

Büroeigentum in Mönchengladbach Nordpark

bob bienen+partner

Sichere
Vermögensbildung
für Unternehmer
mit Weitsicht

Beste Arbeitsumgebung
In bester Lage mit BOB



bob ist smart, sehr smart

bob bienen+partner

BOB steht für Balanced Office Building

- + Mit DGNB Umweltsiegel mit Gold ausgezeichnet
- + Sehr hohe Energieeffizienz inkl. Festpreisgarantie
- + Sehr hohe Wertstabilität durch innovativste Bauweise
- + Fortschrittlichste und nachhaltigste Gebäudetechnik
- + Bahnbrechende Raum-Gestaltungsmöglichkeiten
- + Herausragende Innen- und Außenarchitektur

MG Nordpark So geht Standort

- + Sehr gute Infrastruktur mit direkter Nähe zu Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken bis hin zum Zahnarzt
- + Nur 800 m bis zur A61 und in wenigen Minuten in die Innenstadt
- + Etablierter Bürostandort mit angesehener Unternehmenslandschaft



Gewerbeigentum? Gerade jetzt

- + Profitieren Sie vom historischen Zinstief
- + Heute selber nutzen und morgen vermieten
- + Eigentum statt Miete als renditestarke Altersvorsorge

**Willkommen auf
der Gewinnerseite**

Zwei starke Partner



Das Zusammenspiel macht's:

Gerade wir ,als Team' wissen, wie sehr sich die Bürolandschaft in den letzten Jahren entwickelt hat.

Wir wissen auch, dass diese Entwicklung noch lange nicht ihr Ende gefunden hat.

Und wir als bienen+partner haben verstanden, dass gewerbliches Eigentum eine herausragende Nische für Unternehmer und Investoren geworden ist. Wir haben diese Nische quasi entwickelt.

Sie zahlen nicht mehr als für ein Mietobjekt. Gerade in heutigen Zeiten. Gleichzeitig erlangen Sie wertvolles Eigentum. Es ist wie ein doppelter Boden für die Zukunft, solange die Parameter stimmen.

Und hier stimmen sie.

Das Zusammenspiel aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit hat uns überzeugt, gemeinsam mit bob das Segment der Büroimmobilien zum Kauf zu eröffnen.

Das Paket greift. Es ist nach oben hin durchdacht und offen, nach unten hin perfekt entwickelt und belastbar. Es ist einzigartig. Entwickelt in Mönchengladbach und Aachen, basierend auf jahrelanger Forschungsarbeit eines markterprobten und interdisziplinärem Teams mit und in direkter Nähe zur RWTH Aachen. Vielfach ausgezeichnet.

Und genau das qualifiziert es zu einem Konzept, das wir unseren Kunden anbieten möchten, wenn es heißt: Kaufen Sie Ihr Büro mit uns und bob, es lohnt sich. Heute, morgen und in jeder Zukunft.

Interesse? Wir kommen gerne auf den Punkt.

Das Produkt



Keine halben Sachen, an keiner Stelle:

Neben modernster Gebäudetechnik, qualitativ hochwertigster Bauweise und einer optimalen Lage spielt ein Begriff im Segment Gewerbeigentum eine sehr entscheidende Rolle:

Drittverwendbarkeit.

Nur mit ihr, kann für unsere Kunden sicher gestellt werden, dass gewerbliches Eigentum ‚lebendig‘ bleibt, dauerhaft wertstabil. Denn nur eine Büroeinheit, die mit den Anforderungen seiner Nutzer mithalten kann, ist in unseren Augen ein gute Büroeinheit, in die es zu investieren lohnt.

Unter dieser Prämisse entsteht der BOB der Zukunft in Mönchengladbach Nordpark.

Auf fünf perfekt durchdachten Etagen entstehen insgesamt 15 Büroeinheiten in optimal ausbalancierten Größen von 218qm bis 831qm.

Unsere Käufer können ihre Raumaufteilung selber vornehmen oder zwischen drei Best-Practice-Varianten entscheiden.

Dabei bleiben unsere Kunden jedoch immer flexibel. Denn durch einzigartige Wandkonzeptionen und innovativste Leitungsverlegungen (wir verlegen keine Leitungen in den Wänden), ist ein nachträglicher Umbau ohne hohe Kosten jederzeit möglich.

Und wo Ihre Büroeinheit räumlich aufhört, da ist noch lange kein Service- und Konzeptende in Sicht. Neben nachhaltigen Mobilitätskonzepten für Mitarbeiter und Kunden wird an alles gedacht.

Und wenn wir von ‚Alles‘ sprechen, dann meinen wir es auch so.

Überzeugen Sie sich gerne.

Das Konzept

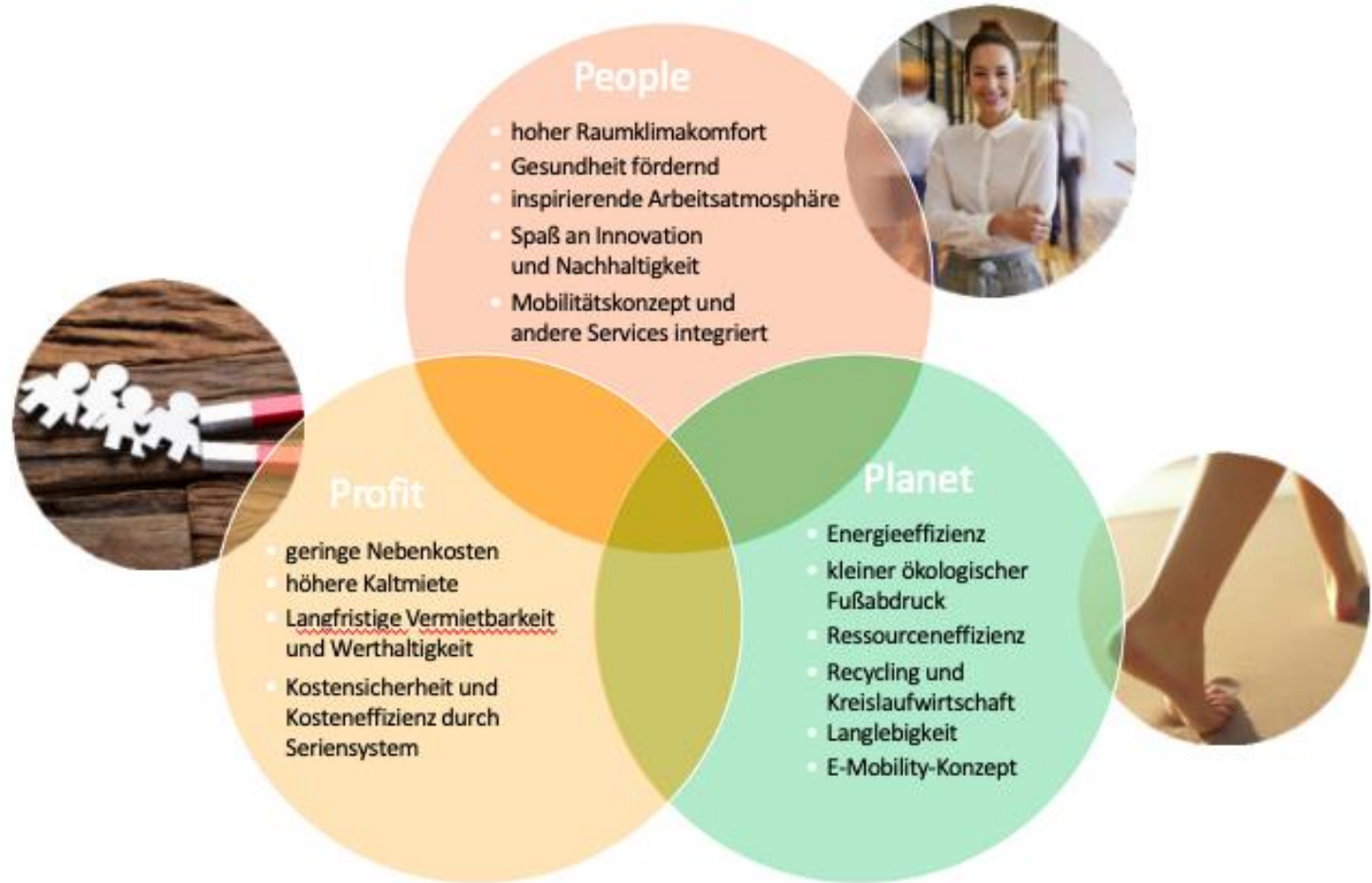
So einfach BOB klingt, so komplex ist das Thema Arbeiten der Zukunft.

Neben bahnbrechenden digitalen Entwicklungen besticht bob zudem über das Zusammenspiel aus Mensch, Planet und Profit, das in einen zielgerichteten Fokus gebracht wird.

Das Ergebnis zeigt, dass es funktioniert.

BOB.Krefeld:

- 24 kWh/m² Endenergie
- 0 kWh/m² Primärenergie



Die Lage

Das BOB-Bürogebäude entsteht am begehrten Bürostandort Nordpark in direkter Nachbarschaft zum Borussia-Park, Sparkassen Park und Finanzamt. Die Autobahnauffahrt MG-Holt zur A61 befindet sich in nur ca. 800 m Entfernung. In unmittelbaren Umfeld befinden sich namhafte Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Mode, Finanzen, Call-Center, Frischemarkt, Drogeriemarkt sowie diverse Gastronomiebetriebe.

Städte

Mönchengladbach-City	5 km
Krefeld	29 km
Düsseldorf	36 km
Roermond	37 km
Köln	62 km
Köln	64 km

Autobahnanbindungen

A61 0,8 km
mit Anbindungen an die A52,
A46, A57

Flughafen

Düsseldorf-MG 11 km
Düsseldorf International 37 km

Bahnhof

Mönchengladbach HBF 4,8 km

ÖPNV

Haltestellen der Linien
007, 008 und 017 0,3 km

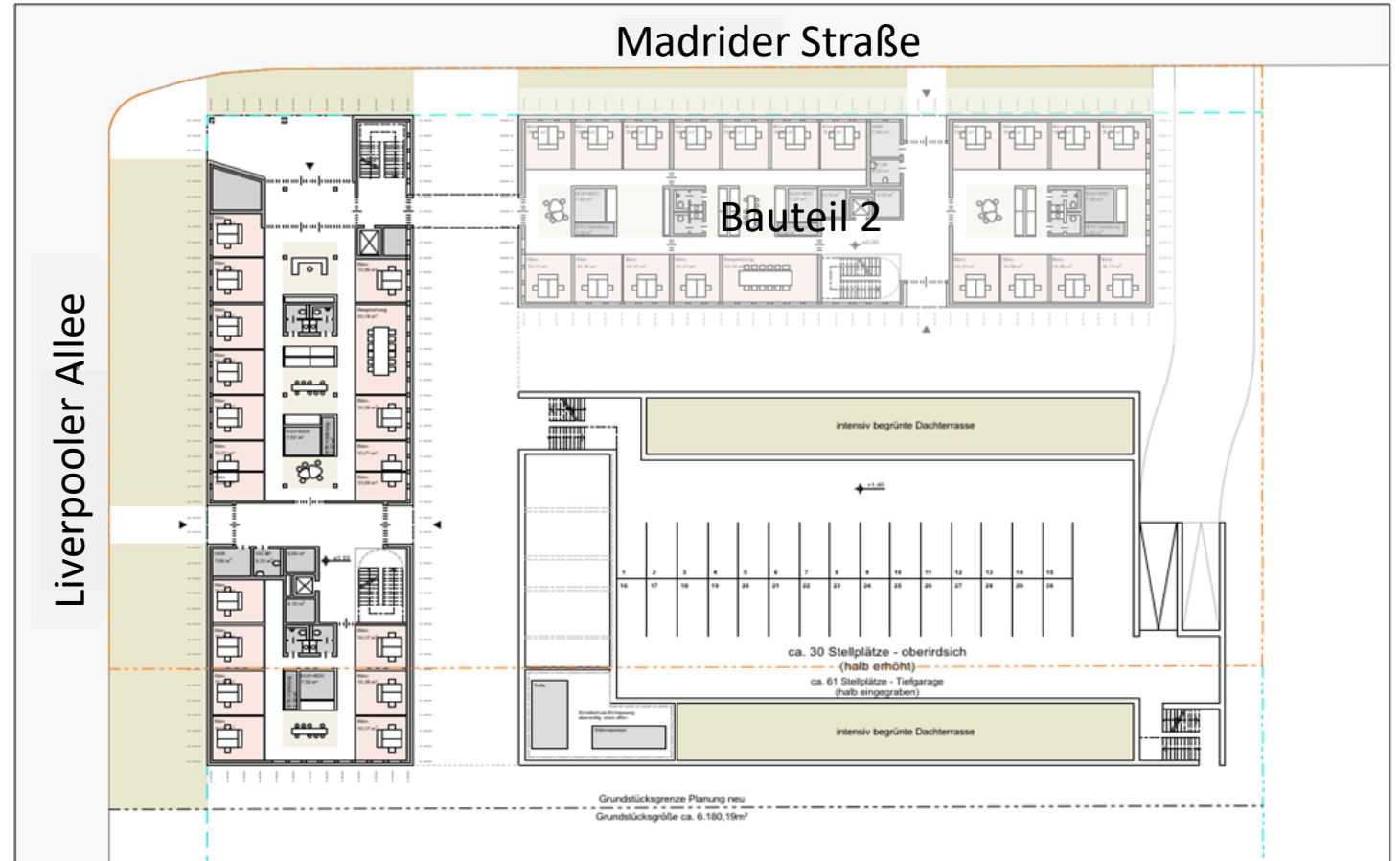


Das Ensemble

BOB. Mönchengladbach Nordpark wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Bauabschnitt liegt an der Liverpooler Allee, der zweite an der Madrider Straße.

Die Bauteile werden vier bzw. fünf Etagen umfassen. Es werden 30 Außenstellplätze und 61 Garagenstellplätze realisiert. Die Außenstellplätze werden von den beiden rückwärtigen Gebäudeteilen umschlossen.

Die exklusiven Flächen im obersten Geschoss bieten einen uneingeschränkten Blick auf das Borussia Stadion.



Flächenvielfalt und –effizienz

Eine Fläche, drei Gestaltungsmöglichkeiten



Geschlossene Büros

38 Arbeitsplätze
19 Arbeitsgelegenheiten

Leichte Transformation

37 Arbeitsplätze
und Arbeitsorte
25 Arbeitsgelegenheiten

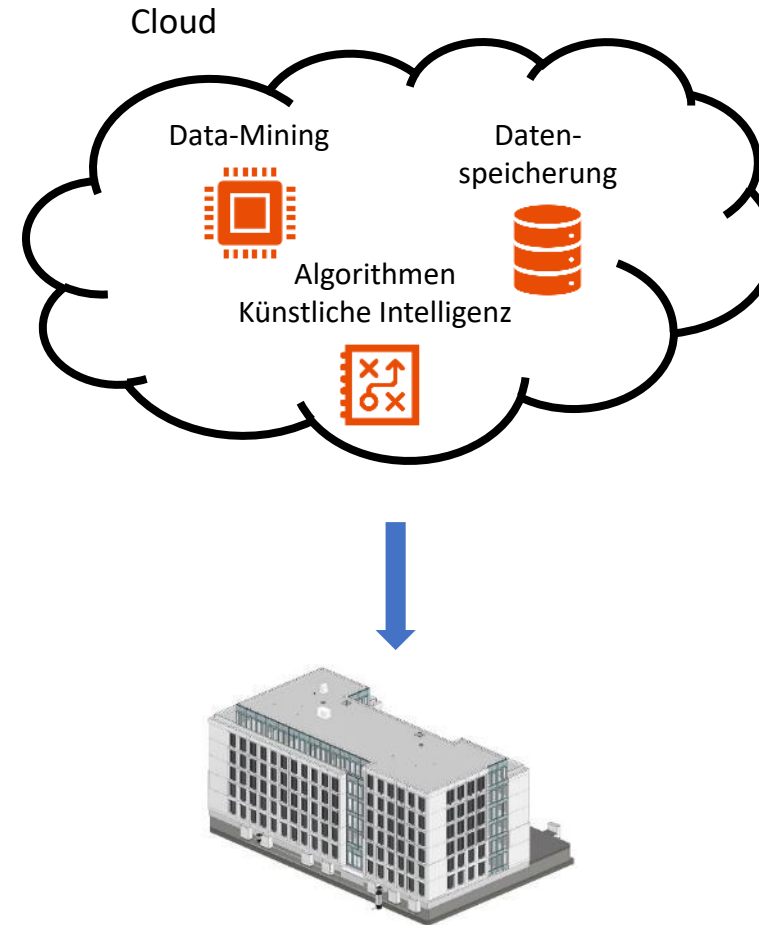
New Work

50 Arbeitsorte
17 Arbeitsgelegenheiten

Wussten Sie schon?

Neue Funktionen für neue Arbeitswelten mit bob

- cloudbasierte Gebäudesoftware BOB.i
- Bedienungsanleitung für die Nutzer
- Wettervorhersage basierter Regelalgorithmus
- Integration von IoT-Anwendungen (IoT = Internet of Things)
- Fernwartung durch BOB
- Beschwerdesystem für die Nutzer
- laufende Erweiterung von Apps
- Einsatz künstlicher Intelligenz zur Anzeige von Energie- und Raumklimadaten in Echtzeit



Third Party Data/Apps

-  Spracherkennung
-  Gestenerkennung
-  Navigation
-  E-Mobility
-  Ernährungstipps
-  Paketstation
-  Parkplatzmanagement
-  Alarmtechnik
-  Wetterdaten

Ausstattungsliste



New Work, Design und Funktion.

- = Serienausstattung
- = optional

Flächenorganisation

- Multi-Space-Bürogrundriss mit multifunktionaler Kommunikationszone
- über 60 auswählbare Flächenmodule (Arbeiten, Kommunikation, Innovation ...)

Innenwände

- Wände technikfrei zur einfachen Umnutzung
- Stichwände ausgeführt in Leichtbauweise
 - Stichwände ausgeführt als Systemwand zur einfachen Umnutzung
- Trennwand zur Kombizone ausgeführt als Systemwand zur einfachen Umnutzung
 - Trennwand zur Kombizone in Leichtbauweise
- Glastrennwände zur Kombizone transparent (Anteil \leq 50 %)
 - Glastrennwände zur Kombizone transparent (Anteil $>$ 50 %)
 - Glastrennwände zur Kombizone satiniert
 - elektrochrome Verglasung von Sonderräumen

Decken

- Büros an der Fassade ohne Abhängung
- lichte Raumhöhe \geq 3 m
- Kombizone abgehängt mit heller Oberfläche

Bodenbelag

- Büro/Besprechung/Konferenz: Nadelmies
- Büro/Besprechung/Konferenz: Teppich Schlingenware
 - Büro/Besprechung/Konferenz: Teppich Tufting Naturfaser
 - Büro/Besprechung/Konferenz: Einzelstabparkett
 - Büro/Besprechung/Konferenz: Hochkant-Lamellenparkett
 - Büro/Besprechung/Konferenz: Sockelleiste in passendem Material
- Teppichböden als Fliese einzeln ersetzbar
- Sanitär: Feinsteinzeug-Fliese



New Work, Design und Funktion.

- = Serienausstattung
- = optional

- Sanitär: Feinsteinzeug-Fliese
- Sanitär: Natursteinfliese oder Betonwerkstein
- Treppenhaus: Natursteinfliese
- Treppenhaus: Betonwerkstein

Türen

- Büro/Besprechung/Konferenz: Holzürblatt lackiert als Systemelement
- Büro/Besprechung/Konferenz: Glastürblatt satiniert als Systemelement
- Büro/Besprechung/Konferenz: Glastürblatt transparent als Systemelement
- Büro/Besprechung/Konferenz: Glas- bzw. Holzürblatt mit Umfassungszarge
- Sanitär: Holzürblatt lackiert mit Umfassungszarge
- Etagen-Zugangstür in Alu/Glasausführung

Schallschutz

- Zementestrich mit akustischer Trennlage (Trittschall) gemäß DIN 4109

- Schallschutz gemäß DIN 4109 für Trennwände, Stichwände, Türen

- erhöhter Schallschutz für Trennwände, Stichwände, Türen

- 3-fach Verglasung mit gutem Schallschutz gegen Außenzug gemäß DIN 4109

Raumakustik

- Simulation der Raumakustik und Aurealisierung des Nachhalls
- Anforderungen erfüllt nach VDI 2569 Raumakustikklasse C
- Wandabsorber zur raumakustischen Nachrüstung

Barrierefreiheit

- rollstuhlgerechter Zugang zu Gebäude und Mieteinheiten
- Aufzug (mit Energierückgewinnung) für Rollstuhlfahrer geeignet
- rollstuhlgerechte Arbeitsplätze und Flure
- ein behindertengerechtes WC für alle Einheiten
- ein behindertengerechtes WC pro Mieteinheit



New Work, Design und Funktion.

- = Serienausstattung
- = optional

Sanitär-Räume

- Einrichtungsgegenstände aus glasiertem Sanitärporzellan, Farbe weiß
- verchromte Wasserspararmaturen mit berührungsloser Bedienung
- wandhängende Tiefspül-WCs und Urinalbecken mit automatischer Spülung
- Waschtischanlage und Spiegel aus Kristallglas
- elektronischer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung

Dusche

- eine Dusche inkl. Umkleieraum für alle Einheiten

Teeküche

- Trinkwasser- und Abwasseranschluss
- elektronischer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung
- Küchenmöbel
- Elektrogeräte
- Trink-/Abwasseranschlüsse für Kaffeevollautomaten

Innendesign

- drei vorgedachte Designlinien für Büromöbel
- individuelle Wandgestaltung

Sonstiges

- Beschilderung/Leitsystem



Gesundes Arbeiten

- = Serienausstattung
- = optional

Basis für gesundes Arbeiten

- Simulation des Raumklimas mit stündlichen regionalen Wetterdaten
- Stresstest Raumklima im Hinblick auf Klimawandel und Fehlnutzung
- Zertifizierte und schadstoffarme Baustoffe (gemäß DGNB-Anforderungstabelle)
- Luftqualitätsmessung nach Inbetriebnahme unter Laborbedingungen

Verschattung und Blendschutz

- tageslichtlenkende Innenjalousie mit jahreszeitabhängiger Strahlungsreflexion
- elektrische Betätigung in Büros
- elektrische Betätigung in Konferenzräumen

Heizung und Kühlung

- behagliche Strahlung über Betonkernaktivierung
- Wettervorhersagesteuerung über BOB.i optimiert durch künstliche Intelligenz

Lüftung

- Frischluftzufuhr über mechanische Lüftungsanlage
- Filter gegen Grobstäube
- Filter gegen Feinstäube
- HEPA-Filter gegen Keime, toxische Substanzen und Stäube
- Rotationswärmetauscher mit Wärmerückgewinnung



Smart Office

- = Serienausstattung
- = optional

Software BOB.i

- umfangreiche Sensorik zur Überwachung der Gebäudeeigenschaften
- Nutzungsempfehlung aus Echtzeitdaten
- permanentes Raumklima-Feedback
- Wettervorhersagesteuerung optimiert durch Machine Learning
- Anzeige Energiedaten (Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) in Echtzeit
- Anzeige der Raumklimadaten in Echtzeit

Cloudbasierte Datenverarbeitung

- Datenanalyse und Datenkorrektur mit Künstlicher Intelligenz (KI)
- Integration von IoT (Ladestation, Parkplatzbelegung, Sprachsteuerung ...)
- Datenspeicherung bei deutschem Cloudanbieter

Smartes Schließsystem

- elektronisches, programmierbares Schließsystem
- Zugangstransponder mit Zusatzfunktion (z.B. Ansteuerung Kopierer, Ladestation ...)
- Anbindung an firmeninterne Datenbanken möglich (z.B. Active Directory)

Empfangs-Stele und Zugänge

- Türsprecheinrichtung IP-basiert, Gateway zur IT-Anbindung
- Videofunktion, Gateway zur IT-Anbindung

Paketstation

- Elektronische Paketstation für Anlieferung und Abholung



Licht-, Daten- und Sicherheitstechnik

- = Serienausstattung
- = optional

Tageslicht

- hoher Tageslichtquotient per Simulation optimiert
- tageslichtlenkende Innenjalousie, an Sonnenstand jeweils angepasst

Beleuchtung

- Leuchten mit LED-Technik
- abgependelte Leuchte mit Up- und Downlight-Anteil
- batterieloser Funkschalter mit Dimmfunktion in allen Büros
- tageslichtabhängige Dimmung über Außensensor
- Präsenzmelder in Sanitärräumen, Technikräumen
- Taster mit Zeitschaltung in Flurbereichen der Kombizone
- Lichtschaltung über BOB.i mit Smartphone oder Tablet
- Helligkeitssensor und Zeitschaltung in Treppenhäusern

Außenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung in LED-Technik
- automatische Steuerung durch Zeitschaltung

EDV und Stromversorgung

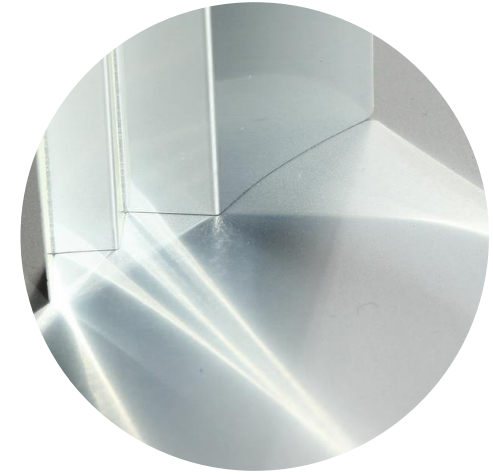
- Bodenkanalsystem mit Bodentanks
- Lichtwellenleiter für die Verkabelung zwischen den Etagen
- redundanter Internetzugang vorgerüstet (soweit 2. Anbieter vorhanden)
- Steckdosen schaltbar über Funkschalter oder BOB.i

Brandmeldeanlage

- Hausalarmierungsanlage: Rauchmelder in Fluren, Technikräumen, Treppenhäusern
- flächendeckende Brandmeldeanlage bei hohen Brandschutzanforderungen
- Zulassung VdS (Verein deutscher Sachversicherer)
- Aufschaltung Feuerwehr

Einbruchmeldeanlage

- Bewegungsmelder und Fensterkontakte zur Innenhautsicherung
- Webcams zur bildgestützten Außenhautsicherung
- Vorrüstung elektrischer Anschluss und Datenanschluss Webcams
- Aufschaltung der Alarmtechnik bei einem Wachservice



BOB-Services

- = Serienausstattung
- = optional

Klimaschutz

- regenerative Kühlung über Geothermie (Erdreich)
- Heizwärme über Geothermie und Hochleistungs-Wärmepumpe
- Hochleistungs-Wärmerückgewinnung über regeneratives Lüftungssystem
- geringer Kunstlichtbedarf durch Tageslicht- und Steuerungsoptimierung
- Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik

E-Mobility und Mobilität

- Konzept und Vorrüstung für E-Mobility
- Ladestation E-Bike
- Ladestation E-Car
- überdachte abschließbare Fahrradstellplätze
- Mobilitätsanalyse für Pendler
- Mobilitätsberatung

Freiraumgestaltung und Ökomaßnahmen außen

- wartungsarme Materialien und pflegeextensive Bepflanzung
- gestaltete Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöbeln
- Regenwasserversickerung bei durchlässigem Boden

Weitere Dienstleistungen

- BOB-Nebenkostengarantie
- ständiges Monitoring aller Gebäudedaten
- kostenlose Updates von BOB.i
- Concierge
- zentrale BOB-Lounge zur Kollaboration intern und mit externen Dritten
- Zertifikat WiredScore Gold mit optimierter Konnektivität (elektrische Energie, Daten)
- Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold



Wir sind da. In allen Fragen.

Beratung und Verkauf



Viola Albrecht



Julian Leppich

bienen + partner Immobilien GmbH

Beethovenstraße 40 | 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 (0)2161 82 39 33 | Fax.: +49 (0)2161 82 39 366

Königsallee 61 | 40215 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211. 88 24 24 61 | Fax +49 (0) 211. 88 24 22 00

info@bienen-partner.de | www.bienen-partner.de

Projektbeteiligte

Bauherr



Projektentwickler



Architekten



Kooperationspartner

