



**CMde**  
PRÄZISE IM DETAIL  
KOMPETENT IM GANZEN

# WORK.MEET. EAT.ENJOY!

WILLKOMMEN  
IM PARTNER-PORT  
IN WALLDORF



PARTNER PORT



PARTNER PORT



# DER PARTNER-PORT IN WALLDORF



PARTNER PORT



# AT A GLANCE

Seit 1999 beheimatet der Partner-Port, aufgrund seiner Nähe zur SAP, das „who is who“ der IT Branche. Mieter der ersten Stunde, wie z.B. IBM, blicken auf ein Viertel Jahrhundert erfolgreicher Zusammenarbeit am Standort zurück und erfinden sich, wie auch der Partner-Port selbst, immer wieder neu. Gemeinsam mit den Bestandsmietern und neuen Mietpartnern entwickelt sich der Partner-Port stetig weiter und bietet einen Ort, an dem die Unternehmen zusammenkommen, arbeiten und sich vernetzen.

**Standort**

Baden-Württemberg  
Rhein-Neckar-Kreis  
„SAP“-Stadt Walldorf

**Adresse**

Altrottstraße 31, 69190 Walldorf

**Baujahr**

Partner-Port 1999, Office-Port 2002

**Gesamtmietfläche**

Partner-Port ca. 30.000 m<sup>2</sup>, Office-Port ca. 3.000 m<sup>2</sup>

**Flächen**

ab 30 m<sup>2</sup> bis zum Großraumbüro mit 1.000 m<sup>2</sup>

**Anzahl Mieter**

ca. 80

**Namhafte Mieter**

Google Germany GmbH, Hewlett-Packard GmbH, IBM Deutschland GmbH, Microsoft Deutschland GmbH, TS-Steeltrade GmbH, T-Systems International GmbH, Vistex GmbH, Hitachi Vantara GmbH, XFT GmbH

**Zentraler Fullservice**

Restaurant und Cafébar, Catering- und Etagenservice, Poststelle, Rezeption u.v.m.

**PKW-Stellplätze**

1.200 Stellplätze im angrenzenden Parkhaus, 85 Besucherparkplätze

PARTNER PORT



# LOCATION



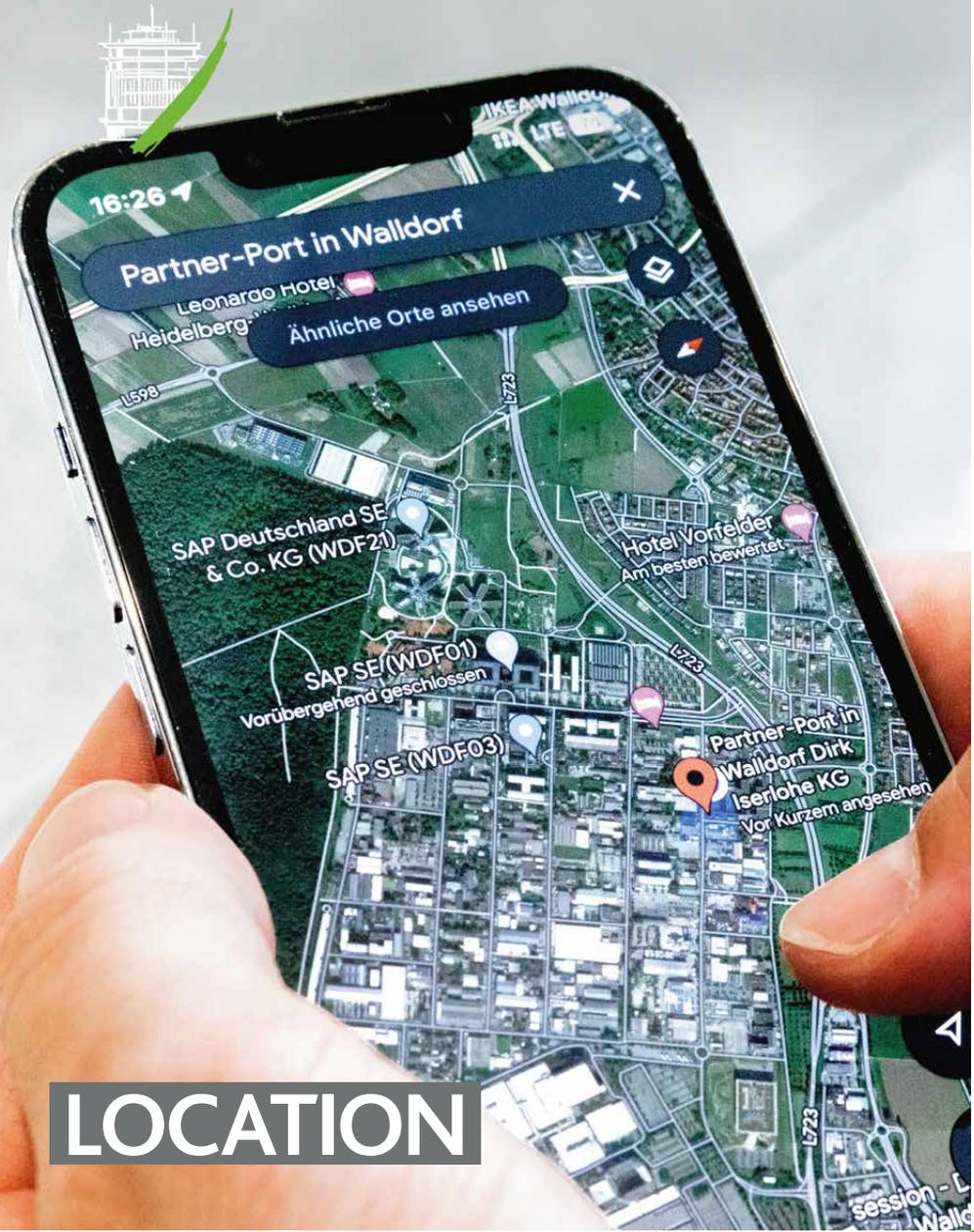
„Waldorf ist die Kleinstadt mit der höchsten Lebensqualität in Baden-Württemberg.“

Website der Stadt Waldorf



STADT WALLDORF

## PARTNER PORT



LOCATION



### Lage Walldorf

Die Stadt Walldorf liegt in Baden-Württemberg. Sie gilt unter anderem wegen der äußerst günstigen Lage am Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen, als hervorragender Wirtschaftsstandort. Das große Industriegebiet im Süden und das Gewerbegebiet im Westen beherbergen neben vielen Großunternehmen, wie der internationalen Unternehmenszentrale des Software-Herstellers SAP oder den Heidelberger Druckmaschinen (im angrenzenden Wiesloch), auch zahlreiche mittelständische und kleine Betriebe – einige davon sind wenig bekannte „Global Player“.



### MIV-Erreichbarkeit

- Nord-Süd-Autobahn 5 in Richtung Frankfurt/Kassel bzw. Karlsruhe/Basel (Anschluss Walldorf/ Wiesloch): 3 Minuten
- Autobahnkreuz Walldorf (A5/A6): 8 Minuten
- Heidelberg: 15 km
- Mannheim: 20km



### ÖPNV

- Bahnhof Walldorf-Wiesloch: 12 Minuten mit dem Bus.
- Der Busverkehr innerhalb von Walldorf ist kostenlos.
- Bushaltestelle: 2 Minuten Fußweg



### Flughäfen

- Flughafen Frankfurt am Main: 95 km
- Flughafen Stuttgart: 121 km

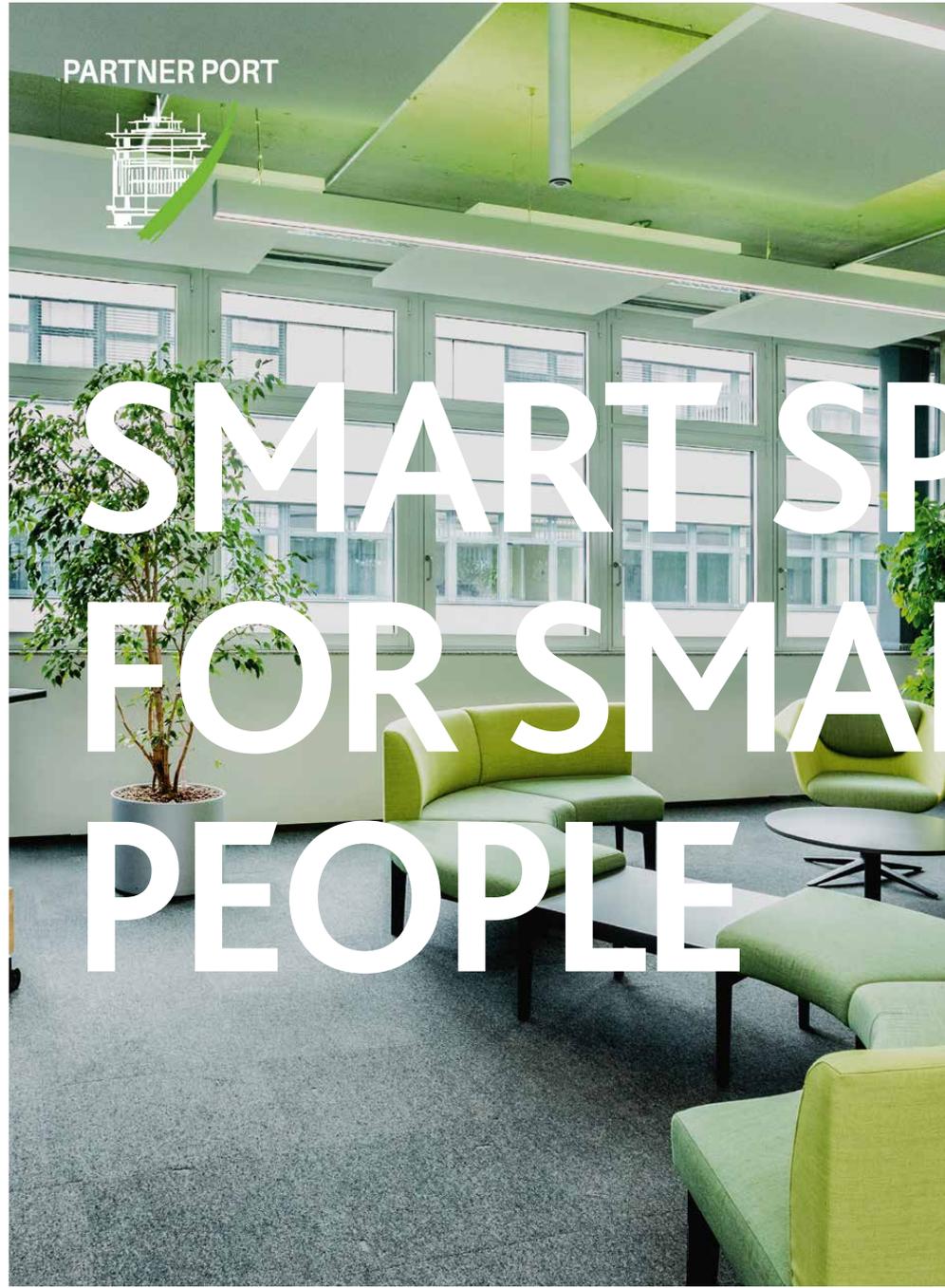


**Wussten Sie schon?** Die Steuereinnahmen machen Walldorf zu einer der reichsten Gemeinden Deutschlands. Die Gewerbesteuer ist mit einem Hebesatz von 265 Prozent die niedrigste in Baden-Württemberg.

PARTNER PORT



# SMART SPACES FOR SMART PEOPLE



PARTNER PORT



„Der Partner-Port ist der ideale Bürostandort, weil wir ein Gefühl der Verbundenheit und Unterstützung schaffen, das unser Zusammenleben bereichert und uns gegenseitig stärkt.“

Nina Barkow  
People Experience Manager  
Nativion GmbH



PARTNER PORT



„Die Location unseres IBM Innovation Centers for SAP Solutions im Partner-Port bietet uns aufgrund der Nähe zu SAP eine ideale Basis für eine enge und strategische Zusammenarbeit. Wir sind stolz darauf, auf 50 Jahre IBM SAP Historie zurückzublicken und heißen interessierte Kunden und Partner gerne bei uns im Center willkommen.“

Tanja Scheller  
Director IBM Innovation Center for SAP® Solutions  
IBM Deutschland GmbH



PARTNER PORT



„Der Partner-Port ist der ideale Bürostandort, weil er nahezu alles bietet, was eine Büro-Infrastruktur hergeben kann: von Autobahnanbindung, Parkhaus, eigene Poststelle bis hin zu offenen Büros und die enthaltene Kühlung.“

Eric Schroth  
CFO  
TS Steel Trade GmbH



PARTNER PORT



**EXZELLENTER  
FULLSERVICE**

-  Restaurant und Cafeteria inkl. Innenhof mit 200 Sitzplätzen, auch für Meetings und Events nutzbar
-  Zentrale Poststelle
-  24h-Bewachung
-  Rezeption mit Zugangskontrollsystem
-  Diverse Konferenz- und Besprechungsräume digital buchbar
-  Catering- und Etagenservice
-  Besucherparkplätze
-  Mieternahes Objektmanagement
-  Hausmeisterdienste
-  Duschräume
-  Diverse Präsentationsflächen
-  Repräsentativer Eingangsbereich
-  Lounge-Bereiche als Rückzugsmöglichkeit und Meeting-Point
-  Hotelinspiriertes Design

PARTNER PORT



**RESTAURANT**



PARTNER PORT



**INNENHOF**

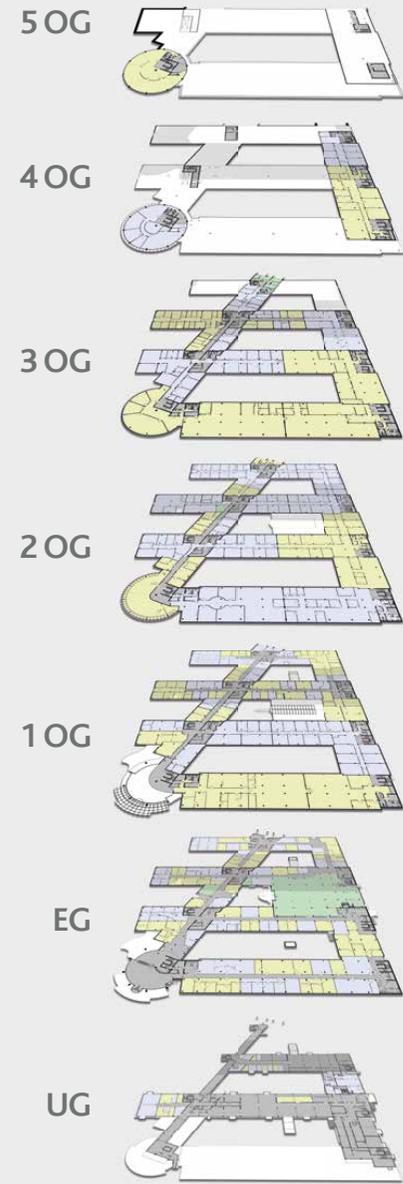


PARTNER PORT



# BAUTEILE UND ETAGEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



PARTNER PORT



# FACTS





# GEBÄUDEBESCHREIBUNG UND TECHN. ANLAGEN

## **Aufzüge**

- Behinderten-/rollstuhlgerechte Aufzüge in den Treppenhäustürmen

## **Park- und Stellplätze/ Außenanlagen**

- 1.200 teils ebenerdige, offene und überdachte Parkplätze für Mieter im Parkhaus
- 85 Besucherparkplätze
- zusätzliche, überdachte Fahrrad- und Motorradabstellplätze
- Außenbeleuchtung, Schrankenanlagen zu den Stellplätzen/Parkhaus

## **Gebäuderaster**

- flexible Trennwandsysteme
- alle 1,25 Meter teilbar, Raumtiefe 7,30 m
- lichte Raumhöhe 3,00 m entsprechend Arbeitsstättenrichtlinien

## **Fassade**

- wärmegeämmte, hinterlüftete Fassade, alternativ als curtain-wall mit Wärmeschutzverglasung in thermisch getrennten Alu-Profilen; Nord-Ost-West-Südfassade mit außenliegendem Sonnenschutz und individuelle Steuermöglichkeit

## **Heizung/Kühlung: Büroräume und allgemeine Räume**

- mechanische Be- und Entlüftung mit unterstützender Kühlung
- Serverräume

## **Brandmeldeanlage**

- komplette Innenraumüberwachung mit Brandmeldern (Decke/Boden)

## PARTNER PORT



### **Sicherheit**

- Zugangskontrolle zum Gebäude (Haupteingang mit Kontrollsystem)
- Sicherheitszentrale mit 24-Stunden-Service und Videoüberwachung der Außenhaut
- Einbruchmeldeanlage mit Überwachungsfunktion an allen Türen im Objekt und Fenstern im Erdgeschoss

### **Ausstattung pro Arbeitsplatz**

- Eine Unterflurdose mit 9 Einheiten für EDV-Anschlussbuchsen
- Strom, Telefonendgerät, SAT-Anschluss pro Mieteinheit
- Bildschirmtaugliche Arbeitsplatzbeleuchtung mit 500 lux



**Ökostromanteil:** Der aktuelle Bezugsanteil vom Ökostrom im Verhältnis des gesamten Strombezuges des Partner Ports beläuft sich auf ca. 60%, eine Umstellung auf einen Regionalen Stromzulieferer mit einem 100%igen Ökostromanteil, befindet sich aktuell im Vertragslauf.



**Moderne Automatisierungs- und Regelungstechnik:** Im gesamten Partner Port sind moderne Automatisierungs- und Regelungstechniken verbaut, welche das Zusammenspiel zwischen Beleuchtung, Heizung, Lüftung und Jalousien miteinander verknüpft und lediglich nach Anforderung und technischer Sensorik reagiert, um so den Energieverbrauch des Gebäudes zu optimieren.

### **Datennetz-Infrastruktur**

*allgemein:*

- zwei Standleitungen zu SAP
- Highspeed-Glasfaserverkabelung

*vertikal:*

- Backbone in Lichtwellenleiter-Technik als FDDI-Doppelring
- Anschluss an SAP-Netz, gemäß Sicherheitsstandards SAP

*horizontal:*

- Etagen-Verteiler mit Bridges für Ankopplung an das Backbone
- Strukturierte sternförmige Verkabelungen der Datenleitungen mindestens Kategorie 5, in Teilen Kategorie 7 nach ISO 1815 von den jeweiligen Mietern zugehörigen Datenschränken.

PARTNER PORT



NICE TO  
MEET YOU



## PARTNER PORT



Im Erdgeschoss, zentral gelegen im Bauteil B, können unsere 4 Konferenzräume gemietet werden.

### Grundausstattung:

- Dimmbare LED-Beleuchtung
- Innen- und Außen-Verschattung
- Zugang mit Zugangskarte

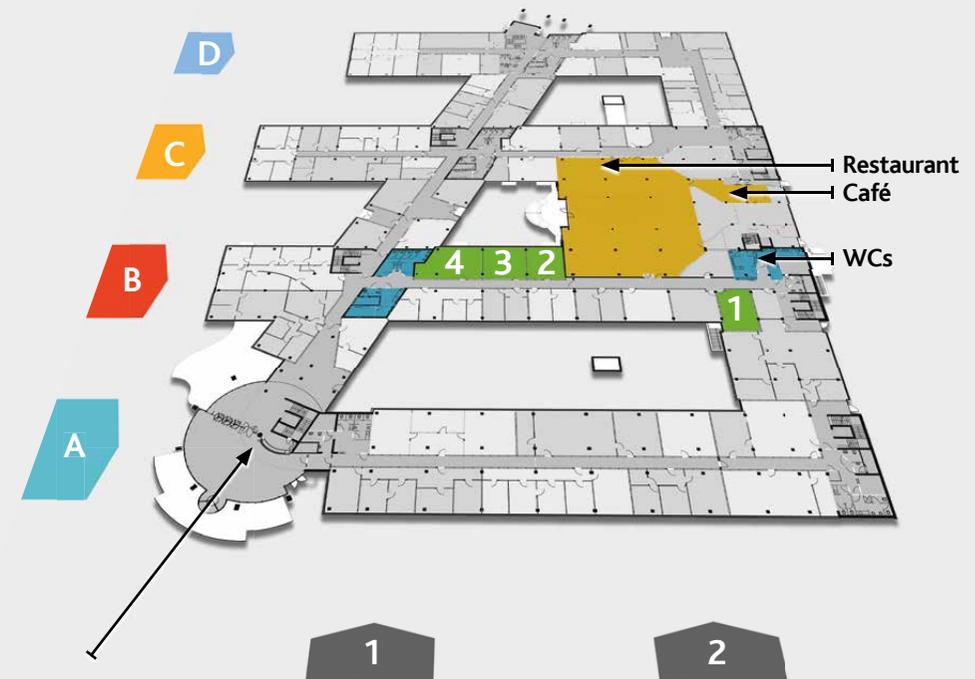
### Internetanbindung in allen Konferenzräumen:

- Free-WLAN inklusive, Login über „echt WLAN“ bis zu 100 Mbit/sec, kein Passwort erforderlich.
- Ein zweites WLAN mit Passwort ist vorhanden, das Passwort erhalten Sie bei der Security.
- Zusätzlich am Rednerpult bzw. im Bodentank je Raum ein fester Internetanschluss über Netzwerkstecker RJ45 zum Anschluss eines Gerätes. Geschwindigkeit bis zu 100 Mbit/sec.

### Toiletten

- Die Toiletten befinden sich in unmittelbarer Nähe: am Anfang des Flurs neben Konferenzraum 4 und am Ende des Flurs schräg gegenüber Konferenzraum 1.

# GESCHOSSPLANUNG KONFERENZRÄUME



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

### Zusätzlich anmietbar über die Sicherheitszentrale:

- 80 Zoll LED Display, Anschluss für HDMI, VGA, DVI, mobil
- Moderationskoffer mit Moderationskarten (versch. Farben), Board- und Flipchart-Marker (versch. Farben), Pinnadeln (versch. Farben), Klebestift, Papierschere, Klebeband und Markierungspunkte
- Beamer mobil außerhalb der Konferenzräume
- Telefonspinne, drahtloses Dect-Audio-Konferenzsystem

### Verpflegung

- Das Café und das Restaurant sind gleich nebenan.

## PARTNER PORT



**Konferenzraum 1:** ca. 48 m<sup>2</sup>  
Bestuhlung: U-Form 18 Personen

### **Ausstattung:**

- Beamer mobil, mit folgenden Anschlüssen: HDMI, VGA, Audio
- Feste Leinwand motorisiert, Bedienung über Lichtschalter
- Flipchart inkl. Stifte und Papier
- Whiteboard inkl. White-Boardstifte
- Telefon



**Konferenzraum 2:** ca. 46 m<sup>2</sup>  
Bestuhlung: U-Form 16 Personen

### **Ausstattung:**

- Beamer fest an der Decke, mit folgenden Anschlüssen: HDMI, VGA, USB, Audio.
- Feste Leinwand motorisiert, Bedienung über Lichtschalter
- Flipchart inkl. Stifte und Papier
- Whiteboard inkl. White-Boardstifte
- Pinnwand
- Telefon



**Konferenzraum 3:** ca. 56 m<sup>2</sup>  
Bestuhlung: Parlament 32 Personen

### **Ausstattung:**

- Beamer fest an der Decke, Anschluss über Medientableau für HDMI, VGA, DVI
- Feste Leinwand
- Funk-Mikrofon, Ton über Lautsprecher Klinke 3,5mm, Bedienung über Medientableau
- Flipchart inkl. Stifte und Papier
- Telefon
- Telefon



**Konferenzraum 4:** 75 m<sup>2</sup>  
Bestuhlung: Parlament 40 Personen

### **Ausstattung:**

- Beamer fest an der Decke, Anschluss über Medientableau für HDMI, VGA, DVI
- Feste Leinwand motorisiert, Bedienung über Lichtschalter
- Funk Mikrofon, Ton über Lautsprecher, Bedienung über Medientableau
- Flipchart inkl. Stifte und Papier
- Pinnwand
- Telefon

**Konferenzraum 3 und 4:** 130 m<sup>2</sup>  
Bestuhlung: Parlament 80 Personen

Beide Konferenzräume werden zusammgelegt, die Trennwand geöffnet  
Ausstattung: wie Konferenzraum 3

# KONFERENZRÄUME

PARTNER PORT



„Die Corona-Pandemie und die zunehmende Digitalisierung und Mobilisierung der Arbeitswelt revolutionieren die Bürowelten und fordern eine grundlegende Neuausrichtung der Büroflächen. Viele unserer Mieter bauen daher ihre Mietfläche um und statten diese vollständig neu aus: flexibel, offen, kommunikativ und hochwertig sind die neuen Konzepte für eine zeitgemäße Arbeitswelt. Der Partner-Port folgt diesem Trend. Damit bleiben wir weiterhin ‚the place to work, the place to be‘ in Walldorf und Umgebung.“

„Die Zukunft der Arbeit wird von zwei großen Trends geprägt, die die Arbeitsplätze, die Belegschaft und die Art der Arbeit verändern. Der erste Trend ist der zunehmende Einsatz von Technologien wie künstliche Intelligenz (KI), maschinelles Lernen und Robotik am Arbeitsplatz. Der zweite Trend ist das hybride Arbeiten von zuhause, vom Büro oder unterwegs. Genau aus diesem Grund erweitern wir stetig unser Serviceangebot im Partner-Port, unter anderem mit einem Kreativraum, Videostudio, Videokonferenzraum und Clubraum für Events. So schaffen wir einen Mehrwert, der das ‚klassische‘ Büro in Zukunft zum ‚dritten Ort‘ werden lässt.“

”



*Petra Gradelewski  
Bereichsleiterin  
Architektur &  
Projektmanagement*



*Frank Röhlings  
Geschäftsführender  
Gesellschafter*

**THE FUTURE  
OF WORK**

PARTNER PORT



# STILL PREFER HOME-OFFICE?



PARTNER PORT



**WERDEN SIE  
EIN TEIL VOM  
PARTNER-PORT  
IN WALLDORF!**



**CMde**  
PRÄZISE IM DETAIL  
KOMPETENT IM GANZEN

# KONTAKT

**Andreas Keil**

*Vermietungs- und  
und Objektmanagement*

ak@centermanager.de

Telefon +49 30 5210 701-48

Mobil +49 162 649 5079

*Adresse für dieses Objekt*

CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH

Altrottstraße 31

69190 Walldorf

CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH

Köln/Berlin

Unternehmenssitz Köln:

Aachener Straße 1053-1055, 50858 Köln

Niederlassung Berlin:

Regattastraße 269, 12527 Berlin

info@centermanager.de