BOB.Düsseldorf Airport City

Mein Büro der Zukunft

BOB ist ein Serienprodukt

Sicherheit

BOB ist ein lernfähiges System mit hoher Kostensicherheit und stetiger Qualitäts-optimierung.

Effizienz

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

Services

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

BOB.Düsseldorf Airport City

Büros in bester Lage

04 Airport City
05 Fakten
06 Makro-Lage
07 Mikro-Lage
08 Nachbarschaft und Infrastruktur
09 Städtebau und Architektur
10-14 Flächenangebot
15-18 Grundrisstypen

Bürogebäude-Produkt BOB

Bürogebäude neu gedacht

20 Den Wandel selbst gestalten
21 Kompatibler Baukasten
22 Exzellentes Raumklima
23 BOB bedeutet mehr Klimaschutz
24 Kostensicherheit
25 Klimaneutral nach EU-Taxonomie
26 Energiekonzept
27 Energiemanagement
28 Digitalisierung / Automatisierung
29 Im Lebenszyklus denken
30-32 Bedienbarkeit und Smart Office
33-36 BOB-Servicewelt

BOB-Ausstattungsliste

Qualität im Detail

37 Ausstattungsliste
38-40 New Work, Design und Funktion
42 Gesundes Arbeiten
43 Smart Office
44 Lichttechnik, Daten- und Sicherheitstechnik
45 BOB-Services

Über uns

Leidenschaftlich BOB

46 Warum BOB?
47 Kontakt und Rechtshinweis

Düsseldorf Airport City

Hier werden Erfolge gemacht

Fakten

Top-Standort Airport City

Adresse	Klaus-Bungert-Straße 10, 40468 Düsseldorf
Größe	8.802 m² Gesamtmietfläche nach GIF Teilflächen anmietbar ab ca. 500 m²
Stellplätze	133 Tiefgaragenplätze
Mietzins	19,00 € -20,50 €/ m²/ mtl.
Energiekosten	pauschaliert über die gesamte Mietvertragslaufzeit
Einzugstermin	Ab Dezember 2025
Zertifizierung	DGNB Gold angestrebt WiredScore

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 ebenen, nicht nur weißen, Oberfläche stellen können. Sie können nun hineinzoomen, herumgehen und so einen realistischen räumlichen Eindruck von BOB.Düsseldorf bekommen.

Gesamtmodell

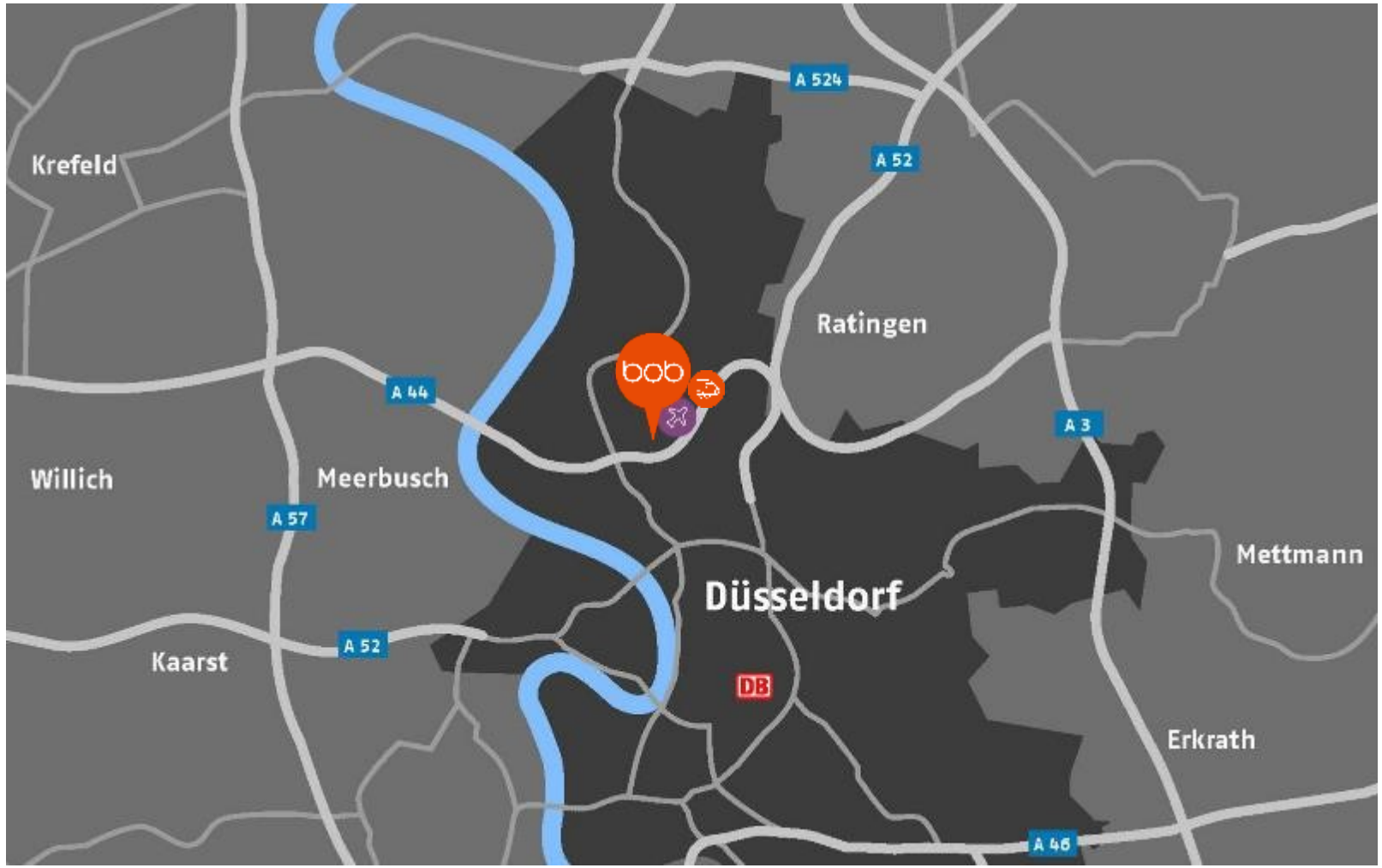
Musteretage

Makro-Lage

Perfekte Verkehrsanbindung

Die übergeordnete Anbindung ist einmalig. Welch anderer Standort verfügt über einen fußläufigen Flughafen-Terminal, eine Autobahnauffahrt zum dichten NRW-Autobahnnetz in Wurfweite und gleichzeitig einen ICE-Bahnhof? Von der Airport City gelangen Sie überall schnell hin. Und das Beste: Durch die Top-Anbindung an Bahn und S-Bahn reisen Sie umweltfreundlich in alle Himmelsrichtungen.

Terminal Flughafen Düsseldorf	12 min
Autobahn A 44	6 min
ICE-Bahnhof	7 min
Hauptbahnhof	21 min



Mikro-Lage

Bestens angebunden und versorgt

Für viele Unternehmen ist ein umweltfreundlicher Arbeitsweg ohne Auto ein wichtiger Standortfaktor. BOB.Düsseldorf bietet mit der U 81, S-Bahn und mehreren Buslinien aus allen Richtungen klimafreundliche Alternativen im Minutentakt. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie erreichen Sie zu Fuß. Und der Parkgürtel direkt hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein.

U-Bahn U81	8 min	
S-Bahn	10 min	
Bus Linien 730, 760, 896, M1	2 min	

Nachbarschaft und Infrastruktur

Innovation und mehr

In der Airport City zählen viele namhafte Unternehmen zu Ihren künftigen Nachbarn: Porsche, Siemens Logistics, Altran oder die VDI-Deutschlandzentrale, um nur einige zu nennen.

Mit zahlreichen Restaurants, Cafébars und Geschäften für den täglichen Bedarf bietet die Flughafen-Infrastruktur eine große Vielfalt. Dazu gehört auch eine hochklassige Gastronomie. Im Flughafen steht Ihnen ein Rewe-Markt täglich bis 24 Uhr zur Verfügung. Weitere Angebote entstehen bei der weiteren Entwicklung der Airport City II.

Ein zweiter Blick lohnt sich in Richtung Unterrath, das man fußläufig oder mit dem Fahrrad über den Grünzug hinter dem Haus in kurzer Zeit erreicht. Hier gibt es einen weiteren Supermarkt, Gaststätten und auch einen Kiosk.

Städtebau und Architektur

Eine feine Adresse

BOB liegt genau an der Schnittstelle zwischen der Airport City I und II. Das sechsgeschossige Gebäude nach einem Design-Entwurf von Chapman Taylor Architekten fügt sich in Größe und Form harmonisch in das Gesamtensemble ein. Mit dem künftigen Nachbargebäude bildet BOB ein „doppeltes U“, wodurch ein großzügiger, offener und begrünter Innenhof entsteht.

Künftige Mieterinnen und Mieter erwartet ein attraktives urbanes Umfeld mit moderner, hochwertiger Büroarchitektur. Die Airport City ist geprägt durch weitläufige Außenanlagen und Grünzüge. Diese dienen nicht nur der Erholung in den Pausen, sondern auch als grüne Wege für Fahrradfahrende und zu Fuß Gehende.

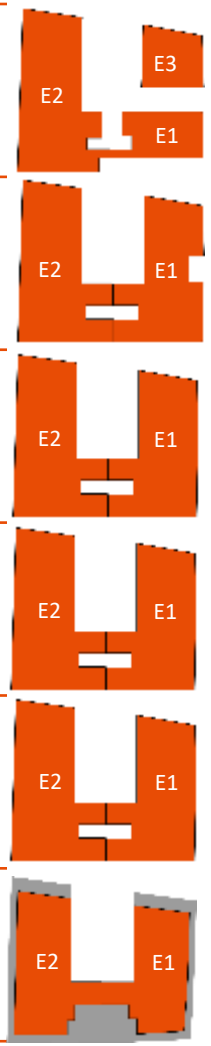
Unter dem Grünzug befindet sich die Autobahn, die Sie in wenigen Minuten erreichen. Flughafen und Autobahn? Sie werden überrascht sein, wie grün und ruhig dieser Standort ist.

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

	Einheit 1	Einheit 2	Einheit 3	Gesamt
Erdgeschoss	246 m²	770 m²	225 m² Bistro	1.016 m² 225 m²
1. Obergeschoss	702 m²	838 m²		1.540 m²
2. Obergeschoss	753 m²	838 m²		1.591 m²
3. Obergeschoss	737 m²	838 m²		1.575 m²
4. Obergeschoss	737 m²	838 m²		1.575 m²
Staffelgeschoss	513 m²	596 m²		1.109 m²



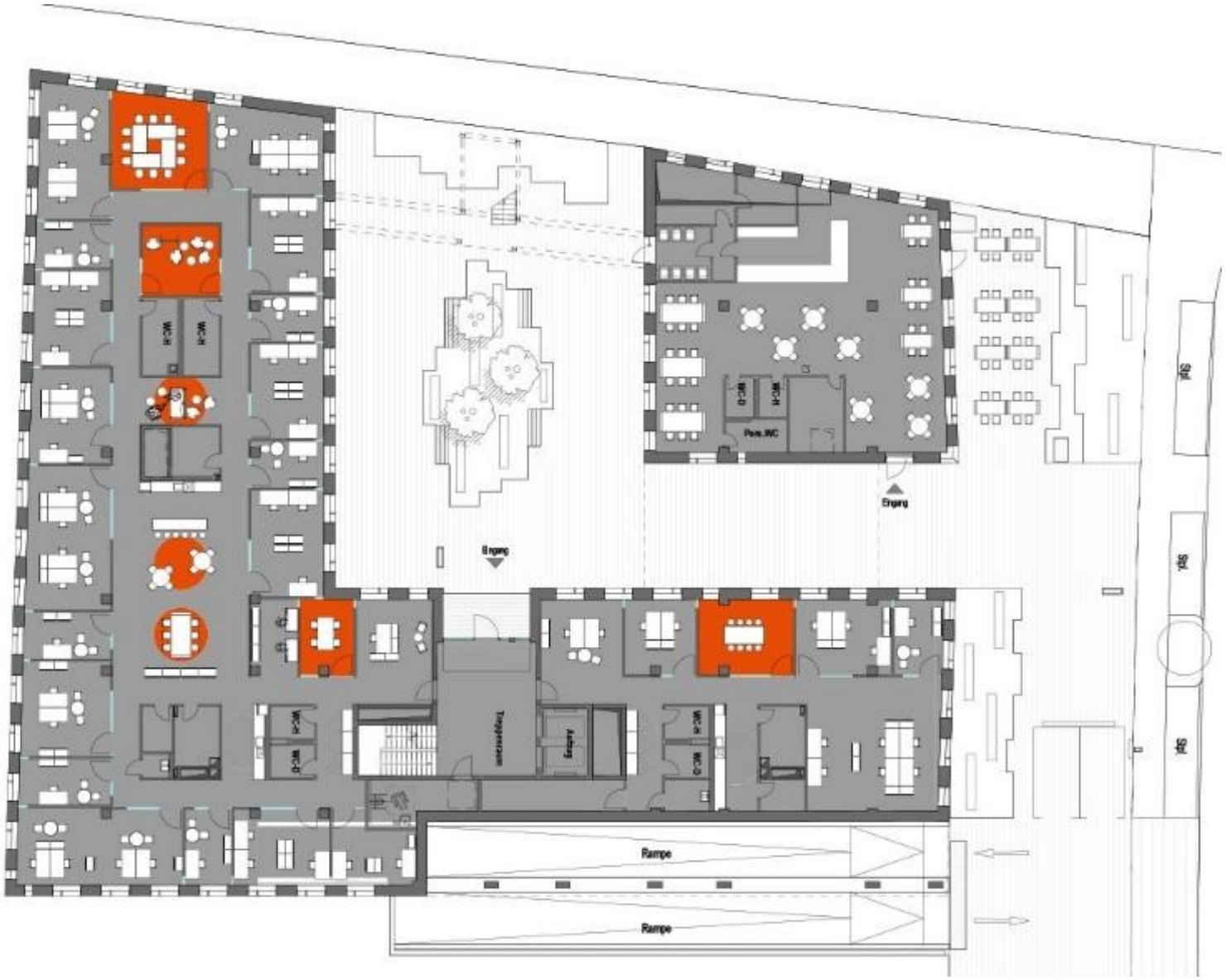
BOB digital erleben

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.Düsseldorf bekommen.

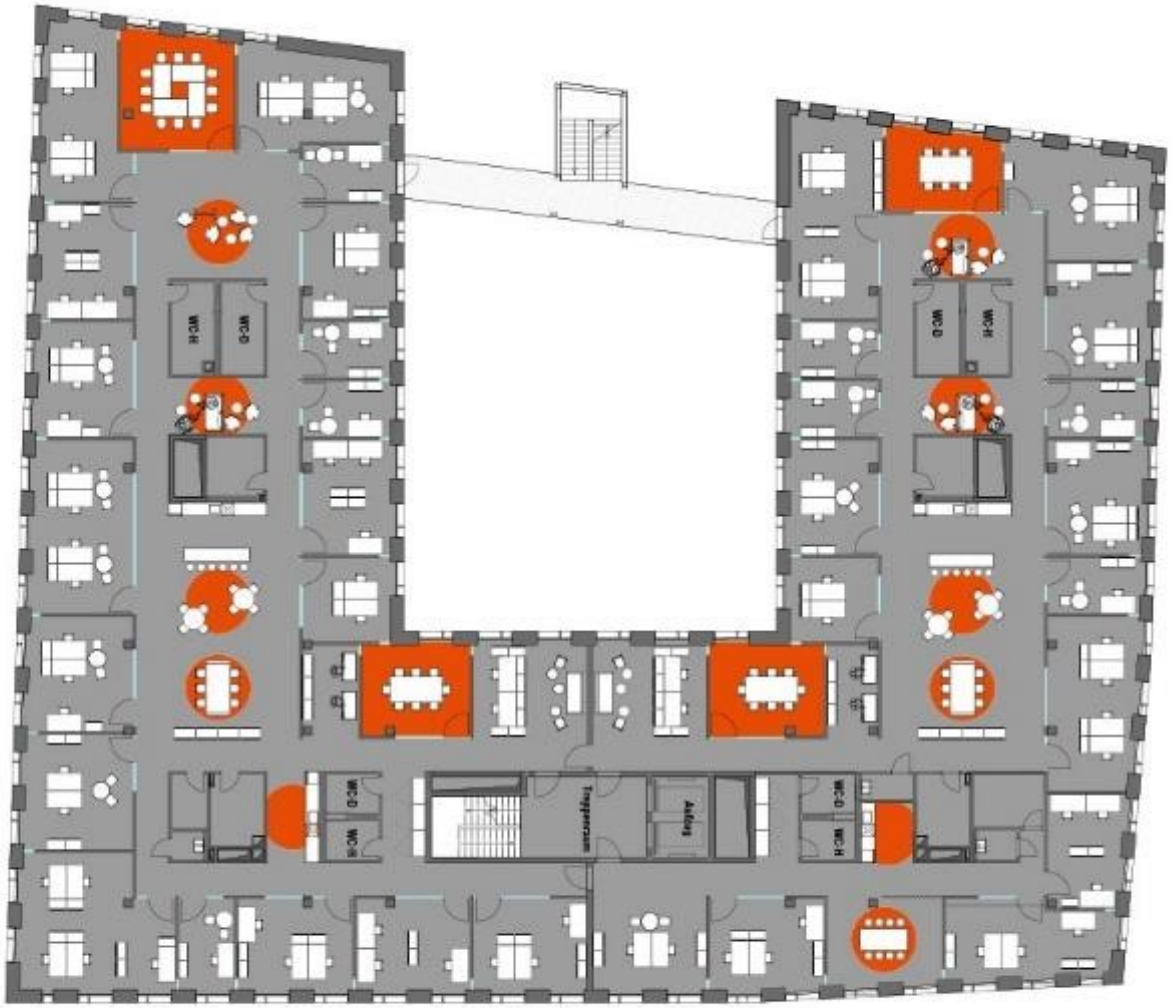
Gesamtmodell

Musteretage

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Staffelgeschoss

BOB 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

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.

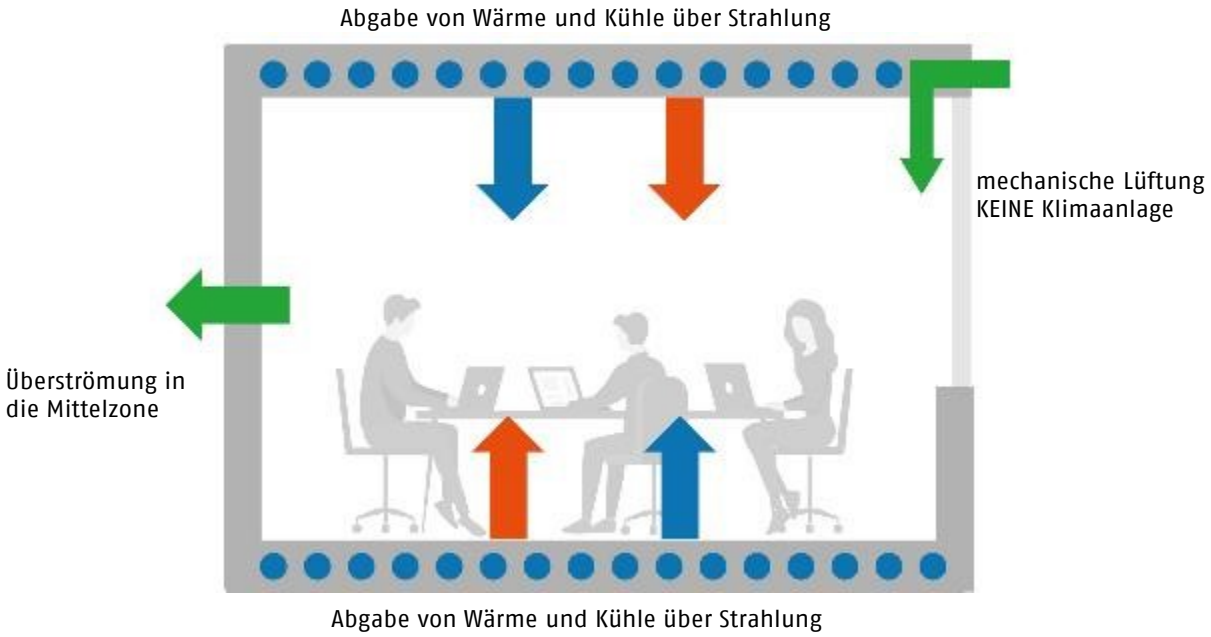
Exzellentes Raumklima

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 Nutzer 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 öffenbar.



Nachhaltig bauen und betreiben

BOB bedeutet mehr Klimaschutz

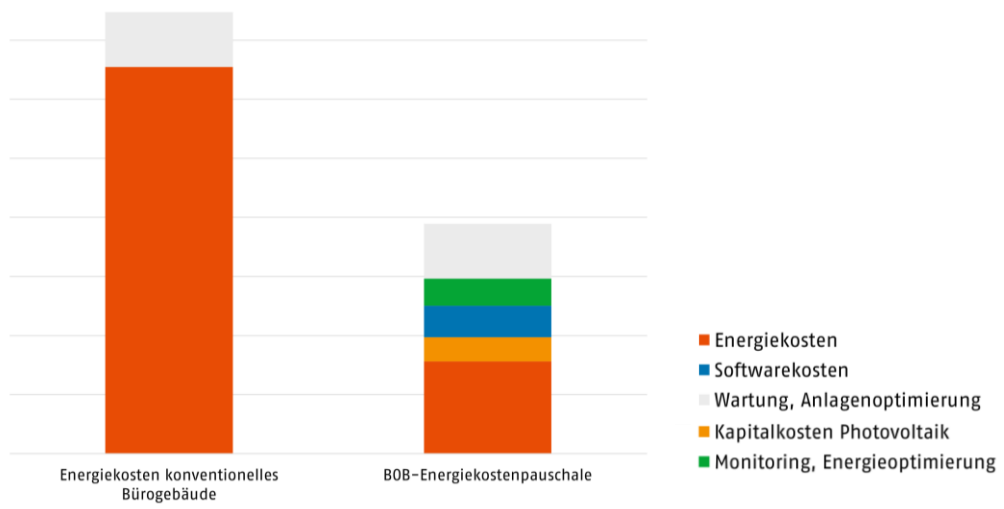
Hitzewellen, Waldbrände und Megastürme: Die extreme Veränderung des Klimas ist unübersehbar. Daher ist eine Trendwende nur mit konsequenter Energieeffizienz, null CO_2-Emissionen und umfassender Digitalisierung zu schaffen. Ein Bürogebäude muss dazu einen wertvollen Beitrag leisten.

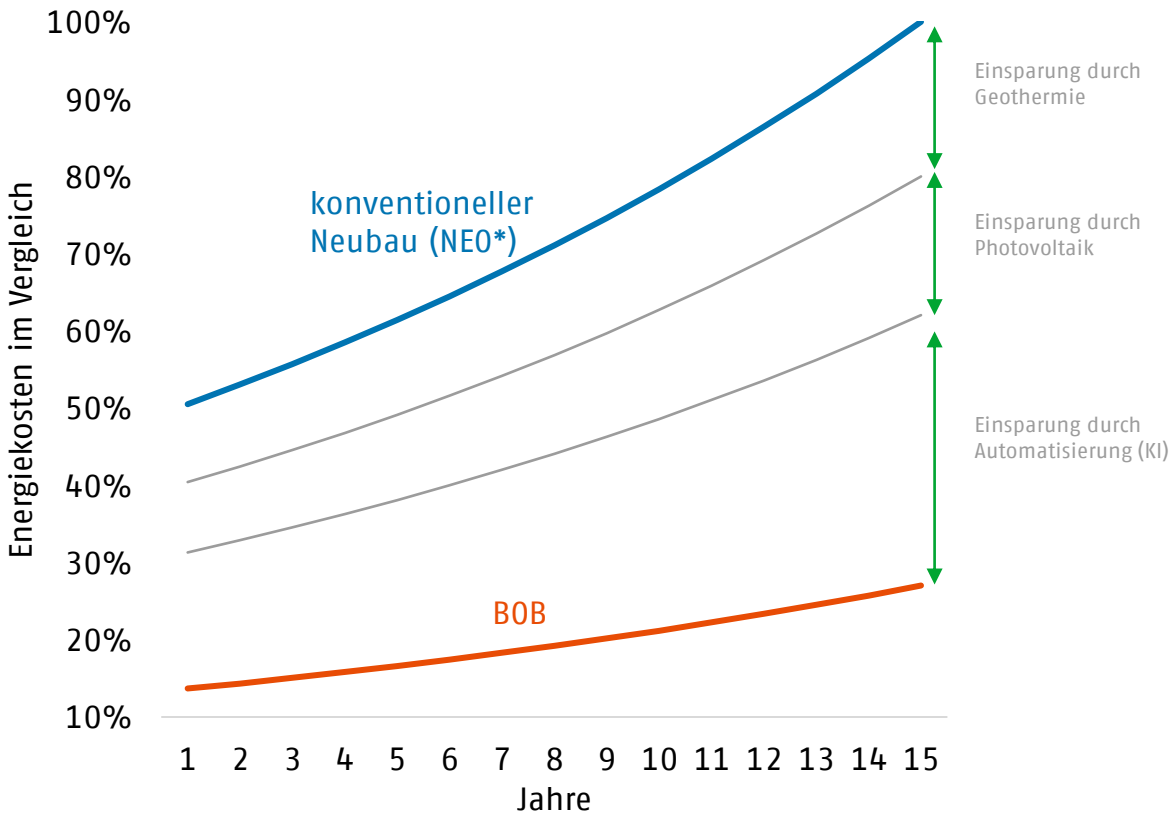
Konsequenz fängt bei grünem Strom auf der Baustelle an und zieht sich bei nachhaltigen Gebäuden wie ein roter Faden von der Planung bis zu einem späteren Abriss. Wie sieht der Betrieb aus und fördert das Gebäude eine klimafreundliche Mobilität? Diese und andere Fragen müssen nachhaltige Bürogebäude heute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

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

Geringere Kosten, weniger inflationsanfällig

BOB produziert einen Großteil der Energie für Heizen, Kühlen, Belüften und mehr über eine Geothermie- und eine Photovoltaikanlage selbst und setzt ein intelligentes Energiemanagement ein. Dadurch hat Ihre Mietfläche deutlich geringere Energiekosten (u.), die wir über eine wertgesicherte Pauschale anbieten. Neben der hohen Versorgungssicherheit durch Unabhängigkeit unterliegt BOB weniger stark inflationsbedingter Energiepreissteigerungen. Konventionelle Bürogebäude erleben in den nächsten 15 Jahren dreifache Energiekosten. BOB hat hingegen in dieser Zeit gerade Mal die Kosten erreicht, die ein herkömmlicher Büroneubau heute hat.





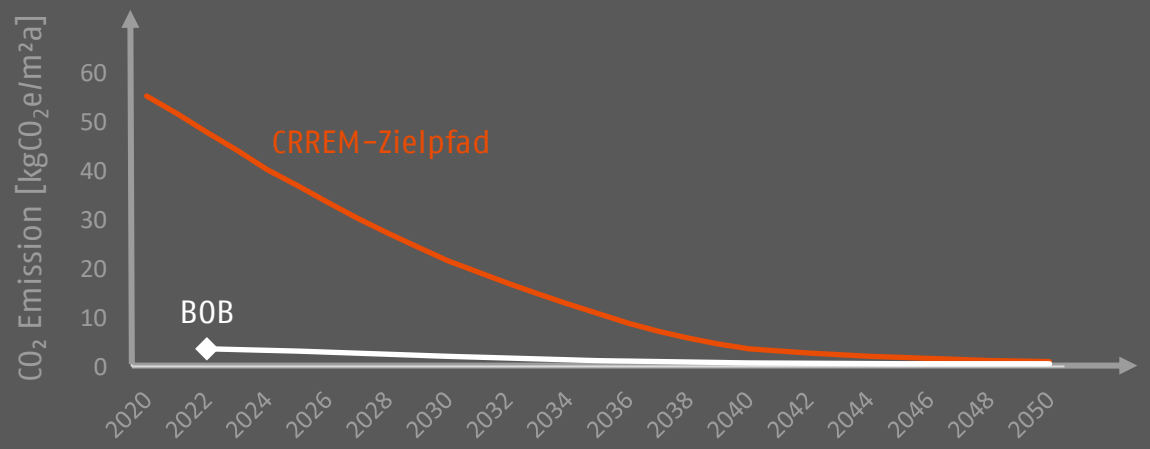
*NEO Office Impact Report, Bauakademie Berlin

EU-Taxonomie

BOB ist im Betrieb klimaneutral

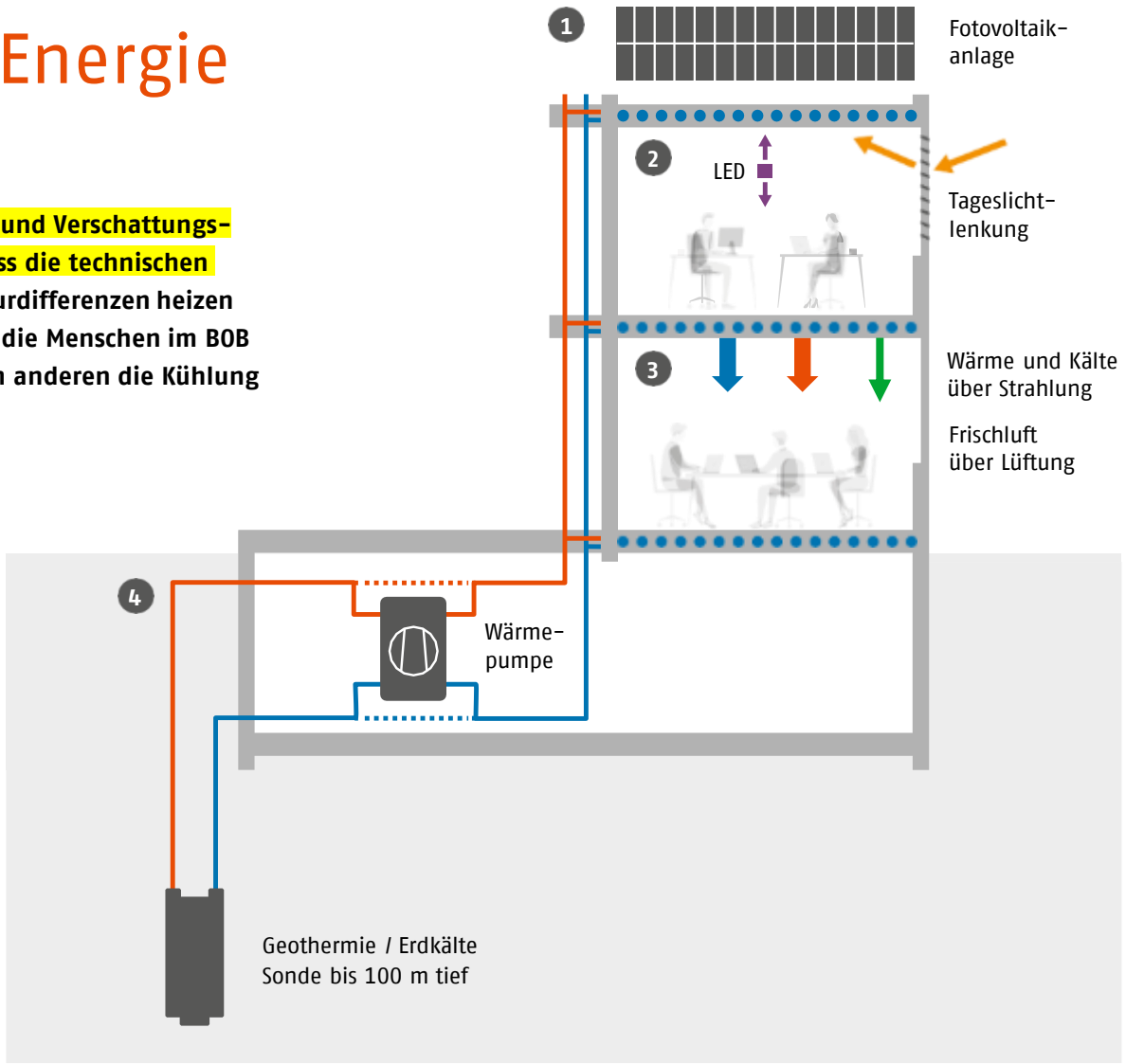
Die EU hat mit dem CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) ein Verfahren geschaffen, das bewertet, ob eine Immobilie so wenig CO_2 emittiert, dass sie dem 1,5-Grad-Ziel dient. Liegen die festgestellten CO_2-Werte oberhalb des so genannten CRREM-Dekarbonisierungspfades, muss die Immobilie energetisch saniert werden. Alle EU-Länder sind aufgefordert, dies in nationales Recht zu überführen.

Ein BOB als Neubau oder in einer Sanierungsvariante ist bereits mit Fertigstellung bis 2050 und darüber hinaus klimaneutral und wird nie energetisch saniert werden müssen. Der Energiebedarf eines BOBs ist so gering, wie bei wahrscheinlich derzeit keiner anderen Büroimmobilie.



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

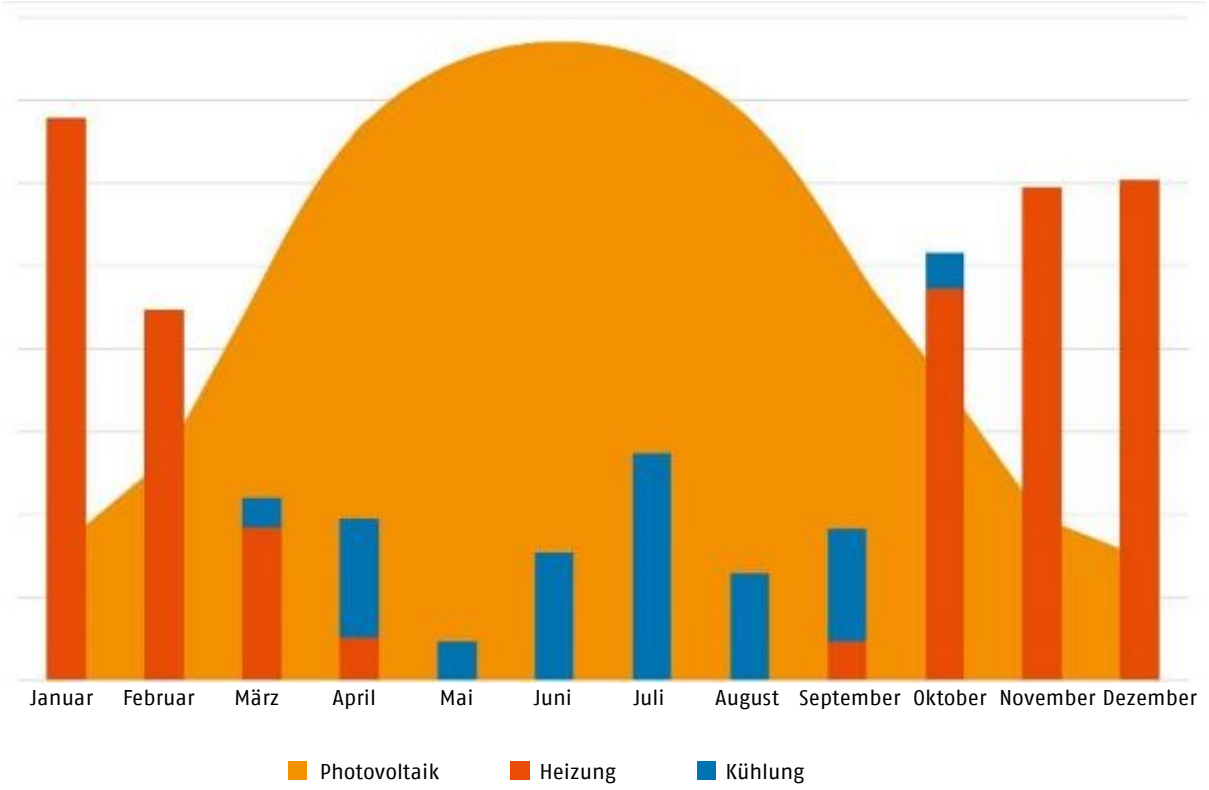
Die Temperierung der Büros erfolgt ausschließlich über Strahlung. Boden und Decke werden im Winter warm und im Sommer kühl temperiert. Eine Lüftungsanlage sorgt für einen ständigen, zugfreien Frischluftwechsel. Im Unterschied zu einer Fensterlüftung spart die Wärmerückgewinnung 80 % der Lüftungsenergie.

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. Gerade die Kühlung des Gebäudes über das Erdreich ist extrem sparsam. Ein eigens für den BOB entwickeltes Energiemanagement sorgt dann dafür, dass überschüssige elektrische Energie für die Lüftungstechnik, die allgemeine Beleuchtung oder die Elektromobilität genutzt wird. Ein Lastmanagement, das bei BOB auf elektrische und thermische Speicher zurückgreifen kann, reduziert Lastspitzen.

Der Reststrombezug in den dunkleren Jahreszeiten erfolgt über einen Smart-Meter und passende Software. Beide kaufen proaktiv grüne elektrische Energie dann an der Strombörse ein, wenn sie im Überschuss vorhanden und somit kostengünstig ist.

So ist BOB im Betrieb klimaneutral und reduziert die Energiekosten durch Einsparung sowie zusätzlich durch günstigen Einkauf.

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.

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 Gebäudefunktion betreffen können. Dabei geht es BOB darum, Technik so einzusetzen, dass Menschen Gebäudefunktionen 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

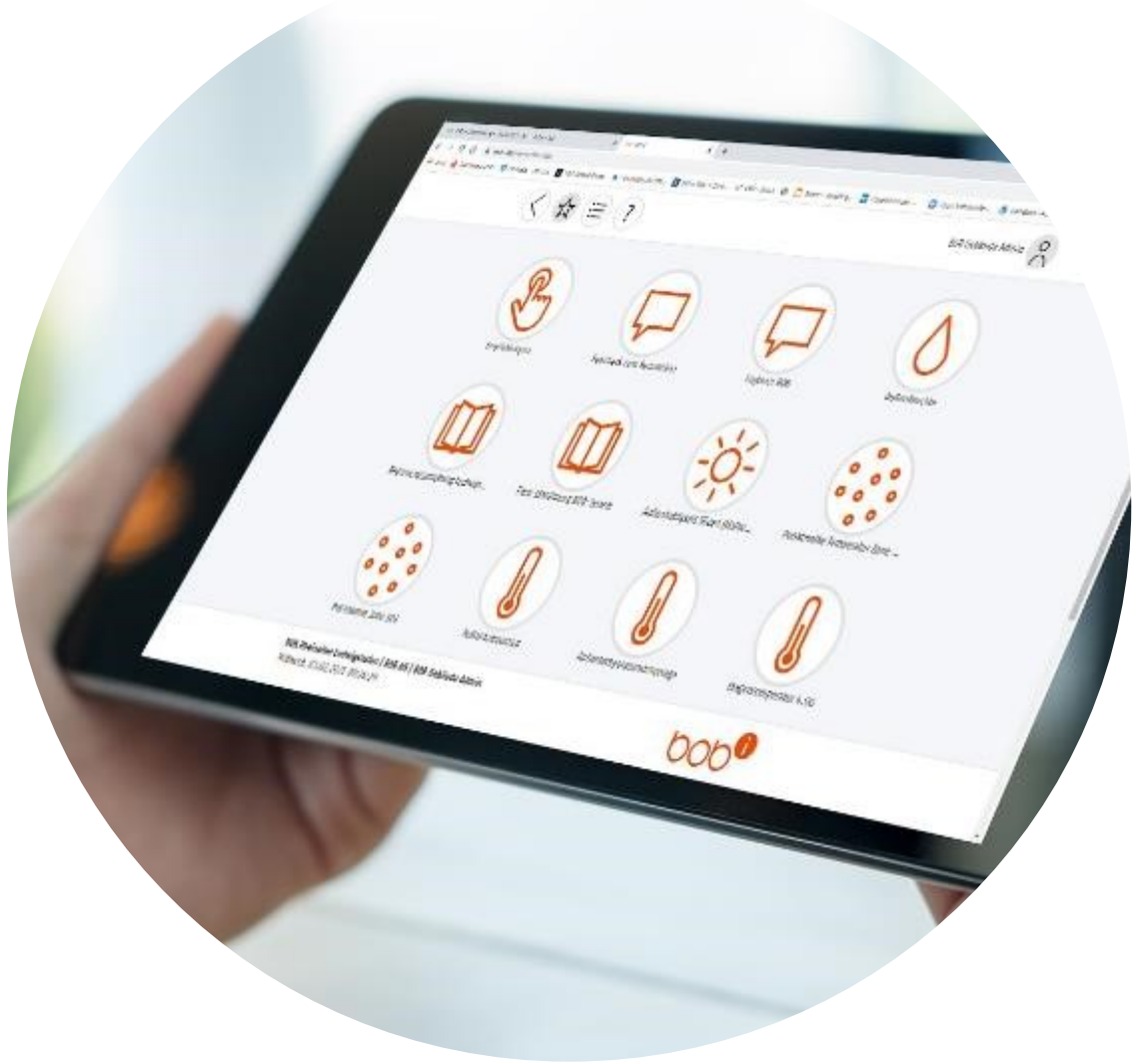
Der Ort für Informationen und Services

BOB.i ist die digitale Schnittstelle zwischen Ihnen und Ihrem Büro. Das zentrale Steuerungs- und Informationstool ist integraler Bestandteil des BOB-Systems. Mit BOB.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.



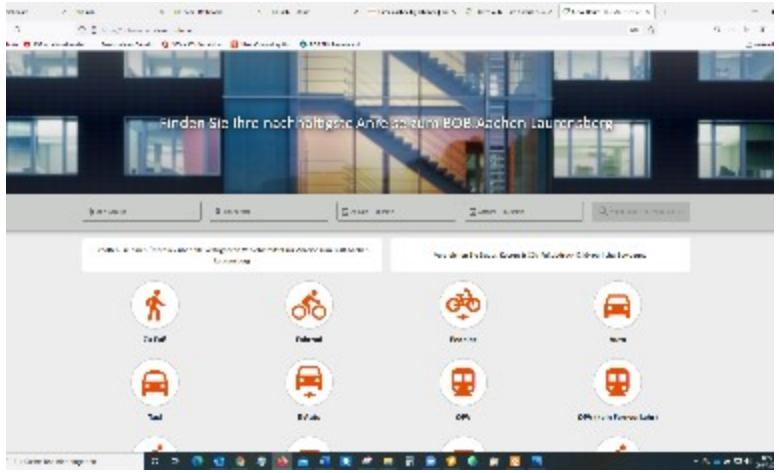
BOB-Mobilitätsservice

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.

Um effizient und nachhaltig reisen zu können, enthält BOB.i eine Mikro-App, mit der sich An- und Abreise optimieren lassen. Sie verrät Ihnen, wie Sie BOB hinsichtlich Zeit, Kosten und CO_2-Fußabdruck am besten erreichen können.

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.



Für Menschen mit Wissensdurst: Die BOB-Ausstattungsliste lässt nichts offen.

New Work, Design und Funktion

● = Serienausstattung
○ = optional

	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
●	Trennwand zur Kombizone ausgeführt als Systemwand zur einfachen Umnutzung
○	Trennwand zur Kombizone in Leichtbauweise
●	Glastrennwände zur Kombizone transparent (Anteil <= 50 %)
○	Glastrennwände zur Kombizone transparent (Anteil > 50 %)
○	Glastrennwände zur Kombizone satiniert
○	elektrochrome Verglasung von Sonderräumen

	Decken
●	Büros an der Fassade ohne Abhängung
●	lichte Raumhöhe ≥ 3 m
●	Kombizone abgehängt mit heller Oberfläche
	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

New Work, Design und Funktion

● = Serienausstattung
○ = optional

○	Sanitär: Natursteinfliese oder Betonwerkstein
●	Treppenhaus: Natursteinfliese
○	Treppenhaus: Betonwerkstein
	Türen
●	Büro/Besprechung/Konferenz: Holztürblatt lackiert als Systemelement
○	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 Rollstuhlfahrer geeignet
●	rollstuhlgerechte Arbeitsplätze und Flure
●	ein behindertengerechtes WC für alle Einheiten
○	ein behindertengerechtes WC pro Mieteinheit
○	Maßnahmen bei Einschränkung visueller, auditiver Wahrnehmung

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

bob

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

Gesundes Arbeiten

● = Serienausstattung
○ = optional

	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
●	Rotationswärmetauscher mit 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

● = Serienausstattung
○ = optional

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
●	Taster mit Zeitschaltung in Flurbereichen der Kombizone
●	Lichtschaltung über BOB.i mit Smartphone oder Tablet
●	Helligkeitssensor und Zeitschaltung in Treppenhäusern
	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

BOB-Services

● = Serienausstattung
○ = optional

	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
●	BOB-Nebenkostensicherung
●	ständiges Monitoring aller Gebäudedaten
●	kostenlose Updates von BOB.i
○	Concierge
○	zentrale BOB-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.

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 2021. Änderungen sind vorbehalten und müssen nicht kommuniziert werden. Bei Interesse erstellen wir gerne ein konkretes Miet- oder Kaufangebot.

Bildnachweis:

Architekturentwurf: Chapman Taylor, Visualisierung: MACINA
Johannes Vogt: Innenaufnahmen von BOB.Ludwigshafen
Jörg Hempel, Designfunktion, Shutterstock, Flughafen Düsseldorf GmbH

Zur Projektseite

bob

Mein Büro der Zukunft