



ALFRED NOBEL No. 1

Labs. Offices. A Life Science Building.



Holzhybridbauweise ... Energiesparend. Nachhaltig.

NEUBAU BÜRO-, LABORFLÄCHEN MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Moderne, offene
Loftarchitektur
für attraktive
Arbeitsumgebung

Individuell
teilbar
ab 400 m²
BGF: ~ 7.250 m²

Direkte
Nachbarschaft
zu Uniklinik und
Medizin-Campus

Auf einen Blick

AN 1 AUX ermöglicht Forschung & Entwicklung in einer Kombination aus modernen Bürolofts, Labor-/ Kursräumen und Showrooms.

Die direkte Nachbarschaft zu Uniklinik und Medizin-Campus und ein breiter Mietermix hoch technologisierter Unternehmen in der unmittelbaren Umgebung ermöglichen einen interdisziplinären Austausch für eine innovative Zukunft.

- Alfred-Nobel-Str. 1
86156 Augsburg
- Lage im Gewerbegebiet
Kobel-Center Süd und Nord
- ca. 15 Min. zur Stadtmitte
- schnelle Erreichbarkeit zur
Autobahn A 8
- Straßenbahnhaltestelle
„Neusäßler Str. / Uniklinik“
vor dem Objekt

**Fertigstellung / Bezug:
vsl. Dezember 2025**

Baustart: 2024

EIN IDEALER STANDORT.

Erreichbarkeit PKW

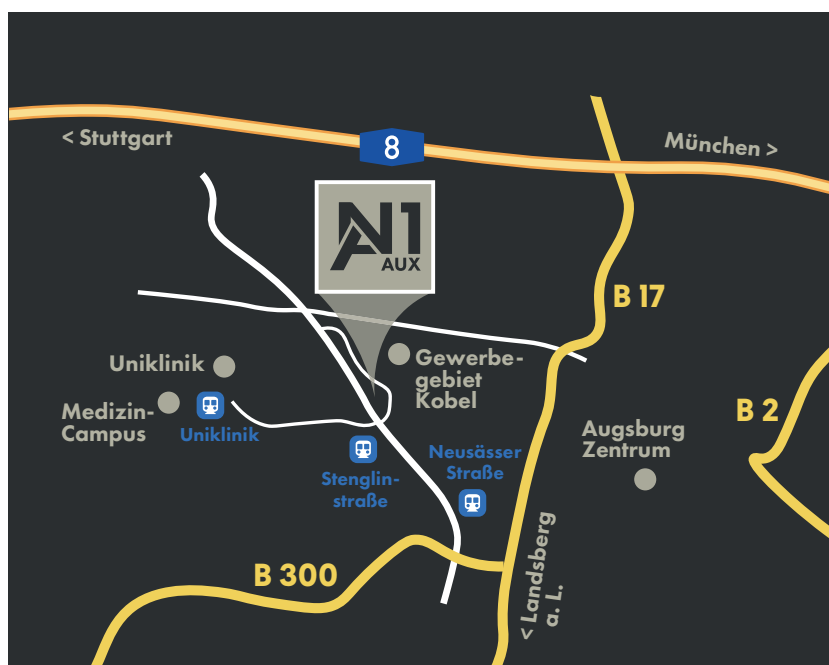
Anbindung zur Autobahn A 8	5 Minuten
Anbindung regionaler Fernverkehr B 17	3 Minuten
Anbindung regionaler Fernverkehr B 300	4 Minuten

Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel

Tram 2 Haltestelle „Neusäßler Straße“	0 Minuten
Geplante neue Tram 5 „Neusäßler Straße“	0 Minuten
Bahnhof Augsburg-Oberhausen	5 Minuten
Hauptbahnhof Augsburg (ICE & IC)	15 Minuten
Rathausplatz Augsburg (Stadtmitte)	15 Minuten
Königsplatz Augsburg	17 Minuten
Messe Augsburg	30 Minuten
Universitätsviertel Augsburg-Süd	30 Minuten

Fußläufige Erreichbarkeit

Medizincampus Universität Augsburg	4 Minuten
Universitätsklinik Augsburg	4 Minuten
Gewerbegebiet Kobel Center Nord / Süd	2 Minuten



DAS AN 1 AUX.



FORSCHUNG & WORKSPACE IN HÖCHSTER QUALITÄT

Work-Life-Balance durch großzügige Freifläche
mit Quartiersplatz, Akardengang und begrüntem Innenhof
Inhouse Versorgung durch Gastronomie-Bäckerei
Benachbarte Parkanlagen



DIGITALER STANDORTVORTEIL

Leistungsstarke Breitbandverbindung
über Glasfaser für Highspeed-
Internetzugang
Anbindung an Backbone



ZUKUNFTSGERECHTE MOBILITÄT

Ladestationen für E-Bikes & PKW
Stellplätze für Lastenfahrräder
12 oberirdische Stellplätze &
80 Tiefgaragenstellplätze



ATTRAKTIVE ARBEITSUMGEBUNG MIT POTENZIAL

Moderne Architektur und hoch technologisierte Bedingungen
als bestimmende Kriterien für High Potentials
Einzigartige Arbeitsumgebung im Einklang nach dem
New-Work-Prinzip



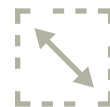
NACHHALTIGE SYNERGIEN

Ansiedlung von innovativen Unternehmen in direkter Umgebung
Direkte Nachbarschaft zu Uniklinik und Medizin-Campus



- ↖ Gebäudeansicht vorne
- ↗ Gebäudeansicht hinten
- ↓ Visualisierung Innenhof





HOCHFLEXIBLE FLÄCHENEINTEILUNG

50% Büro | 50% Labor

Laborfläche ca. 3.400 m² BGF

Bürofläche ca. 3.000 m² BGF

Single Tenant ca. 7.250 m² BGF
(ohne Untergeschoss und Freiflächen)

Multi Tenant

ca. 450 m² / 800 m² / 1.700 m²
(Teilungsmöglichkeiten je Geschoss)

Flexible Mietflächeneinteilung
ab 400 m² BGF

Vielseitig flexible Raumaufteilung,
modular aufgebaute sowie
freie Aufstellung von Laboreinrichtungen
möglich

Geschosshöhe / Lichte Raumhöhe:

→ Labor: 4,50 m / 3,35 m

→ Büro: 3,50 m / 2,65 m

Hohe Reversibilität der Haustechnik

S1 Labore / S2 optional



EFFIZIENTE BAUWEISE

Energiesparendes Gebäude in Holzhybridbauweise

Fernwärmeanschluss

Photovoltaik-Anlage



HOCHMODERNE AUSSTATTUNG

Mechanische Be- und Entlüftung

Klimatisierte Laborräume / Büroräume optional

Erhöhte Traglasten der Böden:

→ EG (Lager / Labor): 750 kg/m²

→ 1. OG / 2. OG (Labor): 500 kg / m²

→ 2. OG / 3. OG (Büro): 350 kg / m²

Aufzüge mit 1.000 kg Traglast

Außenliegender Sonnenschutz durch Raffstoreanlage

↖ Visualisierung Laborräume

↓ Visualisierung Büroräume



DGNB-ZERTIFIZIERUNG

Planung nach „Effizienzhaus 40“

+ Anstreben der Gold-Zertifizierung



REVITALISIERUNG

Teil der Revitalisierung der ehemaligen
amerikanischen Militärbrache
„Flak-Kaserne“

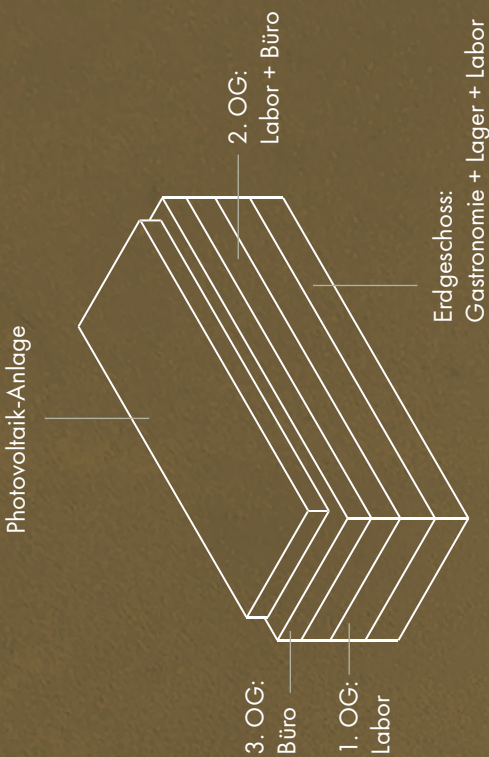


Hochmoderne
Arbeitswelten

Sichtbetondecken für
hohe Reversibilität

Volle Flexibilität bei
Ramaufteilung

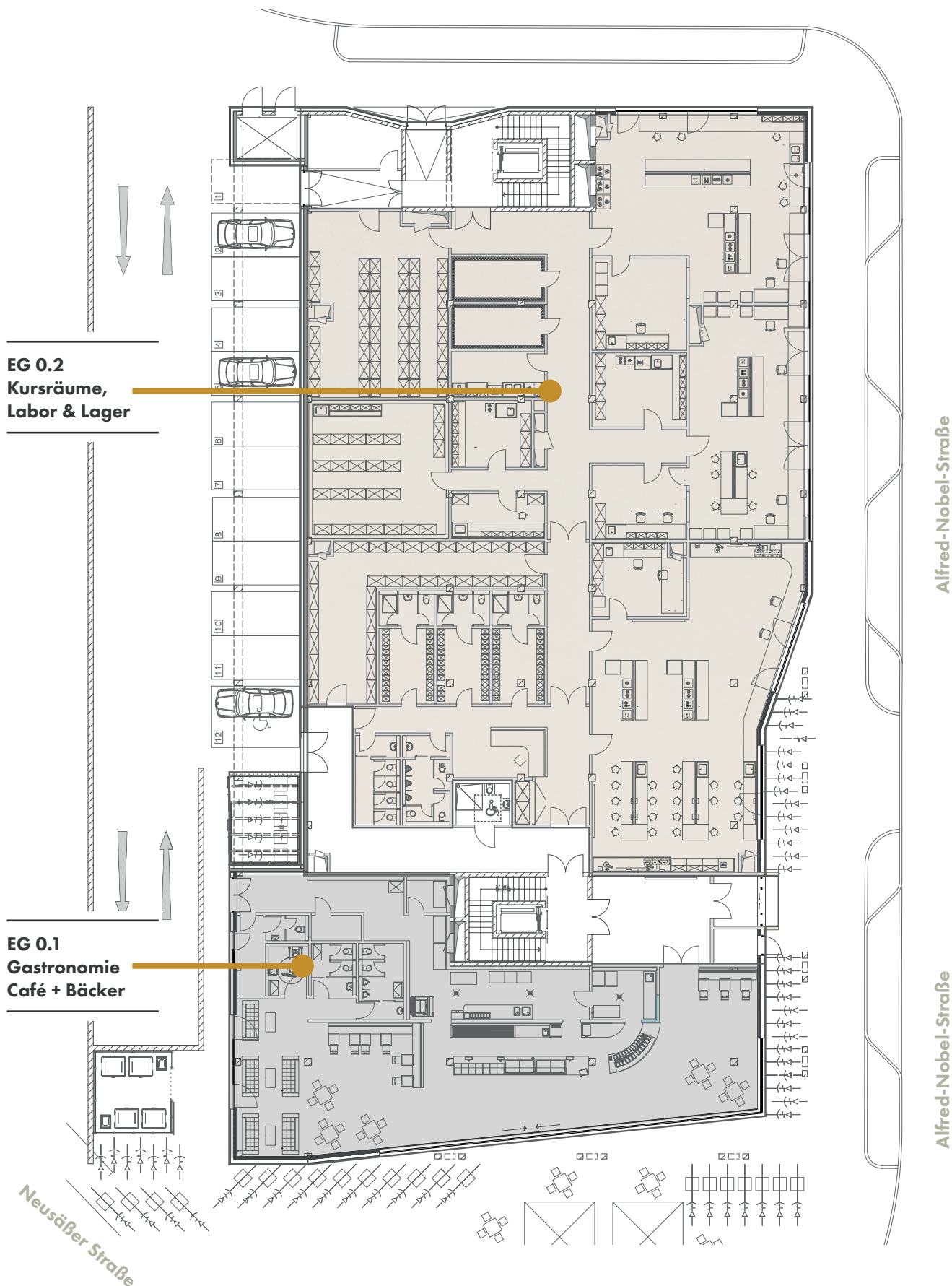
Mietflächenaufstellung



Bereich	"Single Tenant Gebäude"	Varianten zur Teilbarkeit - Multi Tenant Bereiche (ca. Flächen)				Allg. Flächen
Erdgeschoss	1.728 m²	EG 0.1 / Gastro	EG 0.2			254 m²
		380 m²	1.079 m²			
1. Obergeschoss / Labor	1.828 m²	OG 1.1	OG 1.2	OG 1.3	OG 1.4	132 m²
		391 m²	391 m²	457 m²	447 m²	
2. Obergeschoss / Büro	1.828 m²	OG 2.1	OG 2.2	OG 2.3	OG 2.4	122 m²
		391 m²	391 m²	456 m²	456 m²	
3. Obergeschoss / Büro	1.828 m²	OG 3.1	OG 3.2	OG 3.3	OG 3.4	122 m²
		391 m²	391 m²	456 m²	456 m²	
Innenhof 1.OG	180 m²					180 m²
Dachfläche	344 m²					760 m²
Untergeschoss	2.311 m²					2.311 m²

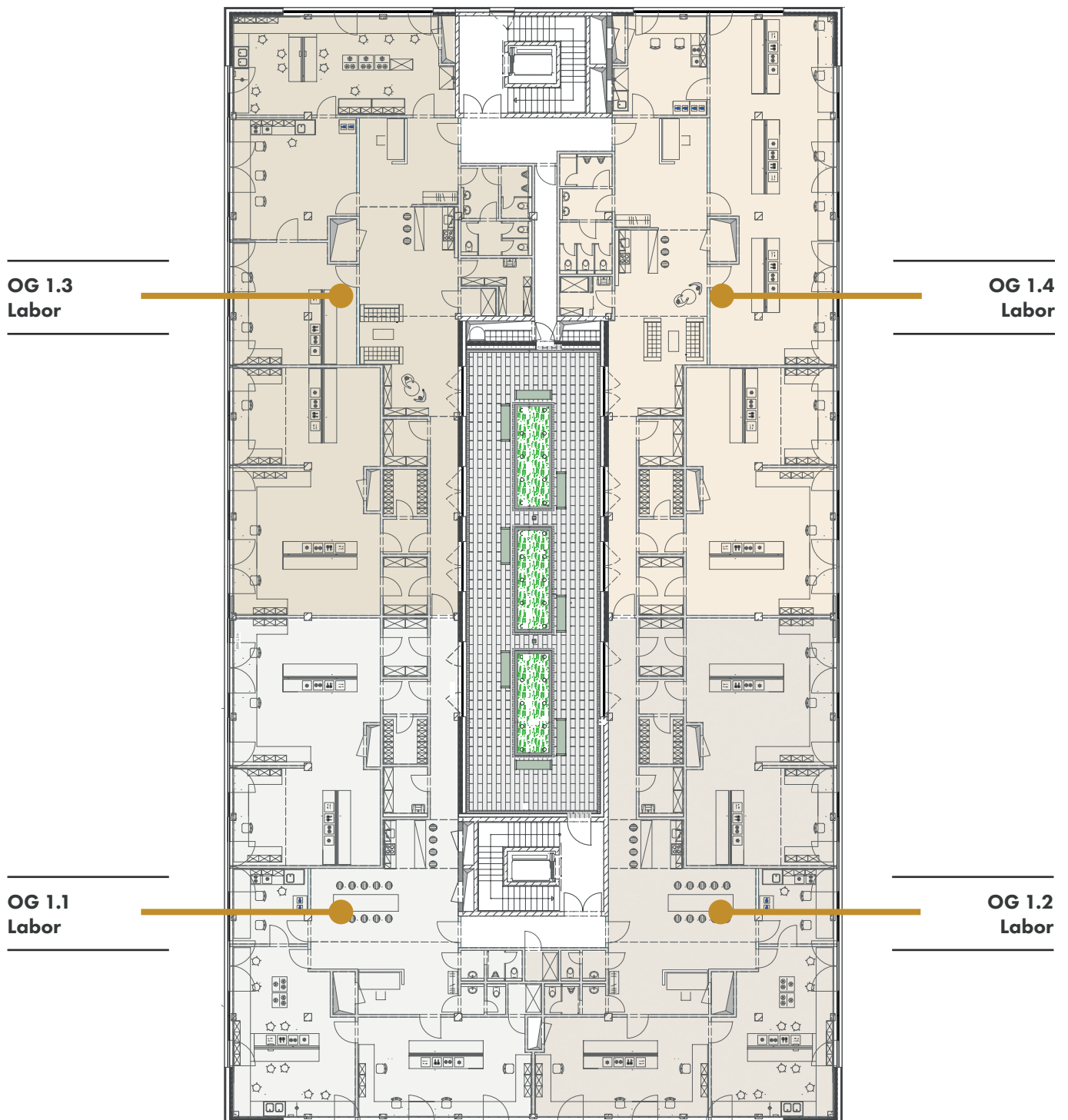
Erdgeschoss - Beispielgrundriss

Labor und Café



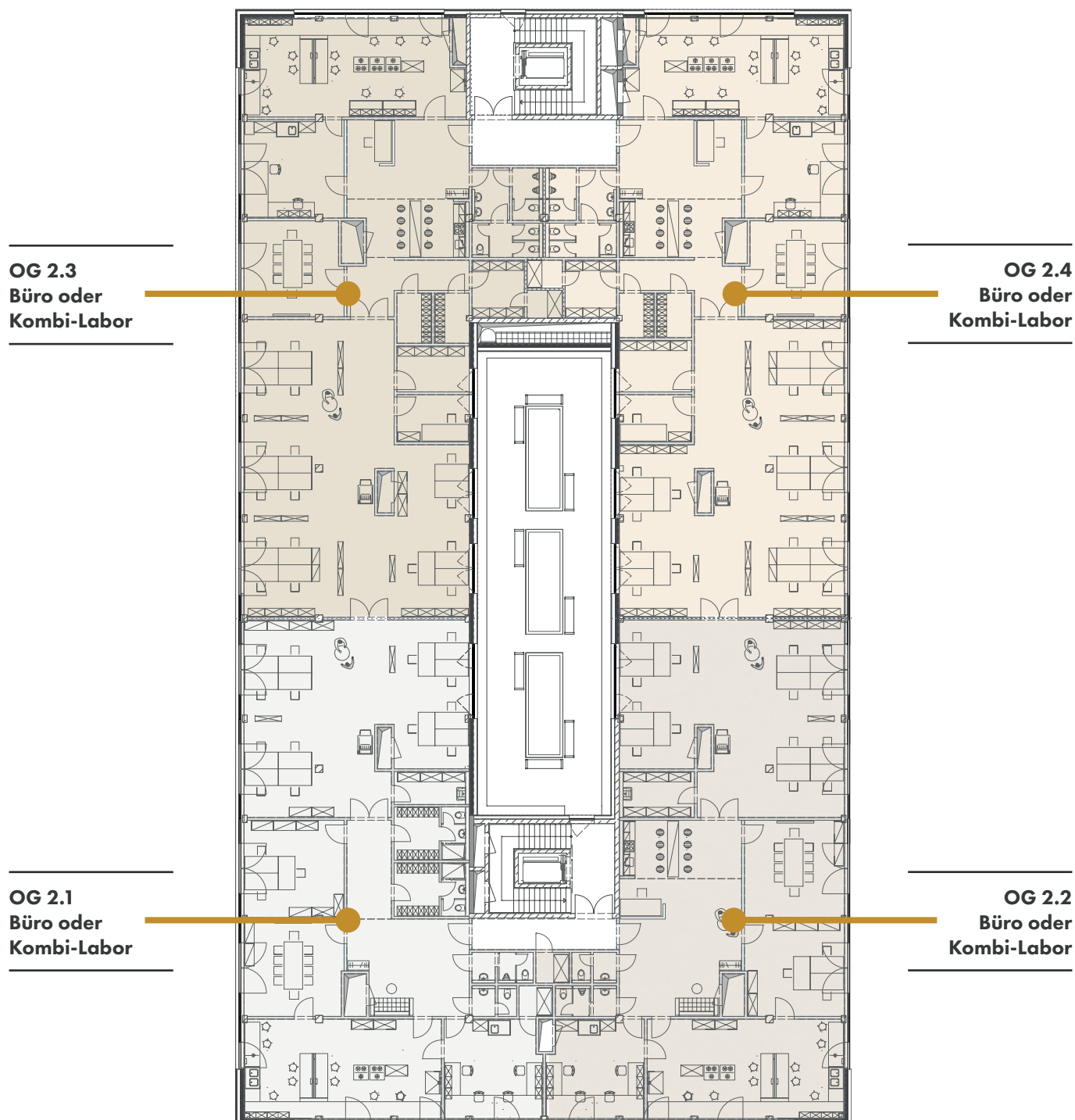
1. Obergeschoss - Beispielgrundriss

Labore



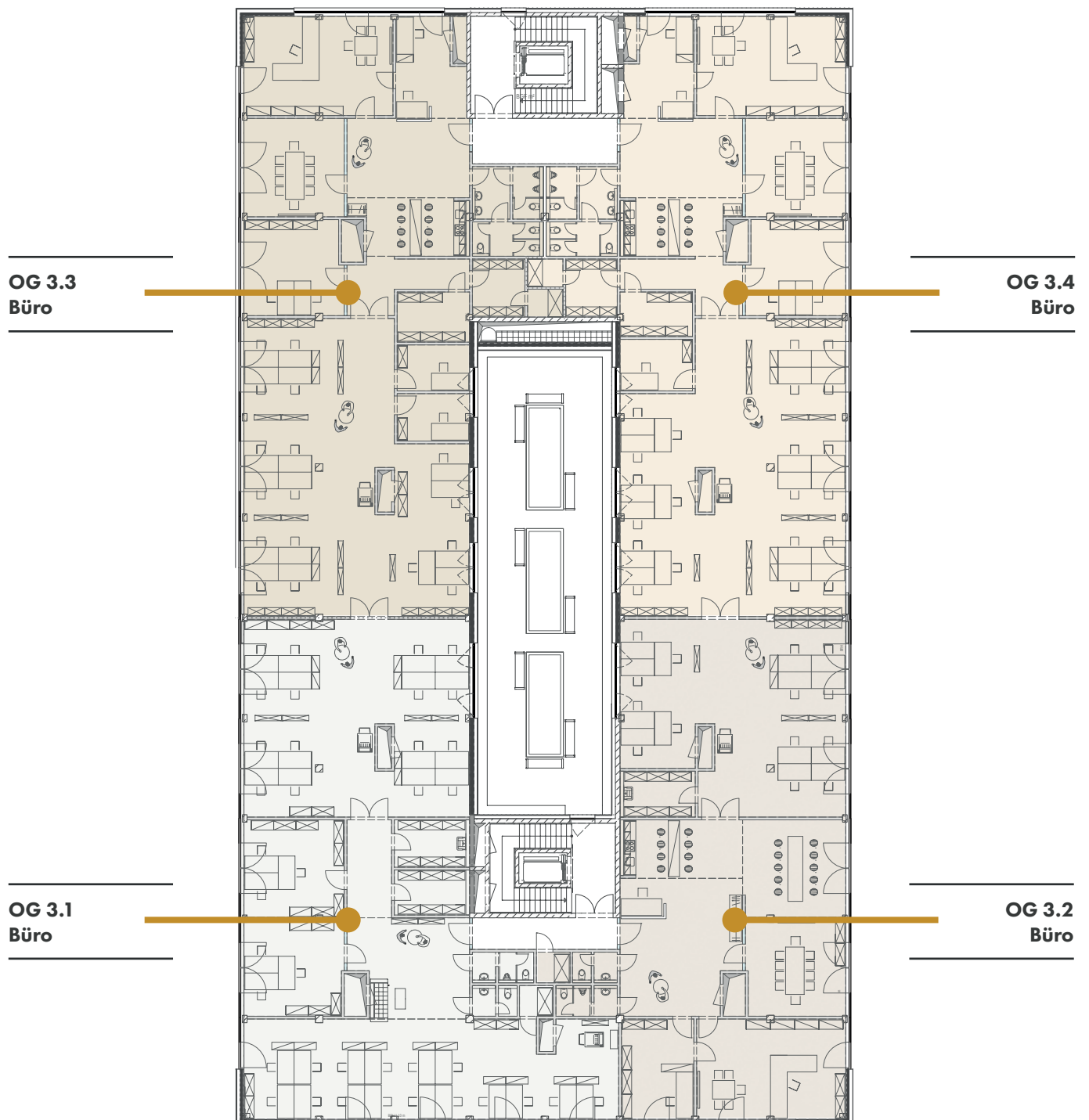
2. Obergeschoss - Beispielgrundriss

Büro oder Kombi-Labor



3. Obergeschoss - Beispielgrundriss

Büro



Campus Uniklinik Augsburg



Bildnachweis: Nickl & Partner Architekten,
<https://www.nickl-partner.com/>

Universitätsklinik und Medizincampus Augsburg

Das Grundstück „Alfred Nobel“ liegt in nachbarschaftlicher Lage zur Uniklinik und zum Medizincampus. Der zukünftige Medizincampus entsteht auf ca. 13,5 ha und auf ca. 150.000 m² Geschossfläche. Der 1. Bauabschnitt mit zwei Gebäuden „Lehr- und Forschungsgebäude (Institut für theoretische Medizin)“ wird voraussichtlich 2024 fertig. Der 2. Bauabschnitt ZeIT „Gebäude-Zentrum für integrierte und translationale Forschung ZeIT“ soll 2030 fertiggestellt sein.

- 1.500 Studierende und 100 Professoren
- Zukünftige mögliche Entwicklung zu einem Life-Science-Cluster in Augsburg
- Zukünftige Ansiedlung innovativer Life-Science-Unternehmen im Umfeld Medizincampus
- Anpassung und Verbesserung ÖPNV zur Uniklinik:
Planung neue Straßenbahnlinie 5: Uniklinik – Hbf. Augsburg – Königsplatz
Verbesserung Erreichbarkeit Flughafen München, Messe-Augsburg, Messe München
- Belebung des Campusgebiets und Gewerbegebiets (Kobel Center) mit Läden, Gastronomie, Büros, Labore, Forschungs- und Entwicklungsgebäuden
- Hotels / Gastronomie
- Positionierung von Gesundheitstourismus, Kongresse, Fachtagungen und Branchentreffen

Neubauten
Universitätsklinik

Standort
AN1 AUX
Alfred-Nobel-Str. 1
Augsburg



Uniklinik Augsburg

Neubau Uniklinik Augsburg
mit einem Volumen
von 2,0 Mrd. € (Schätzung)

Neubau
Altbestand
Klinik

Start Neubau
voraussichtlich
2027/28

Bildnachweis: Nickl & Partner Architekten
<https://www.nickl-partner.com/>



Zukunft

Beschreibung Gebäude

- Innovative und hochmoderne Büro- und Laborflächen für Life Sciences und Medizinforschung
- Freundliche und lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterbändern und einem Innenhof
- Hohe Flexibilität und Wandlungsfähigkeit der Mietflächen
- Individuelle Grundriss- und Raumlösungen
- Nutzungsneutrales Gebäude: Zweitverwendungsfähigkeit von Labor zur klassischen Büronutzung
- Funktionale und effiziente Bauweise
- Modernes, energiesparendes Gebäude
- Begrünter Innenhof zu den Obergeschossen mit Sitzmöglichkeiten
- Neben- und Lagerflächen im Untergeschoss
- Tiefgaragen-Stellplätze
- Überdachte oberirdische Stellplätze
- Fahrradstellplätze im rückwärtigen Hof
- Ökologische Holz-/Stahlbetonbauweise
- Hybridbauweise
- PV-Anlage auf dem Dach
- E-Ladestationen für Fahrräder und Autos



Erschließung Gebäude

- Haupteingang über Arkadenüberdachung ins Foyer mit Café-Bar Lounge
- Außenbestuhlung mit begrünter Platzfläche
- Zentraler Empfangsbereich im Foyer-Haupteingang
- Gute, flexible Erschließung des Gebäudes zu seinen Mietflächen und Bereichen
- 2 kompakte Erschließungskerne als Treppenhäuser mit großen Aufzügen
- Separater Anlieferungsbereich / Hintereingang im rückwärtigen Hof
- Barrierefreie Zugänglichkeit

Beschreibung Mietflächen

- Labor-Bereich im EG & 1. OG
- Kombi-Labore im 2. OG
- Büro-Bereich im 2. OG & 3. OG
- Mietflächenberechnung n. BGF
- Single Tenant → ca. 7.250 m² BGF (ohne Untergeschoss u. Freiflächen)
- Multi Tenant teilbar → ab ca. 450 m² BGF | 800 m² BGF | 1.700 m² BGF
- Büro- und Laborlandschaften:
 - 50 % Laborflächenanteil
 - 50 % Büroflächenanteil
- Lager-Archivflächen im Erdgeschoss
- TG-Stellplätze: 80 Stck. | 12 oberirdische Stellplätze (überdacht)
- Effektive Erschließungsstrukturen (Ring-/ Mittelflur) öffnen sich an zentralen Orten zur informellen Kommunikation
- Zentrale Empfangsbereiche als Kommunikationszone mit Espresso-Bar / Teeküche
- Aufenthaltsbereiche als Creative Zone und Relaxing-Lounge
- Bibliotheksbereiche als Lounge- oder Think Tank Bereich

Labor-Bereich – EG & 1. OG:

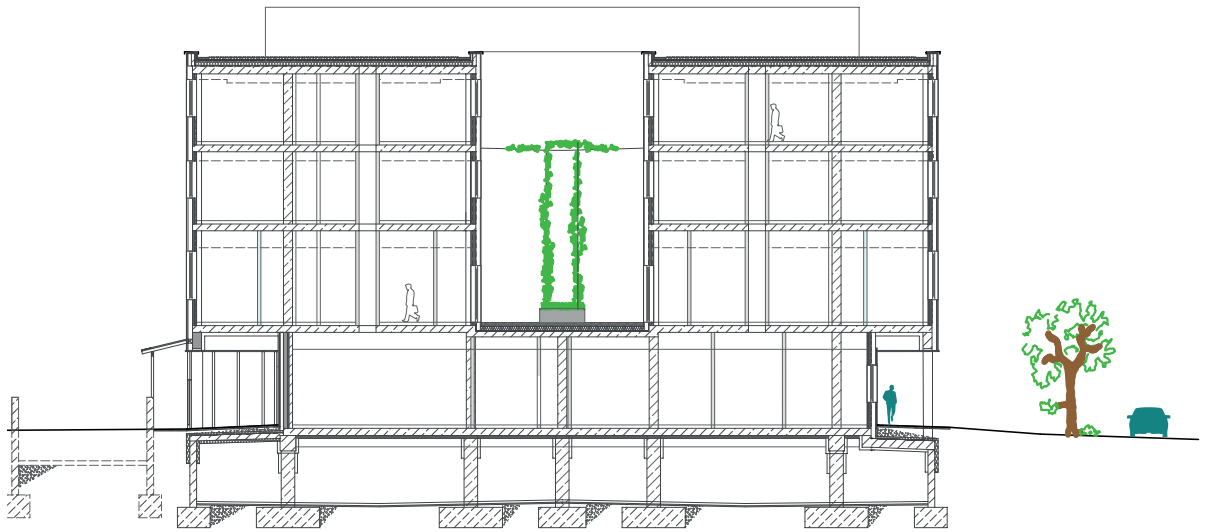
- Labor-Achsraster 4 x 1,35 m → 5,40 m bzw. 6 x 1,35 m → 8,10 m
- Geschosshöhe ca. 4,50 m
- Lichte Raumhöhe ca. 3,35 m (Unterkante Technik bzw. abgehängte Technik)
- Grundriss Labor-Modul: klassischer Zwei- und Dreibund
- Grundriss Labor-Modul: Multi- und interdisziplinäres Laborkonzept
- Modular aufgebaute Laboreinrichtungssysteme:
Anpassbarkeit des Arbeitsplatzes, können frei platziert werden
- Konfigurierbare Laborbereiche
- Labor-Installation über revisionierbare Decken und Brüstungskanäle, Installationstrassen, Aufputz bzw. sichtbare Installation
- S 1 Labore | S 2 Labor optional

Büro-Bereich – 2. OG bis 3. OG:

- Büro-Achsraster 1,35 m
- Geschosshöhe ca. 3,50 m
- Lichte Raumhöhe ca. 2,65 m
- Kombibüro-Struktur

Ausstattung und Haustechnik

- Reversibilität Haustechnik:
Systematische Haustechniktrassen, ausreichende Schachtf Flächen und Geschosshöhen
- Gebäudeautomation (MSR) | individuelle Steuerung möglich
- Raffstoreanlage / außenliegender Sonnenschutz
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Laborbereiche klimatisiert | Büro optional
- Erhöhte Bodentraglast 500 kg/m² bzw. 750 kg/m²
- Büro: Sichtbetondecke, sichtbare Haustechnik-Installation u. Akustik-Deckensegel oder abgehängte System-Raster-Decke
- Labor: Sichtbetondecke, sichtbare Haustechnik-Installation u. Akustik-Deckensegel oder abgehängte System-Raster-Decke
- Büro: Hohlraumboden, Teppich, Brüstungskanäle, Bodentanks
- Labor: Vinyl-/ Linoleum-Belag
- Reversionierbare Einzel-/ Sammelschächte
- IT-Cluster / Glasfaser Anschluss:
 - Leistungsfähiger Highspeed-Internetzugang
 - 3 Glasfaseranbindungen LEW, M-net, Telekom
 - Direkte und schnelle Anbindung an Hochgeschwindigkeits Backbone von LEW, M-net
 - Standortvernetzung über IP-VPN, Connect-LAN oder Anbindung an M-net-Rechenzentren möglich



→ Beispiel-Ansicht Querschnitt

**Labs.
Offices.
A Life Science
Building.**

 **OBJEKTSTANDORT:**
Alfred-Nobel-Str. 1
86156 Augsburg

Ein Bauvorhaben der
AlfredNobel - SBI GmbH

 08225 / 96 84-0
 info@sbi-jettingen.de
 alfrednobel-aux.de

