

# SABA-Office One

Büroflächen in Villingen-Schwenningen

neu modern innovativ



[www.tenbrinke.com](http://www.tenbrinke.com)

[www.sabaquartier.com](http://www.sabaquartier.com)

# Contact Us



## Projektentwicklung Ten Brinke

Nina Tschierschke  
Charles-Lindbergh-Str. 7  
71034 Böblingen

Telefon: 07031 2090613  
E-Mail: [ntschierschke@tenbrinke.com](mailto:ntschierschke@tenbrinke.com)

# Inhalt

Contact Us

2

Wer sind wir

4

Unsere Niederlassung in Böblingen

5

Villingen-Schwenningen

6



Flächen

14

Grundrisse

16

SABA-Areal

7

Neues SABA-Quartier

8

Projektvorstellung

12



## Wer sind wir

Mehr als 120 Jahre fachkundiges Bauen machen Ten Brinke zu einem erfahrenen und zuverlässigen Partner für Ihr persönliches Bauprojekt.

Unser primäres Ziel ist es, Ihren persönlichen Ansprüchen und Bedürfnissen im höchsten Maße gerecht zu werden sowie eine reibungslose Abwicklung aller notwendigen Bauprozesse sicherzustellen.

Ten Brinke plant und realisiert individuelle Wohnprojekte sowohl in den Niederlanden und Spanien als auch in ganz Deutschland, wie Nordrhein-Westfalen, dem Rhein-Main-Gebiet, Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und Berlin. Unsere Auswahl an Wohnungen und Häusern ist breit gefächert und reicht von familienfreundlichen Eigenheimen, bzw. Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu seniorengerechten und barrierefreien Pflegewohnobjekten. Aus Wohnräumen entstehen Wohnräume!

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen, wir zahlen dieses mit einer fachgerechten Umsetzung der Projektideen zurück. Wir begleiten Sie während des gesamten Prozessverlaufs bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Ten Brinke entwickelt und plant das SABA-Areal gemeinsam mit der Richter Immobiliengruppe. Für die Neuentwicklung des Areals wurde die Richter- Ten Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH gegründet.

Die Richter-Immobilien Gruppe mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im Immobilienbereich, ist bereits seit vielen Jahren in Villingen-Schwenningen tätig.



# Unsere Niederlassung in Böblingen



Wir entwickeln und betreuen Immobilienprojekte in ganz Baden-Württemberg für unterschiedlichste Nutzungen vom ersten Entwurf bis zur schlüsselfertigen Übergabe inkl. den dazugehörigen Erschließungs- und Parkplatzanlagen. Hierfür verfügen wir über hochqualifizierte Fachleute für die Vertragsgestaltung, die Entwicklung und Erarbeitung der Bauplanung, die Kalkulation, die Vermietung, die Projektbegleitung während der Bauphase und die Aufbereitung für den Verkauf.

Zu unserem breit gefächerten Leistungsspektrum zählen die Gebiete Wohnungsbau, Büro- und Gewerbebauten, Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Logistikzentren, Fachmarktzentren, Einkaufszentren, Bau- und Supermärkte sowie mischgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser.

Zusammen mit unseren Kunden entwickeln wir partnerschaftlich passend zugeschnittene Projekte und begleiten Sie während der kompletten Bauphase.

Wir legen großen Wert auf die Kooperation mit lokalen Projektpartnern und arbeiten bevorzugt mit Nachunternehmern aus der Region zusammen.

Dank der Einbindung in ein international führendes Unternehmen haben wir jederzeit die Möglichkeit, bei Bedarf auf Konzernstrukturen zurückzugreifen. Der Rückhalt in der Ten Brinke Gruppe sichert die Qualität und Zuverlässigkeit bei der Realisierung von Immobilienprojekten. Jederzeit können wir auf langjähriges und kompetentes Fachwissen unserer Kolleginnen und Kollegen sowie unseren guten Geschäftspartnern zurückgreifen. Das ermöglicht uns verkürzte Arbeitsprozesse und ein schnelles, genaues und zielorientiertes Arbeiten.

Gemeinsam mit unseren Kunden lassen wir aus Ideen Bauprojekte entstehen.



# Villingen-Schwenningen

Die Stadt Villingen-Schwenningen ist mit rund 86.000 Einwohnern ein Oberzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und stellt damit die größte Stadt des Landkreises dar. Gelegen im Südwesten Baden-Württembergs befindet sich Villingen-Schwenningen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bodensee eingebettet in das Drei-Länder-Eck Deutschland, Frankreich sowie der Schweiz.

Villingen-Schwenningen liegt im Zentrum der Innovationsachse Stuttgart-Zürich. Eine große Anzahl an namhaften Unternehmen haben sich hier bereits angesiedelt. Neben zahlreichen Hightech-Unternehmen bildet der Sektor Automotive den Branchenschwerpunkt der Stadt.

Der gesamte Schwarzwald-Baar-Kreis sowie die Stadt Villingen-Schwenningen gelten als renommierter Forschungsstandort. Namhafte Hochschulen, Universitäten und Akademien sind in Villingen-Schwenningen und der Umgebung ansässig, wodurch ein großes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften für Unternehmen besteht.

Die Stadt ist über die Autobahn A81 Stuttgart-Bodensee und per Zug über die Schwarzwaldbahn und die Gäubahn verkehrsmäßig gut angebunden.



Luftbild



Fußgängerzone/Altstadt



# SABA-Areal

Das am westlichen Stadtrand von Villingen gelegene SABA-Areal kann auf eine lange Historie zurückblicken.

Die Firma SABA (Schwarzwälder Apparate-Bau-Anstalt), die sich nach dem ersten Weltkrieg auf dem Areal angesiedelt hatte, ist heute für die Herstellung von Unterhaltungselektronik bekannt. Das Unternehmen brachte mit der Rundfunkgeräteherstellung Erfindungsreichtum und Fortschritt in die Region im Schwarzwald und zählte Mitte des 20. Jahrhunderts zu den bedeutendsten Arbeitgebern in der Region.

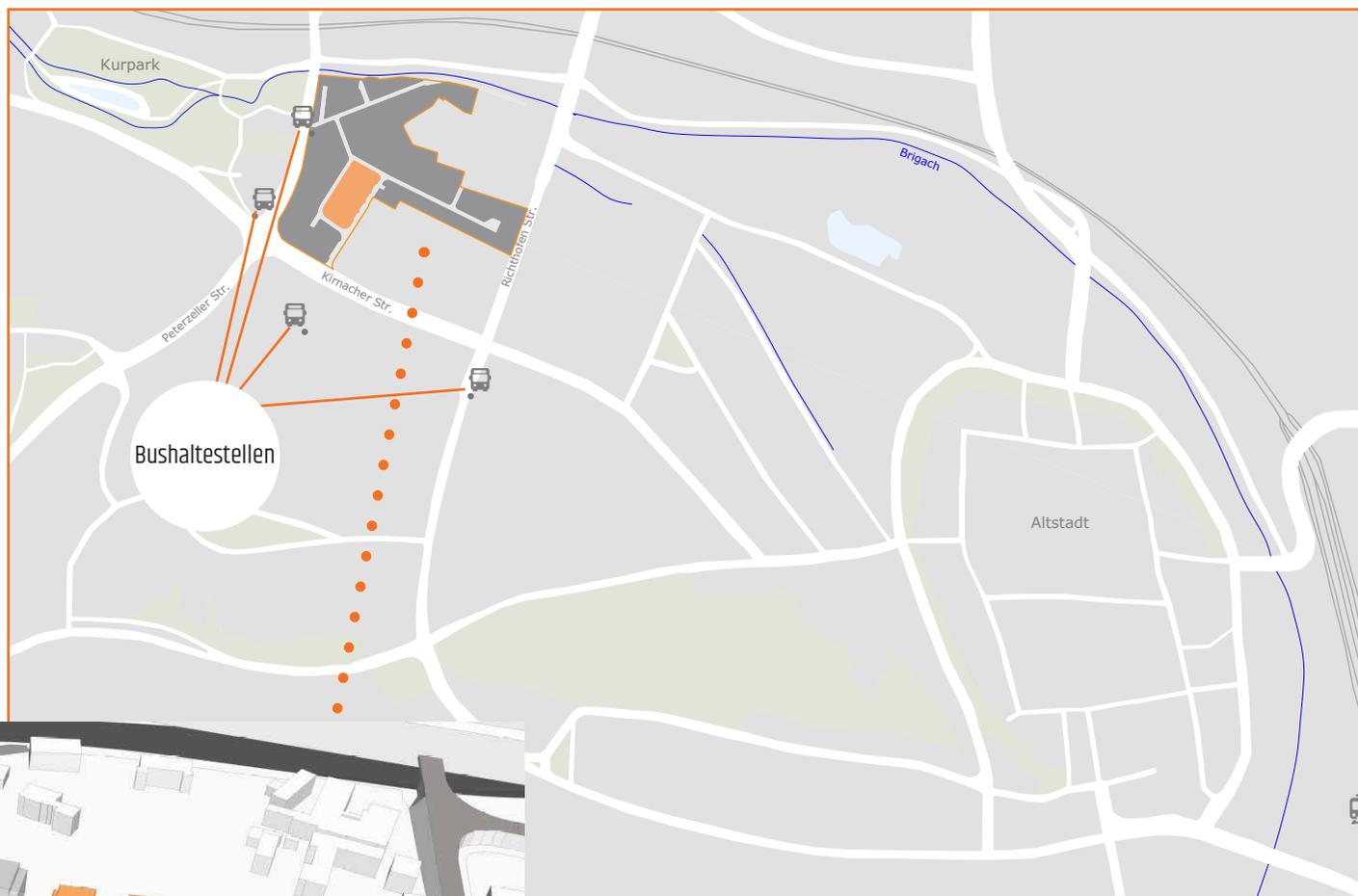
Die Produkte der Firma SABA waren sehr angesehen und zeichneten sich durch eine hohe Qualität und Zuverlässigkeit aus. Heute werden die Geräte der SABA-Werke von Kennern weiterhin sehr geschätzt und genießen Kultstatus.



Im Zuge der Neuentwicklung des Quartiers wird das ehemalige SABA-Areal zu neuem Leben erweckt. Auf dem 6,3 ha großen Gelände realisiert die Richter-Ten Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH ein gemischt genutztes Quartier, in dem Wohnen und Gewerbe miteinander in Einklang gebracht werden.

Durch das innovative Konzept wird die Historie des ehemaligen SABA-Werkes gewahrt und mit moderner Architektur vereint. Der Charme des Gebietes wird erhalten und ein lebenswertes Quartier geschaffen, welches eine Verbindung zwischen Tradition und Fortschritt verspricht.

# Hier entsteht das neue SABA-Quartier



-  Im Bau bzw. in Kürze im Bau
-  Bürogebäude
-  Geplante Gebäude
-  Bestehende Gebäude



Neben hochmodernen Bürogebäuden entsteht auf dem SABA-Areal neuer attraktiver Wohnraum. So werden nicht nur innovative Räume für die Arbeitswelt geschaffen, sondern auch ein neues Zuhause für Familien, Paare und Singles. Durch die Kombination von Wohnen, Leben und Arbeiten entsteht ein lebendiges Quartier mit einer hohen Lebensqualität und einer attraktiven Arbeitsumgebung.





# Ihr neuer Arbeitsplatz

Objekt	SABA-Office One
Adresse	Paula-Straub-Straße Villingen-Schwenningen
Geschosse	EG bis 3. OG
Mietfläche Gesamt	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Teilmietflächen	teilbar ab ca. 200 m <sup>2</sup> bis zu ca. 1.300 m <sup>2</sup> auf einer Ebene
Vsl. Baubeginn	Q2/2022
Vsl. Bezugstermin	ab Q4/2023



Im SABA-Office One erwarten Sie moderne und flexible Büroflächen, welche das Zentrum des neuen SABA-Areals bilden. Die einzelnen Mietflächen können individuell miteinander kombiniert werden, wodurch sich zahlreiche Bürokonzepte realisieren lassen.

Die lichtdurchfluteten Räume entsprechen der heutigen modernen Arbeitswelt und schaffen die Grundlage für ein harmonisches Miteinander und eine produktive Arbeitsatmosphäre. Die repräsentativen Bürogebäude zeichnen sich durch eine hohe Qualität und moderne Ausstattung aus. Die gesamten Flächen verfügen über ein durchgehendes Hohlbodensystem, wodurch sich die Verkabelung flexibel gestalten lässt. Stellplätze befinden sich sowohl in der Tiefgarage als auch im Innenhof. In der Mittagspause laden die großzügigen Dachterrassen zum Verweilen ein.

## Gebäude B

### Büroeinheiten

11 Einheiten

### Büromietfläche

ca. 3.600 m<sup>2</sup>

### Teilbar ab

ca. 260 m<sup>2</sup>

### Tiefgarage

61 Stellplätze

## Gebäude A

### Büroeinheiten

11 Einheiten

### Büromietfläche

ca. 2.900 m<sup>2</sup>

### Teilbar ab

ca. 200 m<sup>2</sup>

### Außenstellplätze

48 Stellplätze

**Voraussichtliche Fertigstellung**

Q4/2023

**Green Building**

DGNB-Gold

**SABA-Quartier**

Geschichte von Villingen-Schwenningen

# Flächen Gebäude A

Mieteinheit	Geschoss	Exklusive Mietfläche MFG-1	Gemeinschaftliche Mietfläche MFG-2		Gesamtmietfläche MFG
		Bürofläche	Allgemeinflächen	Dachterrasse	
A EG 01	EG	170,15 m <sup>2</sup>	28,06 m <sup>2</sup>	-	198,21 m <sup>2</sup>
A EG 02	EG	223,66 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	280,01 m <sup>2</sup>
A EG 03	EG	180,08 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	236,43 m <sup>2</sup>
A 1. OG 04	1. OG	170,15 m <sup>2</sup>	28,06 m <sup>2</sup>	-	198,21 m <sup>2</sup>
A 1. OG 05	1. OG	303,29 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	359,64 m <sup>2</sup>
A 1. OG 06	1. OG	180,08 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	236,43 m <sup>2</sup>
A 2. OG 07	2. OG	170,15 m <sup>2</sup>	28,06 m <sup>2</sup>	-	198,21 m <sup>2</sup>
A 2. OG 08	2. OG	303,29 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	359,64 m <sup>2</sup>
A 2. OG 09	2. OG	180,08 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	236,43 m <sup>2</sup>
A 3. OG 10	3. OG	170,15 m <sup>2</sup>	28,06 m <sup>2</sup>	-	198,21 m <sup>2</sup>
A 3. OG 11	3. OG	303,29 m <sup>2</sup>	28,60 m <sup>2</sup>	27,75 m <sup>2</sup>	359,64 m <sup>2</sup>

# Flächen Gebäude B

Mieteinheit	Geschoss	Exklusive Mietfläche MFG-1	Gemeinschaftliche Mietfläche MFG-2		Gesamtmietfläche MFG
		Bürofläche	Allgemeinflächen	Dachterrasse	
B EG 01	EG	230,85 m <sup>2</sup>	28,62 m <sup>2</sup>	-	259,47 m <sup>2</sup>
B EG 02	EG	295,92 m <sup>2</sup>	28,62 m <sup>2</sup>	-	324,54 m <sup>2</sup>
B EG 03	EG	262,16 m <sup>2</sup>	33,02 m <sup>2</sup>	41,58 m <sup>2</sup>	336,76 m <sup>2</sup>
B EG 04	EG	256,61 m <sup>2</sup>	33,02 m <sup>2</sup>	41,58 m <sup>2</sup>	331,21 m <sup>2</sup>
B 1. OG 05	1. OG	309,53 m <sup>2</sup>	28,62 m <sup>2</sup>	-	338,15 m <sup>2</sup>
B 1. OG 06	1. OG	295,92 m <sup>2</sup>	28,62 m <sup>2</sup>	-	324,54 m <sup>2</sup>
B 1. OG 07	1. OG	262,16 m <sup>2</sup>	33,02 m <sup>2</sup>	41,58 m <sup>2</sup>	336,76 m <sup>2</sup>
B 1. OG 08	1. OG	248,55 m <sup>2</sup>	33,02 m <sup>2</sup>	41,58 m <sup>2</sup>	323,15 m <sup>2</sup>
B 2. OG 09	2. OG	309,53 m <sup>2</sup>	28,62 m <sup>2</sup>	-	338,15 m <sup>2</sup>
B 2. OG 10	2. OG	247,11 m <sup>2</sup> + 96,36 m <sup>2</sup> DT	28,62 m <sup>2</sup>	-	372,09 m <sup>2</sup>
B 2. OG 11	2. OG	248,55 m <sup>2</sup>	33,02 m <sup>2</sup>	41,58 m <sup>2</sup>	323,15 m <sup>2</sup>

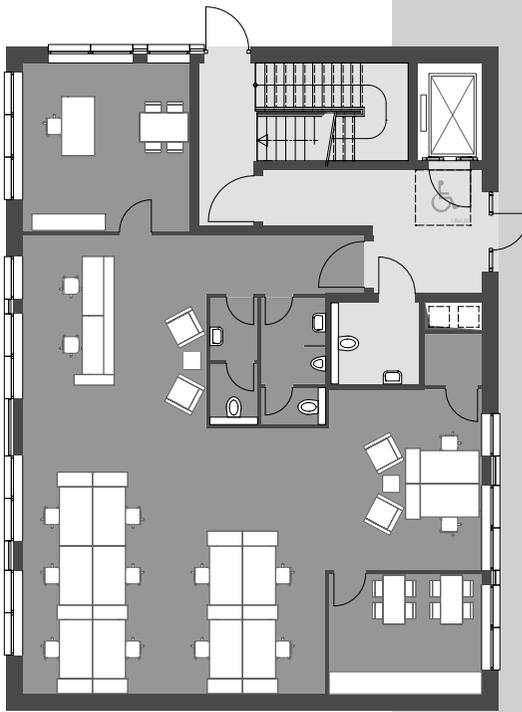
## EG Gebäude A



Lageplan

**MFG-1**  
170 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
198 m<sup>2</sup>

**A EG 01**



**MFG-1**  
224 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
280 m<sup>2</sup>

**A EG 02**



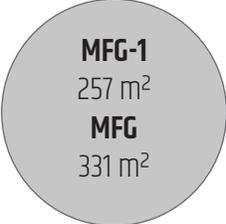
**MFG-1**  
180 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
236 m<sup>2</sup>

**A EG 03**

**EG Gebäude B**



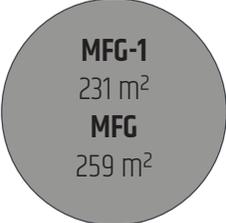
Lageplan



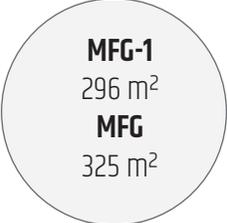
**B EG 04**



**B EG 03**



**B EG 01**



**B EG 02**

## 1. OG Gebäude A



Lageplan

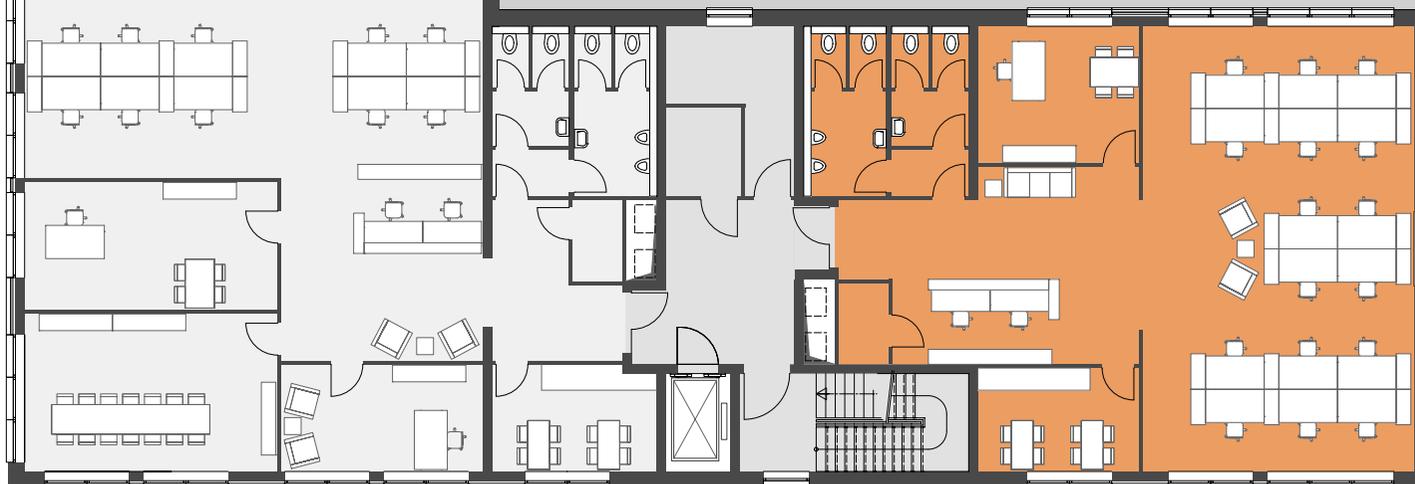
**MFG-1**  
170 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
198 m<sup>2</sup>

**A 1.0G 04**



**MFG-1**  
303 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
360 m<sup>2</sup>

**A 1.0G 05**



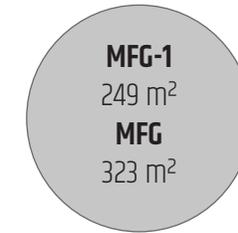
**MFG-1**  
180 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
236 m<sup>2</sup>

**A 1.0G 06**

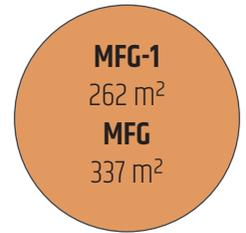
## 1. OG Gebäude B



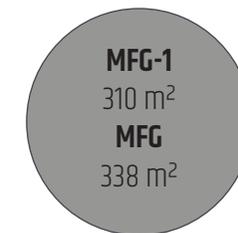
Lageplan



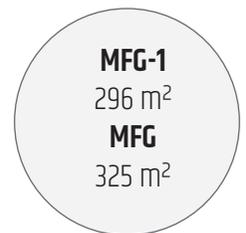
**B 1.0G 08**



**B 1.0G 07**



**B 1.0G 05**



**B 1.0G 06**

## 2. OG Gebäude A



Lageplan

**MFG-1**  
170 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
198 m<sup>2</sup>

**A 2.OG 07**



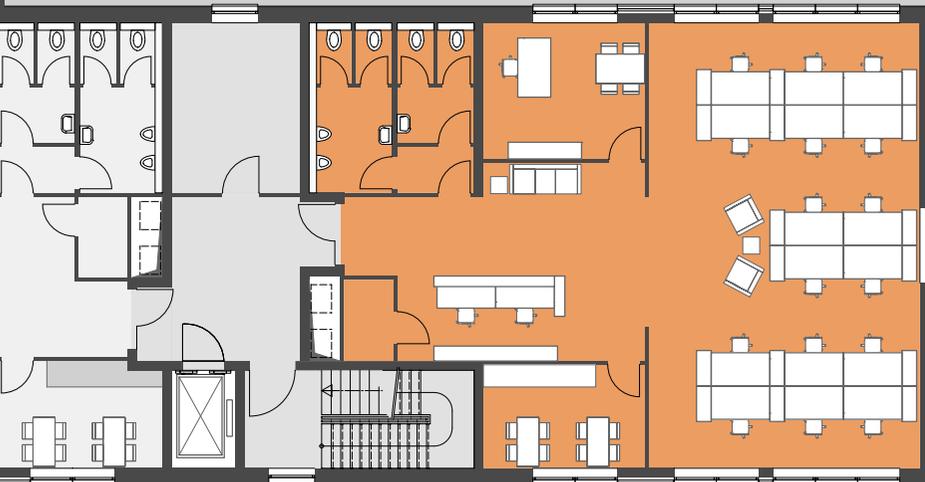
**MFG-1**  
303 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
360 m<sup>2</sup>

**A 2.OG 08**



**MFG-1**  
180 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
236 m<sup>2</sup>

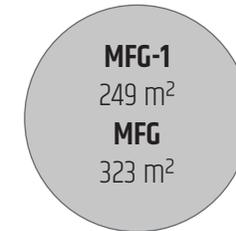
**A 2.OG 09**



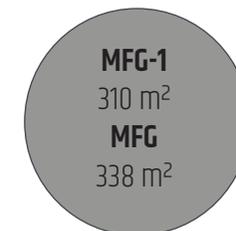
## 2. OG Gebäude B



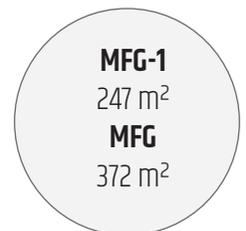
Lageplan



B 2.OG 11



B 2.OG 09



B 2.OG 10



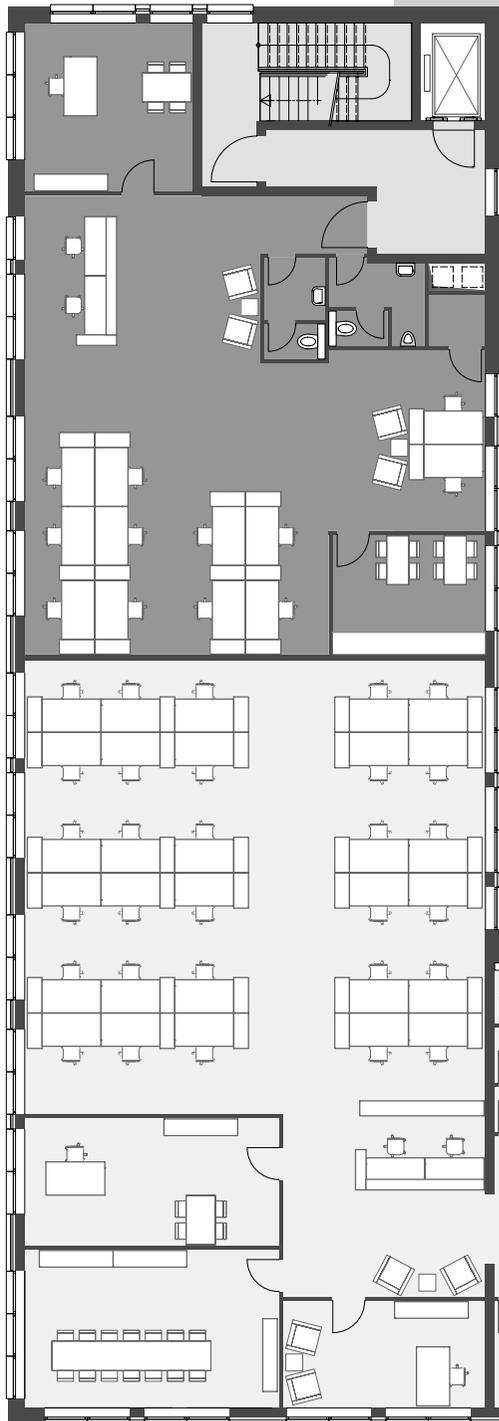
### 3. OG Gebäude A



Lageplan

**MFG-1**  
170 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
198 m<sup>2</sup>

**A 3.OG 10**



**MFG-1**  
303 m<sup>2</sup>  
**MFG**  
360 m<sup>2</sup>

**A 3.OG 11**



**Dachterasse**  
allg.

**Haftungshinweis:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Broschüre gemachten Angaben übernehmen wir keine Haftung. Auslassungen, Änderungen und Ergänzungen sind vorbehalten.

Bildrechte: Quellen: Ten Brinke, Shutterstock

# SABA-Office One

Büroflächen in Villingen-Schwenningen



[www.sabaquartier.com](http://www.sabaquartier.com)

[www.tenbrinke.com](http://www.tenbrinke.com)