

# IP 13

Innovationspark Leverkusen, Marie-Curie-Straße 13



Das Gewerbeprojekt IP13 befindet sich im Innovationspark Leverkusen. Leverkusen liegt mit einer Entfernung von 15 km im nördlichen Einzugsgebiet der Stadt Köln. Insgesamt ist das Grundstück ideal im Großraum Köln und Düsseldorf angesiedelt. Leverkusen bzw. der Stadtteil Manfort ist mit einer Entfernung von nur 2 km hervorragend an die Autobahnen A1, A3, A59 angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist optimal in nur 500 m Entfernung im Bahnhof Leverkusen-Schlebusch erreichbar.

Auf dem Grundstück wird ein Gebäude in H Form realisiert werden. Der Gebäudekörper umfasst ca. 8.650 m<sup>2</sup> BGF und eine Mietfläche von ca. 7.350 m<sup>2</sup> als multi-tenant. Die Mietflächen des Hauptgebäudes werden als Labor- und Büro, sowie Flächen für Technik erstellt. Im hinteren Bereich des Grundstücks werden Parkflächen und ein Nebengebäude realisiert.

Das Objekt verfügt über 4 Geschosse, im obersten Geschoss befinden sich 2 begehbare Flachdächer als Dachterrasse und Aufstellfläche für PV-Elemente.

Der Einzug in das Objekt ist für Anfang 2026 geplant. Bedürfnisse werden in der Gebäudeplanung gemäß Bedarfsermittlung für den Laborstandort berücksichtigt werden.

Rund 75 % der Fläche sind reserviert.  
Rund 25 % der Fläche sind frei.

### Inhaltsverzeichnis

1. Standort	S. 3 - 5
2. Projekt	S. 6 - 10
3. Beispielmöblierung	S. 11 - 18
4. Ausstattung	S. 19
5. Baubeschreibung	S. 20

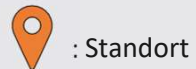


Aachen, den 13.12.2022

DUDOQ Real Estate GmbH  
Frau Erika Ritterath  
T: +49 241 9278 630 40  
M: +49 173 469 3143  
E: e.ritterath@dudoq.de

## Makrolage

- Südlicher Stadtbereich Leverkusen
- Ca. 165.000 Einwohner
- Einzugsgebiet Köln und Düsseldorf;  
Entfernung Köln 15 km / Düsseldorf 35 km
- Bahnhof und Autobahn A3 in 5 min erreichbar
- Flughafen Köln Bonn und Düsseldorf je 30 min entfernt



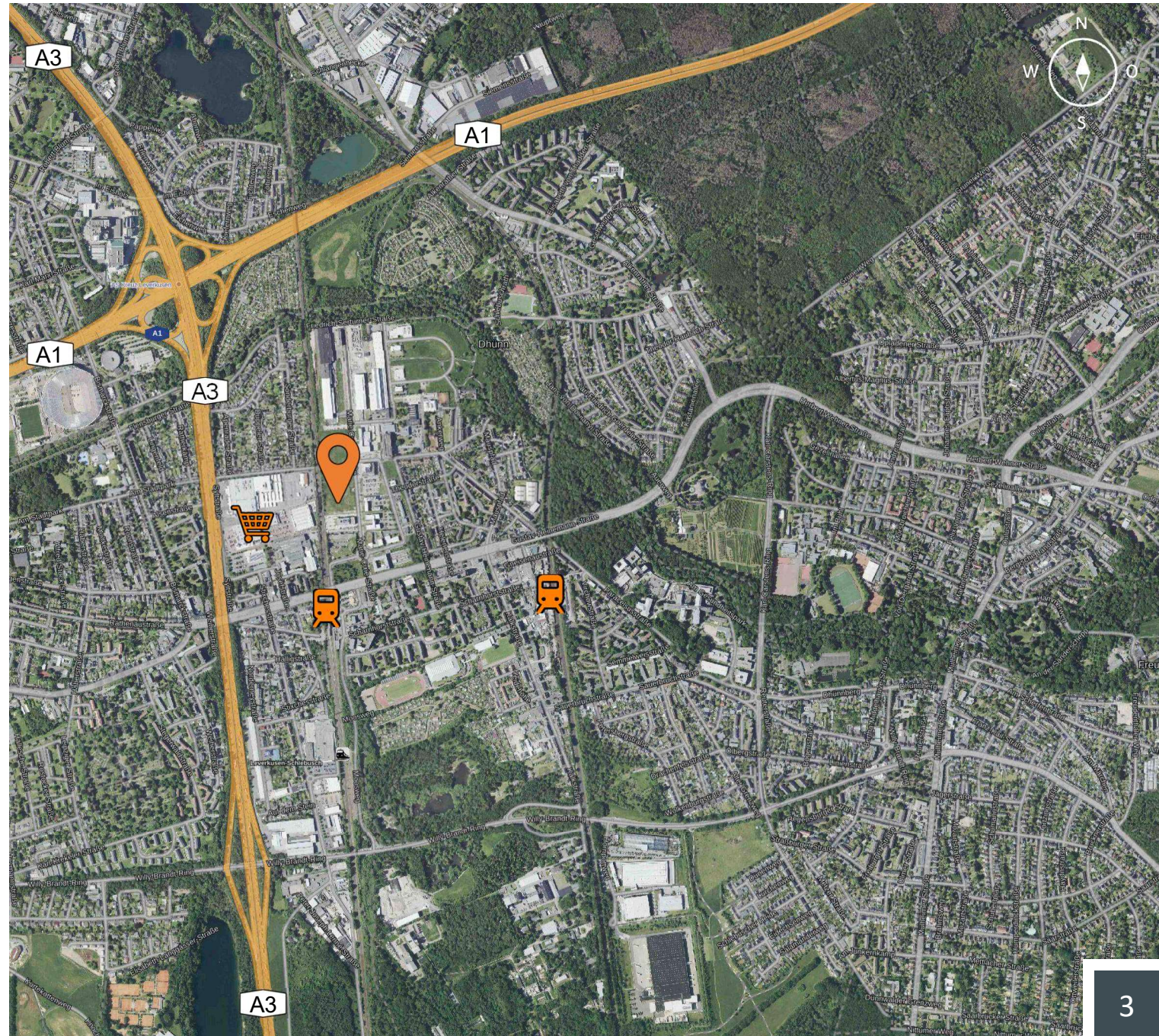
: Standort



: Bahn/Bus Haltepunkt



: Einkaufsmöglichkeiten



### Bebauungsplan

- Bebauungsplan 115 I, 2. Änderung
- GE Gebiet
- GRZ 0,8
- BMZ 8,0
- OK max. = 15,00 m
- 3 Vollgeschoss + 1 Staffelgeschoss möglich
- LW 55/40 dB
- Büronutzung
- Labornutzung

 : Standort

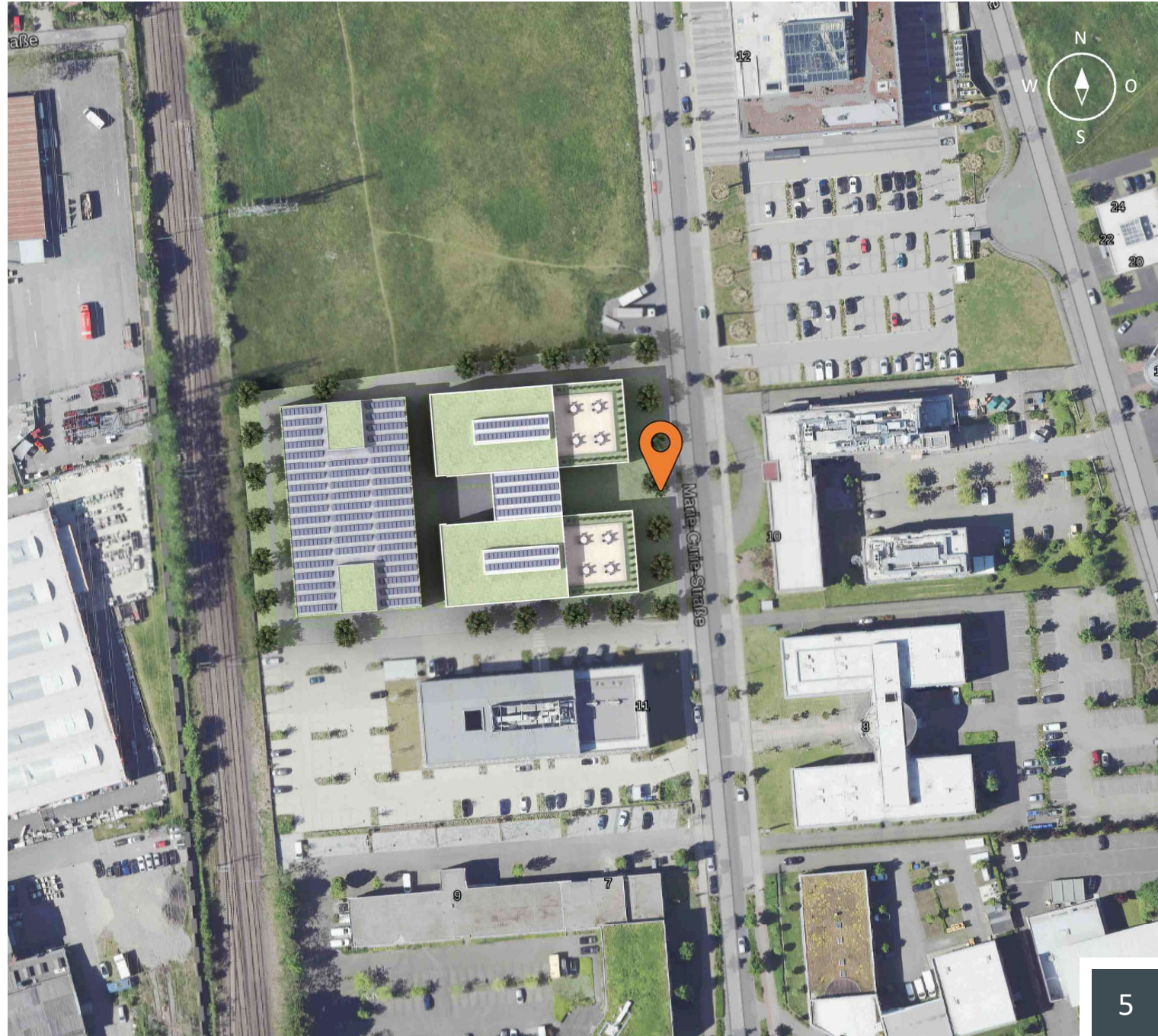


## Mikrolage

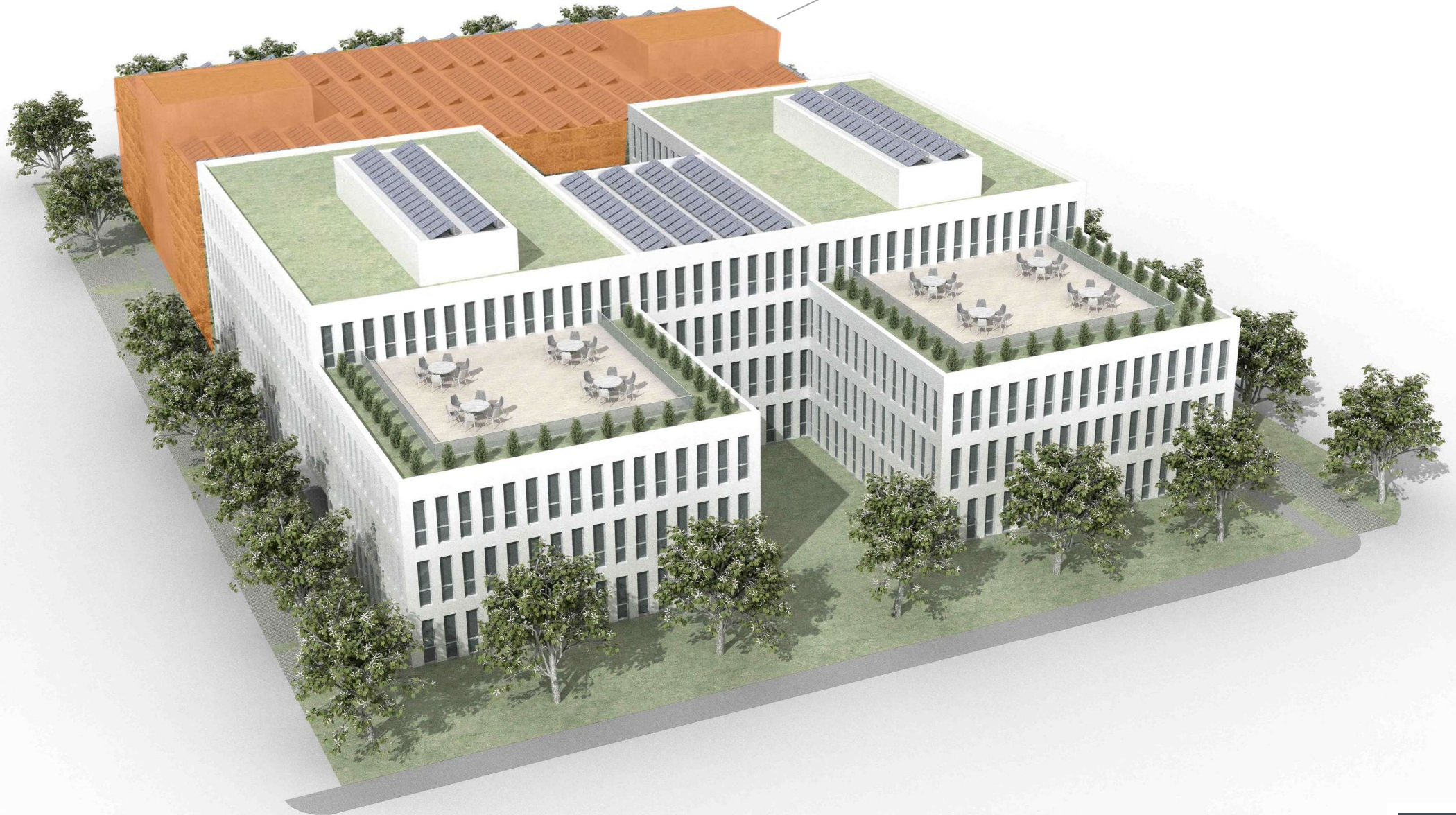
- Südlicher Stadtrand im Innovationspark Leverkusen
- Exzellenter ÖPNV Anschluss mit 500 m Entfernung zum Bahnhof Schlebusch

Das Projektgrundstück ist ideal erreichbar für PKW und Fußgänger. Fußläufig in 100 m Entfernung befindet sich eine Restaurant-Kantine eines dort ansässigen Lebensmittelproduzenten sowie Nahversorgungsmöglichkeiten in der nahen Umgebung. Das Grundstück liegt direkt neben dem voll vermieteten 1. Bauabschnitt.

: Standort

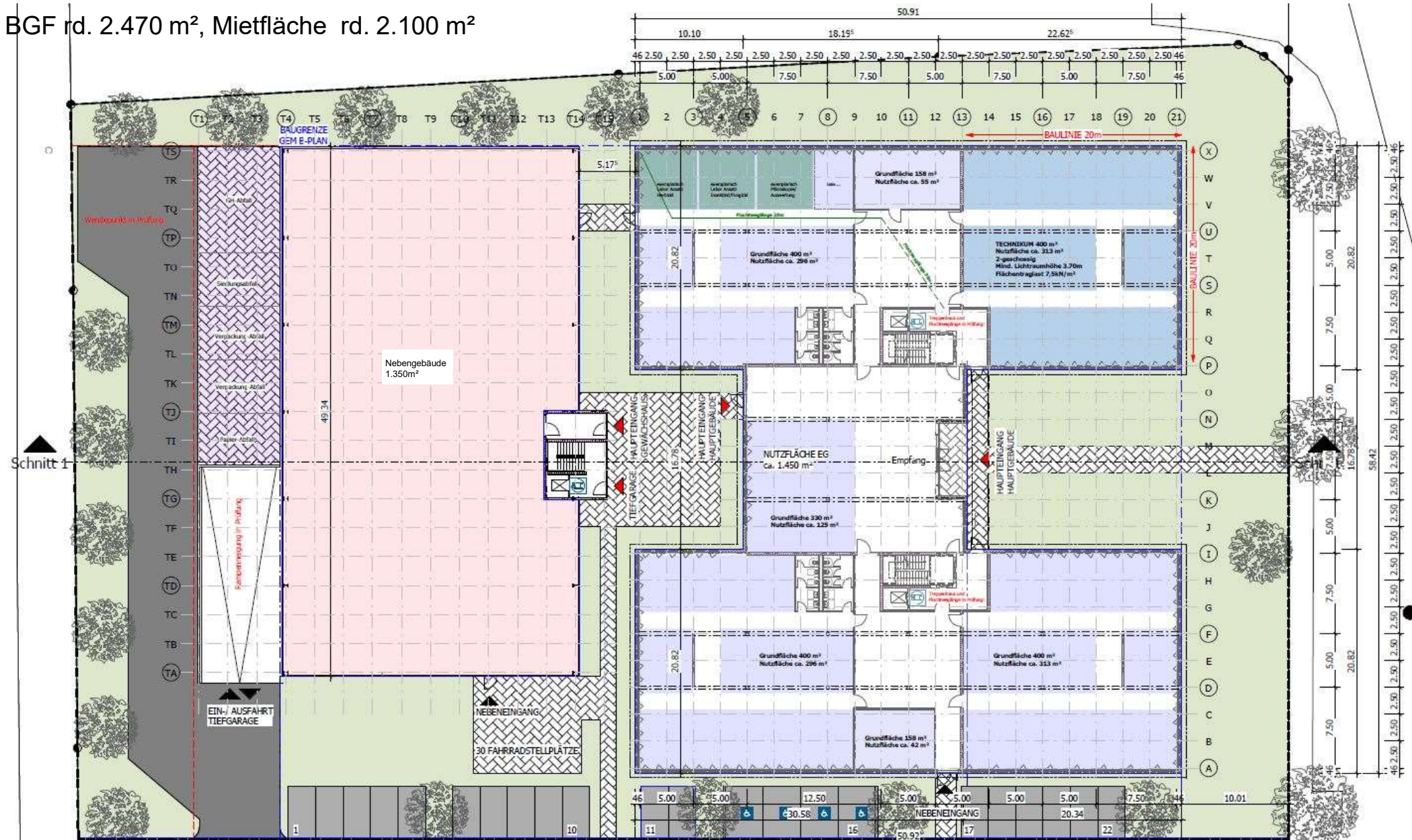


Parkflächen unter Nebengebäude



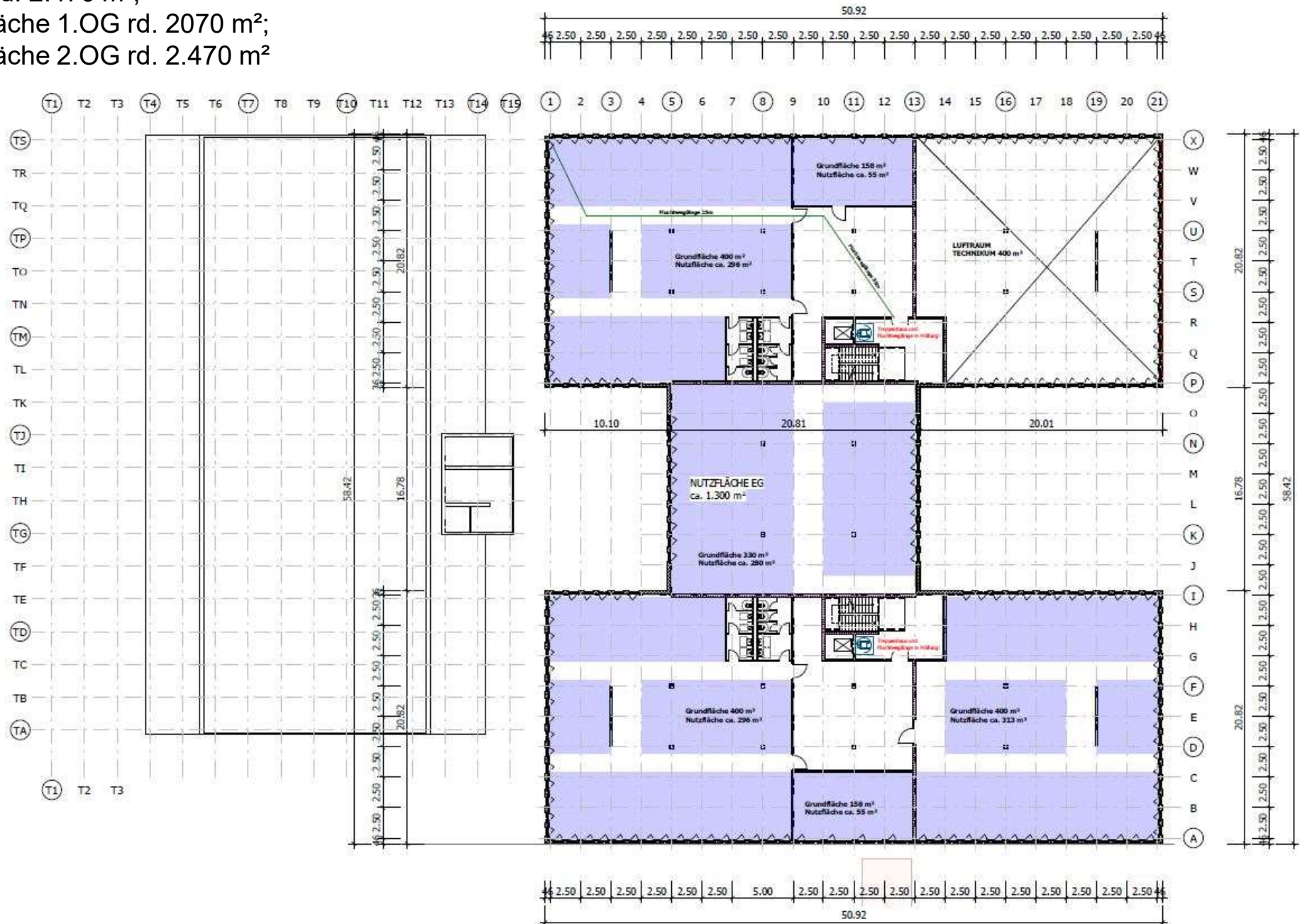


BGF rd. 2.470 m<sup>2</sup>, Mietfläche rd. 2.100 m<sup>2</sup>

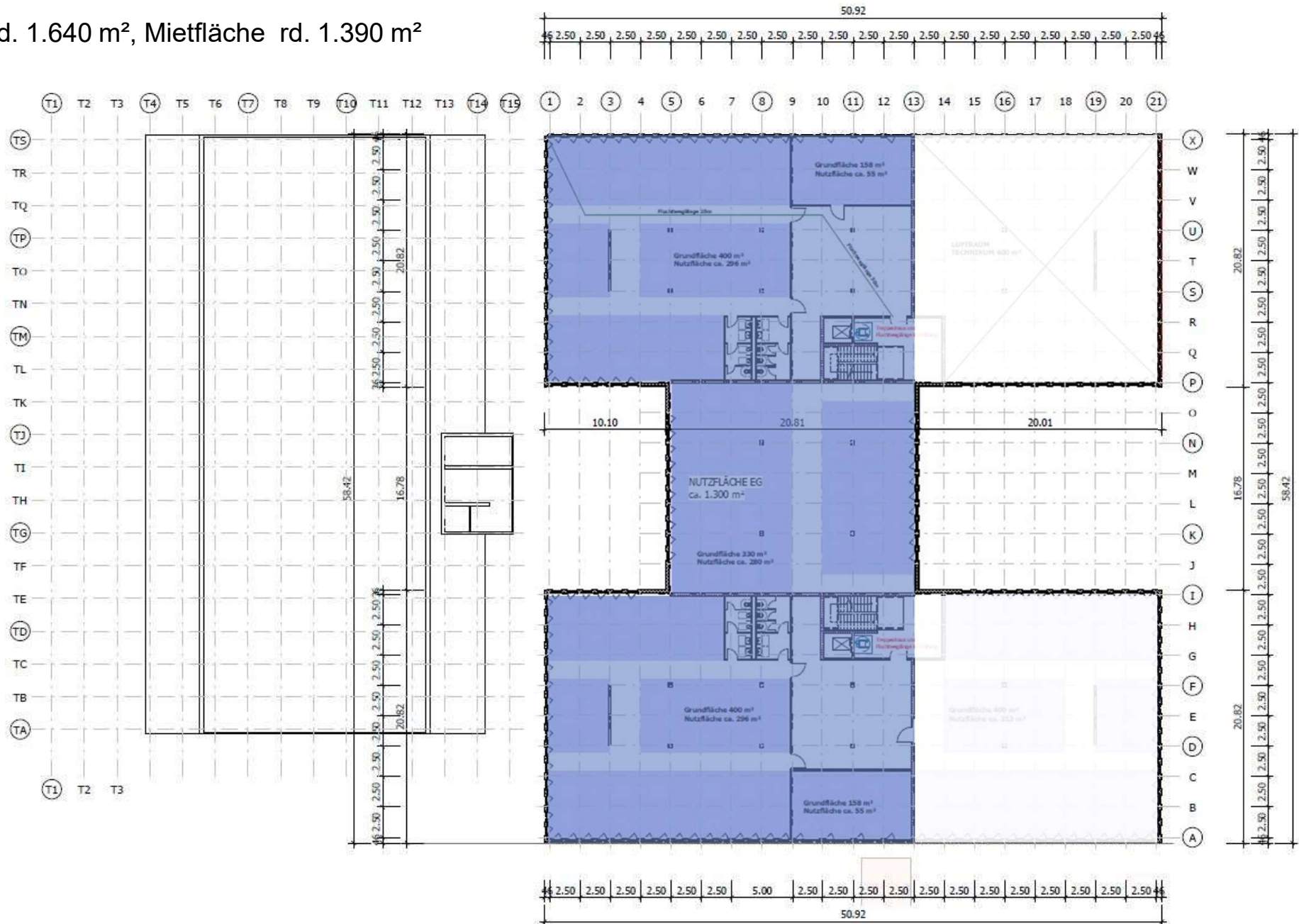




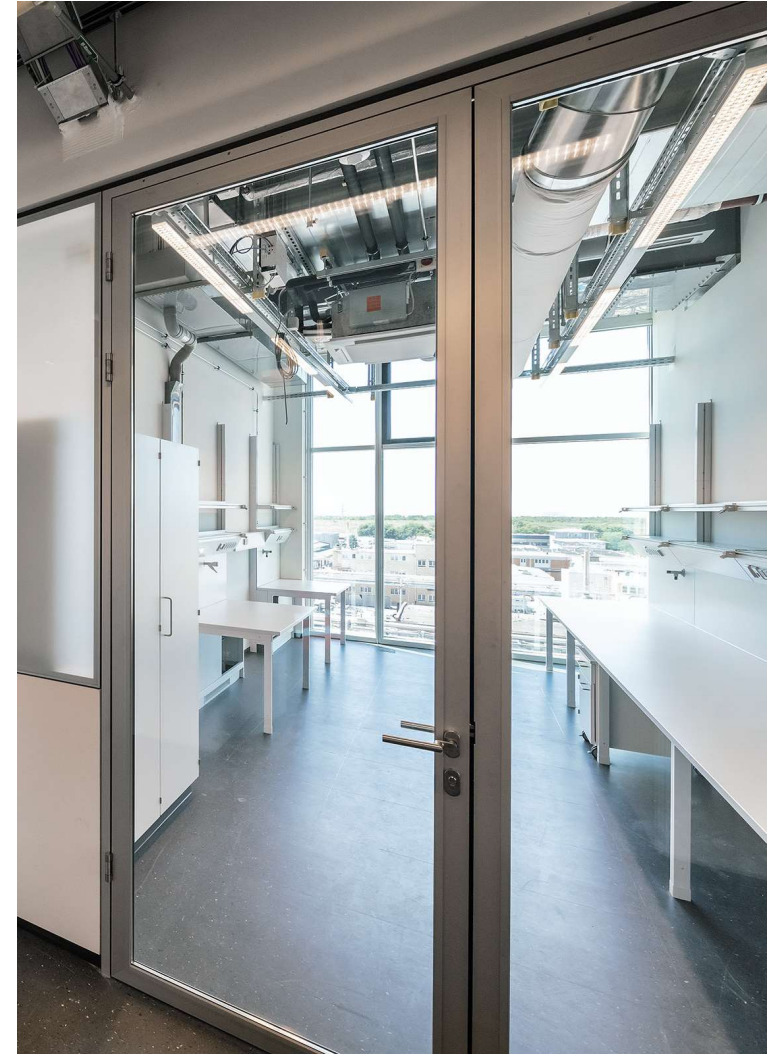
BGF rd. 2.470 m<sup>2</sup>,  
 Mietfläche 1.OG rd. 2070 m<sup>2</sup>;  
 Mietfläche 2.OG rd. 2.470 m<sup>2</sup>



BGF rd. 1.640 m<sup>2</sup>, Mietfläche rd. 1.390 m<sup>2</sup>











### Empfang / Rezeption

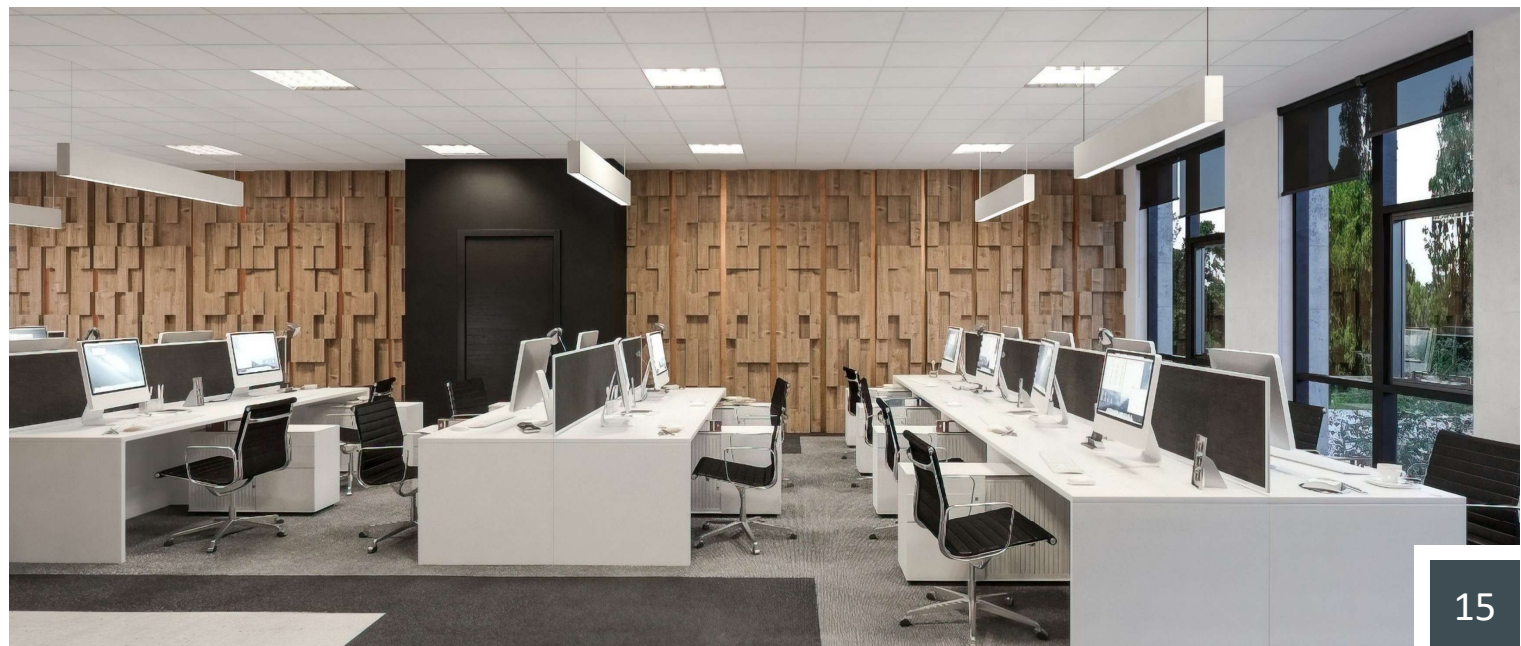


### Bürraum

Als optische und akustische Raumtrenner werden z.B. Glasscheiben mit Graustreifen eingesetzt.

### Open-Space

Die Open-Space Bereiche in jedem Geschoss sind für große Arbeitsteams designt und ermöglichen ein effektives Nebeneinander arbeiten mit geringer Lärmentwicklung.



### Etage

Durch die transparente und großzügige Architektur mit umlaufenden, bodentiefen Fenstern, lichtdurchfluteten Loggien oder Innenhöfen ist eine exzellente Nutzungs- und Aufenthaltsqualität gewährleistet.



### Ausblick

Die Dachterrassen bieten einen ruhigen Panoramablick über das Plangebiet.



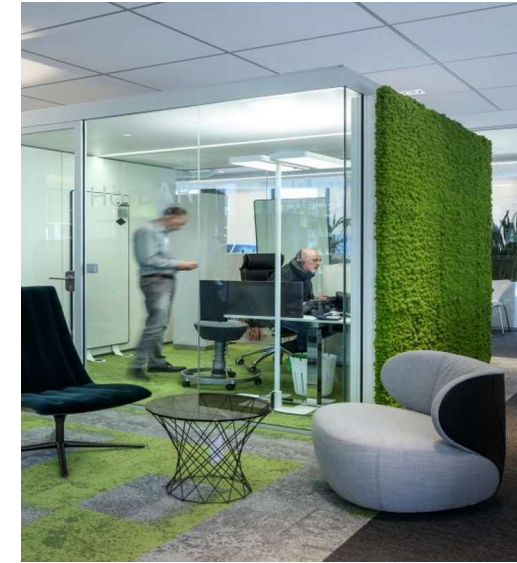
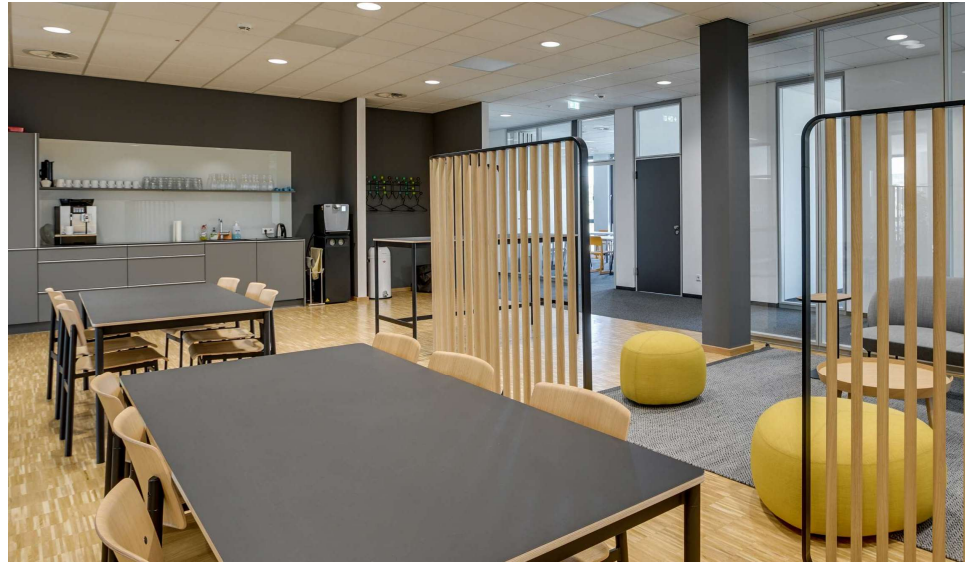


### Teeküche und Aufenthaltsbereich

Offene Strukturen und die vielfältigen räumlichen Voraussetzungen für Kommunikation, stehen für eine gelungene Wissenschaftsarchitektur.

### Büroraum

als Zellenbüro für ruhiges arbeiten in Kombination mit open-space-Flächen



### Besprechungsraum

optional mit mobiler Trennwand für maximale Flexibilität



### Erneuerbare Energien

Geothermie im hinteren Grundstücksbereich; kombiniert mit Photovoltaik auf den freien Dachflächen.

### Photovoltaik-Anlage

Mit dieser grünen Energie können Wärmepumpen betrieben werden.

### PKW und Fahrrad E-Lade Stationen

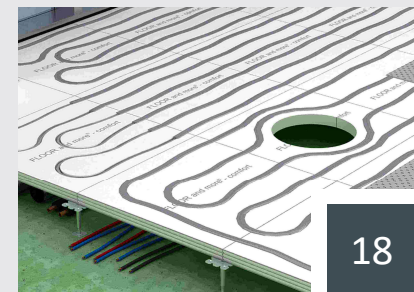
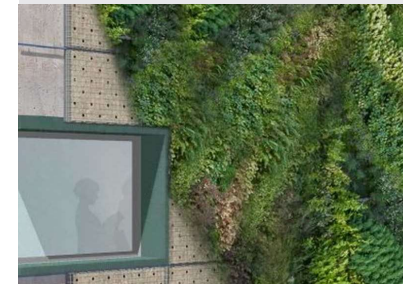
E-Ladesäulen für PKW und Fahrrad werden vorgerüstet und können vom Mieter betrieben werden. So ist eine nachhaltige Mobilität sichergestellt.

### Grünfassade - Parkflächen

Eine Grünfassade wird so weit möglich im Bereich der Parkplätze unter dem Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich angeordnet.

### Energie-Hohlboden

Zur Heizung und Kühlung ist der Energie-Hohlboden in Kombination mit einer Wärmepumpe als umweltfreundliche Lösung geplant.



### Gebäude

Konstruktion	Stahl und Beton Skelettbau
Fassade	Wärmedämmverbundsystem mit Aluminium-Glas-Rahmentüren und bodentiefen Aluminium-Rahmen-Fenstern; außen liegender Sonnenschutz
Dach	Flachdach mit Folien-Abdichtung; Technik auf der Dach-Teilfläche eingehaust; PV
Boden	Hohlraumboden mit Teppich- oder Linoleumbelag; Bodentanks mit Steckdosen und Daten-Dosen
Wände	Malervlies mit Anstrich
Decken	zentrale Eingangsbereiche mit GK-Abhangdecke; Büro- sowie Besprechungsräume mit akustisch wirksamer Raster-Abhangdecke; Laborräume ohne AHD mit sichtbaren Installationen
Türen	Mietbereichstüren als Aluminium-Glas-Rahmentüren nach brandschutz- und schallschutztechnischer Erfordernis, sowie Raumtüren als geschlossenes Türblatt nach schallschutztechnischer Erfordernis optional auf Mieterwunsch Glaswände oder mobile Wände

### Parkflächen

Konstruktion	Stahlbeton Skelettbau mit begrünter Fassade
Infrastruktur	Vorbereitung für E-Ladesäulen

### Außenanlagen

Befestigte Flächen	Betonsteinpflaster für Stellplätze, Fahrbahnen, Anlieferung und im Bereich von Fahrradabstellplätzen
Grünflächen	Bäume und Bepflanzung gem. Bebauungsplan

### Technische Anlagen

Heizungsanlage	Geothermie in Verbindung mit Spitzenlastversorgung über Gas- oder Pelletbetrieb Heizung und Kühlung über Energiebodensystem, Be- und Entlüftung, Teilklimatisierung nach Mieterwunsch
Stromversorgung	Photovoltaikanlage auf Teilflächen des Gebäudes zur Versorgung der Wärmepumpe
Zutrittskontrolle	an Gebäude- und Bereichstüren sowie Schranke der Zufahrt
Beleuchtung	LED-Rasterleuchten oder Stehleuchten gem. ASR; Downlights in Fluren und Sonderräumen
Datenübertragung	LWL Glasfaser; CAT-7 Verkabelung
Personenaufzug, Lastenaufzug	im Gebäude und Nebengebäude

### Nachhaltigkeit

Energieeffizienz	KfW 40 ee
Zertifizierung	DGNB gold, EU-Taxonomie-konform



DUDOQ

Dudoq Real Estate GmbH  
Schloss-Rahe-Str. 15  
52072 Aachen  
0241-9278630-0  
[info@dudoq.de](mailto:info@dudoq.de)  
[www.dudoq.de](http://www.dudoq.de)