

INK

INSPIRE *Neukölln*





WILLKOMMEN

INSPIRE NEUKÖLLN

*Moderne Gewerbeflächen mit perfekter
Anbindung an die Hauptstadt*

Berlin-Neukölln pulsiert mit Ideen, Innovationen und Visionen. Eine ehemalige Druckerei wird nun zum Motor dieser Bewegung: Hier entsteht nicht nur ein Gebäude, hier entsteht ein Statement. Mit seiner markanten Architektur. Mit Grünflächen, E-Stellplätzen und hohem Anspruch an Nachhaltigkeit. Mit hochwertigen, flexiblen Büro- und Gewerbeflächen, die Me-Places und We-Spaces bieten. INK ist bereit für Ihr Unternehmen und Ihre Anforderungen – an moderne Büroarbeit und moderne Produktion, Life Sciences, Forschung und Entwicklung. Willkommen im neuen Arbeitsleben. Willkommen im INK.





COMMUNITY FÜR ZUFRIEDENE MITARBEITER

Der offene Innenhof erzeugt eine atmosphärische Beleuchtung in den Büros, die teilweise den Blick auf diesen eröffnen. Zeit für einen Perspektivwechsel? Ausgestattet mit Pflanzinseln und Bänken, entsteht im Innenhof ein schöner Ort, an dem Gedanken und Inspirationen freischweifen dürfen. Das hauseigene Café lädt zum gemeinsamen Arbeiten, Plaudern oder Pausenmachen ein – hier trifft man sich auf der Terrasse des ersten Obergeschosses zum Entspannen und zum Arbeiten.



NACHHALTIGKEIT NET ZERO IN OPERATION

Neben dem begrünten Innenhof und der Dachbegrünung setzt das INK wichtige Zeichen für die Fusion von New Work und Nachhaltigkeit: Das Projekt ist äußerst energieeffizient, wird ohne fossile Brennstoffe betrieben und kann somit CO₂-neutral betrieben werden. INK strebt die PLATIN-Zertifizierung nach DGNB an und ist bereits jetzt WELL-, BREEAM- und LEED-ready. E-Ladestationen und Fahrradstellplätze sorgen dafür, dass Nachhaltigkeit auch später noch aktiv im Arbeitsalltag gelebt werden kann.



STANDORT UND OBJEKT FÜR MODERNE ARBEITGEBER

In Neukölln herrscht Aufbruchstimmung. Der Stadtteil ist Job Engine, Szene-Hotspot und Zukunftslabor der Hauptstadt: Eine neue Generation von Unternehmern und Denk-Arbeitern steht in den Startlöchern, Neukölln nachhaltig zu verändern. Als eines der ersten modernen Gewerbeobjekte in Neukölln ist INK ein Pionier dieser Entwicklung und gibt diesem neuen Spirit einen Rahmen. Moderne Büroflächen und flexible Gewerbeflächen, mit einer Grundausstattung sowie Deckenhöhen für Produktion, Life Sciences, R&D, Labore et cetera. Ihrem Unternehmen sind keine Grenzen gesetzt.



Zukunftsorientiertes Office-Objekt mit Green-Building-Status (KfW-Effizienzhaus 55 EE)

Gesamtmietfläche über 25.000 m²

6 Büroetagen in 2 Gebäudekörpern, teilbar ab 600 m²

Flexibel nutzbare Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit lichter Deckenhöhe zwischen 4,7 m und 5,2 m

200 Parkplätze in angeschlossenem Parkhaus inkl. 40 E-Ladesäulen

152 Fahrradstellplätze

Variable Gastronomiefäche für Café (300 m²) oder Mensa (950 m²)

2 parkähnlich gestaltete Außenflächen

DGNB-PLATIN-Zertifizierung angestrebt. WELL-, BREEAM- und LEED-ready



OBJEKT

ICONIC NEUKÖLLN

Neubau am Puls der Zeit

Neukölln wandelt sich zu einem starken Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft. Und mittendrin statt nur dabei: das INK. Entworfen und geplant wurde das Zwei-Gebäude-Ensemble mit dem EG-Sockel und jeweils sechs Etagen von dem renommierten Architektenbüro RKW Architektur +. Die Architektur ist dabei immer genauso flexibel, wie Sie es brauchen: Großzügige Flächen sorgen für viel Raum, um Ihre Ideen vom guten, modernen Arbeiten in die Realität umzusetzen.

Das INK überzeugt weiterhin mit einer angenehm ruhigen Atmosphäre durch schallgeschützte Fenster. Zusätzlich zum Heiz- und Kühldeckensystem kann über den elektrischen Sonnenschutz zu jeder Tageszeit eine angenehme Arbeitstemperatur geschaffen werden.

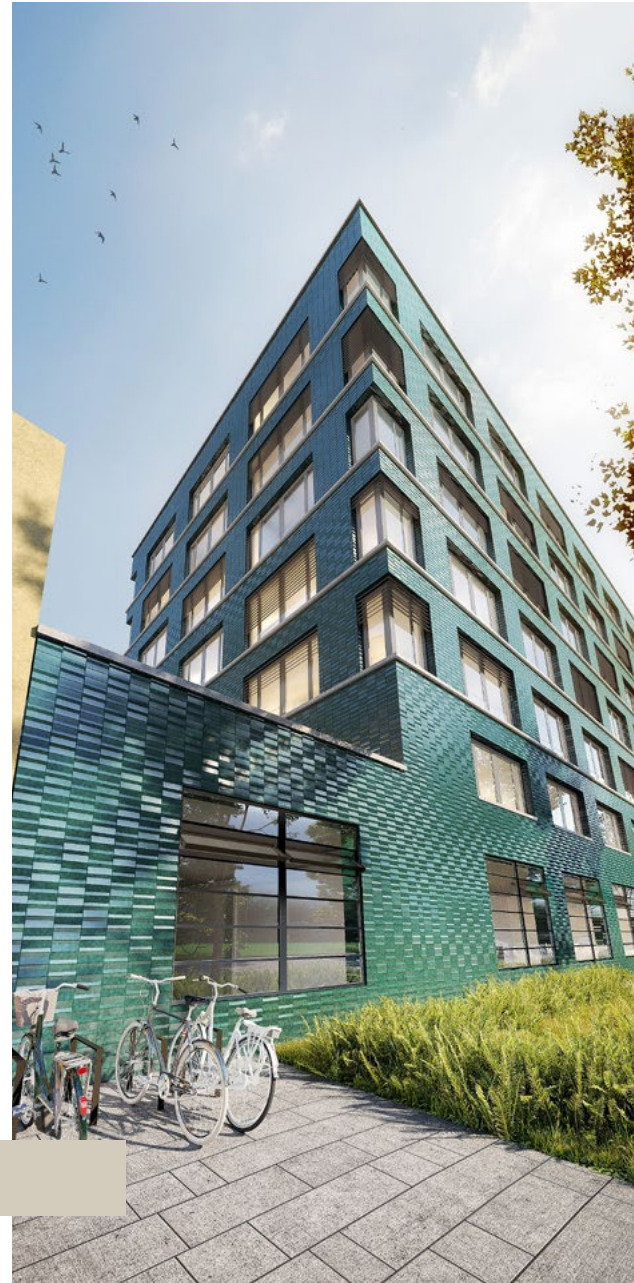
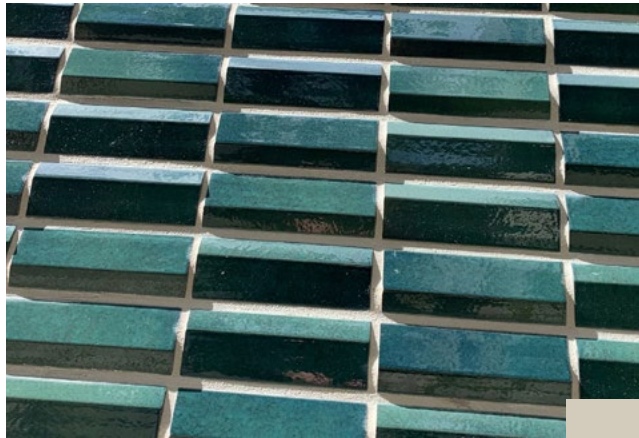
PERFEKT VERSORGT

Weil Essen Menschen manchmal mehr verbindet als das bloße Gespräch: Im lichten Innenhof im ersten Obergeschoss lädt ein Café Kollegen, Kunden und Businesspartner zum gemütlichen Brunchen, Lunchen oder Kaffee und Kuchen zwischen den grünen Pflanzinseln ein. Der Perspektivwechsel schafft außerdem eine ganz neue Arbeitsqualität – denn der Blick auf das lebendige Panorama der Stadt inspiriert durch die Impulse des geschäftigen Umfelds zu neuen Ideen, Gedanken und Lösungen.



EIN STATEMENT-GEBÄUDE SO UNIQUE WIE BERLIN SELBST

Die Architektur knüpft an die Ära der Berliner Gewerbehofarchitektur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts an und führt die Inspiration aus dem letzten Jahrhundert in die Zukunft. So brechen große Übereck-Fenster die massive Berliner Traditionsarchitektur auf und verleihen ihr die Modernität und Leichtigkeit der Gegenwart. Auch die Farb- und Materialsprache ist Berlin pur: Die blaugrüne Fassade setzt mit changierenden Keramikfliesen auf Prägnanz und Seriosität, das Spiel von Licht und Schatten verleiht dem Gebäude Ausdruckskraft – und eine Individualität und Eigenwilligkeit, wie sie für Berlin typisch ist.



FÜR EIN NACHHALTIG GUTES (ARBEITS-)KLIMA

Wir entwickeln ein zukunftsfähiges Gebäude, das hält, was es verspricht. Fossile Brennstoffe und CO₂-Emissionen sind längst überholt. Das erreichen wir durch eine hochgradig gedämmte Gebäudehülle und durch den Einsatz von effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen für die Wärme- und Kälteversorgung. Schnell regulierende Heiz-/Kühldecken mit hoher Energieeffizienz sorgen für angenehme Raumtemperaturen und ein gesundes Raumklima. Wir installieren modernste Lüftungsgeräte – für gute Lüfthygiene und weniger Schadstoffe. Die wertvolle Wärmeenergie der Abluft geht dabei nicht verloren, sondern wird nahezu vollständig auf die gereinigte Zuluft übertragen und bleibt in den Räumen. Die Kombination der LED-Lichtausstattung mit Tageslicht- und Präsenzmeldern leistet weitere deutliche Spareffekte im Energieverbrauch. Und sogar die Notstromanlage benötigt keine fossilen Brennstoffe. So geht Zukunft.



LAGE

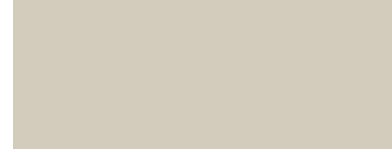
INTERLINKED NEUKÖLLN

*Stadt von Welt und die Welt
in der Stadt*

Sehen und gesehen werden: Mit seiner Lage an der Autobahn A 100 und A 113 und seiner besonderen Farb- und Materialgestaltung ist das INK ein richtiger Eyecatcher. Anschlüsse an die Stadt und die Welt sind allerdings nicht nur durch den neuen Flughafen BER und die Autobahnen sicher: Fünf S-Bahn-Linien bringen Pendler zum Bahnhof Neukölln und wieder zurück in das gesamte Stadtgebiet.

Auch die lebendige urbane Infrastruktur, an die das INK angeschlossen ist, macht Spaß: Die Einkaufs- und Gastronomielandschaft entlang der Karl-Marx-Straße ist in den Mittagspausen gut zu erreichen. Hotspots im Stadtgebiet wie Mediaspree, das Regierungsviertel und der Hauptbahnhof sind ebenso perfekt angeschlossen wie das gesamte Umland.





VON HOTSPOT ZU HOTSPOT

Mehr als 10.000 Betriebe unterschiedlichster Branchen und Größen sind in Neukölln ansässig – von zahlreichen Neugründungen bis zu renommierten Global Playern wie „Biotronik“ und „B. Braun“, beides führende Hersteller von Medizintechnik. Sie alle haben die Entwicklung von einem klassischen Industriebezirk zu einem innovativen Dienstleistungs- und Technologiestandort mit internationaler Ausrichtung befeuert. Nun ist das INK an der Reihe, die Vorzeichen für die Zukunft des Arbeitens und Produzierens neu zu setzen – und wird damit zum Motor dieser immer weiter florierenden Weltstadt.

Das INK entsteht in der Ballinstraße, im nördlichen Teil von Neukölln. Eingebettet in das gewerblich geprägte Umfeld entlang des Britzer Hafens, findet sich Ihr neuer Unternehmensstandort inmitten einer geschäftigen Landschaft aus Kreativen, Denkern und Machern wieder.



INSIDE NEUKÖLLN

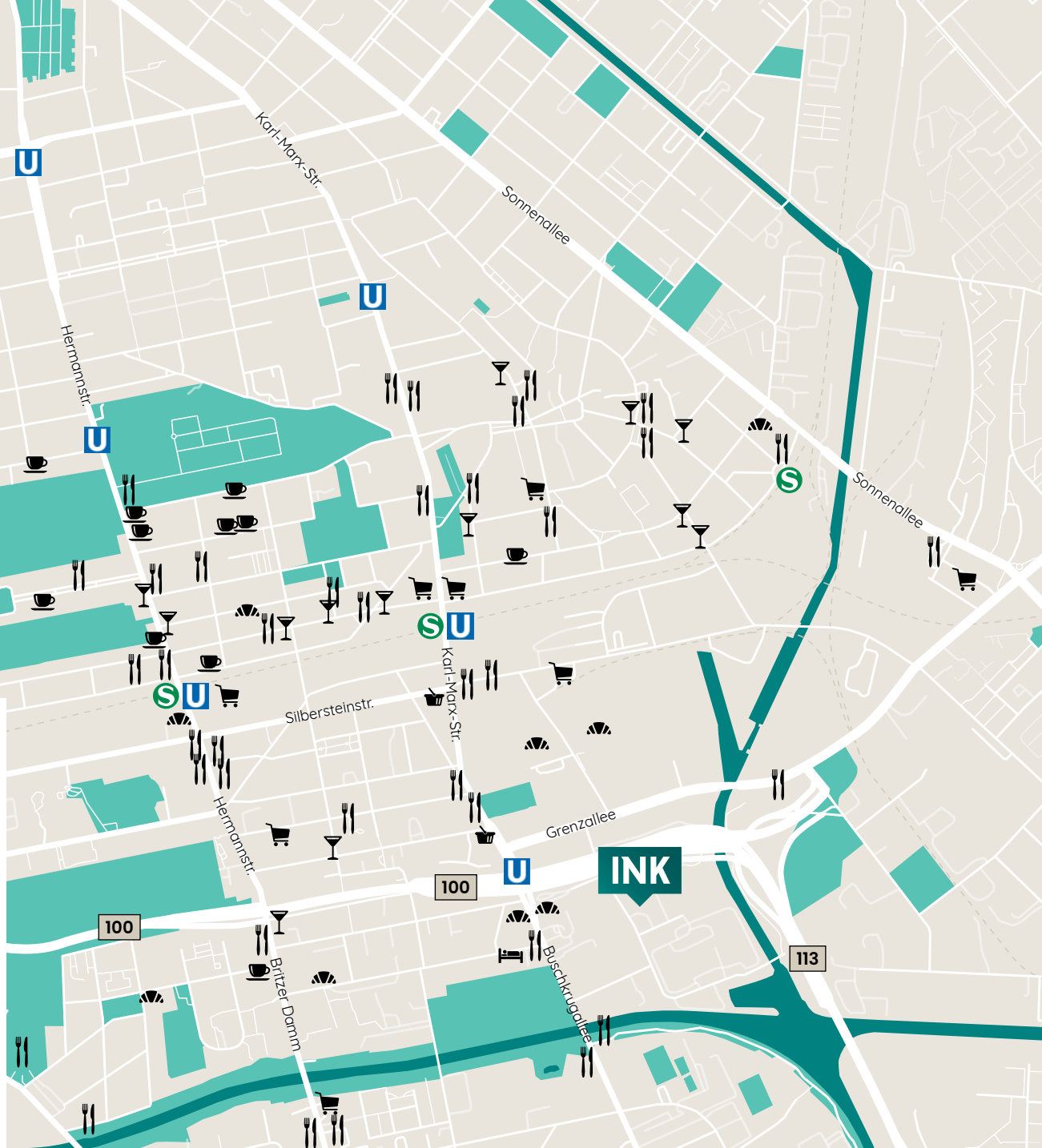
Perfekte Verbindungen



Tempelhofer Feld

ANBINDUNG

AUTOBAHNAUFFAHRT A 100	2 MIN
U-BAHNHOF „GRENZALLEE“	4 MIN
BUSHALTESTELLE „AM OBERHAFEN“	5 MIN
S-BAHNHOF „BERLIN-NEUKÖLLN“	6 MIN
MEDIASPREE	12 MIN
FLUGHAFEN BERLIN (BER)	15 MIN
BERLIN HAUPTBAHNHOF	20 MIN





BÜRO

INDIVIDUAL NEUKÖLLN

Flexible Büros für jeden Anspruch

Ein Gebäude, das mit Ihrem Unternehmen wächst: 20.800 m² modernster Büroraum lassen sich an die Vorstellungen Ihrer Arbeitskultur anpassen, denn je nach Anspruch und Bedarf können alle gängigen Bürokonzepte umgesetzt werden – von Open Offices, Meeting-Zonen bis hin zu einzelnen Think Tanks für konzentriertes Arbeiten.

Repräsentativ und einzigartig begrüßt das INK Mitarbeiter und Besucher von außen und von innen. Ein Leitsystem bringt Kunden, Mitarbeiter und Besucher von einem der zwei Eingangsbereiche über einen Aufzug direkt auf Ihre Etage, die gemäß Ihrer Corporate Identity frei gestaltet werden kann. Zusätzlich dienen Foyers im ersten Obergeschoss als Anlauf- und Kommunikationspunkte für Kunden und Dienstleister.



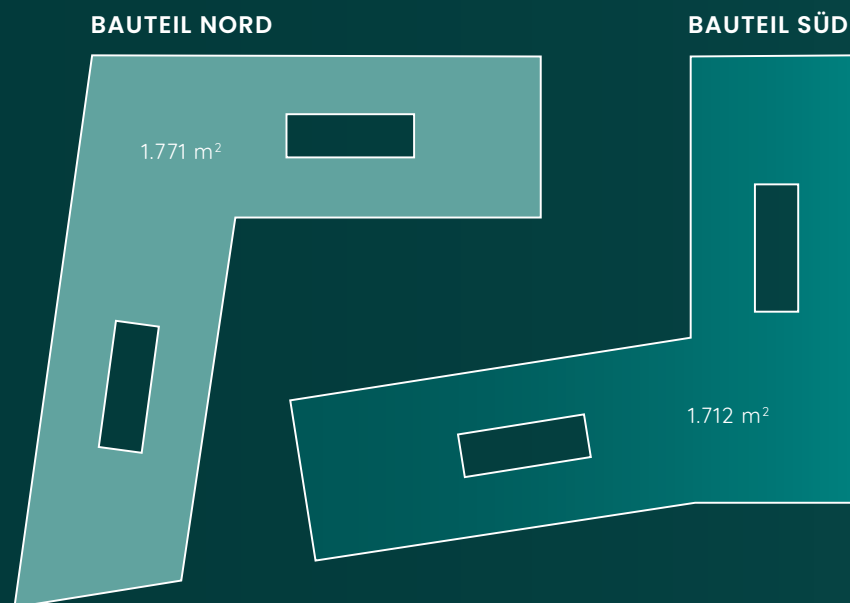
MIETFLÄCHEN

GEWERBE	5.100 M ²
CAFÉ	306 M ²
BÜRO	20.775 M ²
MIETFLÄCHE GESAMT	26.180 M ²
BGF	30.664 M ²

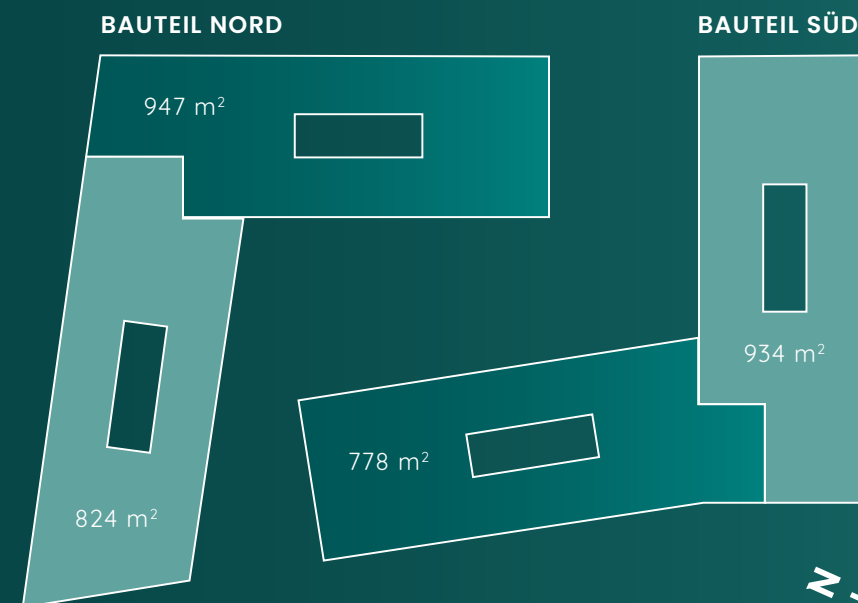
ARBEITSPLÄTZE

	BAUTEIL NORD	BAUTEIL SÜD
MAXIMALBELEGUNG	989	974
PRO REGELGESCHOSS	170	164
EINZELBÜROS	396	392
PRO REGELGESCHOSS	69	67
GEMISCHTE BÜROFORM	900	864
PRO REGELGESCHOSS	159	146

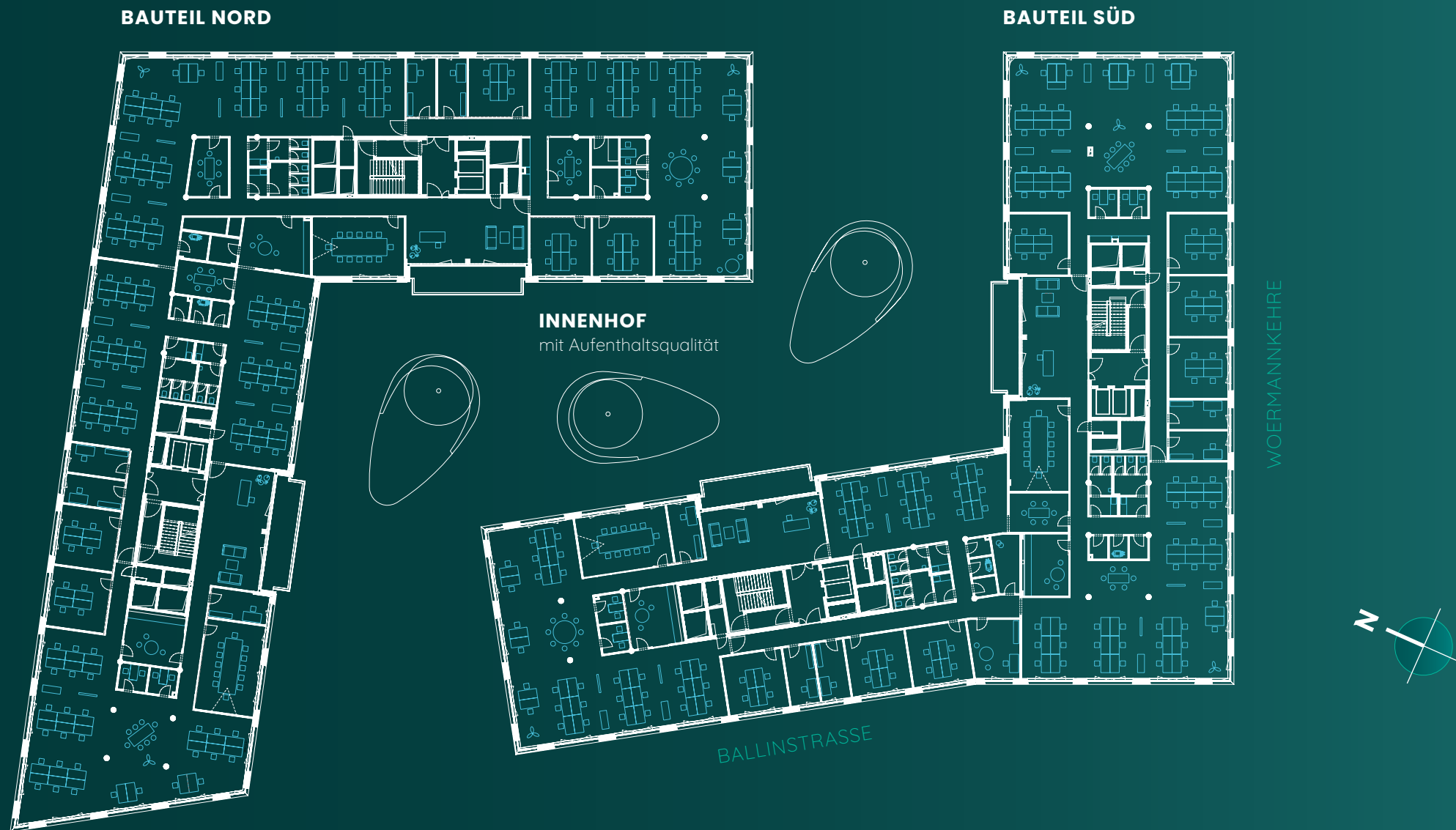
1 MIETEINHEIT JE HAUS



2 MIETEINHEITEN JE HAUS





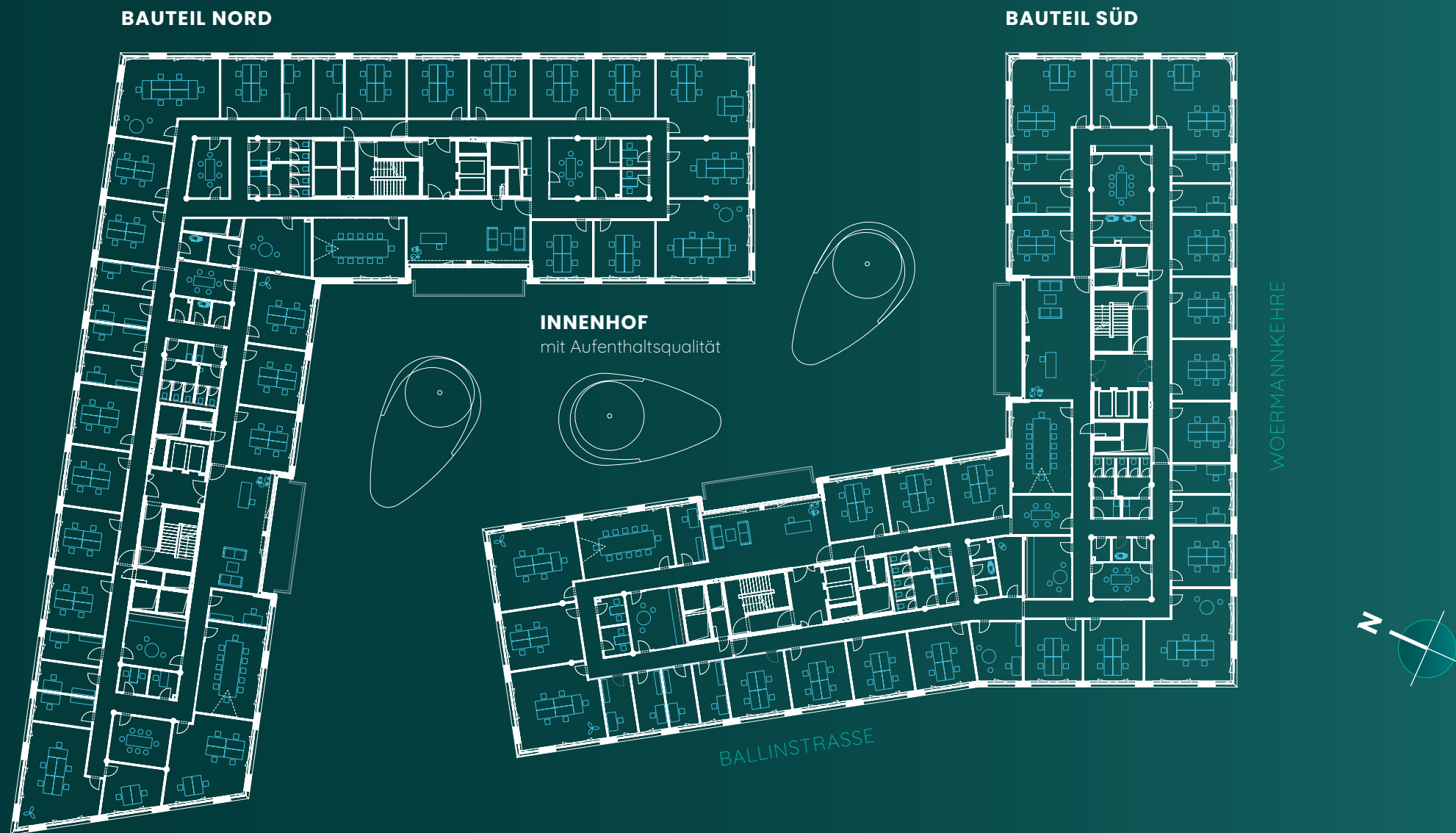


REGELGESCHOSS

OPEN SPACE

Luft zum Atmen: Integrierte Arbeitswelten finden hier ihren Platz und New-Work-Konzepte gehen auf. Gute Kommunikation, vernetztes Arbeiten stärken den Teamspirit und die

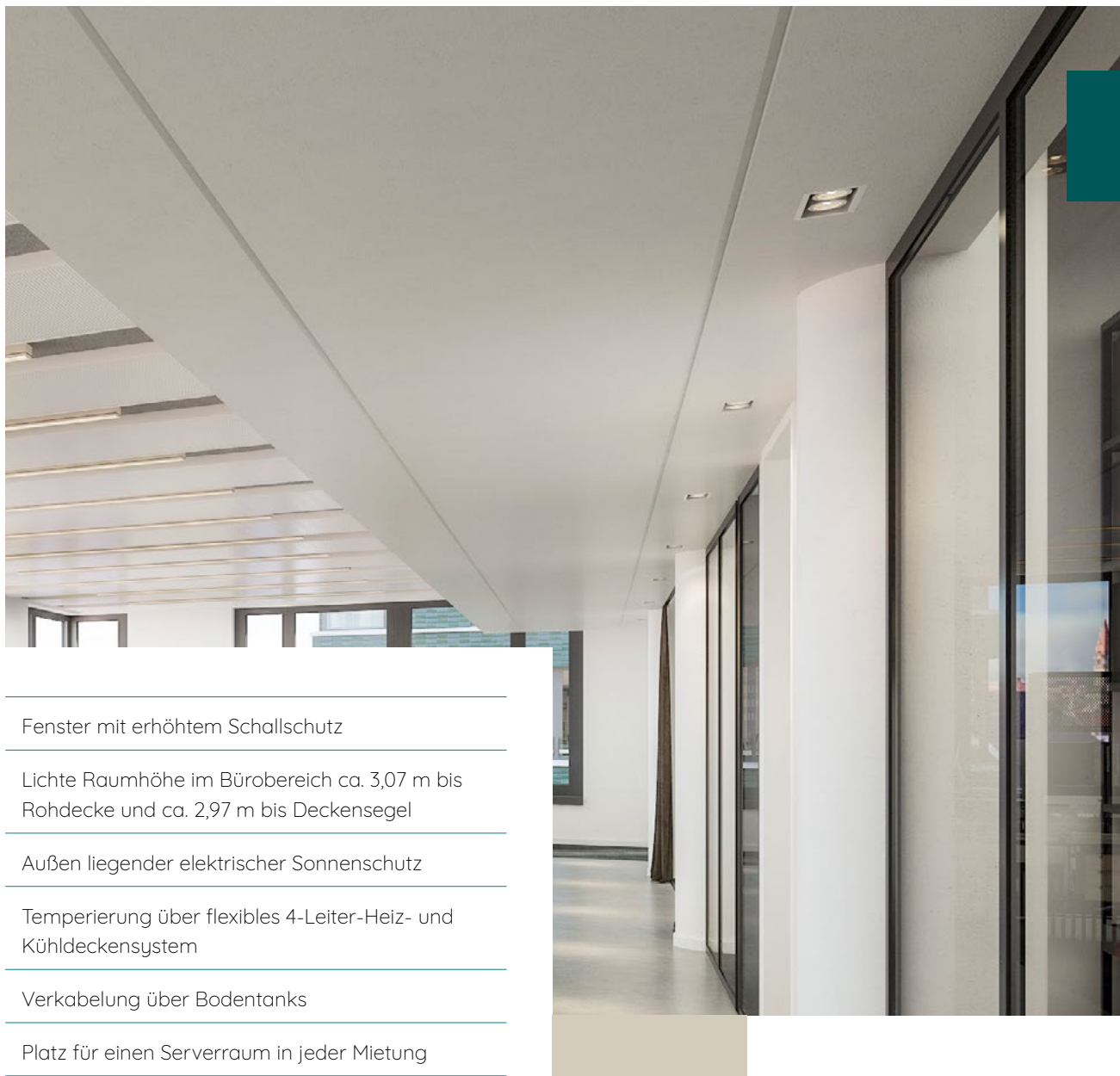
Freude am Job. Jede Etage lässt sich in bis zu vier etwa gleich große Einheiten unterteilen.



EINZELBÜROS

Think Tanks für mehr Konzentration: moderne Bürowelten für ungestörtes Arbeiten und eine persönliche Arbeitsatmo-

sphäre. Jedes Regelgeschoss bietet bei Maximalbelegung Raum für bis zu 170 moderne Arbeitsplätze.



DURCHDACHT BIS INS DETAIL

INK überzeugt nicht nur durch die flexiblen Büroflächen, sondern auch durch ihre Ausstattung und die durchdachte Planung der Gemeinschaftsflächen.

So werden Fenster mit erhöhtem Schallschutz installiert, um der nahen Autobahn Rechnung zu tragen. Die Fenster werden mit einem elektrischen Sonnenschutz ausgestattet, der zusätzlich zu einem Heiz- und Kühldeckensystem für die Temperierung der Bürobereiche sorgt. Anschluss an die Zukunft und das World Wide Web erfolgt über Bodentanks.

Der durchweg hohe Standard der Ausstattung wird um Einzelheiten ergänzt, die nicht nur die Leistung der Angestellten unterstützen, sondern auch die Unternehmen nach außen repräsentieren. Stelen an den Eingängen zu den Mietungen und andere Flächen zeigen die Mieter des Objektes und des jeweiligen Gebäudes an. Zusätzlich dienen Foyers im ersten Obergeschoss als Anlaufpunkt für Kunden und Dienstleister und auf den Etagen lassen sich im Bereich der Aufzüge Etagenempfange realisieren, die entsprechend der Corporate Identity der Mieter gestaltet werden können.

Fenster mit erhöhtem Schallschutz

Lichte Raumhöhe im Bürobereich ca. 3,07 m bis Rohdecke und ca. 2,97 m bis Deckensegel

Außen liegender elektrischer Sonnenschutz

Temperierung über flexibles 4-Leiter-Heiz- und Kühldeckensystem

Verkabelung über Bodentanks

Platz für einen Serverraum in jeder Mietung

Zahlreiche Möglichkeiten zur Darstellung der Mieter



GEWERBE

INTELLIGENT NEUKÖLLN

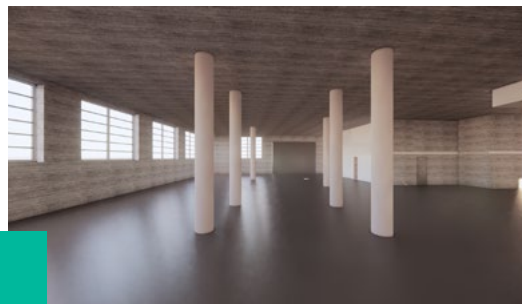
Vielseitige Gewerbeflächen

Als clevere Basis für die Büroflächen in den Obergeschossen des Gebäudeensembles entstehen im Sockel über die gesamte Grundfläche flexible Gewerbeflächen. Die Flächen sind sehr variabel – verschiedene Arten produzierendes Gewerbe, Forschungseinrichtungen, Life Sciences und andere Nutzer haben mit bis zu 5,2 meter Deckenhöhe ausreichend „Kopffreiheit“. Die Anlieferung der Gewerbeflächen erfolgt über ausreichend große Rolltore an der Ostseite des Ensembles.

Die Qualität und Ausstattung der Flächen, natürlich beleuchtet durch große Fensterflächen, machen auch die Erdgeschoss-Bereiche individuell für Unternehmen nutzbar und unterstreichen so einmal mehr das Potenzial, das INK seinen Mietern bietet.

LIFE-SCIENCES-READY

Neben der Deckenhöhe hat das Erdgeschoss die notwendige Traglast-, Strom- und Lüftungskapazität, um auch Nutzern der Life-Science- und Medizintechnik gerecht zu werden.



GEWERBEFLÄCHEN

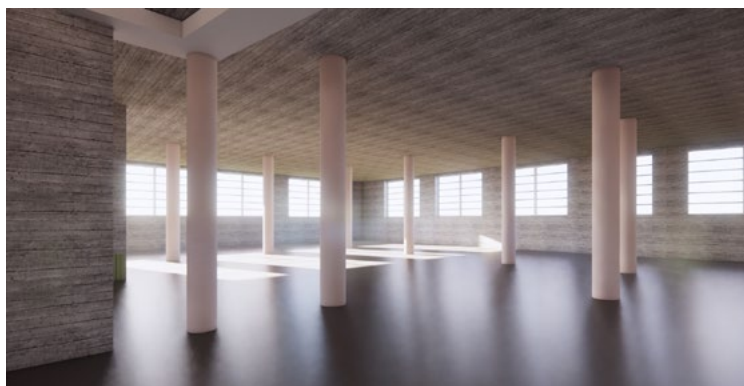
GEWERBEFLÄCHE GESAMT	CA. 5.100 M²
<small>(inkl. gemeinschaftliche Mietfläche von 87 m²)</small>	

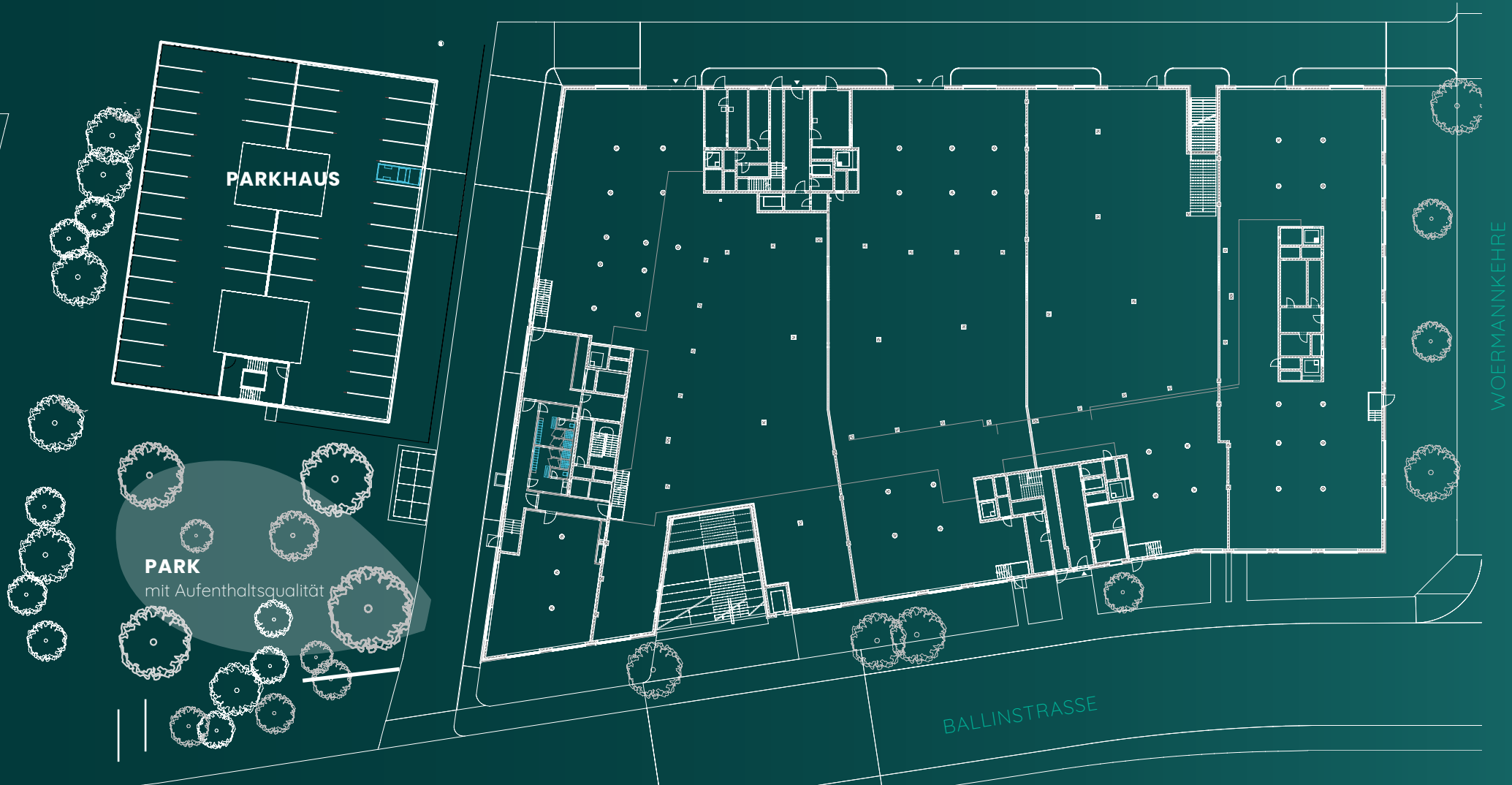
GEWERBEEINHEIT 1	1.722 M²
-------------------------	----------------------------

GEWERBEEINHEIT 2	1.250 M²
-------------------------	----------------------------

GEWERBEEINHEIT 3	1.076 M²
-------------------------	----------------------------

GEWERBEEINHEIT 4	963 M²
-------------------------	--------------------------





IT'S A TEAM BUILDING: PRODUKTION DER ZUKUNFT

Die Gewerbeflächen variieren in ihrem Flächenangebot, um unterschiedlichem Raumbedarf gerecht zu werden. Gleichzeitig bieten sie mit einer Deckenhöhe von mindestens 4 Metern in manchen Bereichen und bis zu über

5 Metern ausreichend „Kopffreiheit“ für große Maschinen oder Lagerflächen. Die Anlieferung der Gewerbeflächen erfolgt über die Ostseite des Ensembles.



Lichte Raumhöhe: 4,72 m – 5,23 m

Verkehrslasten: 10 kN/m²

Luftwechsel: ca. 2 Luftwechsel/Std. pro Gewerbe-
einheit vorgesehen, bei Bedarf erweiterbar

Heizung/Kühlung: Heizung = 21 °C, Kühlung = 26°C

Elektrische Leistung: 200 W/m²

Abfallentsorgung: ebenerdiger Zugang zu allen
Gewerbeflächen über Tore

Sonstiges: Notstromversorgung, Brandmelde-
anlage, Koaxial- oder LWL-/Glasfaser-Anschluss

**NEHMEN SIE JETZT KONTAKT AUF,
WIR BERATEN SIE GERNE!**

CMF
Capital

CMF Capital

Monbijouplatz 2, 0178 Berlin

+49 30 2887645-0

team@cmfcap.com

www.cmfcap.com

Architektur: RKW Architektur +, www.rkw.plus

Außenvisualisierungen: formtool

Layout: KÖNIGSPUNKT GmbH, koenigspunkt.de

Innenvisualisierungen: MADCAN GmbH, madcan.studio

Haftungsausschluss

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben und Sonderwünsche enthalten können. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots.