

LUXIWERK

Nonnendammallee 44, 13629 Berlin

AVENTOS

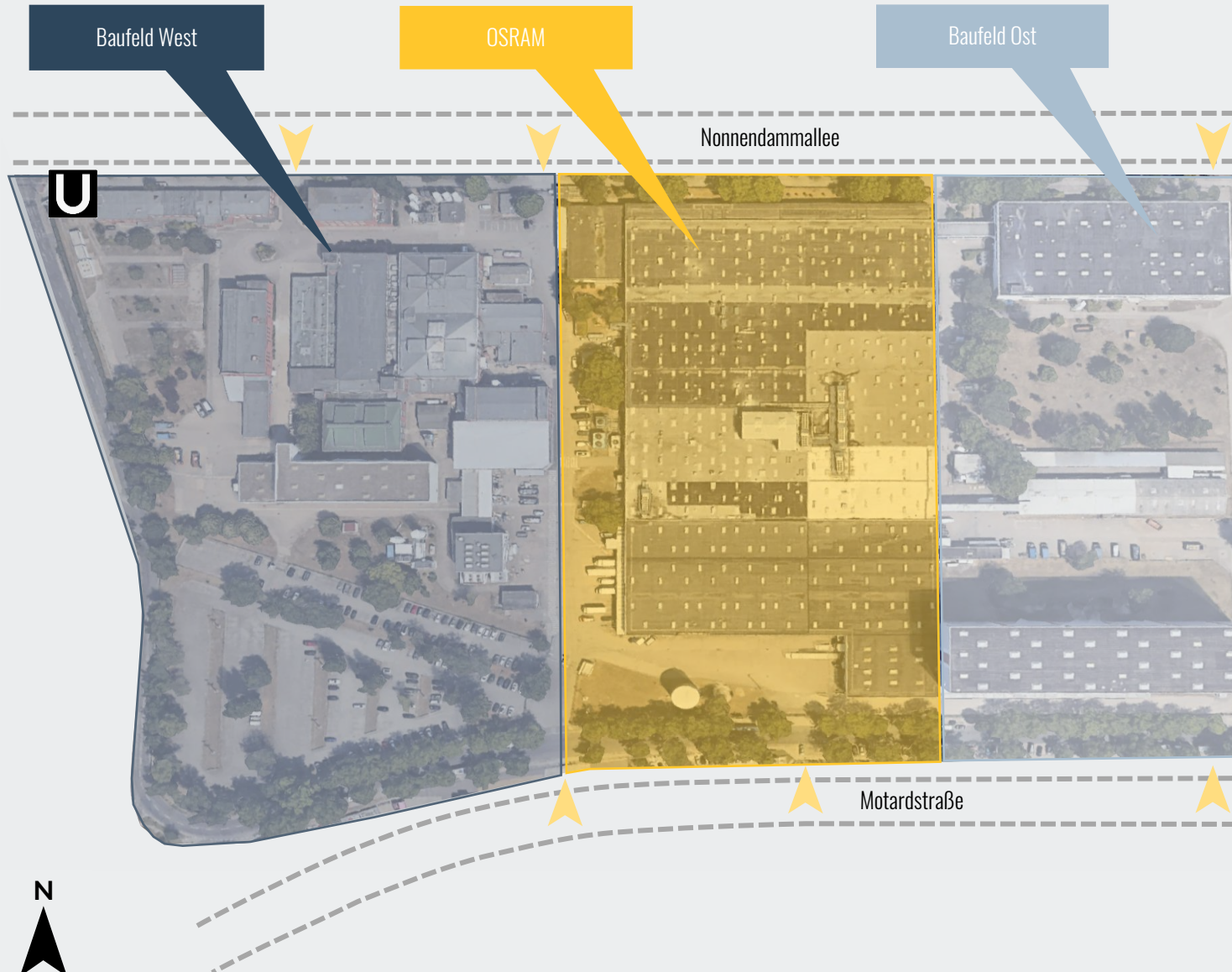
VERMIETUNGSEXPOSÉ

IN A NUTSHELL

Assetklasse	Unternehmensimmobilie
Adresse	Nonnendammallee 44 13629 Berlin
Aktuelle Nutzung	Produktion / Logistik / Büro
Baujahre	1927-1931, 1974, 1984
Grundstücksfläche	ca. 116.791 m ²
Entwicklungs- perspektive	Urbane gewerbliche Quartiersentwicklung
Nutzer (aktuell)	ams OSRAM BYD Germany Maier Bros.
Stellplätze	Parkplatz mit ca. 418 Stellplätzen



ÜBERSICHT GESAMTAREAL



	Grundstück	
➤ Baufeld West	47.739 m ²	■
Baufeld Ost	28.000 m ²	■
OSRAM	41.052 m ²	■
GESAMT	116.791 m²	

➤ Die in diesem Vermietungsexposé aufgezeigten, zu vermietenden Flächen befinden sich im Baufeld West.

UNBEGRENZTE MÖGLICHKEITEN



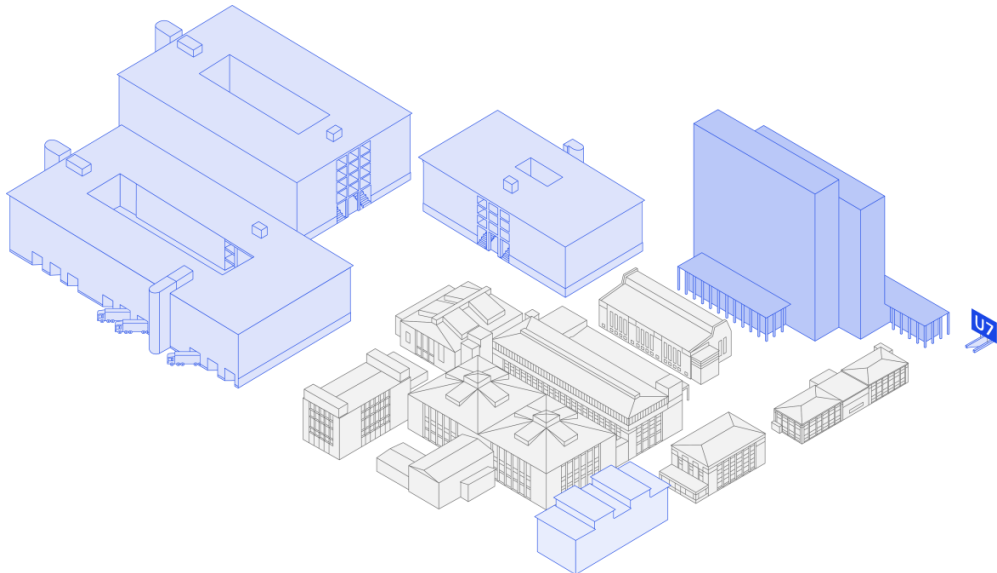
19.000 m²
BESTANDSFLÄCHE
Ab Q2 2025 / Langfristige Vermietung



48.400 m² BGF (oberirdisch)
NEUBAU LABOR / FLEX SPACE
Ab 2026 / Langfristige Vermietung



17.800 m² BGF (oberirdisch)
NEUBAU PRODUKTION / LAGER / INDUSTRIE 4.0
Ab 2026 / Langfristige Vermietung



Shared Mobility



Kombination von
Urbanität und Produktion



Werkstatt



Sicherheit



Forschung und
Entwicklung



ÖPNV-Stationen



Campus
Versorgung



Regenerative
Energien



Green Lease

MAKRO- UND MIKROLAGE

Bildbeschriftungen

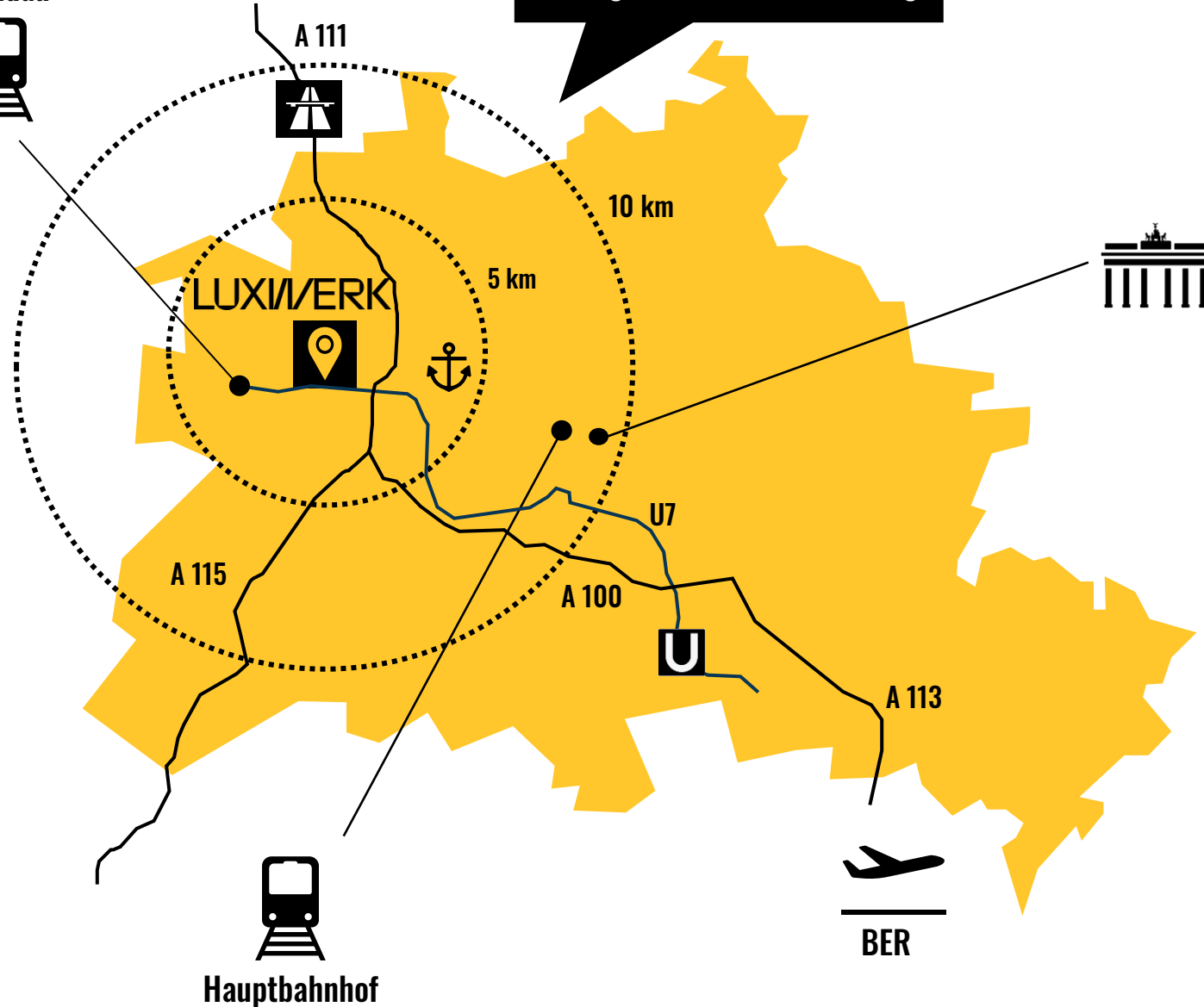


MAKROLAGE

Erreichbarkeit des Standortes

	PKW	ÖPNV	Fahrrad
 Hauptbahnhof	10,5 km 18 min	U-Bahn, S-Bahn 25 min	9,5 km 32 min
 Bahnhof Spandau	4,6 km 9 min	U-Bahn 9 min	5 km 17 min
 Flughafen BER	36 km 32 min	U-Bahn, S-Bahn, FEX 1h 5 min	
 Westhafen Berlin	8 km 14 min	U-Bahn, S-Bahn 20 min	7 km 24 min
 Autobahnauffahrt Charlottenburg Nord A100	2,2 km 5 min		

Bahnhof
Spandau



Lage im Bezirk **SPANDAU**,
einem traditionellen Industriestandort
mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung

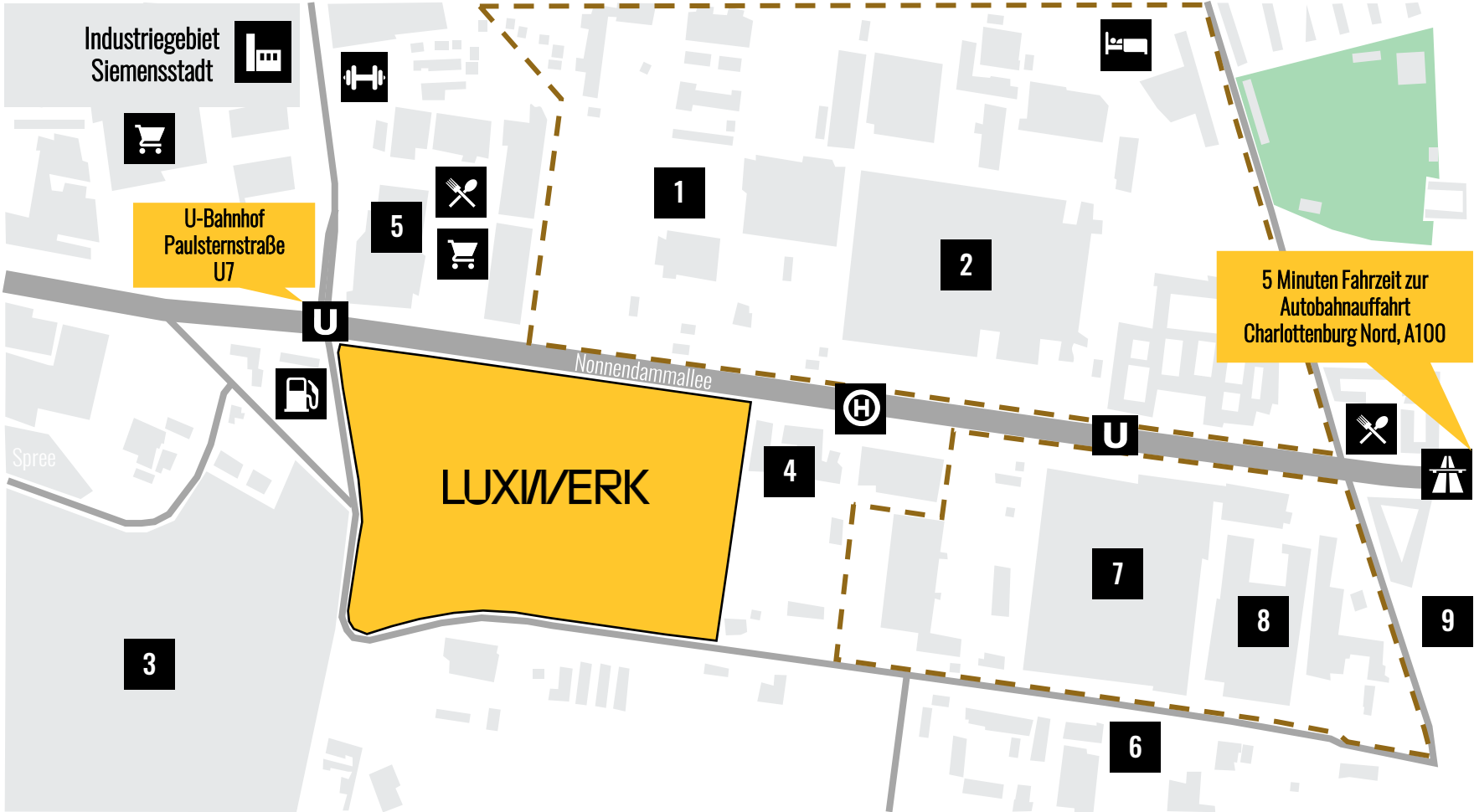
Hauptbahnhof

BER

MIKROLAGE

Umgebung des Standortes

#	Nachbarschaft
1	Siemensstadt ²
2	Siemens Schaltwerk
3	Vattenfall Heizkraftwerk Reuter West
4	BMW-Händler Nefzger
5	Siemensstadt-Park Einkaufszentrum
6	Berliner Wasserbetriebe
7	Siemens Röhrenwerk
8	Startup Incubator Berlin
9	Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung



ZERTIFIZIERUNG & NACHHALTIGKEIT & ESG



Nachhaltiges Quartier
DGNB Vorzertifikat in Platin



Smart
Metering



Biodiversität mit
LUXWERK-Bienen



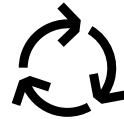
Green Lease



Energieeffiziente
Gebäudeinfrastruktur



CO2-neutraler Campus



Cradle-to-Cradle



Maximale Entsiegelung



Low-Tech-Konzepte



Nachhaltige Primärenergiequellen
(Abwärme Rechenzentren)

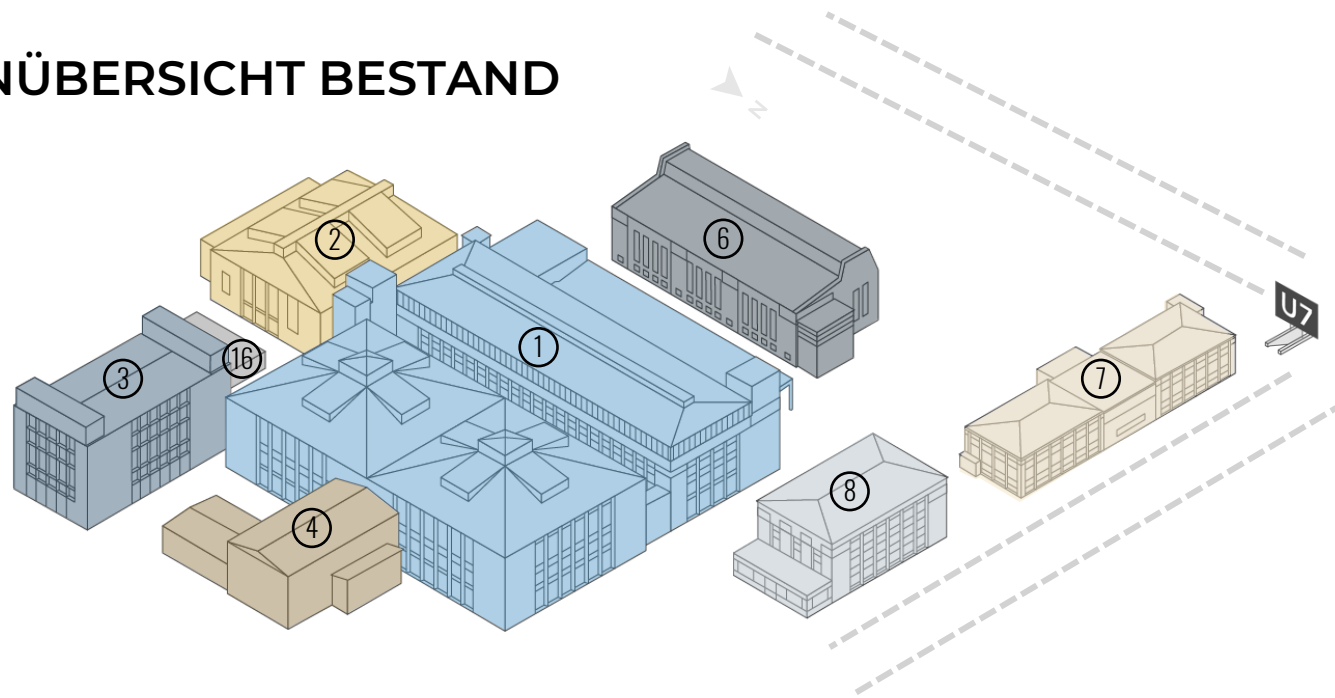


Wiederverwendung von Abbruchziegel „on site“.
Fehlstellen im Bestandmauerwerk des
Denkmalgeschützten Bestandes werden durch
Abbruchziegeln von nicht mehr nutzbaren
Peripheriegebäuden ergänzt.



GLASWERK

FLÄCHENÜBERSICHT BESTAND



		Mietfläche
①	Kolbenhütte	Ca. 10.900 m ²
②	Dannerhalle	Ca. 1.400 m ²
③	Gemengehaus	Ca. 1.650 m ²
④	Maschinenhaus	Ca. 600 m ²
⑥	Generatorenhaus	Ca. 1.250 m ²
⑦	Pattrihaus	Ca. 1.350 m ²
⑧	Welsbachhaus	Ca. 1.600 m ²
⑬	Pumpenhaus	Ca. 200 m ²
Gesamtfläche		Ca. 19.000 m ²



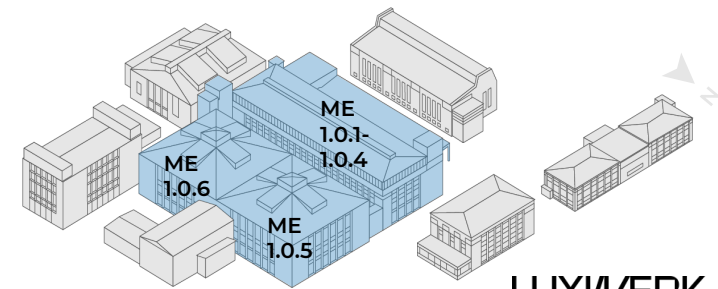
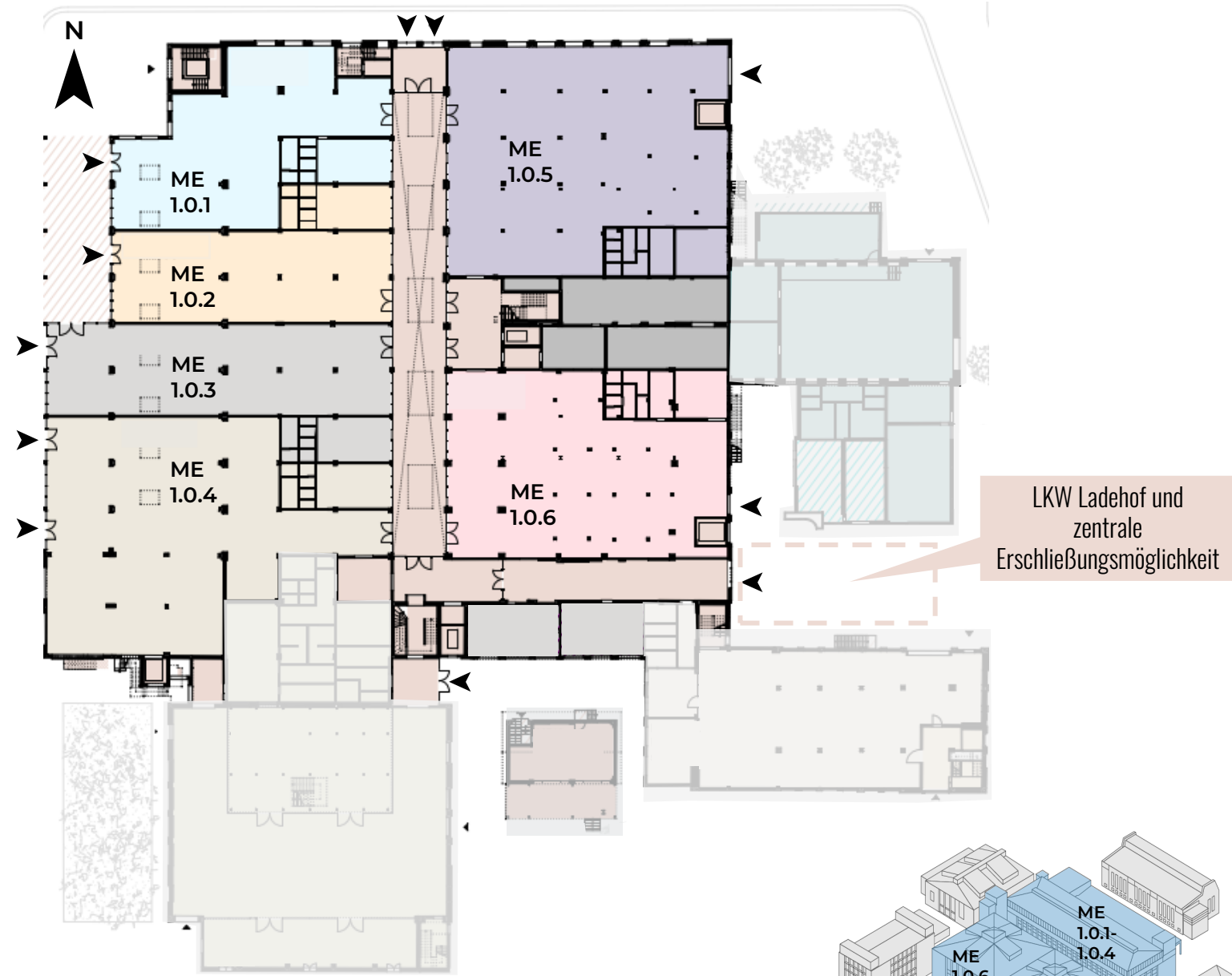
GEBÄUDE 1 – KOLBENHÜTTE ERDGESCHOSS

Mieteinheit	Nutzfläche*
ME 1.0.1	Ca. 510 m ²
ME 1.0.2	Ca. 430 m ²
ME 1.0.3	Ca. 510 m ²
ME 1.0.4	Ca. 880 m ²
ME 1.0.5	Ca. 890 m ²
ME 1.0.6	Ca. 710 m ²

*Inklusive anteilige Erschließungs- und Technikflächen

Eckdaten

- Hauptgebäude des Glaswerk-Ensembles
- Zahlreiche ebenerdige Andienungen
- Individuelle Adressbildung der Mieteinheiten
- Teilbar ab 430 m²
- Schaltbar bis 3.930 m² auf einer Ebene
- ME 1.0.5 und 1.0.6 schaltbar mit Kolbenhütten im 1. OG inkl. interner Erschließung
- Ca. 4,20 m Deckenhöhe



VORHER



Sichtachse von Norden, Erdgeschoss, Zwischenbau Gebäude 1 (Bestand)

NACHHER



Verbesserte
Belichtung

Sichtachse von Norden, Erdgeschoss, Zwischenbau Gebäude 1 (konzeptionelle Visualisierung, Antonia Schlegel)

Zentrale Erschließung
und Adressbildung

GEBÄUDE 1 – KOLBENHÜTTE

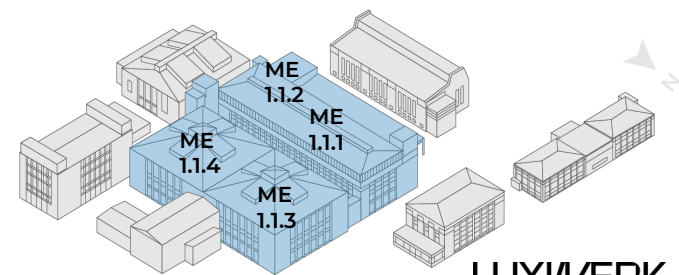
1. OBERGESCHOSS

	Nutzfläche*
Mieteinheit 1.1.1	Ca. 1.160 m ²
Mieteinheit 1.1.2	Ca. 440 m ²
Mieteinheit 1.1.3 Produktion 1.OG Einbau (Büro) 1. OG Einbau (Büro) 2. OG	Ca. 1.360 m ² Ca. 740 m ² Ca. 290 m ² Ca. 330 m ²
Mieteinheit 1.1.4 Produktion 1. OG Büro 1. OG Einbau (Büro) 1. OG Einbau (Büro) 2. OG (exklusive Technik)	Ca. 1.530 m ² Ca. 740 m ² Ca. 170 m ² Ca. 290 m ² Ca. 330 m ²

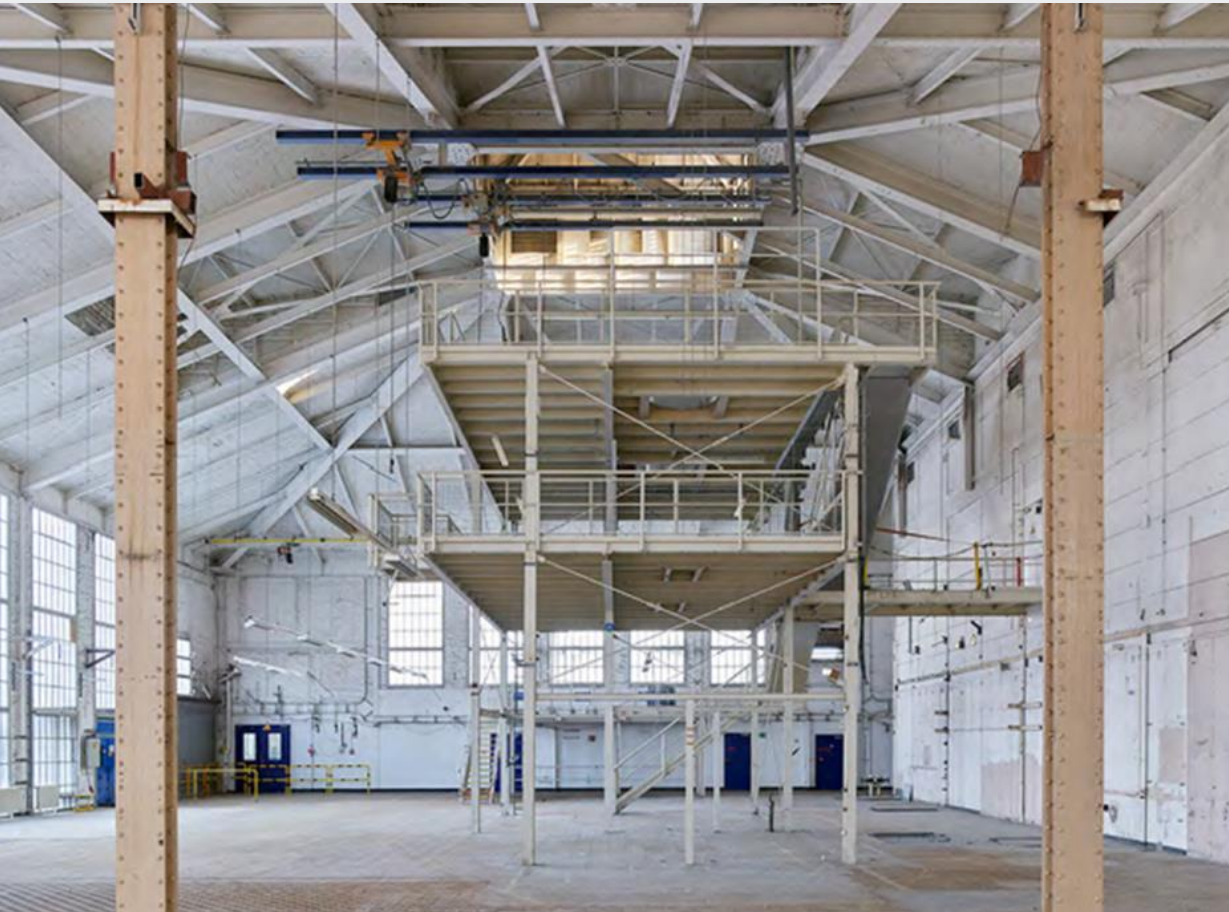
*Inklusive anteilige Erschließungs- und Technikflächen

Eckdaten

- Lastenaufzug für jede Nutzungseinheit
- Großgütereinbringöffnung im Osten
- Offene und lichtdurchflutete Flächen
- Gesamtnutzfläche: ca. 4.490 m²
- Deckenhöhe: von ca. 3 m bis ca. 12 m (Mieteinheiten 1.1.3 und 1.1.4)
- Mieteinheiten 1.1.3 und 1.1.4 jeweils mit den Erdgeschossen schaltbar inkl. interner Erschließung



VORHER



Sicht von Norden, 1. Obergeschoss, Kolbenhütte, Gebäude 1 (Bestand)

NACHHER

Haus-im-Haus Konzept
der Einbauten



Sicht von Norden, 1. Obergeschoss, Kolbenhütte, Gebäude 1 (konzeptionelle Visualisierung, DCA)

Unterschiedliche
Nutzungen in einer Einheit

GEBÄUDE 1 – KOLBENHÜTTE

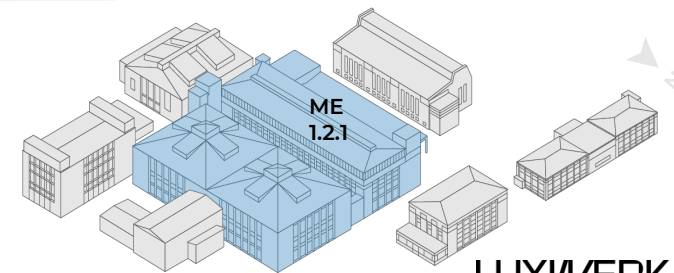
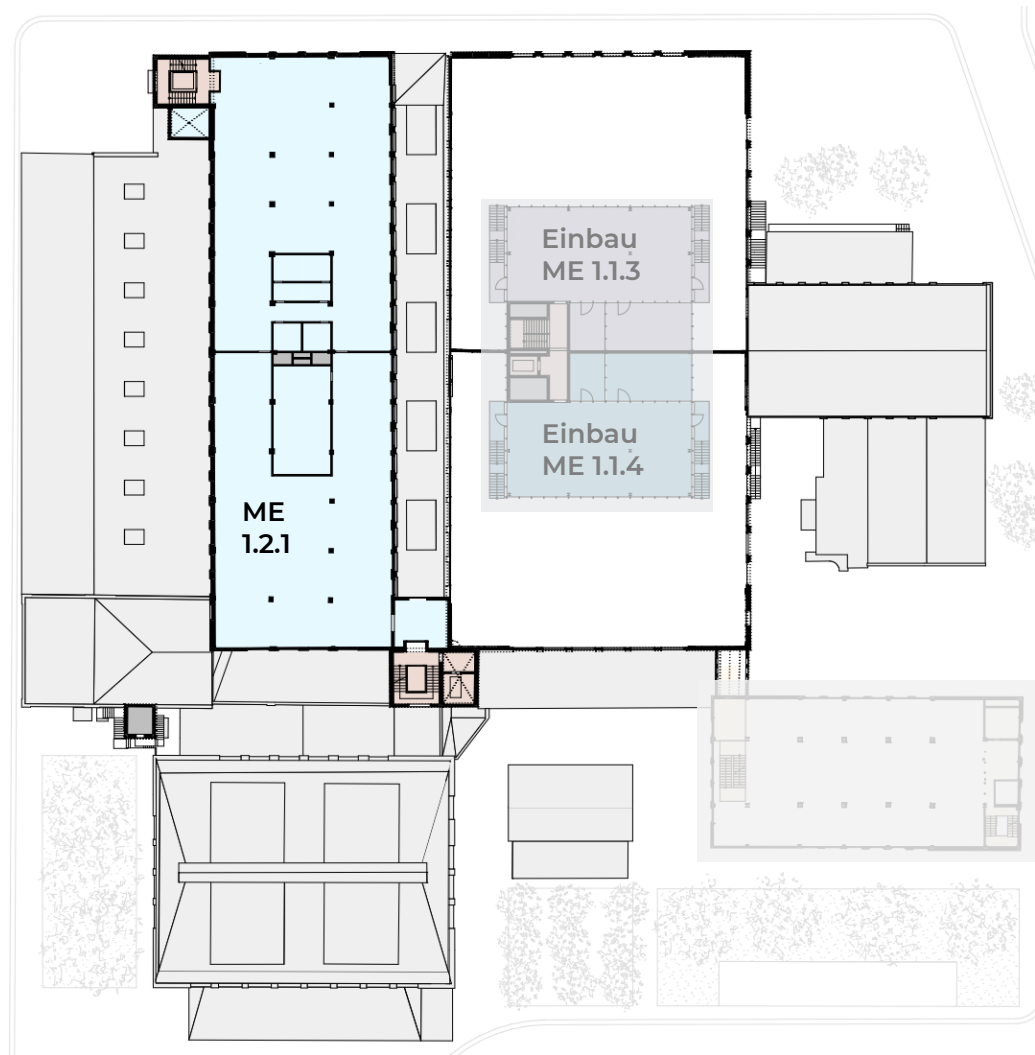
2. OBERGESCHOSS

	Nutzfläche*
Mieteinheit 1.2.1	Ca. 1.330 m ²

*Inklusive anteilige Erschließungs- und Technikflächen

Eckdaten

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.330 m²
- Keine Teilung der Fläche in autarke Mietbereiche möglich
- Optimales Flächenraster für unterschiedliche und flexible Flächenanpassungen
- Deckenhöhe: ca. 3,00 m



Vermietung ab
Q2 2025

VORHER



Sicht von Süden, 1. Obergeschoss, Geschossbau, Gebäude 1 (Bestand)

NACHHER

Lichtdurchflutete
Flächen



Sicht von Süden, 1. Obergeschoss, Geschossbau, Gebäude 1 (konzeptionelle Visualisierung, Antonia Schlegel)

Optimales Raster für
Werkstätten

GEBÄUDE 1 – KOLBENHÜTTE

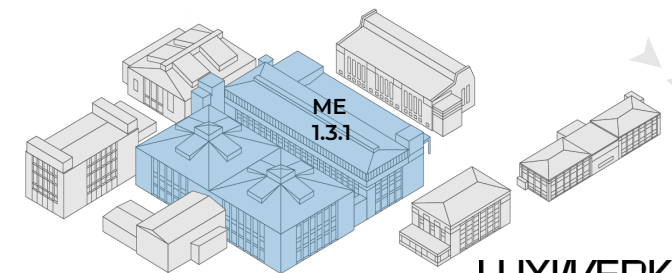
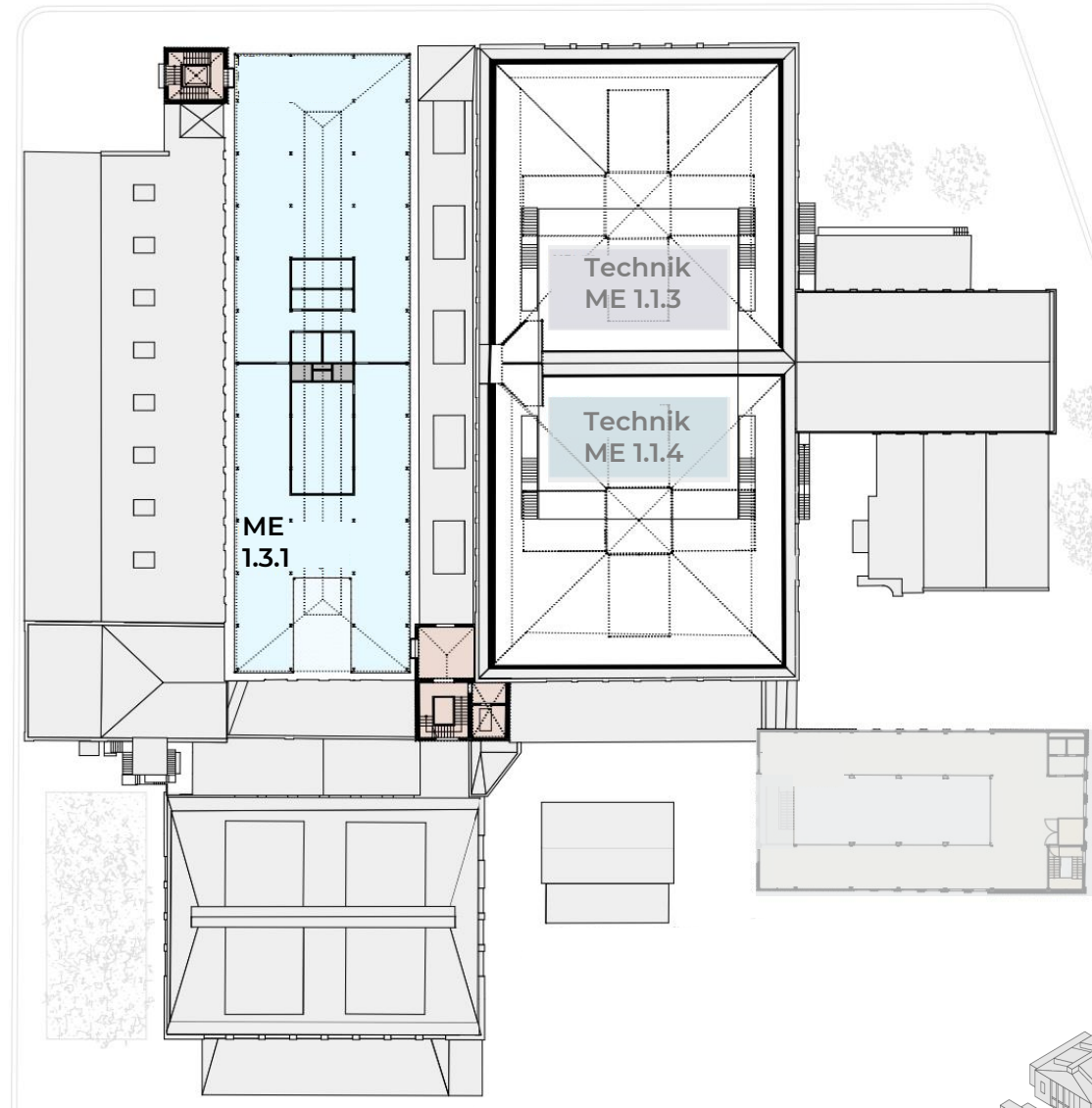
3. OBERGESCHOSS



*Inklusive anteilige Erschließungs- und Technikflächen

Eckdaten

- Neubaugeschoss mit höchster Flächenqualität
- 3. Obergeschoss wurde im Krieg zerstört und wird in den alten Kubaturen wieder aufgebaut
- Überdachte Loggia im Süden
- Gesamtnutzfläche: ca. 1.160 m²



IMPRESSIONEN



3. Obergeschoss, Aufstockung, Gebäude 1 (Neubau), David Chipperfield Architects



Lichtdurchflutete
Flächen

Optimales Raster für
Werkstätten und Büros

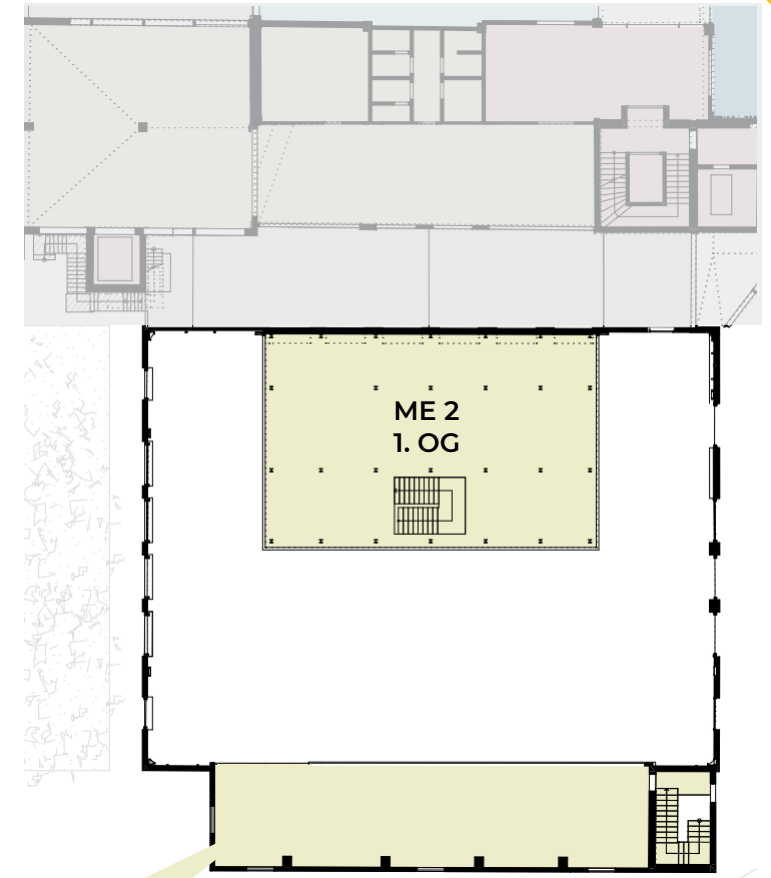
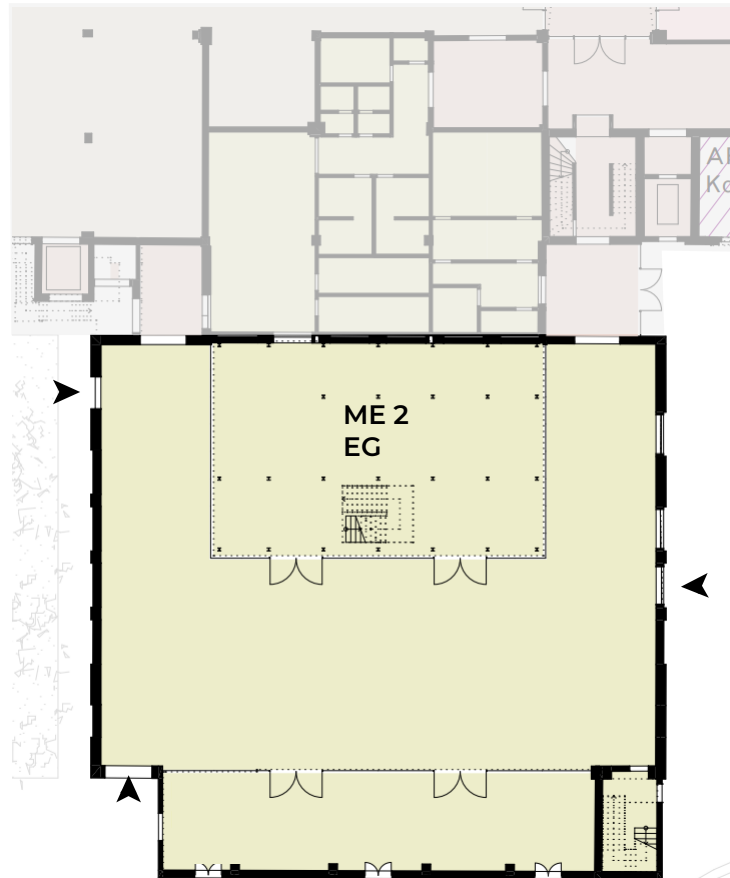
GEBÄUDE 2 – DANNERHALLE

Vermietung ab
Q2 2025

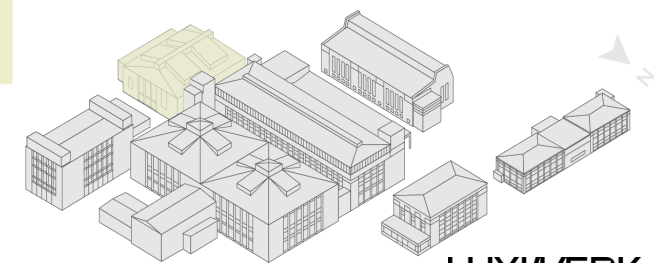
	Nutzfläche
Mieteinheit 2	Ca. 1.530 m ²
Fläche EG	Ca. 720 m ²
Südflächen EG	Ca. 130 m ²
Einbau EG	Ca. 210 m ²
1. Obergeschoss	Ca. 350 m ²
2. Obergeschoss, Technik	120 m ²

Eckdaten

- Zentralstes Bestandsgebäude im gesamten Baufeld
- Industrieloft mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.530 m²
- Deckenhöhe von ca. 8,70 m – 11,50 m
- Ebenerdige Zugänge von allen Himmelsrichtungen
- Bühnenfläche im 1. Obergeschoss, Ausbau zu Büro oder Labor möglich



Mezzanine mit Blick auf die Halle



VORHER



Sicht von Osten, Dannerhalle (Bestand)

NACHHER

Haus-im-Haus

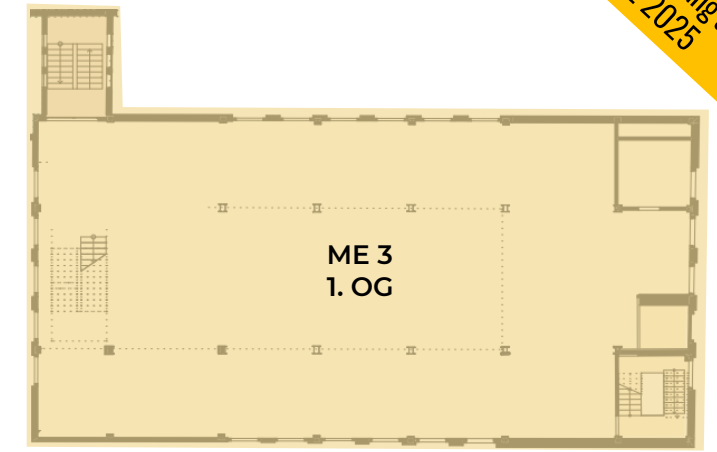
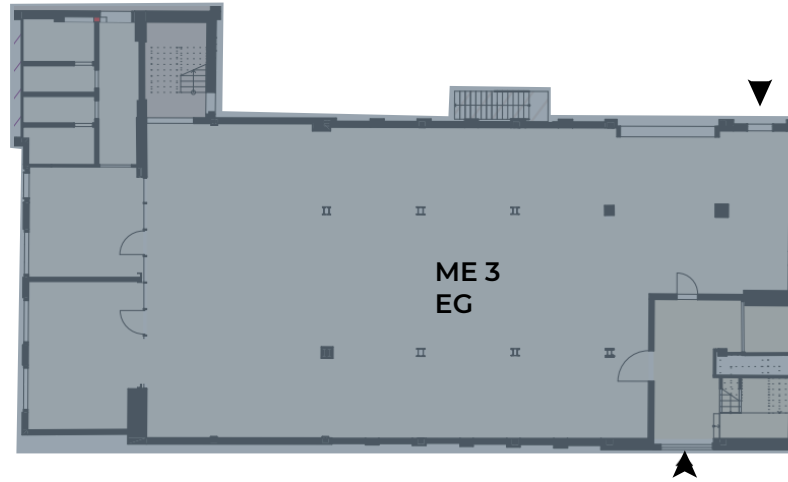


Sicht von Osten, Dannerhalle (konzeptionelle Visualisierung, DCA)

Möglicher Standort für die zentrale Campus-Versorgung

GEBÄUDE 3 – GEMENGEHAUS

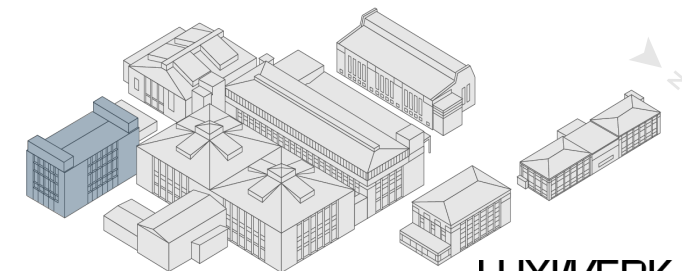
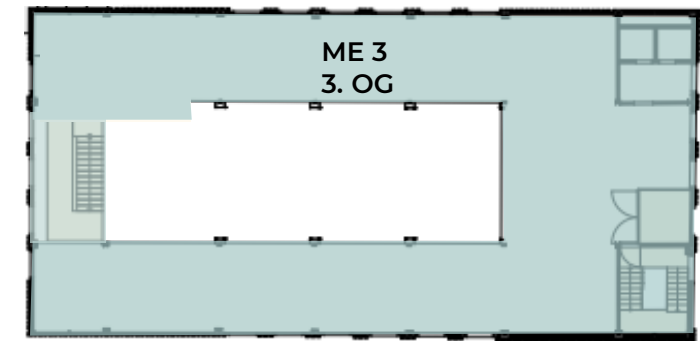
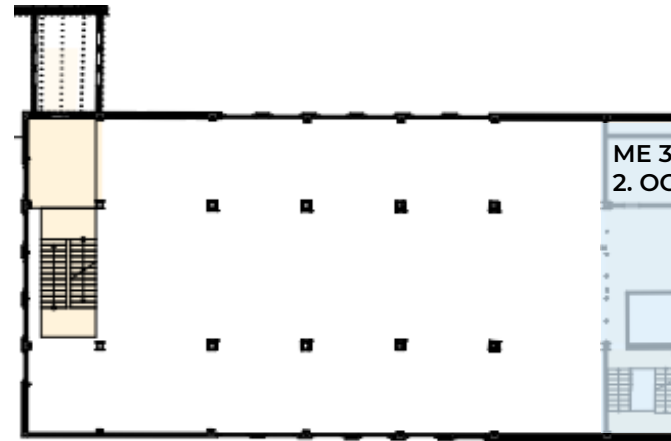
	Nutzfläche
Mieteinheit 3	Ca. 1.660 m²
Erdgeschoss	Ca. 620 m ²
1. Obergeschoss	Ca. 520 m ²
2. Obergeschoss	Ca. 90 m ²
3. Obergeschoss	Ca. 380 m ²
4. Obergeschoss, Technik	Ca. 50 m ²



Vermietung ab
Q2 2025

Eckdaten

- Gesamtnutzfläche von ca. 1.660 m² mit zusätzlich ca. 300 m² Kellerfläche
- Höhe von ca. 5,00 m (EG) – 11,50 m (1.OG)
- Lastenaufzug im Südosten des Gebäudes
- Ebenerdige Andienung von Süden und Norden über große Toröffnungen
- Abgetrennter Eingangsbereich im Westen → getrennte Verkehre
- Möglichkeit zur individuellen Flächengestaltung



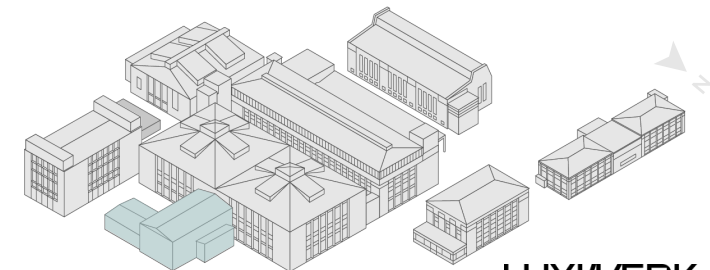
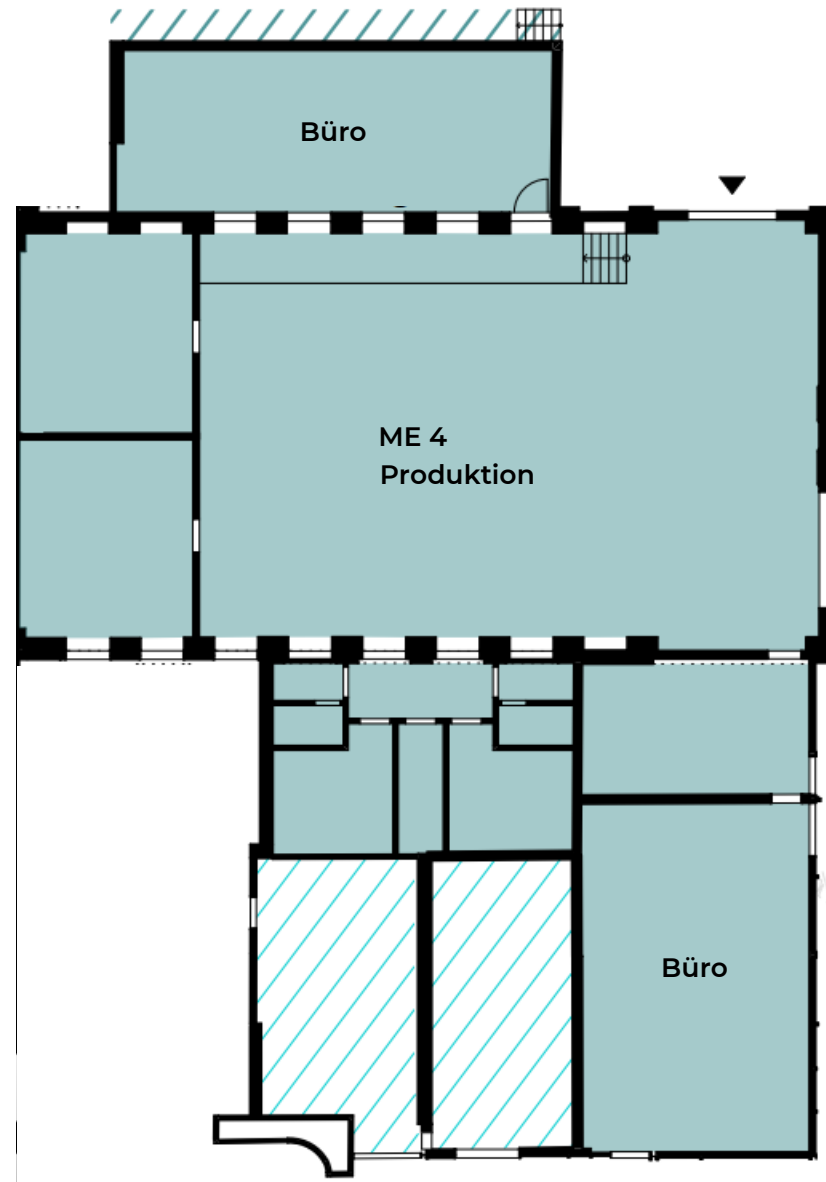
GEBÄUDE 4 - MASCHINENHAUS

Vermietung ab
Q2 2025

	Nutzfläche
Mieteinheit 4	Ca. 590 m ²
Büro	Ca. 170 m ²
Produktion	Ca. 420 m ²

Eckdaten

- Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude
- Gesamtnutzfläche von ca. 590 m²
- Höhe von ca. 6,00 m
- Ebenerdige Andienung von Norden
- Hallenfläche mit angrenzenden Nebenräumen (verglast nach Norden)
- Möglichkeit zur individuellen Flächengestaltung
- Eigene Adressbildung
- Nutzung von historischer Kranbahn möglich



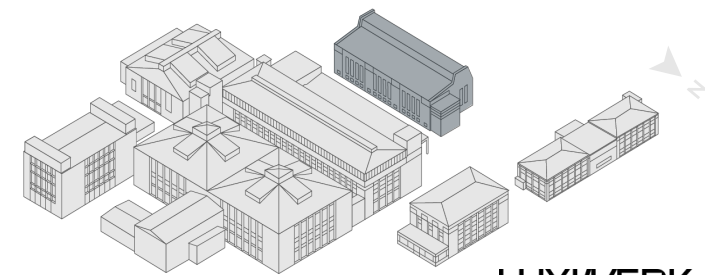
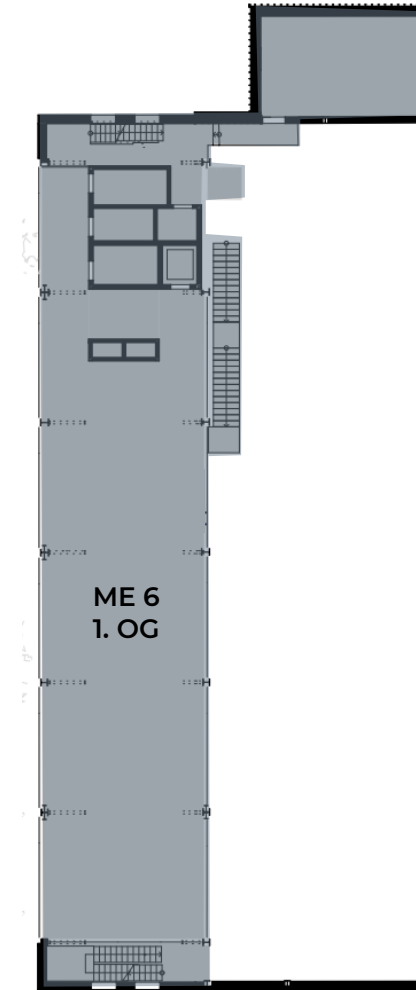
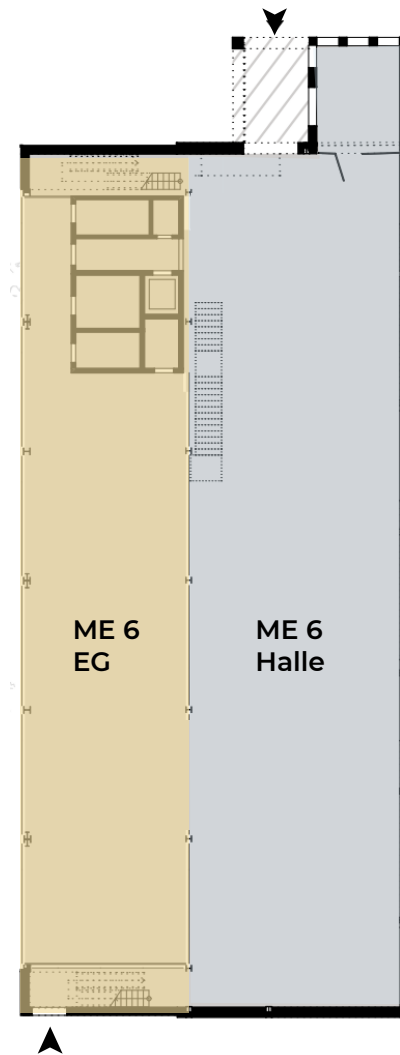
GEBÄUDE 6 – GENERATORENHAUS

Vermietung ab
Q2 2025

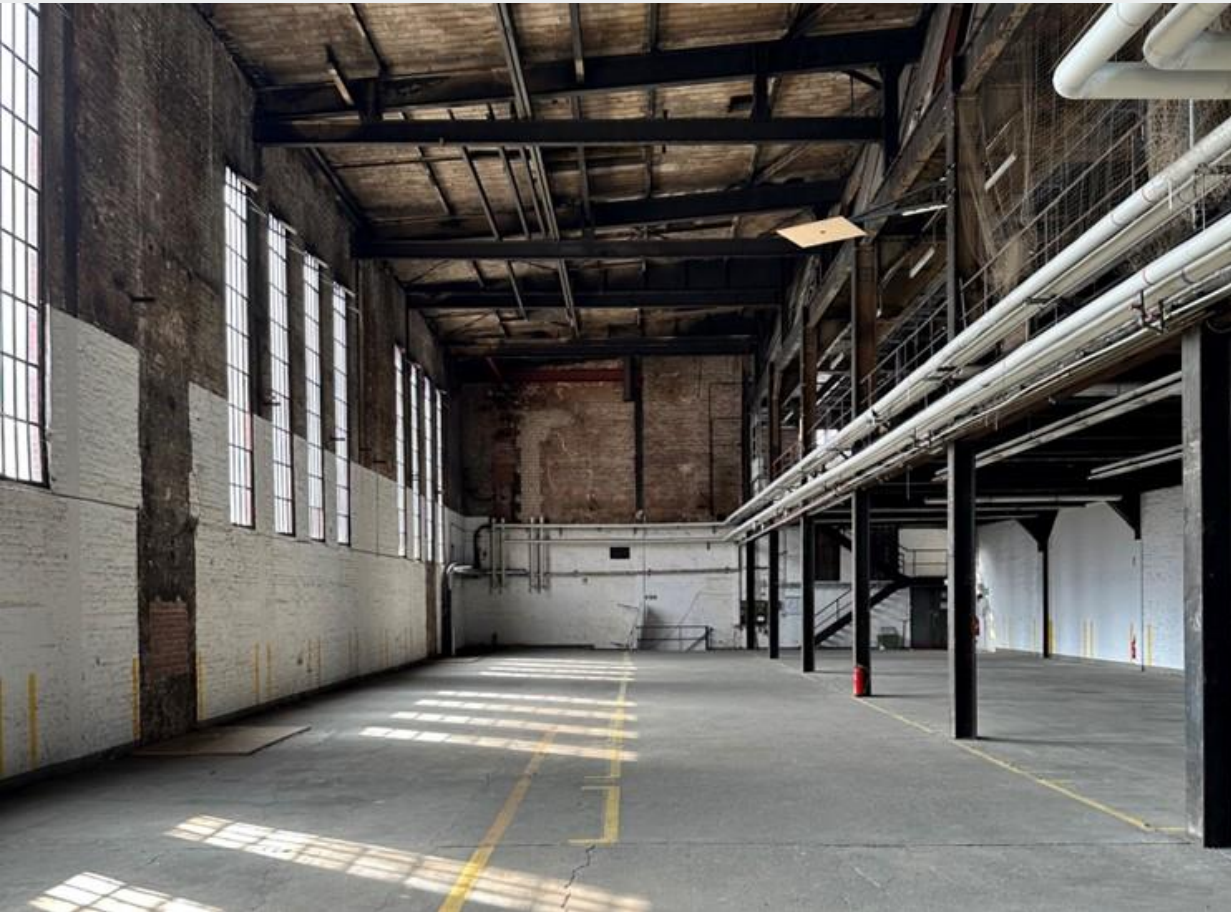
	Nutzfläche
Mieteinheit 6	Ca. 1.260 m ²
Halle	Ca. 440 m ²
Erdgeschoss	Ca. 270 m ²
1. Obergeschoss	Ca. 340 m ²
2. Obergeschoss, Technik / Lager	Ca. 210 m ²

Eckdaten

- Industrieloft mit einer Gesamtfläche von ca. 1.260 m²
- Separate Eingangsmöglichkeiten in die verschiedenen Mietbereiche
- Öffnung der Westfassade ermöglicht lichtdurchflutete Räume
- Autarke Erschließungsmöglichkeit
- Höhe von ca. 4,00-9,00 Meter
- Galeriefäche im 1. Obergeschoss mit Blick auf die Hallenfläche
- Möglichkeit zu individuellen Flächengestaltung



VORHER



Sicht von Norden, Generatorenhaus (Bestand)

NACHHER









Sicht von Norden, Generatorenhaus (konzeptionelle Visualisierung, Antonia Schlegel)

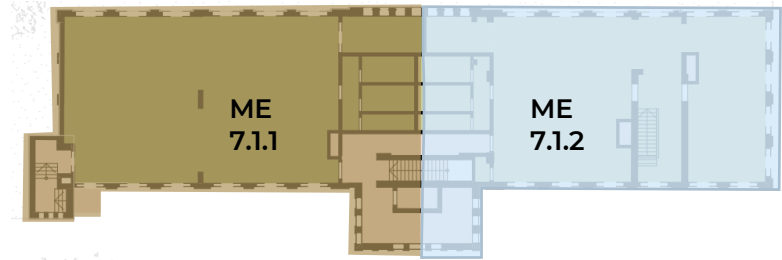
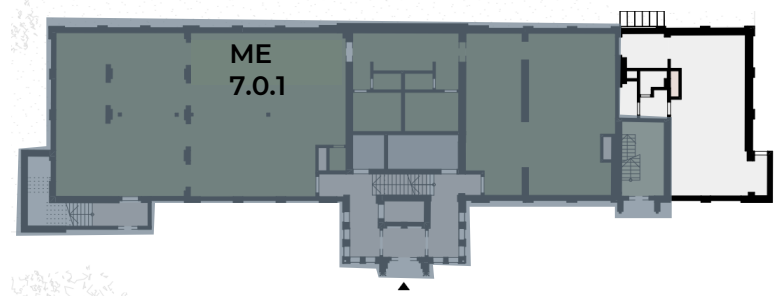
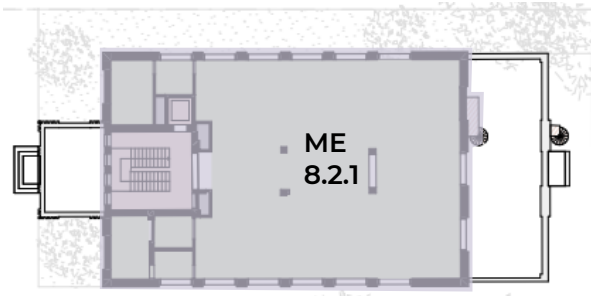
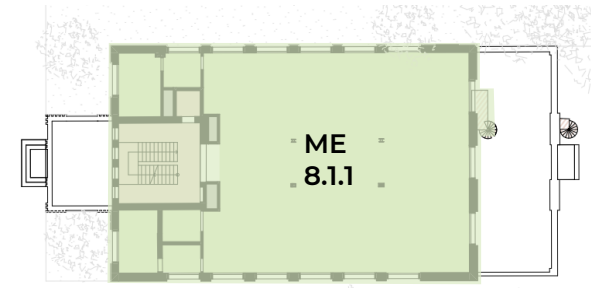
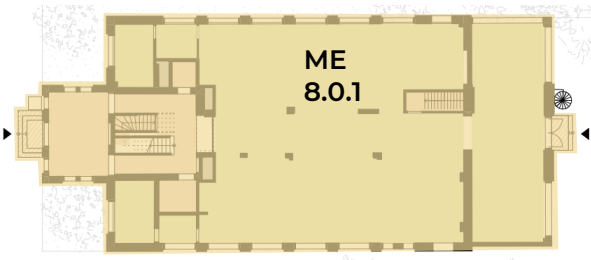
Lichtdurchflutete
Flächen

Bis zu 9 Meter Deckenhöhe

GEBÄUDE 7 & 8 PATTRIHAUS & WELSBACHHAUS

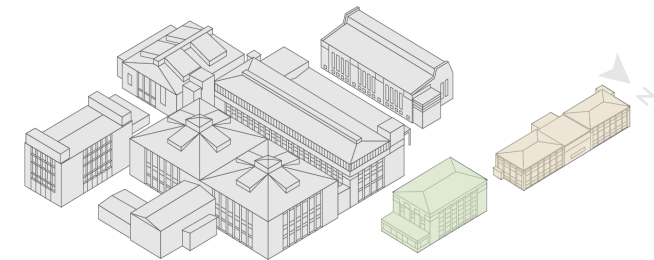
		Nutzfläche*
Mieteinheit 7.0.1		Ca. 590 m ²
Mieteinheit 7.1.1		Ca. 390 m ²
Mieteinheit 7.1.2		Ca. 390 m ²
Mieteinheit 8.0.1		Ca. 580 m ²
Mieteinheit 8.1.1		Ca. 530 m ²
Mieteinheit 8.2.1		Ca. 520 m ²

*Inklusive anteilige Erschließungs- und Technikflächen



Eckdaten

- Flächen für sitzende Tätigkeiten
- Direkt an der U-Bahnstation Paulsternstraße
- Aufzug für jede Nutzungseinheit in den Obergeschossen
- Variable zusammenschaltbar
- Erweiterungsmöglichkeiten für Hallenflächen

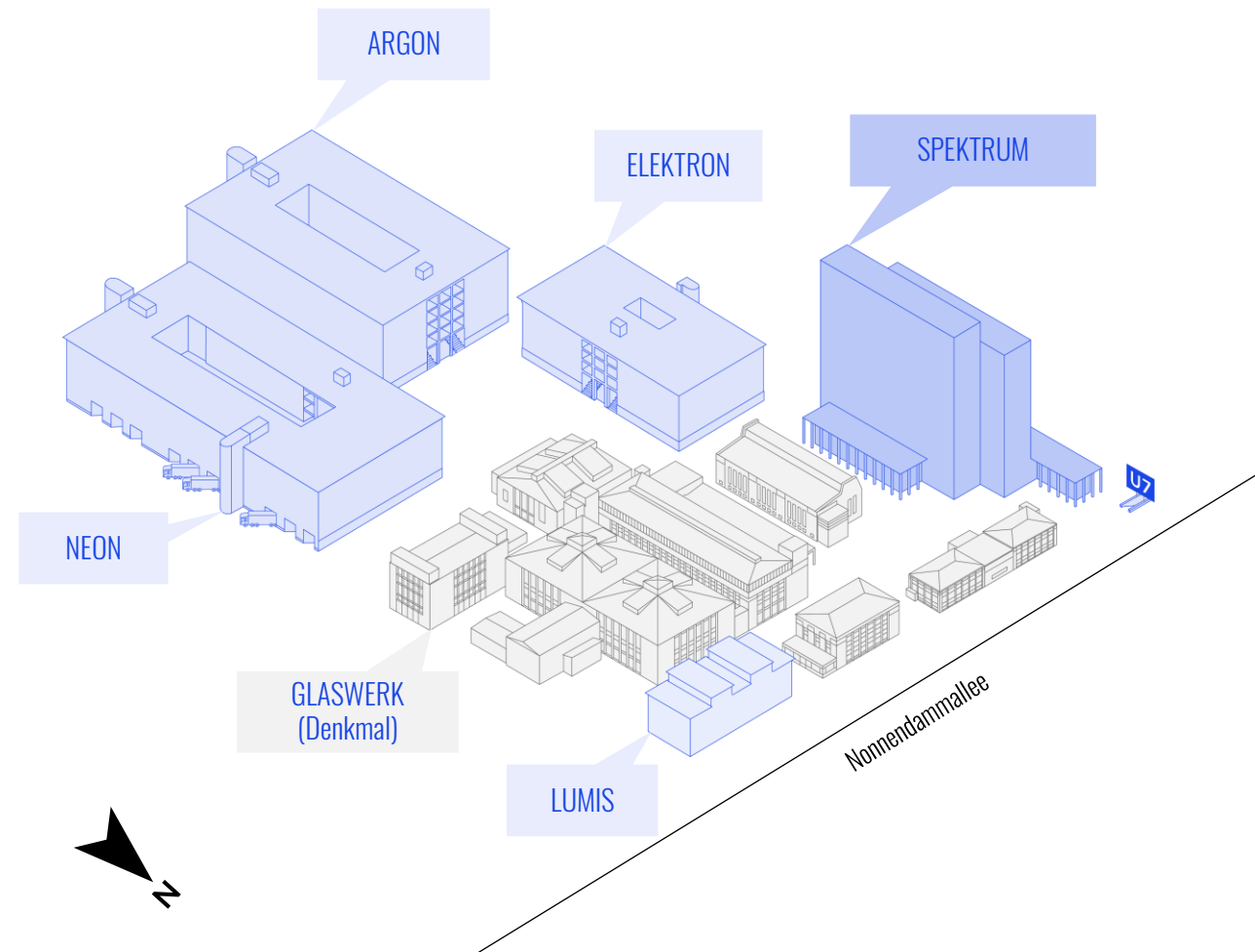


LUXWERK CAMPUS



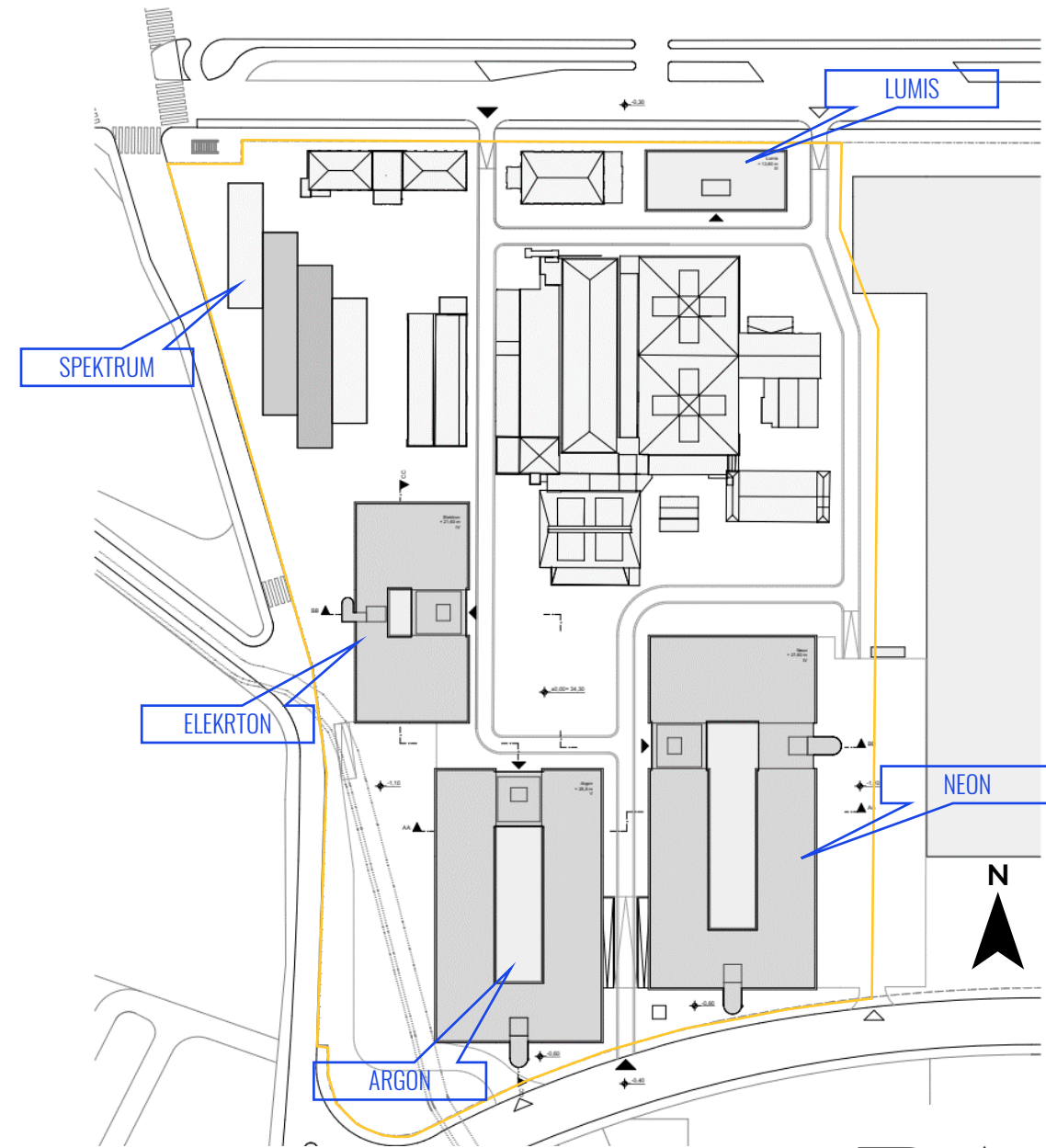
ÜBERSICHT LUXWERK CAMPUS

Gebäude	SPEKTRUM	LUMIS	NEON	ARGON	ELEKTRON
Nutzung	alles in m ² BGF R+S				
Büro	8.400 m ²	730 m ²	7.000 m ²	7.900 m ²	3.600 m ²
Labor	6.900 m ²	730 m ²	7.000 m ²	6.400 m ²	2.900 m ²
Industrie 4.0 (Erdgeschoss inkl. Mezzanine)	0 m ²	730 m ²	8.000 m ²	6.100 m ²	3.400 m ²
Technik (+ Sonstiges)	2.500 m ²				
Untergeschoss/ Tiefgaragen Stlp.	1.800 m ²	700 m ²	5.400 m ² (entspricht ca. 130 Stlp.)	4.200 m ² (entspricht ca. 100 Stlp.)	2.300 m ²
Gesamt	19.600 m ²	2.900 m ²	27.400 m ²	24.600 m ²	12.200 m ²
Gesamt Neubau	86.700 m ²				



LUXWERK CAMPUS

- LUXWERK Campus besteht aus insgesamt 5 Neubauten sowie dem denkmalgeschützten GLASWERK
- **David Chipperfield Architects** ist für den Masterplan, die Neubauten LUMIS, ARGON, ELEKTRON, NEON sowie die Revitalisierung des Glaswerks verantwortlich
- **Eike_Becker_Architekten** verantwortet das Holz-Hybrid-Hochhaus SPEKTRUM
- **NEON, ARGON, ELEKTRON:**
 - 3-4-geschossige Hybridgebäude aus der Kombination eines durchgesteckten Hallenkörpers im EG und Life-Science in den Obergeschossen
 - Geschosshöhe EG: 7,50 Meter (lichtes Maß)
 - Geschosshöhe OG: 3,20 – 3,80 Meter (lichtes Maß abhängig von den Installationshöhen)
- **SPEKTRUM:**
 - Labor- und Life-Science Hochhaus mit einer Höhe von ca. 60 Meter als westliches Tor zur Siemensstadt
 - Geschosshöhe Regelgeschosse: 3,20 – 3,80 Meter (lichtes Maß abhängig von den Installationshöhen)
 - Eingang direkt zur U-Bahnstation Paulsternstraße, Ecke Nonnendammallee; nur wenige Minuten bis zur Autobahn A100
- **LUMIS:**
 - 3-geschosiges Hybridgebäude für Industrie 4.0, Life-Science und Büronutzungen
 - Geschosshöhe Regelgeschosse: 3,20 (lichtes Maß)



David Chipperfield Architects

EBA
Eike Becker_Architekten

LUXWERK



LUXWERK KANTINE

NEON

KONTAKT

AVENTOS MANAGEMENT GMBH

Lisa Sieber

Viktor Schulte

Lützowplatz 7, 10785 Berlin

+49 30 2290 829 80

info@aventos.group

www.aventos.group
