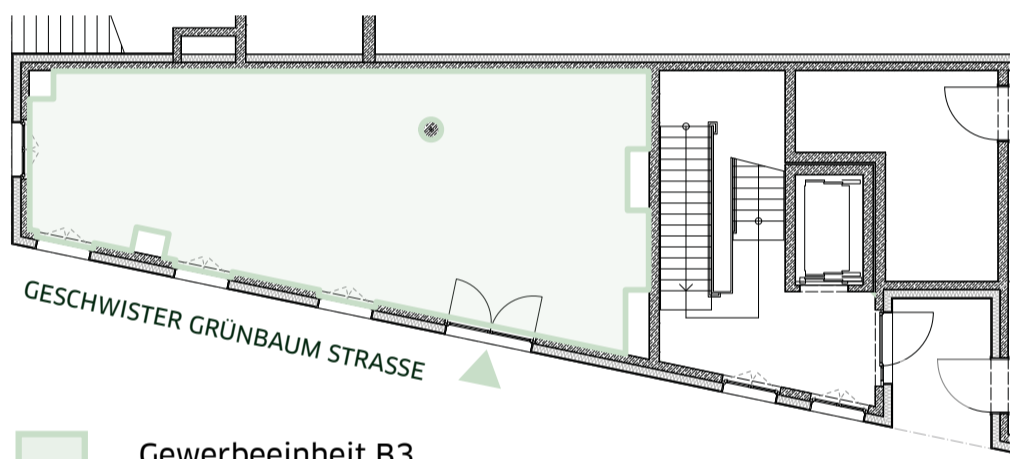


GEWERBEEINHEIT B3



Visualisierung Geschwister-Grünbaum-Straße

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



 Gewerbeeinheit B3

*MFG-1 nach gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (Stand Juni 2017)



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 👑 Fertigstellung Q1 2025
- 👑 Lage: Geschwister-Grünbaum-Straße 13
- 👑 MFG-1*: ca. 82 m² Nutzfläche
- 👑 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



Ansicht Saarbrücker Straße