



X DIE FEUERWELT

FUTURE UNLOCKED FROM THE EXISTING



Deutschlands Pionierprojekt für nachhaltige, leistungsstarke, gesunde und bedürfnisorientierte Arbeits- und Verkaufsumgebungen.

Flächenaufstellung | Gebäudetechnik

Germanenstraße 12 | 89250 Senden

ZUKUNFT NEU DEFINIERT



ALLES AUF EINEN BLICK

KEY FACTS

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



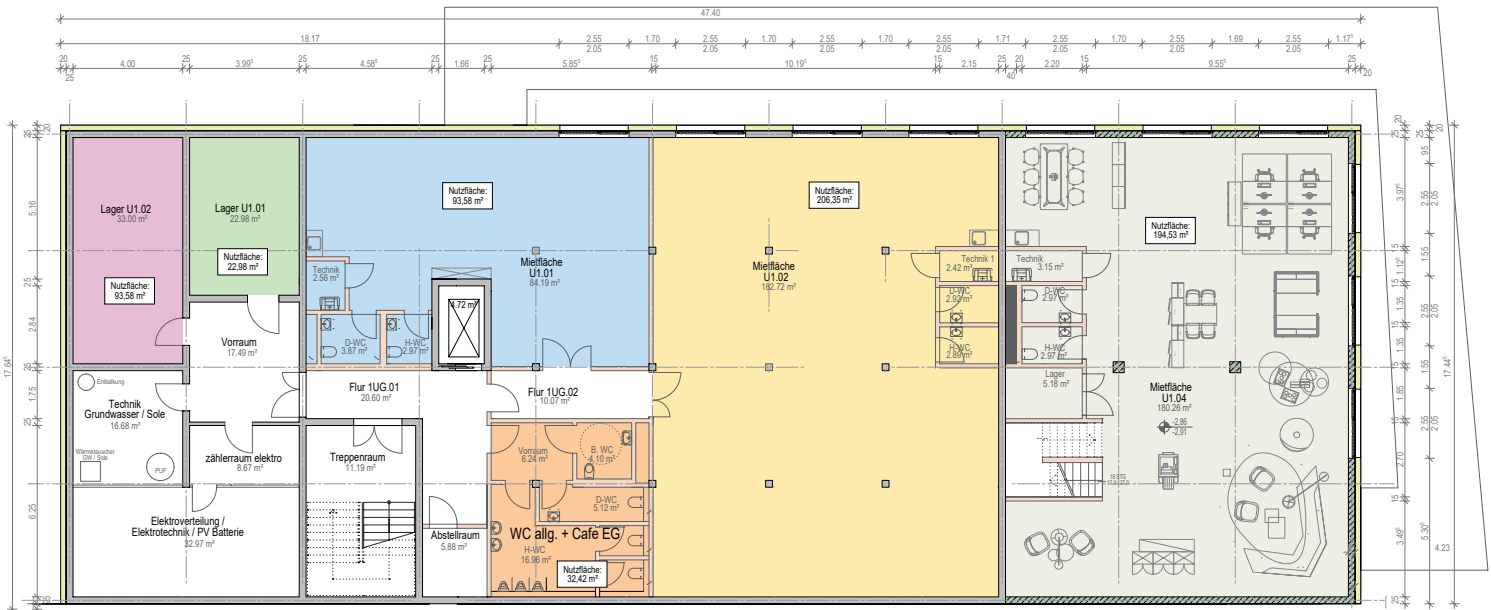
DIE FEUERWELT

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m ²	davon Freisitz in m ²
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	Cafe 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	Ausstellung 1.OG.01	150,86	10,73 21,46
1. OG	Ausstellung 1.OG.02 / 1.OG.03 (teilbar)	218,7	15,94 31,88
1. OG	Ausstellung / Verkauf 1. OG.04	184,85	-
1. OG	Ausstellung 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	Ausstellung 2.OG.01	150,84	10,73 21,46
2. OG	Ausstellung 2.OG.02	101,36	5,42 10,84
2. OG	Ausstellung 2.OG.03	115,57	10,52 21,04
2. OG	Ausstellung 2.OG.04	182,9	-
2. OG	Ausstellung 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	Ausstellung 3.OG.01	150,84	10,73 21,46
3. OG	Büro/Meetingräume 3.OG.02	101,36	5,42 10,84
3. OG	Ausstellung 3.OG.03	115,57	10,52 21,04
3. OG	Ausstellung 3.OG.04	182,9	-
3. OG	Ausstellung 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 m ²



- 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



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

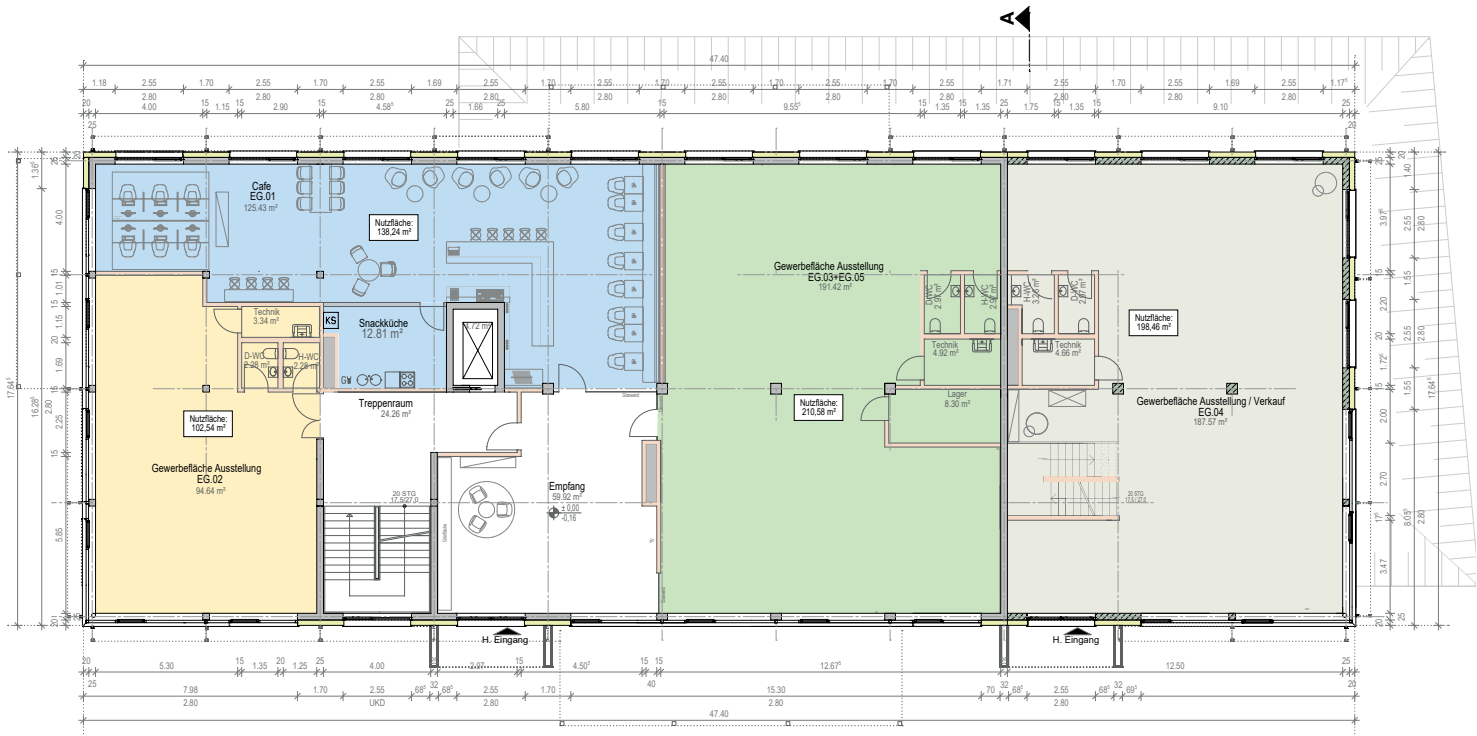
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- 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 m ²	davon Freisitz in m ²
EG	Cafe 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 EG: 3,10 m

KfW 40 EE-Klasse

Barrierefrei

Loxone Gebäudeautomation

Informationen zum Grundrissplan:

Farbige Flächen = mögliche Einheiten | Weiße Flächen = allg. Verkehrsflächen

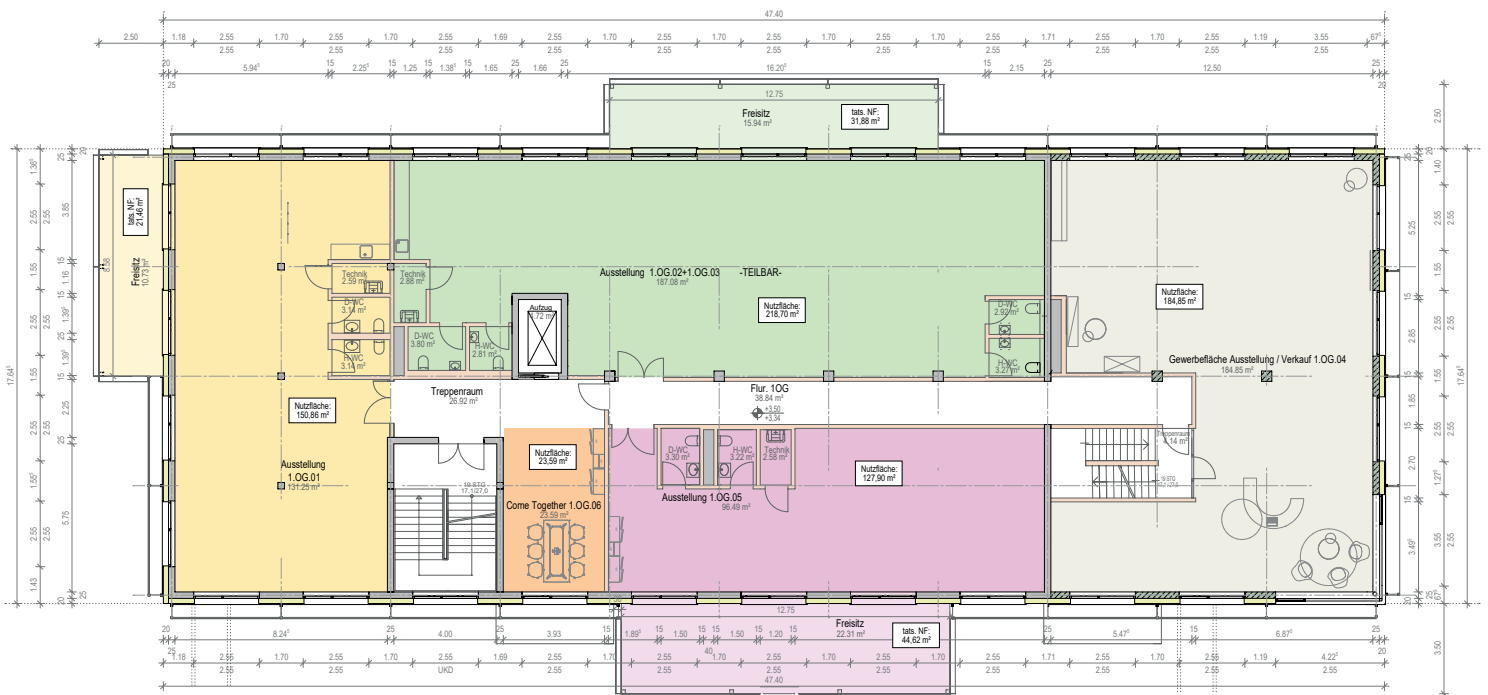
Orangene Flächen = Come Together Zonen | Abgetönte Flächen = Außenflächen Freisitz

- 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 m ²	davon Freisitz* in m ²
1. OG	Ausstellung 1.OG.01	150,86	10,73 21,46
1. OG	Ausstellung 1.OG.02 / 1.OG.03 (teilbar)	218,70	15,94 31,88
1. OG	Ausstellung / Verkauf 1. OG.04	184,85	-
1. OG	Ausstellung 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 1. OG: 2,80 m
 KfW 40 EE-Klasse
 Barrierefrei
 Loxone Gebäudeautomation

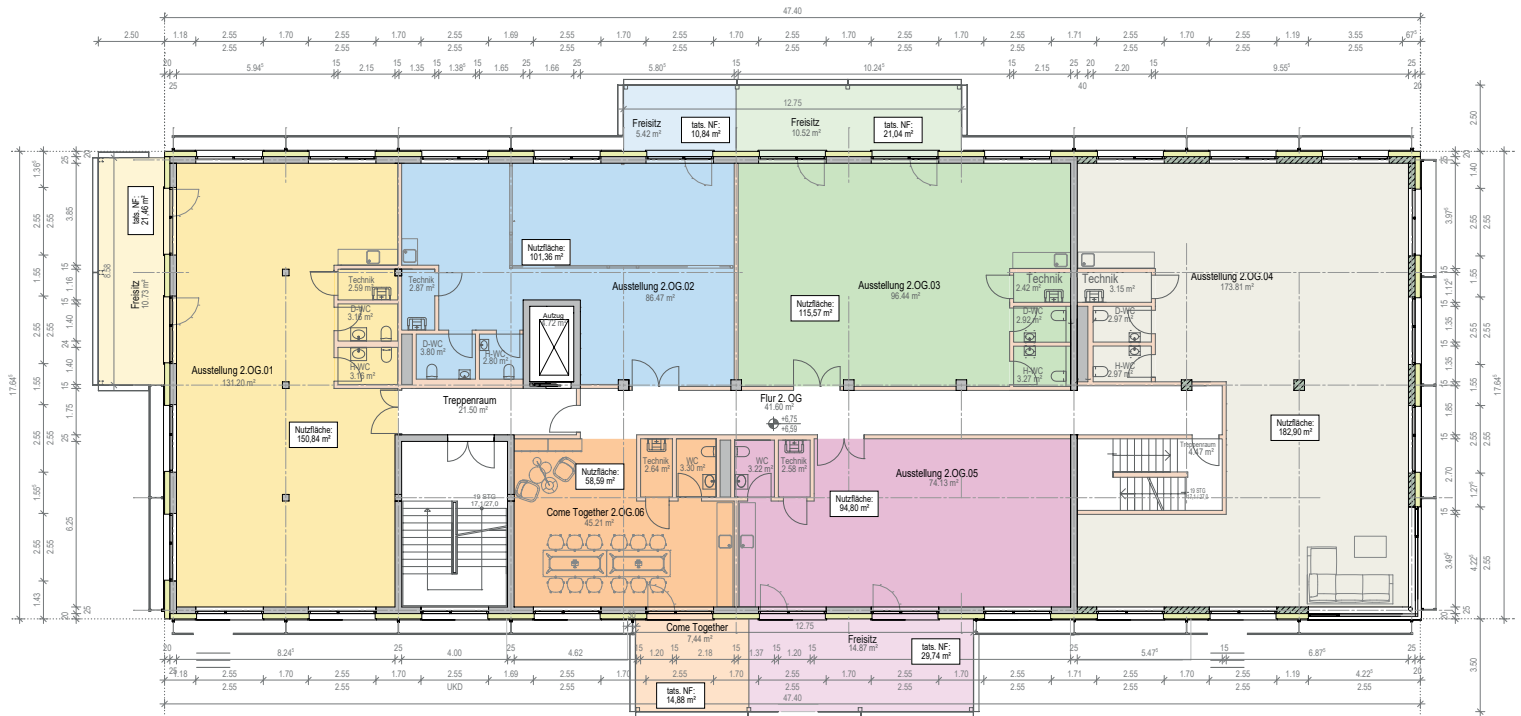
Informationen zum Grundrissplan:

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 m ²	davon Freisitz* in m ²
2. OG	Ausstellung 2.OG.01	150,84	10,73 21,46
2. OG	Ausstellung 2.OG.02	101,36	5,42 10,84
2. OG	Ausstellung 2.OG.03	115,57	10,52 21,04
2. OG	Ausstellung 2.OG.04	182,90	-
2. OG	Ausstellung 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	

*Nutzfläche | tats. Fläche

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

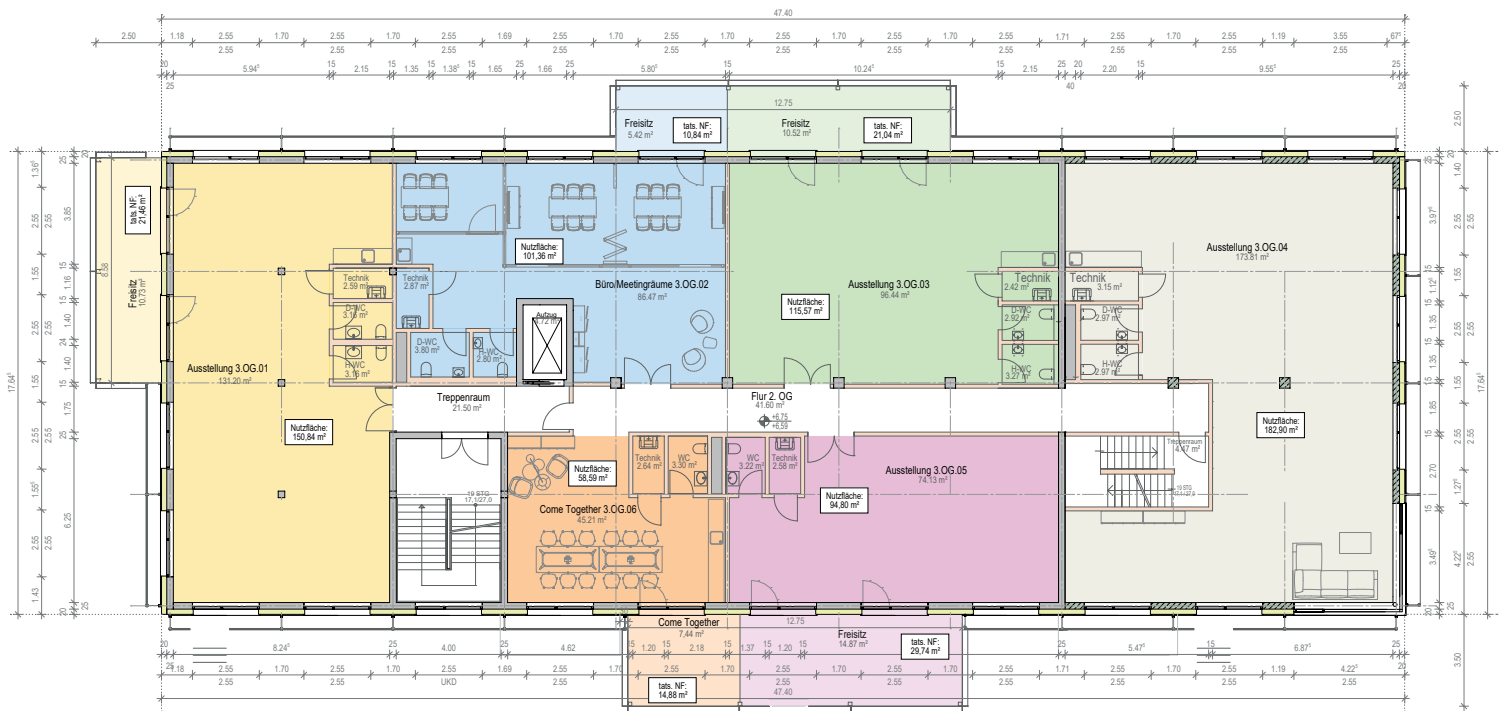
Informationen zum Grundrissplan:

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 3. OBERGESCHOSS



Gewerbeeinheiten 3. OG Nutzflächen Aufstellung

Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche Gesamt in m ²	davon Freisitz* in m ²
3. OG	Ausstellung 3.OG.01	150,84	10,73 21,46
3. OG	Büro/Meetingräume 3.OG.02	101,36	5,42 10,84
3. OG	Ausstellung 3.OG.03	115,57	10,52 21,04
3. OG	Ausstellung 3.OG.04	182,90	-
3. OG	Ausstellung 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	

*Nutzfläche | tats. Fläche

Lichte Raumhöhe 3. OG: 3,25 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.

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).

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).



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.



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.

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



X DIE FEUERWELT



X DIE FEUERWELT



E-Mail:
info@die-feuerwelt.de

Webseite:
www.die-feuerwelt.de



Greenhouse Senden
Germanenstraße 12
89250 Senden