

Gewerbeimmobilien

# Zeit für was Neues?

Mit den Gewerbe-Immobilienprofis der  
Kreissparkasse Böblingen finden Sie Ihre passende  
Neubau-Bürofläche in Böblingen/Sindelfingen.

Wenn's um Geld geht

 Kreissparkasse  
Böblingen





von links: Tobias Dürr,  
Antje Havlicek, Uwe Nageler und  
Marcus Glatthaar

## Zeit für etwas Neues.

**Die Kreissparkasse Böblingen kennt nicht nur den Markt in der Region, sondern auch die Anforderungen von Büronutzern an moderne Räumlichkeiten. Im Gespräch berichtet Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb der Kreissparkasse Böblingen, von den Anforderungen an das „Büro der Zukunft“.**

**Redaktion: Herr Nageler, wir alle kennen klassische Büroarbeitsplätze, wie sie seit Jahren funktionieren. Was soll beziehungsweise wird sich ändern?**

Uwe Nageler: Ändern wird sich vor allem die Struktur und die Arbeit selbst. Wir erleben aktuell einen Wandel in der Technologie, in der Gesellschaft und in der Wirtschaft. Themen wie KI, also Künstliche Intelligenz, die weitere Automatisierung von Arbeitsschrit-

ten und das, was wir mit der „Digitalisierung“ beschreiben, hält derzeit überall Einzug. Alles wird dynamischer und die Änderungen nehmen ein enormes Tempo auf.

**Und dies hat auch großen Einfluss auf unsere Büroarbeitsplätze.**

Ja, und nicht nur das. Es findet ein völliger Wandlungsprozess vom „Arbeiten zum Denken“ statt. Wir werden in Zukunft mehr Menschen in den Büros sehen als bisher. Die Anforderungen an Kommunikation im Team bei gleichzeitiger Schaffung von Rückzugsorten zum konzentrierten Arbeiten und das bei geringem Flächenverbrauch ist eine Herausforderung, die ein neues Büro leisten muss. Dazu muss es beinahe wohnlich anmuten, damit sich die Mitarbeiter wohlfühlen.

**Sie geben das Stichwort „Wohlfühlen im Büro“ – Arbeitgeber haben sicherlich mehr das Arbeiten an sich im Blick, oder?**

Das eine schließt das andere nicht aus, im Gegenteil. Nur wer sich am Arbeitsplatz wohlfühlt, gerne ins Team und zur Arbeit kommt, diese auch mal variabel mitnimmt, kann leistungsfähig für seinen Arbeitgeber sein.

**Und die Kreissparkasse hat die passenden Büros für diese Entwicklung?**

Wir haben Objekte im Angebot, in denen sich dieses neue Arbeiten verwirklichen lässt. Nachfolgende Angebote sind ein Auszug aus den Büroflächen, die wir aktuell anbieten. Hier kann individuell gestaltet und eingerichtet werden!

## SINDELFINGEN

# Modernste Büroflächen im BITZER Turm

Der 70 Meter hohe BITZER Turm ist schon von weitem zu erkennen und beeindruckt durch seine imposante Architektur. Der Büroneubau mit 16 Geschossen setzt sich aus dem Büro-Turm sowie dem angrenzenden zweigeschossigen Sockelgebäude zusammen. Im Sockelgebäude sind eine für alle Mieter nutzbare Kantine und temporär buchbare Besprechungs- und Konferenzbereiche untergebracht. Der Innenhof schafft lichtdurchflutete Räumlichkeiten und lädt zu entspannten Mittagspausen im Freien ein. An der Schnittstelle zwischen Büroturm und Sockelgebäude befindet sich das zentrale Foyer mit besetztem Empfangsbereich.

BITZER selbst nutzt das 8. bis 16. Obergeschoss. Das 2. bis 7. Obergeschoss dürfen wir Ihnen zur Vermietung anbieten. Die Etagen 2 und 3, 4 und 5 sowie 6 und 7 sind aufgrund interner Verbindungstreppen jeweils zusammenhängend zu vermieten. Kleinere Bürogrößen, ab einer Fläche von ca. 248 m<sup>2</sup>, können zudem in den Etagen 2 und 3 realisiert werden. Die zentrale Erschließung in allen Geschossen des BITZER Turmes sorgt mit kurzen Wegen, intelligenter Technik und attraktiver Ausstattung für ein Höchstmaß an



Gebäudeeffizienz. Für ein günstiges Raumklima sorgen der außenliegende Sonnenschutz innerhalb des Kastenelements, die bodentiefen, dreifach verglasten, teilweise öffnbaren Fenster und die Heiz-/Kühldecke.

### **Energiebedarfsausweis**

Strom: 25 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

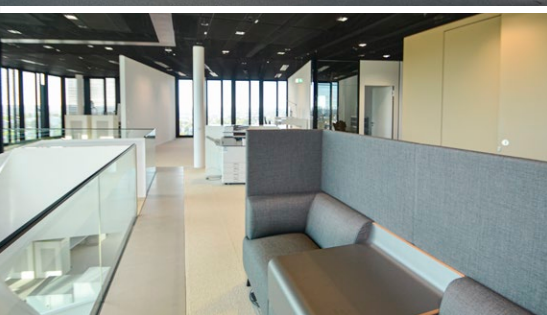
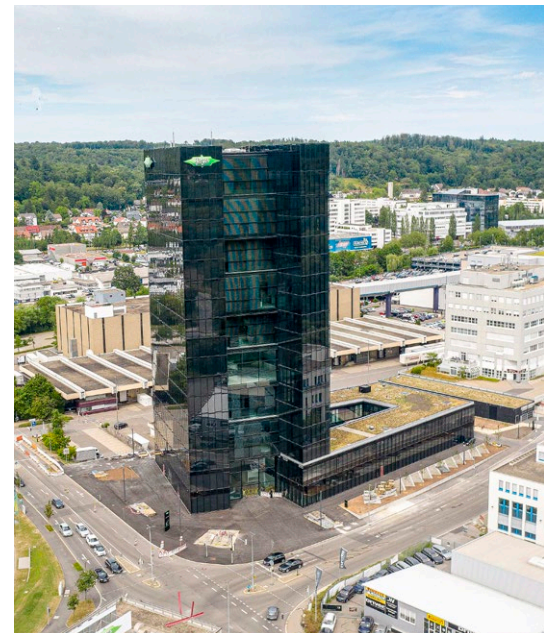
Wärme: 84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieträger: Fernwärme

Bezug: sofort / nach Mieterausbau

**Keine Mieterprovision**

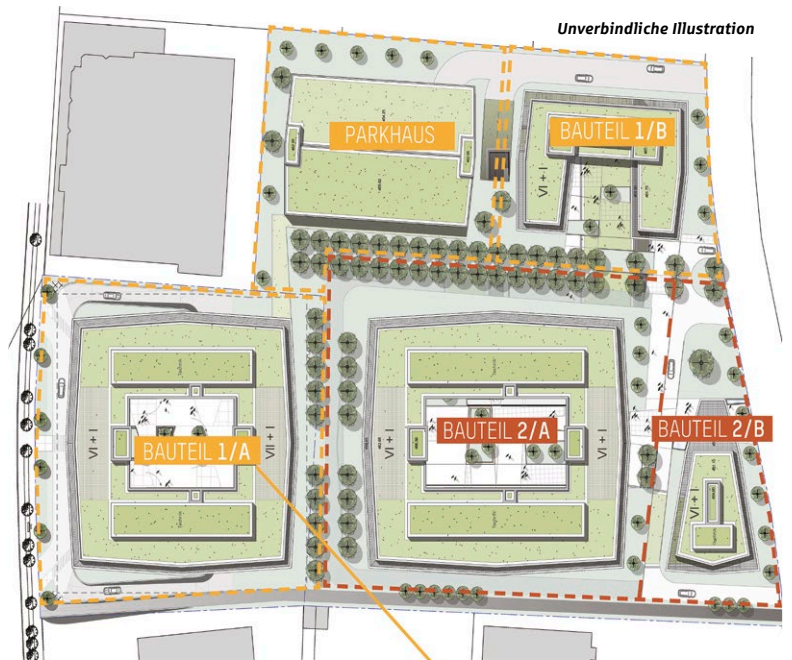
**Mietpreis auf Anfrage**



## SINDELFINGEN

# Arbeiten in neuen Dimensionen

Der projektierte Goldbach Campus bildet den Auftakt eines zukünftigen, modernen und urbanen Stadtquartiers an der Haupteinfallsstraße von der A81 in die Sindelfinger Innenstadt. Im ersten Bauabschnitt können bis zu ca. 24.350 m<sup>2</sup> und in einem weiteren knapp 39.000 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Insgesamt sind ca. 63.450 m<sup>2</sup> möglich.



Unverbindliche Illustration



Unverbindliche Illustration

Der geplante Nutzungsmix aus Gastronomie, hochwertigen Büro-, Gewerbe- und Showroomflächen sowie großzügig dimensionierten Tief- und Hochgaragen mit zusammen ca. 1.100 Stellplätzen lässt ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und kreativer Inspiration am Arbeitsplatz erwarten. Die kompakte Gebäudegeometrie mit teilweise dreihüftig organisierten Grundrissen, schlank dimensionierter Stahlbetonskelettbauweise und beidseitig umlaufender Belichtung lässt von der kleinteiligen Büro- bis zur großräumigen Loftnutzung unterschiedliche Raumtypologien zu und erfüllt damit alle Ansprüche an moderne Büroarbeitswelten. Die hoch-

wertige Fassadengestaltung – mit edlem Klinker verblendete Brüstungen und großzügig ausgebildete Fensterbänder – steht im optischen Wechselspiel mit raumhoch verglasten Fassadenflächen des überhohen Erdgeschosses. Diese Art der Gestaltung und die Auswahl der edlen Materialien versprechen auch in der

### Flächenaufstellung:

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Bauteil 1/A: | ca. 24.350 m <sup>2</sup> |
| Bauteil 1/B: | ca. 8.100 m <sup>2</sup>  |
| Bauteil 2/A: | ca. 26.350 m <sup>2</sup> |
| Bauteil 2/B: | ca. 4.650 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt:      | ca. 63.450 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze: | ca. 1.100 Stk.            |

ästhetisch formalen Gesamtanmutung ein High-End-Produkt von höchster Qualität, das dem Nutzer einen ideellen Mehrwert für sein Unternehmen schafft.

Bezug: 2023

**Keine Mieterprovision**  
**Mietpreis auf Anfrage**



Unverbindliche Illustration

SINDELFINGEN

# Business am Puls der Zeit



Auf dem Grundstück entsteht ein Gebäude-Ensemble mit einem projektierten Bürogebäude und dem innovativen Hotelkonzept „the niu“. Konsequente Linienführung und die großzügigen Glasflächen zeigen ein futuristisches Gebäudebild. Die Gebäudeteile sind so angeordnet, dass ein Campus-Charakter mit kommunikativem Klima entsteht. Alles in allem eine neue Definition von Aufenthaltsqualität. Die flexible Grundrissgestaltung auf Basis eines Achsrasters von 1,35 Metern erlaubt horizontale und vertikale Kombinationen – Räume zu individuell passenden Mieteinheiten. Auf bis zu ca. 1.700 m<sup>2</sup> Fläche pro Etage bieten sich alle Möglichkeiten, um Büro-, Verwaltungs- oder Kanzleiflächen einzurichten. Architektur und Statik lassen Ihren Wünschen außergewöhnliche Freiheiten: Mit Einzel-, Kombi- oder Open Space- Büros ab ca. 300 m<sup>2</sup>. Bis zu vier Einheiten pro Stockwerk in den Regelgeschossen und bis zu drei Einheiten in der Penthouseetage sind möglich. Die dargestellten Grundrissvarianten zeigen nur einen Auszug möglicher Grundrisse. Von komplett Open Space bis zu Einzelraumbüros – den Kombinationsmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt. Für das Bauprojekt wird ein DGNB-Zertifikat in Gold angestrebt.

Bezug: 3. Quartal 2021  
**Keine Mieterprovision**  
**Mietpreis auf Anfrage**



## SINDELFINGEN-DARMSHEIM

# Der COBIS-Gewerbepark steht für Blue Business – Nachhaltigkeit!



### **Nachhaltig – Effizient – Synergetisch – Ökologisch – Innovativ**

Blue Business steht für bewusste Nachhaltigkeit. So erzeugt COBIS die benötigte Energie nicht nur im eigenen Versorgungszentrum vor Ort sondern nutzt dabei auch vorwiegend regenerative Quellen wie Sonne oder Erdwärme. Die angesiedelten Firmen profitieren von unabhängiger, günstiger Energie und dem positiven Image des Gewerbeparks. Blue Business ist gut für die Bilanz – von Umwelt und Unternehmen. Concept-Center bedeutet intelligente Einbindung. So sind zentrale geschäftliche Anforderungen von Anfang an integriert. Neben der Bereitstellung von Grundfläche, Immobilien und Infrastruktur zählen zum Beispiel die Nutzung einer eCar-Flotte, Software as a Service, Gebäude-Leasing oder Konferenz- und Tagungsbereiche dazu. Business mit Concept, in einem Center. In der Verzahnung liegt zugleich die Offenheit. So setzt COBIS auf einen

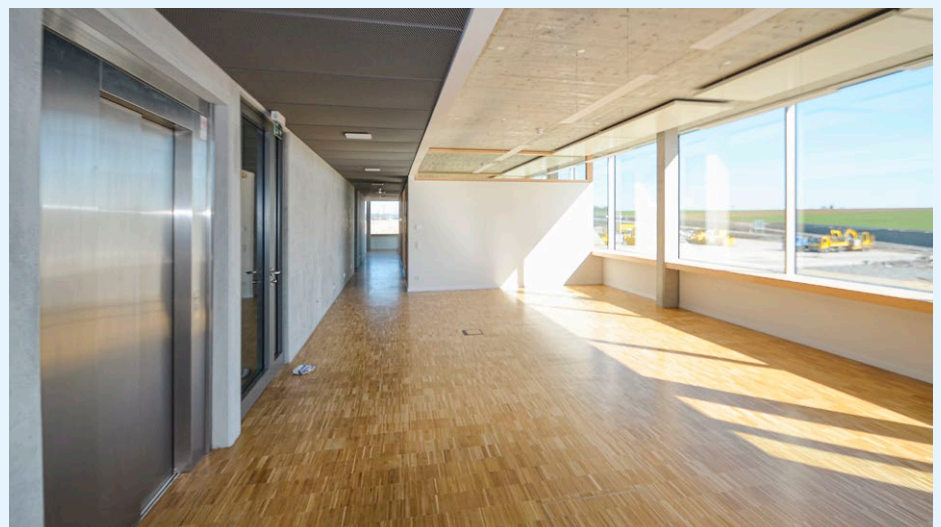
lebendigen Unternehmensmix und bietet Raum für alle Branchen und Leistungen. Mit Blick in die Zukunft: Kommende Entwicklungen in Geschäftswelt und Gesellschaft werden im Angebot stets aufgegriffen. Das heißt konzeptionelle Stärke mit Nachhaltigkeit und Perspektive. Der COBIS-Prototyp entsteht in Sindelfingen-Darmsheim auf einem 8 Hektar großen Gelände in unmittelbarer Nähe zum Zubringer der Autobahnen A8 und A81. Landschaftlich schön ge-

legen mit bester Verkehrsanbindung, finden sich gute Rahmenbedingungen. Aktuell stehen Büroflächen von ca. 400 – 800 m<sup>2</sup> im ersten realisierten Gebäude zur Vermietung.

#### **Energiebedarfsausweis**

Strom: 32,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Wärme: 107,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieträger: Gas

**Keine Mieterprovision  
Mietpreis auf Anfrage**



## BÖBLINGEN-FLUGFELD

# GATE 41 – Ankommen und Durchstarten

Das projektierte Multifunktionsgebäude „GATE 41“ befindet sich im Herzen des Flugfeldareals direkt an der Flugfeld-Allee/Umberto-Nobile-Straße.

Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 13.907 m<sup>2</sup> bietet es exklusive Flächen für unterschiedliche Nutzungsarten. Egal ob Werkstatt, Showroom, Engineering-Campus oder reines Büro... vieles kann hier maßgeschneidert für Sie umgesetzt werden.

Die Gesamtflächen teilen sich wie folgt auf:

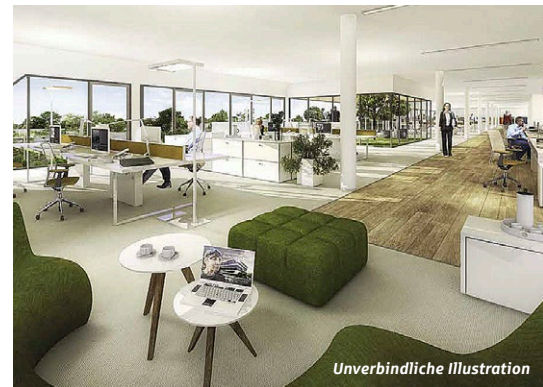
- ca. 7.822 m<sup>2</sup> Büroflächen auf 6 Etagen
- ca. 4.644 m<sup>2</sup> Flächen für Engineering oder leichte Produktion
- ca. 1.441 m<sup>2</sup> Allgemeinflächen
- 241 PKW-Stellplätze in der Parkgarage sowie 14 PKW-Außenstellplätze

Eine Anmietung ist ab ca. 380 m<sup>2</sup> (Büro) möglich. Lichte Höhen Büro ca. 4 m im EG bzw. ca. 3 m in den



Obergeschossen. Die Höhe der Multifunktionsflächen beträgt ca. 7,20 m, ideal für Autokonstruktionsfirmen, etc. Mieterwünsche können noch berücksichtigt werden. Bezug 24 Monate nach Mietvertragsunterschrift geplant.

**Keine Mieterprovision  
Mietpreis auf Anfrage**



## BÖBLINGEN-FLUGFELD

# Top-Büro-Neubaufächen im „Lift-Off“

In diesem 6-geschossigen Büroneubau stehen noch folgende Flächen zur Verfügung:

- 1. OG ca. 670 m<sup>2</sup>
- 2. OG ca. 627 m<sup>2</sup>
- 4. OG ca. 627 m<sup>2</sup>

Ihre neue, hochwertige Bürofläche ist flexibel aufteilbar für individuelle Raumkonzepte. 2 Eingangsbereiche, zwei Aufzüge, lichtdurchfluteter Innenhof, hoher Glasflächenanteil. Zudem sind ausreichend Tiefgaragen-Stellplätze und Lagerflächen

vorhanden. Fernwärmeanschluss, ca. 200 Meter zur S-Bahn, ca. 3 Minuten zur BAB.

### **Energiebedarfsausweis**

Strom: 59 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

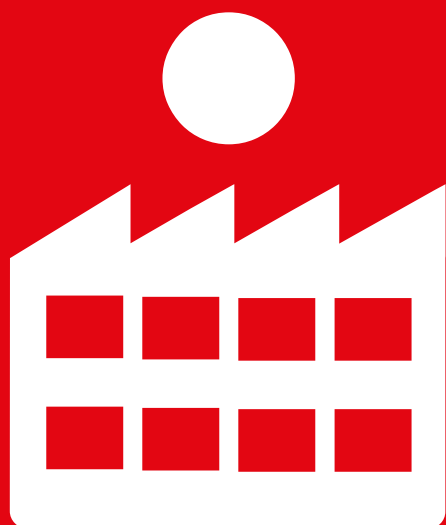
Wärme: 39 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieträger: Fernwärme

Bezug: sofort / nach Mieterausbau

**Keine Mieterprovision  
Mietpreis auf Anfrage**





Wenn's um Geld geht



# Kreissparkasse Böblingen

Gewerbeimmobilien  
Wolfgang-Brumme-Allee 1  
71034 Böblingen  
Telefon 07031 77-1749  
[immobilien@kskbb.de](mailto:immobilien@kskbb.de)  
[www.kskbb.de/immobilien](http://www.kskbb.de/immobilien)