

# 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 is being transformed into approximately 600 m<sup>2</sup> of flexible commercial space that can be customized according to individual preferences. Currently three units (approx. 140+140+330m<sup>2</sup>) are planned, but other sizes or combinations of units are possible. All units are designed to be wheelchair and barrier-free accessible.

The norther wing – facing the future Charlotte-Wolff-Platz – is an excellent location for a café, bakery, restaurant with outdoor seating, or a cultural institution, including an option for a full kitchen. The high ceiling of around 5m allows for individual designs. 140 m<sup>2</sup> of a total of 280 are still available – plus an 18m<sup>2</sup> cellar room an 8–10m<sup>2</sup> cellar room for grease separator if required.

The south wing, covering a still available area of 330 m<sup>2</sup> (240m<sup>2</sup> are still available), is suitable for setting up an office, shop, or a social/cultural institution. 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 m<sup>2</sup> is also available.

→ Floorplans: page 6

## 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 expected to be ready for occupancy in the beginning of 2024. Commercial tenants can carry out their individual interior fittings free of rent in the months before the building is completed.

## 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 Gotenstraße 46 „unser Haus“ zu bauen. Geplant sind 50 Wohnungen, 13 davon sind an soziale Träger vergeben. Die anderen Wohnungen gehen an Mitglieder der selbstverwalteten Genossenschaft.

Im Erdgeschoss des sechsstöckigen Hauses entstehen rund 600 m<sup>2</sup> flexibel teilbare Gewerbeflächen, die vielfältig 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 Hannover-schen Kassen Ende 2019 vom Land Berlin erworben haben, wurde 2021 angefangen zu bauen. Das Haus soll Anfang 2024 bezugsfertig sein.

Durch die Lage am Dreiecksplatz Gotenstraße / Eilla-Barowsky-Straße (ehemals Tempelhofer Weg) bietet der nördliche Teil des Erdgeschosses mit insgesamt ca. 288 m<sup>2</sup> Fläche (ca. 140m<sup>2</sup> sind noch verfügbar) Voraussetzungen für eine Nutzung durch ein Café oder Restaurant (Vollküche und Außenbestuhlung möglich). Ebenso denkbar wäre die Vermietung als Büro, Ladengeschäft oder an eine soziale / kulturelle Einrichtung. Viele variable Abtrennungen sind denkbar. Ein 18 m<sup>2</sup> großer Kellerraum steht als Lager zur Verfügung, sowie ein Raum mit 6-10m<sup>2</sup> für den Fettabscheider, falls benötigt.

Der Südflügel mit 330 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ca. 240 m<sup>2</sup> sind noch verfügbar) enthält ein attraktives halboffenes Mezzaningeschoss von 40 m<sup>2</sup>. Die Räume eignen sich besonders für Büroflächen, Einzelhandel, eine Praxis oder einen Co-Working Space. Während sich eine Vermietung als Ganzes besonders anbietet, sind auch hier viele variable Abtrennungen denkbar.

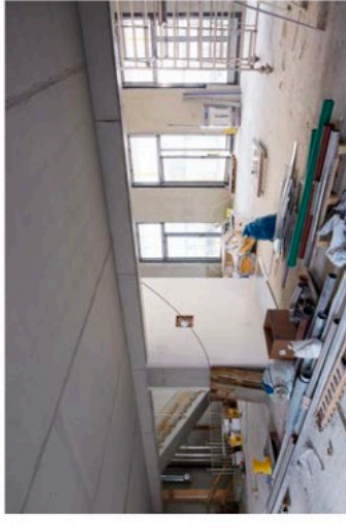
Ein ca. 87 m<sup>2</sup> Kellerraum steht zur Verfügung.

→ Grundrisse ab Seite 6

→ mehr Fotos ab Seite 11



**Gewerbefläche 3b+c**  
ca. 240m<sup>2</sup>, RH 5,60m



**Gewerbefläche 3b+c**  
ca. 240m<sup>2</sup>, RH 5,60m



**Gewerbefläche 3b+c**  
ca. 240m<sup>2</sup>, RH 5,60m



**Gewerbefläche 3c Detail: Mezzazin**  
ca. 40m<sup>2</sup>, RH 2,50m



**Straßenansicht Dreiecksplatz,  
nördlicher Teil**



**Gastrofläche 2**  
ca. 140m<sup>2</sup>, RH 5,21m

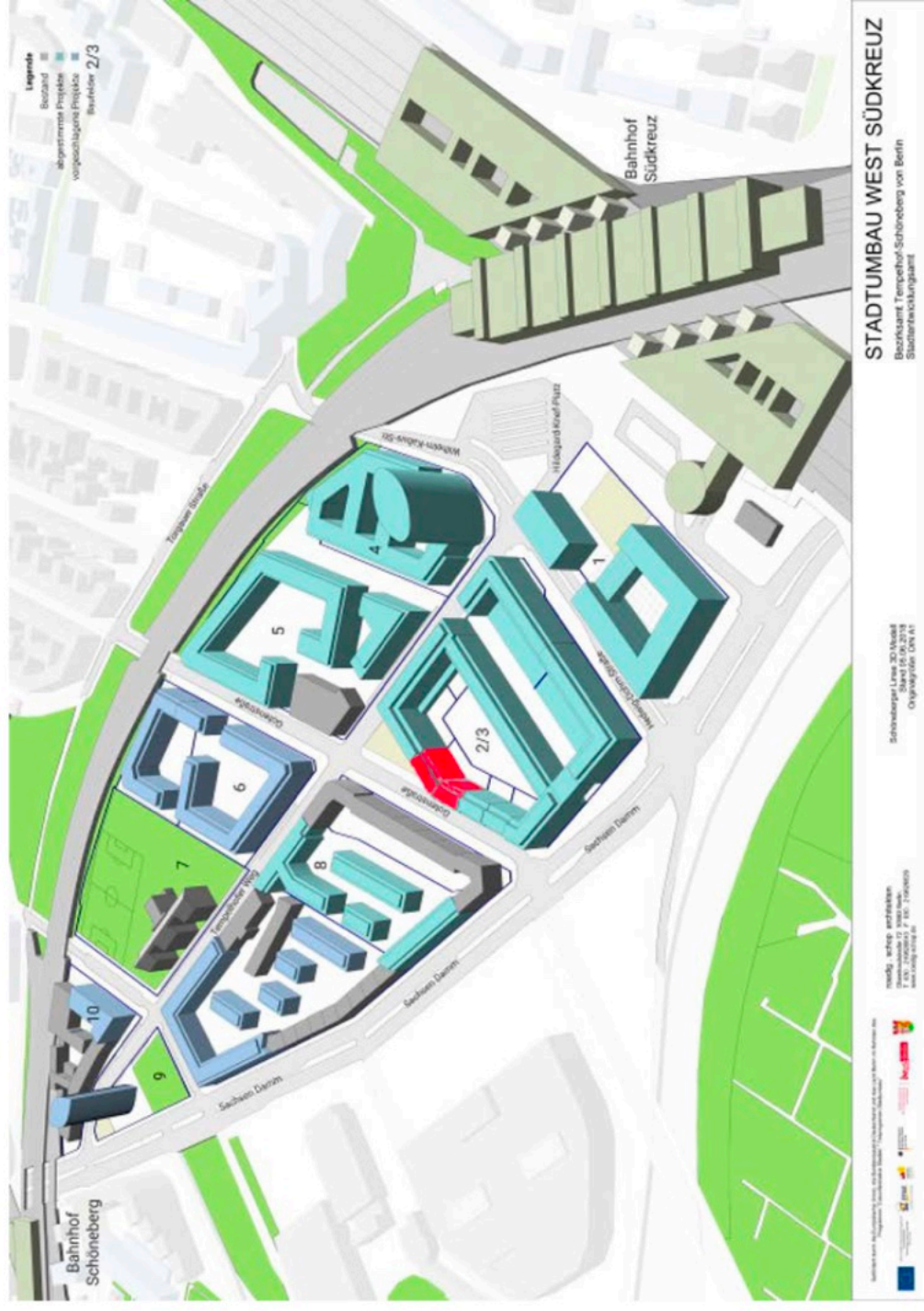
## Standort: Gotenstraße 46, 10829 Berlin

Die Schöneberger Linse ist das zur Zeit attraktivste Entwicklungsgebiet im Zentrum Berlins. Neben mehreren großflächigen Büroreubauten 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 europäischen Energieforums EUREF, der Cheruskerpark und der Stadtpark Schöneberger Südgefälle.

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 Deckenhöhe geringer.

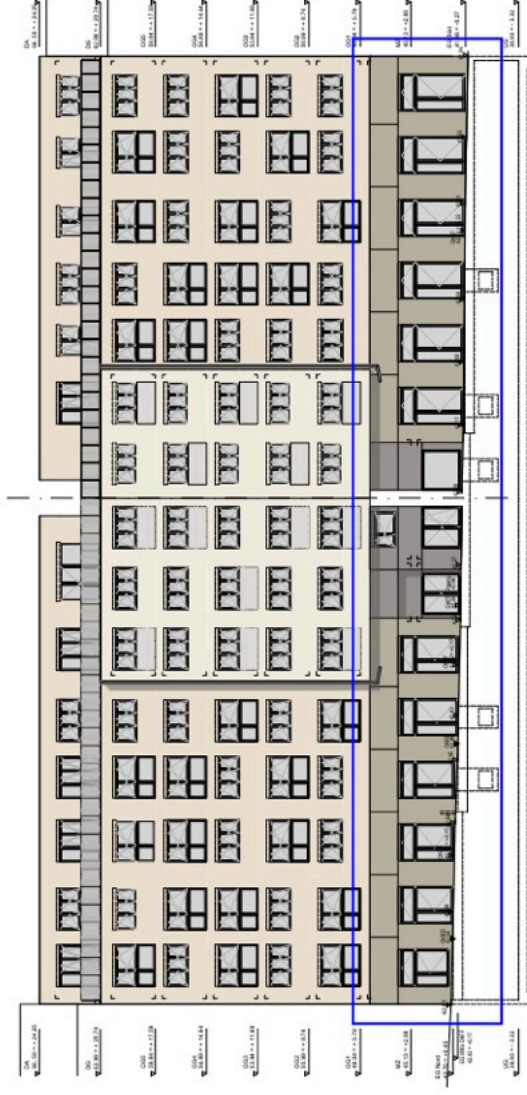
Wir bieten einen Rohbau mit Betondecke ohne Innenausbau und ohne Ausstattung.

Bodentiefe Fenster und verglaste Türen sind bereits einge-  
setzt. Die Kosten für Fußbodenbelag, Heizkörper und ggf. in-  
nenliegende 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 gleichge-  
sinnte Gewerbetreibende freuen und sind an einem langfristi-  
gen, partnerschaftlichen Mietverhältnis interessiert.

Nähere Informationen zu der Gewerbemiete erläutern wir ger-  
ne in einem gemeinsamen Gespräch.

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



Ansicht Straßenseite

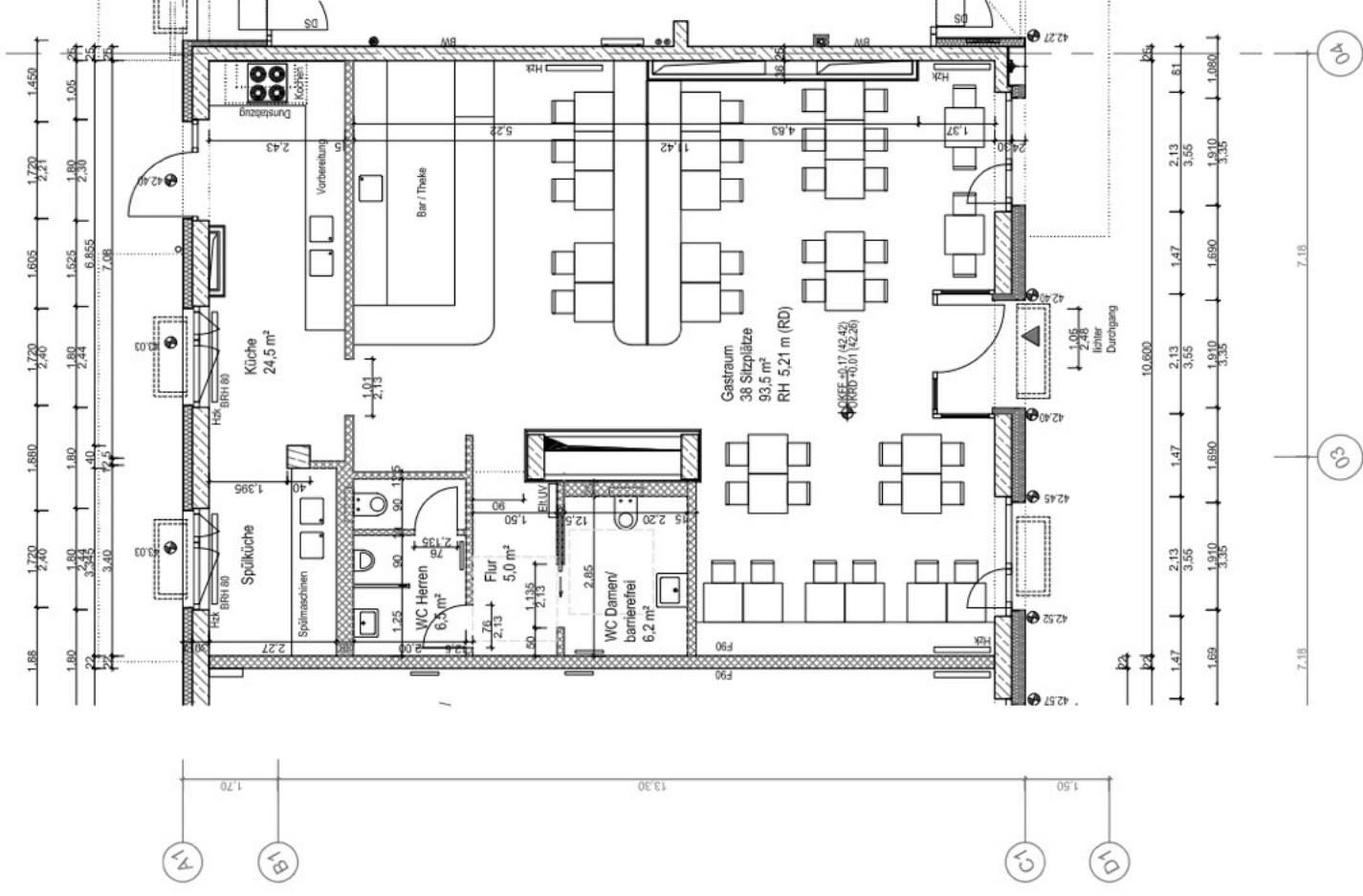


Ansicht Innenhofseite

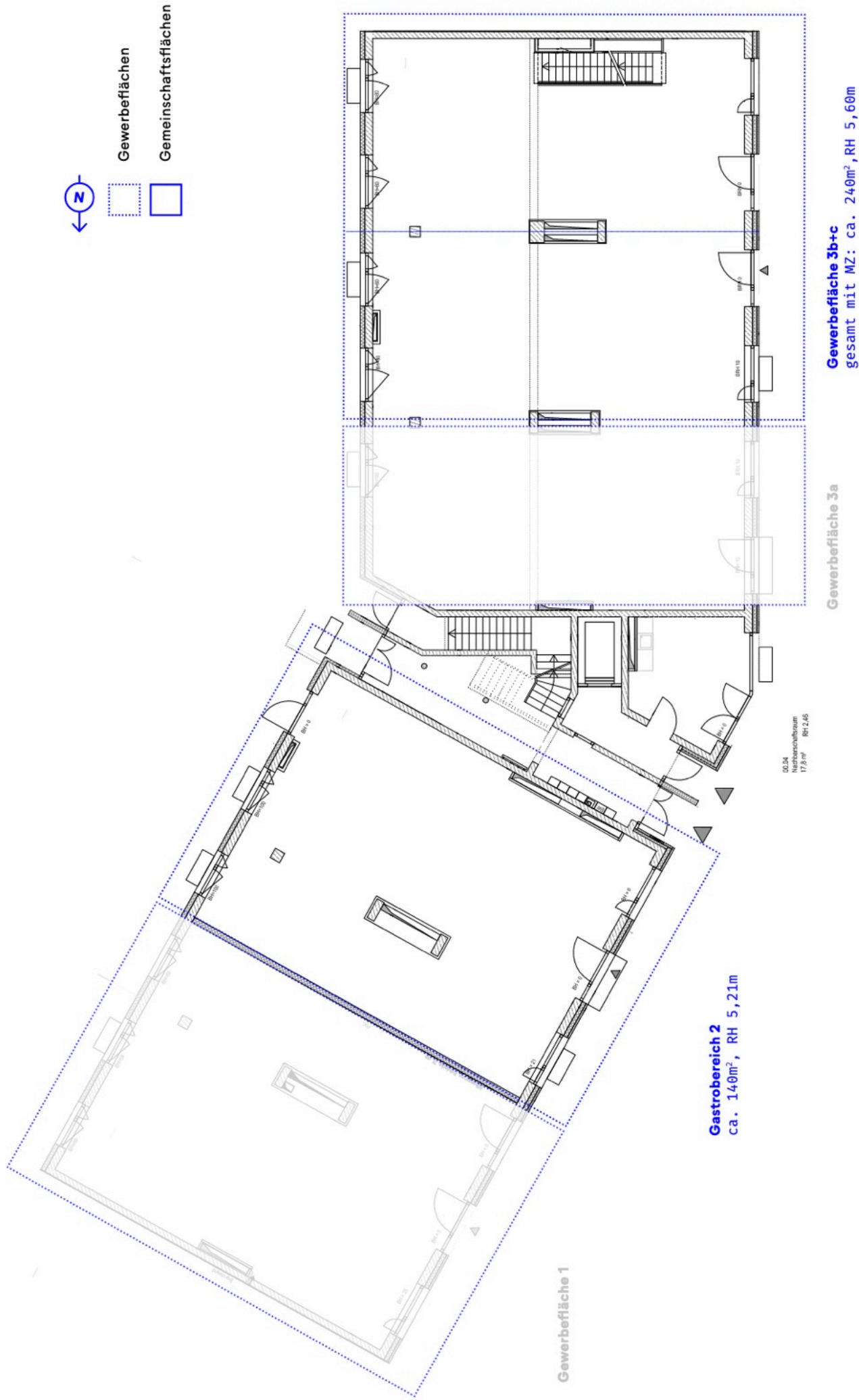
## Ausstattung Gastrobereich

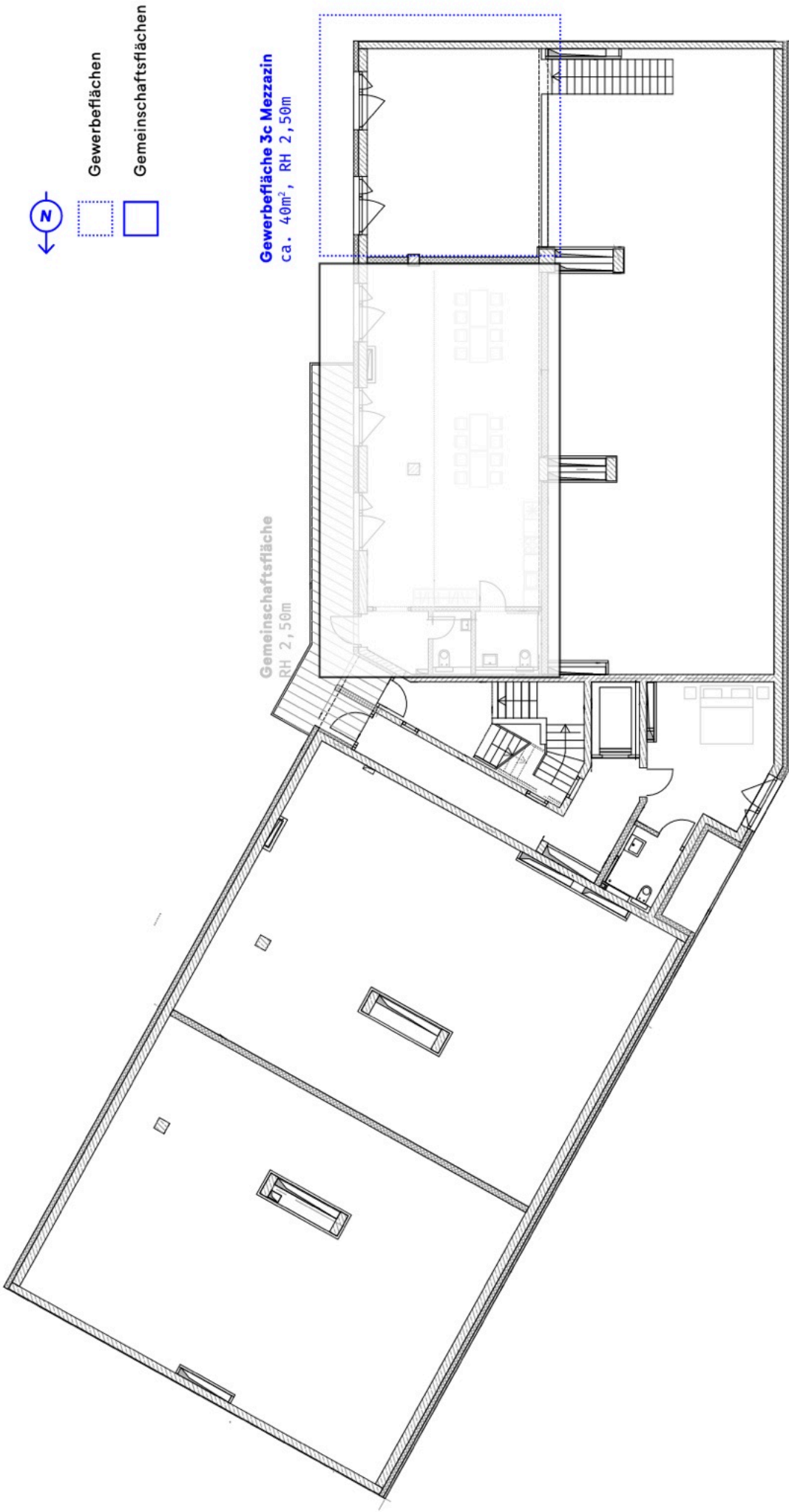
Für das Gastrogewerbe ist derzeit eine Größenordnung von maximal 39 Sitzplätzen vorgesehen. Ab 40 Sitzplätzen wird die Gastroeinheit zum Sonderbau. Die Klärung inklusive Bauantrag ist durch den Gewerbetreibenden selbstständig vorzunehmen.

Innerhalb des Hauses wird über alle Geschosse eine Schachtfäche (ca. 2,05m x 0,35m) für die Abluft im Schankraum und Küche vorgehalten. Der Anschluss der Abluft über das Dach ist in Abstimmung mit der Genossenschaft durch den Gewerbetreibenden herzustellen.

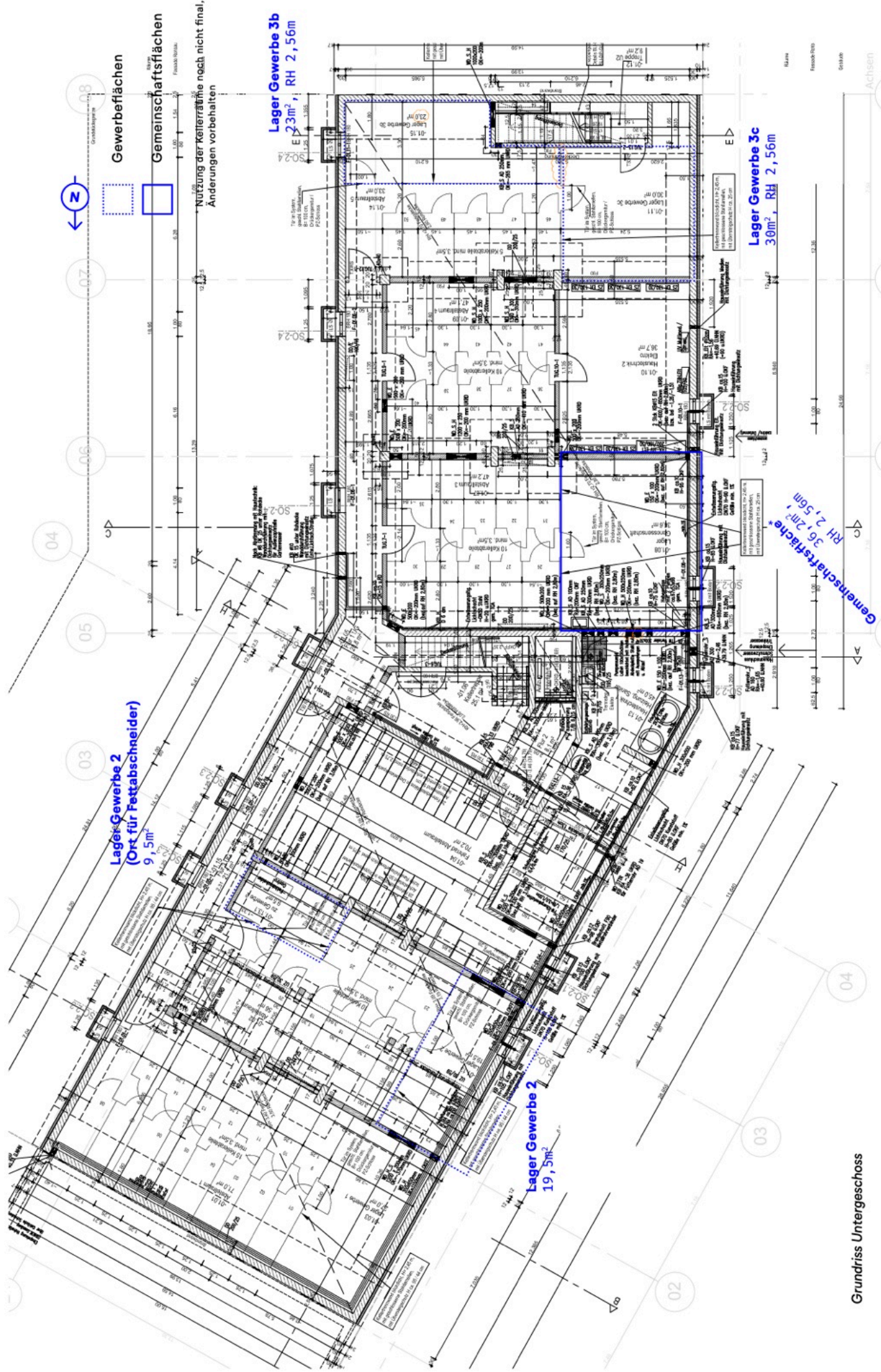


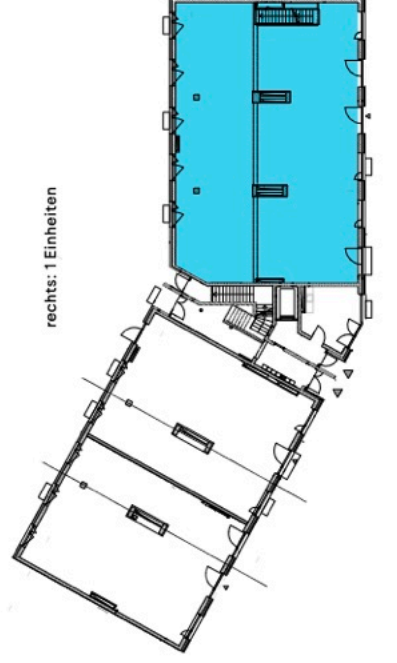
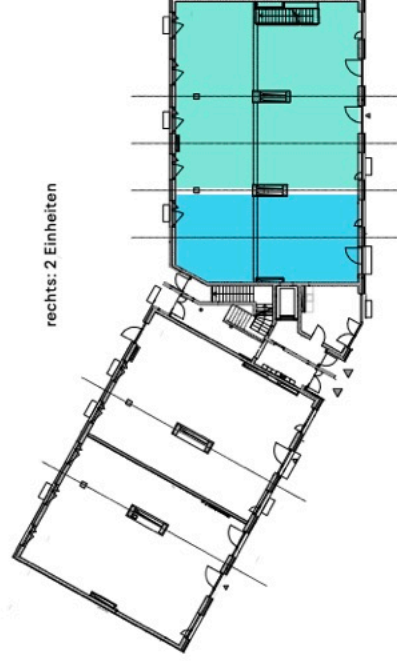
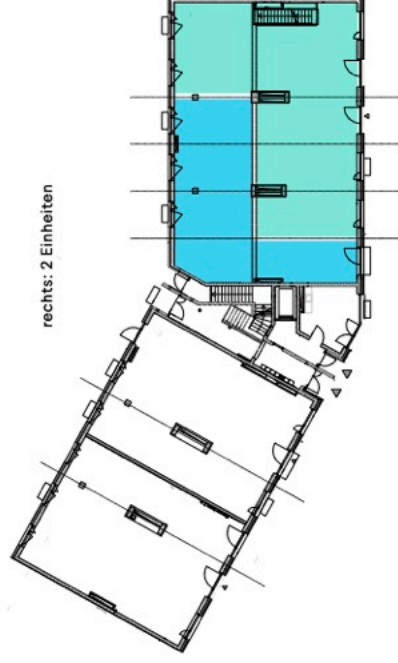
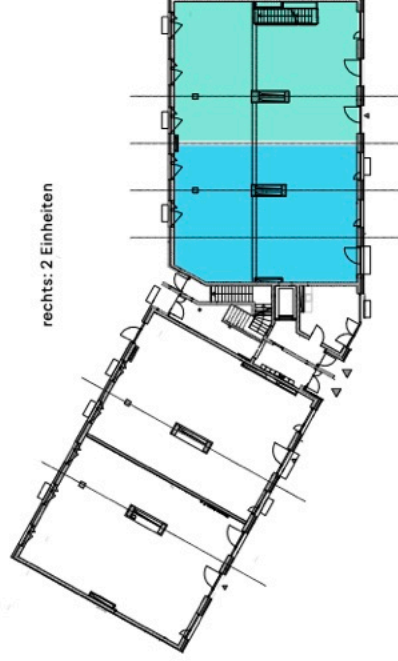
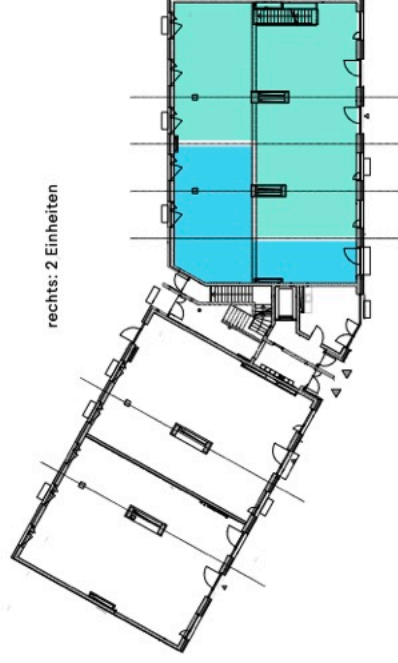
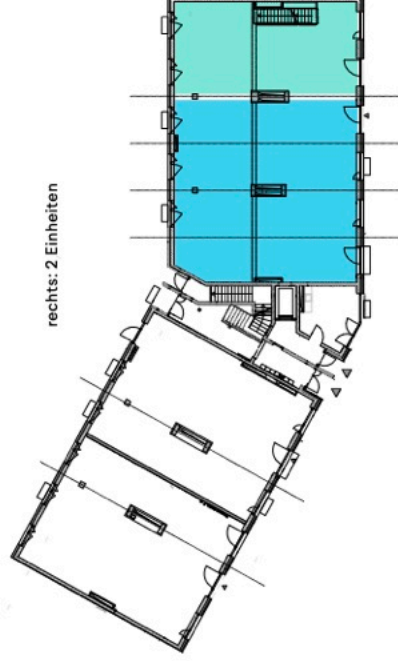
beispielhafter Grundriss für Gastrobereich 2

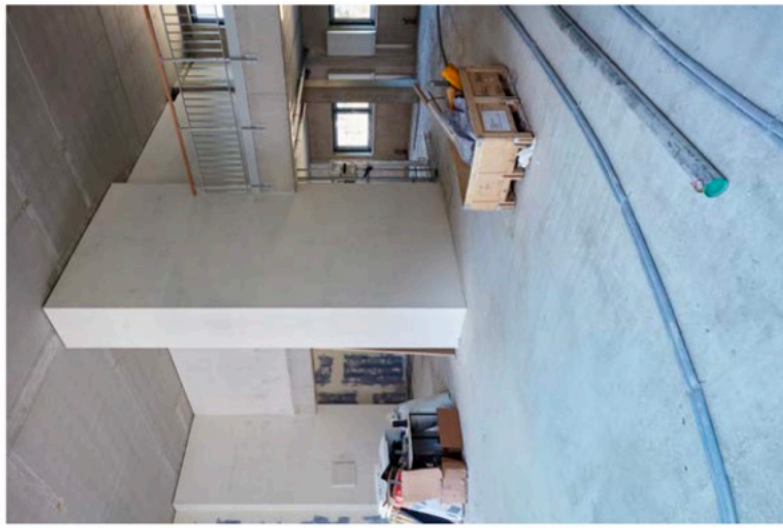
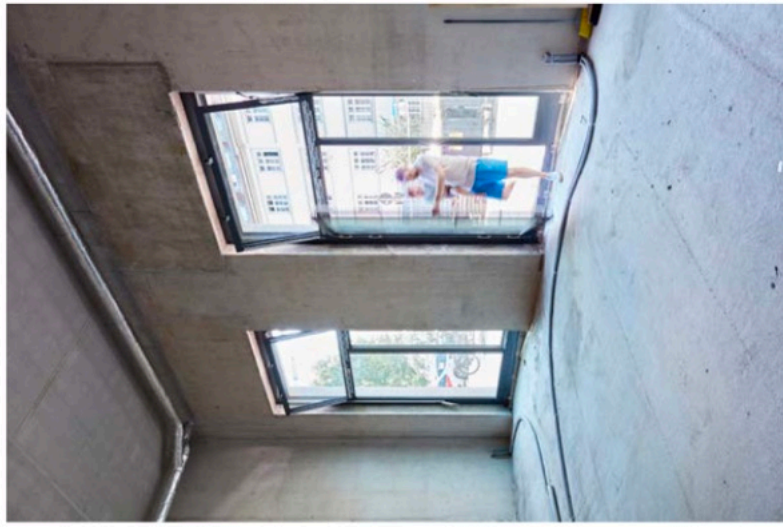
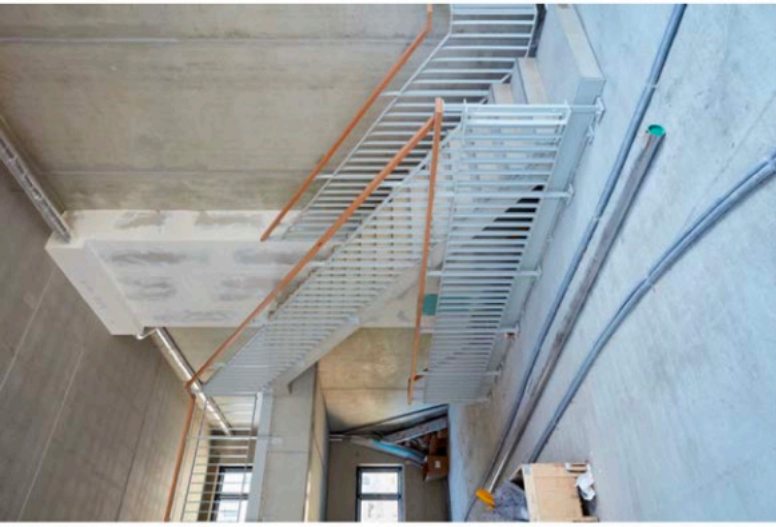


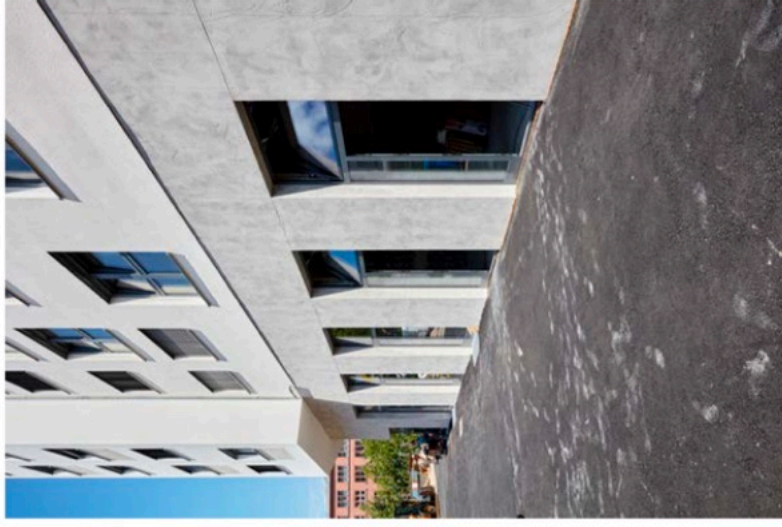


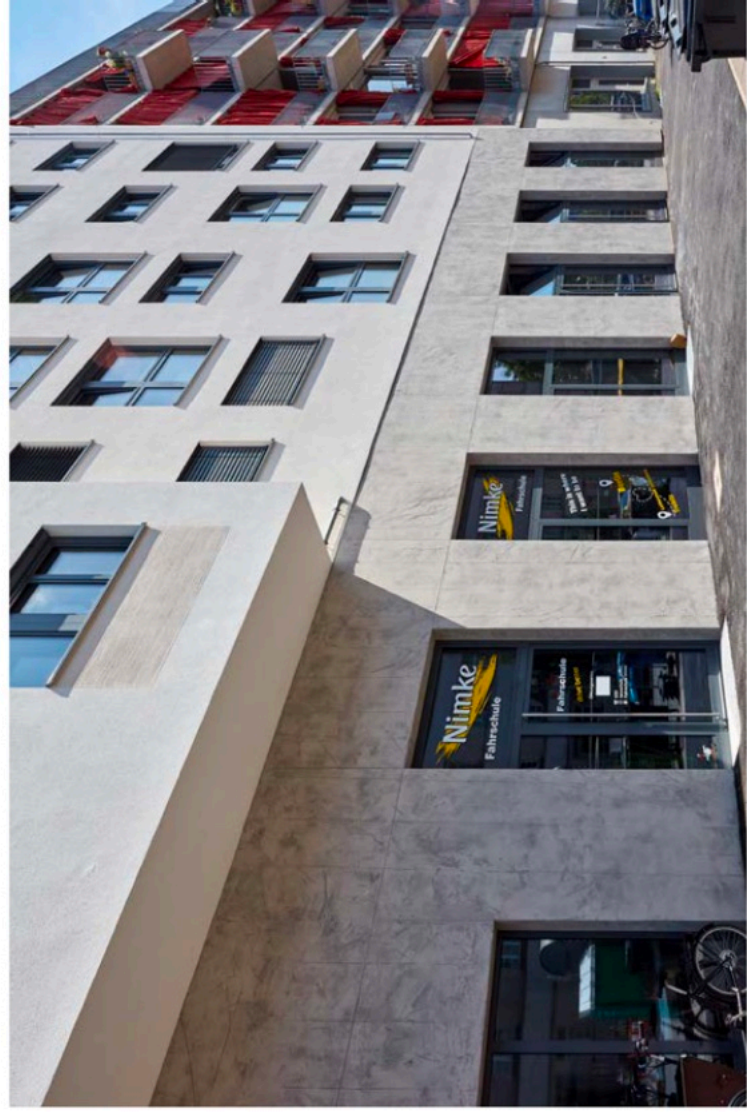
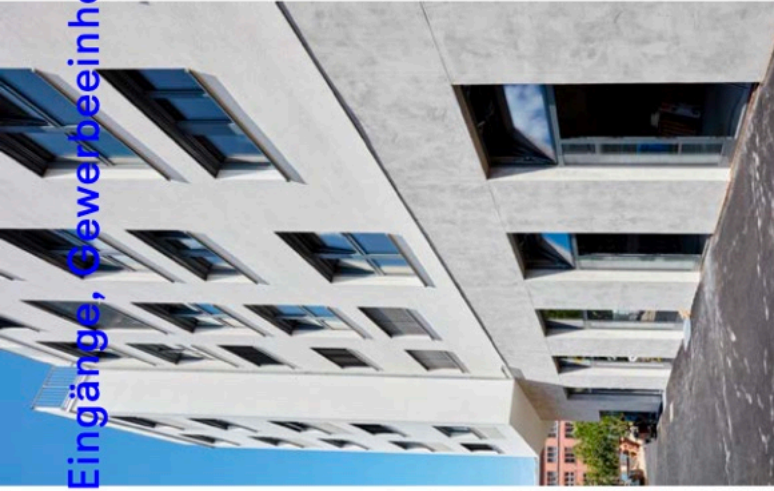


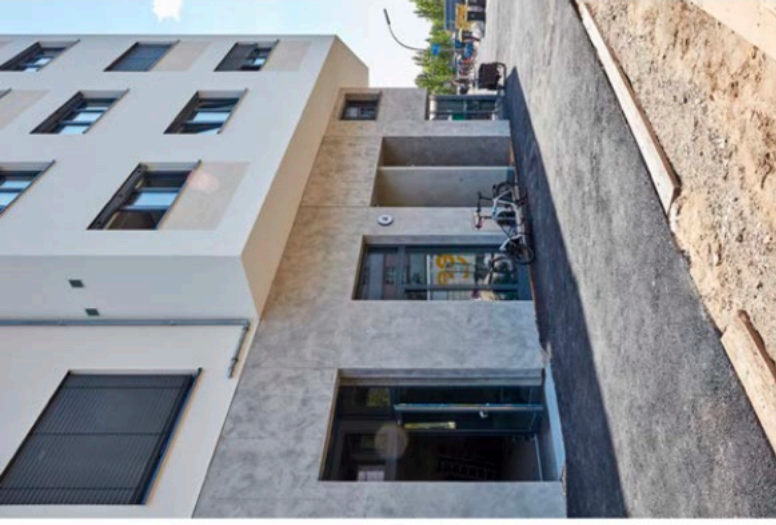












Gastroeinheit 2, Stand 07.2024, Seite 15





Eingang



Eingang

46

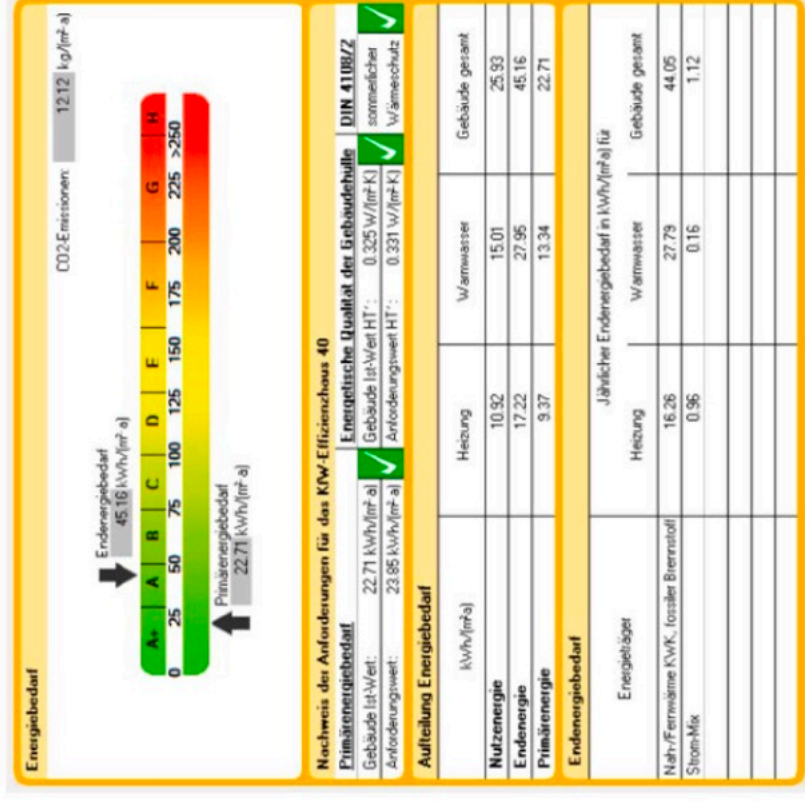


# BLAUE INSEL Genossenschaft, Gotenstraße 46, 10829 Berlin

[gewerbe@blaueinsel.org](mailto: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.



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: Clarissa Schimunda Neher, Ingo Nolte, Aufsichtsrat: Verena Burger, Barbara Hauser, Lutz Horn, Josefine Kaiser, Anke Assouroko, Sebastian Dörken, UmweltBank IBAN DE35 7603 5000 0102 4240 65, BIC UMWEDE7NXXX