



FABRIK SONNTAG
Unternehmenscampus

Neubauprojekt

TorEins

Zentrum für Innovation,
Gesundheit und Dienstleistung



Umfeld	02
Lage	02
Anbindung	02
Geschichte	03
Heute	04
Unternehmenscampus – Bestand	05
Philosophie	07
Bestands – Mieter	09
kost bar	11
Parkplatz Brunnenwiesen	12
Architektur	13
Lageplan	14
Grundrisse	15
Ausstattung	19
Baukörper und Fassade	19
Sonnenschutz	19
Lüftung, Kühlung, Heizung	19
Eingänge, Treppenhäuser und Aufzüge	19
Büro-, Praxisflächen, Geschäftsräume	19
Parkplätze	19
Nachhaltigkeit	20
Ökologie	20
Ökonomie	20
Soziokultur und Funktionalität	20
Technik	20
Prozess	20
Standort	20

Waldkirch

Umfeld

Anbindung

Die Entfernung zum Marktplatz Waldkirch beträgt 800 m = 10 min Fußweg.

ÖPNV

Elzach 15 min / Denzlingen 10 min /
Emmendingen 24 min / Freiburg 21 min

650 m bis Bahnhof Kollnau = 8 min Fußweg

- Linie S2 von/nach Freiburg Hbf bzw. Elzach

200 m bis Bushaltestelle Rettungszentrum = 2 min Fußweg

- Linie 7201 von/nach Emmendingen bzw. Elzach
- Linie 7206 von/nach Bleibach bzw. Denzlingen
- Linie 7272 von/nach Furtwangen bzw. Waldkirch Bahnhof

100 m bis Gesundheitszentrum = 1 min Fußweg

- Bürgerbus Waldkirch

Fahrrad

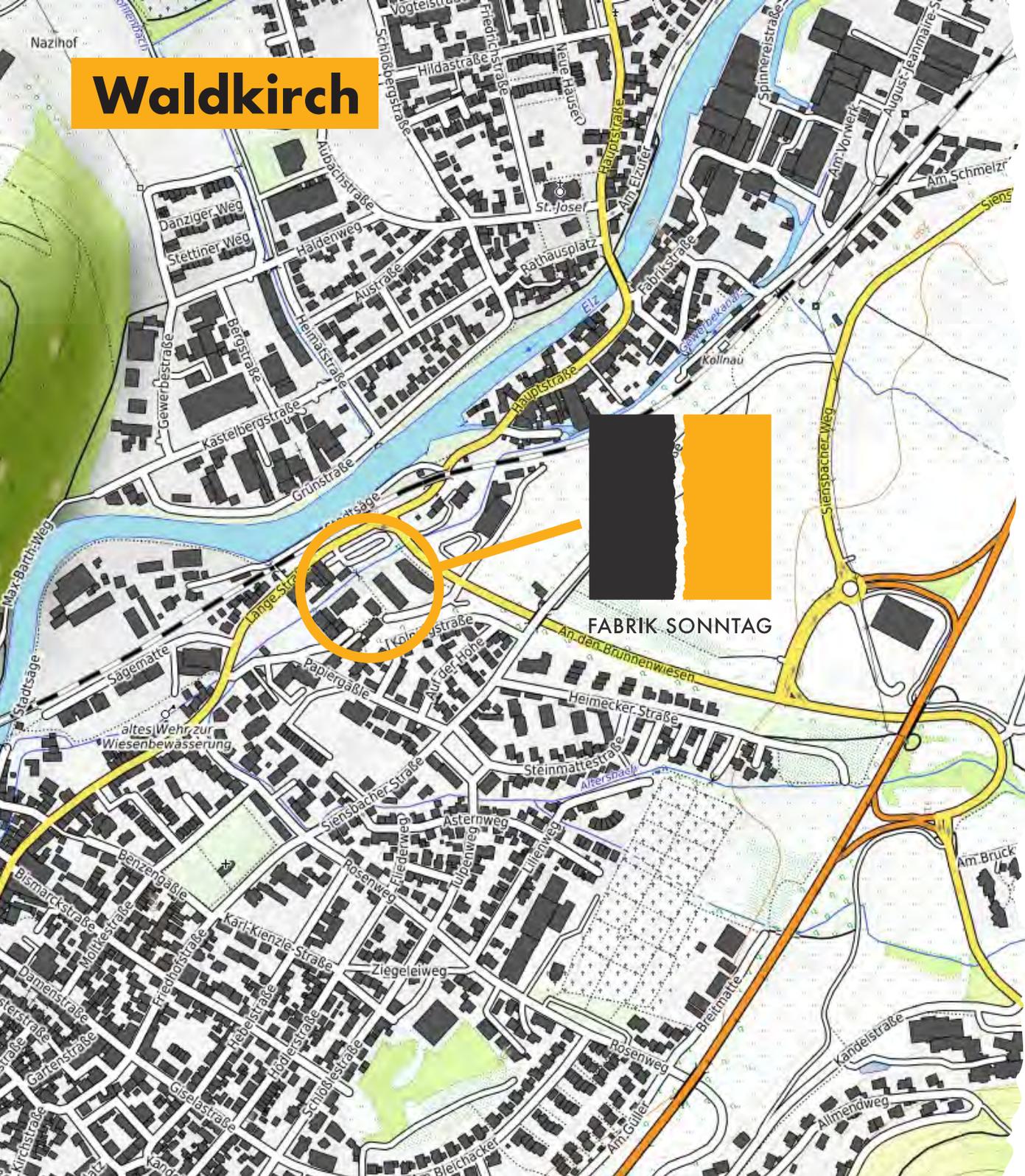
Elzach 45 min / Denzlingen 20 min / Emmendingen 35 min / Freiburg 55 min

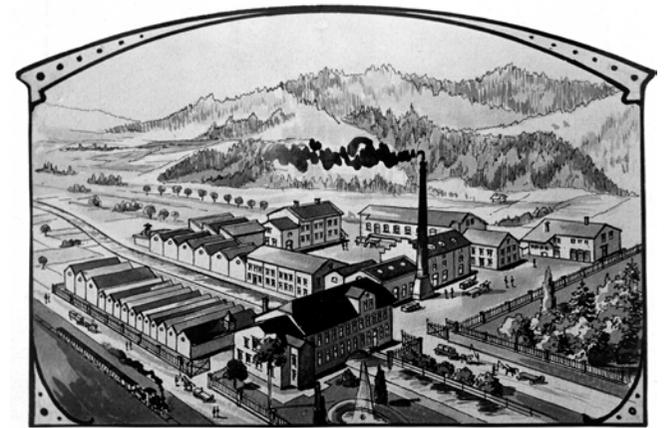
- 120 m bis zum Radweg Stadtsäge (Elzuferweg)
- 500 m bis zum Radweg Siensbacher Straße

PKW

Elzach 16 min / Denzlingen 8 min / Emmendingen 15 min / Freiburg 20 min

- B294 Ausfahrt Waldkirch-Ost (800 m)





Geschichte

Mit der Gründung der Florettseidenspinnerei „Philipp Sonntag“ Mitte des 19. Jahrhunderts erfuhrt das Areal der heutigen FABRIK SONNTAG erstmals eine gewerbliche Prägung.

Nach der Einstellung der Seidenproduktion Anfang der 1930er Jahre produzierte die Braun AG von 1945 bis 1970 Blitzlichter in den Gebäuden der Fabrik.

Danach wurden die Flächen an Werkstätten oder als Lagerflächen vergeben und es kamen junge, kreative Firmen hinzu.



Heute

Ab 1990 hat die Familie Sonntag zunächst erhaltenswerte Bestandsgebäude – Häuser 7, 6, 3 und 9 – aufwändig saniert und zu hochwertigen Büroflächen transformiert.

Ab 1999 sind bis 2011 insgesamt 3 Neubauten – Häuser 4, 8 und 5 – hinzugekommen, die sich behutsam in den Bestand und das Gesamtareal einfügen.



Unternehmens- campus

Bestand





Philosophie

Die FABRIK SONNTAG bietet einen Campus für innovative Unternehmenskultur. Wir schaffen Freiräume für Visionen und sind damit die ideale Plattform für Gründergeschichten. Hier findet das Arbeiten und Leben mitten im Grünen statt.

Modulare Büroräume und Raumkonzepte ermöglichen eine Anpassung an den jeweiligen Raumbedarf des Mieters. Flächen für Kultur und Veranstaltung runden das Angebot ab.

Das Zentrumsmanagement der FABRIK SONNTAG übernimmt nicht nur die klassischen Verwaltungsaufgaben. Die Förderung der Kooperation zwischen den verschiedenen Unternehmen auf dem Campus ist von Beginn an ein zentrales Anliegen.

Angebote von gemeinsamen Veranstaltungen sorgen für einen regelmäßigen Informationsaustausch und eine Vernetzung innerhalb aber auch außerhalb des Campus. Somit bietet die FABRIK SONNTAG Coworking für Unternehmen bzw. Unternehmerinnen und Unternehmer.



Neujahrsfeier

Ein Fixpunkt der internen Kommunikation ist die jährliche Neujahrsfeier Anfang Januar für Mieter und Dienstleister, die seit 1992 regelmäßig durchgeführt wird. In Zeiten von Event- und Kontaktbeschränkungen erfolgreich in digitaler Form über eine speziell dafür eingerichtete Plattform durchgeführt.



Fabrikgespräch

Das Format Fabrikgespräch zu gesellschaftlichen Themen findet seit 1997 ca. alle 2-3 Jahre statt. Neben unseren Mietern gehören hier Freunde und Persönlichkeiten aus Wirtschaft & Politik zum Teilnehmerkreis.



Neugier trifft Erfahrung

Mit der 2013 ins Leben gerufenen Veranstaltungsreihe Neugier trifft Erfahrung sprechen wir Gründer und Unternehmer an. Gemeinsam mit den Wirtschaftsförderungen der Region Freiburg, des Landkreises und der Stadt Emmendingen veranstalten wir dieses Format alle 1-2 Jahre.



Bestands - Mieter

Derzeit sind auf dem Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG über 7.000 m² hochwertige Praxis- und Büroflächen vermietet.

Ca. 40 % der Mieter sind aus der Gesundheitsbranche:

- Apotheke
- Ärzte der Allgemeinmedizin, Neurologie, Orthopädie, Psychiatrie, Urologie, Zahnmedizin
- Ergo-, Psycho- und Physiotherapeuten
- Naturheilkundler
- Osteopathen
- Kosmetiker
- Krankenkasse
- Pflegedienst
- Podologen
- Yogaschulen



Bestands - Mieter

Ca. 60 % der Mieter verteilen sich auf folgende Branchen:

- Bauingenieure und Architekten
- Beratung (Coaching, Finanzen, Vermögen, IT)
- Bildung und Erziehung
- Design und Marketing (Agenturen, Filmproduktion, Grafikdesign, Mediengestaltung, Multimedialösungen, Webdesign)
- In-Vitro Expositionssysteme (Entwicklung, Produktion und Vertrieb)
- Patentvermarktung
- Life Science Solutions
- Gastronomie (Bistro kostbar Waldkirch , Foodtruck, Weinhandlung)
- IT (Betreuung von Netzwerken, Software, Internethosting)
- Rechts- und Steuerberatung (Steuerberater, Notarin)
- Handwerk (Orgelbau, Gastrotechnik)

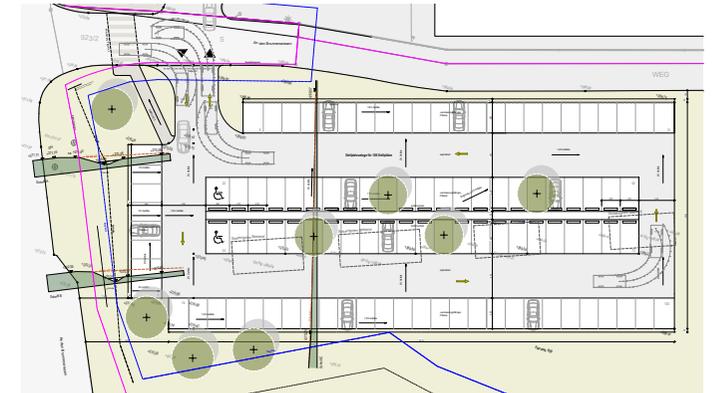
Weitere Informationen zu unseren Mietern finden Sie unter:

<https://fabrik-sonntag.de/Thema/mieter/>



kost|bar

Seit 2013 sorgen auf dem Unternehmenscampus die zwei Geschwister Mike und Kai Bauer arbeitstäglich mit frischen saisonalen Gerichten für ein abwechslungsreiches Angebot. Beim Catering zaubern sie Köstlichkeiten für Events und sind ebenfalls mit ihrem monkeycrew Foodtruck mietbar für Festivals, Firmenfeiern etc. Im Zuge des Neubauprojekts TorEins werden der Gasträum und die Küche der kostbar erweitert.



Parkplatz Brunnenwiesen

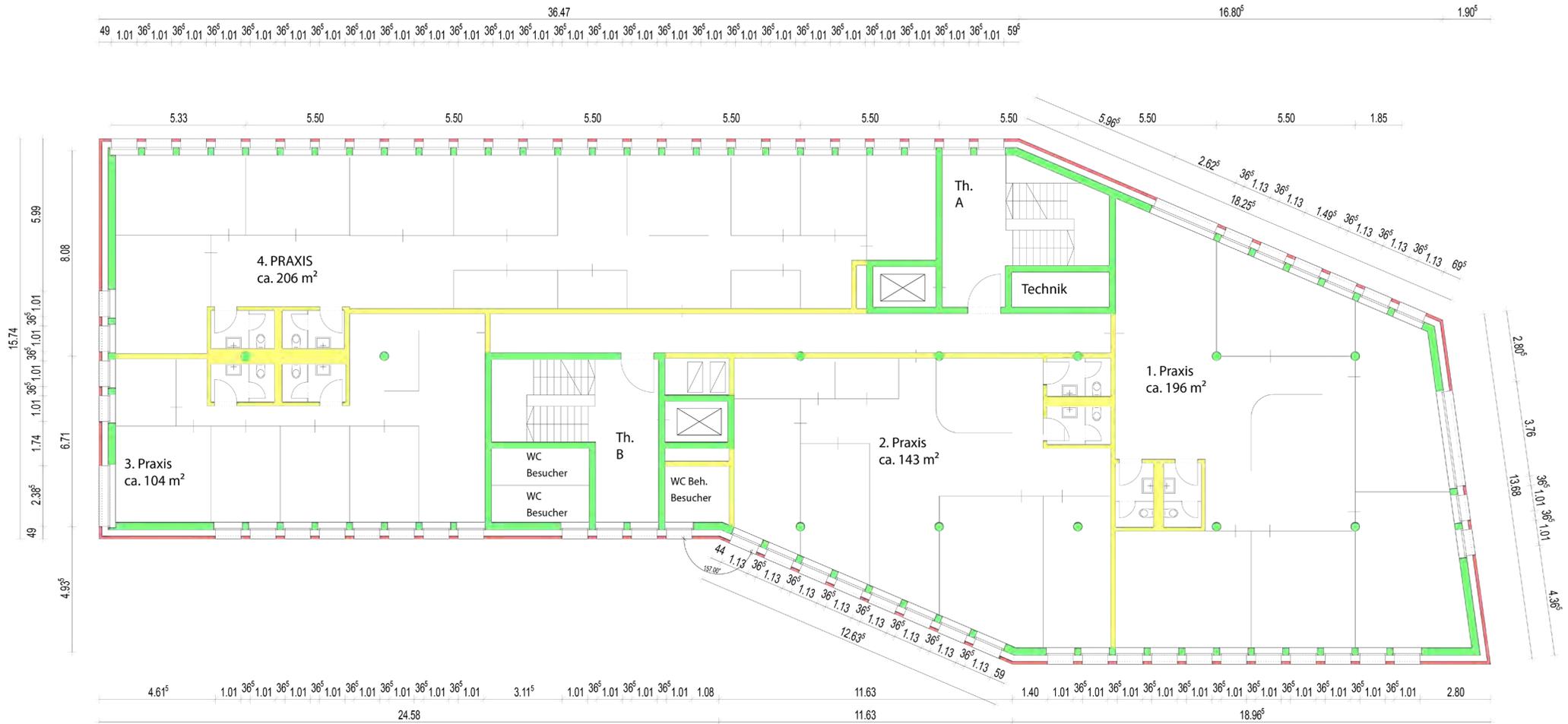
Als Vorabmaßnahme für das Neubauprojekt TorEins wird der derzeit auf dem Grundstück Lange Straße 109 befindliche Parkplatz auf das Grundstück Brunnenwiesen (gegenüber Gesundheitszentrum) verlegt. Erst wenn dieser neue Parkplatz in Betrieb genommen worden ist, werden die Baumaßnahmen für TorEins begonnen. So wird sichergestellt, dass zu jeder Zeit ausreichend Parkplätze verfügbar sind.



Architektur

Bei dem Bauvorhaben TorEins handelt es sich um einen modernen, nachhaltigen, mehrgeschossigen und voll unterkellerten Neubau in zeitgemäßer sowie repräsentativer Architektur. Hierbei steht die künftige Nutzung des Mieters im Vordergrund.

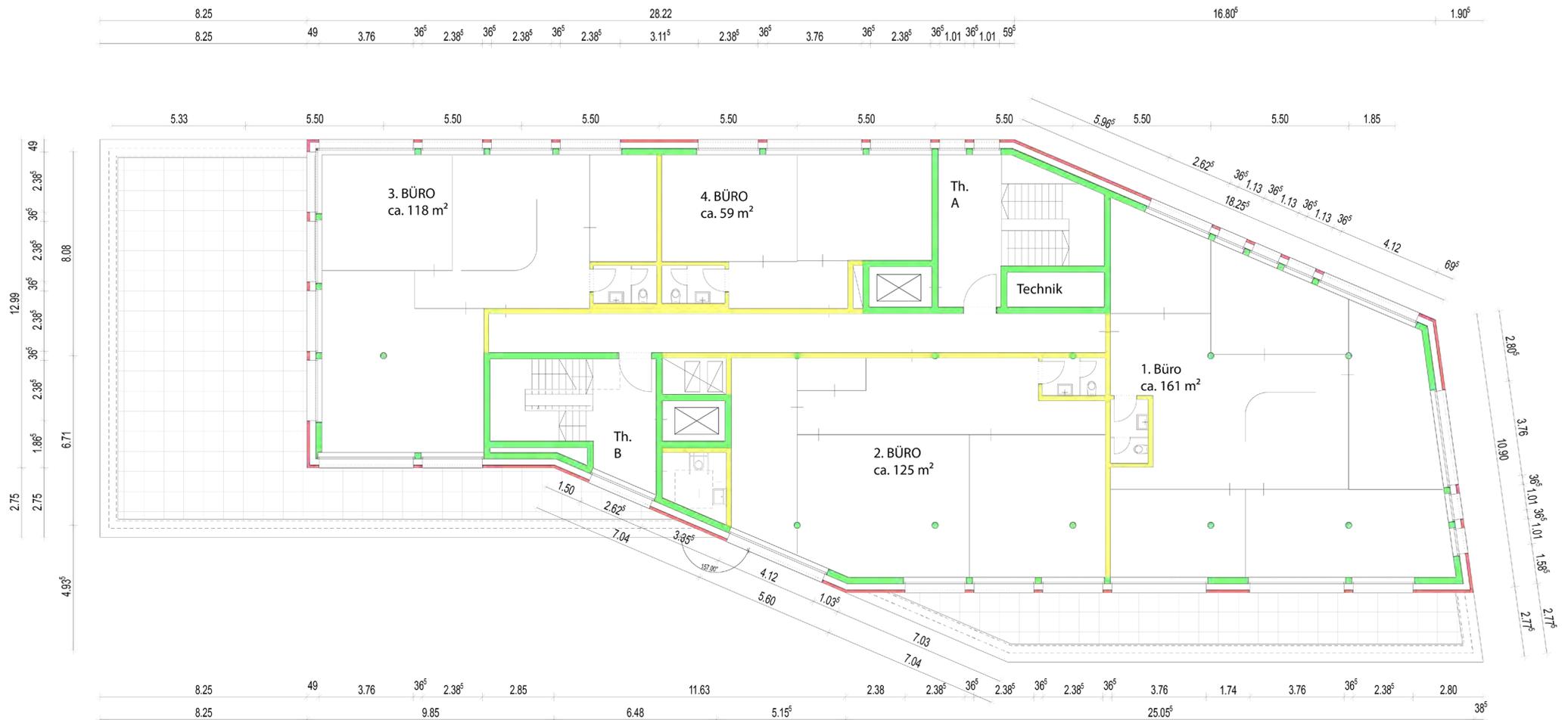
Die Grundrisstruktur ist flexibel für zukünftige Veränderungen. Die Größen der Mieteinheiten sind von ca. 70 m² bis 650 m² (eine vollständige Etage) variabel.



Obergeschoss (OG1-3)

Beispielhafte Raumaufteilung bei Praxisnutzung

Gesamtmießfläche ca. 650 m²



Dachgeschoss

Beispielhafte Raumaufteilung bei Büronutzung

Gesamtmielfläche ca. 470 m²

Baukörper und Fassade

Als Grundkonstruktion dient ein Stahlbetonskelettbau. Die Fassade ist als zweischalige Lochfassade gestaltet, wobei im Geschossbereich strukturierte Klinkerelemente und im Deckenbereich glatte Sichtbetonelemente als äußere Schale dienen. Die Fensterelemente sind nahezu bodentief und zu öffnen. Die hochgedämmte Fassade ist Grundlage für das Erreichen des KfW 40 Standards.

Sonnenschutz

Alle Fensterelemente erhalten einen elektrisch angesteuerten außenliegenden Sonnenschutz.

Lüftung, Kühlung, Heizung

Als Energiequelle für die Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird Hydrothermie (Grundwasserwärmepumpe) oder Geothermie (Erdwärmesonden) genutzt. Die Mieteinheiten bzw. einzelne Räume können individuell über 4-Leiter-Gebälsekonvektoren beheizt oder gekühlt werden.

Alle Geschosse werden über eine auf dem Dach aufgestellte Teilklimaanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. In den Einheiten sind hierfür Deckenauslässe angeordnet. Der mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugte Strom wird überwiegend für den Allgemeinstromverbrauch verwendet.

Eingänge, Treppenhäuser und Aufzüge

Der Zugang zu allen Einheiten ist barrierefrei. Die Obergeschosse sind über beide Treppenhäuser zu erreichen. Die Personenaufzüge sind ausreichend groß dimensioniert, um Liegendtransporte durchzuführen.

Büro-, Praxisflächen, Geschäftsräume

Die Grundrisse der einzelnen Einheiten werden bei Erstbezug individuell nach Mieterwunsch gestaltet. Ein detaillierter Ausbaustandard ist Basis für die Mietvertragsgestaltung.

Parkplätze

Es werden ausreichend PKW und Fahrradstellplätze geschaffen. Lademöglichkeiten für E-Mobilität werden verfügbar sein.

Ausstattung

Die nachfolgende Beschreibung gibt einen Überblick über die zum Stand der Entwurfsplanung vorgesehenen Ausstattungselemente. Diese dient zur Orientierung und ist nicht verbindlich.

Ökologie

Die sechs Kriterien der Ökologischen Qualität erlauben eine Beurteilung der Wirkungen von Gebäuden auf die globale und die lokale Umwelt sowie auf die Ressourceninanspruchnahme und das Abfallaufkommen: Ökobilanz des Gebäudes, Risiken für die lokale Umwelt, Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung, Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen, Flächeninanspruchnahme, Biodiversität am Standort.

Ökonomie

Die Kriterien der Ökonomischen Qualität dienen der Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit (Lebenszykluskosten) und der Wertentwicklung: Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus, Flexibilität und Nutzungsfähigkeit, Marktfähigkeit.

Soziokultur und Funktionalität

Die acht Kriterien der Soziokulturellen und funktionalen Qualität helfen dabei, Gebäude hinsichtlich Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit sowie wesentlichen Aspekten der Funktionalität zu beurteilen: Thermischer Komfort, Innenraumluftqualität, Akustischer Komfort, Visueller Komfort, Einflussnahme des Nutzers, Aufenthaltsqualitäten innen und außen, Sicherheit, Barrierefreiheit.

Technik

Die sieben Kriterien der Technischen Qualität bieten einen Maßstab zur Bewertung der Qualität der technischen Ausführung im Hinblick auf relevante Nachhaltigkeitsaspekte:

Schallschutz, Qualität der Gebäudehülle, Einsatz und Integration von Gebäudetechnik, Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Immissionsschutz, Mobilitätsinfrastruktur.

Prozess

Die neun Kriterien der Prozessqualität verfolgen das Ziel, die Qualität der Planung sowie die Qualität der Bauausführung zu erhöhen:

Qualität der Projektvorbereitung, Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe, Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung, Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption, Baustelle/Bauprozess, Qualitätssicherung der Bauausführung, Geordnete Inbetriebnahme, Nutzerkommunikation, FM-gerechte Planung.

Standort

Die vier Kriterien der Standortqualität beurteilen die Wirkung des Projekts auf sein Umfeld und umgekehrt:

Mikrostandort, Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier, Verkehrsanbindung, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen.

Nachhaltigkeit

Um die nachhaltige Entwicklung des Neubaus TorEins zu sichern und zu dokumentieren, wird dieser nach den Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) zertifiziert. Das DGNB System bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtpformance des Neubaus eines Gebäudes anhand von folgenden Kriterien.



FABRIK SONNTAG
Unternehmenscampus

FABRIK SONNTAG GmbH & Co. KG

Fabrik Sonntag 6
79183 Waldkirch

www.fabrik-sonntag.de

Mietanfragen:

Danijel Cubelic

✉ toreins@fabrik-sonntag.de

☎ 0152 288 620 08

Stand: Dezember 2021