

BOB.Hannover Fischerhof

Campus Süd

bob

Mein Büro
der Zukunft



B0B ist ein Serienprodukt



Sicherheit

B0B ist ein lernfähiges System mit hoher Kostensicherheit und stetiger Qualitätsoptimierung.



Effizienz

Das Serienprodukt B0B minimiert Lebenszykluskosten, Energie, Ressourcen und Baukosten. Der Einsatz von KI ermöglicht einen wirklich nachhaltigen Betrieb.



Services

Jeder B0B wird durch die B0B-Gruppe betrieben, so dass Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Kundenzufriedenheit messbar sind.



BOB.Hannover Fischerhof

Büros in bester Lage

<u>04</u>	Hannover Fischerhof
<u>05</u>	Fakten
<u>06</u>	Makro-Lage
<u>07</u>	Mikro-Lage
<u>08</u>	Nachbarschaft und Infrastruktur
<u>09</u>	Städtebau und Architektur
<u>10</u>	Business Campus
<u>11-15</u>	Flächenangebot
<u>16-19</u>	Grundrisstypen

Produkt BOB

Bürogebäude neu gedacht

<u>21</u>	Den Wandel selbst gestalten
<u>22</u>	Kompatibler Baukasten
<u>23</u>	Exzellentes Raumklima
<u>24</u>	BOB bedeutet mehr Klimaschutz
<u>25-28</u>	Kostensicherheit
<u>29</u>	Dekarbonisierungspfad
<u>30</u>	Energiekonzept
<u>31</u>	Energiemanagement
<u>32</u>	Digitalisierung/Automatisierung
<u>33</u>	Im Lebenszyklus denken
<u>34-36</u>	Bedienbarkeit und Smart Office
<u>37-40</u>	BOB-Servicewelt

BOB-Ausstattungsliste

Qualität im Detail

<u>41</u>	Ausstattungsliste
<u>42-44</u>	New Work, Design und Funktion
<u>46</u>	Gesundes Arbeiten
<u>47-48</u>	Smart Office
<u>49</u>	Lichttechnik, Daten- und Sicherheitstechnik
<u>50</u>	BOB-Services

Über uns

Leidenschaftlich BOB

<u>51</u>	Warum BOB?
<u>52</u>	Kontakt und Rechtshinweis

Hannover Fischerhof

Ein Bürogebäude in bester Lage



Fakten

Top-Standort Hannover Fischerhof

Adresse	Ricklinger Stadtweg 113-119, 30459 Hannover
Größe	2. BA Süd-Campus 11.553 m² Gesamtmietfläche nach GIF, Teilflächen anmietbar ab 400 m²
Stellplätze	38 oberirdisch, 130 (bei Bedarf mit Ladestation)
Nutzungsergänzungen	Fitness, Bistro, Handel
Mietzins	ab 18,50 €/ m²/ mtl.
Einzugstermin	24 Monate nach Mietvertragsabschluss
Zertifizierung	DGNB Gold angestrebt

Stand: 05.10.2026

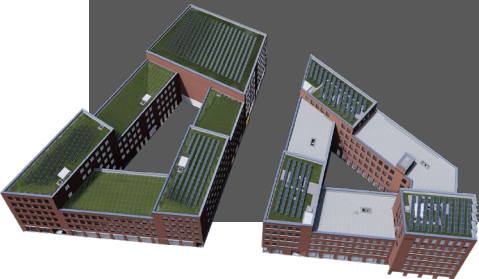


BOB digital erleben

Scannen Sie mit Ihrem AR-fähigen Smartphone oder Tablet die QR-Codes. Die Anwendung startet automatisch. Durch die Kamera sehen sie dann die digitalen Modelle, die Sie auf einer möglichst glatten, nicht nur weißen Oberfläche stellen können. Sie können nun hineinzoomen, herumgehen und so einen realistischen räumlichen Eindruck von BOB. Hannover bekommen.



Tischmodell



Makro-Lage

Perfekte Verkehrsanbindung

Vielen Unternehmen und Mitarbeitenden wird ein umweltfreundlicher Arbeitsweg ohne Auto immer wichtiger. BOB.Hannover Fischerhof bietet mit U-Bahn und S-Bahn aus allen Richtungen klimafreundliche Alternativen im Minutentakt. Durch die Nähe zum Ihme-Grünzug können Sie zum BOB komfortabel und emissionsfrei per Fahrrad oder E-Bike gelangen.

	Flughafen Hannover-Langenhagen	25 min	
	Autobahn A2 und A 7 über B6/B65	3 min	
	Hauptbahnhof Hannover	13 min	

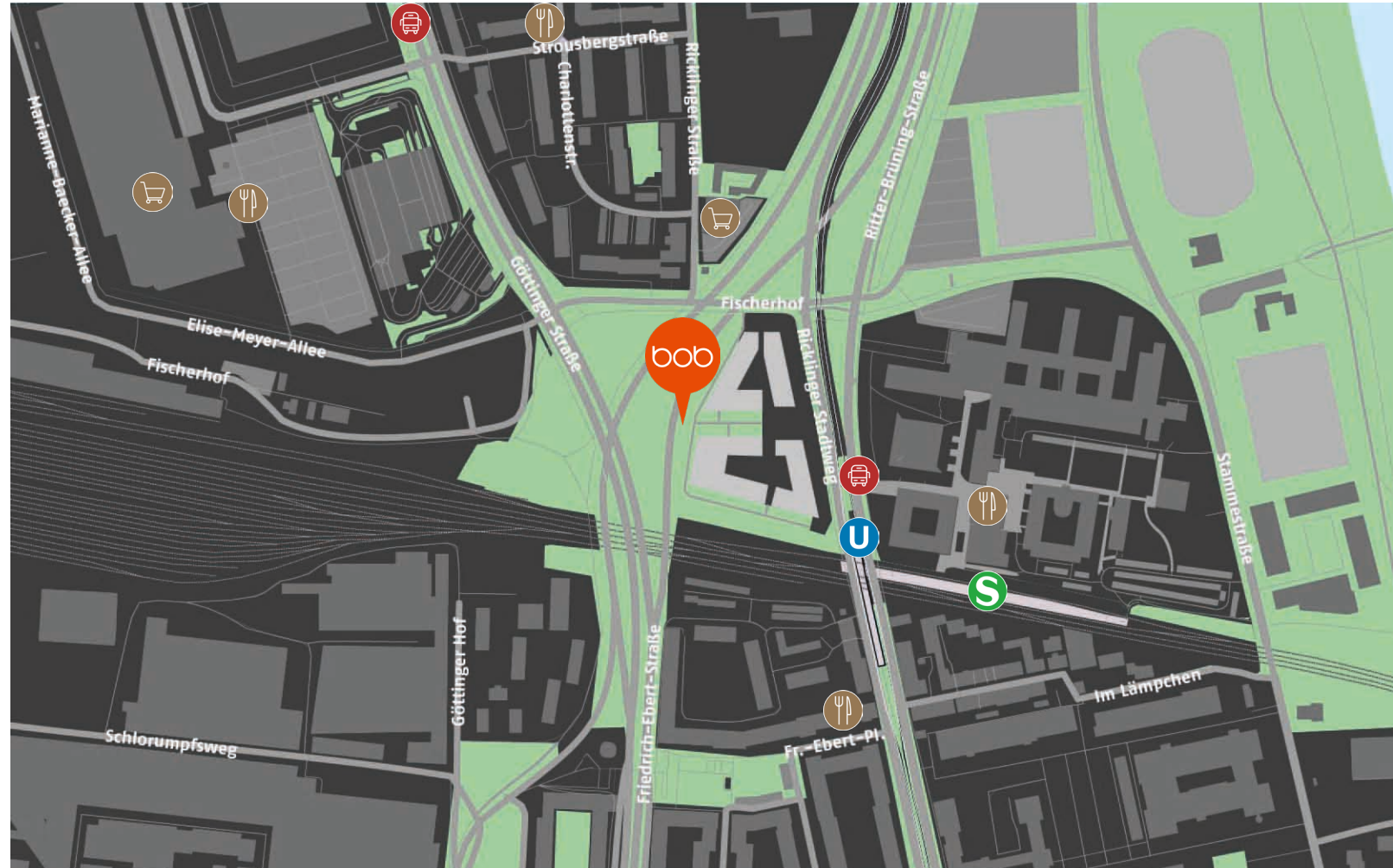


Mikro-Lage

Bestens angebunden und versorgt

Mit den U-Bahnlinien 3, 7, und 17, der S-Bahn 1, 2, 21, 5 und 51 sowie den Buslinien 100, 200 und 300 ist der Standort aus allen Richtungen der Stadt besonders leicht erreichbar. Zudem optimieren zahlreiche Fahrradwege die klimafreundliche Mobilität. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie erreichen Sie zu Fuß.

	S-Bahn	3 min	
	U-Bahn 3, 7, 17	2 min	
	Bus Linien 100, 200	2 min	



Nachbarschaft und Infrastruktur

Zwischen Hochschule und Grünzug

Für BOB.Hannover haben wir uns für einen attraktiven Standort in Linden Süd entschieden. Der Bürogebäude-Neubaukomplex entsteht direkt am S- und U-Bahnhof Linden-Fischerhof vis-a-vis des Campus der Hochschule Hannover. Die Büroflächen bieten sich daher besonders für Unternehmen an, die die räumliche Nähe zur Hochschule und ihrer Forschungseinrichtungen suchen. Hier sind Synergien durch diese interessante Lagebeziehung denkbar.

Am U-Bahnhof finden sich neben Kiosken auch eine Bäckerei sowie ein Frisörladen. Gegenüber Fischerhof steht ein Discounter zum täglichen Einkauf bis 22 h bereit. Die Hannoveraner Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten mit Fahrrad oder U-Bahn erreicht. Und für Sportbegeisterte beginnt nur wenige Hundert Meter westlich das Sportareal rund um HDI Arena und Maschsee.



Städtebau und Architektur

Eine feine Adresse

BOB.Hannover entsteht in zwei Bauabschnitten. Campus Nord ist durch den markanten siebengeschossigen Turm zur Straße Fischerhof markiert. Der Campus Süd entsteht nur einen Steinwurf vom S-Bahnhof Fischerhof entfernt.

Zwischen beiden Quartieren erstreckt sich ein großzügiger urbaner Freiraum, in dem es auch ein Café gibt. Beide Gebäudeensemble umschließen attraktive Innenhöfe und auf den Dächern der viergeschossigen Gebäudeteile werden Dachterrassen mit einer hohen Aufenthaltsqualität realisiert.

Die Gebäudeteile sind im Grundsatz vier- oder fünfgeschossig. Mit dem siebengeschossigen Turm setzen die Architekten einen besonderen städtebaulichen Akzent. Parkraum wird in erheblichen Umfang in einer Hochgarage realisiert, die sich zur Kaiserspange orientiert. Hierdurch schirmen die Planer die Büroräume und Höfe zusätzlich ab.



Business-Campus

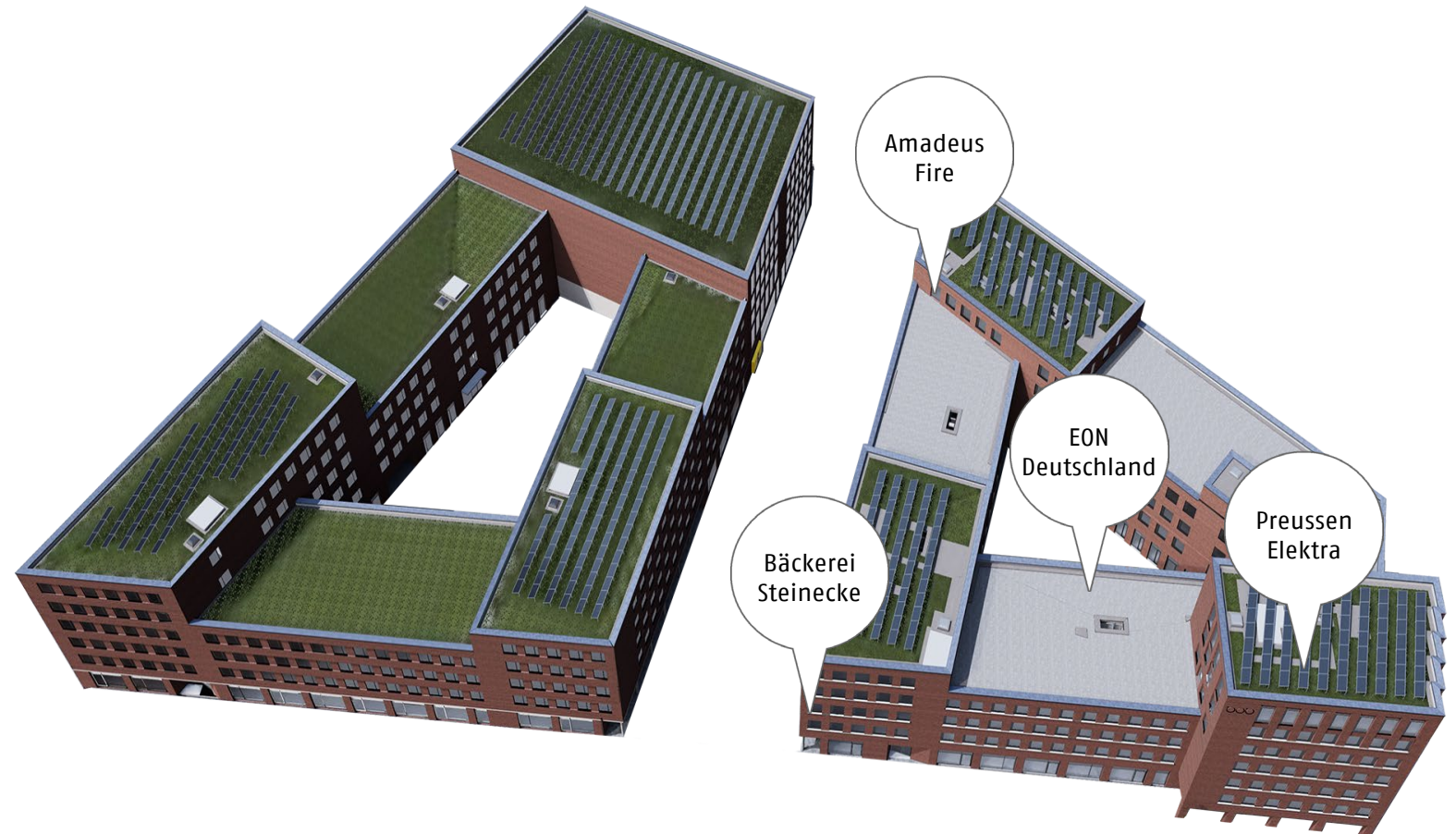
Im Umfeld von Forschung und Innovation

Am Fischerhof entsteht ein neuer, exklusiver Business-Campus mit exzellenter Nachbarschaft. Mit PreussenElektra, den E.ON-Gesellschaften E.ON Digital Technology, E.ON Grid Solutions, Energie-Pensions-Management GmbH und dem Personaldienstleister Amadeus Fire arbeiten im Campus Nord ab 2025 rund 720 Menschen.

Mit der Hochschule Hannover liegt ein führender akademischer Hotspot Hannovers direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Es liegt auf der Hand, dass mit BOB.Hannover Fischerhof ein besonderer Ort für Innovation und Synergien entsteht.

Übrigens: Für die Plaza zwischen Campus Nord und Campus Süd konnten wir die Meisterbäckerei Steinecke gewinnen. Hier gibt es leckeres Backwerk und frischen Kaffee in der Außengastronomie.





Flächenvielfalt

Grundrisse folgen bei BOB dem Prinzip des Multi-Space-Büros. Über 60 Flächenmodule schaffen ein Maximum an Variabilität. Moderne Styles und hybride Arbeitsplatz-Konzepte führen Sie in die Arbeitswelt von morgen.

Flächenangebot 2. BA Süd-Campus

	Einheit 1	Einheit 2	Einheit 3	Einheit 4	Retail	Gesamt
Erdgeschoss	502				1.545	2.047
1. OG	835	555	491	602		2.484
2. OG	835	555	491	602		2.484
3. OG	835	555	491	602		2.484
4. OG	502	491				993
5. OG Turm	491					491

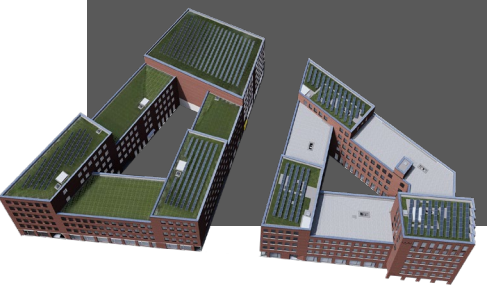


BOB digital erleben

Scannen Sie mit Ihrem AR-fähigen Smartphone oder Tablet die QR-Codes. Die Anwendung startet automatisch. Durch die Kamera sehen sie dann die digitalen Modelle, die Sie auf einer möglichst glatten, nicht nur weißen, Oberfläche stellen können. Sie können nun hineinzoomen, herumgehen und so einen realistischen räumlichen Eindruck von BOB. Hannover bekommen.



Tischmodell



Grundriss 2. BA Erdgeschoss



Grundriss 2. BA Regelgeschoss



Grundriss 2. BA 4. OG





B0B passt sich
nahtlos Ihren
Wünschen an

Grundrisstypen maßgeschneidert

Moderne Büros müssen sich an Geschäftsmodelle anpassen – nicht andersherum. Mit drei Grundrisstypen, die wir Ihnen auf den Folgeseiten beispielhaft zeigen, erleichtern wir Ihnen die Wahl der passenden Arbeitswelt.

- Single Space bildet überwiegend geschlossene Grundrisse ab.
- Multi Space hat zusätzlich offene und geschlossene Arbeitszonen.
- New Work bietet offene Bürolandschaften und hybride Arbeitswelten mit deutlich mehr, zum Teil temporären Arbeitsorten.

Unsere Workspace- Beraterinnen und -berater führen Sie mit viel Erfahrung sicher zum perfekten Grundriss.

Beispiel-Grundriss Single Space



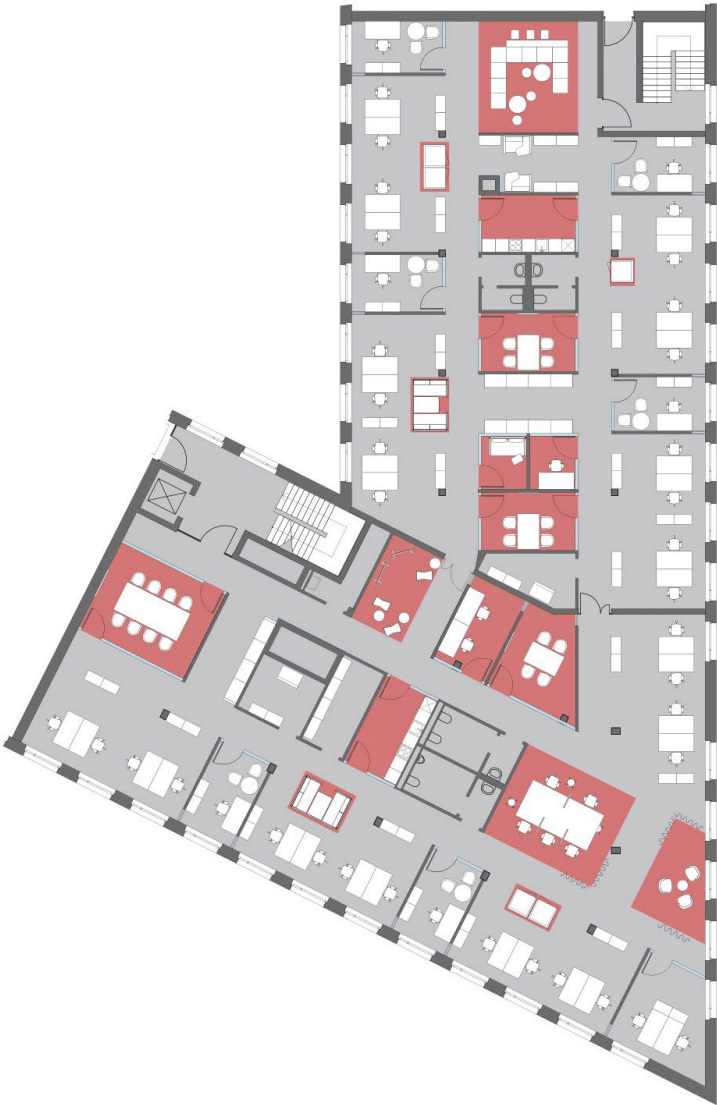
	Single Space	Multi Space	New Work
Arbeitsplätze	41	44	54
Arbeits- gelegenheiten	5	11	15
Arbeitsorte insgesamt	46 (100 %)	55 (120 %)	69 (150 %)



Beispiel-Grundriss Multi Space



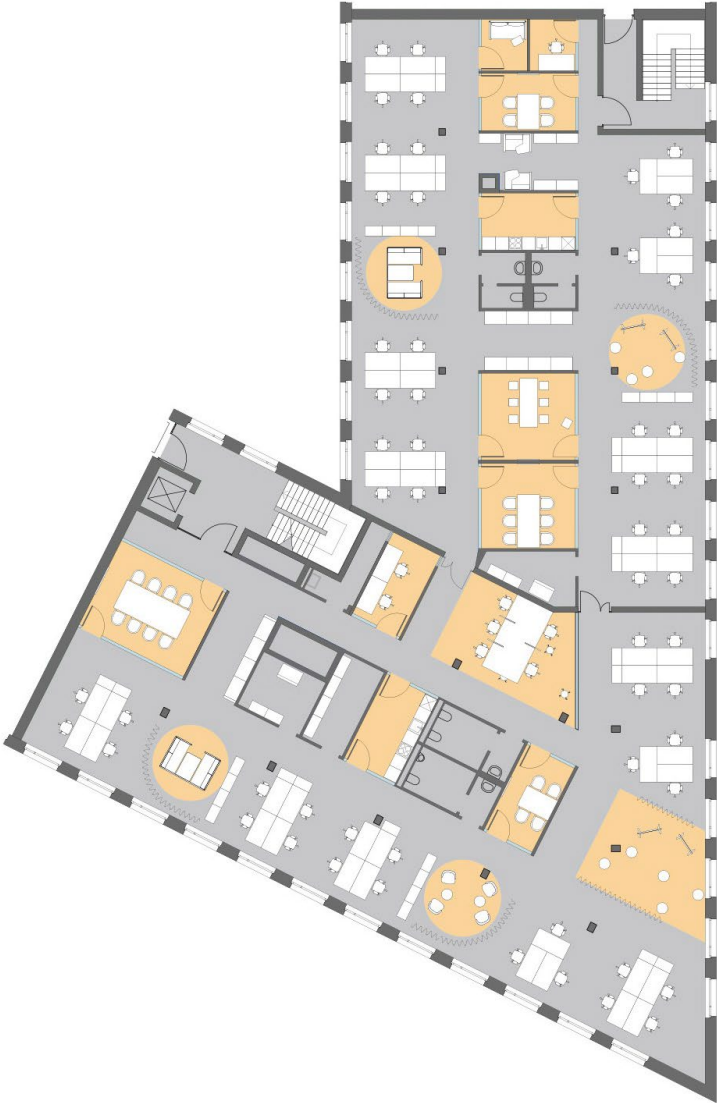
	Single Space	Multi Space	New Work
Arbeitsplätze	41	44	54
Arbeits- gelegenheiten	5	11	15
Arbeitsorte insgesamt	46 (100 %)	55 (120 %)	69 (150 %)



Beispiel-Grundriss New Work



	Single Space	Multi Space	New Work
Arbeitsplätze	41	44	54
Arbeits- gelegenheiten	5	11	15
Arbeitsorte insgesamt	46 (100 %)	55 (120 %)	69 (150 %)



**BOB bietet als Produkt
mehr Sicherheit, mehr
Nutzen und verlässlich
mehr Klimaschutz**



Den Wandel selbst gestalten

Die Veränderung hat die Welt der Arbeit fest im Griff: globale Vernetzung, Digitalisierung und neue Geschäftsmodelle wandeln in rasender Geschwindigkeit alles, was wir bislang kannten. Daher wollen wir Arbeitswelten neu erfinden, die mit Flexibilität und besseren Büros auf sich verändernde Ansprüche reagieren.

Kreativität und vor allem Vielfalt der Kommunikation werden für die Büroarbeit immer wichtiger. Daher wandelt sich auch das Büro. Home Office ist plötzlich Teil des Ganzen und aus Arbeitsstätten werden hybride Arbeitswelten. Das Notebook, die immer verfügbaren Daten in der Cloud und die digitale Kommunikation definieren Zeit und Raum des Arbeitens neu.

Das Produkt BOB schützt das Klima durch messbare Energieeffizienz ohne Greenwashing und mit planbaren Kosten.

Kompatibler Baukasten

Über 60 wählbare Flächenmodule

Sowohl die Fachwelt als auch die Unternehmen ringen noch um die abschließende Definition, wie eine neue Arbeitswelt aussehen soll. Wir sind der Überzeugung, dass diese Diskussion nie zu Ende sein wird.

Daher haben wir uns Gedanken gemacht, wie Sie flexibel bleiben. Zum einen bieten wir einen Baukasten an kompatiblen Flächenmodulen an. Bei allen Flächenmodulen sind die Funktionen Raumklima, Lüftung, Raumakustik und Verkabelung vorgedacht. Und zum anderen sind die Innenwände bei einem BOB technikfrei und Lichtschalter sowie weitere Komponenten können durch ein Softwareupdate in Minuten über neue Funktionen und Zuordnungen verfügen. Daher kann sich Ihre Arbeitswelt in einem BOB etagenweise, abteilungsweise oder eben mit der Zeit ändern.

Ein weiterer Baustein der Flexibilität ist die mögliche Untervermietung von Flächen. Jeder BOB verfügt über ein Konzept für eine möglichst kleinteilige Vermietung, da wir nicht voraussagen mögen, welche Firmengrößen in Zukunft gefragt sind.

Arbeitsplatz

Besprechung

Gemeinschaft

Co-Creation

Rückzug

Infrastruktur

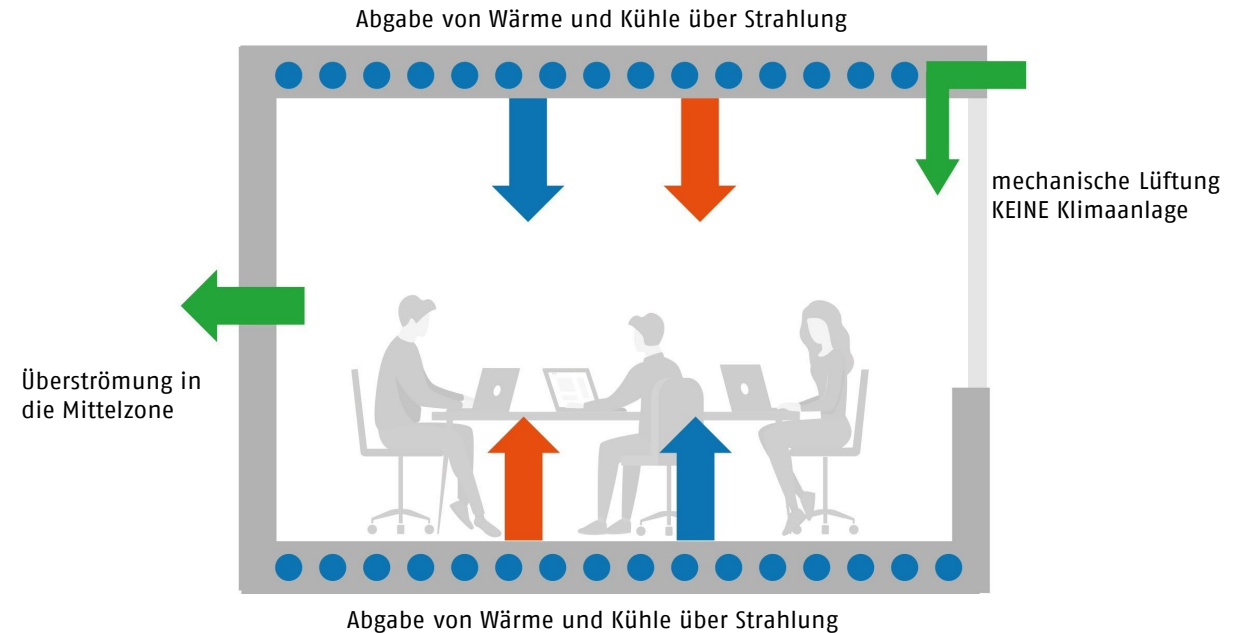
Exzellentes Raumklima

Für mehr Produktivität und Gesundheit

Über eine Bauteilaktivierung strahlen Boden und Decke Wärme oder Kälte ab. Die Temperaturen sind so moderat, dass die Menschen im BOB die Temperierung nicht wahrnehmen können. Das ist immer die angenehmste Form der Behaglichkeit, denn Temperatur-Strahlung empfinden Nutzerinnen und Nutzern als sehr angenehm. Im Altbau ist dieser Effekt im Sommer bekannt.

BOB setzt also keine Klimaanlage ein und erreicht so eine deutlich höhere Behaglichkeit. Viele Menschen klagen bei einer Klimaanlage über Zugerscheinungen, die zu Erkältungen führen. Das BOB-Kühlsystem reduziert Krankheitstage und fördert allgemein die Produktivität.

Bei BOB dient die mechanische Lüftungsanlage ausschließlich der Luftzufuhr. Sie sorgt allein für ausreichend Frischluft. Da ein offenes Fenster aber durchaus dem Wohlbefinden vieler Menschen dient, sind sie bei BOB natürlich offenbar.





Nachhaltig
bauen
und betreiben

BOB bedeutet mehr Klimaschutz

Hitzewellen, Waldbrände und Megastürme: Die extreme Veränderung des Klimas ist unübersehbar. Daher ist eine Trendwende nur mit konsequenter Energieeffizienz, null CO₂-Emissionen und umfassender Digitalisierung zu schaffen. Ein Bürogebäude muss dazu einen wertvollen Beitrag leisten.

Konsequenz fängt bei grünem Strom auf der Baustelle an und zieht sich bei nachhaltigen Gebäuden wie ein roter Faden von der Planung bis zu einem späteren Abriss. Wie sieht der Betrieb aus und fördert das Gebäude eine klimafreundliche Mobilität? Diese und andere Fragen müssen nachhaltige Bürogebäude heute ganzheitlich beantworten.

Übrigens: Das Land NRW hat BOB als Vorreiter für den Klimaschutz ausgezeichnet.

Gesichert niedrige Betriebskosten

BOB–Nebenkostenpauschale

Oktober 2026

Mit der BOB–Nebenkostenpauschale bieten wir Mietern ein exklusives Instrument, den Großteil der Betriebskosten langfristig verlässlich zu planen. Denn die wertgesicherte Pauschale legt die Eckpunkte beispielsweise für Energie und Wartung dauerhaft fest.

In der Nebenkostenpauschale sind all die Kosten, die durch die hohe Qualität des Gebäudes und den sicheren Betrieb beeinflusst werden können, zusammengefasst. BOB steht im eigenen Interesse dauerhaft dafür gerade, dass das Gebäude fehlerfrei und effizient funktioniert. Um dies zu erreichen, werten wir beispielsweise im Rahmen des BOB–Energie- und Raumklimamanagements jährlich rund 50. Mio. Daten aus. Sie versetzen uns in die Lage, Fehler sofort zu erkennen und kontinuierliche Verbesserungen an der Anlagentechnik vorzunehmen. Damit erhalten wir die Qualität für die Menschen, sichern Wirtschaftlichkeit ab und schützen konsequent das Klima.

Im Vergleich zu Bürogebäuden, die im NEO Office Impact Report ausgewertet wurden, spart BOB bei den rechts aufgeführten Posten 36 %.

Je nach Standort addiert sich wie bei anderen Neubauten eine Vorauszahlung für kommunale Abgaben, Ver- und Entsorgung, Versicherung u.a. etwa in Höhe von 1,30 €/qm/Monat dazu. Auf diese extern verursachten Posten kann BOB leider nur gering einwirken.

	konvent. Neubau (NEO–2025) [€/m²Monat]	BOB– Nebenkosten– pauschale [€/m²Monat]	BOB– Einsparung
Bedienung, Inspektion, Wartung	1,30 €/m²	1,01 €/m²	22 %
Hausmeisterkosten	0,48 €/m²	0,43 €/m²	10 %
Objektreinigung Allgemeinbereiche	0,40 €/m²	0,15 €/m²	63 %
Pflege Außenanlage inkl. Winterdienst	0,49 €/m²	0,49 €/m²	–
Energie	1,71 €/m²	0,22 €/m²	87 %
Energiemanagement	0,00 €/m²	0,49 €/m²	–
Summe	4,38 €/m²	2,79 €/m²	36 %

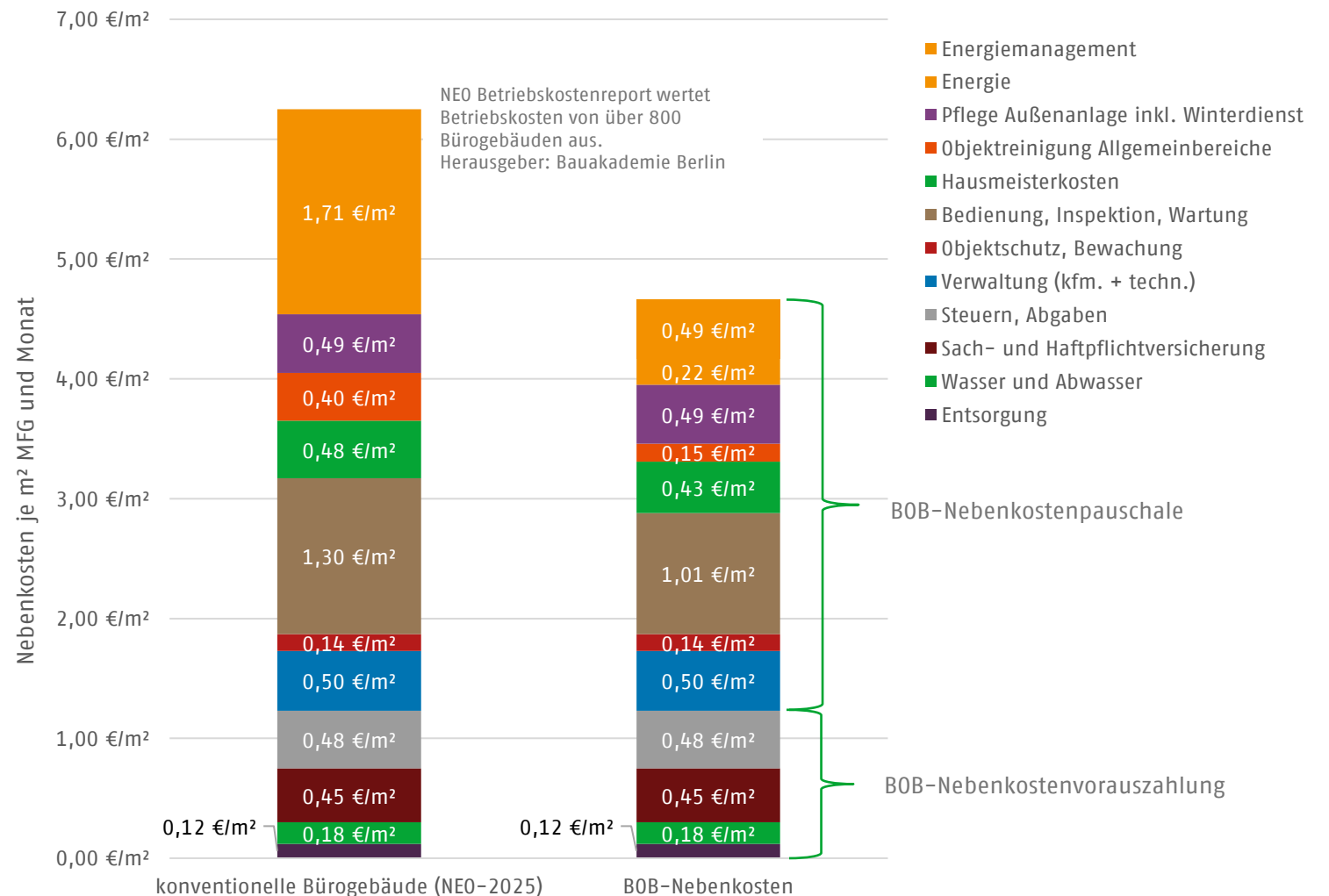
Quellen: NEO Office Impact Report, Bauakademie Berlin, 2025; gemessene Daten realisierter BOB–Gebäude

Kombination aus Pauschale und Vorauszahlung

B0B–Nebenkostenvergleich

Oktober 2026

- Bei konventionellen Büroimmobilien werden die umlagefähigen Energie- und Nebenkosten in der Höhe, in der sie anfallen, abgerechnet. Die Nebenkosten-vorauszahlung ist eine Anzahlung und über die jährliche Nebenkostenabrechnung erfolgt die Nacherhebung angefallener Nebenkosten.
- Bei B0B sind die Energiekosten und ein Teil der Nebenkosten in einer Pauschale und somit weitgehend gedeckelt. Durch laufende Überwachung kann B0B dieses Risiko zu Gunsten der Mieter übernehmen. Da Einkaufspreise steigen können, sind die Bestandteile der Nebenkostenpauschale über eine Preisgleitklausel wertgesichert.
- Nur die nicht durch B0B beeinflussbaren Nebenkosten werden als Nebenkostenvorauszahlung erhoben. Die Nebenkostenabrechnung der sonstigen Nebenkosten entfällt.



Quelle: NEO Office Impact Report, Bauakademie Berlin, 2025

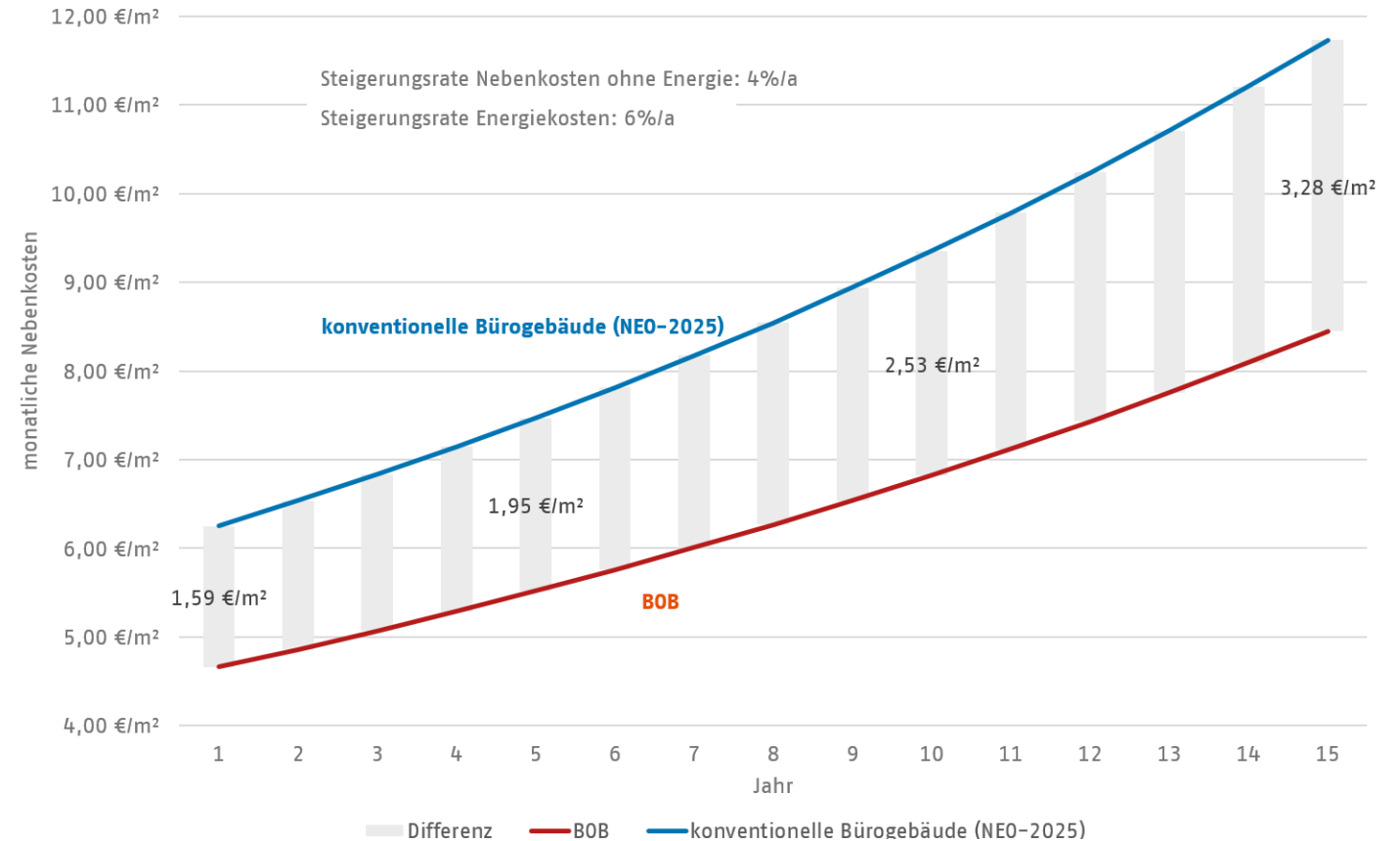
Wettbewerbsvorteil Betriebskosten

Geringere Nebenkostensteigerung

Oktober 2026

Die Nebenkosten für Bürogebäude sind nach Auswertung des NEO Office Impact Reports in den Jahren 2021 bis 2025 um 39 % gestiegen. Dies bedeutet eine Anhebung von 4,22 € auf 5,88 €. Besonderer Treiber waren die Energiekosten, die um 63 % anwuchsen.

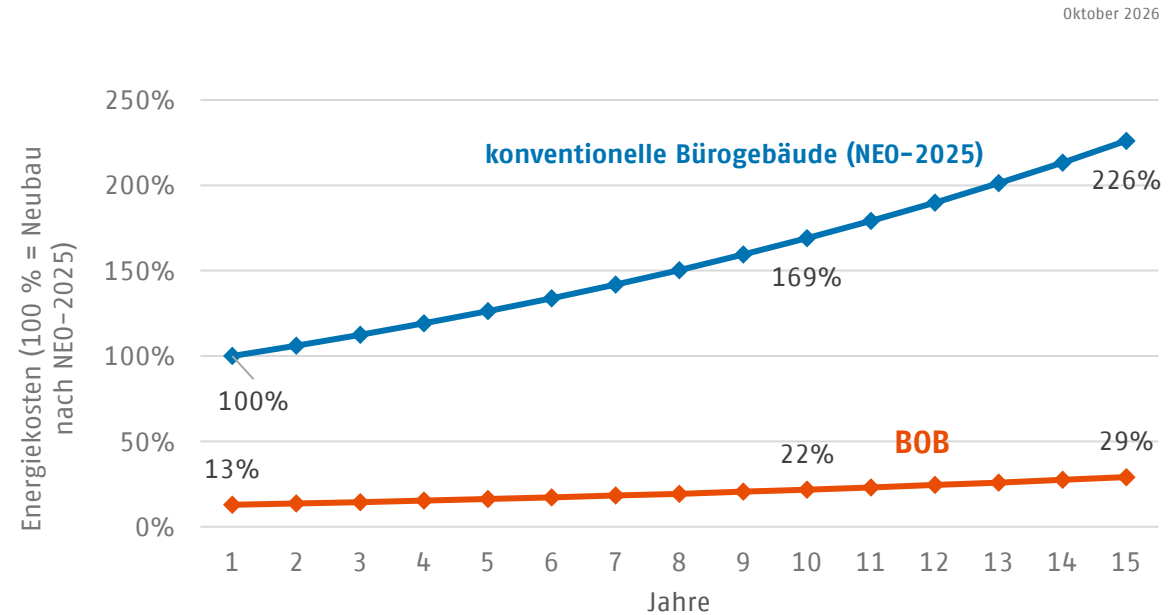
Nimmt man Steigerungsraten von 6 % für Energie und 4 % für sonstige Betriebskosten an, so entwickeln sich die Kosten sehr dynamisch weiter. Bei BOB wirkt sich das sparsame Energiekonzept und die hohe Werthaltigkeit erheblich dämpfend auf diese Dynamik aus. Die konsequente Orientierung an Lebenszykluskosten zahlt sich langfristig aus. Beträgt der Unterschied zu konventionellen Bürogebäude-Neubauten heute 1,59 €, wird er sich in 15 Jahren annähernd verdoppeln.



Einfluss der Energiekostensteigerung

BOBs einzigartig niedrige Energiekosten

- BOB hat herausragend kleine Energiekosten. Im Vergleich zu konventionellen Neubauten spart BOB heute 87 % an Energiekosten.
- BOB-Mieter sind gegen Kostensteigerungen als Folge von Geopolitik und Energiewende besser geschützt.
- Das Diagramm zeigt, dass die BOB-Kostenkurve nicht nur flacher ansteigt, sondern nach 15 Jahren (angenommene Kostensteigerung 6 %/a) gerade mal 29 % der Kosten erreicht, die ein vergleichbarer Neubau heute nach NEO Office Impact Report hat.
- Der konventionelle Neubau hat hingegen im 15. Jahr seine heutigen Energiekosten mit 226 % mehr als verdoppelt.



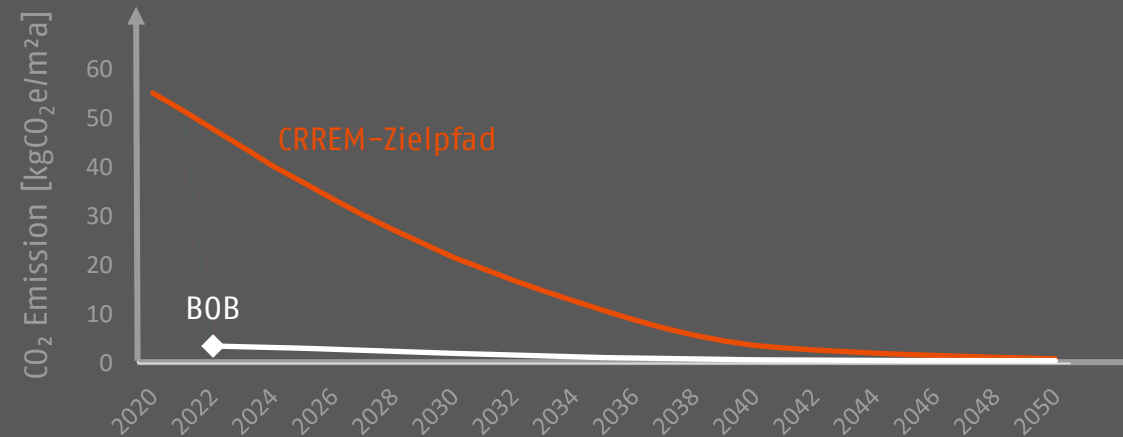
Quellen: NEO Office Impact Report, Bauakademie Berlin, 2025; gemessene Daten realisierter BOB-Gebäude

Dekarboni- sierungspfad

B0B dient dem 1,5 °-Grad-Ziel

Mit dem CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) wurde ein Verfahren geschaffen, das bewertet, ob eine Immobilie im Gebäudebetrieb so wenig CO₂ emittiert, dass sie dem 1,5-Grad-Ziel dient. Liegen die festgestellten CO₂-Werte oberhalb des so genannten CRREM-Dekarbonisierungspfades, muss die Immobilie energetisch saniert werden.

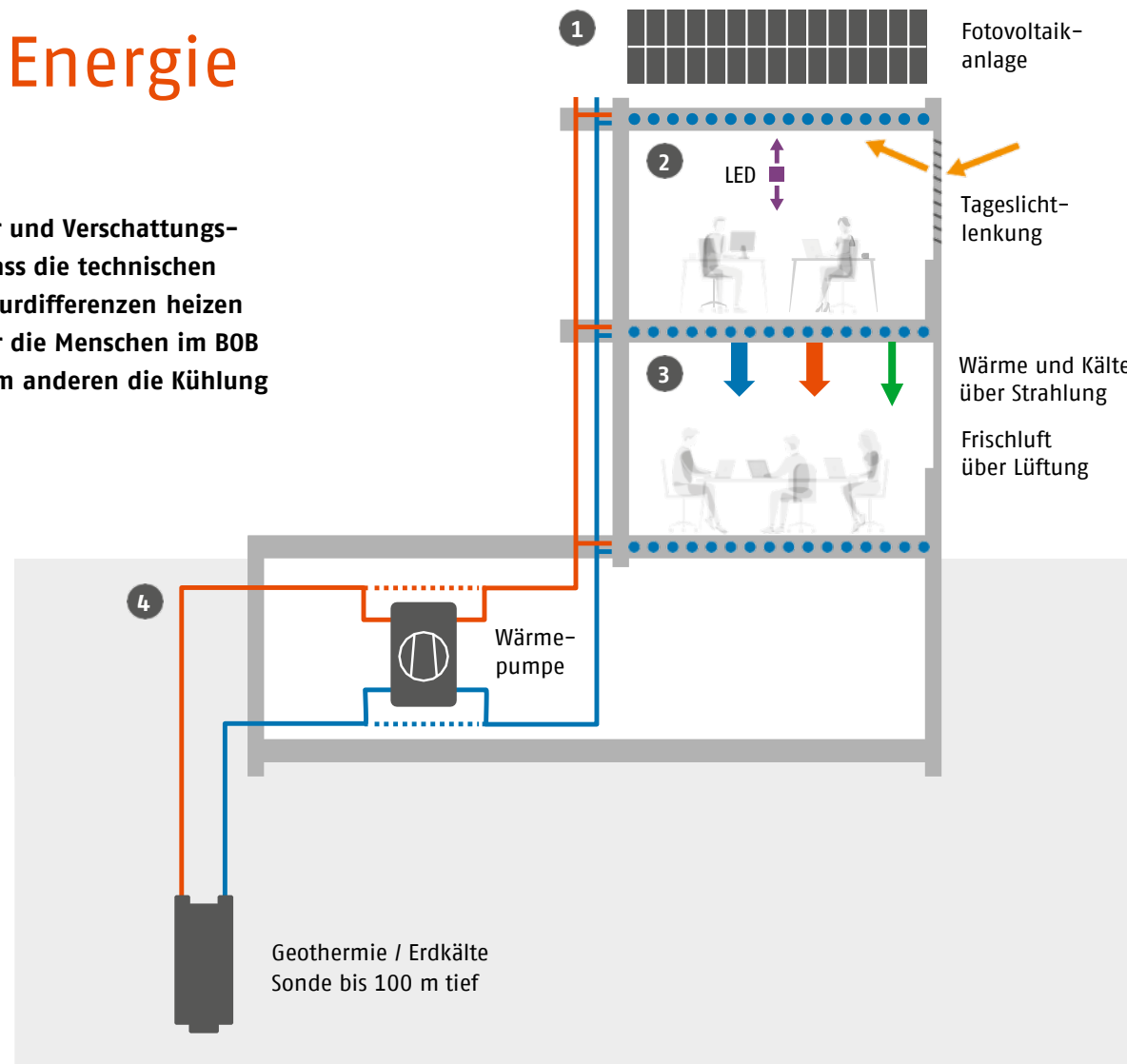
Ein B0B als Neubau oder in einer Sanierungsvariante liegt bereits mit Fertigstellung bis 2050 unterhalb des Dekarbonisierungspfades. Der Energiebedarf eines B0Bs ist so gering, wie bei wahrscheinlich derzeit keiner anderen Büroimmobilie.



Energiekonzept

Effizienz und regenerative Energie

Die Bauphysik von Fassade, Fenster und Verschattungssystem ist bei BOB so konzipiert, dass die technischen Systeme mit sehr kleinen Temperaturdifferenzen heizen oder kühlen. Dies ist zum einen für die Menschen im BOB sehr angenehm und ermöglicht zum anderen die Kühlung mittels Erdkälte.



1 Fotovoltaik

Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach liefert regenerative elektrische Energie, so dass in Kombination mit der regenerativen Geothermie ein Maximum an grüner Energie auf dem Grundstück selbst erzeugt wird.

2 Lichtkonzept

Eine Tageslichtlenkung sorgt für einen geringen Kunstlichtbedarf. Das Kunstlicht wird über effiziente LED-Leuchten mit einer tageslichtabhängigen Dimmung bereitgestellt.

3 Raumklimakonzept

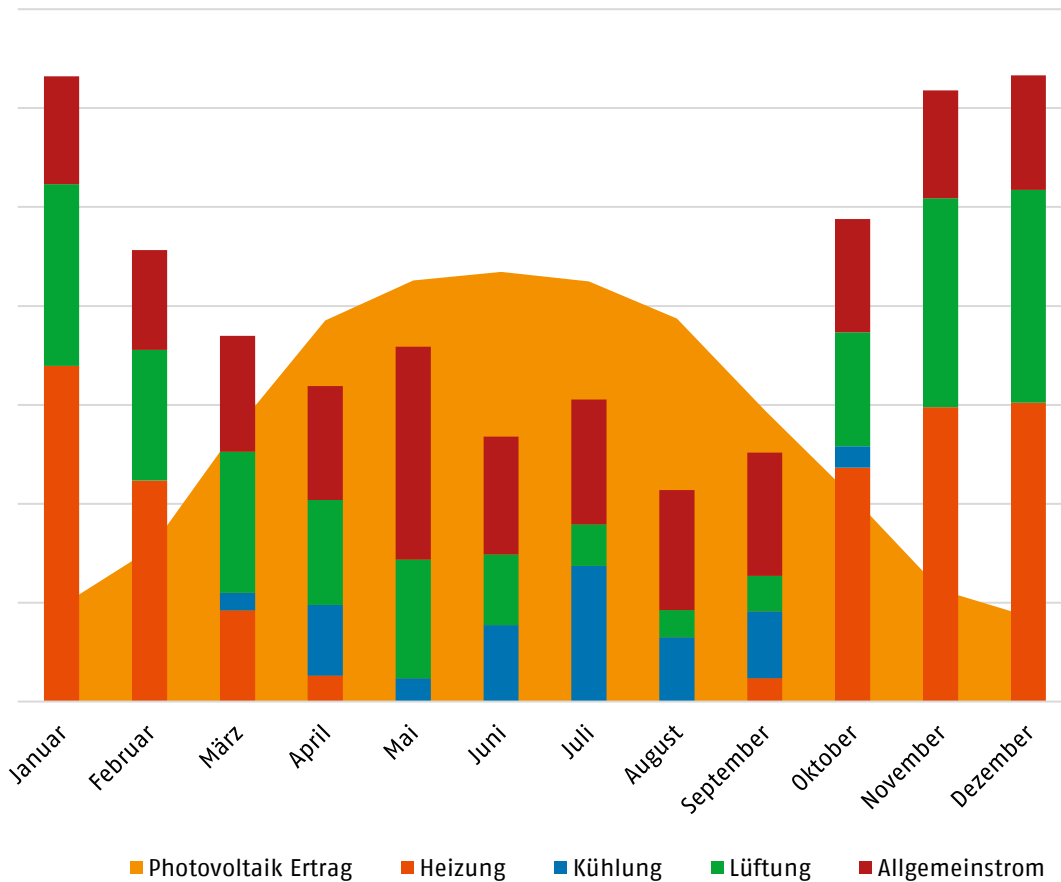
Die Temperierung der Büros erfolgt ausschließlich über Strahlung. Boden und Decke werden im Winter warm und im Sommer kühl temperiert. Eine Lüftungsanlage sorgt für einen ständigen, zugfreien Frischluftwechsel. Im Unterschied zu einer Fensterlüftung spart die Wärmehückgewinnung 80 % der Lüftungsenergie.

4 Geothermie

Im Sommer wird die Wärme aus den Büros in das Erdreich gefahren. So bleiben die Büros kühl und das Erdreich wird erwärmt. Im Winter wird das System umgedreht. Dann wird die Wärme des Erdreichs zum Heizen der Büros genutzt und das Erdreich wird nach und nach wieder abgekühlt.

Energiemanagement

Unabhängig von Gas und Öl



Durch den sehr kleinen Gebäudeenergiebedarf reichen die Erträge aus der Photovoltaikanlage bilanziell aus, um das Gebäude ganzjährig zu heizen und zu kühlen. Von März bis September erzeugt BOB sogar viel mehr Strom, als die Temperierung erfordert. Überschüssiger Strom aus der Photovoltaikanlage wird dann für die Lüftung, den Allgemeinstrom oder die Ladestationen für Elektromobilität genutzt.

Sollte es dennoch Überschüsse an elektrischer Energie durch die Photovoltaikanlage geben, sorgt eine Managementsoftware für die kurzfristige Speicherung von elektrischer Energie. Dies erfolgt über zwei technische Lösungen:

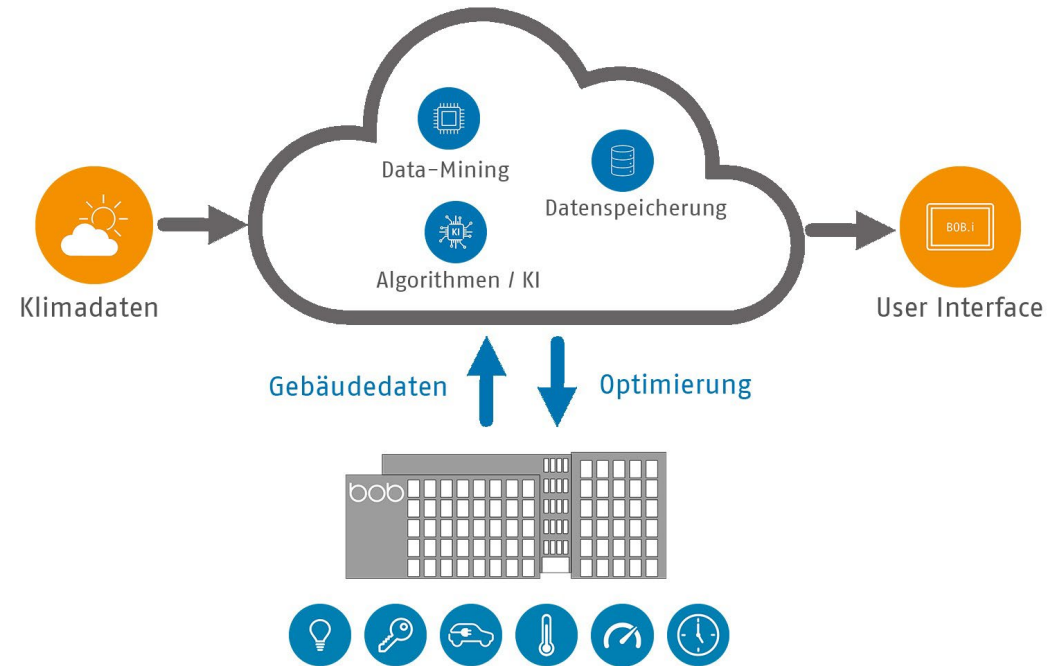
- Die klassische Batterie speichert die elektrische Energie und gibt sie im Bedarfsfall wieder als elektrische Energie ab.
- Die Bauteilaktivierung dient als verzögerter thermischer Speicher. Stellt die Wettervorhersagesteuerung von BOB fest, dass es in den nächsten ein bis zwei Tagen Heiz- oder Kühlbedarf gibt, kann die Betondecke die thermische Energie aufnehmen, um sie dann durch ihre Trägheit zeitverzögert abzugeben. So wird elektrische Energie für den Heiz- oder Kühlvorgang genutzt und zeitlich verzögert als thermische Energie abgegeben. Die Wettervorhersagesteuerung von BOB und die thermische Simulation sorgen dafür, dass der Nutzer diese Temperaturschwankungen, die sich maximal im Bereich von 1 °C bewegen, nicht bemerkt.

Digitalisierung und Automatisierung

Steuerung mit Wettervorhersage

Jeder BOB verfügt über mehrere tausend Datenpunkte. Sensoren erfassen Temperatur-, Licht- oder Luftqualitätsdaten. Messuhren senden Energie- oder Leistungsdaten und Leuchten, Lüftungsanlagen, Ventile oder Pumpen übermitteln Zustandsdaten. So kann jeder BOB aus der Ferne analysiert und optimiert werden. Die Mietenden können den Energiebedarf über BOB.i in Echtzeit beobachten.

Über Wettervorhersagedaten wird BOB vorausschauend gesteuert. Meldet das System beispielsweise im Winter, dass am nächsten Tag die Sonne scheint, wird die Heizung schon weit vorher ausgeschaltet, so dass Heizenergie gespart wird und die Sonnenenergie den Raum nicht überhitzt.





Wie ändert
sich unsere
Zukunft?

Im Lebenszyklus denken

Ein werthaltiges Bürogebäude sollte nach unserer Definition möglichst lange der Umwelt und den Menschen dienen und es sollte seinen wirtschaftlichen Wert erhalten oder sogar steigern. Wie erreichen wir das?

Zunächst betrachten wir bei jeder Entscheidung die Lebenszykluskosten. Ob Teppichboden, Fassade oder Wärmepumpe, uns interessieren nicht alleine die Investitionskosten, sondern immer die Summe aus Investitions- und Folgekosten. Dieser Ansatz führt automatisch zu wertigen Materialien und langlebigen, einfachen und stabilen technischen Systemen. BOB bietet Mietenden zudem mit einer wertgesicherten BOB-Energiekostenpauschale während der gesamten Mietvertragszeit eine hohe wirtschaftliche Sicherheit.

Die Digitalisierung des BOBs ist für uns ein weiterer wichtiger Baustein der Werthaltigkeit. Durch die IoT-Kompatibilität des BOBs führen technische Neuerungen abwärtskompatibel auch für ältere BOBs zu einem Upgrade des Bürogebäudes. Weiterhin ermöglicht die Digitalisierung Optimierungen im Gebäudebetrieb. Und schließlich erinnert sich der digitale BOB-Zwilling auch noch Jahre nach Einzug daran, was damals gebaut wurde.

Bedienbarkeit

Smarte Lichtschalter

Digitalisierung ist dann smart, wenn die Nutzenden sie nicht bemerken. Der Lichtschalter bei BOB ist mit 0 und 1 beschriftet und damit für alle bedienbar. Der Lichtschalter sendet die Bedienung des Tasters per Funk an die Gebäudezentrale. Dort entscheidet BOB.i, was zu tun ist. So kann der Schalter eine einzelne Lampe, das gesamte Etagenlicht oder auch einen Drucker einschalten.

Wird eine Änderung der Schalterbelegung gewünscht, ändert BOB die Programmierung und spielt sie in wenigen Minuten als Update auf BOB.i auf.

Bei dem BOB-Schalter reicht der Druck des Fingers aus, um den Strom für den Sendeimpuls zu erzeugen. Der Schalter benötigt daher kein Kabel und hat keine Batterie. Das schont die Umwelt und reduziert die Nebenkosten für die Wartung. Der Schalter kann auch nachträglich an beliebiger Stelle, zum Beispiel auf Glaswänden, platziert werden.



Elektronisches Schließsystem

Vernetzter und variabler Zugang

Gerade für größere Firmen mit einigen hundert Mitarbeitern ist die Verwaltung von Zugangsberechtigungen eine große und dynamische Aufgabe. Hier ist BOB eine große Erleichterung: Das Schließsystem administriert BOB auf einem zentralen Server. Die Anbindung beispielsweise an die Active Directory von Windows erlaubt die Verwaltung der Nutzerberechtigungen in der firmeneigenen Software. Die Neuanlage oder Änderung der Schließberechtigung wird so automatisiert an den zentralen BOB-Server und von dort zum jeweiligen BOB mit der speziellen Tür übergeben.

Ist der Mieter in mehreren BOBs zu Hause, funktioniert der Wechsel von Schließberechtigungen natürlich über die Grenze des einzelnen Gebäudes hinaus.



Vernetzung vorausgedacht

IoT macht Sie zukunftsfähig

Ob Ladestation, Kaffeemaschine oder Paketstation, ob Alexa, Siri oder Smartphone und ob Turn-schuh oder Pulsuhr: Alle Geräte haben in Zukunft Sensoren und eine Schnittstelle zum Internet. Auch BOB nutzt das Internet der Dinge (IoT).

Mit Sensoren lassen sich durch die vollständige Vernetzung des BOBs Komponenten zu neuen Möglichkeiten kombinieren, die viele Gebäudfunktion betreffen können. Dabei geht es BOB darum, Technik so einzusetzen, dass Menschen Gebäudfunktionen möglichst einfach und intuitiv bedienen können.

Bei BOB sind alle Daten auf deutschen Serverfarmen gehostet. Diese genügen höchsten Sicherheitsanforderungen, wie sie zum Beispiel auch Banken für ihre Systeme stellen. Und selbstverständlich sind BOB-Sicherheitsfunktionen wie die Alarm- oder Brandmeldeanlage physisch entkoppelt und nicht vernetzbar.



Service neu erleben

Ein Bürogebäude ist mehr, als ein
Dach über dem Kopf.



BOB-Servicewelt

BOB schafft Freiräume

Ein Büro fördert dann Ihren Erfolg, wenn Sie ein produktives Umfeld genießen können. Und es sollte Ihnen dauerhaft viel Zeit und Freiraum zum Arbeiten geben.

Die BOB-Energiekostenpauschale befreit Sie beispielsweise von überflüssigen Rechenaufgaben. Ein E-Bike- oder E-Carsharing-Angebot und eine Mobilitäts-App ermöglichen Ihnen klimafreundlichere Dienstreisen. Komfortabel bedienbare Tools wie Arbeitsplatz- oder Konferenzraumbuchung erleichtern das tägliche Arbeitsleben.

Auch das Team will sich fokussieren. Daher kommen Pakete sicher in einer Paketstation an und das Geschenk zum Muttertag wird so auch stressfrei verschickt.

Und das Beste: BOB kümmert sich 24/7 um einen perfekten Betrieb.



BOB.i – Ihr Touchpoint zum Büro

Der Ort für Informationen und Services

B0B.i ist die digitale Schnittstelle zwischen Ihnen und Ihrem Büro. Das zentrale Steuerungs- und Informationstool ist integraler Bestandteil des B0B-Systems. Mit B0B.i können Sie wichtige Informationen über das Raumklima, die Helligkeit oder die Luftqualität einsehen. Sie können Messuhren auswerten oder Ihren Energieverbrauch mit anderen Büros vergleichen.

Zudem integrieren wir immer mehr Services in BOB.i. So gibt es die Option Besprechungsräume zu buchen oder die Elektroladestation für Ihr Auto oder Fahrrad zu überwachen. BOB.i zeigt Ihnen auch die freien Parkplätze, wenn diese mit Sensoren bestückt sind.

Auch eine Bedienungsanleitung haben wir in BOB.i integriert. Sie informiert Sie, wie Sie den BOB noch klimafreundlicher bedienen können und beantwortet viele Fragen zur täglichen Nutzung.

BOB.i wird laufend weiterentwickelt und ist abwärtskompatibel. Der Vorteil eines Serienproduktes: Alle älteren BOBs profitieren von Updates oder Upgrades und veralten so nur minimal.

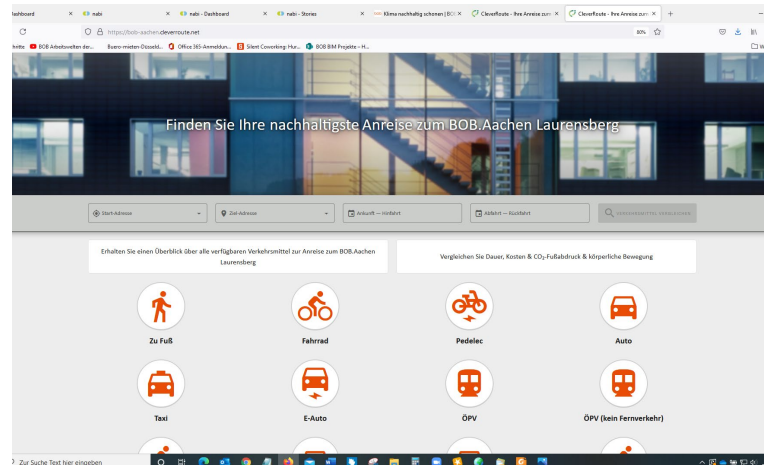


BOB-Mobilitätsservice

Nachhaltig zur Arbeit

Ein Kriterium für die Grundstücksauswahl für einen BOB ist die günstige Verkehrsanbindung mit dem PKW, dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr. Für den Umstieg auf die Elektromobilität hält BOB-Ladestationen für Elektroautos und Pedelecs und auch Sharing-Angebote vor.

Und im Vorfeld des Umzugs in einen BOB berechnen wir die mittlere Pendelzeit aller Mitarbeitenden im Vergleich zum jetzigen Standort. Dazu bestimmen wir die multimodalen Pendelmöglichkeiten jedes Mitarbeitenden einschließlich der Zeitverzögerung durch stauanfällige Straßen.



A modern office interior with a large glass-walled meeting room in the background. Two people are visible inside the room, standing near a table. In the foreground, there is a white bar counter with several white stools. The floor is made of dark and light wood planks. A large orange circle is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Für Menschen mit
Wissensdurst: Die
BOB-Ausstattungs-
liste lässt nichts
offen

Ausstattungsliste

New Office, Design und Funktion

Flächenorganisation

- Multi-Space-Bürogrundriss mit multifunktionaler Kommunikationszone
- über 60 auswählbare Flächenmodule (Arbeiten, Kommunikation, Innovation ...)

Innenwände

- Wände technikfrei zur einfachen Umnutzung
- Stichwände ausgeführt in Leichtbauweise
- Stichwände ausgeführt als Systemwand zur einfachen Umnutzung
- Trennwände zur Mittelzone ausgeführt als Systemwand zur einfachen Umnutzung
- Trennwände zur Mittelzone in Leichtbauweise
- Glastrennwände zur Mittelzone transparent (Anteil ≤ 50 %)
- Glastrennwände zur Mittelzone transparent (Anteil > 50 %)
- Glastrennwände zur Mittelzone satiniert
- elektrochrome Verglasung von Sonderräumen

Decken

- Büros an der Fassade in Sichtbeton
- lichte Raumhöhe ≥ 3 m
- Mittelzone gelochte Abhangdecke (weiß)

Bodenbelag

- Büro/Besprechung/Konferenz: Nadelvlies
- Büro/Besprechung/Konferenz: Teppich Schlingenware
- Büro/Besprechung/Konferenz: Teppich Tufting Naturfaser
- Büro/Besprechung/Konferenz: Einzelstabparkett
- Büro/Besprechung/Konferenz: Hochkant-Lamellenparkett
- Büro/Besprechung/Konferenz: Sockelleiste in passendem Material
- Teppichböden als Fliese einzeln ersetzbar
- Sanitär: Feinsteinzeug-Fliese

Ausstattungsliste

New Work, Design und Funktion

- = Serienausstattung
- = optional

- Sanitär: Feinsteinzeug-Fliese

- Sanitär: Natursteinfliese oder Betonwerkstein

- Treppenhaus: Natursteinfliese

- Treppenhaus: Betonwerkstein

Türen

- Büro/Besprechung/Konferenz: Holztürblatt lackiert/HPL in GK-Wand

- Büro/Besprechung/Konferenz: Glastürblatt satiniert als Systemelement

- Büro/Besprechung/Konferenz: Glastürblatt transparent als Systemelement

- Büro/Besprechung/Konferenz: Glas- bzw. Holztürblatt mit Umfassungszarge

- Sanitär: Holztürblatt lackiert mit Umfassungszarge

- Etagen-Zugangstür in Alu/Glasausführung

Schallschutz

- Zementestrich mit akustischer Trennlage (Trittschall) gemäß DIN 4109

- Schallschutz gemäß DIN 4109 für Trennwände, Stichwände, Türen

- erhöhter Schallschutz für Trennwände, Stichwände, Türen

- 3-fach Verglasung mit gutem Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Raumakustik

- Simulation der Raumakustik und Aurealisierung des Nachhalls

- Anforderungen erfüllt nach VDI 2569 Raumakustikklasse C

- Wandabsorber zur raumakustischen Nachrüstung

Barrierefreiheit

- rollstuhlgerechter Zugang zu Gebäude und Mieteinheiten

- Aufzug (mit Energierückgewinnung) für Rollstuhlfahrende geeignet

- rollstuhlgerechte Arbeitsplätze und Flure

- ein barrierefreies WC für alle Einheiten

- ein barrierefreies WC pro Mieteinheit

Ausstattungsliste

New Work, Design und Funktion

- = Serienausstattung
- = optional

Sanitär-Räume

- Einrichtungsgegenstände aus glasiertem Sanitärporzellan, Farbe weiß
- verchromte Wasserspararmaturen mit berührungsloser Bedienung
- wandhängende Tiefspül-WCs und Urinalbecken mit automatischer Spülung
- Waschtischanlage und Spiegel aus Kristallglas
- elektronischer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung

Dusche

- eine Dusche inkl. Umkleideraum für alle Einheiten

Teeküche

- Trinkwasser- und Abwasseranschluss
- elektronischer Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung
- Küchenmöbel
- Elektrogeräte
- Trink-/Abwasseranschlüsse für Kaffeevollautomaten

Innendesign

- drei vorgedachte Designlinien für Büromöbel
- individuelle Wandgestaltung

Sonstiges

- Beschilderung/Leitsystem

**Ganzheitlich gedacht,
detailgenau realisiert.
BOB zeigt Ihnen vorher,
was Sie nachher
erwarten dürfen.**

Ausstattungsliste

Gesundes Arbeiten

Basis für gesundes Arbeiten

- Simulation des Raumklimas mit stündlichen regionalen Wetterdaten
- Stresstest Raumklima im Hinblick auf Klimawandel und Fehlnutzung
- Zertifizierte und schadstoffarme Baustoffe (gemäß DGNB-Anforderungstabelle)
- Luftqualitätsmessung nach Inbetriebnahme unter Laborbedingungen

Verschattung und Blendschutz

- tageslichtlenkende Innenjalousie mit jahreszeitabhängiger Strahlungsreflexion
- elektrische Betätigung in Büros
- elektrische Betätigung in Konferenzräumen

Heizung und Kühlung

- behagliche Strahlung über Betonkernaktivierung
- Wettervorhersagesteuerung über BOB.i optimiert durch künstliche Intelligenz

Lüftung

- Frischluftzufuhr über mechanische Lüftungsanlage
- Filter gegen Grobstäube
- Filter gegen Feinstäube
- HEPA-Filter gegen Keime, toxische Substanzen und Stäube
- Wärmerückgewinnung

Ausstattungsliste

Smart Office

- = Serienausstattung
- = optional

Software BOB.i

- umfangreiche Sensorik zur Überwachung der Gebäudeeigenschaften
- Nutzungsempfehlung aus Echtzeitdaten
- permanentes Raumklima-Feedback
- Wettervorhersagesteuerung optimiert durch Machine Learning
- Anzeige Energiedaten (Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) in Echtzeit
- Anzeige der Raumklimadaten in Echtzeit

Cloudbasierte Datenverarbeitung

- Datenanalyse und Datenkorrektur mit Künstlicher Intelligenz (KI)
- Integration von IoT (Ladestation, Parkplatzbelegung, Sprachsteuerung ...)
- Datenspeicherung bei deutschem Cloudanbieter

Smartes Schließsystem

- elektronisches, programmierbares Schließsystem
- Zugangstransponder mit Zusatzfunktion (z.B. Ansteuerung Kopierer, Ladestation ...)
- Anbindung an firmeninterne Datenbanken möglich (z.B. Active Directory)

Empfangs-Stele und Zugänge

- Türsprecheinrichtung IP-basiert, Gateway zur IT-Anbindung
- Videofunktion, Gateway zur IT-Anbindung

Paketstation

- Elektronische Paketstation für Anlieferung und Abholung

Ausstattungsliste

Smart Office

- = Serienausstattung
- = optional

Cloudbasierte Datenverarbeitung

- Datenanalyse und Datenkorrektur mit Künstlicher Intelligenz (KI)
- Integration von IoT (Ladestation, Parkplatzbelegung, Sprachsteuerung ...)
- Datenspeicherung bei deutschem Cloudanbieter

Smartes Schließsystem

- elektronisches, programmierbares Schließsystem
- Zugangstransponder mit Zusatzfunktion (z.B. Ansteuerung Kopierer, Ladestation ...)
- Anbindung an firmeninterne Datenbanken möglich (z.B. Active Directory)

Empfangs-Steile und Zugänge

- Türsprecheinrichtung IP-basiert, Gateway zur IT-Anbindung
- Videofunktion, Gateway zur IT-Anbindung

Paketstation

- Elektronische Paketstation für Anlieferung und Abholung

Lichttechnik, Daten- und Sicherheitstechnik

Tageslicht

- hoher Tageslichtquotient per Simulation optimiert
- tageslichtlenkende Innenjalousie, an Sonnenstand jeweils angepasst

Beleuchtung

- Leuchten mit LED-Technik
- abgependelte Leuchte mit Up- und Downlight-Anteil
- batterieloser Funkschalter mit Dimmfunktion in allen Büros
- tageslichtabhängige Dimmung über Außensensor
- Präsenzmelder in Sanitärräumen, Technikräumen, Fluren
- Taster mit Zeitschaltung in der Mittelzone
- Lichtschaltung über BOB.i mit Smartphone oder Tablet

Außenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung in LED-Technik
- automatische Steuerung durch Zeitschaltung

EDV und Stromversorgung

- Bodenkanalsystem mit Bodentanks
- Lichtwellenleiter für die Verkabelung zwischen den Etagen
- redundanter Internetzugang vorgerüstet (soweit 2. Anbieter vorhanden)
- Steckdosen schaltbar über Funkschalter oder BOB.i

Brandmeldeanlage

- Hausalarmierungsanlage: Rauchmelder in Fluren, Technikräumen, Treppenhäusern
- flächendeckende Brandmeldeanlage bei hohen Brandschutzanforderungen
- Zulassung VdS (Verein deutscher Sachversicherer)
- Aufschaltung Feuerwehr

Einbruchmeldeanlage

- Bewegungsmelder und Fensterkontakte zur Innenhautsicherung
- Webcams zur bildgestützten Außenhautsicherung
- Vorrüstung elektrischer Anschluss und Datenanschluss Webcams
- Aufschaltung der Alarmtechnik bei einem Wachservice

Ausstattungsliste

B0B-Services

Klimaschutz

- regenerative Kühlung über Geothermie (Erdreich)
- Heizwärme über Geothermie und Hochleistungs-Wärmepumpe
- Hochleistungs-Wärmerückgewinnung über regeneratives Lüftungssystem
- geringer Kunstlichtbedarf durch Tageslicht- und Steuerungsoptimierung
- Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik

E-Mobility und Mobilität

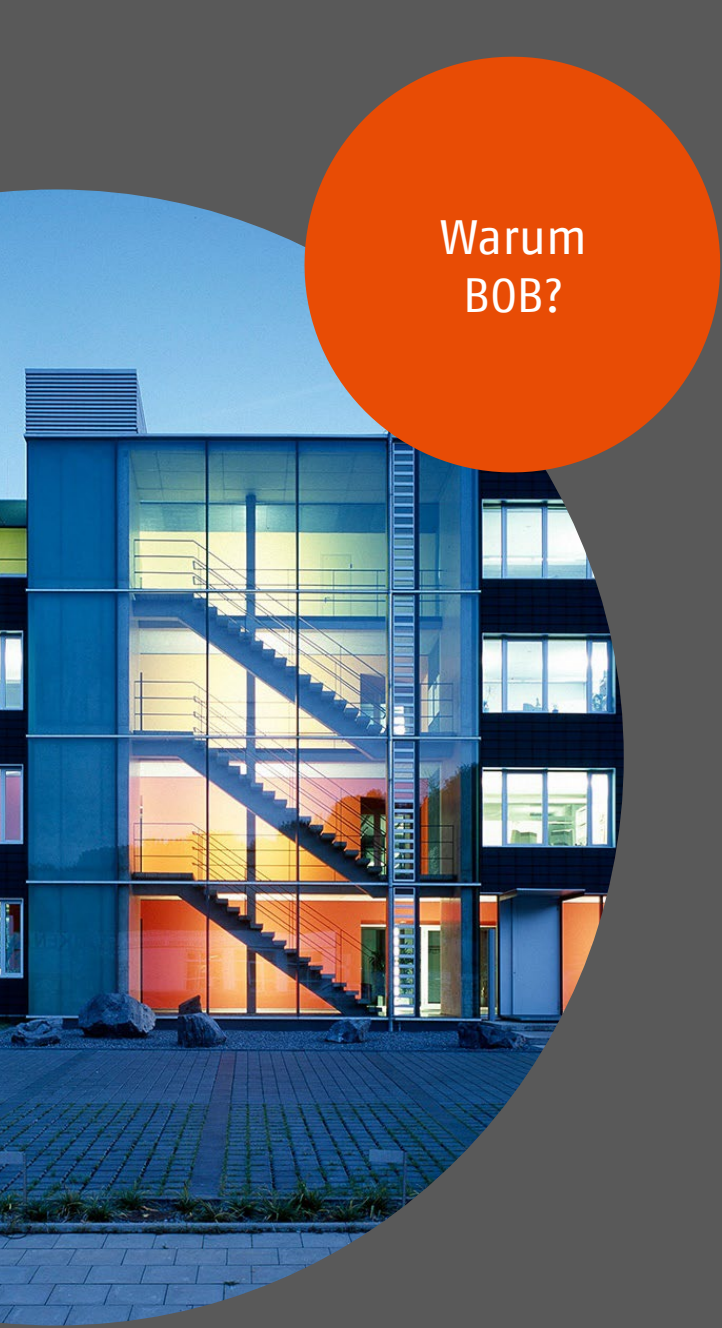
- Konzept und Vorrüstung für E-Mobility
- Ladestation E-Bike
- Ladestation E-Car
- überdachte abschließbare Fahrradstellplätze
- Mobilitätsanalyse für Pendler
- Mobilitätsberatung

Freiraumgestaltung und Ökomaßnahmen außen

- wartungsarme Materialien und pflegeextensive Bepflanzung
- gestaltete Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöbeln
- Regenwasserversickerung bei durchlässigem Boden

Weitere Dienstleistungen

- B0B-Nebenkostensicherung
- ständiges Monitoring aller Gebäudedaten
- kostenlose Updates von B0B.i
- Concierge
- zentrale B0B-Lounge zur Kollaboration intern und mit externen Dritten
- Zertifikat WiredScore mit optimierter Konnektivität (elektrische Energie, Daten)
- Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold



Warum
BOB?

BOB = Balanced Office Building

Als Unternehmer haben die BOB-Gründer Hermann Dulle und Dr. Bernhard Frohn erlebt, wie mühsam es ist, mit Blick auf Klima- und Ressourcenschutz, Digitalisierung sowie New Work ein perfektes Bürogebäude zu bauen. Dabei liefert zum Beispiel die Automobilindustrie mit der Idee der Serie die Lösung: Komplexe Produkte lassen sich millionenfach in gleichbleibender Qualität in puncto Design, Innovation, Produktion, Recycling und Service schlank realisieren. Niemand würde ein Auto als Unikat bauen!

So entstand mit dem Prototyp in Aachen die Idee eines Bürogebäudes als Serienprodukt. Bei BOB ist die Architektur individuell. Funktionen, Nachhaltigkeit und Services sind aber stets identisch. Ein Produkt erlaubt neue Denkweisen und Wege. So verfügt BOB mit BOB.i über eine eigene digitale Welt und Services für den Gebäudebetrieb.

Es ist die Leidenschaft, die uns antreibt, optimale klimafreundliche Bürogebäude in Serie zu bauen.

Kontakt und Rechtshinweise

Kommen Sie mit uns ins Gespräch!

Kontakt

Tel.: 0241-47466-0

E-Mail: info@bob-ag.de

www.bob-ag.de

BOB project development GmbH

Schurzelter Straße 27

52074 Aachen

Prospekthaftungshinweis

Alle projektspezifischen Informationen dienen nur der Erstinformation und stellen noch kein verbindliches Kauf- oder Mietangebot dar, obwohl sie sorgfältig zusammengestellt sind. Alle Abbildungen und Ausstattungshinweise sind beispielhaft, Planungsstand Februar 2024. Änderungen sind vorbehalten und müssen nicht kommuniziert werden. Bei Interesse erstellen wir gerne ein konkretes Miet- oder Kaufangebot.

Bildnachweis:

Architekturentwurf: agsta Architekten, Visualisierung: MACINA

Johannes Vogt: Innenaufnahmen von BOB.Ludwigshafen

Designfunktion, Shutterstock

Stand 07.10.2026



Zur Projektseite



**Designed for people.
Built for progress.**

bob

