



MOTION

BUSINESS ON THE MOVE



11 RUE DE BITBOURG
LUXEMBOURG HAMM

AG REAL ESTATE



EDITORIAL

„Mit MOTION entwickelt AG Real Estate ein Gebäude, das seinen Nutzern hochwertige und flexible Büros im Campus-Stil bietet. Dieses neue Projekt zielt darauf ab, die hohen Zertifizierungsstandards von BREEAM und WELL Building Standard™ zu erfüllen und seinen Nutzern ein hohes Maß an Wohlbefinden in einem nachhaltigen Gebäude zu garantieren. Besonderes Augenmerk wurde auf die angebotenen Dienstleistungen und die Außenbereiche gelegt, darunter großzügige Loggien, begrünte Terrassen und vier angenehme Innenhöfe, die die Campus-Einheiten voneinander trennen. Mit diesem Projekt bieten wir dem Immobilienmarkt ein außergewöhnliches Objekt, das die von den meisten unserer Kunden gewünschten Umwelt- und Flexibilitätskriterien erfüllt und gleichzeitig ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Luxemburg-Stadt bietet.“

BILLY RIOU - Development Manager



ZUSAMMENFASSUNG

8

EINLEITUNG

10
MOTION, business
on the move

12

LAGE

14
Die lage macht den
unterschied

16
Ein zukünftiger zielort

18
Ein vernetztes und modulares
gebäude

20

DIE EINHEITEN

22
Energy in MOTION

24
Nachhaltige gestaltung

26
Setting things in MOTION

30
Ein arbeitsplatz ist mehr als
nur ein ort zum arbeiten

32
Nature consists in MOTION

34

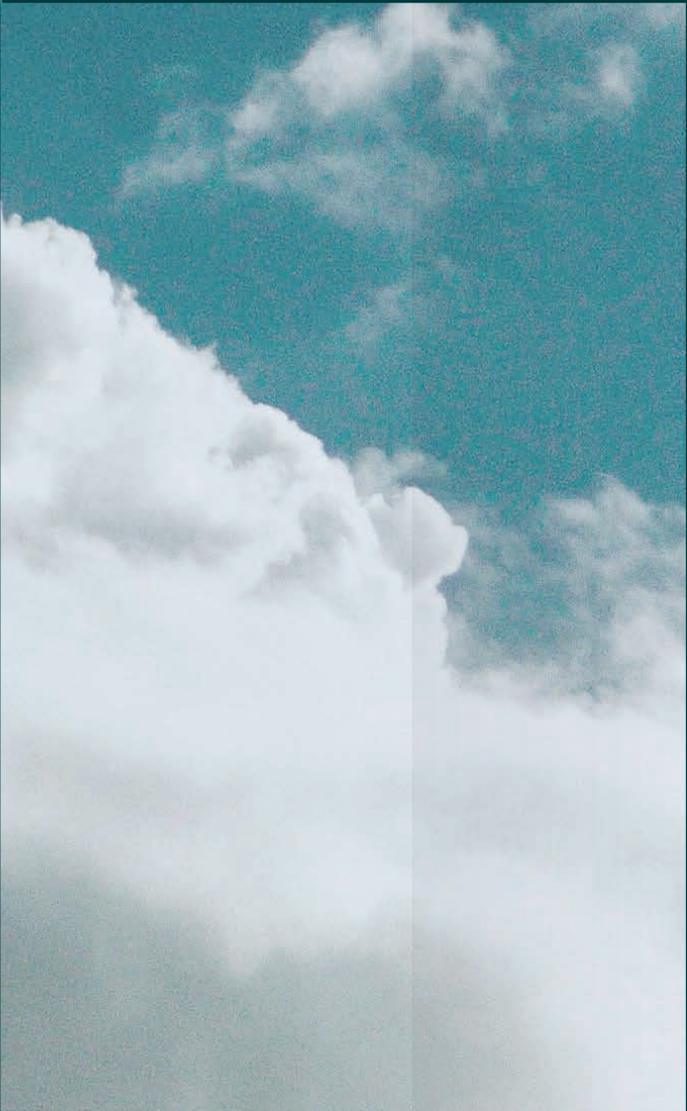
TECHNIK

36
Flächentabelle

38
Grundrisse

40
Technische datein





01 EINLEITUNG

MOTION, BUSINESS ON THE MOVE

über
1,000 m²
AUSSENFLÄCHE

ZUKUNFTSSICHER

20,000 m²
GESAMTBÜROFLÄCHE

FLEXIBLE
GRUNDRISSE

WELLBEING
AT WORK

5
SEPARATE
EINGÄNGE

CAMPUS



BREEAM[®]
EXCELLENT

5
VERNETZTE
EINHEITEN





02 LAGE

DIE LAGE MACHT DEN UNTERSCHIED

Der aufstrebende Stadtteil Hamm bietet eine attraktive Lage in der Nähe des Stadtzentrums, der wichtigsten Autobahnen und des internationalen Flughafens. Die Hauptstädte und Finanzzentren Europas sind ebenso leicht zu erreichen wie die Nachbarländer Frankreich, Deutschland und Belgien.

In Gehweite zum renovierten Bahnhof Cents-Hamm und mit leichtem Zugang zur Autobahn A1 und dem nahe gelegenen Radweg PC1, der Hamm über die Alzette mit Luxemburg-Stadt verbindet, entspricht MOTION eindeutig den heutigen Anforderungen an multimodale Mobilitätsoptionen.

VON LUXEMBURG-STADT AUS:

 18 min  9 min  9 min

AUS DEN NACHBARLÄNDERN:

FRANKREICH **BELGIEN** **DEUTSCHLAND**

 20 km  30 km  30 km

Aus Paris:

 1h

Aus Brüssel:

 2h30

Aus Berlin:

 1h30

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

 Bahn  Tramway  Autobahn



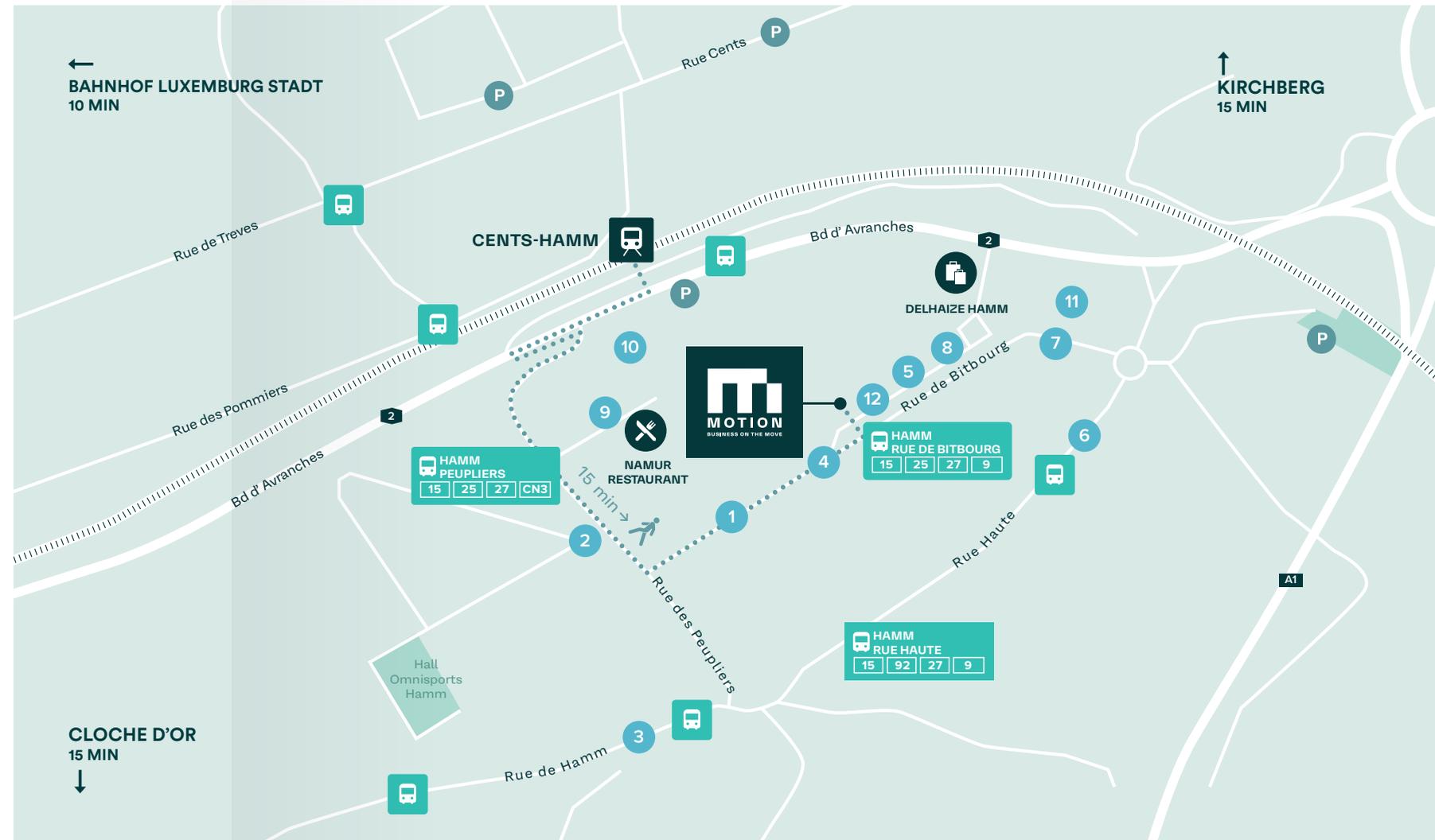

15 MINUTEN MIT DEM BUS VOM FLUGHAFEN ENTFERNT

EIN ZUKÜNFTIGER ZIELORT

Hamm, einst Standort einer florierenden Textilindustrie, wird aktuell mit einem gemischten Dienstleistungsangebot neu belebt, das u. a. Büros, Restaurants, ein Einkaufszentrum, eine Kinderkrippe und ein Fitnessstudio umfasst.

Das breite Spektrum an Unternehmen und Institutionen, die sich bereits für Hamm entschieden haben, bietet zahlreiche Möglichkeiten, einen florierenden und spannenden Standort zu schaffen, der von Synergien und kollektiver Intelligenz angetrieben wird.

Während das Luxemburger Stadtzentrum und sein kulturelles Angebot in Reichweite bleiben, bieten Spazierwege und Trimm-dich-Pfade in der Nähe von MOTION während der Mittagspause oder nach einem anstrengenden Tag im Büro, eine gesunde Auszeit in der Natur.



-  Die Linie 15 garantiert einen direkten Zugang zum Stadtzentrum in 15 Minuten
-  15 Minuten Fußweg vom Bahnhof CENTS-HAMM
-  Wenige Minuten vom zukünftigen Einkaufszentrum und dem DELHAIZE HAMM entfernt
-  Mehrere Parkmöglichkeiten

UNTERNEHMEN IN DER NÄHE

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Telkea Group 2 AC Investment SA 3 St Georges International School Luxembourg | <ul style="list-style-type: none"> 4 Arendt Services SA 5 Ministerium für Familie, Integration und Großregion 6 Zoll- und Verbrauchsteuerverwaltung 7 Nationale Gesundheitsdirektion Audiophonologischer Dienst | <ul style="list-style-type: none"> 8 ADEM (Agentur für Beschäftigungsentwicklung) 9 Großherzogliche Polizei 10 Siemens 11 Apex 12 Grant Thornton |
|--|---|---|

EIN VERNETZTES UND MODULARES GEBÄUDE





03
DIE EINHEITEN



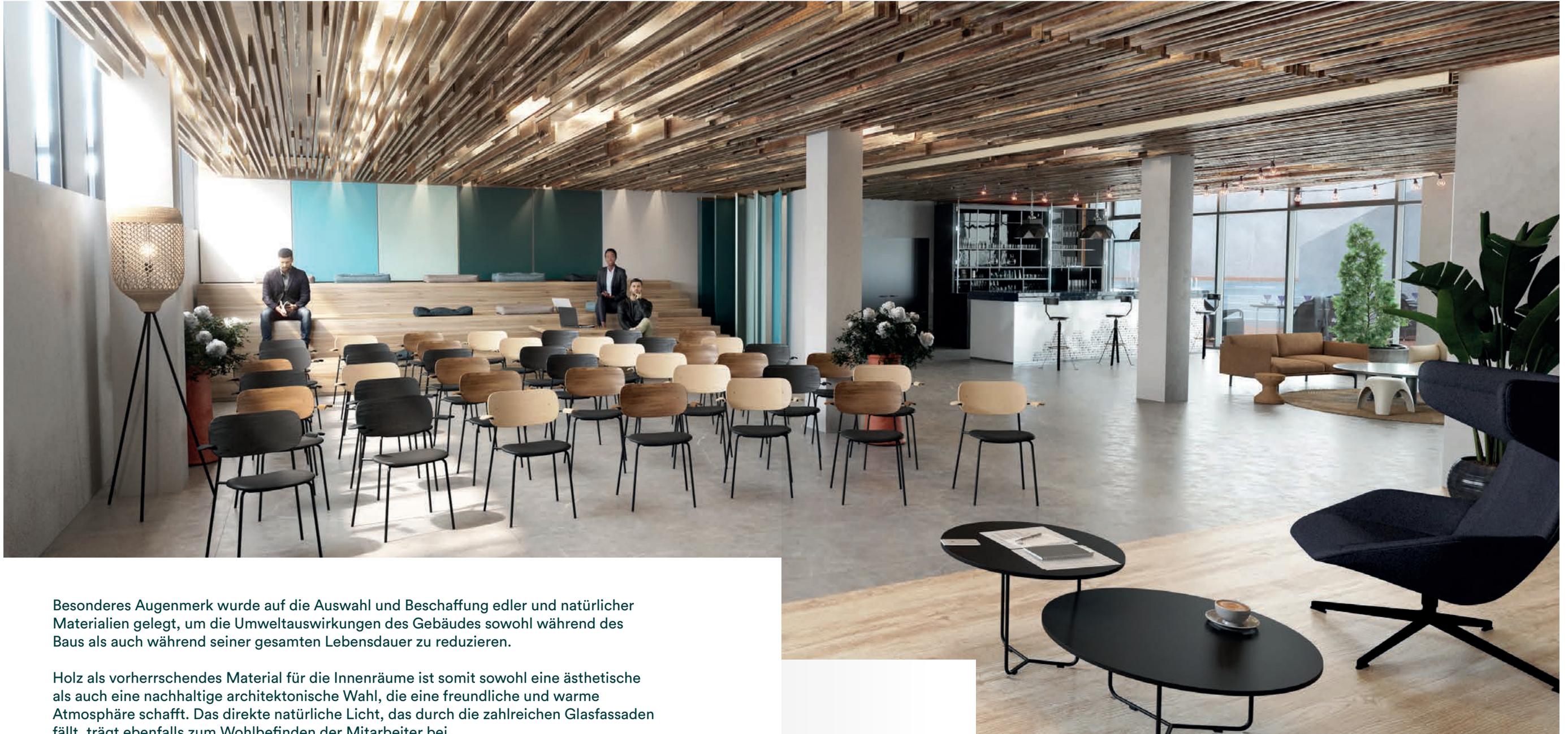
ENERGY IN MOTION

MOTION ist als offenes und geräumiges Ensemble aus fünf verschiedenen, miteinander verbundenen Einheiten konzipiert.

Sie bieten jeweils große und flexible Grundrisse, die sich leicht an unterschiedliche Unternehmensanforderungen anpassen lassen. Sie sind durch begrünte Innenhöfe voneinander getrennt und verfügen alle über einen eigenen, Eingang, der zu einer großzügigen Glaslobby führt und den Unternehmen eine einzigartige Identität auf dem Campus bietet.

„Der Grundriss und die architektonische Gestaltung des Projekts bieten dank der großzügigen Glasfassaden hochwertige, lichtdurchflutete Arbeitsräume. Ab dem dritten Stockwerk offenbart die Architektur die 5 Haupteinheiten in einer bewussten Designentscheidung, die auf einer intuitiven Lesart des Campus mit seinen verschiedenen Einheiten beruht und gleichzeitig kompakte, rationale Räume und Oberflächen bietet. Das Design vermittelt ein helles, offenes und geräumiges Gefühl.“

NACHHALTIGE GESTALTUNG



Besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl und Beschaffung edler und natürlicher Materialien gelegt, um die Umweltauswirkungen des Gebäudes sowohl während des Baus als auch während seiner gesamten Lebensdauer zu reduzieren.

Holz als vorherrschendes Material für die Innenräume ist somit sowohl eine ästhetische als auch eine nachhaltige architektonische Wahl, die eine freundliche und warme Atmosphäre schafft. Das direkte natürliche Licht, das durch die zahlreichen Glasfassaden fällt, trägt ebenfalls zum Wohlbefinden der Mitarbeiter bei.

SETTING THINGS IN MOTION

Wachstum, flexibles Arbeiten, Gesundheits- und Sicherheitsanforderungen... Unternehmen werden regelmäßig mit veränderten Anforderungen an den Büroraum konfrontiert. Ob Großraum-, Trenn- oder Gemeinschaftsbüros, MOTION wurde mit Blick auf die neuen Arbeitsformen konzipiert und bietet Unternehmen eine unvergleichliche Flexibilität. Die fünf Einheiten mit einer Fläche von 3.000 bis 4.000 m² sind vollständig teilbar und können die Anforderungen einer Vielzahl von Unternehmensgründungen erfüllen und den Austausch von Ideen, Kompetenzen und Ressourcen in Gang setzen.

**3.000 BIS
4.000 m²**
Grundrisse

20.000 m²
gesamtbürofläche

**TAGESLICHT
IN 100%**
der Geschossflächen

Platz für insgesamt
1855
Arbeitskräfte





EIN ARBEITSPLATZ IST MEHR ALS NUR EIN ORT ZUM ARBEITEN

Wohlbefinden am Arbeitsplatz bedeutet mehr Kreativität, höhere Produktivität und bessere Zusammenarbeit.

Der Arbeitsplatz von heute muss eine Quelle des Wohlbefindens sein, die Kreativität anregen, die Produktivität steigern und die Zusammenarbeit fördern. MOTION reagiert auf diese Bedürfnisse, indem es Dienstleistungen anbietet, die seinen Nutzern helfen, Beruf und Privatleben besser zu vereinbaren.



MEHRZWECK-
KONFERENZRÄUME



117

PARKPLÄTZE
FÜR PKW



EINRICHTUNGEN FÜR
EIN RESTAURANT IM
ERDGESCHOSS

96 m²

FÜR FAHRRADPARK-
PLÄTZE



FITNESSBEREICH
MIT SPINDEN UND
UMKLEIDERÄUMEN

NATURE CONSISTS IN MOTION

Die Außenbereiche sind ein wesentlicher Bestandteil des MOTION-Designs. Jedes Stockwerk verfügt über begehbare Terrassen oder Loggien, die eine natürliche Erweiterung der Arbeitsbereiche im Inneren darstellen. Die fünf Einheiten von MOTION sind durch großzügige und helle, begrünte Innenhöfe getrennt, die zu informellen Treffen und anderen Veranstaltungen einladen. Sie bringen den Menschen die Natur näher und sorgen für einen Perspektivwechsel und frische Luft. Jeder hat eine eigene Identität, die von einem der vier Elemente (Wasser, Erde, Luft und Feuer) inspiriert ist und ist mit einheimischer Vegetation und Obstbäumen bepflanzt, die an das lokale Klima angepasst sind. Der kopfsteingepflasterte Weg, der sich über den gesamten Campus erstreckt und die Innenhöfe miteinander verbindet, lädt zu Begegnungen und Entspannung ein.

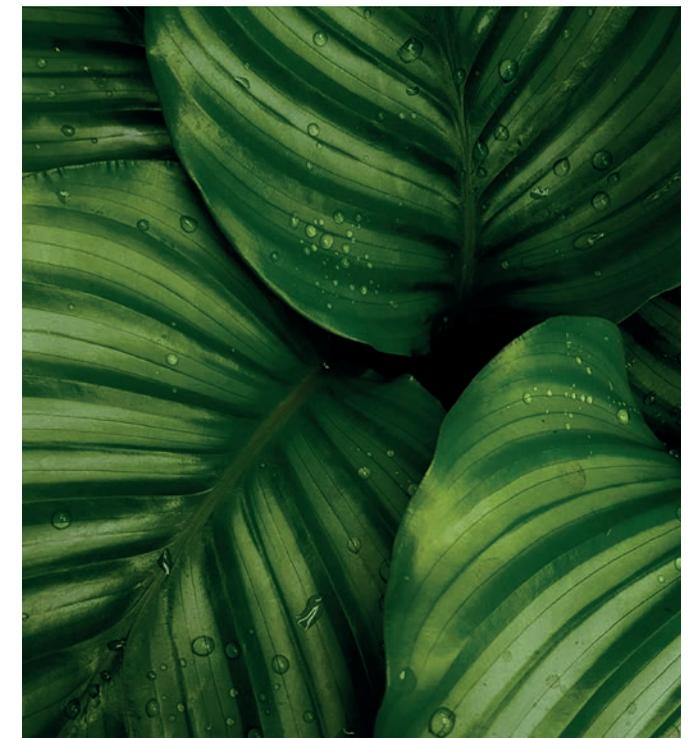
1.000 m²
begehbare
Terrassen
und Loggien

4
INNENHÖFE
mit insgesamt
2.050 m²

GEZIELTE ZERTIFIZIERUNGEN:



BREEAM[®]
EXCELLENT





04
TECHNIK

FLÄCHENTABELLE

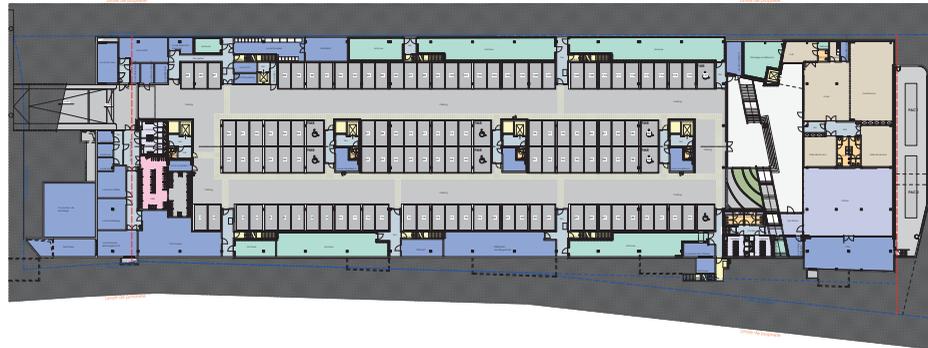
FLOORS	M1		M2	
	FA	EXTERIOR	FA	EXTERIOR
+4	345	70	345	70
+3	736	34	782	39
+2	929	44	1 133	73
+1	958	42	1 176	28
GF	734	90	626	-
TOTAL	3 702	280	4 062	210
WORKFORCE	625 p		337 p	

FLOORS	M3		M4		M5	
	FA	EXTERIOR	FA	EXTERIOR	FA	EXTERIOR
+4	345	70	345	70	323	70
+3	771	33	801	33	818	34
+2	985	44	897	46	908	52
+1	999	15	928	15	922	40
GF	643	-	660	-	676	-
TOTAL	3 743	162	3 631	164	3 647	196
WORKFORCE	303 p		294 p		296 p	

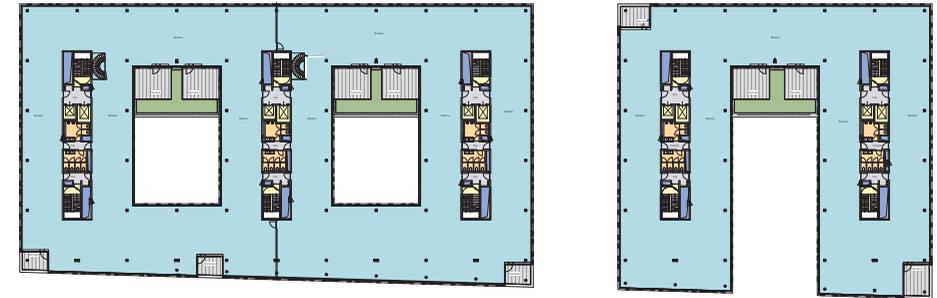
GRUNDRISSSE

- Keine
- Büro
- Umlauf
- Vertikaler Umlauf
- Sitzung - Konferenz
- Lager
- Fitness
- Parken
- Cloakroom
- Fahrräder
- Sanitäranlagen
- Technische Anlagen
- Provisions for a restaurant
- Terrassen

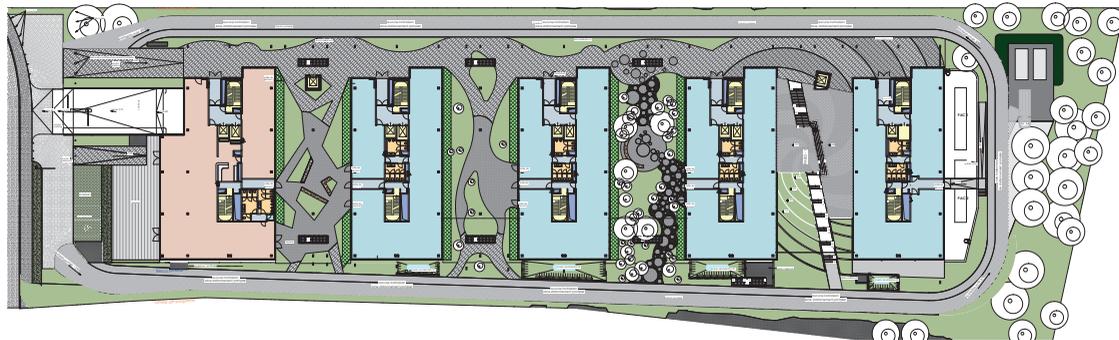
-1



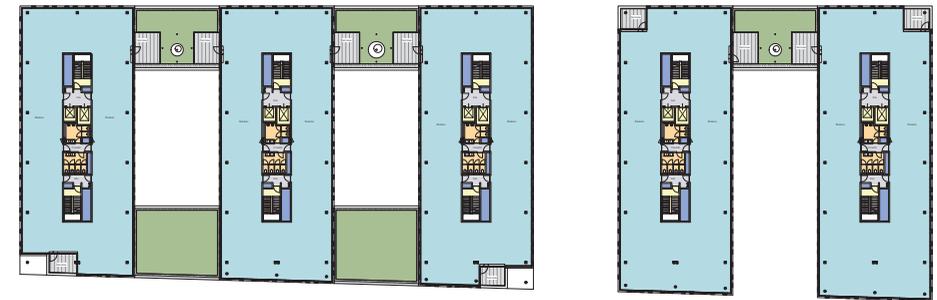
+2



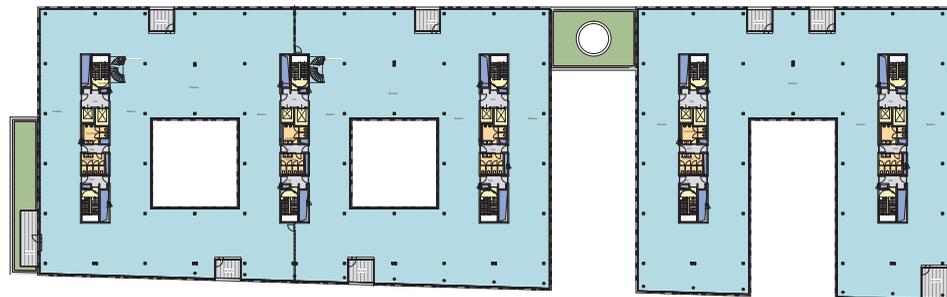
GF



+3



+1



+4



TECHNISCHE DATEIN

FASSADE

- Glasflächen - einzelne Aluminium-Fensterrahmen, teilweise mit zu öffnenden Fenstern
- Undurchsichtige Teile - vorgefertigte Holzpaneele mit Wärmedämmung oder Mauerwerk oder vorgefertigte Paneele (innen Holz / außen Metallverkleidung)
- Fenster mit elektrisch betriebenen Jalousien

HEIZUNG, LÜFTUNG UND KLIMATISIERUNG

- Luftaufbereitung durch Lüftungsgeräte mit variablem Luftstrom
- Heizung und Klimatisierung durch zwei Wärmepumpen (WP) mit einer Nennleistung von 1.250 kW

ELEKTRIZITÄT

- Photovoltaik-Paneele

PARKEN

- 117 Stellplätze im 1. UG
- 18 Ladestationen für Elektroautos im UG
- 11-kW-Anschlüsse, über ein selbstregulierendes Managementsystem

ARCHITEKTUR

- 5-stöckiges Gebäude
- 5 verschiedene Einheiten (von einer 280 m² großen Einheit bis zu Einheiten mit einem beliebigen Vielfachen davon)
- Begrünte sichtbare Dächer
- Zahlreiche zugängliche Terrassen und Loggien
- Einstellbar im Raster von 135 cm (Großraum, Einzelbüros...)
- Umkehrbahre Warm-/Kalt-Zwischendecken

UMWELT

- Anwesenheitsmelder und Geräte zur Steuerung der Beleuchtungsstärke
- Einsatz von LED-Leuchten
- Perfekte Anbindung an verschiedene Mobilitätsinfrastrukturen



BREEAM
EXCELLENT

SONSTIGES

- Archivraum im UG
- Das Gebäude ist mit einem Zugangskontrollsystem für die folgenden Türen ausgestattet:
 - Haupteingänge (Parkhauseinfahrt, Hauptlobbys);
 - Zugang vom Parkhaus zu den Treppen/Aufzügen;
 - Veranlagung für Bürotüren (gemietete Räume).
- Zugang zu jedem Eingang über eine überdachte Fußgängerpassage

Aufzüge:

Pro Einheit: 1 Aufzug (1. UG bis 4. OG)
Kabinentiefe 210 cm.

1 Aufzug (EG bis 4. OG)

1 Konferenzaufzug (1. UG bis EG)

1 Parkhausaufzug (1. UG bis EG)

KONTAKTE

CBRE

12C, Impasse Drosbach
L-1882 Luxembourg

Tel: +352 26 26 12
officelux@cbre.com

AG REAL ESTATE

EDIMO S.A.

35, Avenue John F. Kennedy
L - 1855 Luxembourg

Tel: +352 28 55 24 50
Fax: +352 28 55 24 90

info@agrealstate.eu
billy.riou@agrealstate.eu



