BLAUE INSEL e.G.

Individuell gestaltbare Gewerbeeinheiten im Neubau am Südkreuz zu vermieten

English summary, Individually customizable commercial units in a new building at Südkreuz

Description

The ground floor of a six-story building located at the recently developed Schöneberger Linse district has been transformed into approximately 600 m² of flexible commercial space that can be customized according to individual preferences. All units are designed to be wheelchair and barrier-free accessible.

The high ceiling of around 5m allows for individual designs. In the south wing, an area of 240 m² is still available which can be divided into 100 and 140 m² and rented separately. The space is suitable for setting up an office, shop, a social/cultural institution or a café. It includes a mezzanine floor, which is accessible via staircase directly from the corresponding area on the ground floor. The south wing can be rented as a whole or separated into variable sizes. A cellar room of approximately 52 m² is also available.

→ Floorplans: page 5

→ more pictures: page 9

Location

The property is located in Tempelhof-Schöneberg, between Südkreuz S-Bahn station and EUREF campus, facing the future triangular square "Charlotte-Wolff-Platz" (Gotenstraße/Ella-Barowsky-Straße). As part of the new urban development, adjacent streets are being developed to become more pedestrian-friendly. The popular residential quarter "Rote Insel" is in walking distance north of Gotenstraße.

Blaue Insel eG

The project is developed by the cooperative Blaue Insel, a housing cooperative with 50 apartments, including thirteen rent-controlled apartments run by social service providers.

The building is ready for occupancy since 2024. Commercial tenants can carry out their individual interior fittings free of rent (as agreed upon in an individual contract).

Rental price

The rent is open to negotiation for proposals that align with our interests as both residents and cooperative owners. We are seeking to establish a productive and collaborative relationship with our potential neighbors, and we value a vibrant community. Please don't hesitate to contact us if you need further information about the property, including an exposé and detailed plans. We look forward to hearing from you.

Objektbeschreibung

Wir haben 2018 die Blaue Insel Genossenschaft gegründet, um auf dem Gelände der Schöneberger Linse in der Gotenstrase 46 „unser Haus" zu bauen. Das Haus hat 50 Wohnungen, 13 davon sind an soziale Trager vergeben. Die anderen Wohnungen werden von Mitgliedern der selbstverwalteten Genossenschaft bewohnt

Im Erdgeschoss des sechsstockigen Hauses befinden sich rund 600 m² flexibel teilbare Gewerbeflachen, die vielfaltig miteinander verbunden und individuell ausgebaut werden können. Alle Einheiten sind barrierefrei zugänglich und nehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner:innen unseres Hauses sowie das gesamte Quartier der Schöneberger Linse ein.

Auf dem Grundstück, welches wir gemeinsam mit der Stiftung Trias und den Hannoverschen Kassen Ende 2019 vom Land Berlin erworben haben, wurde 2021 angefangen zu bauen. Das Haus wurde 2024 bezogen. Der Südflügel mit 330 m² Gesamtflache (ca. 240 m² sind noch verfügbar) enthält ein attraktives halboffenes Mezzaningeschoss von 40 m². Die Räume eignen sich besonders für Büroflachen, Einzelhandel, eine Praxis, einen Co-Working Space oder ein Café. Während sich eine Vermietung als Ganzes besonders anbietet, ist auch eine Teilung der Fläche in 100 m² und 140 m² möglich, die separat angemietet werden können.

Ein ca. 87 m² Kellerraum steht zur Verfügung.

→ Grundrisse ab Seite 5

→ mehr Fotos ab Seite 9

Gewerbefläche 1
ca. 144m², RH 4,90m

Gewerbefläche 3b+c
ca. 240m², RH 5,60m

Gewerbefläche 3b+c
ca. 240m², RH 5,60m

Gewerbefläche 3c Detail: Mezzazin
ca. 40m², RH 2,50m

Gewerbefläche 3b+c
ca. 240m², RH 5,60m

Straßenansicht Dreiecksplatz, nördlicher Teil

Standort:
Gotenstraße 46, 10829 Berlin

Die Schöneberger Linse ist das zur Zeit attraktivste Entwicklungsgebiet im Zentrum Berlins. Neben mehreren großflächigen Büroneubauten sind vor allem Wohnungen geplant. Viele davon sind bereits fertiggestellt. Eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen u.a. von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sozialen Einrichtungen und Genossenschaften wie wir sorgen für ein vielfältige Bewohnerschaft.

Kernstück des Quartiers ist die Ella-Barowsky- Straße (ehemaliger Tempelhofer Weg). Sie soll zu einer fußgängerfreundlichen Allee umgebaut werden. Unser Gebäude befindet sich direkt am zukünftigen Charlotte-Wolff-Platz. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der bestehende Kiez der Roten Insel, der Campus des europäische Energieforums EUREF, der Cheruskerpark und der Stadtpark Schöneberger Südgelände.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der ICE-Bahnhof Südkreuz. Mit einem Anschluss an den Berliner S-Bahn-Ring und einem Busbahnhof ist er eine der wichtigsten Drehscheiben für den Fern- und Nahverkehr in Berlin. Als Einkaufsbahnhof sorgt er für regelmäßige Laufkundschaft in der Umgebung.

Am fußläufig zu erreichenden S-Bahnhof Schöneberg hält außerdem die S-Bahnlinie S1. Das nahe gelegene Kreuz Schöneberg bietet einen schnellen Zugang zum Berliner Autobahnnetz, das nicht zuletzt eine Anbindung an den Flughafen Berlin Brandenburg in weniger als 20 Minuten ermöglicht.

Ausstattung

Das Erdgeschoss ist mit einer Geschosshöhe von ca. 4,90 – 5,60 m als erhöhtes Sockelgeschoss geplant. Im Bereich des Mezzaningeschlosses ist die Deckenhöher geringer.

Wir bieten einen Rohbau mit Betondecke ohne Innenausbau und ohne Ausstattung.

Bodentiefe Fenster und verglaste Türen sind bereits eingesetzt. Die Kosten für Fußbodenbelag, Heizkörper und ggf. innenliegende Wände müssen vom Mieter übernommen werden. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Unser Bauvorhaben erfolgt in nachhaltiger und ökologischer Bauweise. Wir planen eine Energieversorgung durch Nah- und Fernwärme in Kraft-Wärme-Kopplung (fossiler Brennstoff + Strommix), Einhaltung des Energiestandards KfW40, eine Dachbegrünung und Regenwasserversickerung, Außenwände aus nachwachsenden Rohstoffen in Holzständerbauweise, Ausbau durch dauerhafte, langlebige Baustoffe und eine ressourcensparende Bauweise. Wir würden uns über gleichgesinnte Gewerbetreibende freuen und sind an einem langfristigen, partnerschaftlichen Mietverhältnis interessiert.

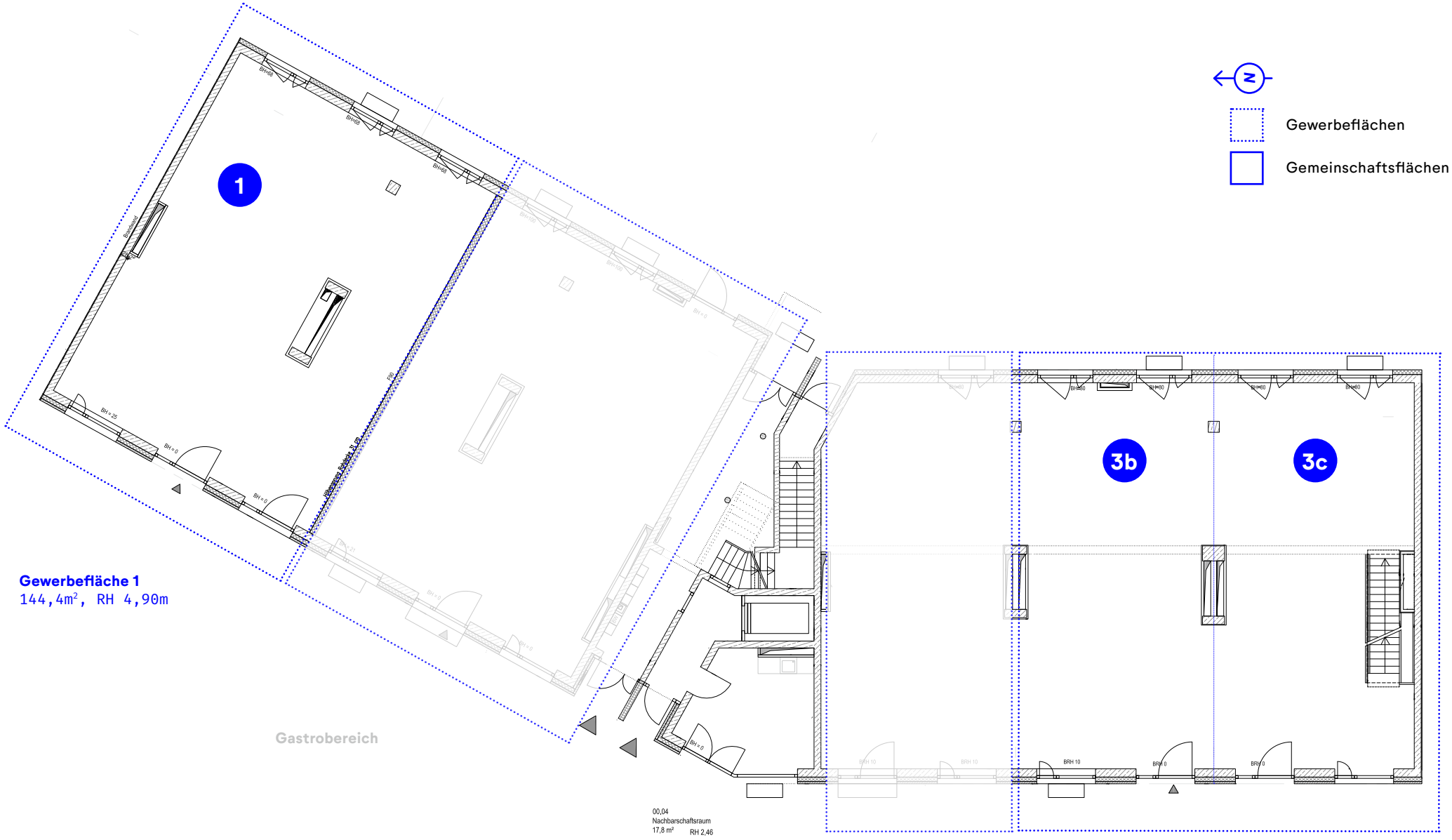
Nähere Informationen zu der Gewerbemiete erläutern wir gerne in einem gemeinsamen Gespräch.

Wir weisen darauf hin, dass wir zur Umsatzsteuer optieren. Dies bedeutet eine höhere Mietbelastung für umsatzsteuerbefreite Gewerbe (bspw. Arztpraxen).

Ansicht Straßenseite

Ansicht Innenhofseite

Gewerbeeinheiten, Expose, Stand 11.2024, Seite 5

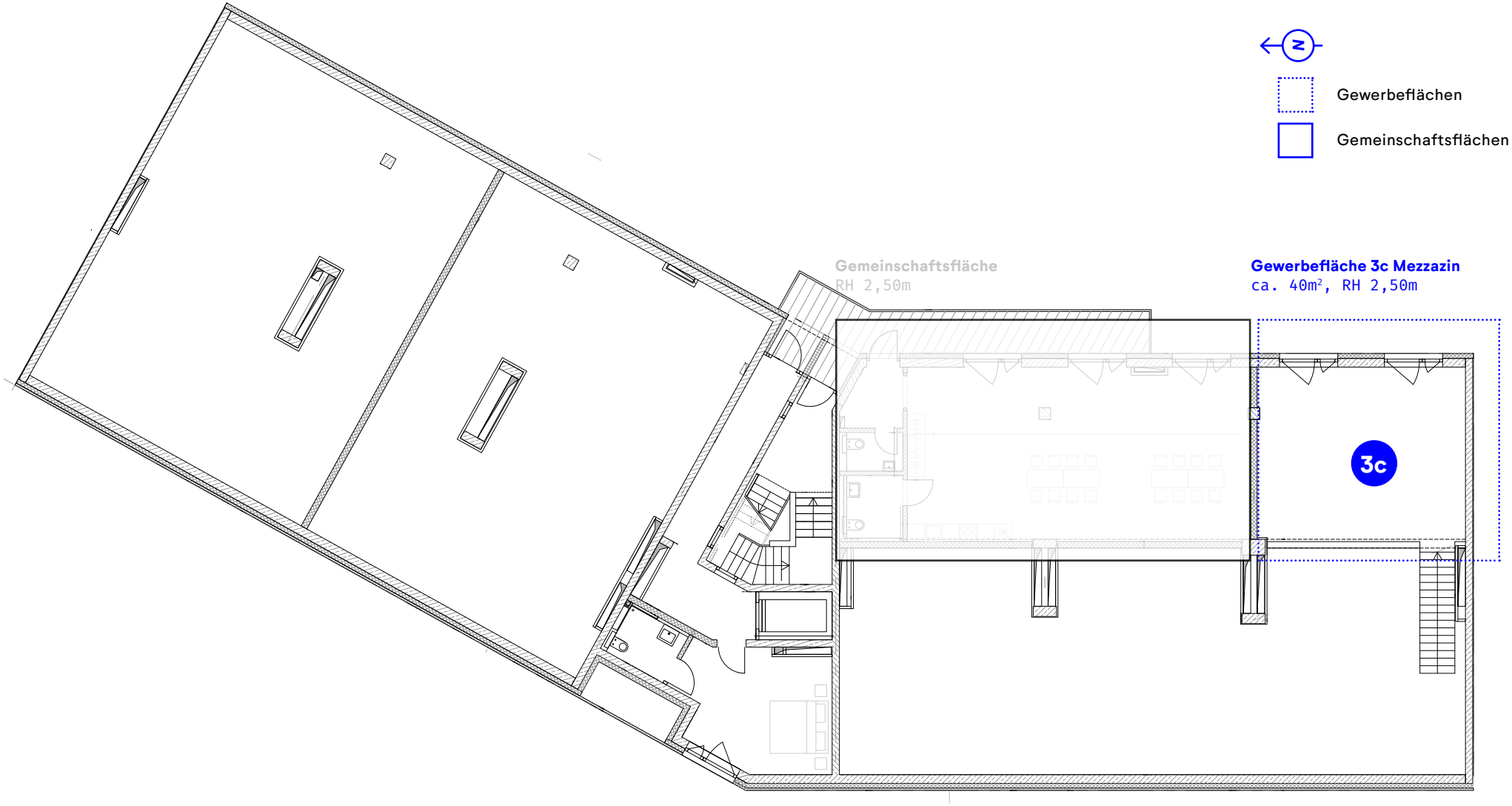


Gewerbefläche 1
144,4m², RH 4,90m

Gewerbefläche 3b+c
gesamt mit MZ: ca. 240m²,RH 5,60m

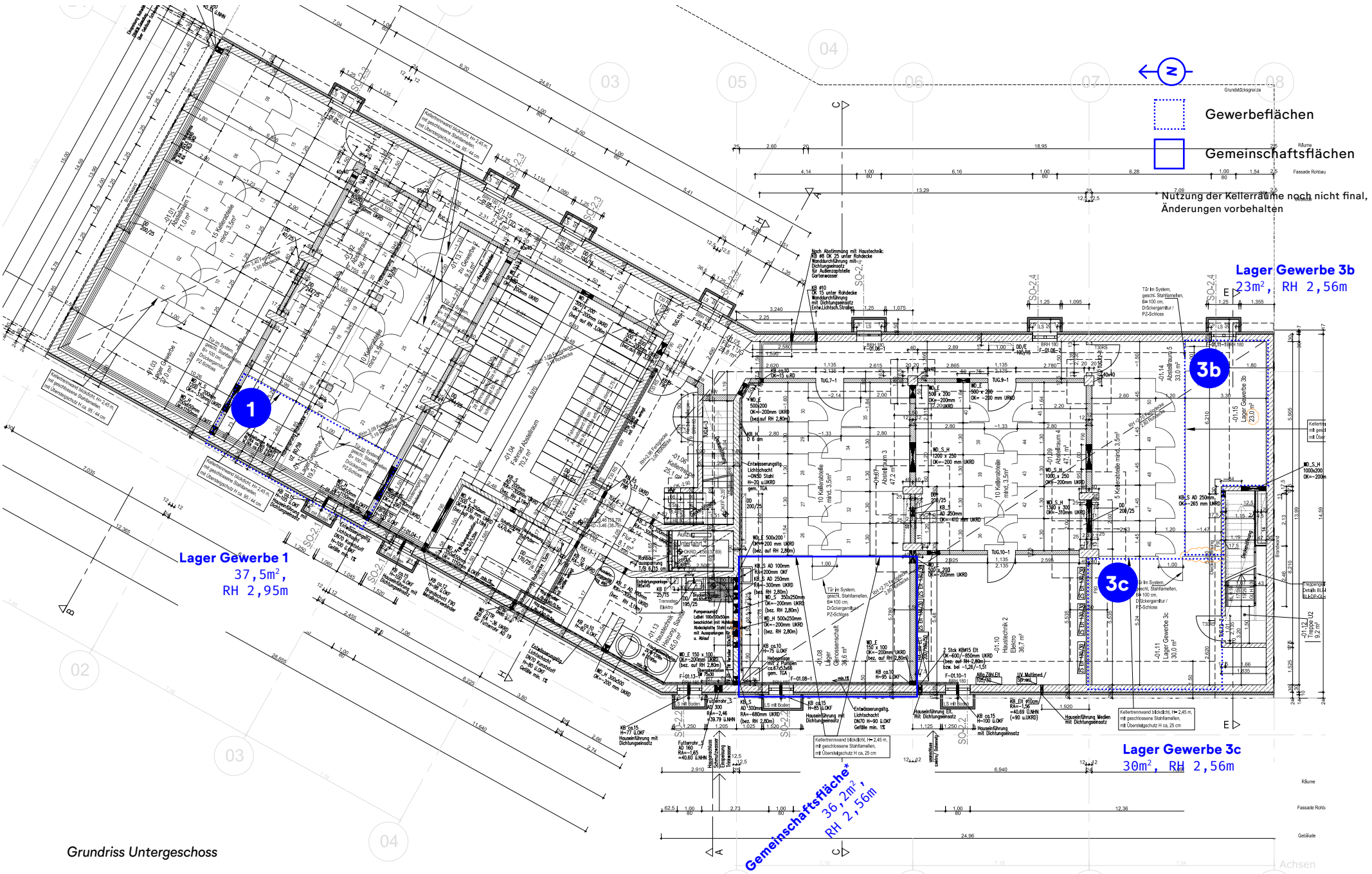
Grundriss Erdgeschoss

Gewerbeeinheiten, Expose, Stand 11.2024, Seite 6



Grundriss Mezzaningeschoss

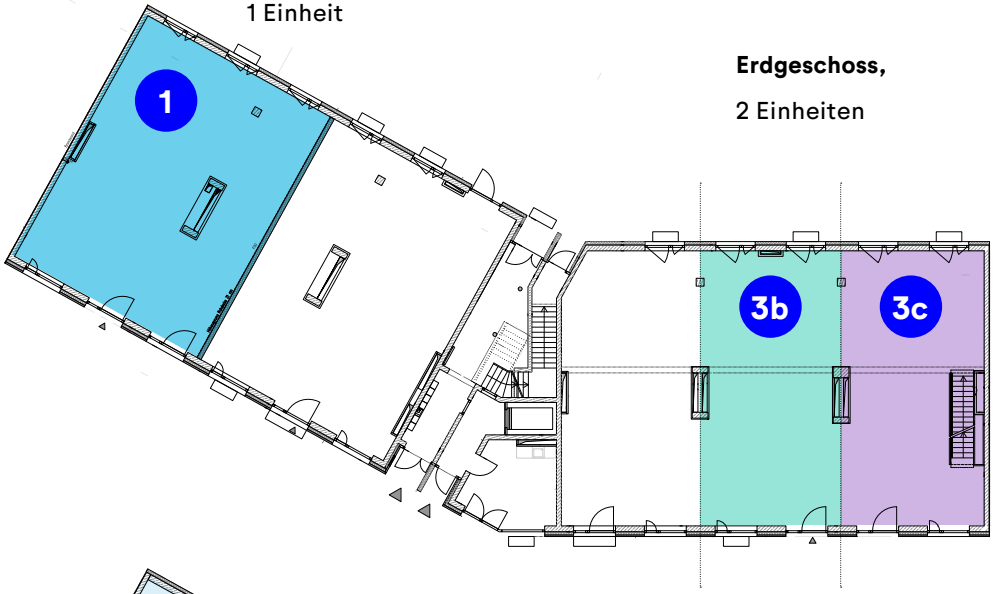
Gewerbeeinheiten, Expose, Stand 11.2024, Seite 7



Grundriss Untergeschoss

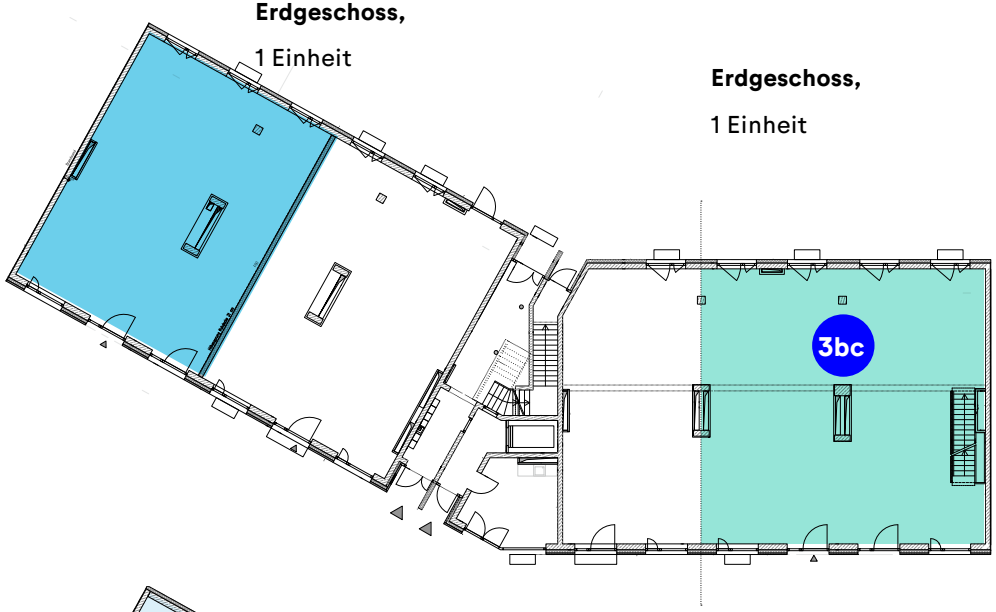
Gewerbeeinheiten, Expose, Stand 11.2024, Seite 8

Erdgeschoss,
1 Einheit

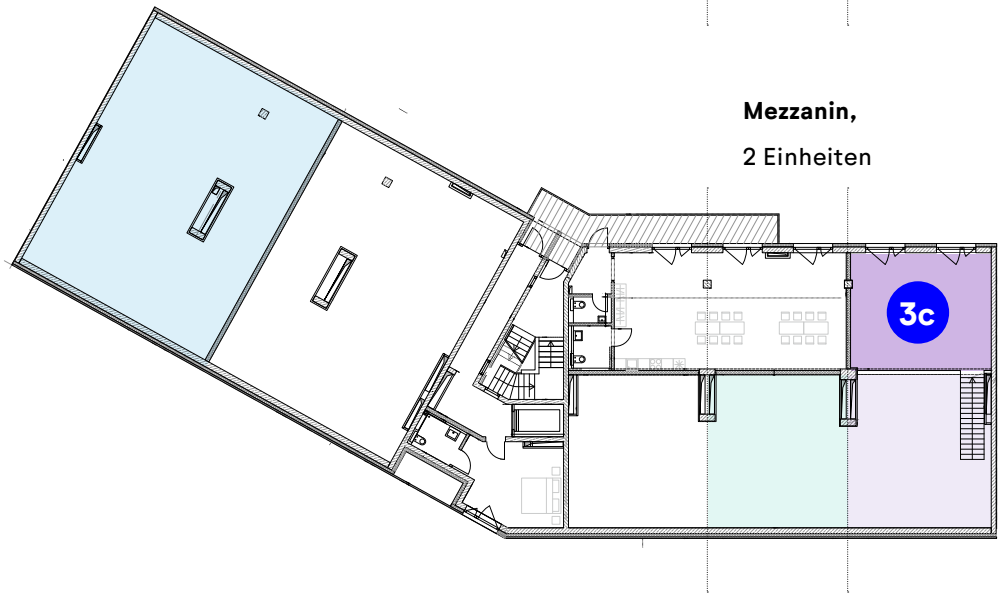


Erdgeschoss,
2 Einheiten

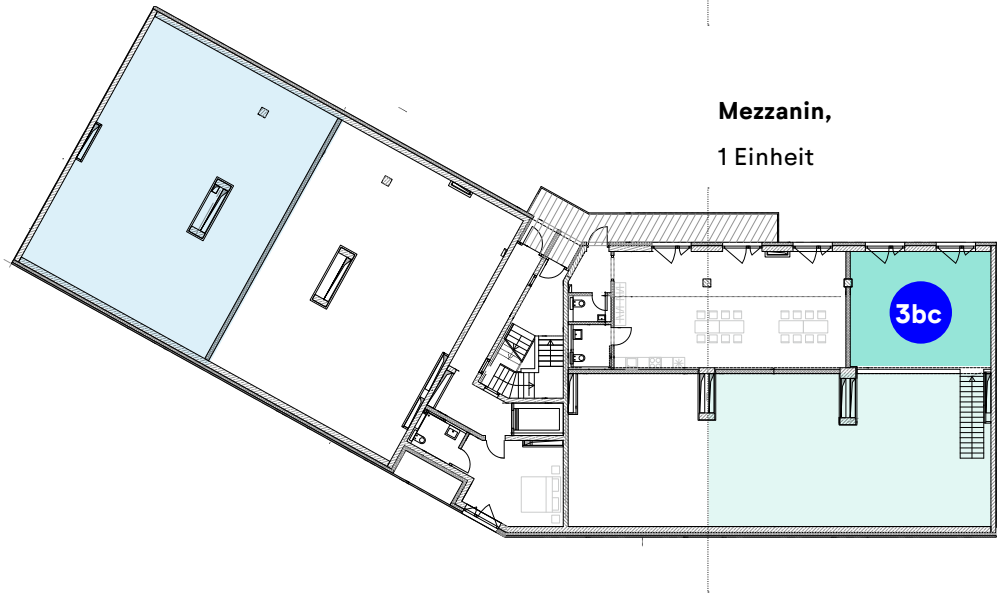
Erdgeschoss,
1 Einheit



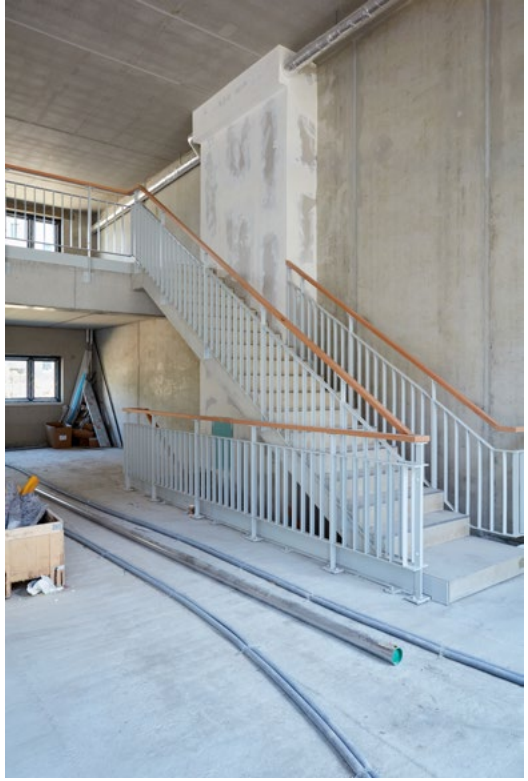
Mezzanin,
2 Einheiten

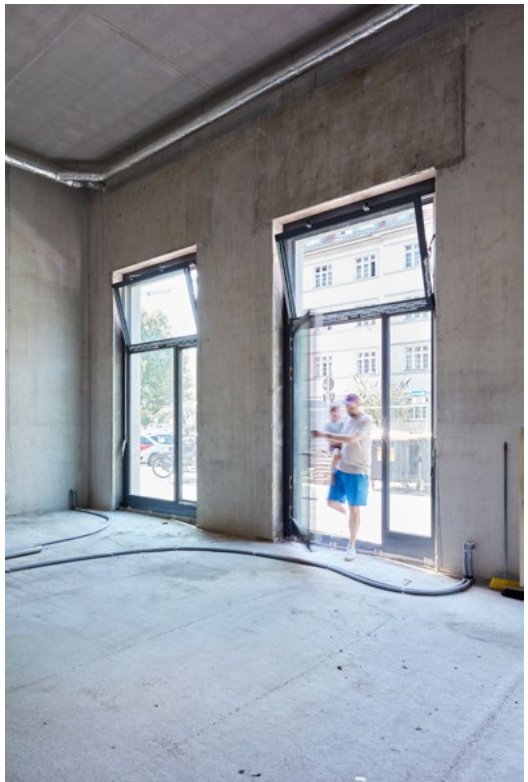


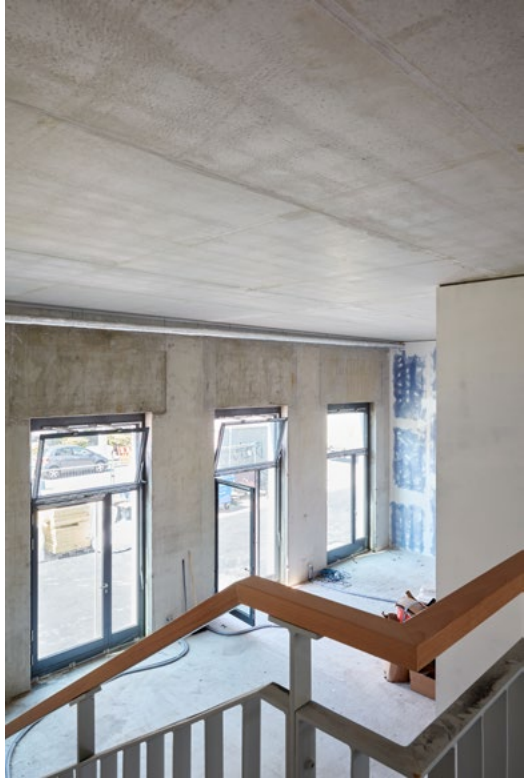
Mezzanin,
1 Einheit

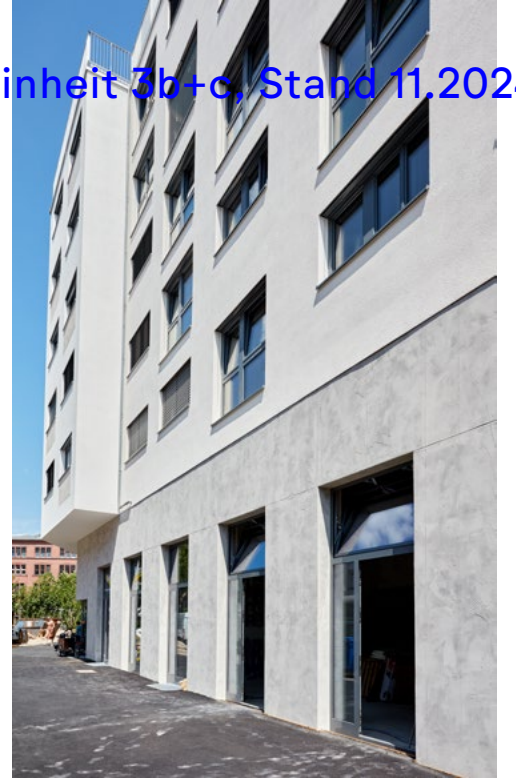


Beispiele für mögliche Aufteilungen, Erdgeschoss & Mezzanin









3b
3c

Nimke
Fahrschule
Nimke
Fahrschule

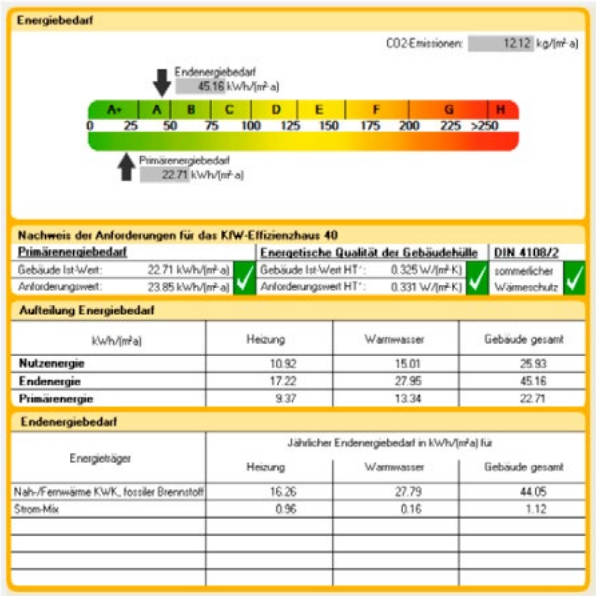
1
1

BLAUE INSEL Genossenschaft, Gotenstraße 46, 10829 Berlin

gewerbe@blaueinsel.org

Angaben/Vorbehalt

Sämtliche Angaben in diesem Exposé sind Vorabinformationen und bilden den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung ab. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein.



Energiebedarf

CO2-Emissionen: 12.12 kg/(m² a)

Endenergiebedarf 45.16 kWh/(m² a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf 22.71 kWh/(m² a)

Nachweis der Anforderungen für das KfW-Effizienzhaus 40

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle		DIN 4108/2	
Gebäude Ist-Wert:	22.71 kWh/(m² a) ✓	Gebäude Ist-Wert HT':	0.325 W/(m² K) ✓	sommerlicher Wärmeschutz	✓
Anforderungswert:	23.85 kWh/(m² a)	Anforderungswert HT':	0.331 W/(m² K)		

Aufteilung Energiebedarf

kWh/(m² a)	Heizung	Warmwasser	Gebäude gesamt
Nutzenergie	10.92	15.01	25.93
Endenergie	17.22	27.95	45.16
Primärenergie	9.37	13.34	22.71

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für		
	Heizung	Warmwasser	Gebäude gesamt
Nah-/Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff	16.26	27.79	44.05
Strom-Mix	0.96	0.16	1.12

Die Anforderungen an die EnEV und KfW40-Standard werden eingehalten.

Abbildung 4: Vorläufiger Energieausweis Wohngebäude KfW40

AG Charlottenburg Register-Nr. 809 B, Prüfungsverband Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V., Frankfurt a.M.
Vorstand: Josefine Kaiser, Lutz Horn-Haacke, Uta Hinske, Wiebke Enwaldt, Vorsitz des Aufsichtsrats: Barbara Hauser
UmweltBank IBAN DE35 7603 5000 0102 4240 65 BIC UMWEDE7NXXX