

# SCHILLER HÖFE



**hoepfner**  
BauInvest Plus

KOMFORTABLES WOHNEN IN DER KARLSRUHER WESTSTADT



## WOHNEN IM WESTEN URBAN, CHARMANT UND BUNT

Wer will das nicht? Die Weststadt bietet von allem etwas: eine zentrale Lage, hervorragend angebunden an die City. Jede Menge Gründerzeit- und Jugendstilflair neben viel Grün. Und nicht zuletzt ein breites und vielseitiges Angebot von Gastronomie bis Kultur – direkt vor der Haustür. Die Weststadt macht das Leben in der Stadt besonders lebenswert.

Die im Bau befindlichen Schillerhöfe sind solch ein kleines Stück Weststadt. Ein gelungen in die Hinterhofszenerie der Weststadt integriertes Ensemble, wenige Gehminuten vom Herzen der Weststadt mit Sophienstraße und Gutenbergplatz entfernt.

Schillerhöfe – das ist Leben in der Weststadt – urban, charmant und bunt.



## EIN PERFEKTER STANDORT ZUM LEBEN

**Etwa 18.000 Menschen leben in der Weststadt, einem der begehrtesten und schönsten Wohnquartiere von Karlsruhe.**

Die Weststadt ist eines der beliebtesten Wohngebiete der Stadt Karlsruhe. Hier leben etwa 18.000 Menschen – sie schätzen das breite Angebot eines urbanen Gründerzeitviertels, das die Vorteile innerstädtischer Dichte mit viel Lebensqualität verbindet. Die Weststadt erstreckt sich direkt westlich der Innenstadt und profitiert von ihrer gewachsenen, intakten Infrastruktur für alle Belange des täglichen Bedarfs.

Rund um die Kaiserallee als Mittelachse gruppieren sich die hauptsächlich um 1900 entstandenen Straßen, Plätze und Häuser, die diesem Stadtteil seinen ganz besonderen Charme verleihen. Mit dem hervorragend ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß sind die Innenstadt wie auch alle anderen umgebenden Ortsteile hervorragend zu erreichen. Gleichzeitig verfügen die Schillerhöfe über eine perfekte Anbindung an Südtangente und Autobahnen.



Ensemble Schillerhöfe



S-Bahn-Haltestelle



Restaurant / Bar



Spielplatz



Parkanlage



Bäcker



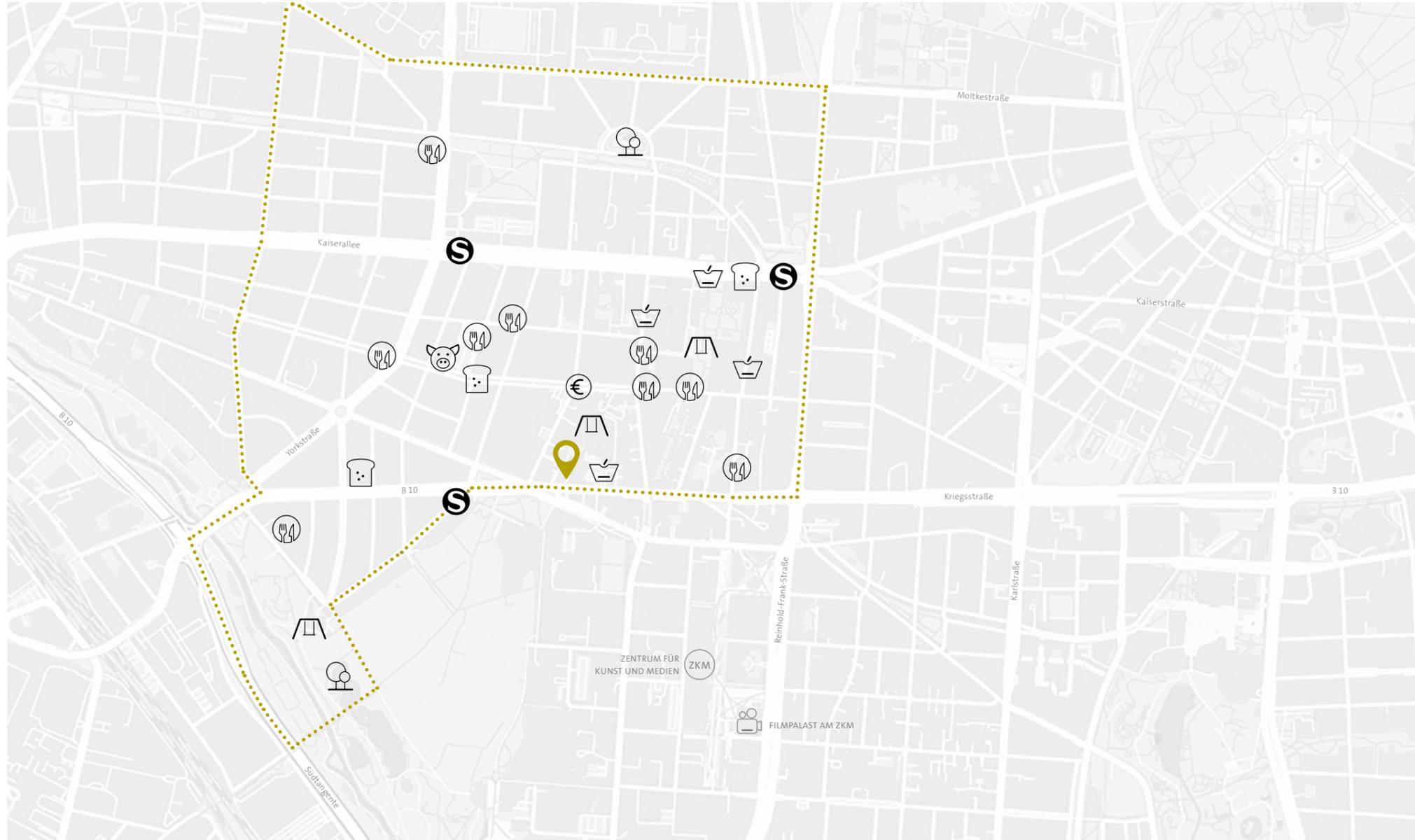
Supermarkt



Metzger



Bank



## HERVORRAGENDE LAGE

Mit dem hervorragend ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß sind die Innenstadt wie auch alle anderen umgebenden Stadtteile optimal zu erreichen.

Die Schillerhöfe sind direkt an die Südtangente angebunden und bieten so auch den perfekten Anschluss an die großen Verkehrsadern Richtung Stuttgart, Oberrhein, Pfalz und Frankfurt.



Stadtzentrum

Weststadt

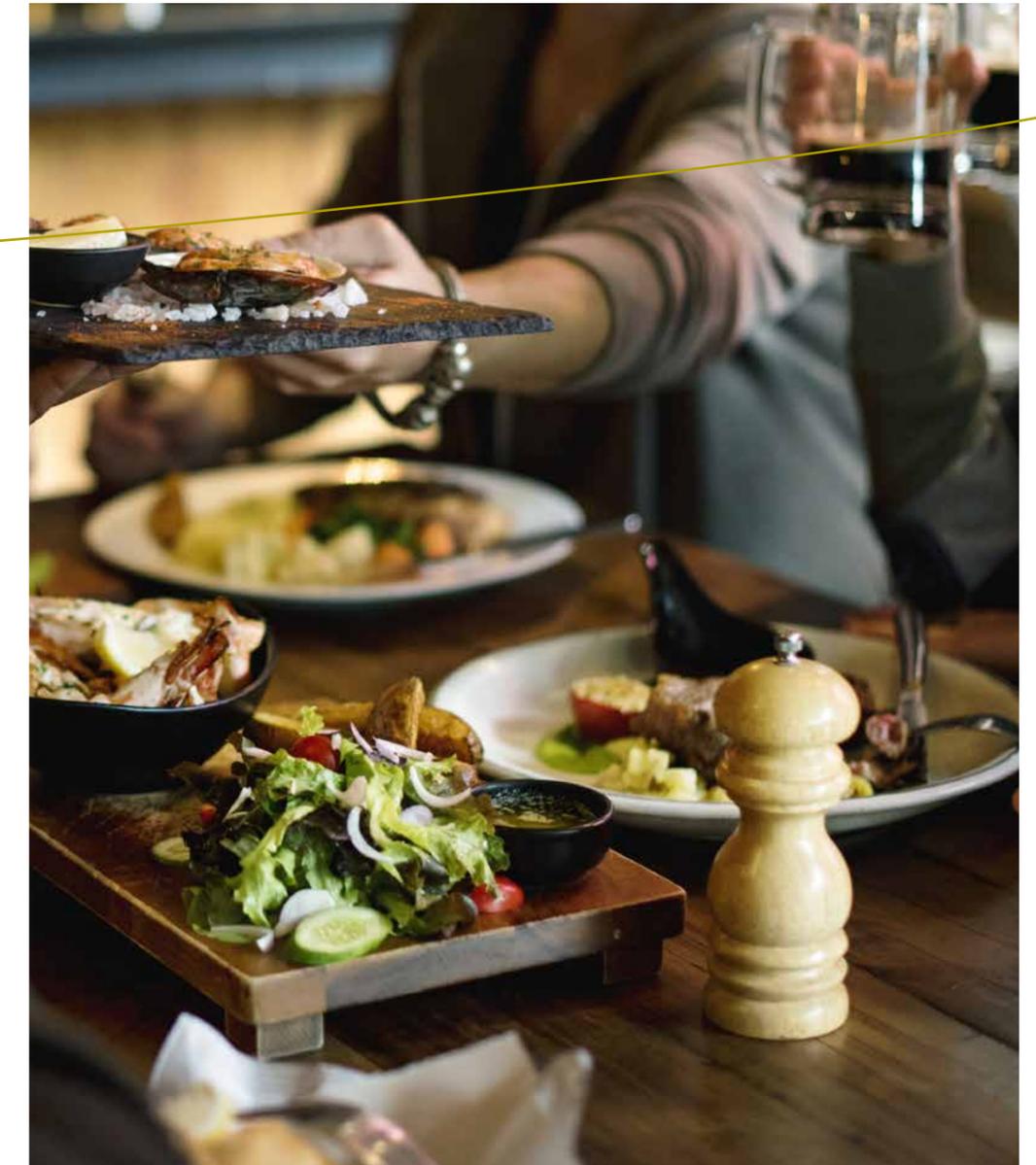
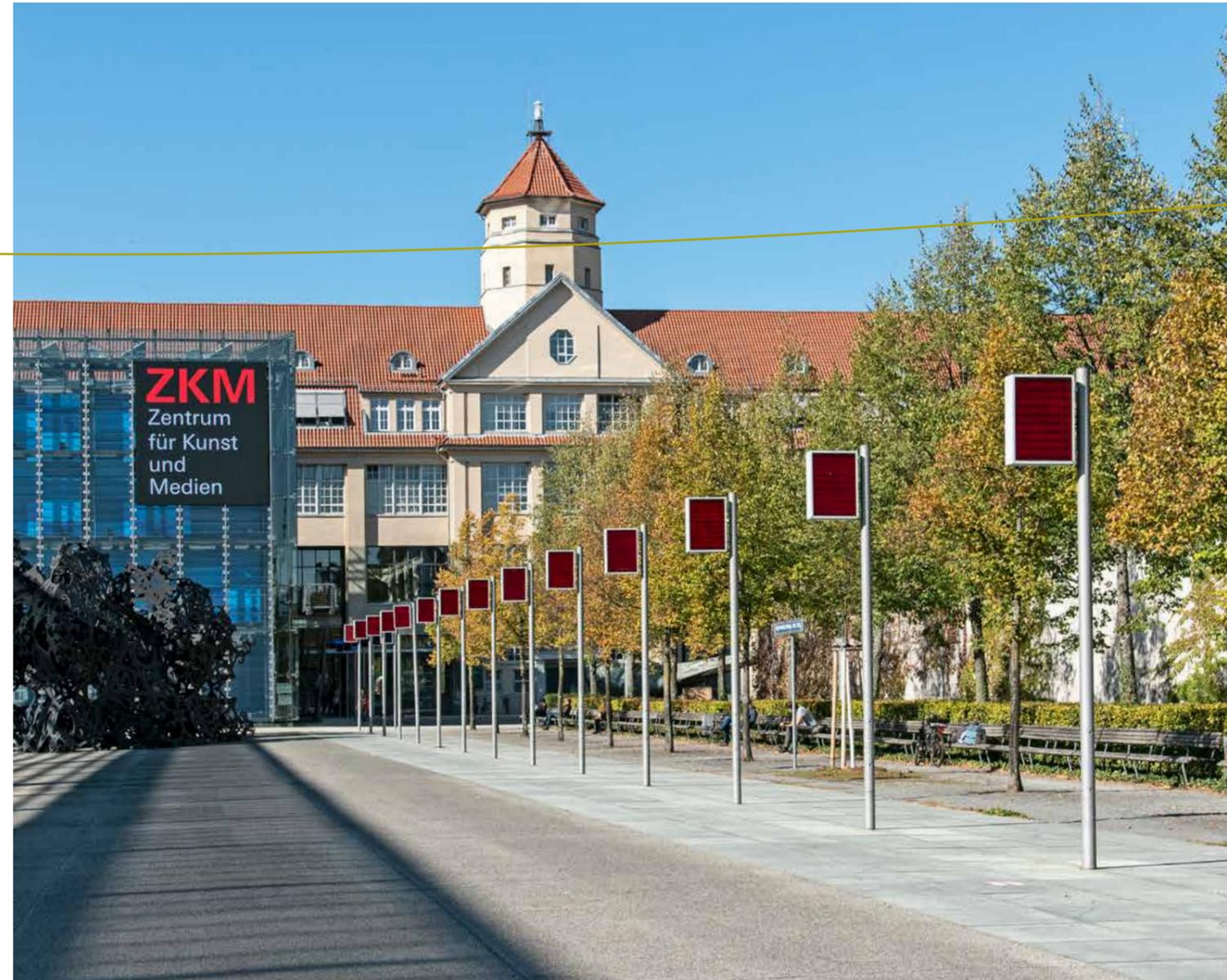
5 km

Hier gibt es noch die kleinen, eigenwilligen Läden – neben einem gut sortierten Einzelhandelsangebot.

## EIN BREITES ANGEBOT

Die Weststadt ist Standort einiger öffentlicher und kultureller Einrichtungen: Oberlandesgericht, Verwaltungsgericht und Rathaus-West – Sandkorntheater, Zentrum für Kunst und Medien (ZKM) und die Kunstakademie. Zudem sind hier auch zahlreiche Schulen und Betreuungsangebote sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen zuhause: ob Europabad, Filmpalast am ZKM oder Günther-Klotz-Anlage, ob der traditionsreiche Budo-Club oder viele andere kleine und große Formate rund um Sport, Kunst und individuelle Hobbys.

Besonders erlebnisreich ist auch der ganz normale Weststadttaltag: Hier wird der Metzger ums Eck geschätzt, der weiß, wo sein Fleisch herkommt, oder die Bäcker und Konditoren, die ihre Backwaren noch selbst herstellen. Neben einem gut sortierten Einzelhandel finden sich noch kleine, eigenständige Läden und Handwerksbetriebe. Auch die Cafés und Restaurants der Weststadt sind besonders beliebt und bieten das ganze Jahr über angenehme Abwechslung und kulinarisch spannende Angebote. All dies liegt von den Schillerhöfen nur einen kurzen Spaziergang entfernt.





## PURE LEBENSQUALITÄT

Weststädter schätzen das angenehme Flair ihres Viertels – gewachsene Strukturen, die sich so leicht nicht nachahmen lassen.

Das sympathische Angebot der Weststadt kommt nicht von ungefähr. Das Gründerzeitviertel mit seinen lebendigen Straßenzügen profitiert von einem reichen Baumbestand und schönen Plätzen sowie von einer guten, flächigen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Handel. Gewachsene Strukturen, die sich so leicht nicht nachahmen lassen.

Die nahe den Schillerhöfen gelegene Sophienstraße und insbesondere auch der Gutenbergplatz stehen exemplarisch dafür. Hier lässt es sich wunderbar spazieren, entdecken und einkaufen oder einen Bistrotisch und einen Kaffee ergattern. Es fehlt an nichts. Zugleich trifft man auf dem Gutenbergplatz dreimal in der Woche auf den wohl beliebtesten Wochenmarkt der Stadt – und auf die Menschen dieses lebendigen Viertels, die das bunte Treiben des Markttages in Cafés und Wirtschaften noch lange nachklingen lassen.

Wer noch mehr Grün und frische Luft braucht, hat es gerade von den Schillerhöfen nicht weit. Die Günther-Klotz-Anlage hat sich zu einer der beliebtesten Naherholungsflächen Karlsruhes entwickelt – für den Frühsport, für ein Sonnenbad, einen Besuch auf dem Spielplatz oder auch für lange Fahrradtouren entlang der Alb, die den Grünzug nach Südwesten hin begrenzt.

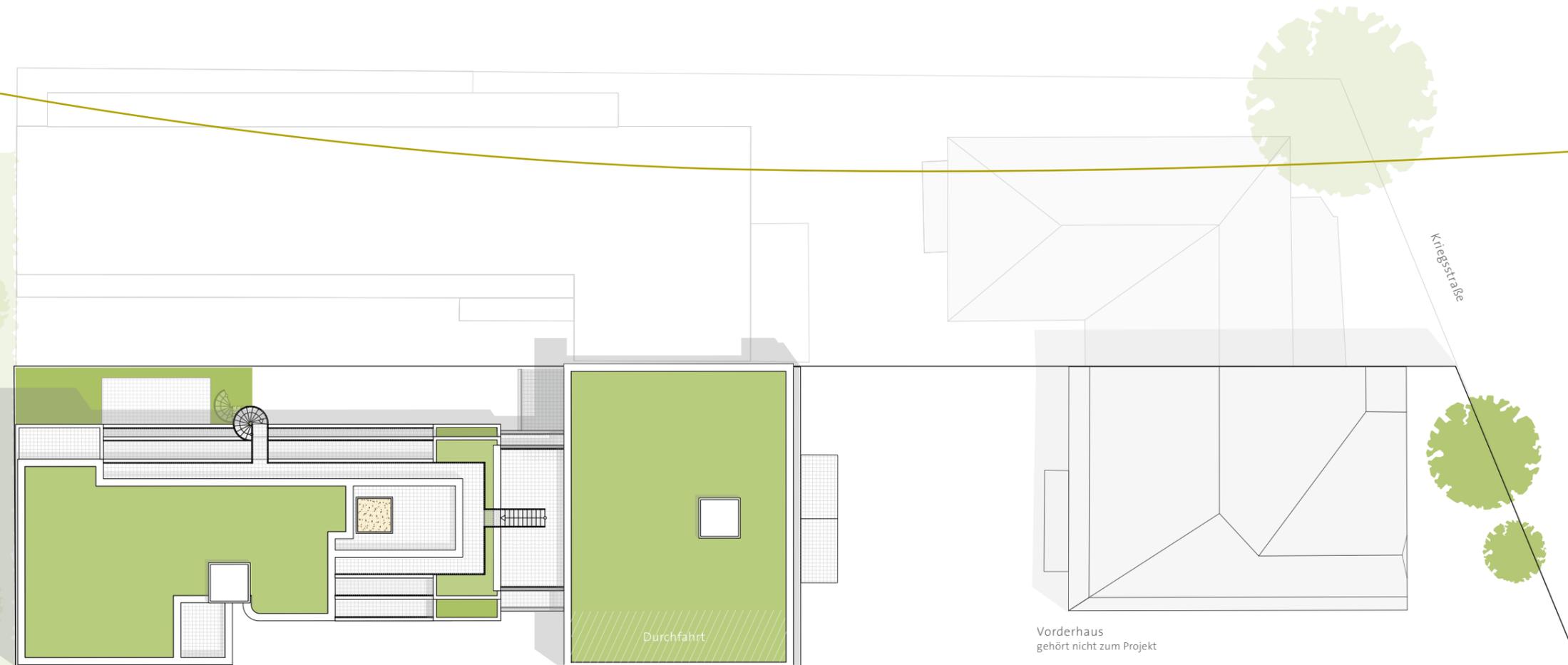


## GÜNTHER-KLOTZ-ANLAGE

Die Günther-Klotz-Anlage hat sich zu einer der beliebtesten Naherholungsflächen Karlsruhes entwickelt – für den Fröh-sport, für ein Sonnenbad, einen Besuch auf dem Spielplatz oder auch für lange Fahrradtouren entlang der Alb, die den Grünzug nach Südwesten hin begrenzt.



## GRUNDSTÜCK DRAUFSICHT



## DIE SCHILLERHÖFE DAS PROJEKT

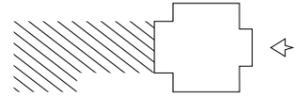
Die Schillerhöfe werden im geschützten Rückbereich der Kriegsstraße 244 entstehen. Auf einem 694 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird ein bestehender Altbau in zweiter Reihe saniert und um einen zusätzlichen Gebäudeteil erweitert. In Richtung Kriegsstraße wird dieses neue Ensemble durch ein bestehendes Gebäude aus der Gründerzeit abgeschirmt, das nicht Teil des Projektes ist. Im Zusammenspiel mit der Umgebung greift die geplante Bebauung die für die Weststadt typischen Innenhofstrukturen auf und gibt ihr durch starke Außenbezüge eine ganz eigene und großzügige Note.

Die Wohnfläche teilt sich in insgesamt 21 Wohneinheiten auf. Dafür erhält der komplett auf den neuesten Stand gebrachte Altbau mit insgesamt 12 Wohnungen ein weiteres Stockwerk mit 2 attraktiven Penthouseapartments, die mit dem Aufzug erreichbar sind. Auch der Neubau mit seinen 9 Wohnungen ist zusätzlich mit einem Aufzug ausge-

stattet. So sind hier die Wohnungen, der Keller sowie die Stellplätze barrierefrei zugänglich. Zudem verfügt jede der Neubauwohnungen über großzügige Balkon- oder Terrassenflächen.

Neben wenigen 4-Zimmer-Wohnungen sind die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die insbesondere auf Singles, Senioren, junge und ältere Pärchen oder auch Pendler zugeschnitten sind – ein besonders gefragtes Wohnprofil der Weststadt. Die Grundrisse sind lichtdurchflutet und lassen viel Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung.

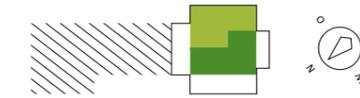
Für Wärme an kalten Wintertagen sorgt das Heizen mit einem besonders zukunftsfähigen und wartungsarmen Konzept: Fernwärme direkt aus dem Karlsruher Westen. Zudem verfügt das Ensemble trotz seiner Hinterhoflage über 12 exklusive Stellplätze, davon 8 als Doppelparker.



# ALTBAU SÜDANSICHT

ALTBAU  
4 Etagen  
12 Wohneinheiten





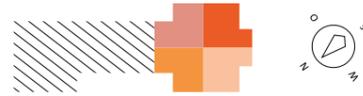
- WOHNUNG A1**  
 2 Zimmer\* ca. 62 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 58 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A2**  
 2 Zimmer ca. 62 m<sup>2</sup>

## ALTBAU ERDGESCHOSS



\*Terrasse ist anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

4 m



## ALTBAU 1. OBERGESCHOSS

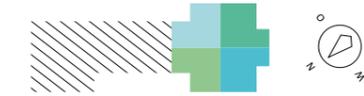
- WOHNUNG A3**  
2 Zimmer ca. 48 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A4**  
2 Zimmer\* ca. 47 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 44 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A5**  
2 Zimmer\* ca. 45 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 42 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A6**  
2 Zimmer ca. 51 m<sup>2</sup>



\*Balkone sind anteilig berechnet.

Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

4m



## ALTBAU 2. OBERGESCHOSS

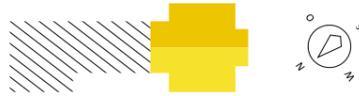
- WOHNUNG A7**  
2 Zimmer\* ca. 44 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 42 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A8**  
2 Zimmer\* ca. 47 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 43 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A9**  
2 Zimmer\* ca. 45 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 42 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>
- WOHNUNG A10**  
2 Zimmer\* ca. 46 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 43 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>



\*Balkone sind anteilig berechnet.

Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

4m



## ALTBAU NEUES PENTHOUSEGESCHOSS

- WOHNUNG A11**  
 2 Zimmer\* ca. 84 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 80 m<sup>2</sup>  
 Balkon Süd ca. 8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse Nord ca. 11 m<sup>2</sup>
  
- WOHNUNG A12**  
 2 Zimmer\* ca. 84 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 80 m<sup>2</sup>  
 Balkon Süd ca. 8 m<sup>2</sup>  
 Terrasse Nord ca. 11 m<sup>2</sup>



\*Balkone und Terrassen sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

4 m



## ALTBAU NEUES PENTHOUSEGESCHOSS ALTERNATIVE

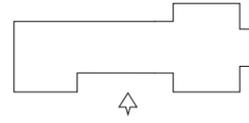
- WOHNUNG A11<sup>+</sup>**  
 4 Zimmer\* ca. 175 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 165 m<sup>2</sup>  
 Balkon Süd ca. 17 m<sup>2</sup>  
 Terrasse Nord ca. 24 m<sup>2</sup>



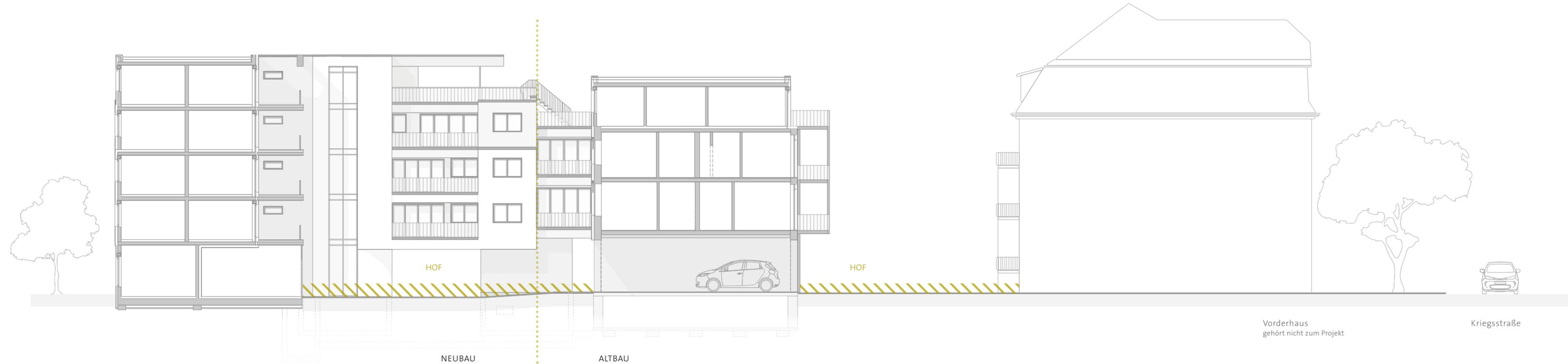
\*Balkon und Terrasse sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

4 m





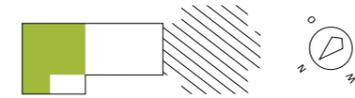
## HOF SITUATION SCHNITT



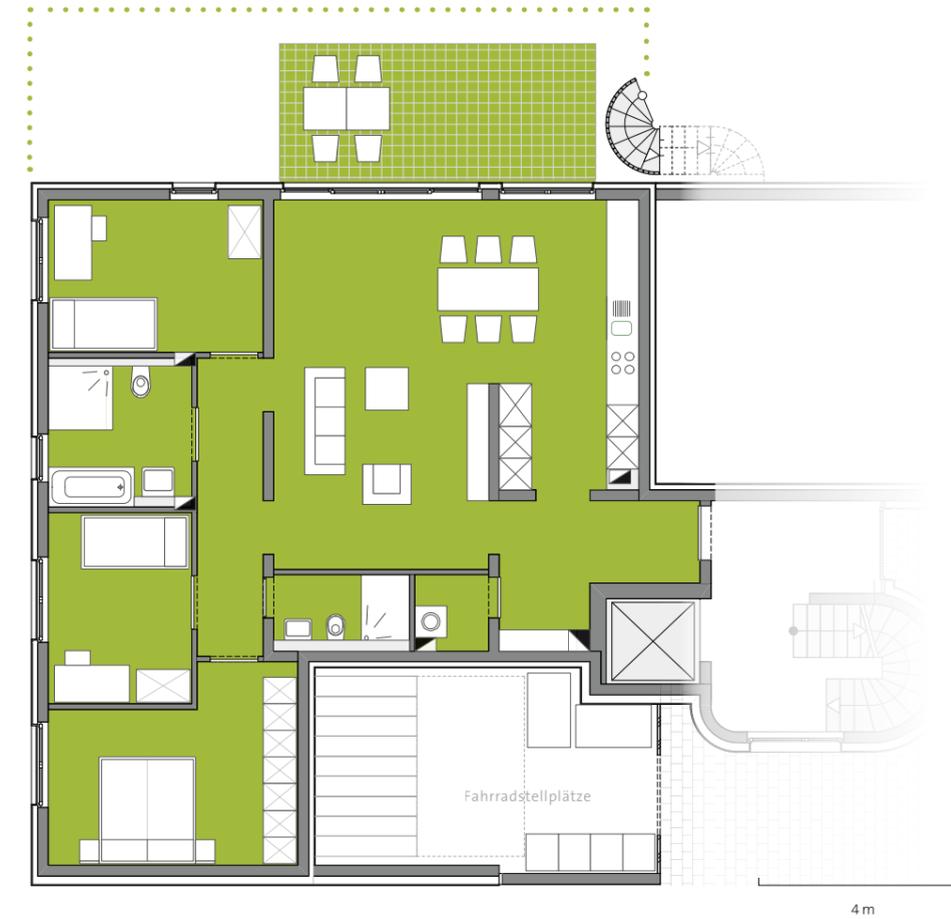
## ECHTES HOFLEBEN

Ruhig und geschützt liegen die Schillerhöfe in zweiter Reihe zur Kriegsstraße. Das neue Ensemble nutzt den bestehenden Hofinnenraum zur Ausbildung neuer, kleinerer Teilhöfe, die seine Gebäudeteile geschickt mit der umgebenden Bebauung verzahnen.

So entstehen interessante, neue Bezüge und Blicke für das neue Gebäude – im Norden liegt eine begrünte Spielplatzfläche, nach Süden und Osten bilden die Gebäude mit der gegenüberliegenden Bebauung Höfe aus. Nach Westen eröffnet sich der Blick in den Nachbarhof.



## NEUBAU ERDGESCHOSS

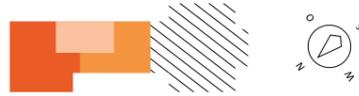


### WOHNUNG N1

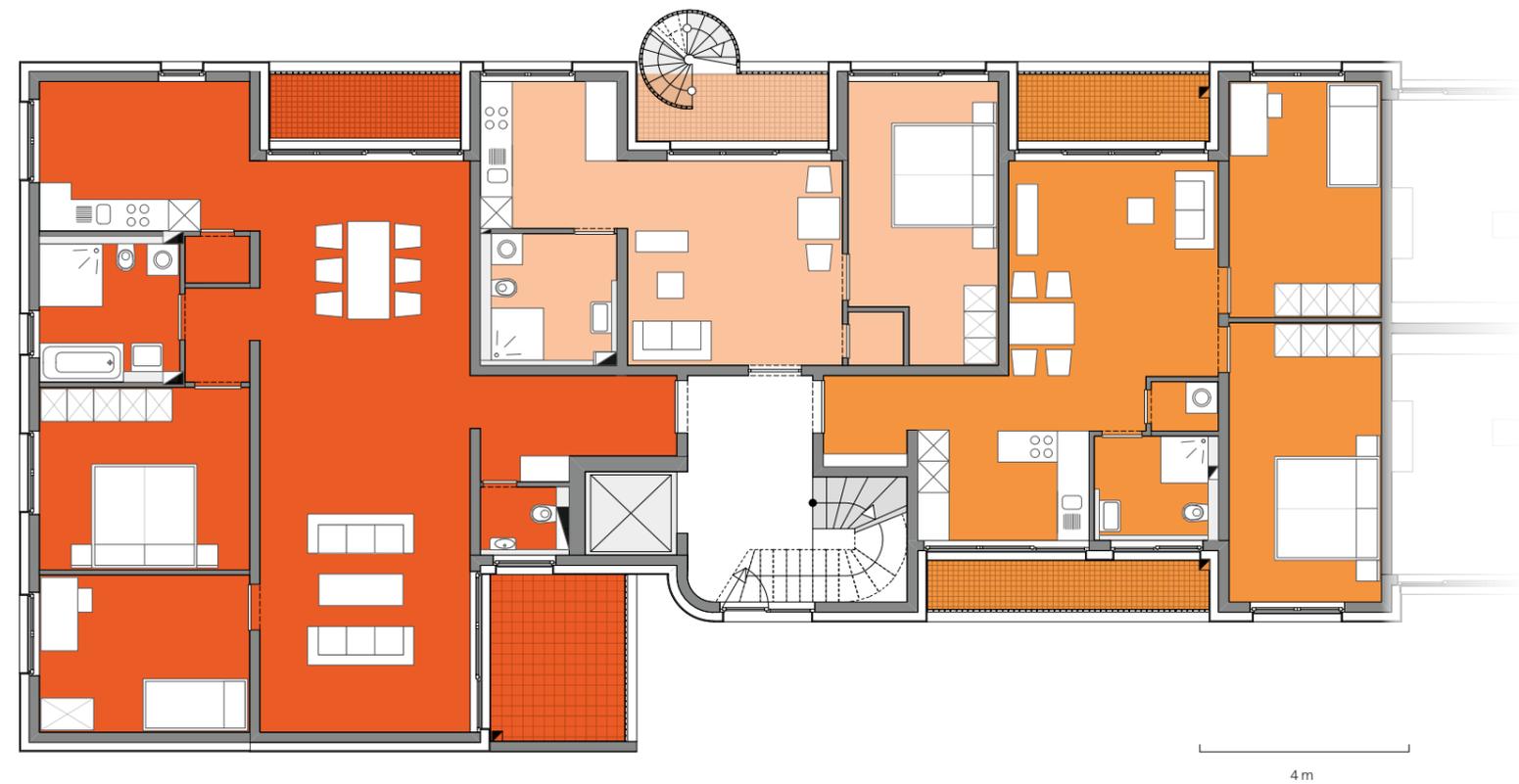
4 Zimmer\* ca. 108 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 106 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 21 m<sup>2</sup>

\*Terrasse ist anteilig berechnet.  
Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



## NEUBAU 1. OBERGESCHOSS

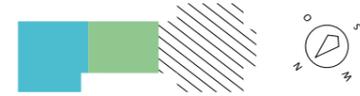


**WOHNUNG N2**  
 3 Zimmer\* ca. 107m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 100 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 9 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 5 m<sup>2</sup>

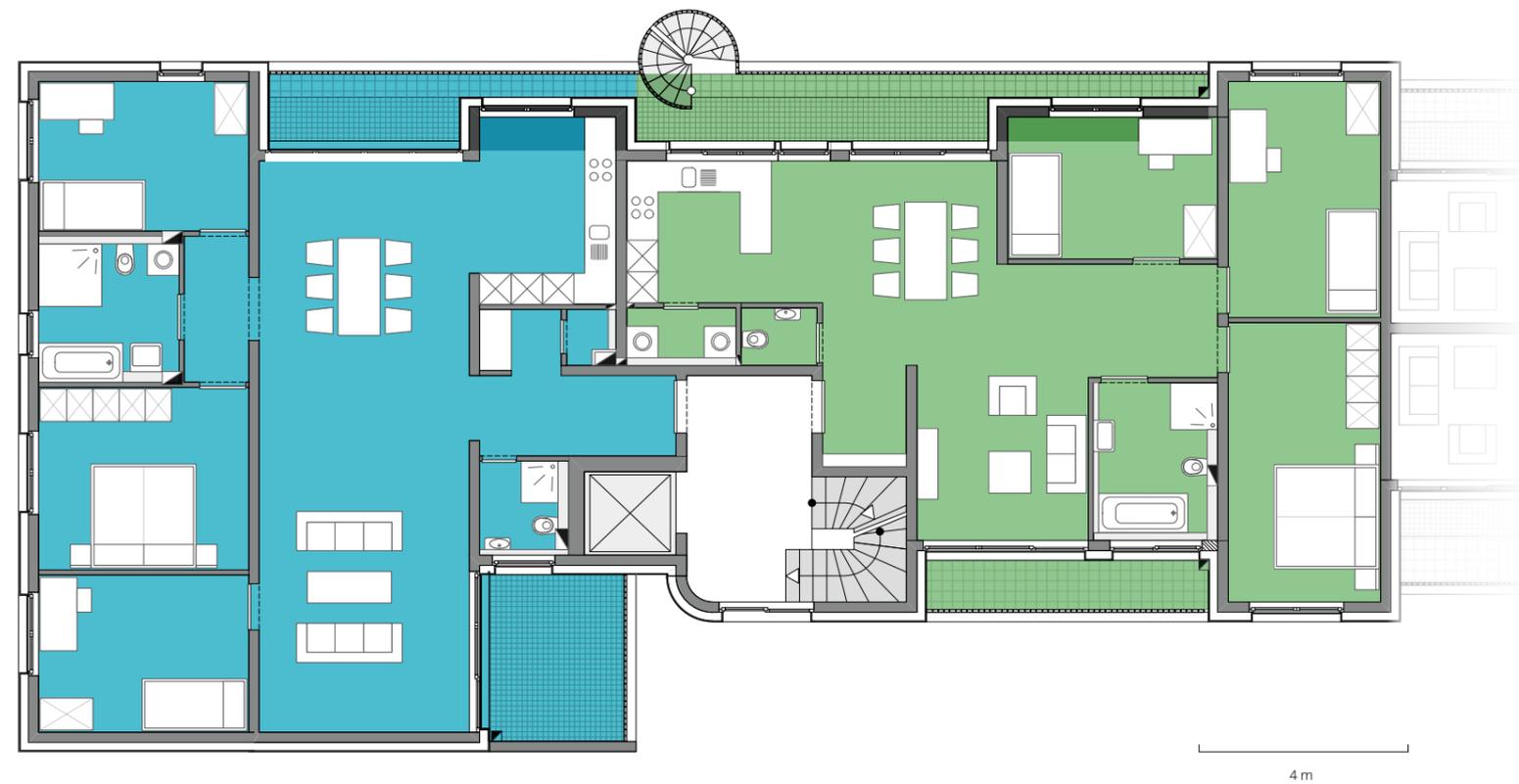
**WOHNUNG N3**  
 2 Zimmer\* ca. 48 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 45 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 5 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG N4**  
 3 Zimmer\* ca. 71 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 65 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 5 m<sup>2</sup>

\*Loggien sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs-  
 und Ausstattungsbeschreibung entnehmen  
 Sie bitte der Baubeschreibung.



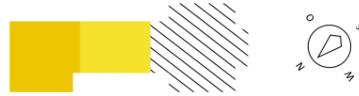
## NEUBAU 2. OBERGESCHOSS



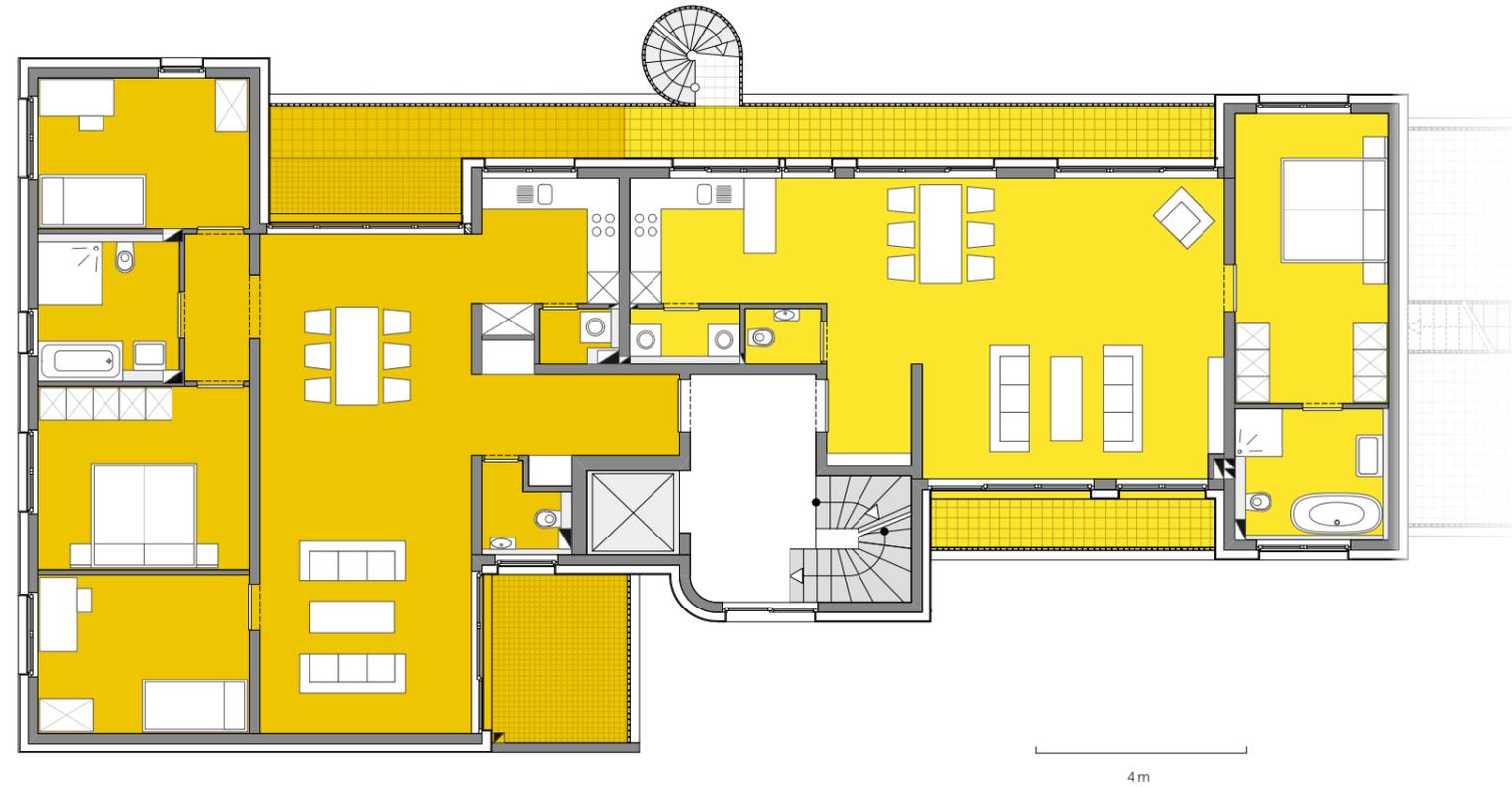
**WOHNUNG N5**  
 4 Zimmer\* ca. 120 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 112 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 9 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 7 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG N6**  
 4 Zimmer\* ca. 102 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 96 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 11 m<sup>2</sup>

\*Loggien sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs-  
 und Ausstattungsbeschreibung entnehmen  
 Sie bitte der Baubeschreibung.



## NEUBAU 3. OBERGESCHOSS



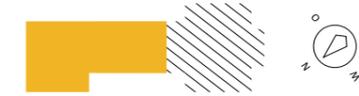
### WOHNUNG N7

4 Zimmer\* ca. 113 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 104 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 9 m<sup>2</sup>  
 Balkon Ost ca. 11 m<sup>2</sup>

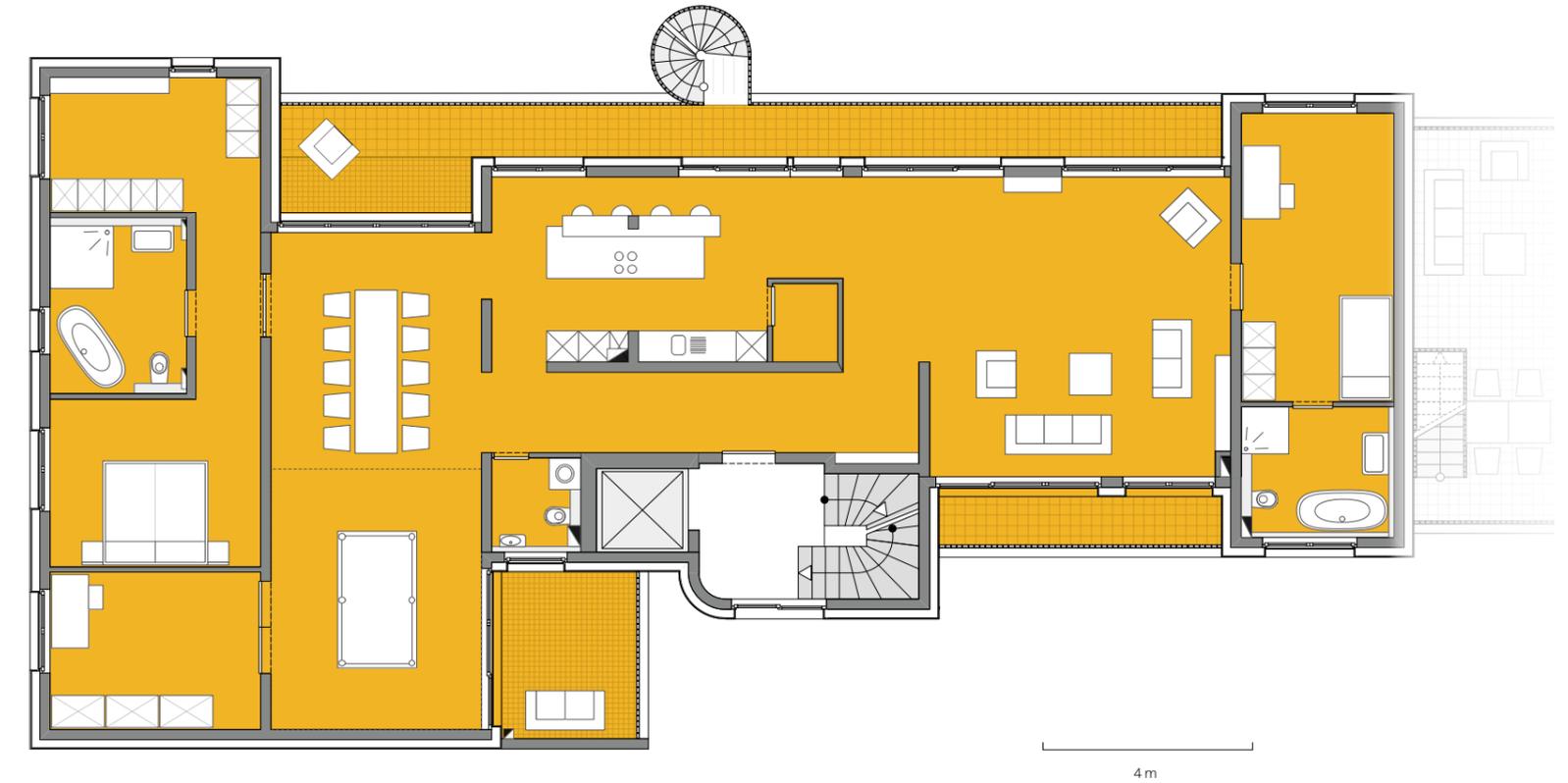
### WOHNUNG N8

2 Zimmer\* ca. 83 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 78 m<sup>2</sup>  
 Balkon West ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Balkon Ost ca. 12 m<sup>2</sup>

\*Loggia und Balkone sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



## NEUBAU 3. OBERGESCHOSS ALTERNATIVE



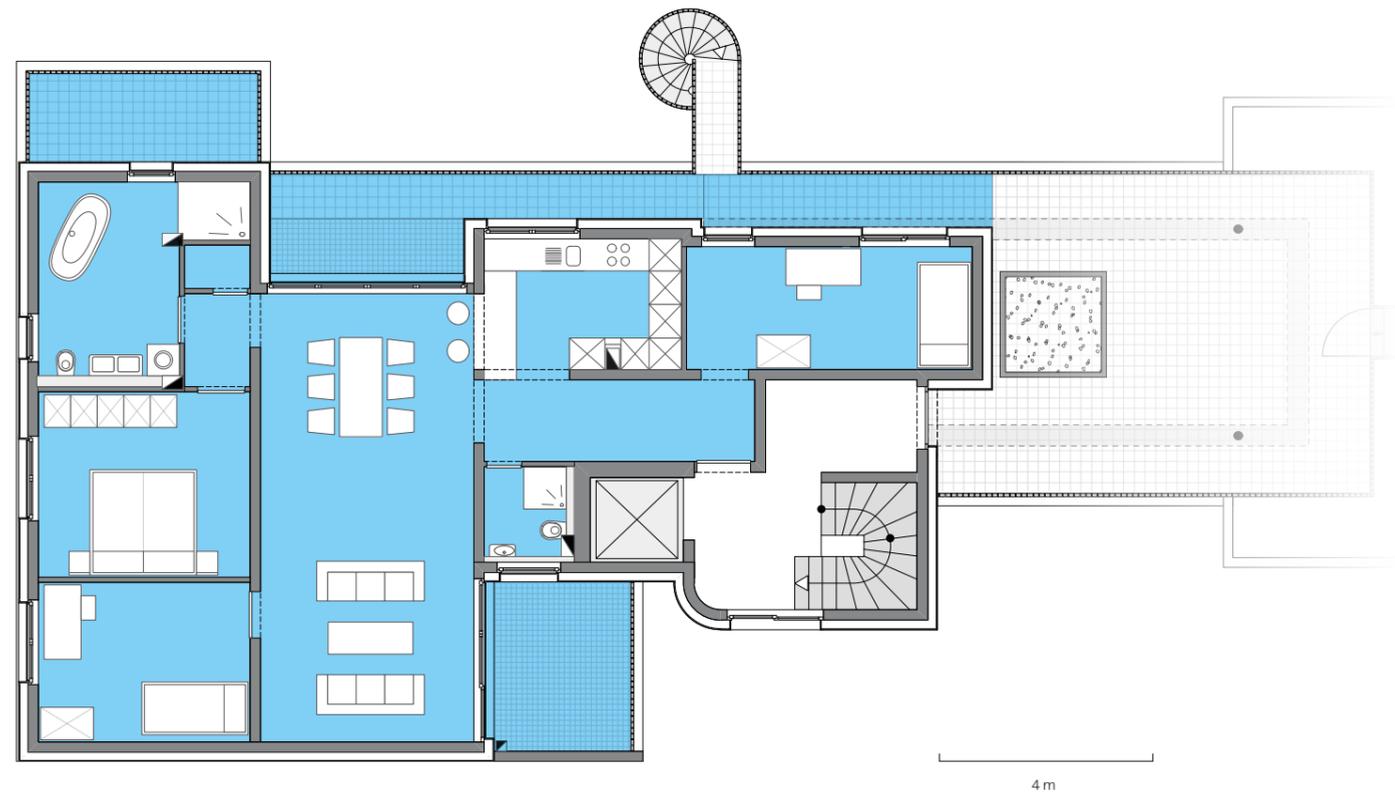
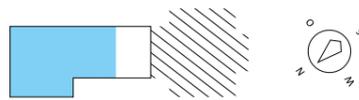
### WOHNUNG N7+

4 Zimmer\* ca. 201 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 188 m<sup>2</sup>  
 Loggia West ca. 9 m<sup>2</sup>

Balkon West ca. 24 m<sup>2</sup>  
 Balkon Ost ca. 6 m<sup>2</sup>

\*Loggia und Balkone sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

# NEUBAU PENTHOUSEGESCHOSS



## WOHNUNG N9

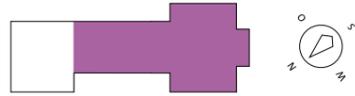
3 Zimmer\* ca. 116 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 107 m<sup>2</sup>  
 Balkon Ost ca. 7 m<sup>2</sup>

Loggia West ca. 9 m<sup>2</sup>  
 Loggia Ost ca. 17 m<sup>2</sup>

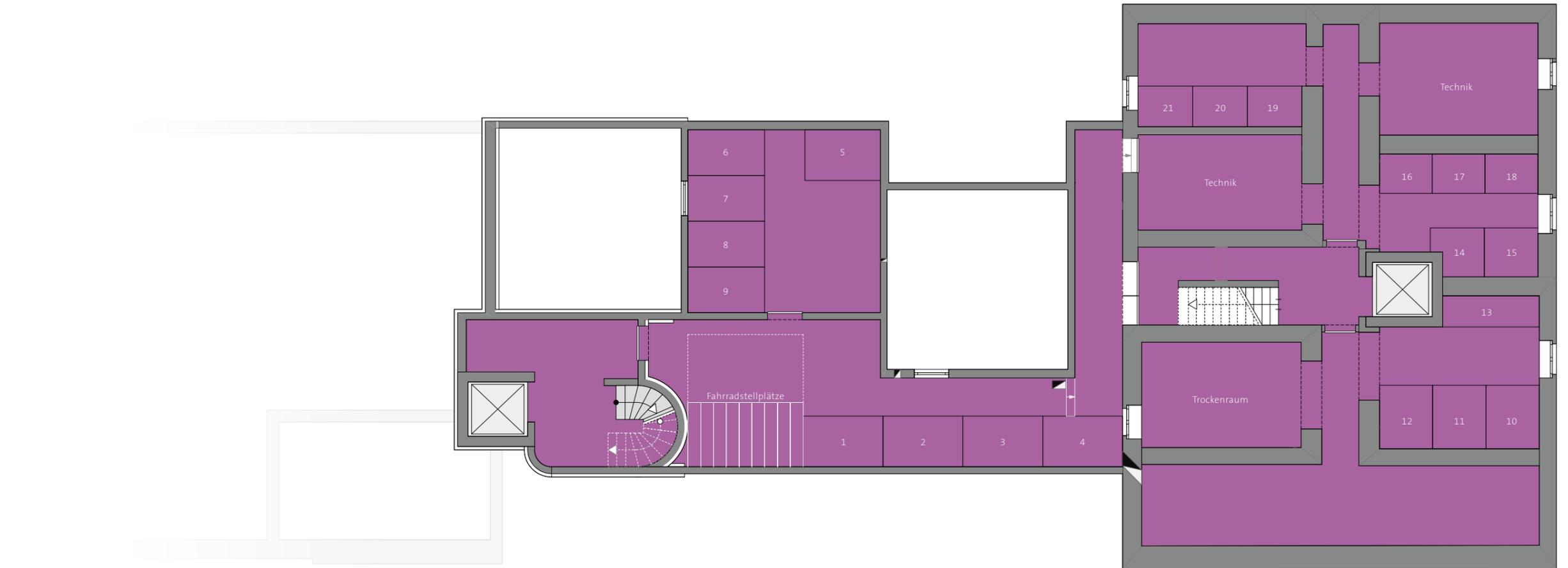
\*Balkon und Loggien sind anteilig berechnet.  
 Haftungsausschluss: Die genaue Leistungs- und Ausstattungs-  
 beschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



ANSICHT NORD



## ALTBAU / NEUBAU UNTERGESCHOSS



**AUSSTATTUNG**  
 21 Kellerzellen  
 Fahrradstellplätze  
 Trockenraum

Die Haustechnik sowie die Kellerräume im Untergeschoss des Altbaus erstrecken sich bis unter den Neubau und sind von beiden Bauten aus zu erreichen.

4 m

## AUSSTATTUNG HIGHLIGHTS

- Ruhige Lage in 2. Reihe, zentral in der Weststadt
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Alle Wohnungen mit Aufzug erreichbar
- 12 PKW-Stellplätze, davon 8 als Doppelparker
- PKW-Stellplatz mit Lademöglichkeit (optional)
- Umweltfreundliche Fernwärme
- Trockenraum und 21 Kellerabteile im UG
- Alle Wohnräume mit Parkett oder Dielen (Altbau)
- Fußbodenheizung mit Einzelregelung im Neubau (im Altbau nur im EG und im Penthousegeschoss)
- Tageslichtbäder im Neubau
- Hochwertige Fliesen in Bädern, Küchen und WCs
- Telefon- und Kabelanschluss, multimediafähig
- Wohnungen größtenteils mit Balkon, Loggia oder Terrasse



## PROFESSIONELLES QUALITÄTSMANAGEMENT

Sind es die Handwerker, die früher sorgfältiger gearbeitet haben, oder die langlebigeren Materialien oder waren die Baufirmen besser organisiert? Das fragen sich viele Bauherren, wenn das Gespräch auf Baumängel, fehlerhafte Ausführung oder Kosten- und Terminüberschreitungen kommt.

In Wirklichkeit ist das Bauen heute viel komplizierter geworden: Wir stellen enorme Anforderungen an Haltbarkeit, Wärmedämmung, Feuerfestigkeit und Gebrauchstauglichkeit von Gebäuden und setzen gleichzeitig immer mehr und immer komplexere Technik ein. Die Sammlung aller relevanten DIN-Normen füllt heute einige Dutzend Aktenordner, wo früher ein einziger gereicht hätte. Höhere Anforderungen und wachsende Komplexität führen aber immer auch zu einer neuen Vielfalt von Fehlerquellen, die es vor 30 Jahren so noch nicht gab.

**Deshalb haben wir für dieses Projekt eine zusätzliche Ebene der Qualitätskontrolle eingeführt. Unabhängig von uns – zusätzlich zu den Anstrengungen unseres erfahrenen Generalunternehmers, unseres Architekten und unserer hauseigenen Projektsteuerung – begleitet und kontrolliert die Firma mdbm Baumanagement alle Prozessschritte während des Baus. Damit können mögliche Fehlerquellen frühzeitig identifiziert und eventuelle Baumängel vermieden werden, schon bevor das Gebäude fertig gestellt ist.**

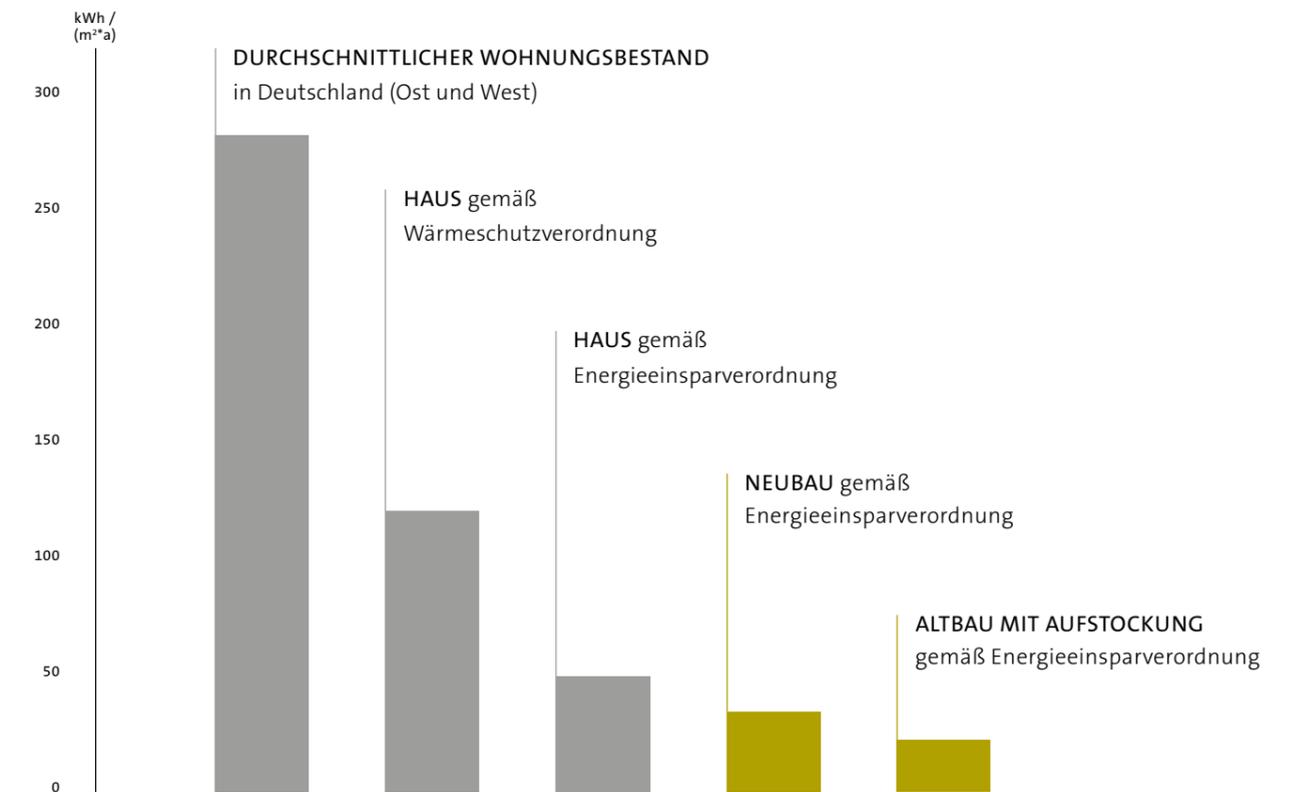
**Zu den Aufgaben der Profis gehören:**

- Qualitätssicherung
- Projektsteuerung

Die Arbeit der Qualitätskontrolleure wird von uns als Bauherrn gesondert bezahlt. Sie nehmen keine Aufträge von unseren Handwerkern oder Lieferanten an. Damit bleiben sie finanziell unabhängig und können als externe Partner ein neutrales und objektives Verfahren der Qualitätssicherung garantieren. Das ist nicht nur für die späteren Eigentümer dieses schönen Hauses eine Beruhigung, sondern auch für uns als Bauherrn.

## ENERGETISCHE HAUSSTANDARDS IN DEUTSCHLAND

Nach dem Heizwärmebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr



Für das neue Gebäude wird ein Energieausweis auf der Basis der Bauausführung erstellt werden.



