

# **Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG**



**LS109**

**Neubau für Geschäfts-,  
Büro- und Praxisräume**

# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

<b>Architektur</b>	<b>2</b>
Lageplan	3
Grundrisse	4
<b>Ausstattung</b>	<b>10</b>
Baukörper und Fassade	10
Sonnenschutz	10
Lüftung, Kühlung, Heizung	10
Eingänge, Treppenhaus und Aufzug	10
Büro-, Praxisflächen, Geschäftsräume	10
Parkplätze	10
<b>Terminplan</b>	<b>11</b>
<b>Freie Mietflächen</b>	<b>11</b>
<b>Umfeld</b>	<b>12</b>
Lage	12
Anbindung	12
Geschichte	13
Heute	14
Unternehmenscampus – Bestand	15
Philosophie	16
Bestands – Mieter	18

## ARCHITEKTUR

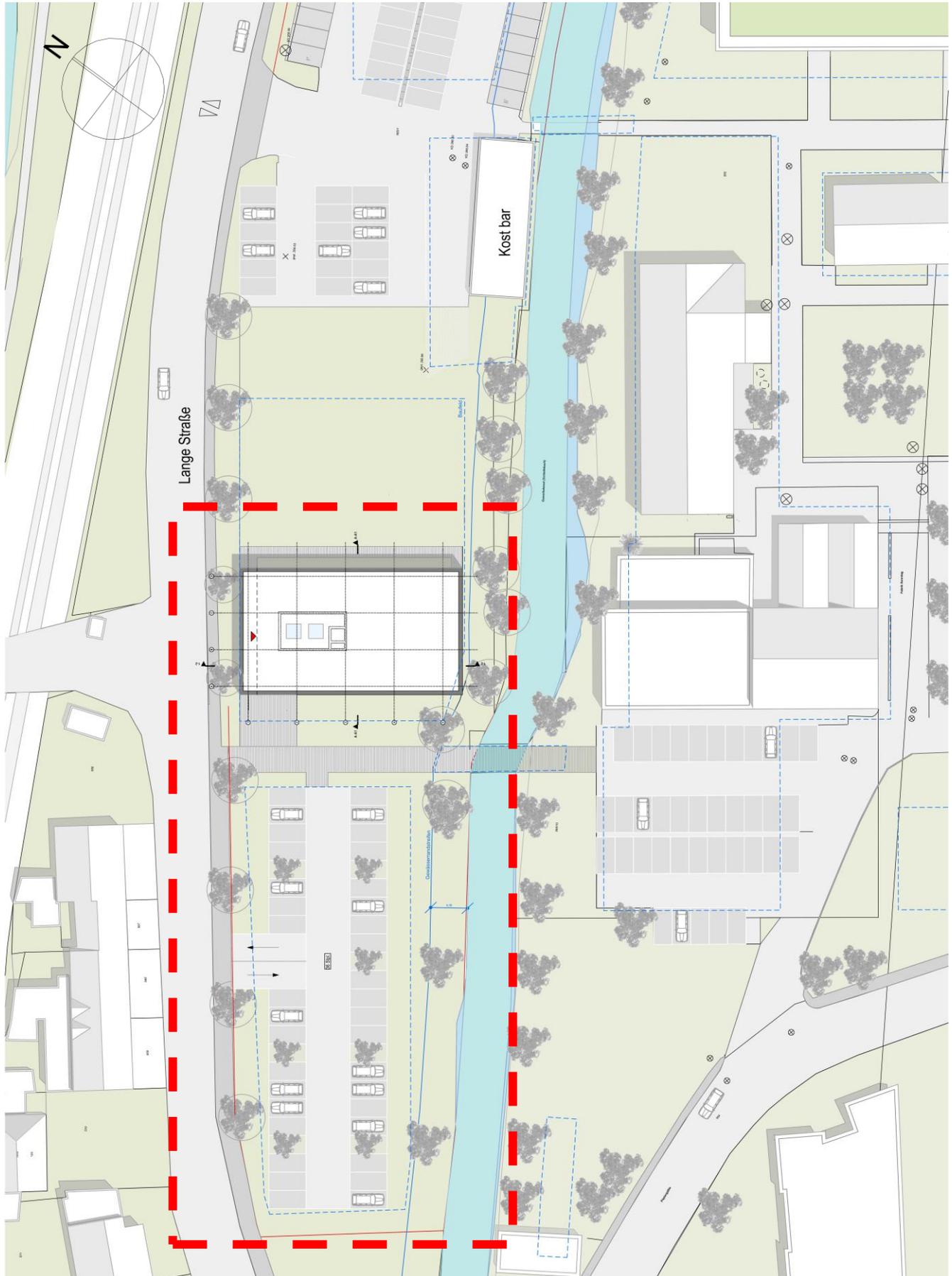


Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen modernen, nachhaltigen, mehrgeschossigen Neubau in zeitgemäßer sowie repräsentativer Architektur. Hierbei steht die künftige Nutzung des Mieters im Vordergrund. Die Grundrisstruktur ist flexibel für zukünftige Veränderungen. Die Größen der Mieteinheiten sind von ca. 76 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> (eine vollständige Etage) variabel.

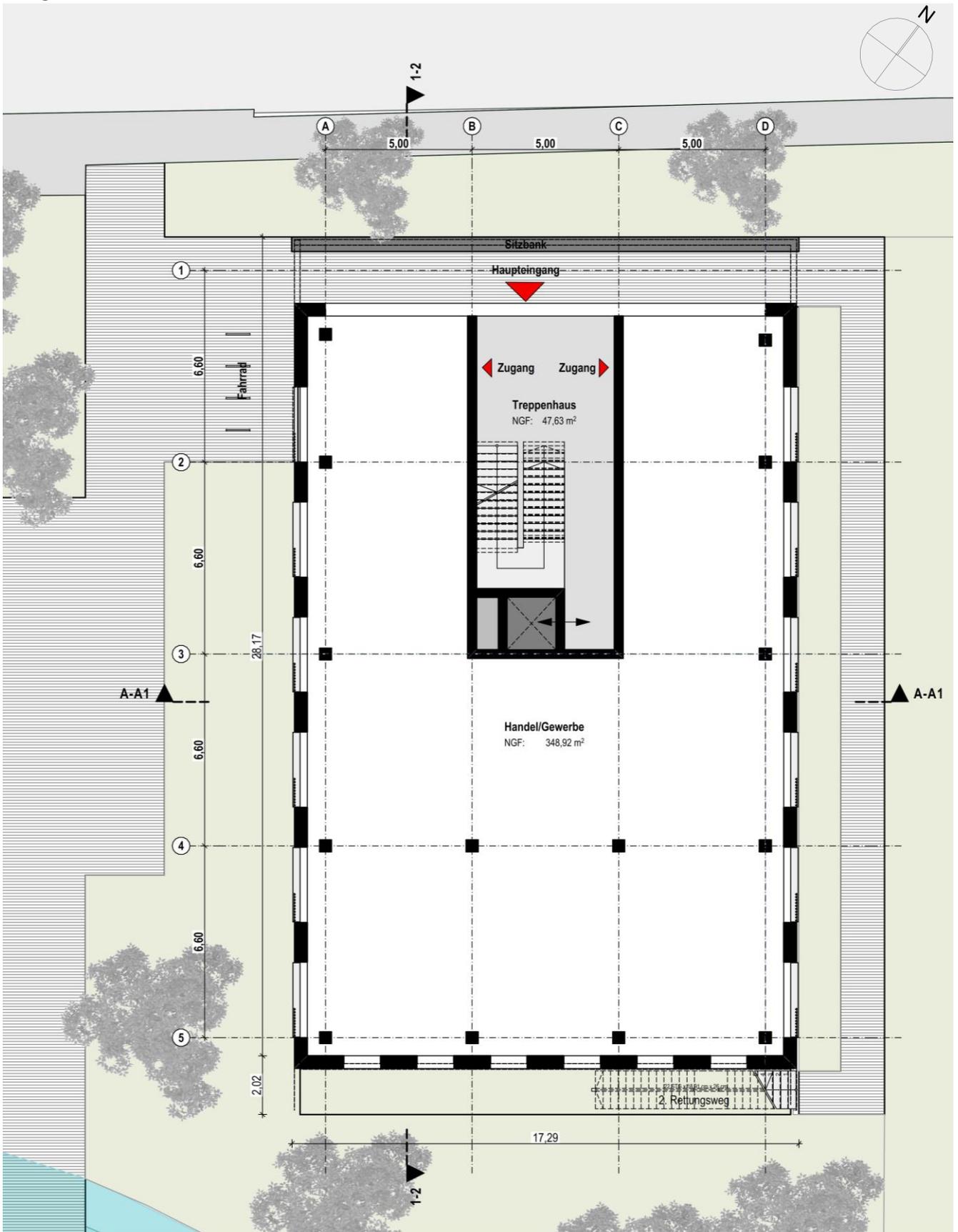


# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

## LAGEPLAN

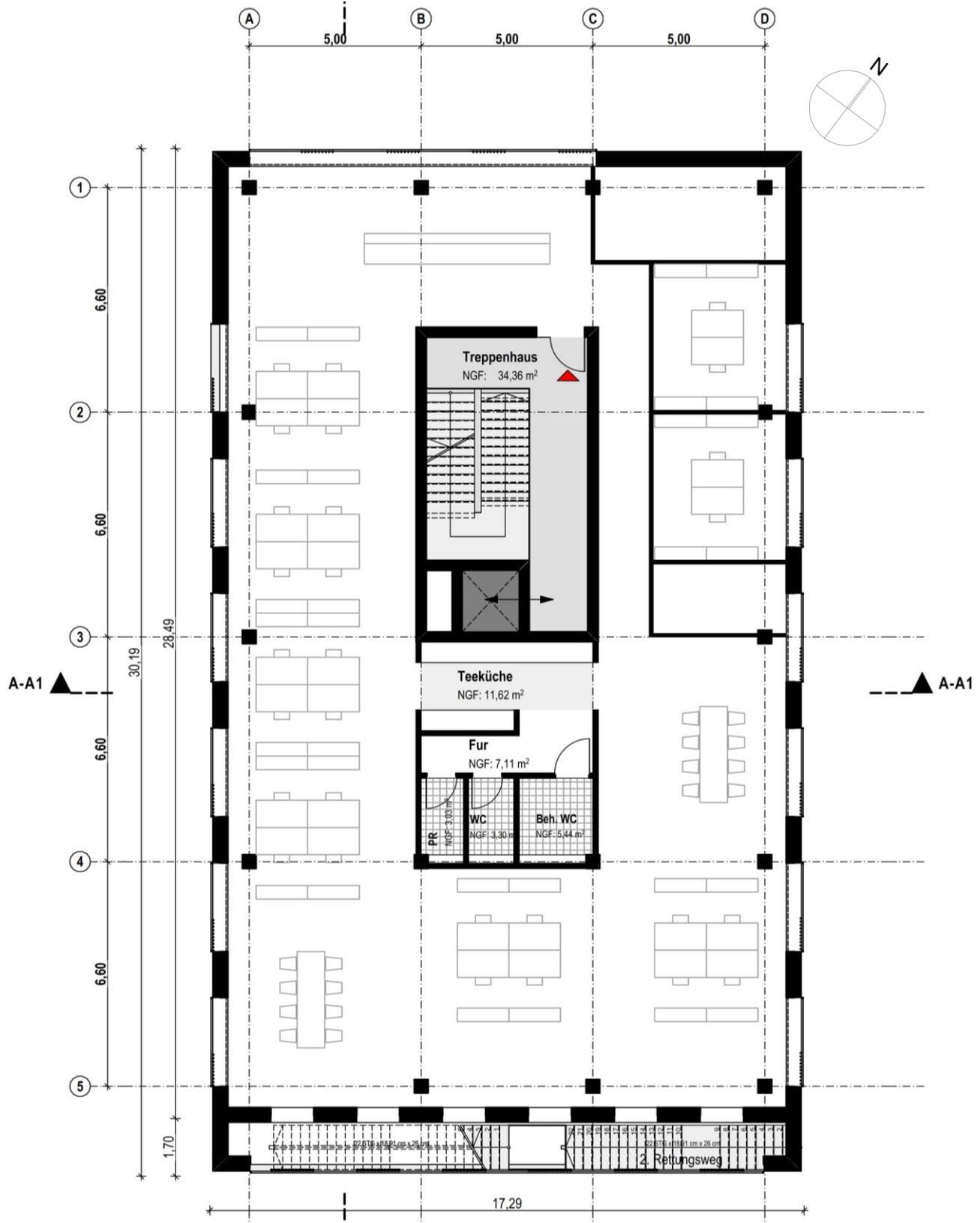


**GRUNDRISS**  
Erdgeschoss

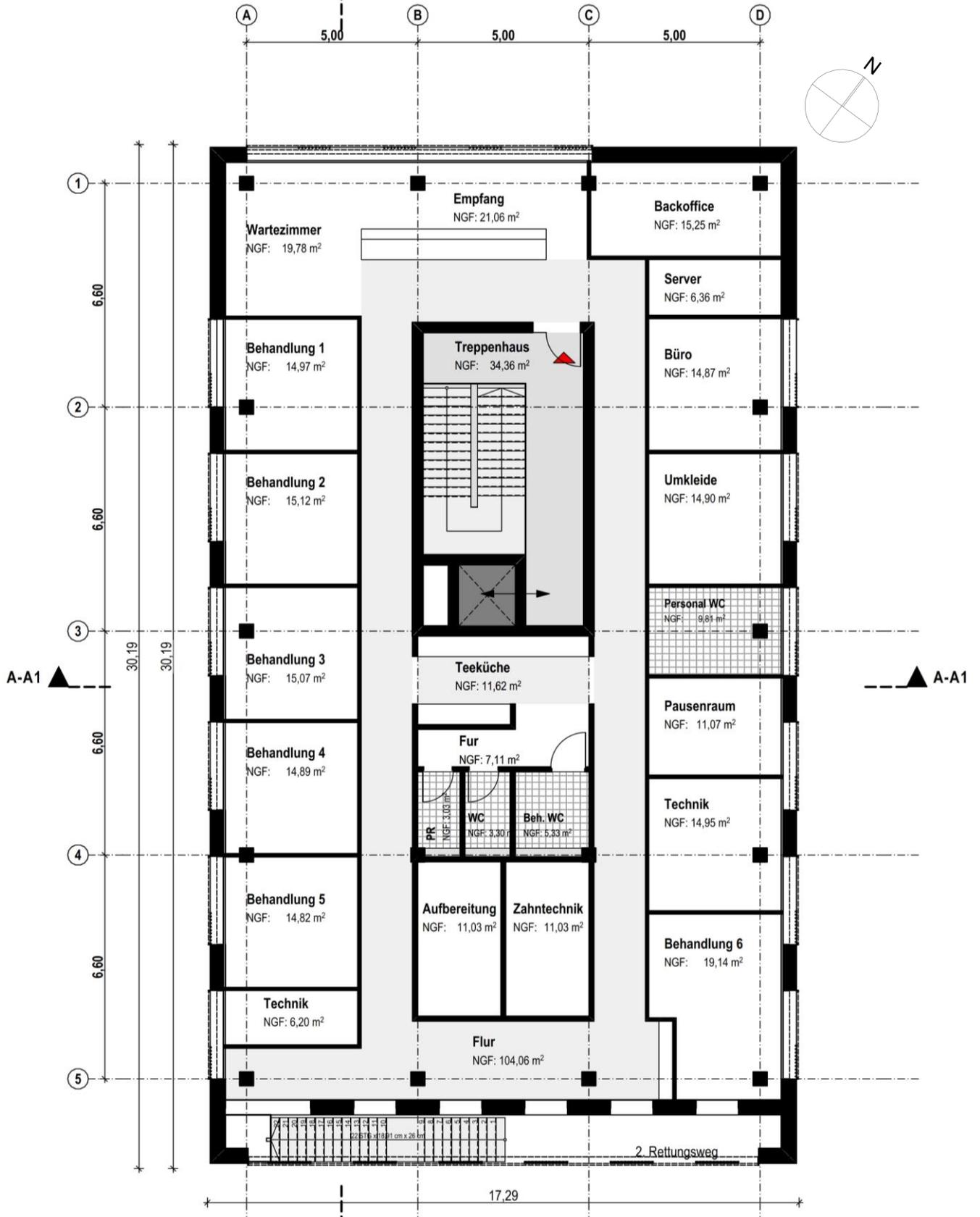


# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

Obergeschosse (OG1 und OG2) mit beispielhafter Raumaufteilung bei Büronutzung  
Gesamtmietsfläche ca. 400 m<sup>2</sup>



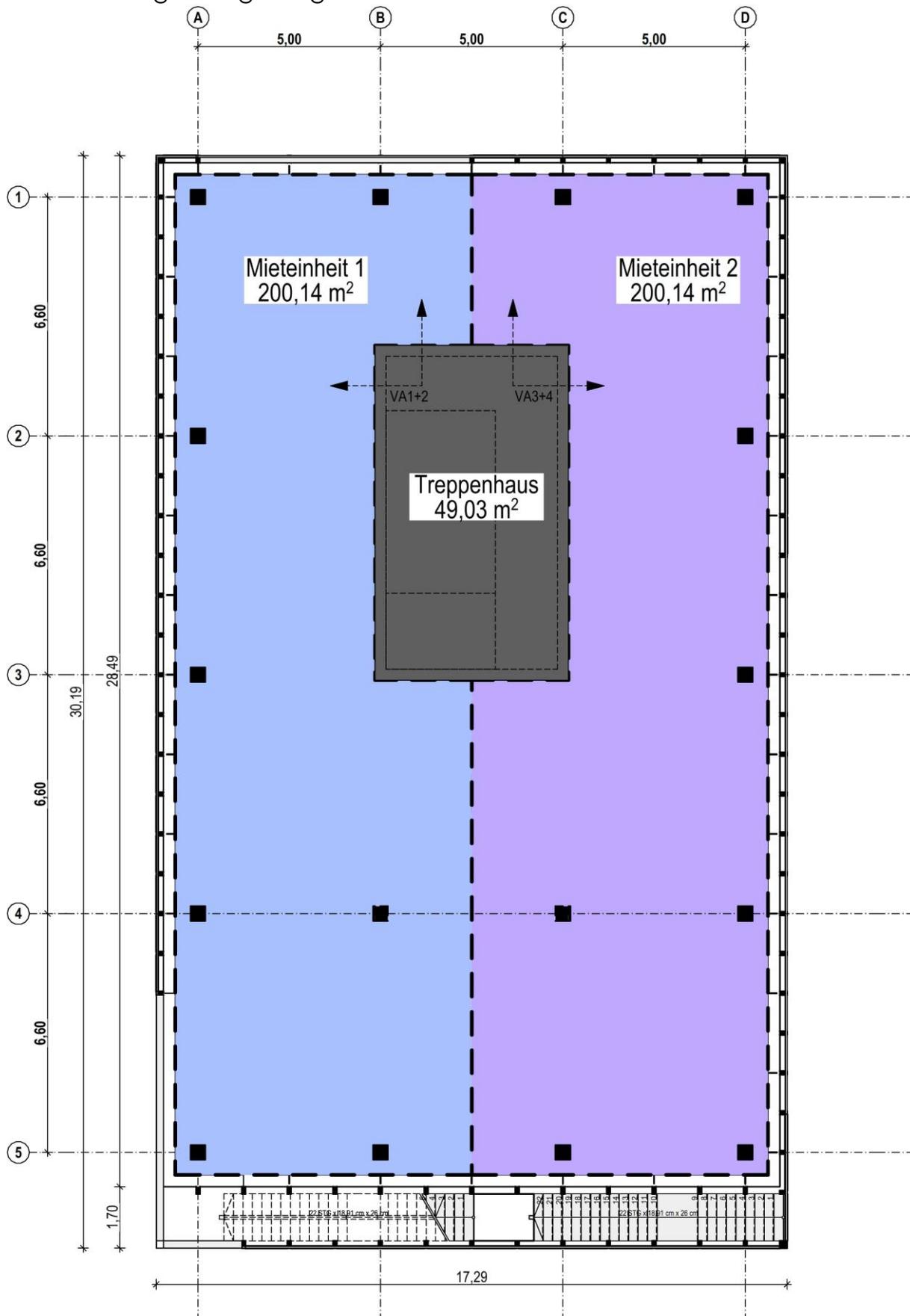
Obergeschosse (OG1 und OG2) mit beispielhafter Raumaufteilung bei Praxisnutzung  
 Gesamtmietfläche ca. 400 m<sup>2</sup>



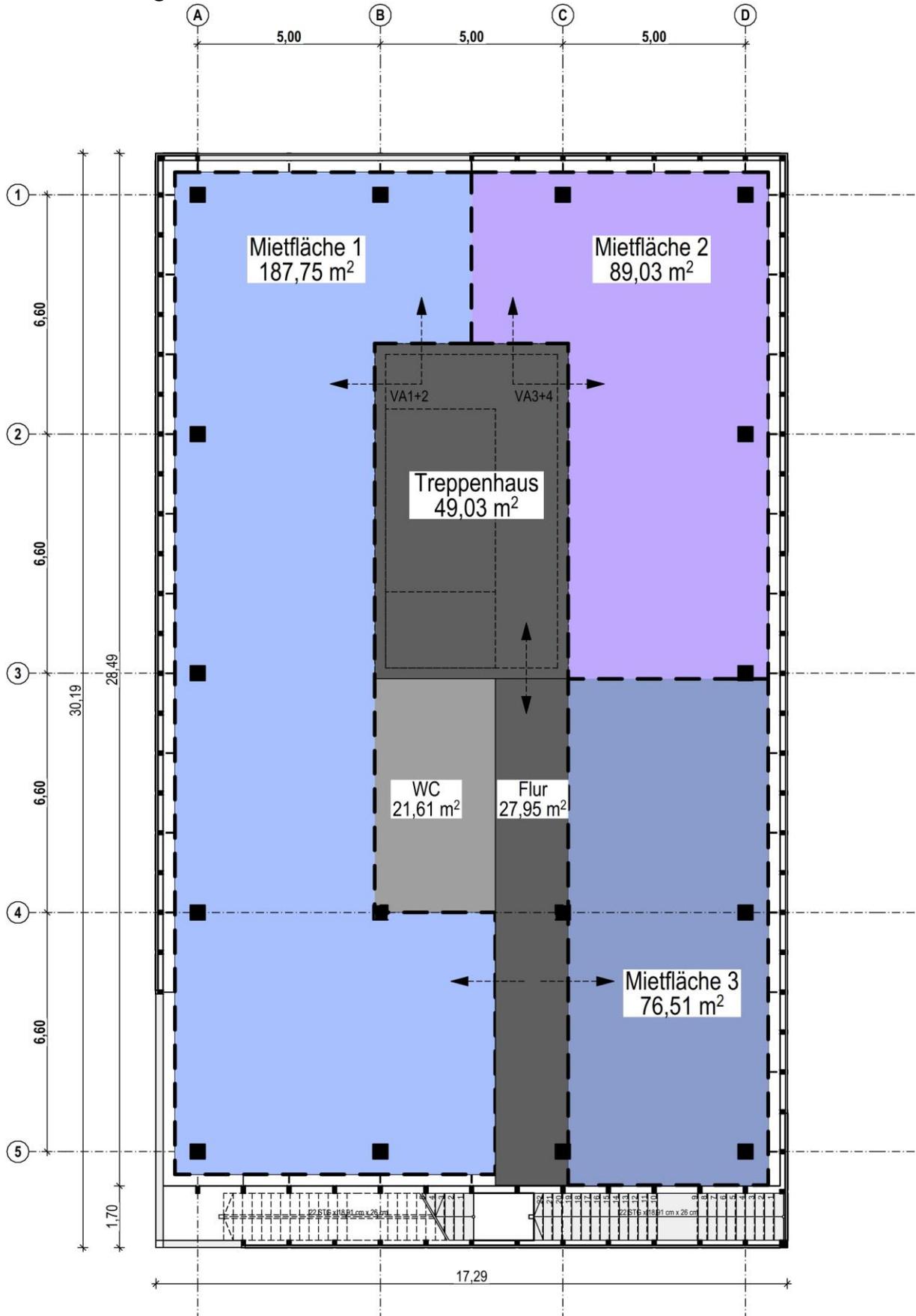
# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

Obergeschosse (OG1 und OG2)

Größenaufteilung mit 2 gleichgroßen Mieteinheiten

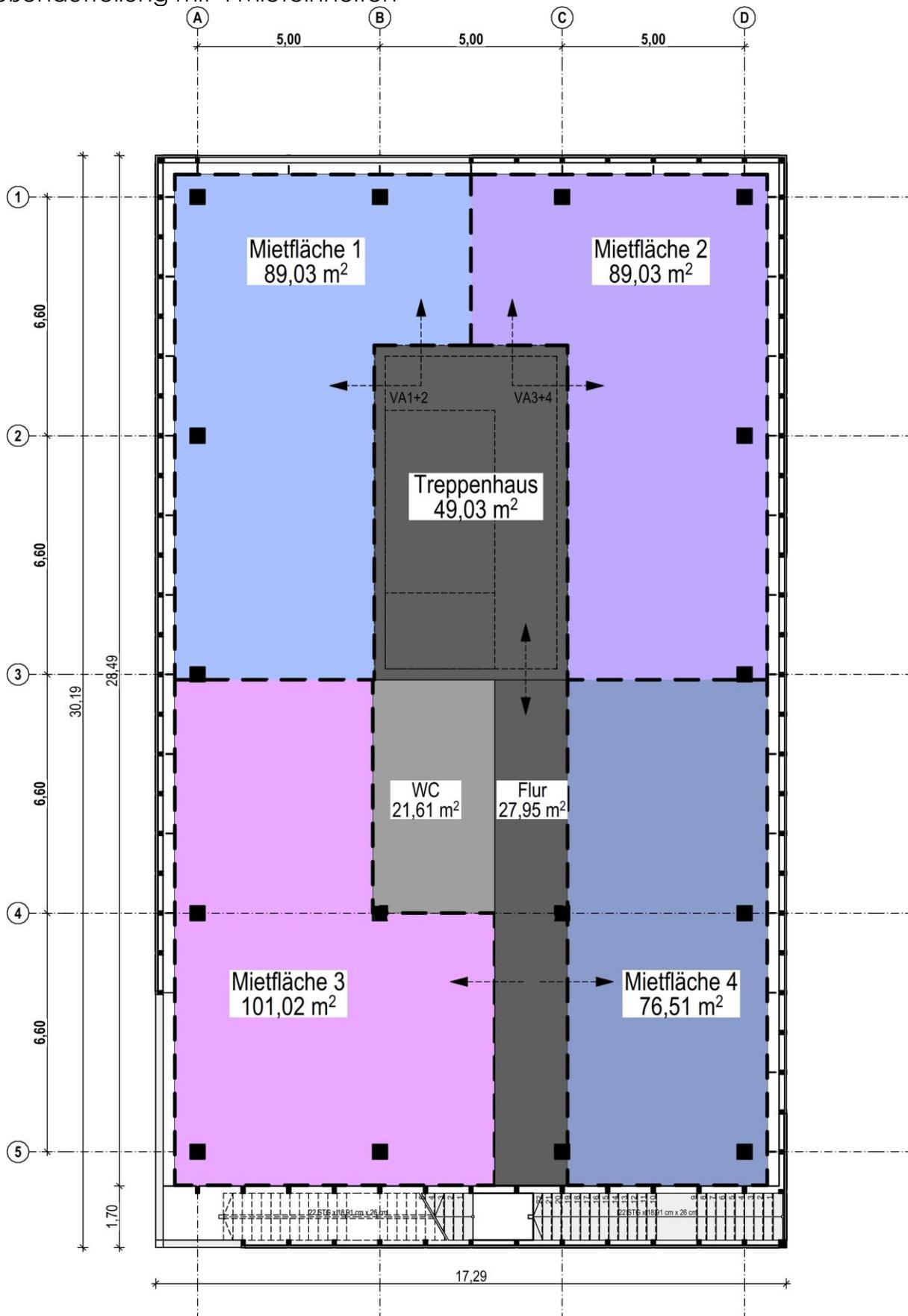


Obergeschosse (OG1 und OG2)  
Größenaufteilung mit 3 Mieteinheiten



# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

Obergeschosse (OG1 und OG2)  
Größenaufteilung mit 4 Mieteinheiten



## AUSSTATTUNG

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

### BAUKÖRPER UND FASSADE

Als Grundkonstruktion dient ein Stahlbetonskelettbau. Die Fassade ist als zweischalige Lochfassade gestaltet, wobei strukturierte Klinkerelemente 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 Geothermie (Erdwärmesonden) genutzt. Die Mieteinheiten bzw. einzelne Räume können individuell über 4-Leiter-Gebläsekonvektoren beheizt oder gekühlt werden. Es ist beabsichtigt, den mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugten Strom sowohl für Allgemein-, als auch Mieterstrom zu nutzen.

### EINGÄNGE, TREPPENHAUS UND AUFZUG

Der Zugang zu allen Einheiten ist barrierefrei. Die Obergeschosse sind über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug zu erreichen.

### 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.

# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

## TERMINPLAN

Nach derzeitigem Stand wird die Genehmigungsplanung in der 2. Jahreshälfte 2024 erfolgen, so dass die Baugenehmigung für Ende 2024 zu erwarten ist. Danach kann mit einer Bezugsreife für Sommer 2026 gerechnet werden.

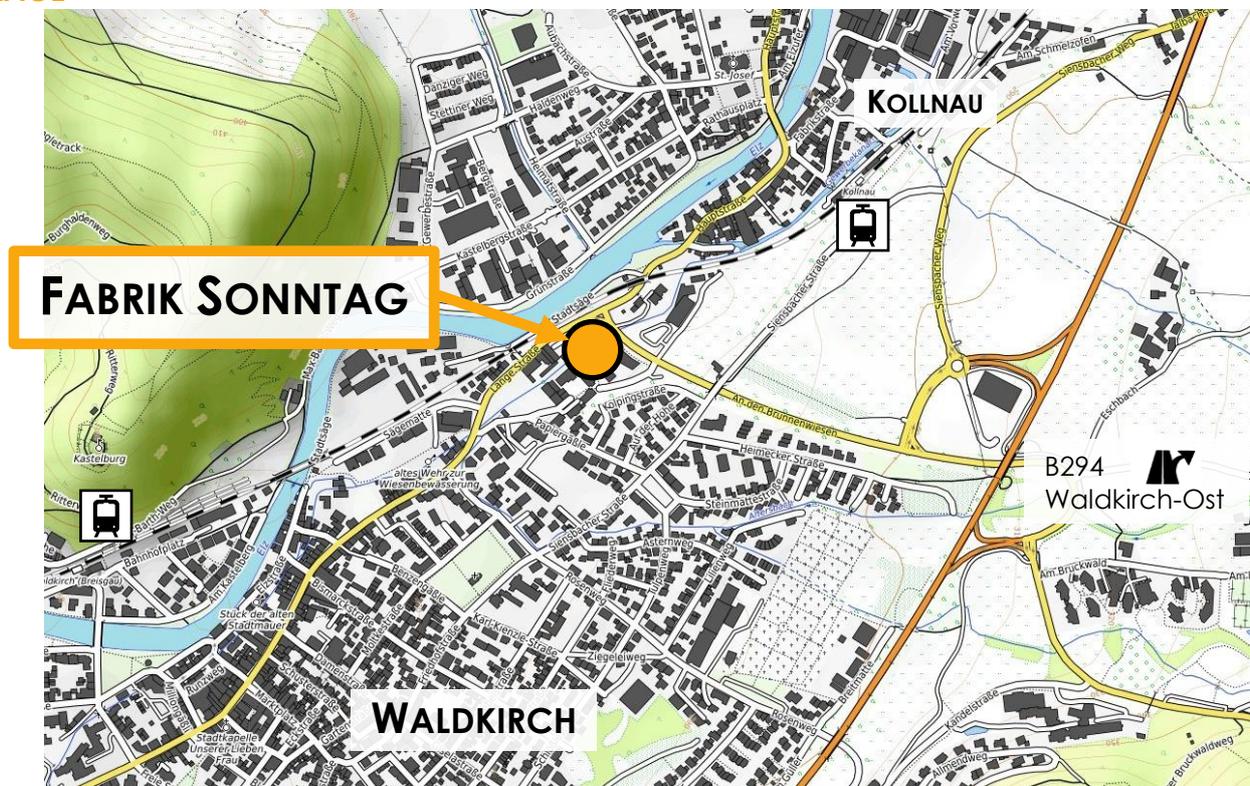
## FREIE MIETFLÄCHEN

Stand 13.03.2024

<b>Geschoss</b>	<b>Mietfläche reserviert</b>	<b>Mietfläche frei</b>
EG	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
OG 1	250 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
OG 2		360 m <sup>2</sup>

## UMFELD

### LAGE



### 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

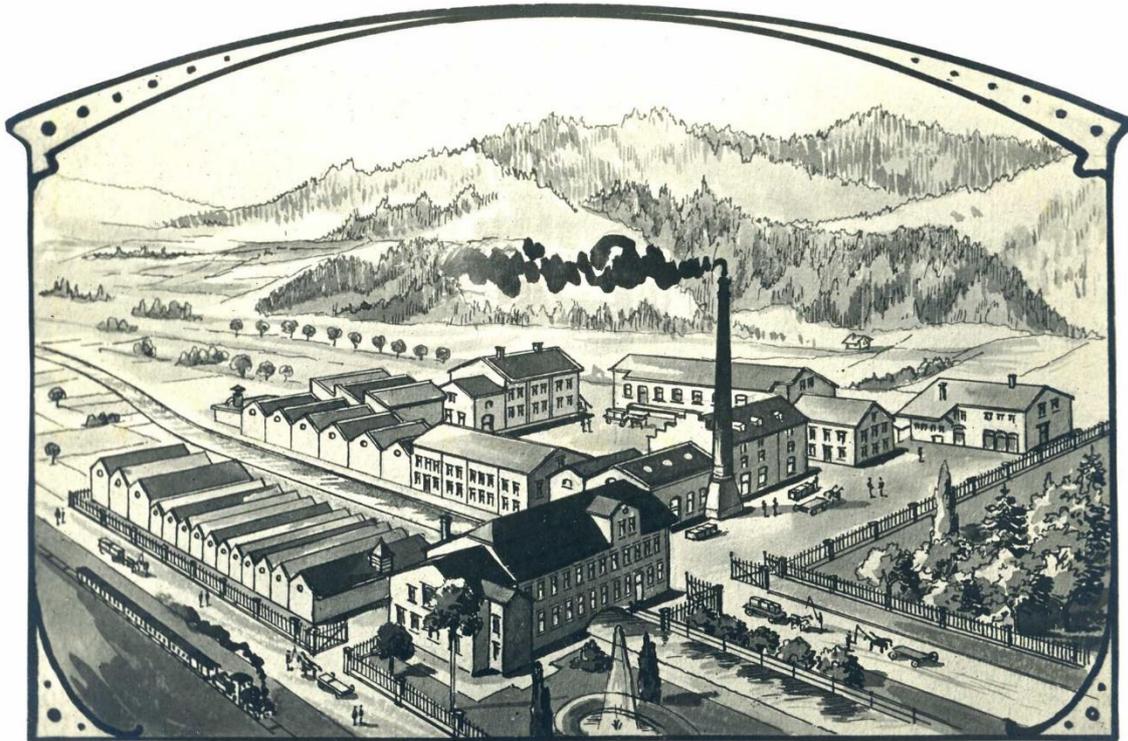
- Elzach 45 min / Denzlingen 20 min / Emmendingen 35 min / Freiburg 55 min
- 120 m bis zum Radweg Stadtsäge (Elzuferweg)
- 500 m bis zum Radweg Siensbacher Straße

#### PKW

- Elzach 16 min / Denzlingen 8 min / Emmendingen 15 min / Freiburg 20 min
- B294 Ausfahrt Waldkirch-Ost (800 m)

# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

## GESCHICHTE



Mit der Gründung der Florettseidenspinnerei „Philipp Sonntag“ Mitte des 19. Jahrhunderts erfuhr 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 3, 6, 7 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.



# Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

## UNTERNEHMENCAMPUS – 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 Verwalteraufgaben. 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.

Ein Fixpunkt der internen Kommunikation ist die jährliche *Neujahrsfeier* Anfang Januar für Mieter und Dienstleister, die seit 1992 regelmäßig durchgeführt wird.



## Unternehmenscampus FABRIK SONNTAG in Waldkirch LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume

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.



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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

Weitere Informationen zu unseren Mietern finden Sie unter

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

**LS109 - Neubau für Geschäfts-, Büro- und Praxisräume  
79183 Waldkirch – Lange Straße 109**



FABRIK SONNTAG GmbH & Co. KG

Fabrik Sonntag 6

79183 Waldkirch

[www.fabrik-sonntag.de](http://www.fabrik-sonntag.de)

Mietanfragen: [dcubelic@fabrik-sonntag.de](mailto:dcubelic@fabrik-sonntag.de)

Danijel Cubelic, Mobil 0152-02478956

Stand: 13. März 2024