



FUTURE UNLOCKED FROM THE EXISTING



Deutschlands Pionierprojekt für nachhaltige,
leistungsstarke, gesunde und bedürfnisorientierte
Arbeitsumgebungen.

Premium Gewerbe | Showroom | Praxis | Büro | Coworking

Germanenstraße 12 | 89250 Senden

ZUKUNFT DER ARBEIT NEU DEFINIERT



ALLES AUF EINEN BLICK

KEY FACTS

PROVISIONSFREI

Gebäude:

- Gebäudeklasse: 4
- Komplettes Gebäude barrierefrei
- 5 Geschosse: (UG + EG + 1.–3. OG)
- 1 Aufzug
- 2 Treppenhäuser
- KfW 40 EE-Klasse

Nutzfläche:

- Nutzfläche ohne allg. Verkehrsflächen: 3.346,70 m² (gesamt: 3.582,70 m²)
- Freisitze: überdacht, zu 50% als Nutzfläche gerechnet
- Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277

Lage:

- direkt an der Bundesstraße (Kemptner Straße) Zufahrt Möbel Inhofer

Stellplätze :

- 60+ KFZ Stellplätze – teilweise mit Ladestationen
- 50+ Fahrradstellplätze – teilweise mit Ladestationen
- Duschen im UG: für allgemeine Nutzung (ideal für Fahrradpendler)

Mietbeginn:

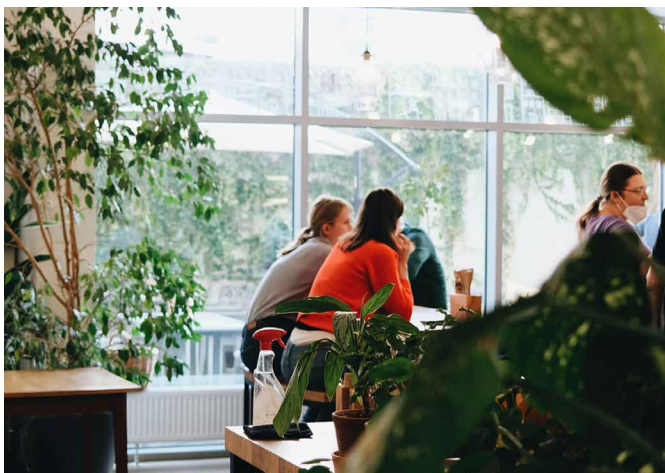
- BA Ost: 07/2026
- Gesamt: 01/2027



ARBEITEN, WO ZUKUNFT ENTSTEHT

Im Greenhouse Senden schafft das New-Work-Konzept Raum für Kreativität, Austausch und Gesundheit – ein zukunftsweisender Arbeitsplatz mit hoher Sichtbarkeit. Die Trägerkonstruktion der grünen Fassade erweitert das Bestandsgebäude effizient um neue Flächen, die einen echten Mehrwert für Mitarbeitende darstellen. In Kombination mit dem innovativen Energiekonzept profitieren Sie von durchweg niedrigen Nebenkosten: Durch PV-Anlagen und smarte Technik wird das Gebäude annähernd energieautark und hat einen hohen energetischen Standard, der zusätzlich positiv auf Mietkonditionen und Arbeitsqualität einzahlt.

- **New Work Campus:** Raum für Kreativität, Austausch und Gesundheit – sichtbar und repräsentativ.
- **Niedrige Nebenkosten** durch PV Anlagen + smarte Technik (annähernd energieautark, hoher energetischer Standard).
- **KfW 40 EE + passive Kühlung + WRG Lüftung** → Komfort & Planbarkeit.
- **Nahe Möbel Inhofer, nur ca. 15 Minuten nach Ulm.**
- **Mitgestaltung möglich** (frühe Bauphase).



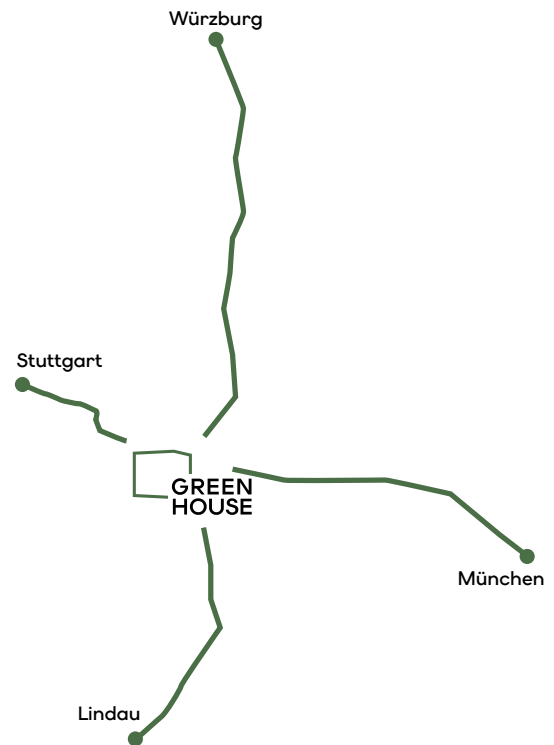
PREMIUM-LAGE

Das Greenhouse Senden liegt an der **Germanenstraße 12 in 89250 Senden** – mit Ost Ausrichtung zur Kemptener Straße und damit **direkt im täglichen Verkehrsfluss**: sichtbar, leicht auffindbar und unkompliziert erreichbar. Diese Kombination aus **Sichtbarkeit + Erreichbarkeit ist ein echter Standortvorteil** – besonders für Mieter, die Markenwirkung, Kundenfrequenz oder eine repräsentative Adresse suchen.

Die Mikrolage ist dabei außergewöhnlich: Das Greenhouse befindet sich auf der Achse zur **Wohnwelt Möbel Inhofer** – einem der **stärksten Magneten der Region** für hochwertiges Wohnen, Design, Küche und Einrichtung. Das schafft ein Umfeld, das ideal zu Premium Showrooms, Planungs / Beratungskonzepten, design und qualitätsorientierten Dienstleistungen sowie modernen Büro und Praxisnutzungen passt.

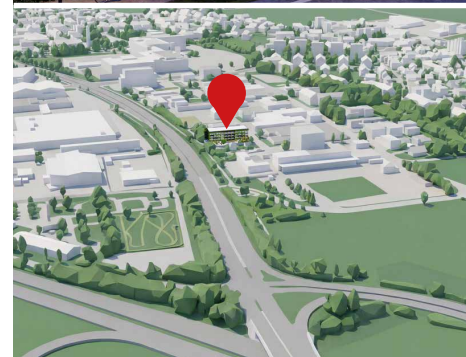
Wer Kund:innen empfängt oder Produkte präsentiert, profitiert von einem Standort, der „von selbst“ Aufmerksamkeit erzeugt (Hinweis zur Einordnung: Möbel Inhofer positioniert sich als „Europas größte Wohnwelt“).

Auch für Mitarbeitende ist die Lage pragmatisch stark gelöst: 60+ KFZ Stellplätze (teilweise mit Ladepunkten) und 50+ Fahrradstellplätze (teilweise mit Ladepunkten) unterstützen moderne Anreiseformen – inklusive Duschen im Untergeschoss als echtes Plus für Fahrradpendler und sportliche Teams.



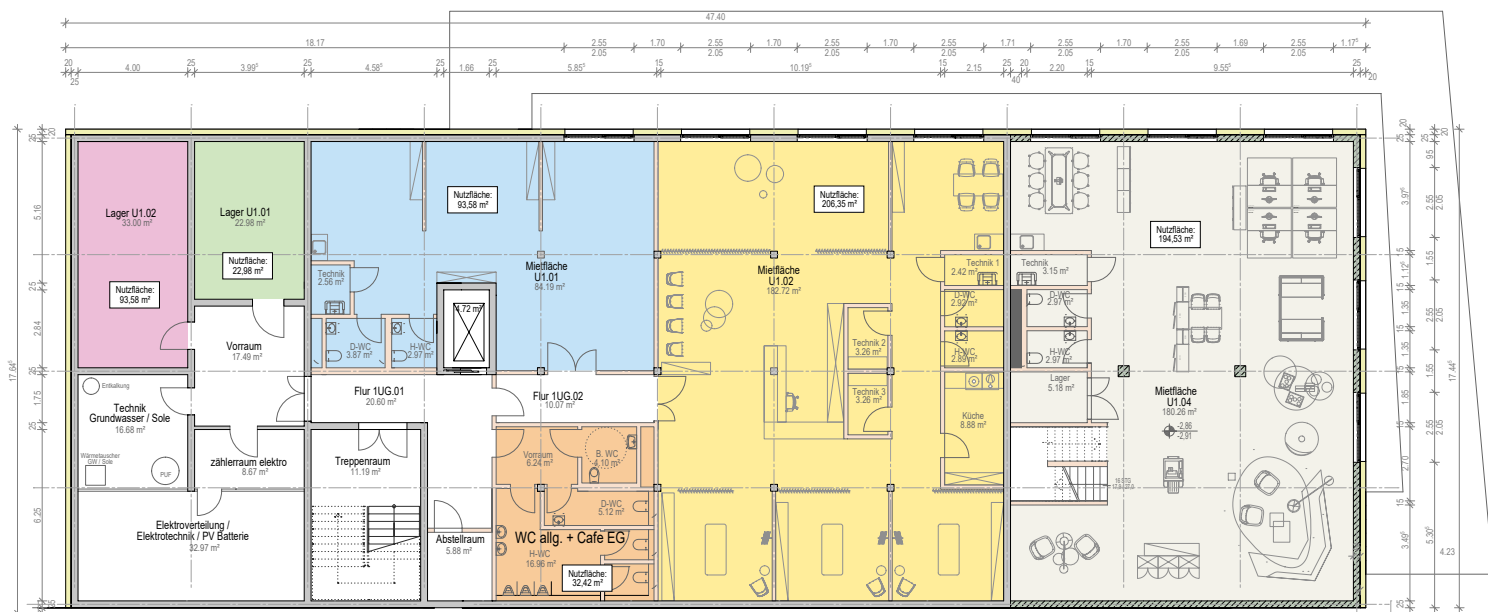
GEWERBEEINHEITEN NUTZFLÄCHEN AUFSTELLUNG

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz in m²
UG	Mietfläche U1.01	93,58	
UG	Mietfläche U1.02	206,35	
UG	Mietfläche U1.04	194,53	
UG	WC allg. + Cafe EG	32,42	
UG	Lager U1.01	22,98	
UG	Lager U1.02	33	
UG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	54,04	
UG	Gesamt-Nutzfläche	636,9	
EG	Workcafe EG.01	138,24	
EG	Gewerbefläche EG.02	102,54	
EG	Gewerbefläche EG.03+EG.05	210,58	
EG	Gewerbefläche EG.04	198,46	
EG	allg. Verkehrsflächen / Empfang (kein Treppenhaus)	59,92	
EG	Gesamt-Nutzfläche	709,74	
1. OG	Büromietfläche 1.OG.01	150,86	10,73 21,46
1. OG	Büromietfläche 1.OG.02 / 1.OG.03 (teilbar)	218,7	15,94 31,88
1. OG	Ausstellung / Verkauf 1. OG.04	184,85	-
1. OG	Büromietfläche 1.OG.05	127,9	22,31 44,62
1. OG	Come Together 1.OG.06	23,59	-
1. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	38,84	-
1. OG	Gesamt-Nutzfläche	744,74	
2. OG	Büro/CoWorking 2.OG.01	150,84	10,73 21,46
2. OG	Büro/Meetingräume 2.OG.02	101,36	5,42 10,84
2. OG	Büromietfläche 2.OG.03	115,57	10,52 21,04
2. OG	Büromietfläche 2.OG.04	182,9	-
2. OG	Büromietfläche 2.OG.05	94,8	14,87 29,74
2. OG	Come Together 2.OG.06	58,59	7,44 14,88
2. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	41,6	-
2. OG	Gesamt-Nutzfläche	745,66	
3. OG	Büro/CoWorking 3.OG.01	150,84	10,73 21,46
3. OG	Büro/Meetingräume 3.OG.02	101,36	5,42 10,84
3. OG	Büromietfläche 3.OG.03	115,57	10,52 21,04
3. OG	Büromietfläche 3.OG.04	182,9	-
3. OG	Büromietfläche 3.OG.05	94,8	14,87 29,74
3. OG	Come Together 3.OG.06	58,59	7,44 14,88
3. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	41,6	-
3. OG	Gesamt-Nutzfläche	745,66	
	Gesamt-Nutzfläche SUMME	3582,7	
	ohne allg. Verkehrsflächen	3346,7	236 m²



- Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.
- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet.
Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen lediglich eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

Gewerbeeinheiten UG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz in m²
UG	Mietfläche U1.01	93,58	
UG	Mietfläche U1.02	206,35	
UG	Mietfläche U1.04	194,53	
UG	WC allg. + Cafe EG	32,42	
UG	Lager U1.01	22,98	
UG	Lager U1.02	33,00	
UG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	54,04	
UG	Gesamt-Nutzfläche	636,90	

Lichte Raumhöhe UG: 2,50 m
KfW 40 EE-Klasse
Barrierefrei
Loxone Gebäudeautomation

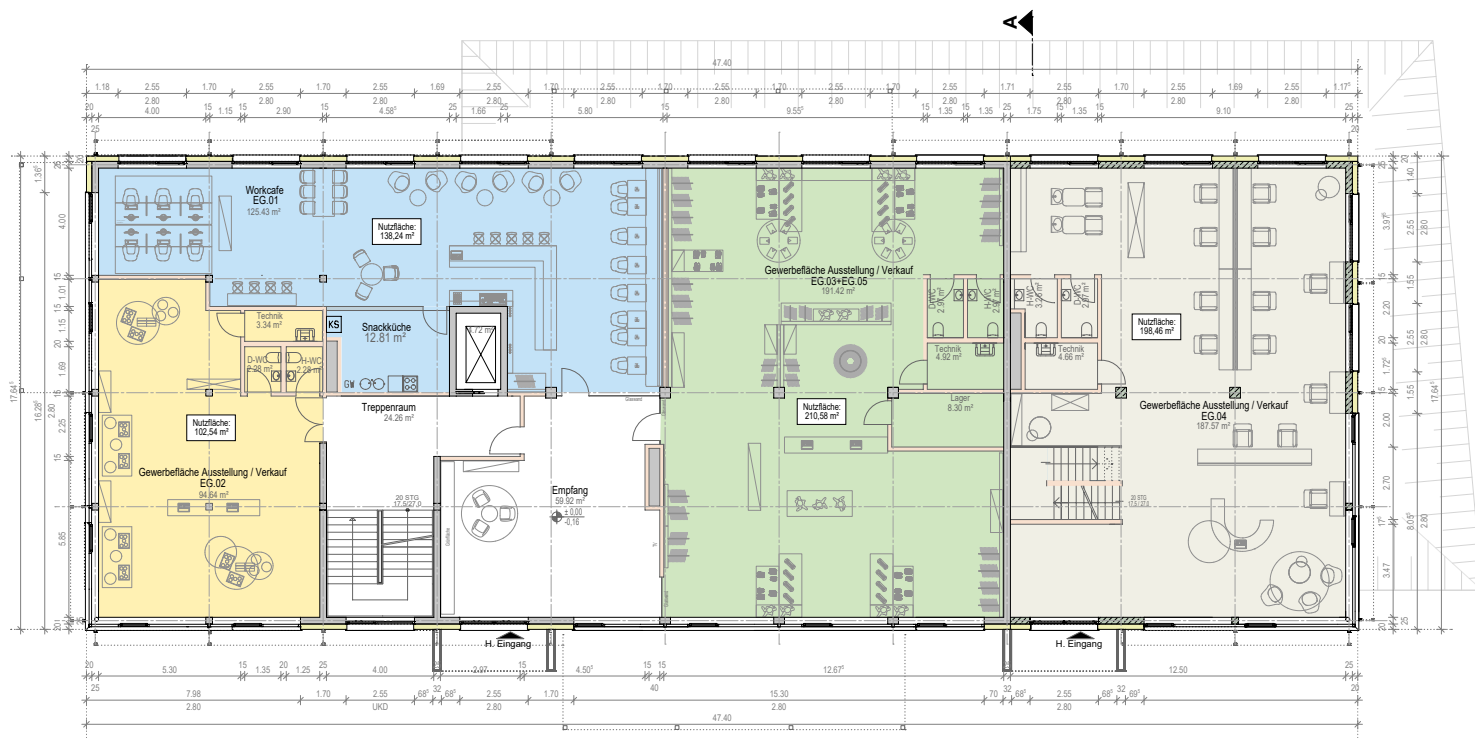
Informationen zum Grundrissplan:

Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet. Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.
Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbeeinheiten EG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz in m²
EG	Workcave EG.01	138,24	
EG	Gewerbefläche EG.02	102,54	
EG	Gewerbefläche EG.03+EG.05	210,58	
EG	Gewerbefläche EG.04	198,46	
EG	allg. Verkehrsflächen / Empfang (kein Treppenhaus)	59,92	
EG	Gesamt-Nutzfläche	709,74	

Lichte Raumhöhe UG: 3,10 m

KfW 40 EE-Klasse

Barrierefrei

Loxone Gebäudeautomation

Informationen zum Grundrissplan:

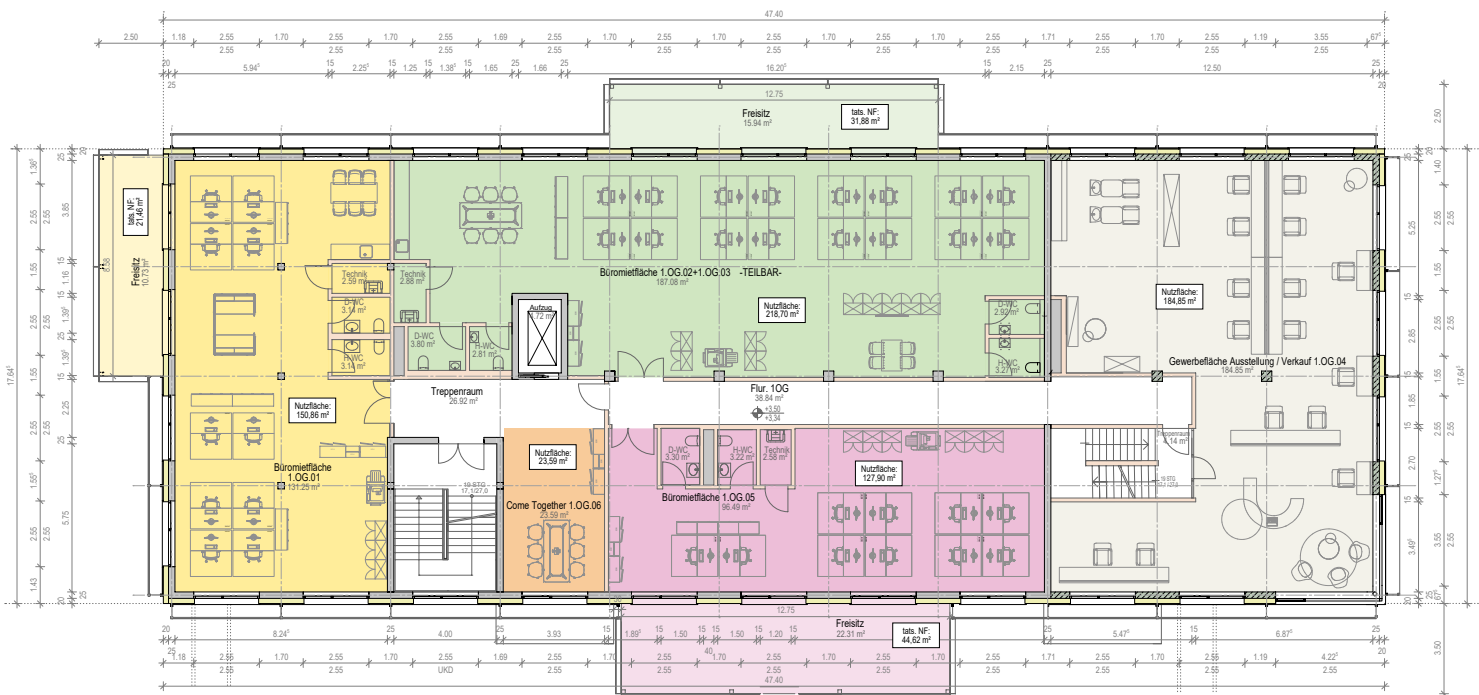
Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet. Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.

Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



Gewerbeeinheiten 1. OG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz* in m²
1. OG	Büromietfläche 1.OG.01	150,86	10,73 21,46
1. OG	Büromietfläche 1.OG.02 / 1.OG.03 (teilbar)	218,70	15,94 31,88
1. OG	Ausstellung / Verkauf 1. OG.04	184,85	-
1. OG	Büromietfläche 1.OG.05	127,90	22,31 44,62
1. OG	Come Together 1.OG.06	23,59	-
1. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	38,84	-
1. OG	Gesamt-Nutzfläche	744,74	

*Nutzfläche | tats. Fläche

Lichte Raumhöhe UG: 2,80 m
KfW 40 EE-Klasse
Barrierefrei
Loxone Gebäudeautomation

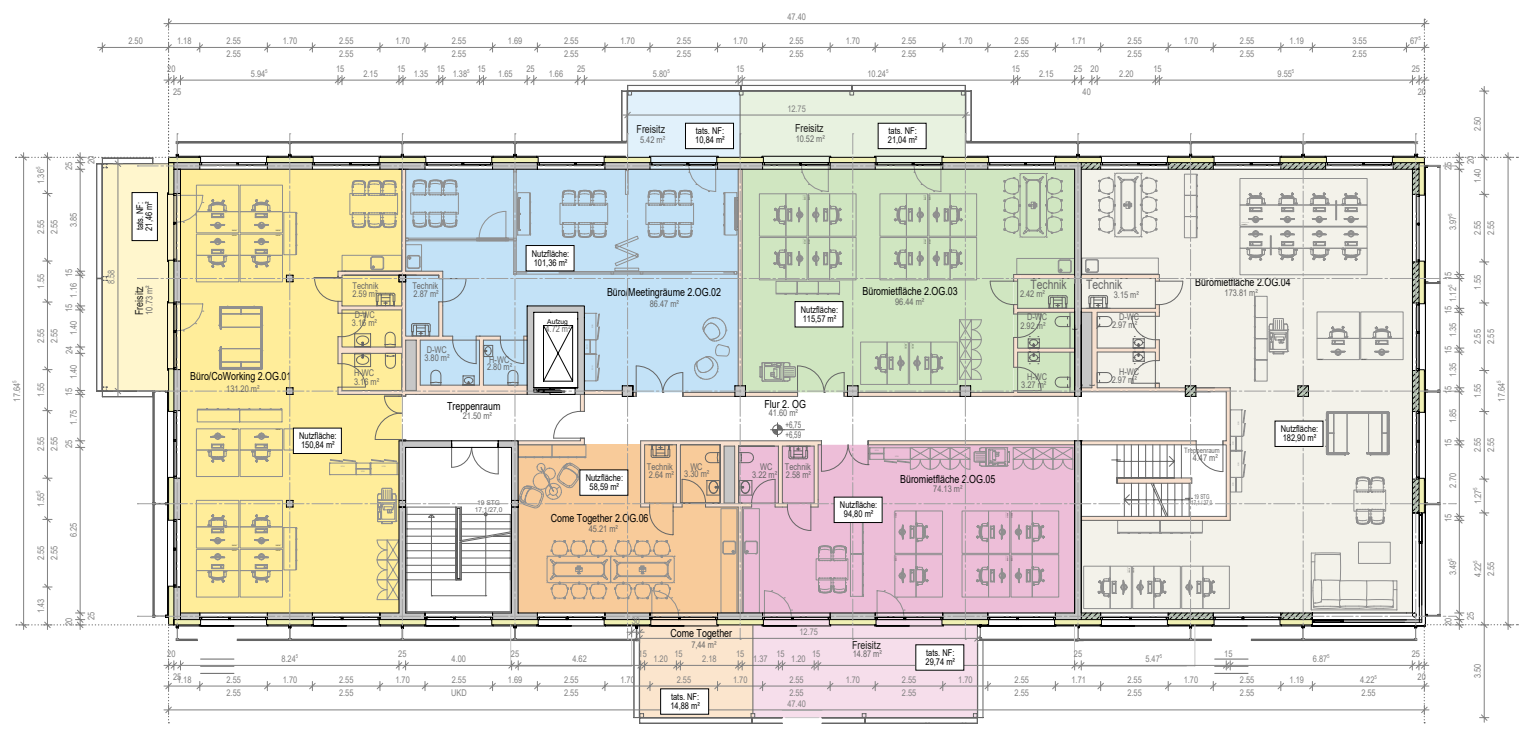
Informationen zum Grundrissplan:

Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet. Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.
Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



Gewerbeeinheiten 2. OG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz* in m²
2. OG	Büro/CoWorking 2.OG.01	150,84	10,73 21,46
2. OG	Büro/Meetingräume 2.OG.02	101,36	5,42 10,84
2. OG	Büromietfläche 2.OG.03	115,57	10,52 21,04
2. OG	Büromietfläche 2.OG.04	182,90	-
2. OG	Büromietfläche 2.OG.05	94,80	14,87 29,74
2. OG	Come Together 2.OG.06	58,59	7,44 14,88
2. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	41,60	-
2. OG	Gesamt-Nutzfläche	745,66	

Lichte Raumhöhe UG: 2,80 m
KfW 40 EE-Klasse
Barrierefrei
Loxone Gebäudeautomation

*Nutzfläche | tats. Fläche

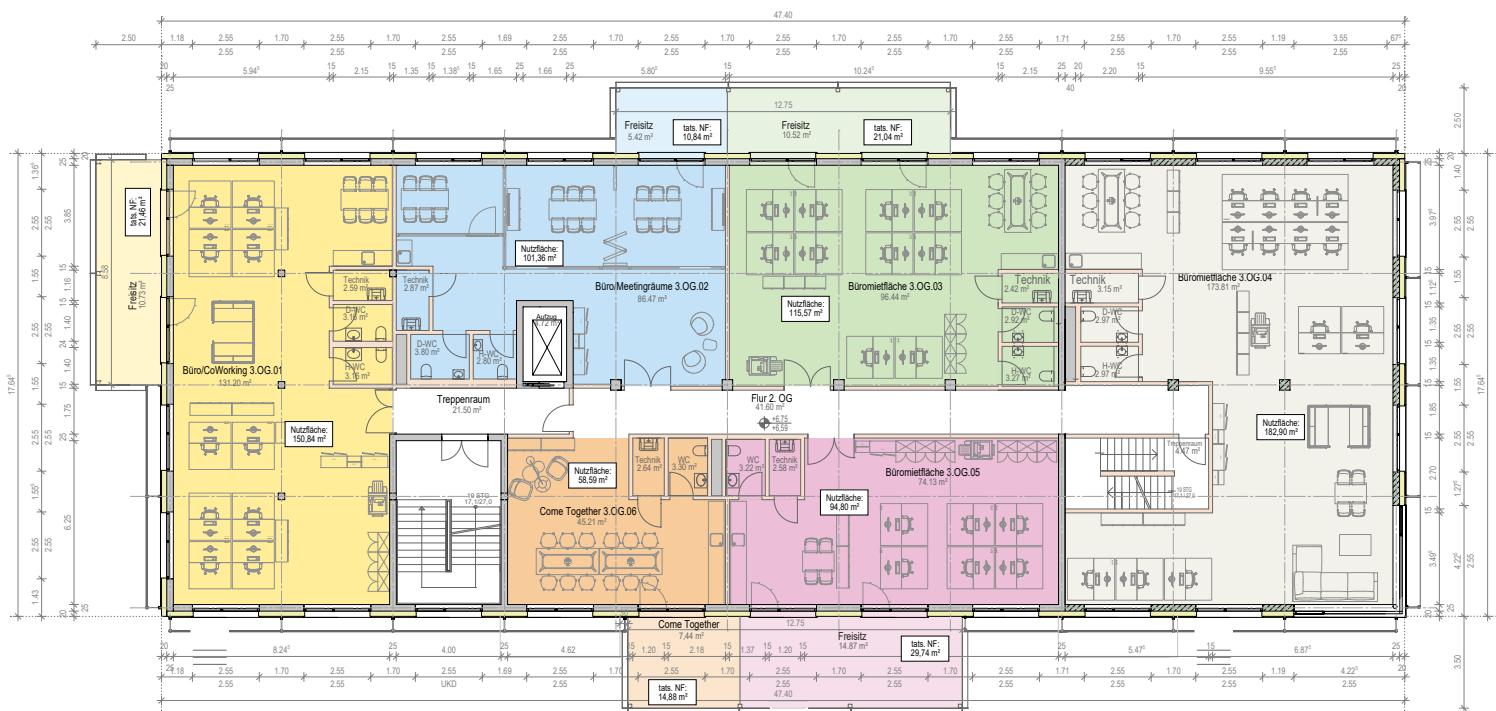
Informationen zum Grundrissplan:

Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet. Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.
Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



Gewerbeeinheiten 3. OG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m²	davon Freisitz* in m²
3. OG	Büro/CoWorking 3.OG.01	150,84	10,73 21,46
3. OG	Büro/Meetingräume 3.OG.02	101,36	5,42 10,84
3. OG	Büromietfläche 3.OG.03	115,57	10,52 21,04
3. OG	Büromietfläche 3.OG.04	182,90	-
3. OG	Büromietfläche 3.OG.05	94,80	14,87 29,74
3. OG	Come Together 3.OG.06	58,59	7,44 14,88
3. OG	allg. Verkehrsflächen (kein Treppenhaus)	41,60	-
3. OG	Gesamt-Nutzfläche	745,66	

Lichte Raumhöhe UG: 3,25 m
KfW 40 EE-Klasse
Barrierefrei
Loxone Gebäudeautomation

*Nutzfläche | tats. Fläche

Informationen zum Grundrissplan:

Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- Gewerbeflächen können zusammengelegt werden.
- Ausgewiesene Gewerbeflächen mit geeigneter sanitärer Infrastruktur können geteilt werden.
- Die Flächen der überdachten Freisitze werden zu 50% als Nutzfläche gerechnet. Die Freisitze sind den einzelnen Gewerbeeinheiten/Bereichen zugeordnet.
- Der Come Together Bereich wird auf die jeweiligen Gewerbeeinheiten auf den einzelnen Etagen flächenmäßig anteilig umgelegt (nicht Einheiten 04).

Nutzflächen Ermittlung nach DIN 277.
Eingezeichnete Büroeinrichtungen / Trockenbauwände stellen eine mögliche Einrichtungsvariante dar.

NEBENKOSTEN

Premium Ausstattung, Premium Energieeffizienz:
Nebenkosten ca. 2,30 €/m² – inkl. Heizen, Kühlen, Lüften & Warmwasser.

Das Greenhouse Senden ist als hochenergieeffizientes Gewerbegebäude (KfW 40 EE Klasse) konzipiert und wird intelligent gesteuert.

Das Ergebnis: sehr niedrige laufende Betriebskosten. Die Nebenkosten Prognose liegt bei ca. 2,30 €/m²/Monat – und darin ist der gesamte Gebäudebetrieb für Heizen, Kühlen (Temperierung), Lüften und Warmwasser bereits enthalten (Vorauszahlung, jährliche Abrechnung nach Ist Kosten).

Zusätzlich bieten wir ein Mieterstrommodell mit 19,9 ct/kWh netto – damit profitieren Mieter direkt von der hauseigenen Stromerzeugung (PV Dach & Solar Carports) und einem dauerhaft wettbewerbsfähigen Strompreis.

Beispiel (100 m² Einheit):

- Kaltmiete: z. B. 15,00 €/m² → 1.500 € / Monat
- Nebenkosten (inkl. Heizen/Kühlen/Lüften/Warmwasser): 2,30 €/m² → 230 € / Monat
- Warmmiete (Kaltmiete + NK): 1.730 € / Monat
- Strom in der Einheit: nach Verbrauch (Mieterstrom) 19,9 ct/kWh netto

Transparente Nebenkosten – Abrechnung nach Ist Kosten. Keine versteckten Posten.

Im Greenhouse Senden setzt auf ein schlankes, faires Nebenkostenmodell: Mieter zahlen eine Vorauszahlung, und es wird einmal jährlich nach tatsächlichen Ist-Kosten (spitz) abgerechnet.

Unsere Prognose von ca. 2,30 €/m²/Monat ist bewusst maximal transparent kalkuliert – inklusive Heizen, Kühlen (Temperierung), Lüften und Warmwasser im Gebäudebetrieb. Grundlage dafür ist die sehr hohe energetische Qualität des Gebäudes (KfW 40 EE Klasse) und die konsequente Systemauslegung auf Effizienz.

In den Nebenkosten enthalten (Beispiele):

- Allgemeinstrom (Allgemeinflächen/Technikanteile)
- Heizen, Kühlen (Temperierung), Lüften & Warmwasser (Gebäudebetrieb)
- Gebäudeversicherung
- Grundsteuer
- Wasser/Abwasser (Allgemeinanteile)
- Müll (Grundkosten)
- Brandschutz / Brandmeldeanlage (Wartung/Prüfungen)
- Aufzug (Wartung/Prüfungen)
- Hausverwaltung
- Reinigung Allgmeinflächen
- Hausmeister/Objektservice inkl. Winterdienst
- Wartung der technischen Anlagen (laufende Wartung, keine Reparaturen)
- Filter/Verbrauchsmaterial Lüftung (z. B. Pollenfilter)

Die Kosten für Pflege und Wartung der begrünten Fassade werden vollständig vom Vermieter getragen – d.h. nicht umgelegt.

Nachfolgende Kosten werden nicht umgelegt, sondern vom Vermieter getragen:

- Instandhaltung & Instandsetzung (Reparaturen, Austausch, Sanierung)
- Rücklagen / Modernisierung / Investitionskosten
- Marketingkosten
- Sonstige Vermieter Overhead Kosten, die nicht laufend betrieblich entstehen

Hinweis zum Strom:

Der Stromverbrauch in Ihrer Einheit wird separat nach kWh abgerechnet (Mieterstrommodell 19,9 ct/kWh netto). So bleibt die Nebenkostenabrechnung schlank – und Sie profitieren gleichzeitig vom günstigen Greenhouse Strom.

MIETERSTROM

„Greenhouse Power: eigener PV Strom für Mieter – planbar günstig. Eigenstrom ab 19,9 ct/kWh netto – dank PV Dach & Solar Carports.“

Im Greenhouse profitieren Mieter nicht nur von Premium Ausstattung und einem nachhaltigen Energiekonzept, sondern auch von spürbar niedrigeren laufenden Kosten. Durch eigene Stromerzeugung (PV Dach + Solar Carports) stellen wir ein Mieterstrommodell bereit, das den Strompreis wettbewerbsfähig und planbar macht. Zusätzlich bieten wir Wallbox Laden für Mieter – transparent abgerechnet und deutlich attraktiver als öffentliches Laden.

1) Mieterstrom für Gewerbeeinheiten (Eigenstrom)

- **Preis: 19,90 ct/kWh netto** (zzgl. gesetzlicher USt.)
- Abrechnung: verbrauchsgenau nach kWh (separat pro Einheit)
- Vorteil: planbarer Strompreis, optimiert durch Eigenstrom Erzeugung im Gebäude

„Günstiger arbeiten – mit Greenhouse Eigenstrom statt Standardtarifen.“

2) Mieter Wallbox (Laden am Solar Carport / Stellplatz)

- **Strompreis Wallbox: 25,90 ct/kWh netto** (zzgl. gesetzlicher USt.)
- Servicepauschale (für Betrieb & Abrechnung): ab 9,90 € / Monat je Nutzer/Wallbox (netto, zzgl. USt.; final je nach Ausbaustufe/Backend)
- Abrechnung: verbrauchsgenau nach kWh (ideal: direkt an Nutzer/Mitarbeitende abrechenbar)

„E Mobilität am Standort – fair, transparent und deutlich günstiger als unterwegs.“

Vorteile für den Mieter

- Eigenstrom Modell für die Gewerbeeinheit: 19,90 ct/kWh netto
- Wallbox Laden für Mieter: 25,90 ct/kWh netto + kleine Servicepauschale
- Transparente kWh Abrechnung (keine Pauschal Schätzungen)
- Eigenstrom aus PV Dach & Solar Carports (Nachhaltigkeit + Kostenstabilität)
- Deutlich geringere laufende Kosten als in klassischen Gewerbeobjekten (weil Energiekonzept & Nebenkosten insgesamt schlank geplant sind)

Preise netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Abrechnung nach gemessenem Verbrauch. Konditionen im Miet-/Energieversorgungsvertrag; technische Umsetzung und Abrechnungsdetails nach finalem Mess und Betriebskonzept.

GEBÄUDETECHNIK

Im Greenhouse Senden ist die Technik nicht „nur Ausstattung“, sondern ein durchgängiges Konzept aus Energieerzeugung, effizienter Gebäudetechnik und smarterer Steuerung: Geothermie/Grundwasser + Photovoltaik + dezentrale Wärmepumpen + Lüftung mit Wärmerückgewinnung + Loxone Gebäudeautomation + E Ladeinfrastruktur. Das Ziel: Premium Arbeitsumgebung bei spürbar niedrigen Betriebskosten – und dabei jede Einheit autark durch den/die Mieter:in steuerbar.

Die Idee dahinter ist einfach:

1. Eigene Energie verfügbar machen (PV),
2. Wärme/Kälte effizient erzeugen und zurückgewinnen (Wärmepumpe + WRG Lüftung),
3. Energie intelligent verteilen (Energiemanagement, Prioritäten, Lastmanagement – inkl. Wallboxen).

Vorteile für den Mieter

Niedrige Nebenkosten durch Energieeffizienz & PV:

sehr geringe Nebenkosten durch hohe Energieeffizienz und PV Anlage (inkl. Hinweis: Pflege/Wartung der begrünten Fassade wird nicht umgelegt).

Geothermie/Grundwasser als stabile Energiequelle:

konstante Quellentemperaturen unterstützen effizientes Heizen und Kühlen.

Dezentrale Wärmepumpen = Kontrolle & Komfort je Einheit:

jede Einheit kann bedarfsgerecht betrieben werden.

Lüftung mit Wärmerückgewinnung:

hohe Aufenthaltsqualität durch kontrollierten Luftwechsel; WRG reduziert Lüftungswärmeverluste.

Loxone Smart Building:

Licht/Komfort/Automationen und Energiemanagement in einem System – jede Einheit autark steuerbar.

E Mobilität inklusive:

über 60 KFZ- und 50 Fahrradstellplätze mit E-Ladeinfrastruktur; Ladeleistung kann über Energiemanagement dynamisch gesteuert werden.

Zutritt & Berechtigungen effizient regelbar (gerade für Teams/Coworking/Meetingräume):

zeitlich begrenzbare, nutzerbezogene Zugänge (NFC/Code) statt Schlüsselverwaltung.

Transparente, nachweisbare Gebäude Performance:

Energieausweis liegt vor; Endenergieverbrauch ist ausgewiesen.

GEBÄUDEHÜLLE

Im Greenhouse Senden ist die Gebäudehülle konsequent auf Premium, Komfort und Effizienz ausgelegt: Hochwärmegedämmte Schüco Fenster (AWS 90Si) und eine Pfosten Riegel Glasfassade sorgen für maximale Transparenz und eine sehr hochwertige Anmutung – kombiniert mit außenliegendem WAREMA Sonnenschutz für wirksamen Hitze und Blendschutz. Das Ergebnis: Repräsentative Räume mit viel Tageslicht, ruhigem Raumklima und dauerhaft niedrigen Energieverlusten.

Was bedeutet „bewusst Premium statt Standard“ (AWS 90 statt 75)?

Viele Projekte werden mit 75-mm-Systemen realisiert. Im Greenhouse wurde bewusst die 90-mm-Systemplattform gewählt (Schüco AWS 90), um bei Dämmung/Komfort und Zukunftssicherheit mehr Reserven zu haben – gerade in Kombination mit der anspruchsvollen Gesamtenergie-Konzeption (KfW-40 EE).

Vorteile für den Mieter

Mehr Komfort im Arbeitsalltag:

Große Glasflächen + außenliegende Beschattung = viel Tageslicht, aber weniger Blendung und besserer sommerlicher Wärmeschutz.

Stabilere Betriebskosten:

Gute Dämmung reduziert Wärmeverluste – und unterstützt die insgesamt energieeffiziente Gebäudebilanz.

Mehr Privatsphäre & Konzentration:

Lamellenwinkel der Außenjalousien lässt sich so einstellen, dass Sichtschutz und angenehmes Licht zusammen funktionieren.

Wertige Außenwirkung:

Schüco-Systeme + Glasfassade wirken repräsentativ (Kunden, Bewerber, Partner).

Automatisierung:

WAREMA-Außenjalousien sind in Systemen auch mit wetter-/zeitabhängiger Steuerung kombinierbar (z. B. WMS-Komponenten).



ENERGIESTANDARD KfW 40 EE-KLASSE

Im Greenhouse Senden profitieren Sie von einem Energiestandard, der weit über „normalen Bestand“ hinausgeht: KfW 40 Standard mit EE-Klasse – umgesetzt mit Geothermie und Photovoltaik sowie dezentraler Wärmepumpentechnik. Das senkt typische Betriebskostenrisiken, stabilisiert Nebenkosten und schafft ein angenehm konstantes Raumklima – inklusive passiver Kühlung und Lüftung.

KfW 40 – was heißt das verständlich?

Die Effizienzhaus Kennzahl beschreibt, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude (GEG) ist: Je kleiner die Zahl, desto geringer der Energiebedarf. Im (Wohn-)Gebäude Orientierungsmaßstab liegt Effizienzhaus 40 z. B. beim Primärenergiebedarf bei 40 % und beim Transmissionswärmeverlust bei 55 % des Referenzgebäudes

EE Klasse – was bedeutet das konkret?

„EE-Klasse“ bedeutet: Erneuerbare Energien und/oder unvermeidbare Abwärme liefern mindestens 55 % des Energiebedarfs, der für Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlich ist.

Vorteile für den Mieter

Planbarere Nebenkosten:

Effiziente Gebäudehülle + erneuerbare Energieversorgung reduzieren Verbrauch und Preisrisiken (insbesondere gegenüber fossil dominierten Systemen).

Komfort & Produktivität:

Passive Kühlung, Lüftung und moderne Gebäudetechnik verbessern das Arbeitsklima – gerade im Sommer.

ESG-/Nachhaltigkeitsargument im Vertrieb & Recruiting:

Standortprofil „energieeffizient & erneuerbar“ ist messbar und kommunizierbar.

Zukunftssicherheit:

Der Standard liegt deutlich über üblichen Bestandswerten – vorteilhaft bei künftigen Anforderungen an Energieeffizienz.



SMART OFFICE / SMART BUILDING MIT LOXONE

Im Greenhouse Senden ist Loxone nicht „nice to have“, sondern Teil eines konsequenten Smart Building Standards: Licht, Komfort, Zutritt und Energieflüsse laufen in einem System zusammen – für spürbar mehr Alltagstauglichkeit und planbare Betriebskosten. Jede Einheit ist dabei autark steuerbar: Mieter können ihre Arbeitsumgebung so einstellen, wie sie wirklich funktioniert (Teamfläche, Einzelbüro, Hybrid). Automationen reduzieren unnötigen Verbrauch (z. B. durch Präsenz /Szenenlogik) und sorgen gleichzeitig für konstanten Komfort. Das Ergebnis: ein Premium Arbeitsumfeld, das sich im täglichen Betrieb „einfach richtig anfühlt“ – und sich auch für Betreiberkonzepte (Coworking/Meeting) professionell skalieren lässt. Und weil Energie im Greenhouse nicht nur erzeugt, sondern auch intelligent verteilt wird, entsteht ein modernes Gebäude, das Komfort, Sicherheit und Effizienz sauber zusammenbringt.

Vorteile für den Mieter

Loxone Zutrittskontrolle (NFC Code Touch + App)

Keine Schlüsselverwaltung mehr, Zugänge in Minuten anlegen/ändern, 2 Faktor möglich, Zugänge zeitlich steuerbar, Aktivitäts Logging.

Loxone Intercom

Besucher/Boten/Kunden sicher empfangen, auch wenn niemand am Empfang ist: Live Video + 2 Wege Audio + Fernzugriff + Besucherhistorie.

Energiemanagement/Lastmanagement

Betriebskosten senken, Lastspitzen vermeiden, Energieflüsse optimieren (Speicher, Heizung) inkl. Wetterprognosen

Lichtsteuerung + Konstantlicht

Automatisches, ergonomisches Licht, Szenen für Meeting/Showroom

Beschattung (Automatik + Sturm/Frostschutz)

Angenehmes Klima, Blendfreiheit und Schutz der Anlage

Raumklima & CO₂ geführte Lüftung

Gesündere Luft, mehr Komfort, weniger Energieverlust

Sicherheit (Einbruch/Feuer/Wasser)

Schutz vor Schäden und Ausfällen, schnellere Reaktion (Alarm, Sensorik, Automatik).

Mieter Autarkie

Jede Einheit ist smart – und gleichzeitig vom Mieter selbst steuerbar (ohne Abhängigkeit von Dritten).

ARBEITEN INNEN & AUSSEN

Im Greenhouse endet der Arbeitsplatz nicht an der Bürotür: Überdachte und beheizte Freiflächen erweitern Ihre Fläche um echte Outdoor Arbeitsplätze – für konzentriertes Arbeiten, kreative Pausen oder kurze Team Sessions an der frischen Luft. Ergänzt wird das Konzept durch begrünte Außenbereiche – für ein Arbeitsumfeld, das sichtbar „anders“ ist und Mitarbeitenden jeden Tag echte Aufenthaltsqualität bietet.

Vorteile für den Mieter

Mehr Nutzfläche im Alltag:

Outdoor Arbeitsplätze für Calls, Fokuszeiten und informelle Meetings – ohne extra Raum anzumieten.

Wetterunabhängig nutzbar:

Überdacht + beheizt – damit die Fläche nicht nur „im Sommer nice“, sondern ganzjährig wertvoll ist.

Premium Erlebnis für Team & Kunden:

Repräsentativ, entspannter, moderner – ein echter Image Baustein für Arbeitgebermarke & Kundentermine.

Outdoor Küche als Highlight:

Ideal für After Work, Team Events oder kleine Gastro Momente direkt am Freisitz (Konzept: Outdoor Kitchen Module).

COME-TOGETHER ZONEN

Community, Lounge & Küchen-Hub auf jeder Etage

Neben Ihrer eigenen Fläche profitieren Sie im Greenhouse von gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Loungezonen. Diese Bereiche sind als echte „Knotenpunkte“ gedacht: für Austausch, spontane Abstimmungen, kurze Breaks – und für eine Arbeitskultur, die Teams spürbar stärkt. Gemeinschaftsflächen und Loungezonen sind im Konzept ausdrücklich vorgesehen.

Vorteile für den Mieter

Besseres Arbeitsgefühl:

Mehr soziale Qualität im Alltag – ohne Großraumbüro-Vibes.

Mehr Flexibilität:

Informelle Meeting-Optionen und Aufenthaltsflächen ergänzen Ihre gebuchte Fläche sinnvoll.

Employer Branding:

Moderne Community-Zonen sind ein echter Recruiting-Vorteil (gerade für wissensbasierte Teams).

Premium-Event-Feeling:

Perfekt für kleine Team-Momente, interne Formate, Workshops – ohne gleich eine externe Location zu suchen.



TECH-SCHLAGWORTE

- KfW 40 Standard (EE Klasse)
- Geothermie / Sole System
- Photovoltaik (PV) + (optional) Speicher/Technikraum
- Dezentrale Wärmepumpen (Heizung)
- Passive Kühlung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Smart Building / smarte Gebäudesteuerung (Mieter steuert Einheit autark)
- Energiemanagement / niedrige Betriebskosten
- Premium Gebäudehülle
- Schüco Aluminium Fenstersystem (AWS 90 im Projekt)
- Pfosten Riegel Glasfassade
- Außenliegender Sonnenschutz: WAREMA Außenjalousien / Raffstoren
- WAREMA Senkrechtmarkisen (textiler Sonnenschutz)
- Blendschutz / Tageslichtlenkung / Sichtschutz
- Begrünte Fassaden
- Dachbegrünung + PV Dach
- Balkone / Außenbereiche
- Barrierefreie Erschließung (Aufzug
- über 60 KFZ- und 50 Fahrradstellplätze mit E-Ladeinfrastruktur
- Flexible Flächenaufteilung / modular planbar



AUSSTATTUNG

Allgemein (Gebäudeweit)

Das Greenhouse ist als Premium Gewerbeimmobilie konzipiert: smart gesteuert, hochwertig gestaltet und auf effizienten Betrieb ausgelegt. Die Grundrisse zeigen mögliche Einheiten und flexible Nutzungsszenarien – Wände/Möblierungen sind als Varianten darstellbar.

Empfang & Lobby (EG)

Der Empfang ist als repräsentative Visitenkarte gedacht: modern, hochwertig und sofort „brand fähig“ – ideal für Unternehmen, die Kunden empfangen oder einen Premium Auftritt wünschen.

Allgemeine Verkehrsflächen (Erschließung/Flure)

Auch die allgemeinen Bereiche sind bewusst als Premium Zone gestaltet: hochwertige Materialien, gute Lichtführung und klare Orientierung – kein „anonymes Bürohaus“.

Come Together Bereiche (Community Zonen je Etage)

Die Come Together Zonen sind der „soziale Motor“ im Gebäude: hochwertig wie eine Lounge, funktional wie ein Office Hub – ideal für Austausch, Pausen, kleine Events oder informelle Meetings.

Co Working Bereiche

Die Coworking Flächen sind als hochwertige, flexibel beispielbare Arbeitslandschaften gedacht – mit Lounge Qualität, Smart Office Komfort und der Option, ein komplettes Betreiber Setup zu integrieren.

Meeting und Konferenzräume

Die Meetingräume sind auf verlässliche Technik und repräsentative Wirkung ausgelegt – ideal für Kundentermine, Workshops, Trainings und Videokonferenzen.

Büroflächen (Mietbereiche)

Die Büroflächen verbinden Premium Ausbau mit Smart Office Komfort: flexibel, modern, hochwertig – und so vorbereitet, dass verschiedene Arbeitsplatzkonzepte (Einzelbüro/Teamfläche/Hybrid) einfach abbildbar sind.

SO ERREICHEN SIE UNS



Sie möchten mehr über verfügbare Flächen, das Konzept oder die Vermietung im Greenhouse Senden erfahren? Unser Team beantwortet Ihre Fragen gern und hilft Ihnen, den passenden Raum für Ihre Ideen zu finden.

E-Mail:

kontakt@greenhouse-senden.de

Webseite:

www.greenhouse-senden.de



Greenhouse Senden
Germanenstraße 12
89250 Senden