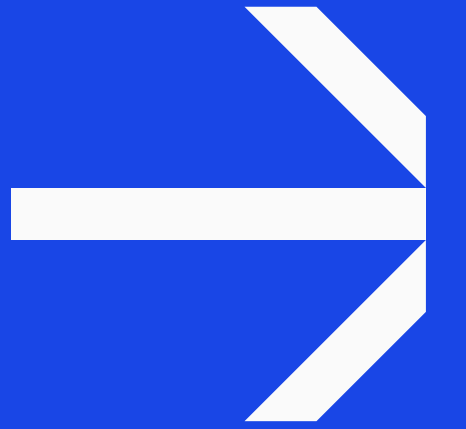


LUXWERK



Nonnendammallee 44
13629 Berlin

WWW.LUXWERK.BERLIN



90.000 m² warten darauf, gestaltet zu werden

Das LUXWERK bietet flexible Flächen, um Inspiration zu finden und Innovation real werden zu lassen.

Das LUXWERK versteht sich als Enabler,
der Ihnen die besten Bedingungen für
produktives Arbeiten bereitstellt.

Die Geschichte des Ortes mit seiner
Tradition von Innovation und Produktion
ist spürbar und macht das LUXWERK zu
einem unverwechselbaren Ort.

- Ein Ort, der Innovation fördert
und inspiriert.
- Entdecken Sie Flächen für
unbegrenzte Nutzungsmöglichkeiten.
- Ein Ort mit Historie und
gewachsenem Charakter.



In a Nutshell

Ab **1.000** m²
teilbar

0
CO₂-Emissionen

100 Jahre
Berliner Tradition

Bis zu **12** m
Deckenhöhe

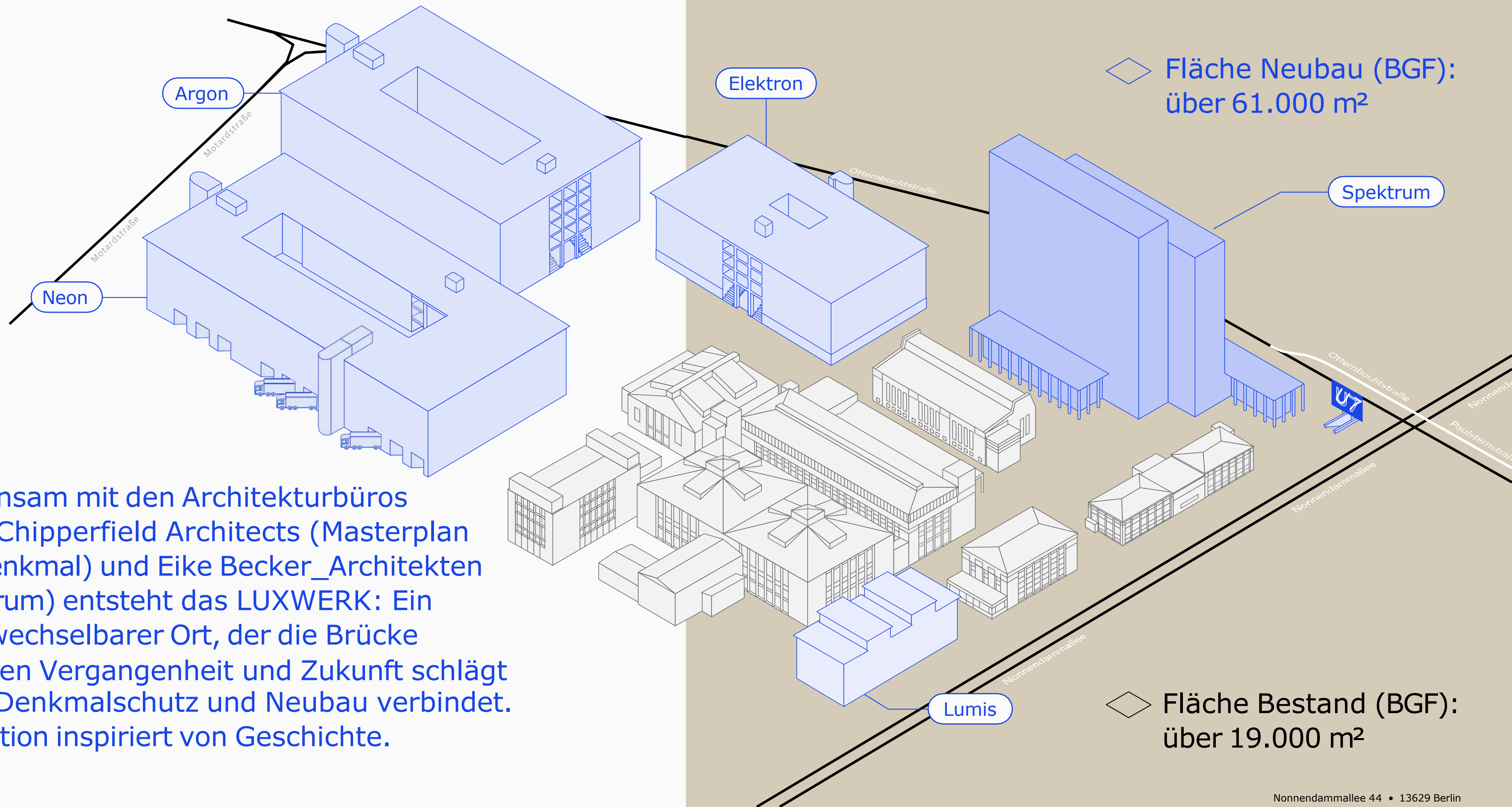
400
Pkw-Stellplätze

0 m
zur U-Bahnstation
Paulsternstr.

Bereit für neue Ideen.
Bereit für morgen.
Bereit für Sie.



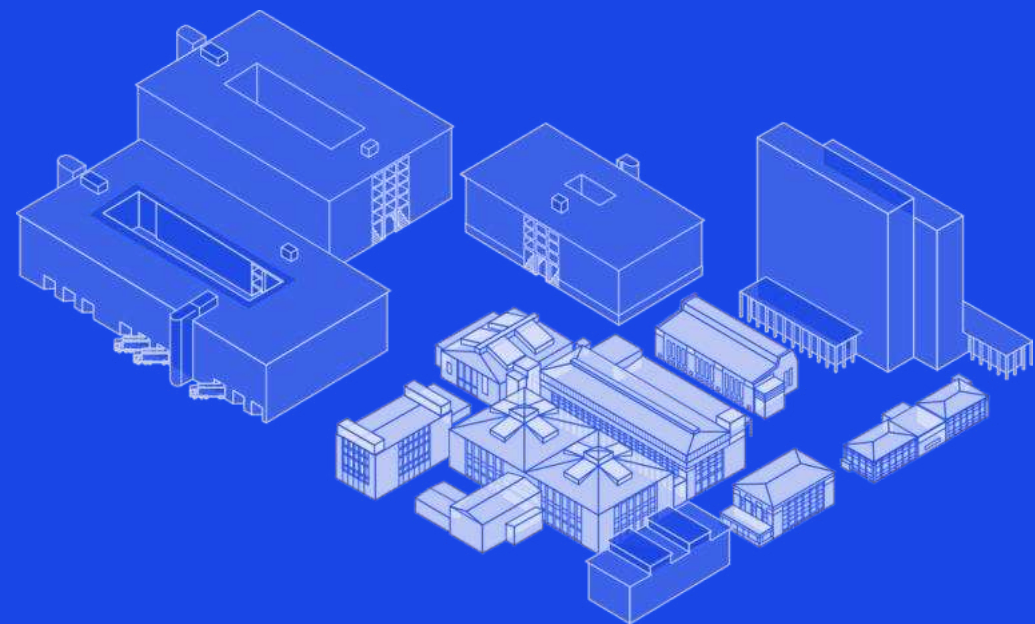
Aus Tradition neu



Gemeinsam mit den Architekturbüros David Chipperfield Architects (Masterplan und Denkmal) und Eike Becker_Architekten (Spektrum) entsteht das LUXWERK: Ein unverwechselbarer Ort, der die Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft schlägt sowie Denkmalschutz und Neubau verbindet. Innovation inspiriert von Geschichte.

Das Glaswerk

- Vermietung ab Q1 2025
- Baujahr: 1927/28–1931
- Grundinstandsetzung der Gebäude ab 2023
- Denkmalschutztes Ensemble
- Teilbarkeit ab ca. 350 m² und schaltbar bis zu 3.800 m² auf einer Ebene
- Geschosshöhen von mindestens 4 m
- Hallenflächen mit Geschosshöhen bis zu 12m
- Lastenaufzug je Mieteinheit in den Obergeschossen
- Ebenerdige Andienung aller Produktionsflächen im Erdgeschoss
- Zentraler Ladehof im Osten



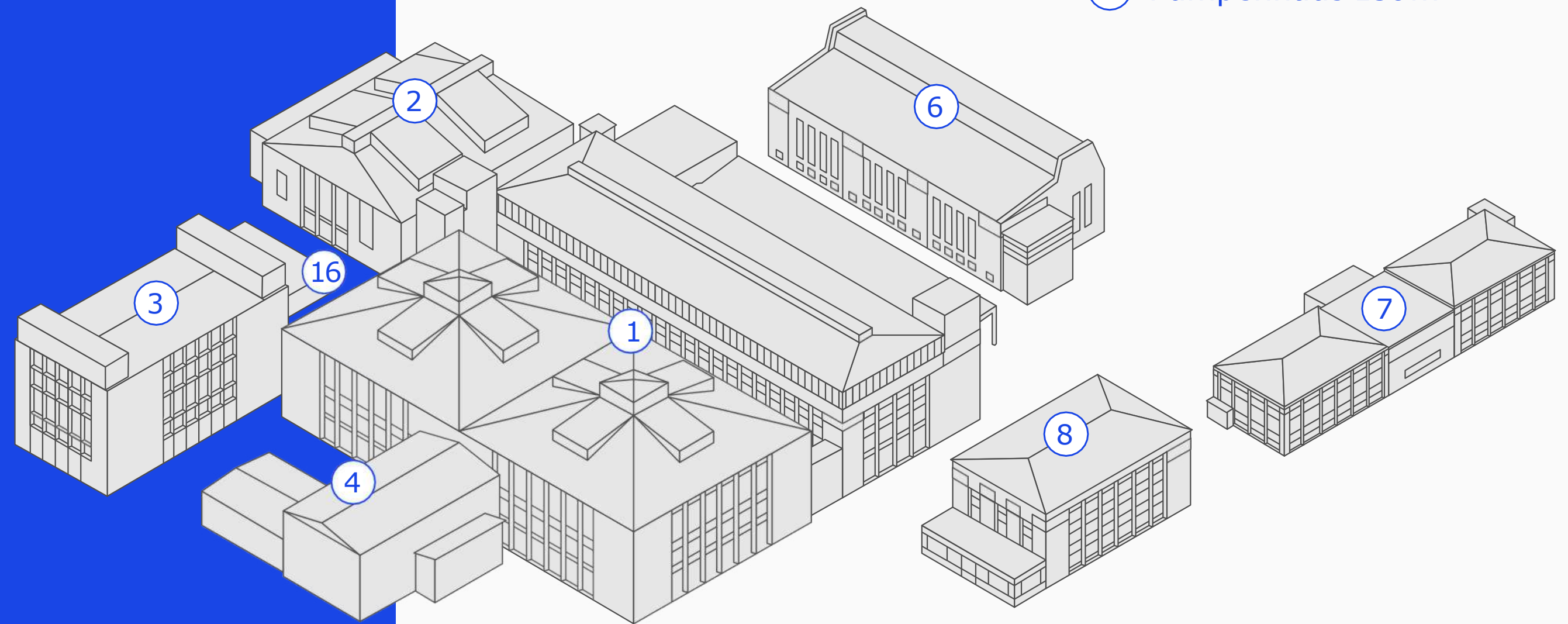
Ausstattung

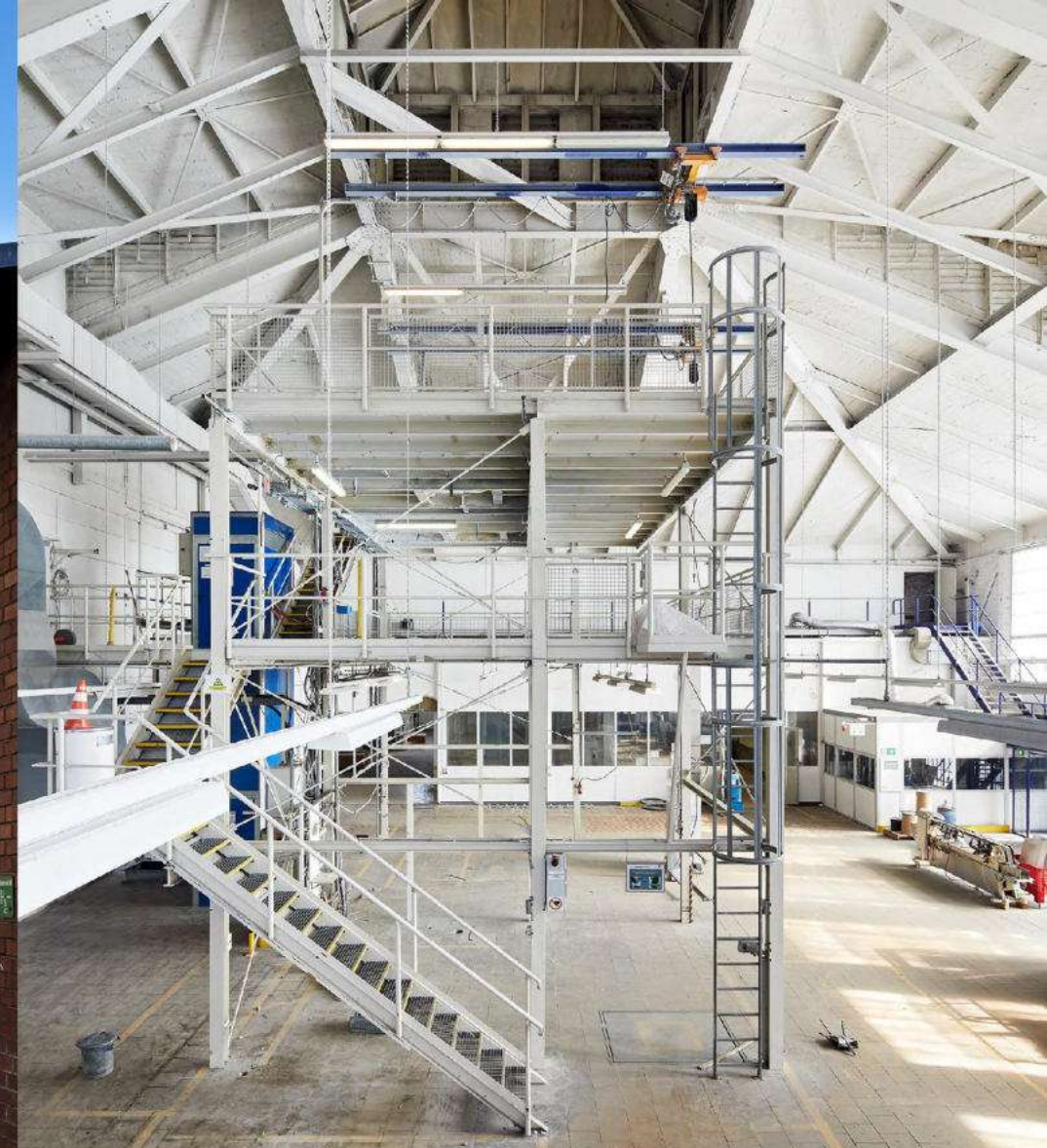
Das Glaswerk bietet mit seinem historischen Flair und den lichtdurchfluteten Hallen optimale Bedingungen für individuelle Nutzungsvorstellungen. Insbesondere durch die Nutzung von Haus-im-Haus Konzepten können unterschiedlichste Bedarfe abgedeckt werden und die Flächen individuell gestaltet werden. Durch die unterschiedlichen Gebäudestrukturen finden hier alle Nutzungsvorstellungen ihren Raum – so können Produkte an einem Ort geplant, entwickelt und getestet werden. Dabei entstehen unter anderem Werkstätten, Ateliers, Labore und Produktionsräume.

Mit bis zu 12 Meter hohen Decken, umgeben von Backsteinmauern, wird die Historie des Ortes wieder lebendig. Eine eigene Adressbildung sowie eine großzügige Campus-Versorgung mit attraktiven Außenflächen runden das Gesamtpaket ab. Es entsteht ein Campus, der das moderne Arbeiten ermöglicht und den Fokus auf die Menschen und ihre Ideen vor Ort legt.

Mietflächen

- ① Kolbenhütte 11.500 m²
- ② Dannerhalle 1.000 m²
- ③ Gemengehaus 1.800 m²
- ④ Maschinenhaus 600 m²
- ⑥ Generatorenhaus 1.500 m²
- ⑦ Pattrihaus 1.300 m²
- ⑧ Welsbachhaus 1.300 m²
- ⑩ Pumpenhaus 150 m²

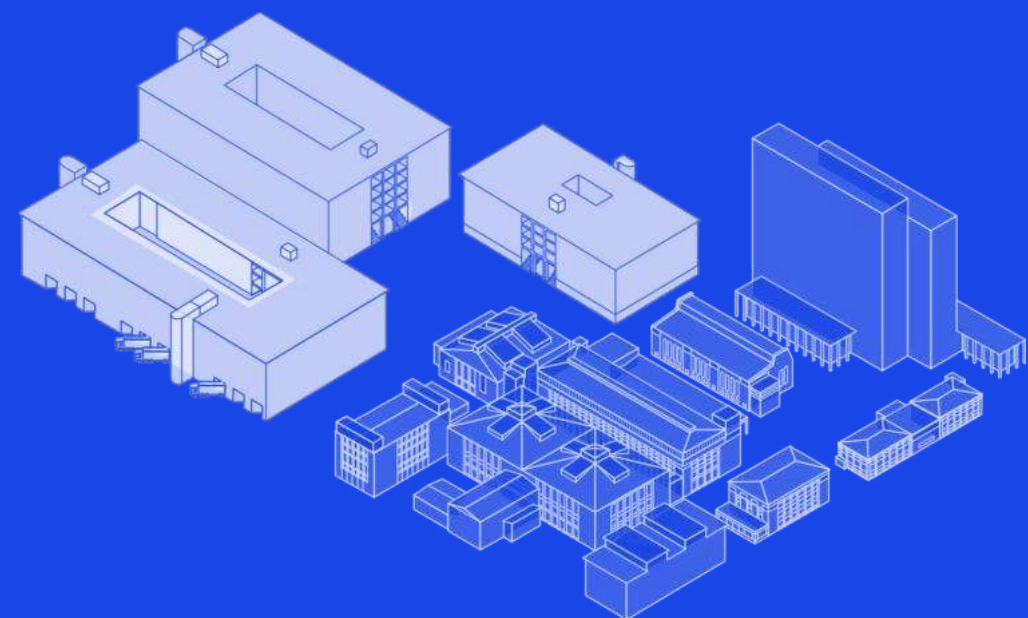






Argon, Neon, Elektron

- Teilbar ab 800 - 1.400 m²
- Gesamtfläche: 42.000 m²
- Geschosshöhen von 8 m in den Erdgeschossen mit der Option ein weiteres Zwischengeschoss zu schaffen
- Geschosshöhen von 4,5m in den Obergeschossen
- Großzügige Lastenaufzüge bedienen die Obergeschosse
- Bis zu 9 LKW-Laderampen im Erdgeschoss
- Übergroße vertikale Schächte in Vorbereitung für eine hohe Nutzungsvervariabilität



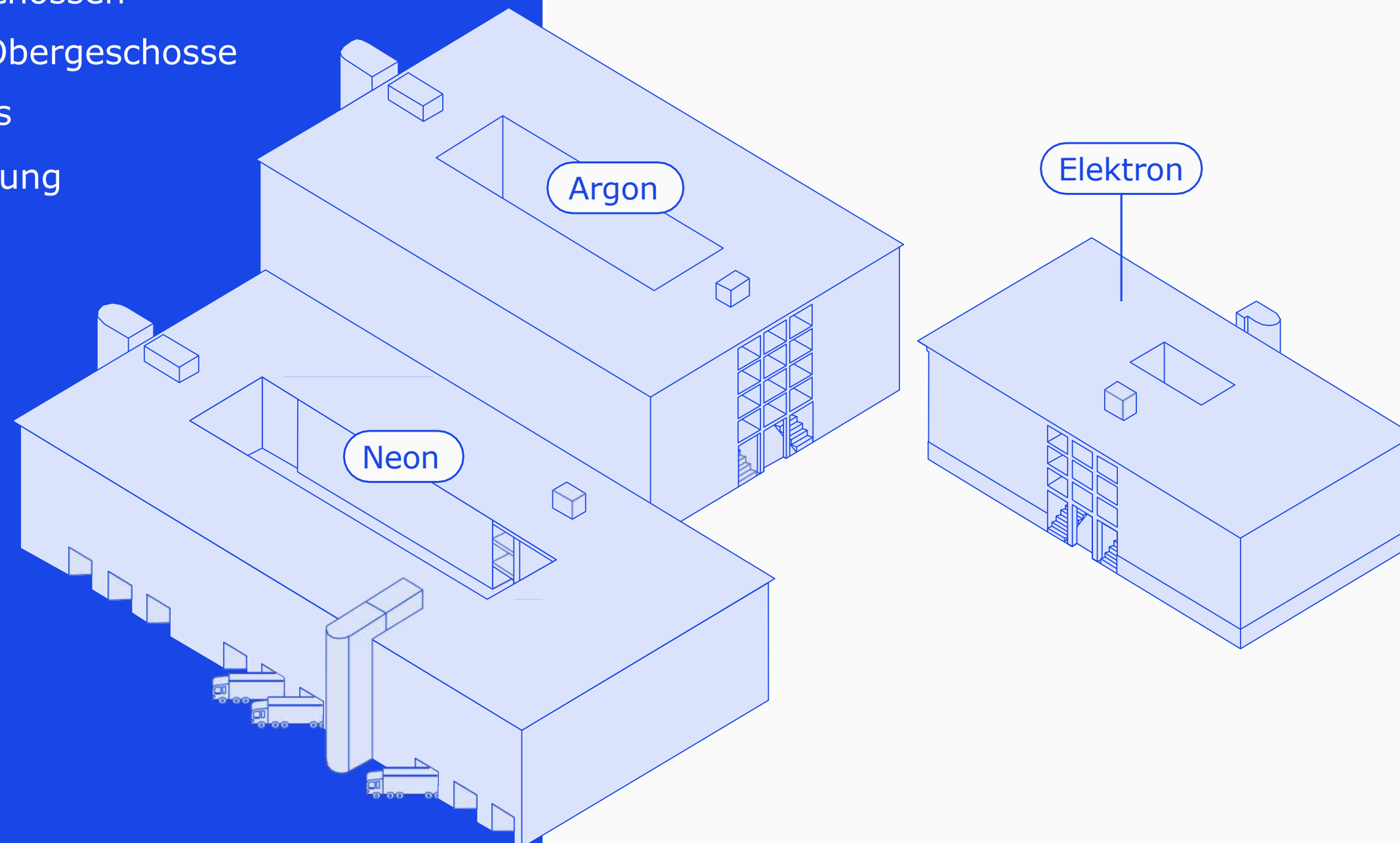
Ausstattung

Vom zentralen Platz an der Dannerhalle verfügen Elektron, Argon und Neon über eine einzigartige Eingangssituation. Mit einer repräsentativen Freitreppe können die unterschiedlichen Mieteinheiten in den Obergeschossen erschlossen werden. Zudem erreichen die Nutzer:innen eine weitere Erschließungsebene im 1. Obergeschoss, die über eine hohe Aufenthaltsqualität und individuelle Adressbildung verfügt. Der dadurch geschaffene Außenraumbezug wird durch diverse Loggien in den Obergeschossen weitergeführt.

Um eine reibungslose Erschließung zu gewährleisten ist der Schwerlastverkehr von den Fußgänger:innen getrennt und erfolgt über die Motardstraße an den äußeren Bereichen der

Gebäude. Hier entstehen bis zu 9 LKW-Laderampen je Gebäude, um die Nutzung als Logistik-, Lager- und Produktionsfläche zu ermöglichen.

Durch die Geschosshöhe von 8,0 Metern im Erdgeschoss besteht ein optimales Höhenprofil für den Einbau eines flexiblen Zwischengeschosses. Die Obergeschosse werden mit mehreren Lastenaufzügen bedient und bieten durch 4,2 Meter Geschosshöhe unzählige Nutzungsvarianten. So wird die Flexibilität gegeben, auch intensive Medienanforderungen unter der Decke abzubilden. Dies ist insbesondere für hochtechnologische und innovative Labornutzungen sowie für Forschung und Entwicklung optimal.



Geschossflächen

4–5-geschossige
Hybrid-Gebäude

Geschossflächen

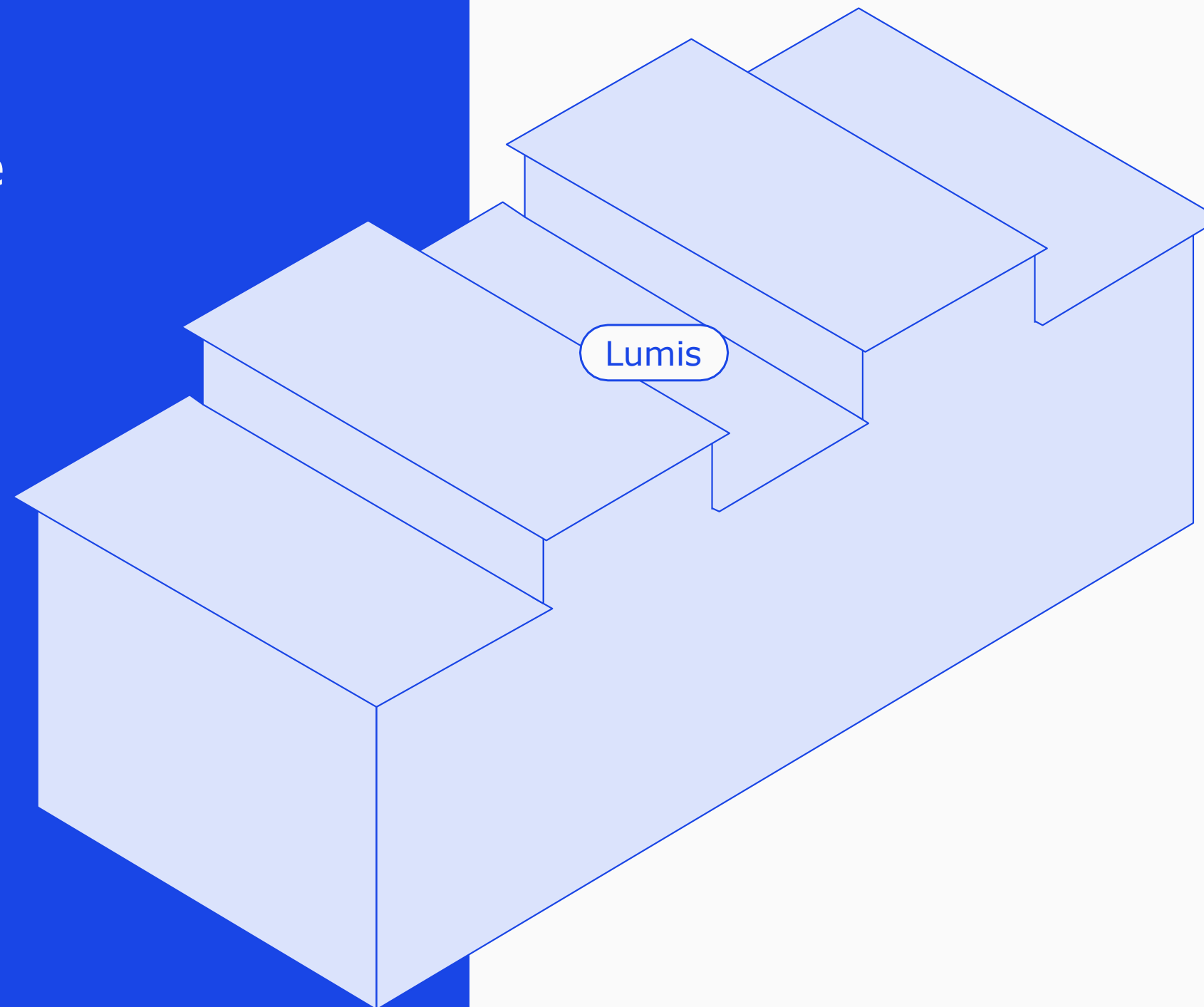
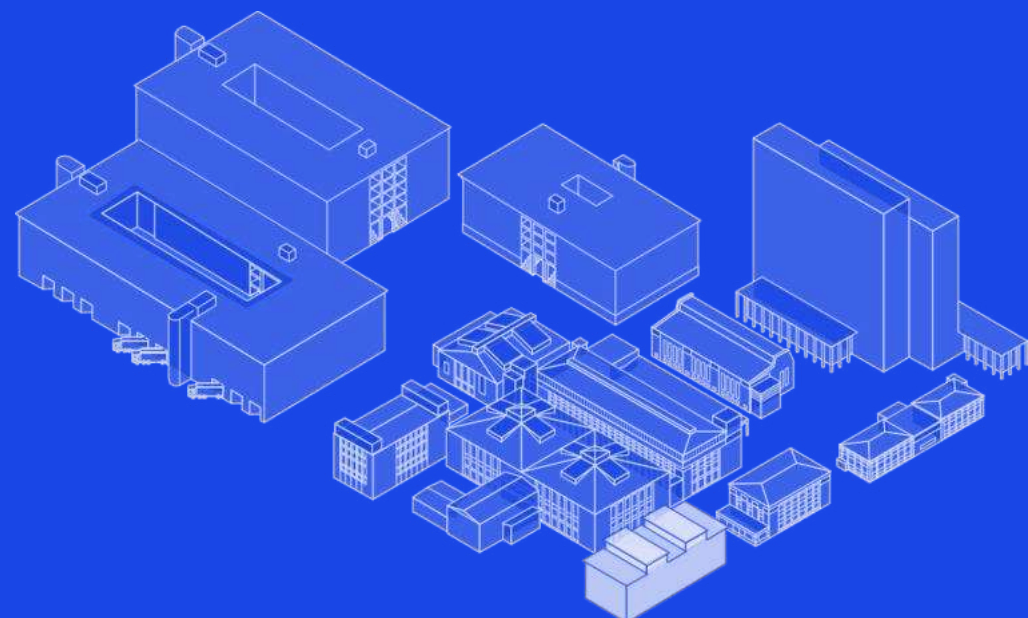
Argon	16.600 m ²
Neon	17.500 m ²
Elektron	7.600 m ²

Kleinste Mieteinheit

Argon	1.420 m ²
Neon	1.160 m ²
Elektron	800 m ²

Lumis

- Teilbar ab 365 m² mit bis zu zwei Mieteinheiten je Ebene
- Gesamtfläche: 2.250 m²
- Geschosshöhen von 4,20 m
- Lastenaufzug für die Obergeschosse
- Ebenerdige Andienung
- Übergroße vertikale Schächte
- Optimale Adressbildung



Ausstattung

Ebenso viel Flexibilität in der Nutzung bietet Lumis, dessen Gestaltung dem Vorbild der historischen Bestandsgebäude folgt. Die Flächen mit Deckenhöhe von 4,20 Metern können sowohl für Manufakturen und Werkstätten als auch für Labore sowie Forschung und Entwicklung genutzt werden. Durch die prominente Lage direkt an der Nonnendammallee verfügt Lumis über eine optimale Adressbildung für seine Nutzer:innen.

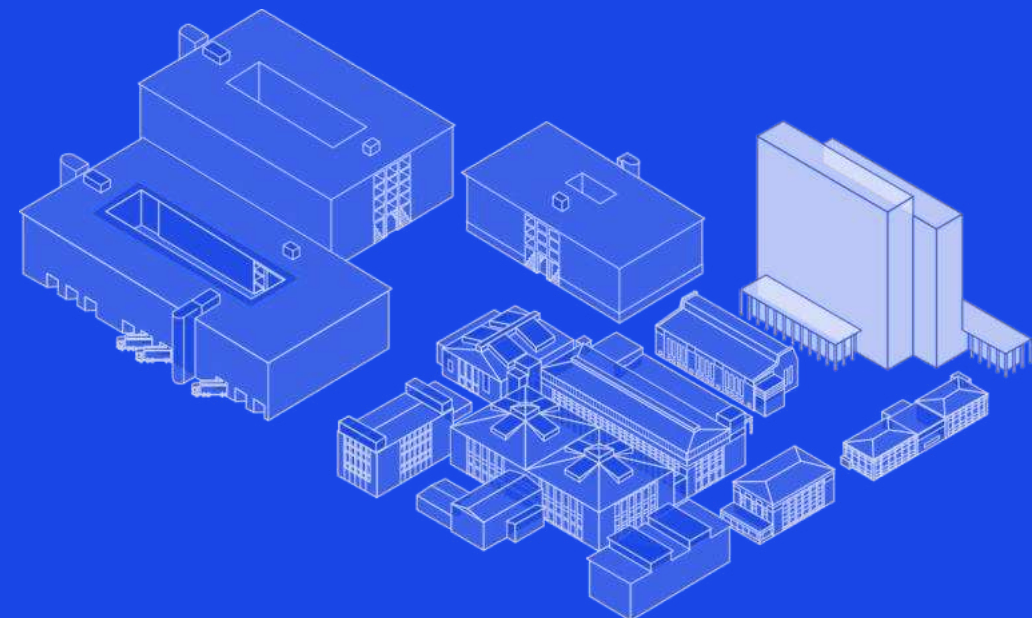
Geschossfläche

3-geschossiges
Gebäude

Lumis 2.250 m²

Spektrum

- Einzigartige Adresse
- Mieteinheiten ab ca. 1.200 m²
- Verbindung von 3 Etagen mit interner Treppe möglich
- Geschosshöhen von 4,30m
- Gesamtfläche: 16.400 m²
- 0 m zur U-Bahnstation
- Holz-Hybrid-Bauweise
- Nachhaltiges Labor- und Life-Science-Hochhaus



Ausstattung

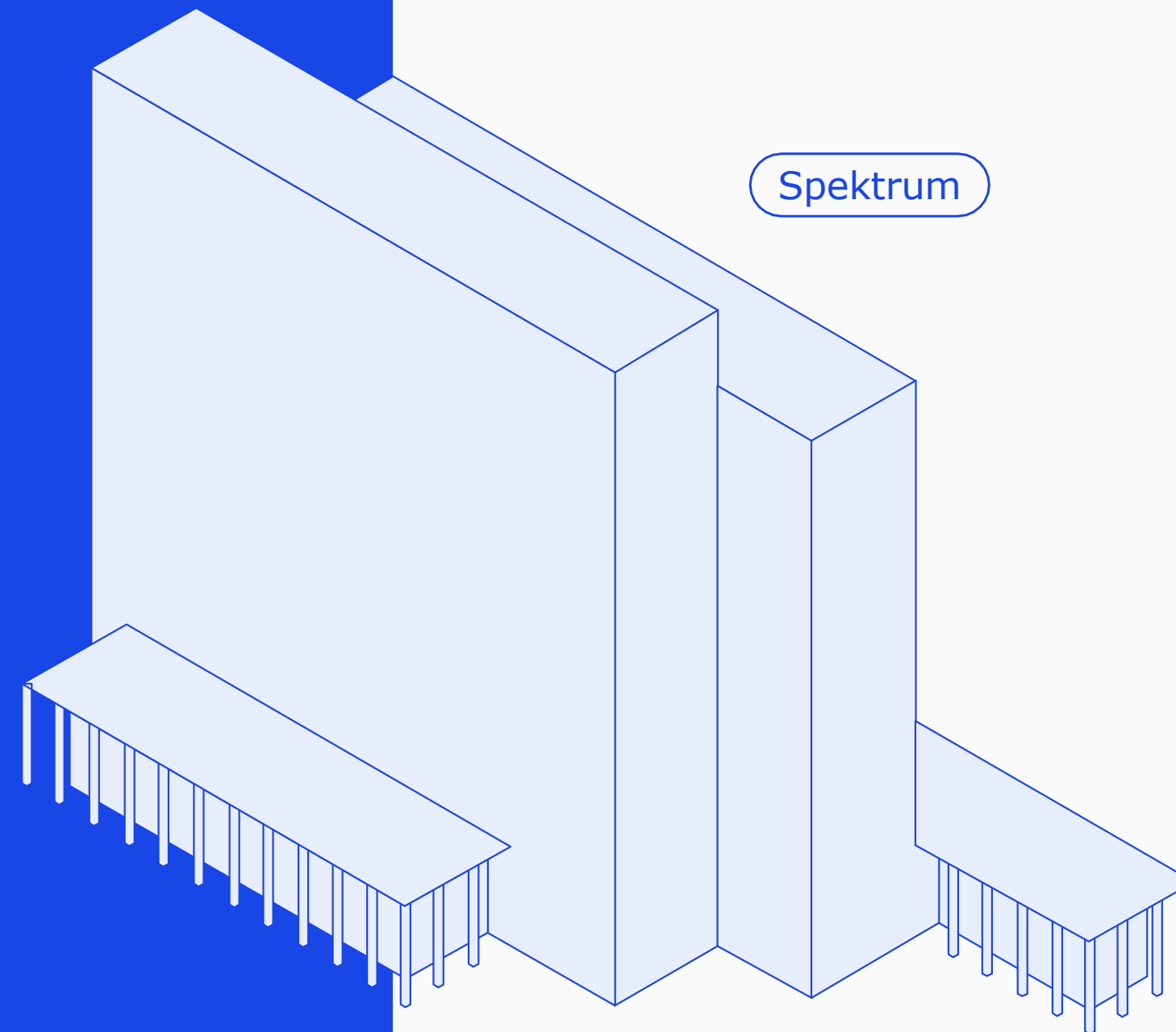
Das Hochhaus schafft mit 65,50 Metern Höhe Orientierung über den Standort hinaus und bildet damit ein neues Einfahrtstor in die Siemensstadt. Flankierende Pavillions auf beiden Seiten tragen zur Adressbildung bei und verbinden den Hochpunkt mit dem denkmalgeschützten Gebäude mit ihrer Umgebung. Sie geben Raum für gemeinschaftliche Nutzungen und dienen als einladendes Foyer.

Durch die Geschosshöhen von 4,30 Metern und das gewählte Raster können Labor- und Life-Science-Nutzungen hier den optimalen Raum finden. Die Holz-Hybrid-Bauweise ermöglicht dabei eine deutliche Einsparung von CO₂

gegenüber konventionellen Tragwerken und unterstützt die gesetzten Nachhaltigkeitsziele.

Die Flächen können individuell gestaltet werden und bis zu drei Ebenen können mit einer internen Erschließung verbunden werden. Durch die flexible Gestaltung kann das Spektrum sowohl als Multi-Tenant-Objekt genutzt werden als auch einem Single-User dienen.

Von den oberen Geschossen und insbesondere auf der geplanten Dachterrasse bietet sich ein schöner Blick über die Siemensstadt und das Naturschutzgebiet Faule Spree.



Geschossflächen

13-14-geschossiges
Gebäude

Spektrum

Erdgeschoss (inkl. Pavillons)

1.900 m²

Regelgeschoss 1.200 m²



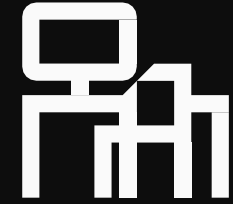
Unbegrenzte Möglichkeiten

Das LUXWERK bietet den Raum,
um alle Ihre Ideen zu realisieren —
vom Konzept bis zur Fertigung.



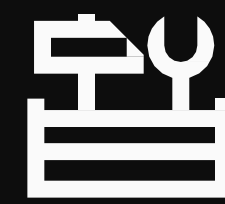
Labor

Zur Weiterentwicklung von entstandenen Ideen stehen Flächen für Experimente, Prüfungen und initiale Produktionen zur Verfügung. Von der Basisausstattung bis zum Hochtechnologielabor.



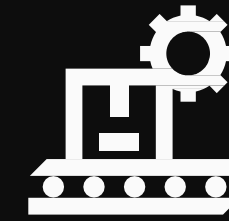
Büro

Das LUXWERK bietet hochwertige Flächen, um allen Kommunikationstätigkeiten und Gestaltungs- und Verwaltungsarbeiten in einer modernen und nachhaltigen Umgebung nachzugehen.



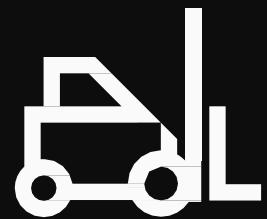
Werkstatt

Ob Manufaktur, Reparatur oder Fertigung, jede Arbeitsstätte findet hier einen Platz.



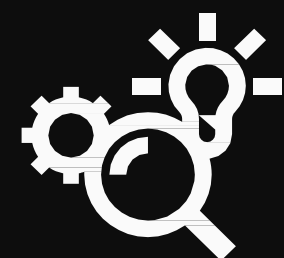
Kombination von Urbanität und Produktion

Hier entstehen Orte um Innovationen real werden zu lassen. Die Kombination von urbaner Produktion ist Teil eines modernen Transformationsprozesses.



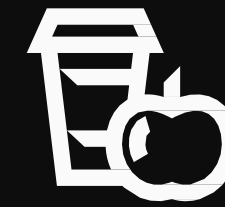
Lager & Logistik

Als wichtige Teilaufgabe der Materialwirtschaft entstehen Flächen zu Planung, Steuerung und Überwachung eigener und fremder Güter.



Forschung & Entwicklung

Um Inspiration zu fördern, entstehen neue innovative Räume zur perfekten Ideenfindung und -generierung.



Campus-Versorgung

Ob während der Arbeitszeit oder nach dem Feierabend: Nutzer:innen können sich direkt am Standort selbst versorgen.



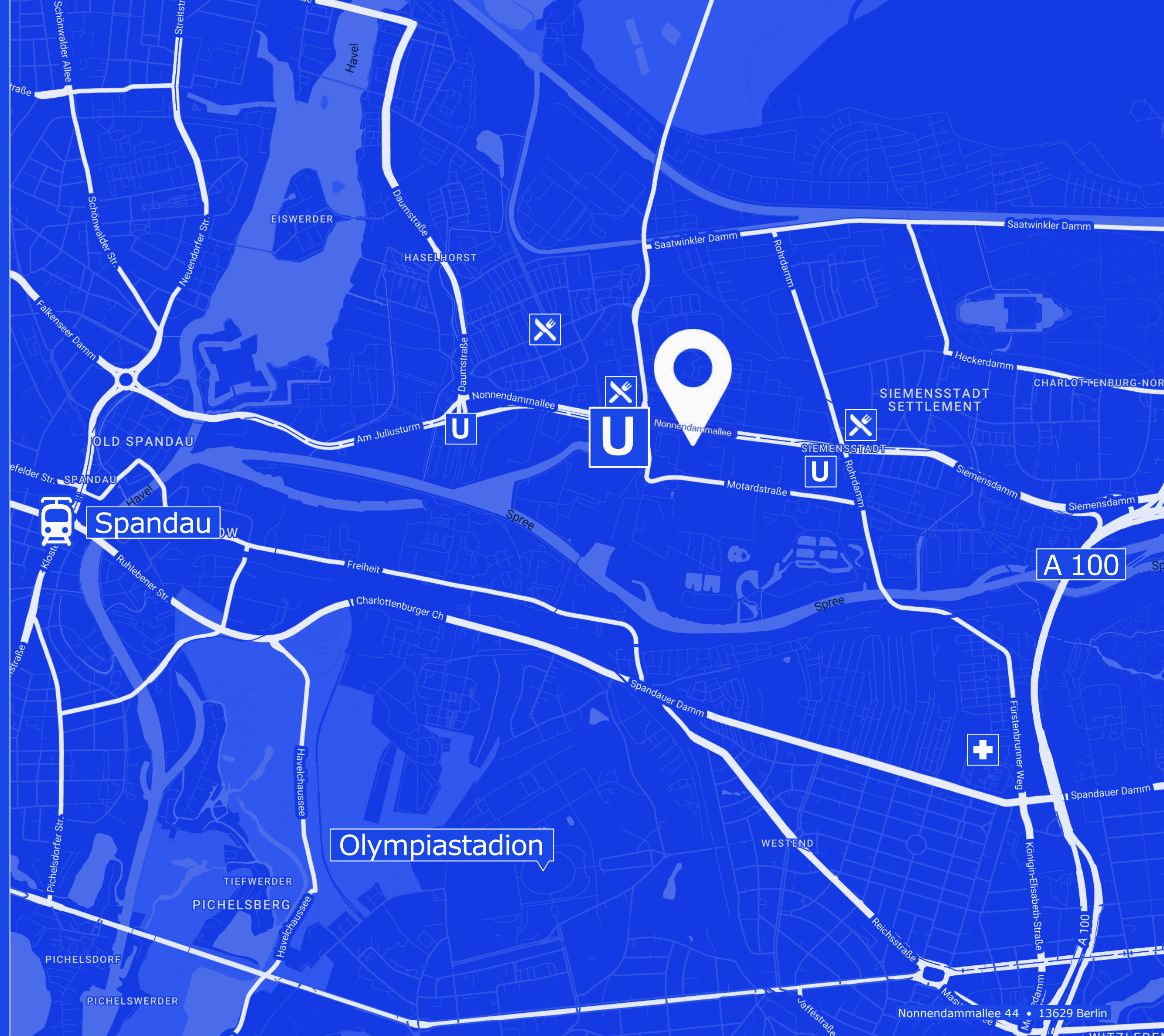
Parken

Das LUXWERK verfügt über 400 Stellplätze und bietet damit Nutzer:innen noch mehr Flexibilität.



Lage und Erreichbarkeit

- Eigene U-Bahnstation: U Paulsternstraße
- Autobahn: 4 min Pkw
- Hauptbahnhof: 28 min ÖPNV
- Bahnhof Spandau: 10 min ÖPNV
- Flughafen BER: 35 min Pkw; 60 min ÖPNV
- Mit der U7 zu den Hotspots Berlins



U7

LUXWERK

Berliner Hotspots in Minuten



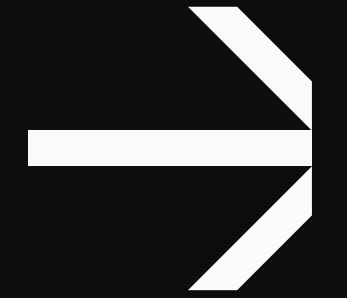
Dinner in Charlottenburg oder Shopping auf dem Ku'damm in 15 Min., Workout im Park am Gleisdreieck in 25 Min. oder mitten rein ins Kiezleben am Hermannplatz in etwas mehr als einer halben Stunde. Mit der U7 sind viele der spannendsten Orte in Berlin innerhalb weniger Minuten erreichbar.



LUXWERK KANTINE

NEON

Ein Ort mit Historie



1927

Das Glaswerk wird für OSRAM nach Entwürfen des Architekten Waldemar Patti errichtet und dient der ersten vollautomatischen Massenproduktion von Glaskolben für die Lampenherstellung.

Die Produktionsstätte ist die erste ihrer Art auf dem europäischen Kontinent und gilt als epochal.



© OSRAM

1945

Während des Zweiten Weltkrieges wird ein Großteil der Fabrikgebäude erheblich beschädigt. Zu den größten Zerstörungen führt jedoch der Angriff vom 28. März 1945.

1946

Direkt nach Kriegsende, beginnt das verbliebene Personal mit den Instandsetzungsarbeiten. Bereits 1947 wird die Fertigung wieder aufgenommen.

2021

Am 1. Juli 2021 erwirbt der unabhängige Investmentmanager AVENTOS das traditionsreiche Areal an der Nonnendammallee 44.

OSRAM wird im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Verfahrens Mieter und Hauptnutzer.

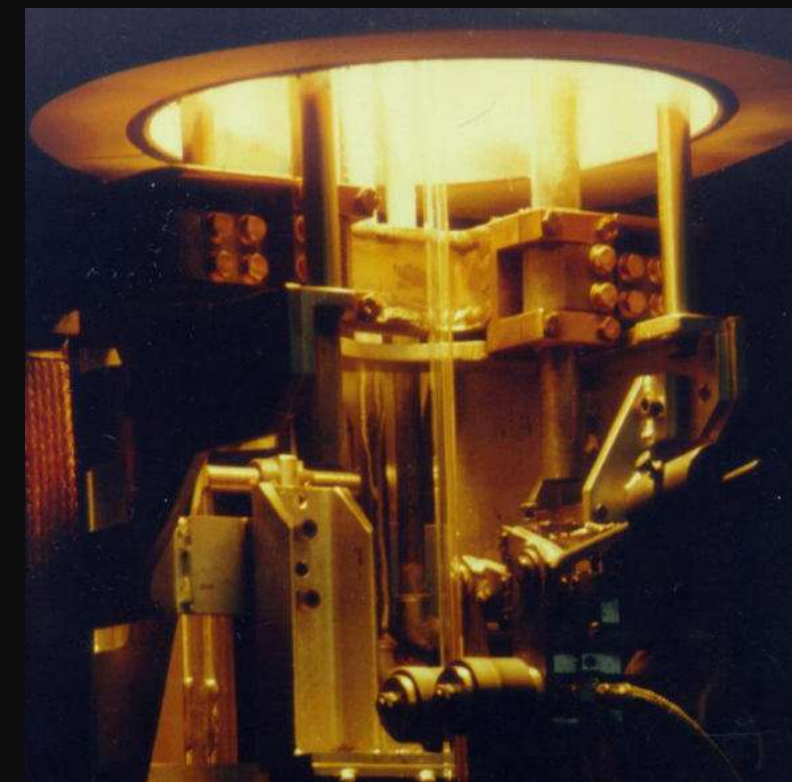


© OSRAM

1930er

Mit Erfindung der Quecksilberdampf-Hochdrucklampe muss der Maschinenpark Anfang der 1930er Jahre erweitert werden.

Um die für sie benötigten hohen Stückzahlen an Quarzröhren zu gewinnen, ersetzt ab 1937 eine eigene Quarzrohr-Ziehanlage die zeitaufwändige Handarbeit.



© OSRAM

1972

Um die Herstellung von Leuchtstoff- und Hochdruck-Entladungslampen am Standort zu konzentrieren, wird Ende der 1960er Jahre mit dem Bau einer neuen Lampenfabrik begonnen.

1972 eröffnet mit dem neuen OSRAM-Lampenwerk das modernste Röhrenglaswerk Europas.

Gelebte Nachhaltigkeit

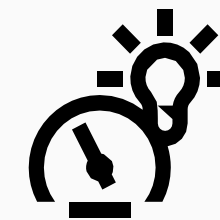
Umwelt- und Klimafreundlichkeit sind heute essenzieller denn je. Das LUXWERK geht deshalb mit gutem Beispiel voran und setzt voll auf Nachhaltigkeit. Das Ziel ist eindeutig: ein CO₂-neutraler Campus.



Dabei bleibt es nicht nur bei Versprechungen: Das LUXWERK wird bezüglich Nachhaltigkeit zertifiziert.



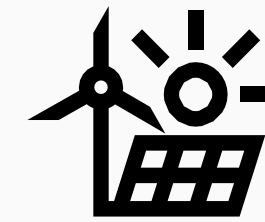
E-Mobility



Smart Metering



Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur



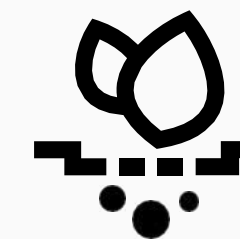
Nachhaltige Primärenergiequellen



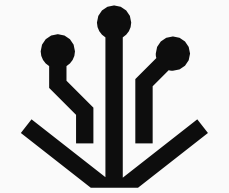
LUXWERK-Bienen steigern die Biodiversität



CO₂-neutraler Campus



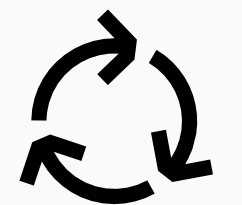
Maximal mögliche Entsiegelung



Low-Tech-Konzepte



Green Lease



Cradle-to-Cradle

Ein Campus, so lebendig wie Berlin

Das LUXWERK ist bereit für Diversität, Austausch und Synergieeffekte – an einem Berliner Traditionsstandort mit Identität und Charme.



© Antonia Schlegel und Dalia Liksaite



LUXWERK

© David Chipperfield Architects

Campus-Plätze



Hohe Aufenthaltsqualität auf dem Campus, durch die Schaffung zweier zentraler Plätze mit unterschiedlichem Charakter

Grünflächen



Dachbegrünung und großzügige Grünflächen in den Außenbereichen

Kantine & Kiosk



Für gemeinsames Mittagessen und zur Förderung des Austauschs

Sicherheit



Rundum sorglos mit Campus Management und Sicherheitsdienst

Mobilität in alle Richtungen

Immer gut angebunden: Das LUXWERK hält diverse Mobilitätsangebote bereit und bietet die Infrastruktur für eine nachhaltige An- und Abreise.

E-Stationen

Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder

Shared Mobility



Das LUXWERK im Geschäftsgebiet sämtlicher Shared Mobility Anbieter

ÖPNV-Stationen



Beste Anbindungsoptionen im unmittelbaren Radius

Fahrrad Stellplätze

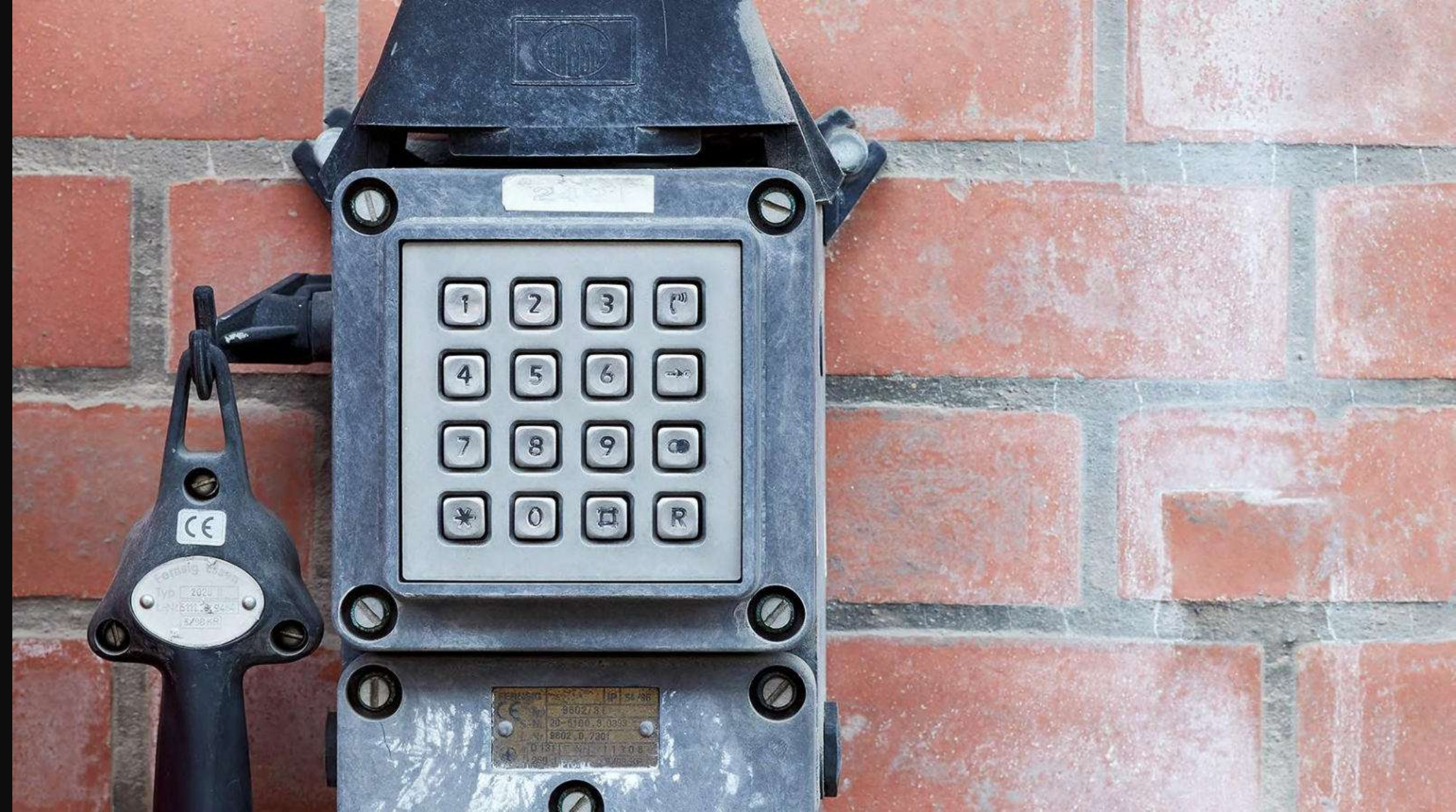


Rund 400 teilweise überdachte Fahrradstellplätze





Get in Touch!



CREATED BY AVENTOS

AVENTOS Management GmbH

Lützowplatz 7

10785 Berlin

+49 30 229082980

info@aventos.group

www.aventos.group

www.luxwerk.berlin

@luxwerk.berlin

LUXWERK