



TORHAUS  
EXPOPARK

Mailänder Straße vier

DELTA BAU



# Vorwort



## **DIRK STREICHER, VORSTANDSVORSITZENDER**

Die Delta Bau AG, ein Unternehmen der Delta Immobilien Gruppe, mit Standorten in Hannover und Göttingen, realisiert seit 1973 Bürogebäude für unterschiedlichste Nutzer wie BASF, KPMG, Vodafone, ExxonMobil, aber auch öffentliche Einrichtungen wie die Bundesagentur für Arbeit und die Deutsche Rentenversicherung sowie verschiedene private und gesetzliche Krankenkassen. Attraktive Grundstücke und die Kenntnis über die vielfältigen Anforderungen von modernen Bürogebäuden sind die Grundlage dieser erfolgreichen Projektentwicklungen. Unsere jahrzehntelange Erfahrung in der Zusammenarbeit mit renommierten Architekten und Ingenieuren bilden eine weitere Erfolgskomponente. Dieses Know-how fließt auch konsequent in die Realisierung des Torhaus Expopark, welches durch die Delta Bau AG im Rahmen der Projektgesellschaft Mailänder Straße realisiert wird. Für das attraktive Bürogebäude konnten wir bereits den Weltmarktführer für Hörimplantate, die Cochlear Deutschland GmbH & Co. KG, als Mieter gewinnen. Dies ist für uns eine weitere Bestätigung der Lagequalität, aber auch insbesondere für die funktionale sowie technische Attraktivität des von dem renommierten Architektenbüro BKSP entworfenen Gebäudes.



## **DANIEL SÜSSENBACH, PROJEKTENTWICKLER**

Die ideale infrastrukturelle Anbindung hat sowohl die Delta Bau AG als Bauherr als auch den Ankermieter des Torhaus Expopark von dem stark wachsenden Standort überzeugt. Wir bieten unseren Mietern durch die direkte Lage an der Bus- und Stadtbahnhaltestelle Messe-Ost / Expo Plaza eine perfekte ÖPNV-Anbindung nach Hannover. Zudem erreichen die Nutzer über den nur eine Autominute entfernten Messeschneppweg das überregionale Fernstraßennetz. Ein neues Wohn- und Handelsumfeld, das in unmittelbarer Nähe

entsteht, komplettiert diese Standortfaktoren. In den kommenden Jahren entstehen dort nicht nur ca. 3.500 neue Wohneinheiten, sondern auch Geschäfte, Restaurants und soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und eine Grundschule. Das Torhaus Expopark in der Mailänder Straße 4 profitiert von diesem städtebaulichen durchdachten Gesamtkonzept. Bei Interesse an den attraktiven Mietflächen des Neubauprojektes Torhaus Expopark rufen Sie uns gerne an.

Dirk Streicher

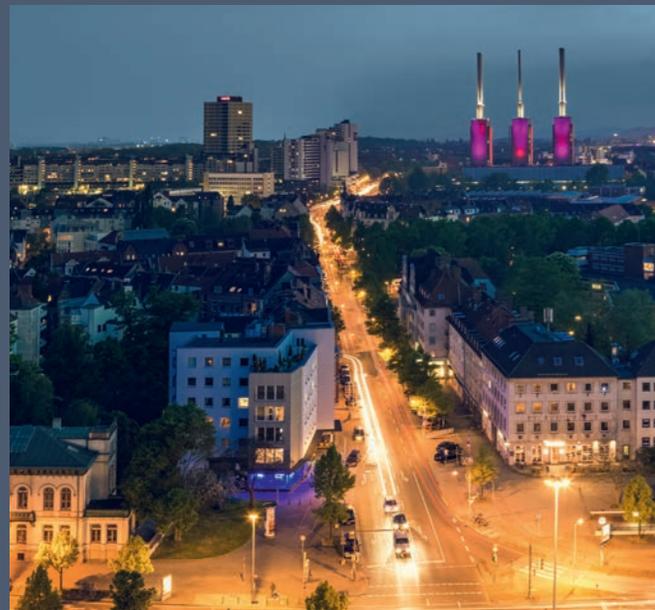
Daniel Süßenbach



STANDORT HANNOVER	S. 4-5
MAKRO- UND MIKROLAGE	S. 6-7
VISUALISIERUNG / LAGEPLAN	S. 8-11
ECKDATEN / DAS GEBÄUDE	S. 12-13
DAS GEBÄUDE IM DETAIL	S. 14-15
GRUNDRISSSE	S. 16-24
EINBLICKE	S. 26-27

# Standort Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt ist nicht nur eine der größten Städte Norddeutschlands, sondern auch einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte. Mit rund 537.000 Einwohnern verfügt Hannover über eine hervorragende Infrastruktur mit effektiver Einbindung ins innerdeutsche und europäische Verkehrsnetz. Neben einem breit gefächerten Kulturangebot verfügt die Stadt über zahlreiche Naherholungsgebiete wie den Maschsee südlich der Innenstadt und die Eilenriede, der mit rund 640 Hektar größte Stadtwald Europas.



---

Das von der Delta Bau AG nach neuesten Anforderungen geplante Büro- und Verwaltungsgebäude wird im Süden von Hannover an der Mailänder Straße in exponierter Lage errichtet. Seine besondere Qualität gewinnt der Standort durch seine Lage im Expo Park Hannover, einem der dynamischsten und attraktivsten Gewerbeparks Deutschlands. Die Stadtbahnhaltestelle befindet sich vor der Tür.

Der Messeschnellweg ist nur eine Autominute entfernt. Damit ist eine innerstädtische und überregionale Verkehrsanbindung optimal gegeben.

# Makro- & Mikrolage

-  **ÖPNV**  
Direkt vor der Haustür:  
Messe Ost (Expo Plaza) mit  
der Stadtbahnlinie 6 und den  
Buslinien 340 / 341
-  **ca. 10 Autominuten zur A2,  
ca. 8 Autominuten zur A7**
-  **ca. 15 Autominuten zum  
Stadtzentrum Hannover**
-  **ca. 20 Autominuten zum  
Flughafen HAJ**



## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Exponierte Lage an einer der Hauptverkehrsachsen von Hannover, einem der führenden Wirtschaftsstandorte Norddeutschlands
- Optimale Anbindung an den ÖPNV sowie das Fernstraßennetz
- Einbindung in ein starkes Netzwerk am renommierten Innovationsstandort Expo Park
- Direkte Nähe zum größten Messegelände der Welt

**Strecke PKW**  
über Messeschnellweg

**Strecke ÖPNV**  
Mit der Linie 6 in nur  
22 Minuten bis zum  
Stadtzentrum



## WEITERE VORTEILE VOR ORT

- Repräsentative Lage
- Prosperierender Bürostandort
- Direkt an der Haltestelle Messe Ost / Expo Plaza
- Entstehung neuer Infrastruktur in Kronsode

**KRONRODE**  
3.500 Wohneinheiten, Supermärkte,  
Gastronomie, eine Schule und Kinder-  
tagesstätten im Bau

Das Grundstück befindet sich im südlichen Stadtteil Mittelfeld. Seine besondere Qualität gewinnt der neue Standort außerdem durch seine Lage im Expo Park Hannover, einem der dynamischsten und attraktivsten Gewerbeparks Deutschlands, mit integriertem Fachhochschul-Campus. Mehr als 150 Unternehmen mit über 2.000 Mitarbeitern sind hier angesiedelt: z. B. htp, IKEA, Schindler Deutschland, die Peppermint Park Studios, nordmedia, BMW, Ferrari und die Event-Location ZAG-Arena. Durch 3.500 neue Wohnungen, Nahversorger, Gastronomie, Handel sowie weiteren Dienstleistungen, die im Osten des Grundstücks errichtet werden, wird der Standort in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen.

# Visualisierung



# Lageplan



EINGANG STADTBAHN (TAGANSICHT)



EINGANG MAILÄNDER STRASSE (NACHTANSICHT)



# Eckdaten/ Das Gebäude

Dank eines intelligenten Erschließungskonzeptes können horizontal die Nutzungseinheiten in den Obergeschossen ohne Durchquerung von Treppenhäusern / Fluren erschlossen werden. Ferner ist die Anmietung ganzer Etagen aber auch einzelner Nutzungseinheiten möglich. Das nebenstehende Modell veranschaulicht am I. OG eine exemplarische Raumaufteilung.

## MIETFLÄCHEN

inklusive anteiliger Gemeinschaftsflächen

### EG

ca. 1.589 m<sup>2</sup>

### 1. OG

ca. 1.968 m<sup>2</sup>

### 2. OG

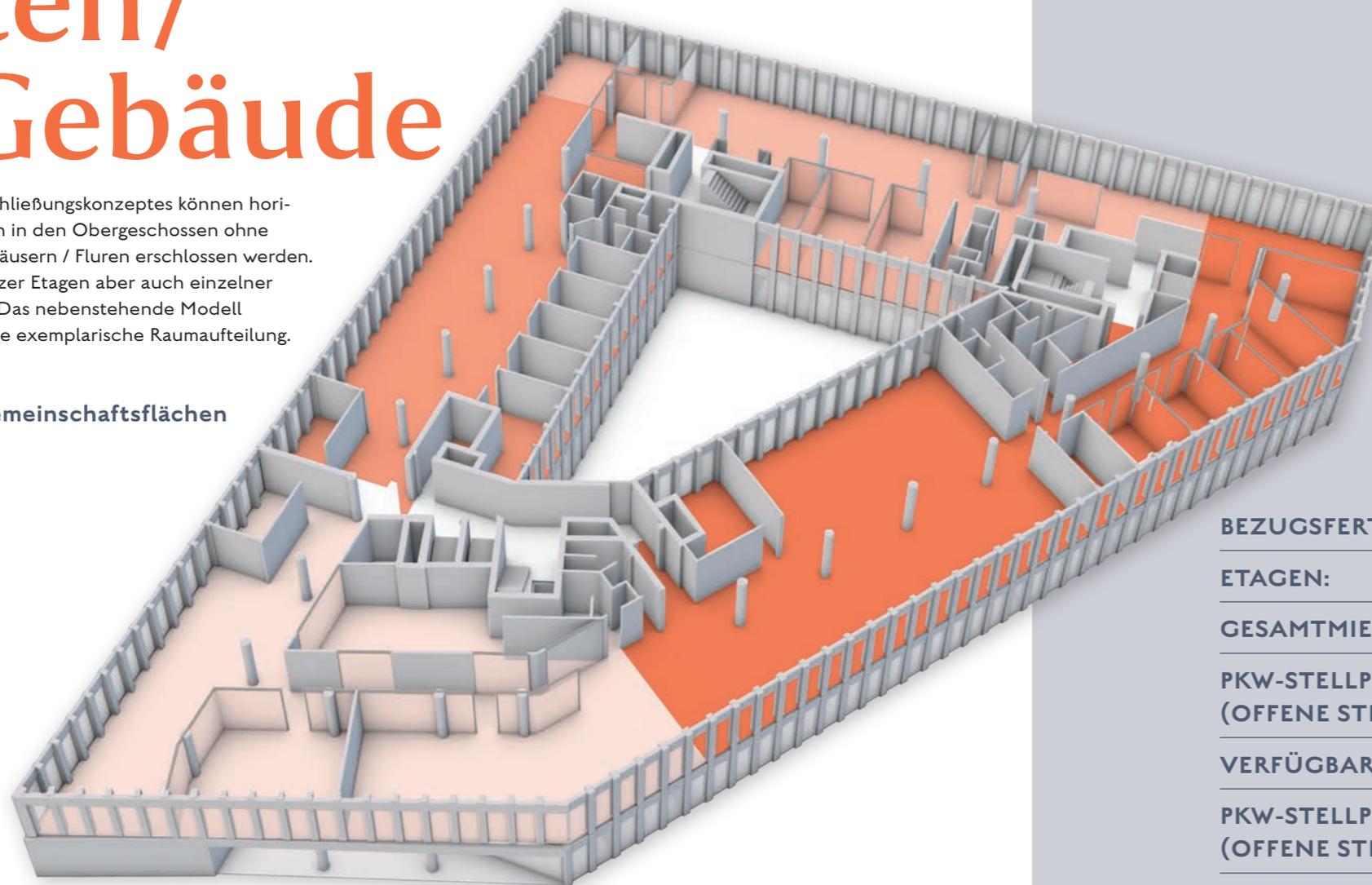
ca. 1.870 m<sup>2</sup>

### 3. OG **VERMIETET**

ca. 1.894 m<sup>2</sup>

### 4. OG **VERMIETET**

ca. 1.895 m<sup>2</sup>



BEZUGSFERTIG: ca. MITTE 2022

ETAGEN: UG BIS 5. OG

GESAMTMIETFLÄCHE (MFG I + MFG 2): ca. 9.216 m<sup>2</sup>

PKW-STELLPLÄTZE GESAMT  
(OFFENE STELLPLÄTZE & TIEFGARAGE): 109

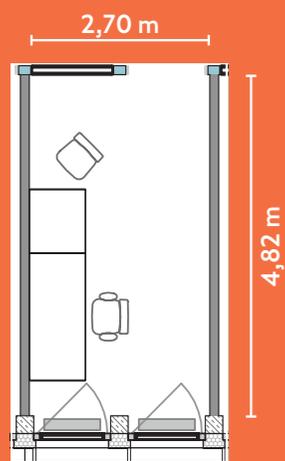
VERFÜGBARE FLÄCHE (MFG I + MFG 2): ca. 5.427 m<sup>2</sup>

PKW-STELLPLÄTZE VERFÜGBAR  
(OFFENE STELLPLÄTZE & TIEFGARAGE): 64

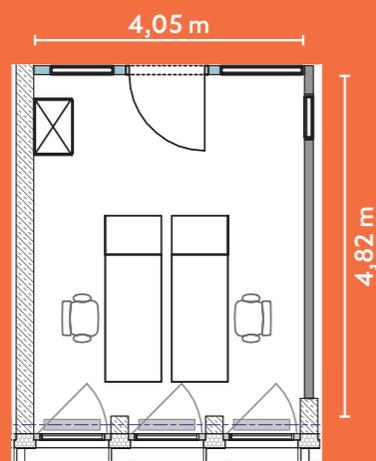
MIETER 3. + 4. OG: COCHLEAR DEUTSCHLAND



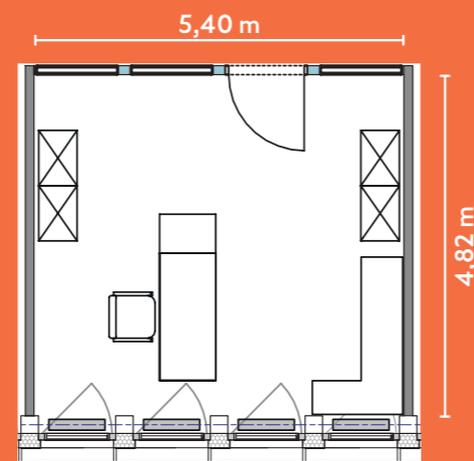
# Das Gebäude im Detail



ca. 13 m<sup>2</sup>



ca. 20 m<sup>2</sup>



ca. 26 m<sup>2</sup>

Diverse Grundrissvarianten



AUSZUG TECHNISCHER DETAILS

RAUMAUFTEILUNG AB 1,35 M MÖGLICH

DECKENHÖHE BÜROBEREICH ca. 3,00 M

KÜHLUNG UND LÜFTUNG

DOPPEL- UND HOHLRAUMBÖDEN

CAT 7 VERKABELUNG

AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ

INNENLIEGENDER BLENDSCHUTZ

ARBEITSPLATZBELEUCHTUNG

AUFZÜGE

PKW-STP MIT LADESÄULEN

FLEXIBLE GRUNDRISSVARIANTEN

FLEXIBLE GRUNDRISS FÜR IHRE  
INDIVIDUELLEN BEDÜRFNISSE

OPEN SPACE

EINZELBÜROS

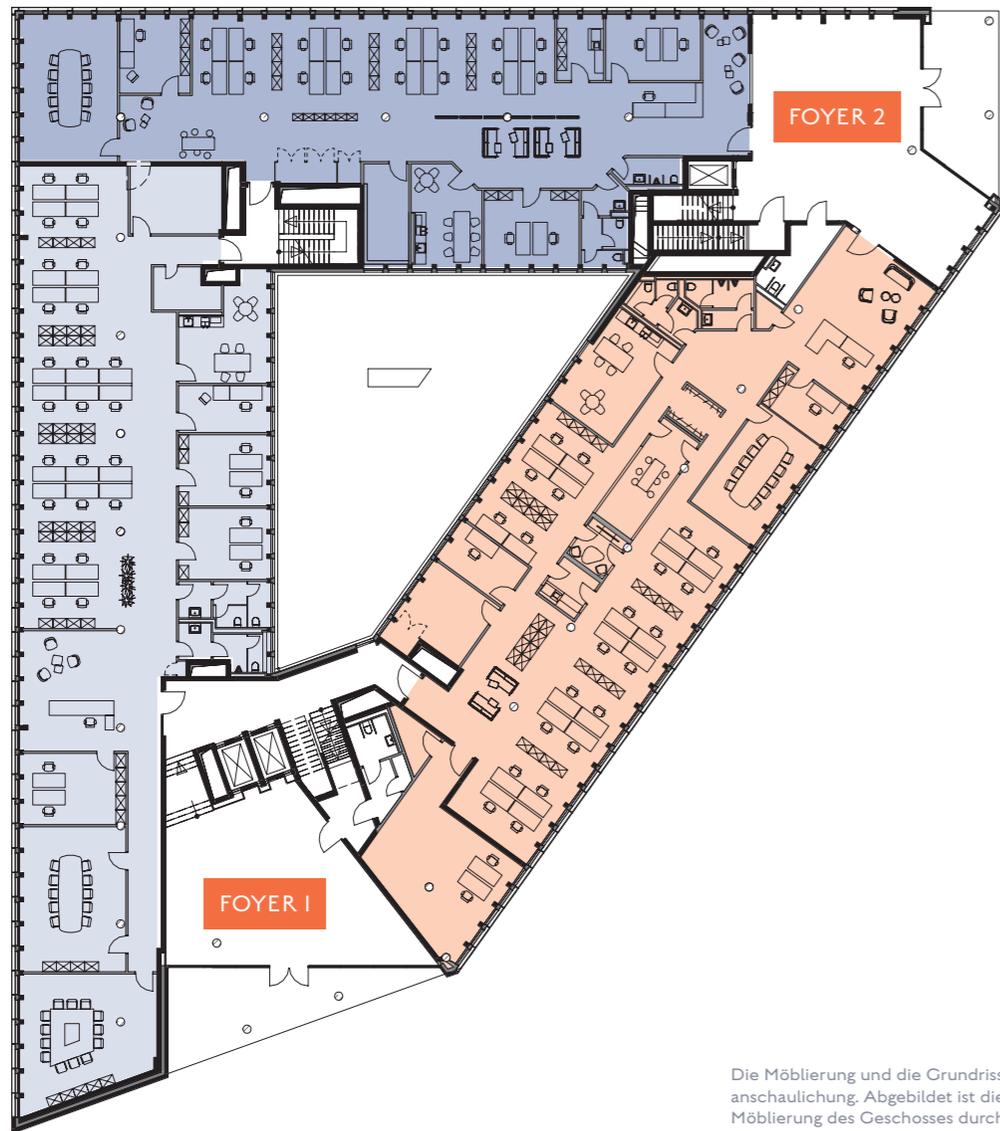
TEAMBÜROS

UMLAUF OHNE QUERUNG DES  
TREPPENHAUSES MÖGLICH

LAGERFLÄCHEN IM UNTERGESCHOSS  
UND DACHGESCHOSS

# Grundrisse

## ERDGESCHOSS



Die Möblierung und die Grundrissdarstellung dienen der Veranschaulichung. Abgebildet ist die exemplarische Nutzung und Möblierung des Geschosses durch drei Nutzer.

## REPRÄSENTATIVE EINGÄNGE



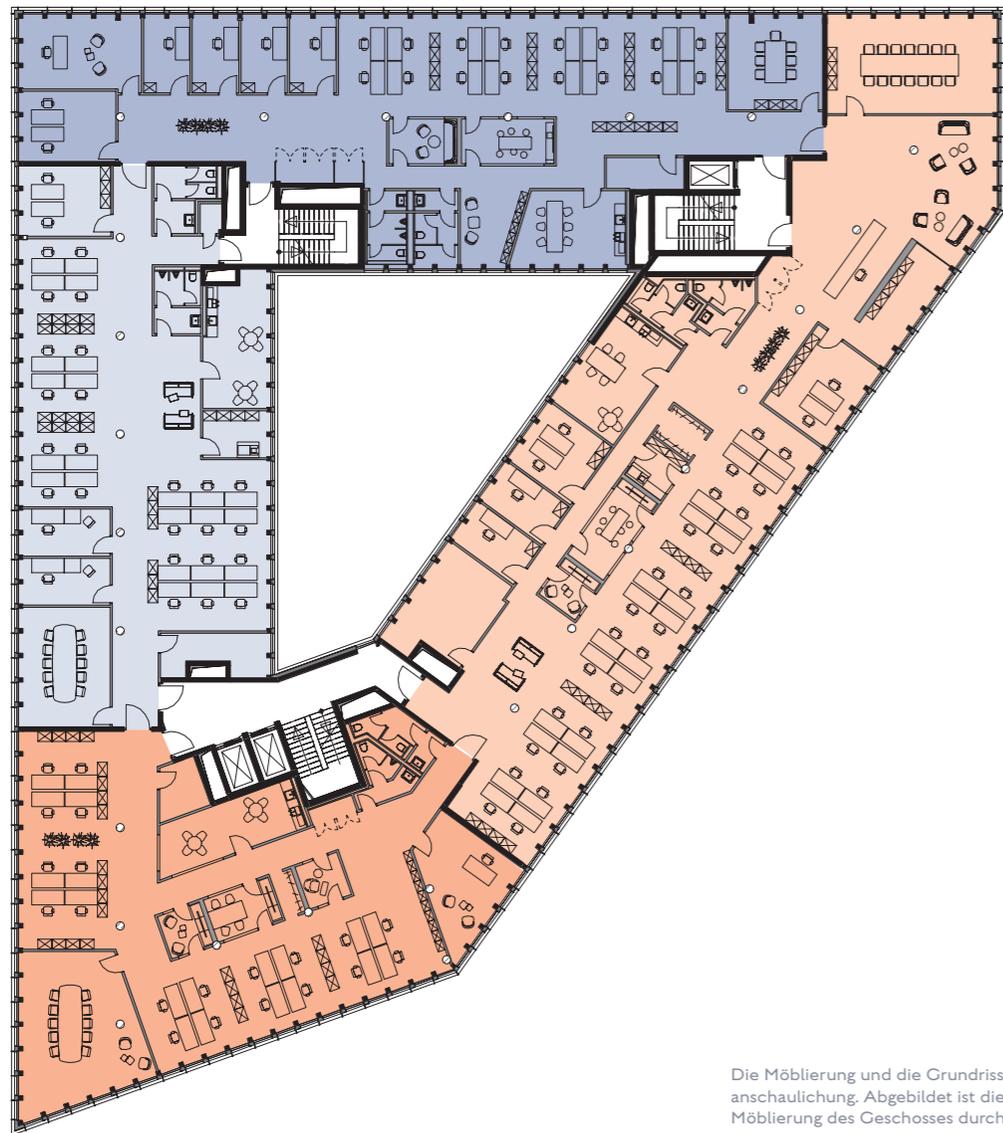
Visualisierung Foyer I

### Mietflächen

<span style="color: #e67e22;">■</span> Nutzungseinheit 2	558 m <sup>2</sup>
<span style="color: #34495e;">■</span> Nutzungseinheit 3	446 m <sup>2</sup>
<span style="color: #95a5a6;">■</span> Nutzungseinheit 4	585 m <sup>2</sup>
<b>Summe EG</b>	<b>1.589 m<sup>2</sup></b>

# Grundrisse

## I. OBERGESCHOSS



Umlauf ohne  
Querung des  
Treppenhauses  
möglich.



Die Möblierung und die Grundrissdarstellung dienen der Veranschaulichung. Abgebildet ist die exemplarische Nutzung und Möblierung des Geschosses durch einen Nutzer.



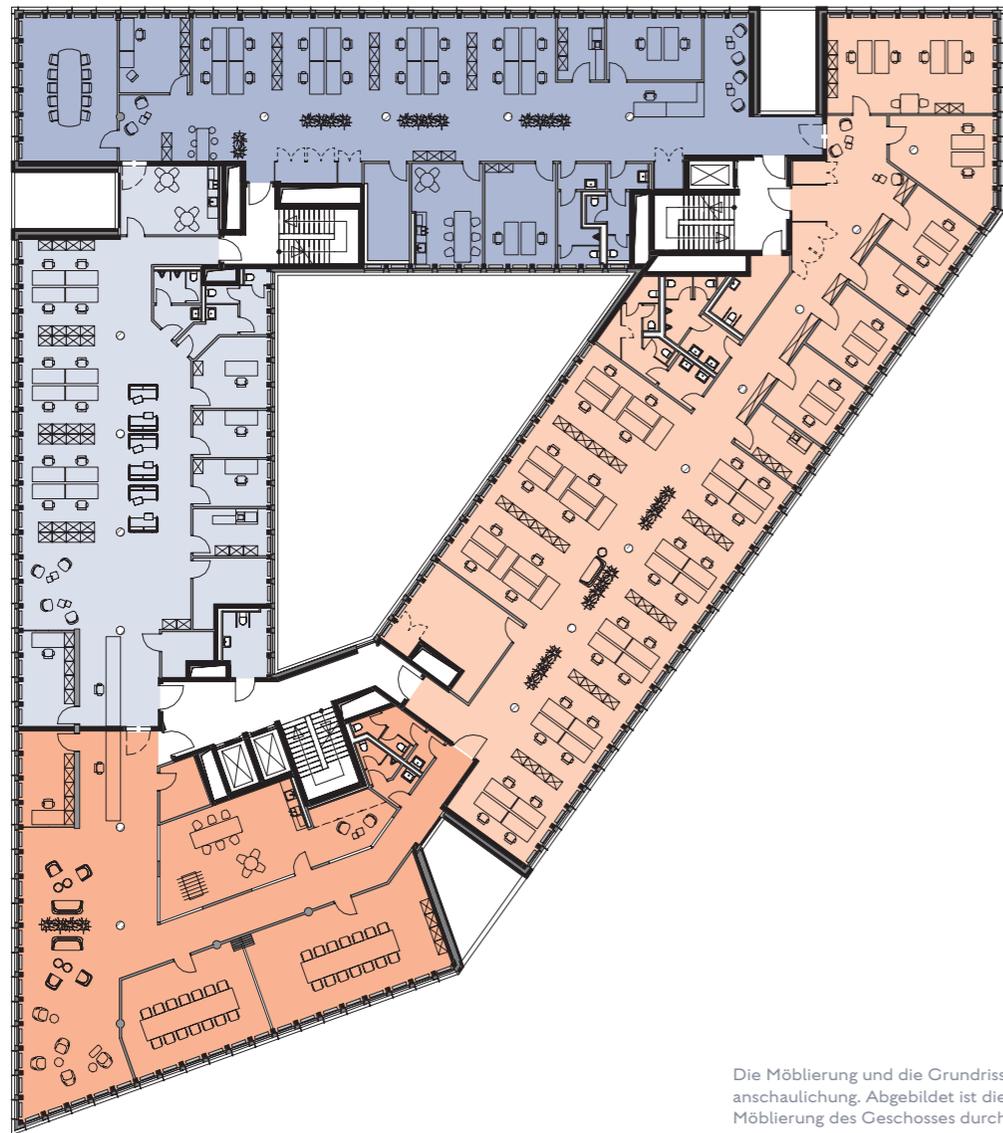
Visualisierung Open Space Büro

### Mietflächen

<span style="color: #e67e22;">■</span> Nutzungseinheit 1	424 m <sup>2</sup>
<span style="color: #f39c12;">■</span> Nutzungseinheit 2	648 m <sup>2</sup>
<span style="color: #34495e;">■</span> Nutzungseinheit 3	479 m <sup>2</sup>
<span style="color: #95a5a6;">■</span> Nutzungseinheit 4	417 m <sup>2</sup>
<b>Summe I. OG</b>	<b>1.968 m<sup>2</sup></b>

# Grundrisse

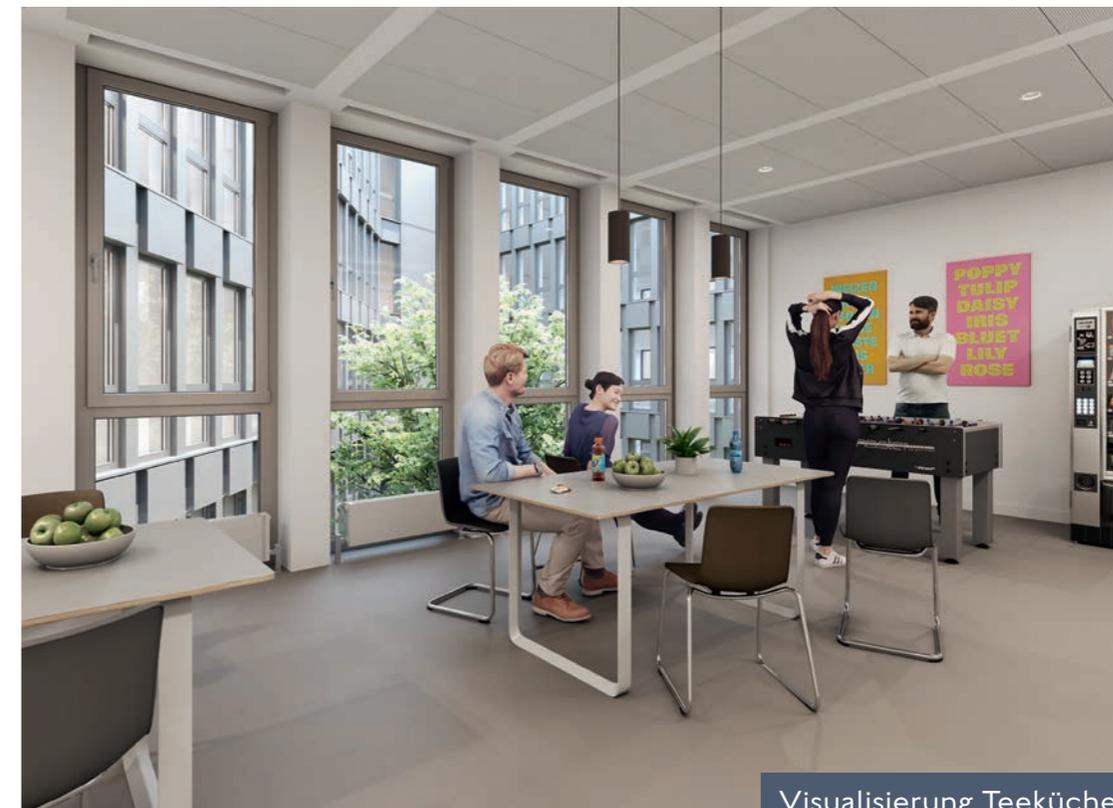
## 2. OBERGESCHOSS



Umlauf ohne  
Querung des  
Treppenhauses  
möglich.



Die Möblierung und die Grundrissdarstellung dienen der Veranschaulichung. Abgebildet ist die exemplarische Nutzung und Möblierung des Geschosses durch zwei Nutzer.



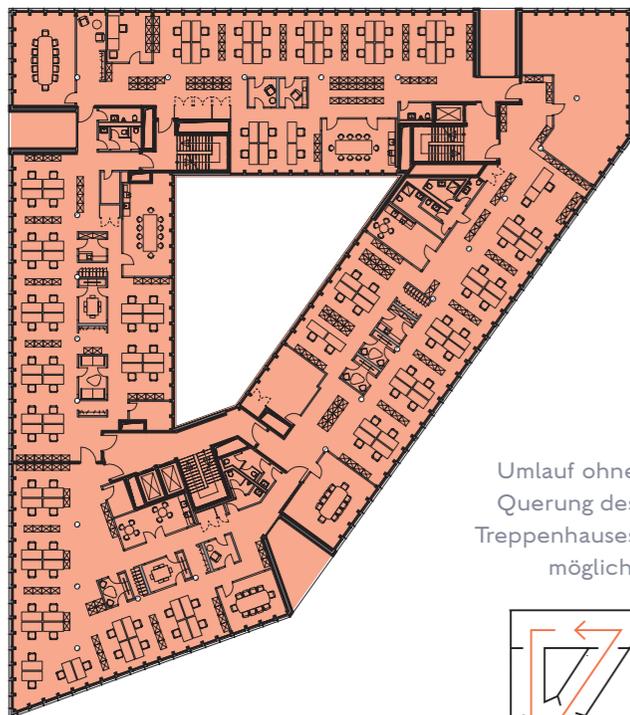
Visualisierung Teeküche

### Mietflächen

<span style="color: #e67e22;">■</span> Nutzungseinheit 1	397 m <sup>2</sup>
<span style="color: #f39c12;">■</span> Nutzungseinheit 2	637 m <sup>2</sup>
<span style="color: #3498db;">■</span> Nutzungseinheit 3	455 m <sup>2</sup>
<span style="color: #a6c9ec;">■</span> Nutzungseinheit 4	381 m <sup>2</sup>
<b>Summe 2. OG</b>	<b>1.870 m<sup>2</sup></b>

# Grundrisse

## 3. OBERGESCHOSS

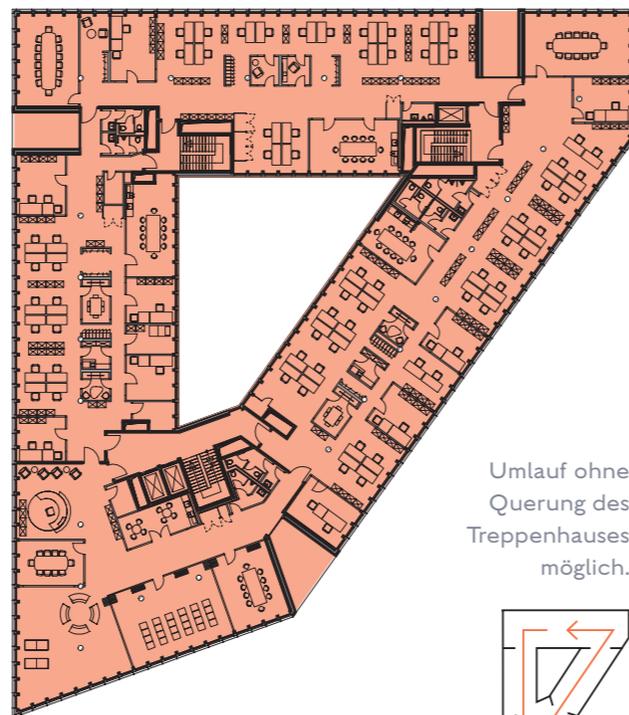


Umlauf ohne  
Querung des  
Treppenhauses  
möglich.

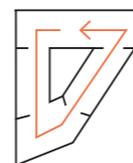


Mietflächen	VERMIETET
Nutzungseinheit 1	397 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 2	648 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 3	455 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 4	393 m <sup>2</sup>
Summe 3. OG	1.893 m <sup>2</sup>

## 4. OBERGESCHOSS



Umlauf ohne  
Querung des  
Treppenhauses  
möglich.



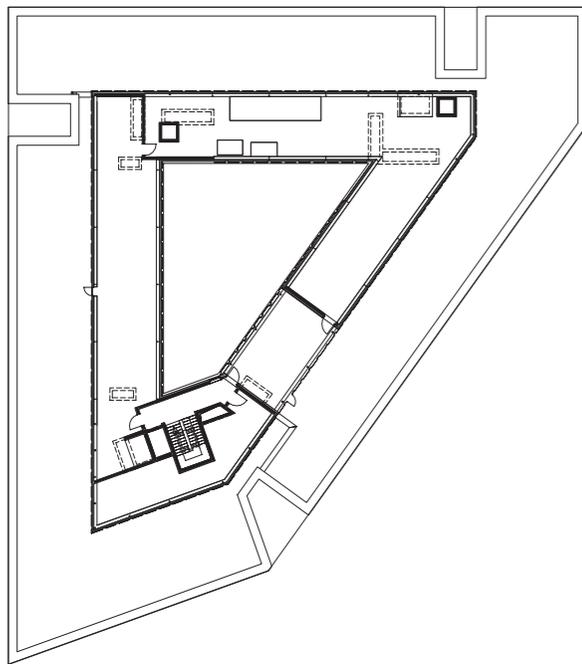
Mietflächen	VERMIETET
Nutzungseinheit 1	397 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 2	649 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 3	455 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheit 4	393 m <sup>2</sup>
Summe 4. OG	1.894 m <sup>2</sup>



Visualisierung Konferenzraum

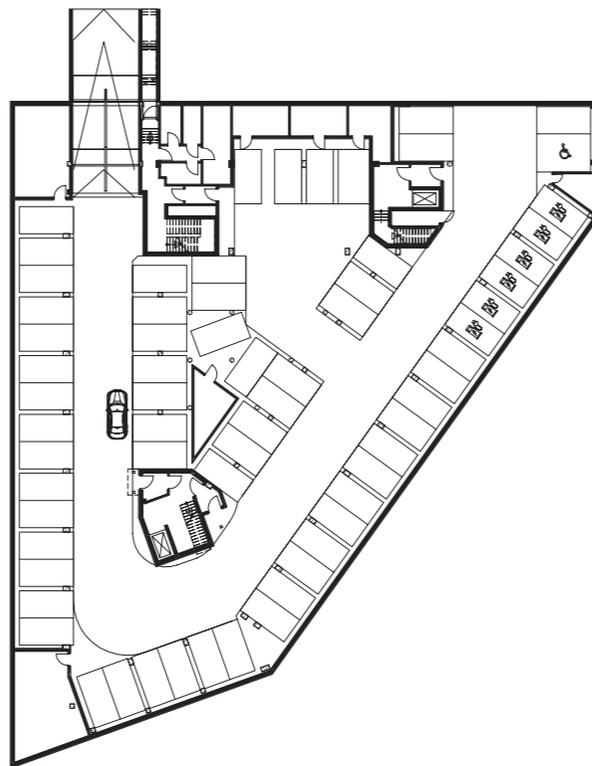
# Grundrisse

5. OBERGESCHOSS  
/ TECHNIKGESCHOSS



Mietflächen	
Lager 5. OG	68 m <sup>2</sup>

UNTERGESCHOSS  
/ TIEFGARAGE



Mietflächen	
Diverse Abstellflächen UG	130 m <sup>2</sup>



## TORHAUS EXPOPARK

ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST.

# Einblicke

Das Torhaus Expopark stellt mit seiner differenzierten Kubatur und seiner eleganten, offenen Fassade einen charaktvollen, urbanen Baustein in exponierter Lage am Expo Gelände dar. Sichtbetonflächen und Einschnitte im Zusammenspiel mit der feingliedrigen Metallfassade schaffen aus jeder Perspektive einen spannungsvollen Auftritt.

**ARCHITEKTEN BKSP GRABAU OBERMANN  
RONCZKA UND PARTNER MBB**

Das Torhaus Expopark ist ein modernes Bürogebäude, das den aktuellen energetischen Standards entspricht, und mit einer maßgeschneiderten Anlagentechnik Energieeffizienz und Komfort nachhaltig verbindet.

**DELTA ENERGIE GMBH & CO. KG**

”

Der Anspruch an die technische Gebäudeausstattung von Büroimmobilien steigt stetig. Im Torhaus Expopark wurde eine moderne Bürolandschaft mit Glasfaserverkabelung, Kühldecken und außenliegendem Sonnenschutz geschaffen. Die zukünftigen Mieter erhalten neben einer soliden Bauweise des Gebäudekörpers einen hervorragenden Komfort innerhalb des Gebäudes.

**TIGEV ENGINEERING GMBH**

”  
Die geplante Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, ebenso wie der gestaltete und begrünte Innenhof mit seinem Solitärbaum, bieten den künftigen Arbeitsplätzen einen ansprechenden Blick.

**ADAM U. ADAM GBR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA** “

# DELTA BAU

## **Projektsteuerer**

Delta Bau AG  
Hohenzollernstraße 27 · 30161 Hannover  
[www.deltabau.de](http://www.deltabau.de)

## **Bauherr**

Projektgesellschaft GmbH & Co – Mailänder Straße – KG  
Hohenzollernstraße 27 · 30161 Hannover

## **Vermietung**

Delta Domizil GmbH  
Hohenzollernstraße 27 · 30161 Hannover

Tel 0511 2 80 06-24  
[office@deltadomizil.de](mailto:office@deltadomizil.de)  
[www.deltadomizil.de](http://www.deltadomizil.de)

Alle Angaben vorbehaltlich Planungsänderungen,  
Irrtümer und Druckfehler.