

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zugunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz**



Der Senat von Berlin  
InnSport - IV C 15 -  
Tel.: 90223 -1444

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

## **V o r b l a t t**

Vorlage - zur Beschlussfassung -

### **über die Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zugunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz**

#### A. Problem:

Zum 01.10.2018 musste aufgrund gravierender Schäden der Betrieb der im Jahr 1976 errichteten Schwimmhalle Holzmarktstraße eingestellt werden. Vorausgegangen war eine wiederkehrende Begutachtung der Beckenkonstruktion durch das Ingenieurbüro Grage Gesellschaft für Tragwerksplanung mbH mit der gutachterlichen Empfehlung, die Schwimmhalle aufgrund des baulichen Zustands des Beckens und des Beckenumgangs kurzfristig außer Betrieb zu nehmen.

In Folge der Außerbetriebnahme der Schwimmhalle Holzmarktstraße hat sich die Versorgung mit gedeckten Wasserflächen im Bezirk deutlich verschlechtert. Aktuell gibt es in Friedrichshain kein Hallenbad.

#### B. Lösung:

Um die Versorgungslücke zu schließen, plant die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) als Eigentümerin des Grundstücks Holzmarktstr. 51, eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 20321N, Gemarkung Friedrichshain, Flur 19, Flurstücke 190 und 218, Größe 6.355 m<sup>2</sup>, gemeinsam mit der Berlinovo Projektentwicklungsgesellschaft mbH (berlinovoPE) bzw. nach Verschmelzung deren Rechtsnachfolgerin (im Weiteren Gesellschaft der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, berlinovo) am Standort der geschlossenen Schwimmhalle Holzmarktstraße einen bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubau als Teil eines Hybridgebäudes, bestehend

aus Schwimmhalle, Studentenapartments und Gewerbe zu errichten. Der Schwimmbadneubau wird eine nahezu verdoppelte Wasserfläche mit insgesamt vier Becken aufweisen und neben der öffentlichen Zugänglichkeit insbesondere für die Bedarfe des Schul- und Vereinsschwimmens zur Verfügung stehen.

Mit der Umsetzung des Projektes „Holzmarkt 51“ durch die beiden landeseigenen Gesellschaften wird nicht nur die Schwimmhalle Holzmarktstraße mit einer größeren Wasserfläche und einem erweiterten Angebot für die Berlinerinnen und Berliner wiederbelebt, sondern zudem auch dringend benötigter Wohnraum für Studierende geschaffen. Das Neubauprojekt, das im Rahmen einer ersten Bürgerpartizipation positive Resonanz erfahren hat, verbindet die Lebensbereiche Wohnen, Freizeit und Arbeit in einem ausgewogenen Verhältnis und schafft einen deutlichen Mehrwert für den Kiez. Die Apartments zeichnen sich durch eine weitgehend modulare Architektur mit vielfältigen Apartmentvarianten aus. Die durchschnittliche Apartmentgröße beträgt 29 qm BGF (17 qm Nutzfläche)<sup>1</sup> bei höchster Flächeneffizienz und innovativem Möblierungskonzept. Das Umfeld weist derzeit Lücken in der Nahversorgung, insbesondere in den Bereichen Einkaufen und Dienstleistung auf. Mit dem gewerblichen Bereich entsteht ein Angebot in den Segmenten Nahversorgung, Gastronomie und Kleingewerbe für die Menschen im Kiez und die Besucher des Schwimmbads.

Aufgrund des hervorragenden Primärenergiefaktors für Fernwärme an diesem Standort sowie aufgrund des geringen Wartungsfaktors erfolgt die Wärmeerzeugung des Schwimmbads und der übrigen Nutzungseinheiten über das Netz von Vattenfall. Zur weiteren Optimierung der Wärmeerzeugung werden die raumluftechnischen Anlagen des Schwimmbades mit einer Wärmerückgewinnung ausgeführt.

Mit Beschluss vom 24.11.2020 stimmte der Aufsichtsrat der BBB Infrastruktur-Verwaltungs GmbH, als persönlich haftende Gesellschafterin der BBB Infra, der Durchführung des gemeinsamen Kooperationsprojekts von BBB Infra und berlinovoPE grundsätzlich zu.

Zuvor hatte der Aufsichtsrat der BBB Infra in seiner Sitzung am 15.10.2018 der hierfür erforderlichen Entwidmung des Grundstücks der Schwimmhalle Holzmarktstraße als öffentliche Sportanlage unter der Bedingung des Erhalts des Standortes als Schwimmhallenstandort im Rahmen der geplanten Neubebauung des Grundstücks mit einer Mischnutzung bereits zugestimmt.

Die BBB Infra stellte daraufhin am 24.10.2018 einen entsprechenden Antrag gemäß § 7 Abs. 2 SportFG. In seiner Sitzung am 01.11.2019 befasste sich der Sportausschuss bereits schon einmal mit der Thematik unter Anwesenheit der Geschäftsführung der BBB Infra in Personalunion des Vorstands der BBB AÖR sowie der Geschäftsführung der Berlinovo. Parteiübergreifend gab es

---

<sup>1</sup> Im Gegensatz zur BGF (=Bruttogeschossfläche) gehören zur Nutzfläche nicht die Konstruktionsfläche (z. B. Wände, Stützen Pfeiler), die technische Funktionsfläche (z. B. Betriebstechnische Anlagen wie Ver- und Entsorgung, Heizung, Elektrische Stromversorgung, Aufzugsanlagen) und die Verkehrsfläche (z. B. Flure, Hallen, Treppen, sonstige Verkehrsflächen). Daher ergeben sich die unterschiedlichen Quadratmeterangaben.

eine mehrheitliche Zustimmung der Vertreter des Sportausschusses zum Projekt. Die finale Abstimmung vertagte der Sportausschuss jedoch mit der Aufgabenstellung an die beiden Kooperationspartner, die Ausführungen zum geplanten Neubau in einer erneuten Beschlussvorlage zu präzisieren. Die Kooperationspartner haben nunmehr den Antrag entsprechend des aktuellen Planungsstands jeweils untereinander abstimmend präzisiert. Die Geschäftsführung der BBB Infra entschied 2020, dass zunächst die Vertragsgrundlagen im Grundsatz von den Kooperationsunternehmen abgestimmt sein müssen, um einen präzisierten, neuen Antrag einreichen zu können.

Zur Unterstützung der juristischen und kaufmännischen Ausgestaltung des Vorhabens wurde durch die BBB Infra zu verschiedenen Sachverhalten die externe Expertise der Beratungsgesellschaft KPMG hinzugezogen und im Ergebnis mehrmonatiger Verhandlungen ein neues Vertragskonstrukt entwickelt.

Demnach übernimmt die berlinovoPE im Rahmen eines Generalübernehmervertrages die Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung einer neuen Schwimmhalle auf dem Grundstück Holzmarktstraße 51; die Anforderungen an die Gestaltung des Schwimmbades definiert die BBB Infra/BBB AöR. Die berlinovoPE verpflichtet sich, das Bauvorhaben schlüsselfertig, mangelfrei und funktionsgerecht zu erstellen und die erforderlichen Genehmigungen für die Herstellung und die Inbetriebnahme des Bauvorhabens einzuholen. Zudem wird die berlinovoPE Studentenwohnungen und Gewerbeflächen auf dem Grundstück planen und bauen.

Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt grundsätzlich durch den Verkauf eines Miteigentumsanteils von derzeit 85% am Grundstück Holzmarktstraße 51 durch die BBB Infra an die berlinovoPE.

Der Kaufpreis ist dabei von der Käuferin (Gesellschaft der berlinovo) in Form von Abschlagszahlungen zu leisten, welche jeweils mit den Abschlagszahlungen der berlinovoPE für die Bauleistungen der Schwimmhalle zu verrechnen sind. Die Details dieser Vereinbarung wurden am 20.11.2023 im Aufsichtsrat der BBB Infra vertraulich beraten und beschlossen. Zudem beabsichtigen die Kooperationsunternehmen auf Basis der genehmigten Planung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erwirken und das Grundstück durch Beurkundung eines Teilungsvertrages dergestalt in Wohnungs- und Teilungseigentum aufzuteilen, dass der BBB Infra das Teileigentum an der neuen Schwimmhalle und der berlinovoPE das Wohnungs- und Teileigentum an den Wohnungen und den Büro- sowie Einzelhandelsflächen des Gesamtbauvorhabens zugeordnet wird. Die einzelnen Nutzungseinheiten (Schwimmhalle, Wohnungen, Büroflächen, Einzelhandelsflächen) sollen jeweils eigene wirtschaftliche Einheiten bilden.

Der Marktwert des Grundstücks Holzmarktstraße 51 wurde zum Stichtag 30.06.2020 ermittelt. Gemäß des von Berlinovo beauftragten Wertgutachtens von Jones Lang LaSalle vom 06.08.2020 lag dieser bei 24,6 Mio. EUR. In Würdigung der Preisdynamik am Grundstücksmarkt sowie der spezifischen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der damals erwarteten Kosten für den Bau des Schwimmbades hatten sich die Kooperationspartner auf einen Kaufpreis

von rund 27,5 Mio. EUR verständigt, der seitdem Grundlage für die weiteren wirtschaftlichen Analysen des Projektes ist.

Laut aktuellem Planungsstand beträgt der Grundstücksanteil, der im Zuge der Realisierung des Neubauvorhabens an die Berlinovo übertragen werden soll (derzeit rund) 85 Prozent, mithin einem Kaufpreis in Höhe von rund 23,3 Mio. EUR.

Ursprünglich ging die BBB Infra von einer vollständigen Finanzierung des Neubaus der Schwimmhalle (Baukosten Schwimmhalle gleichfalls 23,3 Mio. EUR) durch den Verkauf des Grundstücksbruchteils aus.

Nach aktuellem Stand beläuft sich das Kostenvolumen inkl. kalkulatorischer Risiken für den Neubau der Schwimmhalle auf insgesamt rd. 32,1 Mio. EUR. Gründe für die Mehrkosten sind die Baupreientwicklung, die Erhöhung des Generalübernehmer-Zuschlags aufgrund von zu erwartenden Preissteigerungen aus der Preisgleitklausel bzw. mögliche Aufschläge für die Vereinbarung eines Festpreises sowie die Kalkulation von Risiken für Unvorhergesehenes.

Somit verbleibt abzüglich des Verkaufserlöses aktuell ein Finanzierungsdelta in Höhe von rund 8,8 Mio. EUR, welches zum Teil mit einer im Jahr 2023 bereits erfolgten Kapitalzuführung aus dem Landeshaushalt Berlin zugunsten der BBB Infra gedeckt wird. Der Aufsichtsrat der BBB Infra hat in seiner Sitzung am 20.11.2023 zugestimmt, dass die BBB Infra eine Kapitalzuführung i.H.v. bis zu 6,3 Mio. EUR durch den Gesellschafter (Land Berlin) gemäß „Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans von Berlin für die Haushaltsjahre 2022 und 2023“ erhält. Die Mittel in Höhe von bis zu 6,3 Mio. EUR für das Neubauvorhaben „Schwimmhalle Holzmarktstraße“ sind bereits für die BBB Infra reserviert und stehen dieser pro rata zur Verfügung. Die restliche Summe von rund 2,5 Mio. € soll aus vorhandenen liquididen Mitteln bzw. möglichen Grundstücksverkäufen nicht betriebsnotwendiger Flächen der BBB Infra abgesichert werden.

## **Aktueller Sachstand**

Die Entwurfsplanung des Neubauvorhabens (Leistungsphase3, LP 3) wurde erfolgreich beendet und das zuständige Stadtentwicklungsamt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg hat am 25.04.2023 die Baugenehmigung für den am 04.05.2022 von der berlinovoPE eingereichten Bauantrag erteilt. Beide Kooperationspartner haben nach Zustimmung der jeweiligen Aufsichtsräte im Oktober 2023 einen Letter of Intent (LoI) unterzeichnet, mit dem beidseitig schriftlich die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwecks Erreichung der Ziele des Kooperationsprojekts Neubauvorhaben Schwimmhalle Holzmarktstraße bekundet wurden.

Auf der Grundlage des LOI haben BBB Infra und berlinovoPE den Entwurf einer notariellen Vertragsurkunde, bestehend aus einer Rahmenurkunde, einem Immobilienkaufvertrag, dem Generalübernehmervertrag sowie dem Entwurf eines Teilungsvertrages weitestgehend endverhandelt. Der Aufsichtsrat der BBB Infra stimmte dem Entwurf der Vertragsurkunde mit Stand vom

15.11.2023 dem Grunde nach in der Sitzung am 20.11.2023 zu. Die berlinovo hat ihren Aufsichtsrat am 19.12.2023 umfassend über den beabsichtigten Vertragsabschluss informiert. Eine finale Zustimmung der Gremien beider Vertragsparteien wird abschließend nach der im 2. Quartal 2024 avisierten Beurkundung des Vertragswerks eingeholt.

## **Zeitplan**

- 2. Quartal 2024: Beurkundung der Rahmenurkunde, hiernach finale, beidseitige Gremienentscheidung
- 1. Quartal 2025: Vergabe der Bauleistungen
- Baufertigstellung: geplant III. Quartal 2029

## C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung:

Ohne den Neubau der geplanten Schwimmhalle würde es in Friedrichshain kein Hallenbad geben und die deutliche Verschlechterung der Versorgung mit gedeckten Wasserflächen in der Folge der Schließung der Schwimmhalle Holzmarktstraße würde weiter anhalten.

## D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

keine

## E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen:

Die Gesellschaft der berlinovo wird voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 139,0 Mio EUR einschließlich Grundstück aufwenden. Die Finanzierung des Vorhabens wird sie über Eigen- und Fremdkapital sicherstellen.

## F. Gesamtkosten:

Gesamtinvestitionsvolumen gem. Kostenberechnung LP3:	rd. 171,1 Mio. EUR
- davon Anteil der berlinovo	139,0 Mio. EUR (inkl. Grundstücksanteil Berlinovo)
- davon Schwimmhallenneubau (Kostenkalkulation Stand. 03/2024):	rd. 32,1 Mio. EUR
Marktwert Gesamtgrundstück Holzmarktstraße 51:	rd. 27,5 Mio. EUR
- Verkaufspreis für Grundstücksanteil 84,55 %:	<u>rd. 23,3 Mio. EUR</u>

Finanzierungsdelta, welches mit der an die Berliner Bäder Betriebe (BBB) in 2023 erfolgten Kapitalzuführung des Landes Berlin gedeckt wird: rd. 6,3 Mio. EUR

Finanzierungsdelta, welches mit liquiden Mitteln der BBB Infra gedeckt wird: rd. 2,5 Mio. EUR

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

H. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch das Hybridgebäude wird das Grundstück fast flächendeckend überbaut.

Die Dachfläche oberhalb der Schwimmhalle wird als öffentlich zugänglicher Park konzipiert, dessen Aufenthaltsqualität zudem mit Sitzbänken, intensiver Begrünung und ggf. Hochbeeten aufgewertet wird. Diese Fläche ist über die Holzmarktstraße mit einer Freitreppe erreichbar.

I. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Keine

J. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Eine finanzielle Belastung für den Landeshaushalt besteht aufgrund der an die BBB erfolgten Kapitalzuführung in 2023 nicht. Das Finanzierungsdelta wird seitens der BBB vollständig getragen.

K. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Der Senat von Berlin  
SenInnSport - IV C 15 -  
Tel.: 90223-1444

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung -

**über die Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zugunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Aufgabe einer Schwimmhalle am Standort Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin zugunsten eines bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubaus gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz wird zugestimmt.

A. Begründung:

Um die Versorgungslücke zu schließen, die mit der Schließung der Schwimmhalle Holzmarktstraße 51 entstanden ist, plant die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG (BBB Infra) gemeinsam mit der Berlinovo Projektentwicklungsgesellschaft mbH (berlinovoPE) bzw. nach Verschmelzung deren Rechtsnachfolgerin (im Weiteren Gesellschaft der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, berlinovo) am Standort der geschlossenen Schwimmhalle Holzmarktstraße einen bedarfsgerechten Schwimmhallenersatzneubau als Teil eines Hybridgebäudes, bestehend aus Schwimmhalle, Studentenapartments und Gewerbe, zu errichten. Der Schwimmbadneubau wird eine nahezu verdoppelte Wasserfläche mit insgesamt vier Becken aufweisen und neben der öffentlichen Zugänglichkeit insbesondere für die Bedarfe des Schul- und Vereinsschwimmens zur Verfügung stehen.

In Folge der Außerbetriebnahme der Schwimmhalle Holzmarktstraße hat sich die Versorgung mit gedeckten Wasserflächen im Bezirk deutlich verschlechtert. Aktuell gibt es in Friedrichshain kein Hallenbad.

Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt grundsätzlich durch den Verkauf eines Miteigentumsanteils am Grundstück Holzmarktstraße 51 durch die BBB Infra an die Gesellschaft der berlinovo.

Das Finanzierungsdelta in Höhe von rund 8,8 EUR, wird zum einen in Höhe von 6,3 Mio. € mit einer bereits erfolgten Kapitalzuführung aus dem Landeshaushalt Berlin zugunsten der BBB Infra gedeckt.

Die Details dieser Vereinbarung wurden am 20.11.2023 im Aufsichtsrat der BBB vertraulich beraten und beschlossen. Zum anderen soll die restliche Summe von rund 2,5 Mio. € aus vorhandenen liquiden Mitteln bzw. möglichen Grundstücksverkäufen nicht betriebsnotwendiger Flächen der BBB Infra abgesichert werden.

Die Vergabe der Bauleistungen soll im 1. Quartal 2025 erfolgen und die Baufertigstellung ist frühestens zum 3. Quartal 2029 geplant.

#### B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die Förderung des Sports im Lande Berlin (Sportförderungsgesetz - SportFG) vom 06. Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Art. III G zur Regelung von Partizipation und Integration in Berlin vom 15. 12. 2010 (GVBl. S. 560)

#### C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Die Auswirkungen sind für alle Geschlechter unterschiedslos positiv.

#### D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Die Gesellschaft der berlinovo wird voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 139,0 Mio EUR einschließlich Grundstück aufwenden. Die Finanzierung des Vorhabens wird sie über Eigen- und Fremdkapital sicherstellen.

#### E. Gesamtkosten:

Gesamtinvestitionsvolumen gem. Kostenberechnung LP3	rd. 171,1 Mio. EUR
davon Anteil der Berlinovo (inkl. Grundstücksanteil	rd. 139,0 Mio. EUR
davon Schwimmhallenneubau (Kostenkalkulation Stand. 03/2024):	rd. 32,1 Mio. EUR
Marktwert Gesamtgrundstück Holzmarktstraße 51:	rd. 27,5 Mio. EUR
Verkaufspreis für Grundstücksanteil 84,55 %:	rd. 23,3 Mio. EUR

Finanzierungsdelta, welches mit einer an die Berliner Bäder Betriebe (BBB) in 2023 erfolgten Kapitalzuführung des Landes Berlin gedeckt wird: rd. 6,3 Mio. EUR  
Finanzierungsdelta, welches mit liquiden Mitteln der BBB Infra gedeckt wird: rd. 2,5 Mio. EUR

#### G. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch das Hybridgebäude wird das Grundstück fast flächendeckend überbaut.

Die Dachfläche oberhalb der Schwimmhalle wird als öffentlich zugänglicher Park konzipiert, dessen Aufenthaltsqualität zudem mit Sitzbänken, intensiver Begrünung und ggf. Hochbeeten aufgewertet wird. Diese Fläche ist über die Holzmarktstraße mit einer Freitreppe erreichbar.

#### Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

#### H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Keine.

#### I. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Eine finanzielle Belastung für den Landeshaushalt besteht aufgrund der an die BBB erfolgten Kapitalzuführung in 2023 nicht. Das Finanzierungsdelta wird seitens der BBB vollständig getragen.

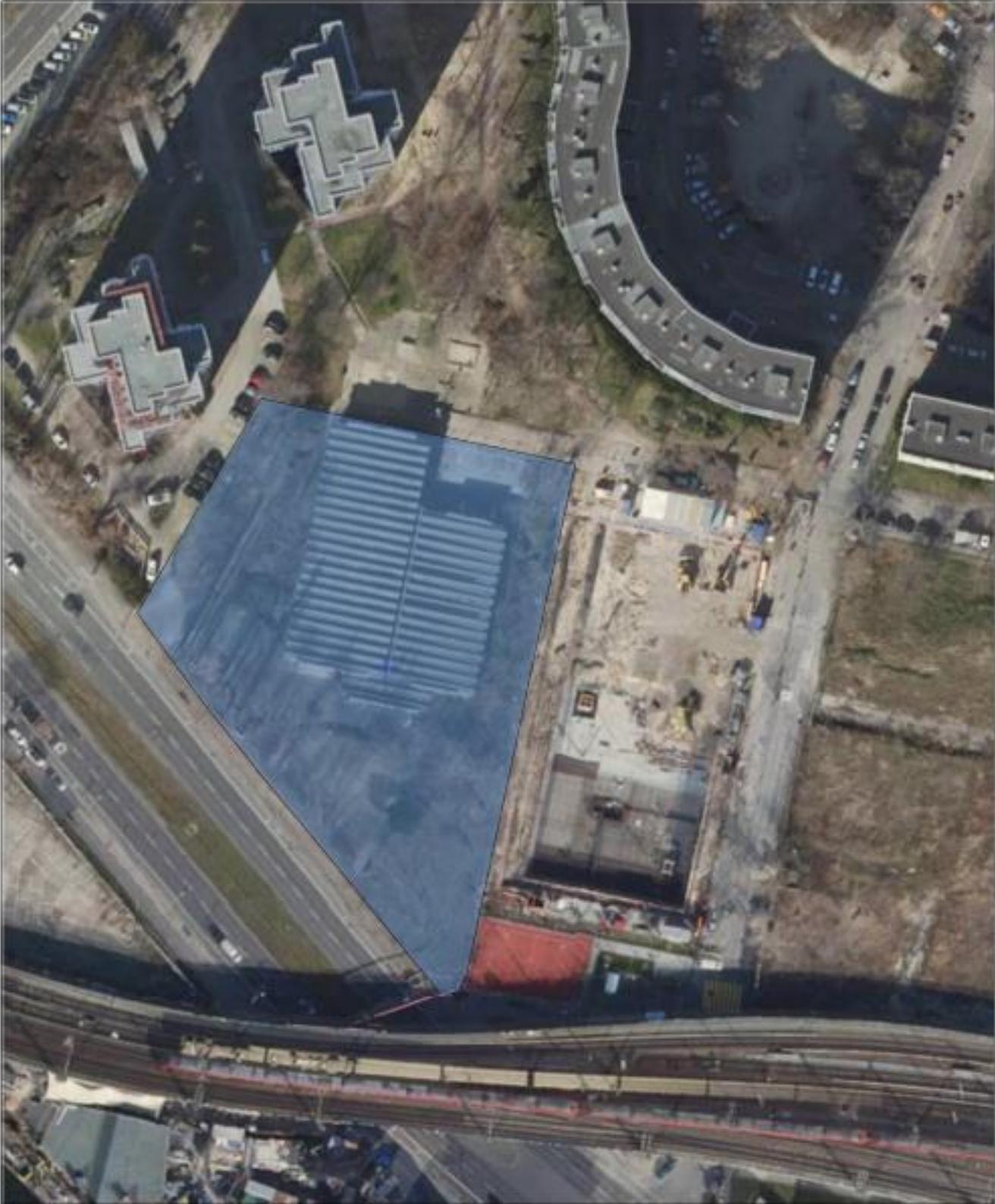
Berlin, den 01.07.2024

Der Senat von Berlin

Kai Wegner  
Regierender Bürgermeister

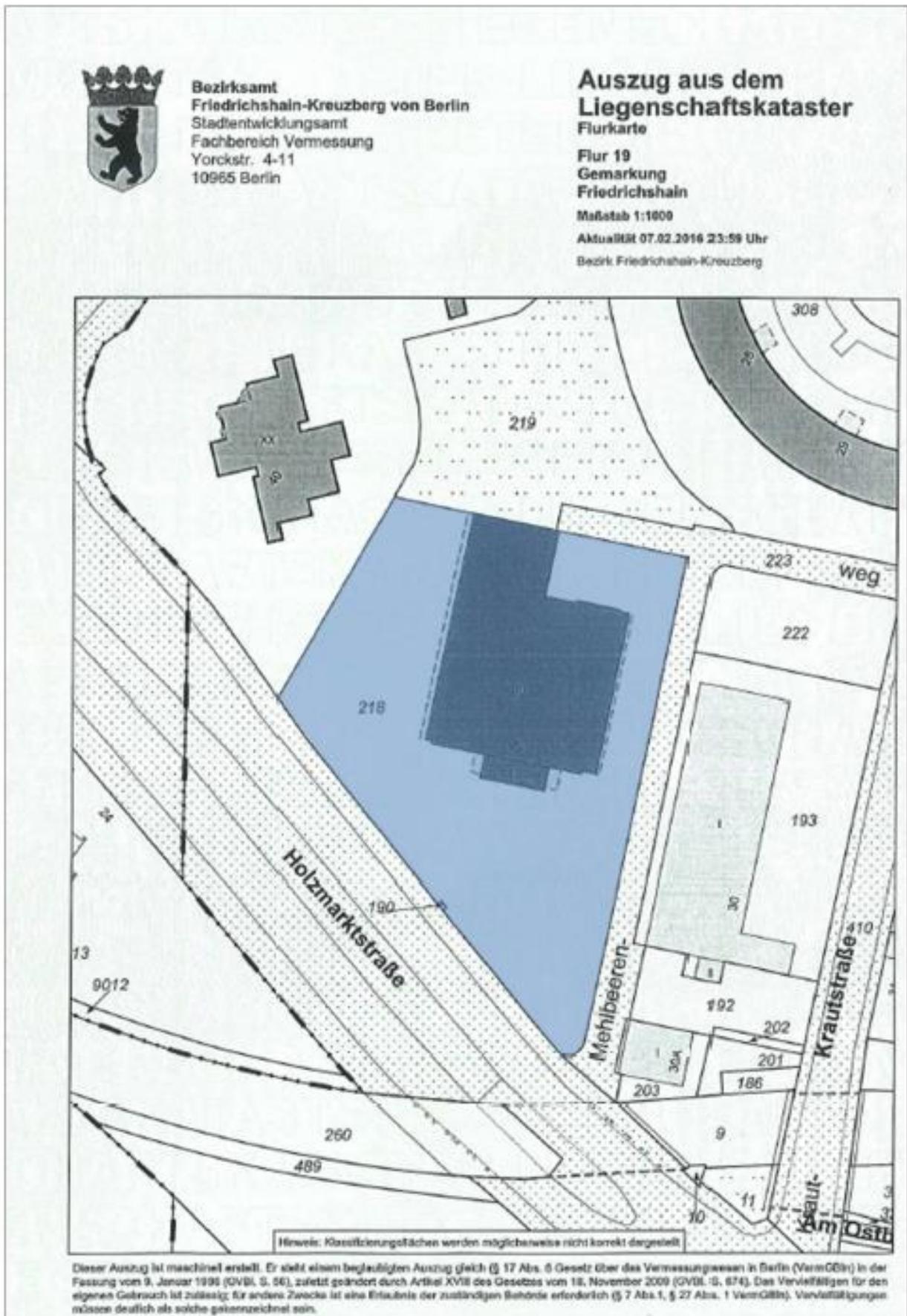
Iris Spranger  
Senatorin für Inneres und Sport

Anlage 1: Luftbild

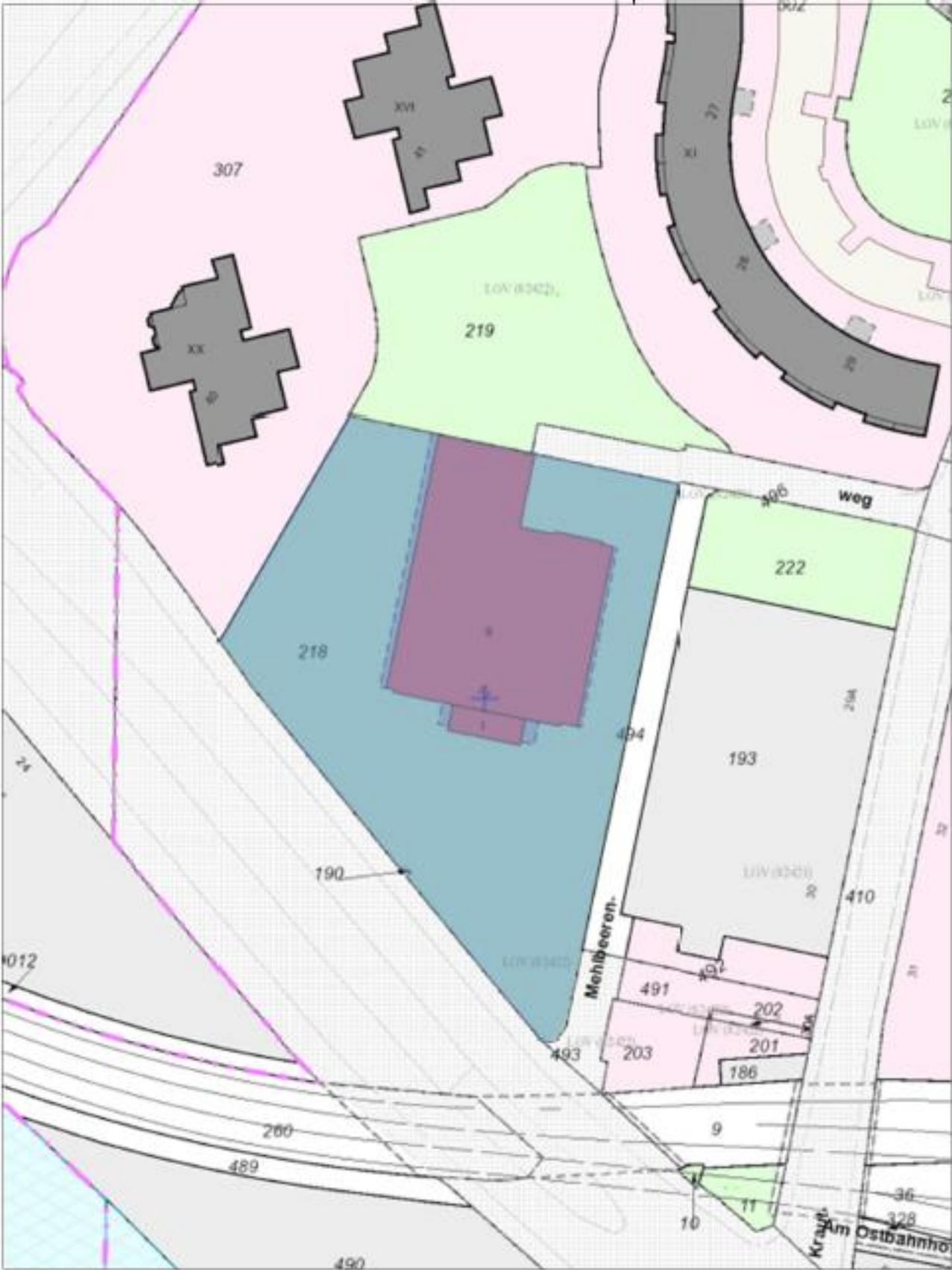


Quelle: FIS-Broker, Digitale farbige Orthophotos 2022

## Anlage 2: Flurkarte



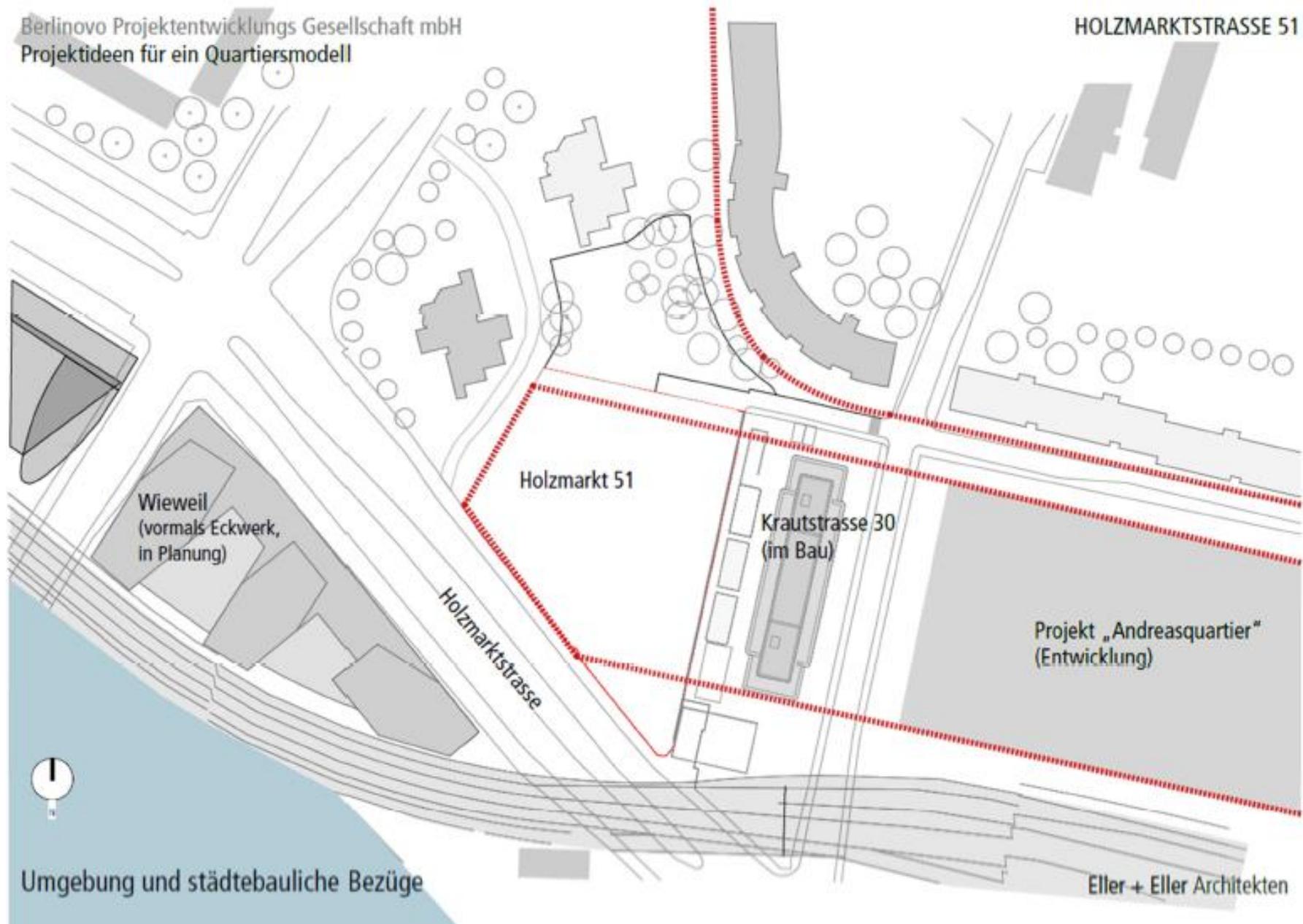
Anlage 3: Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALKIS)

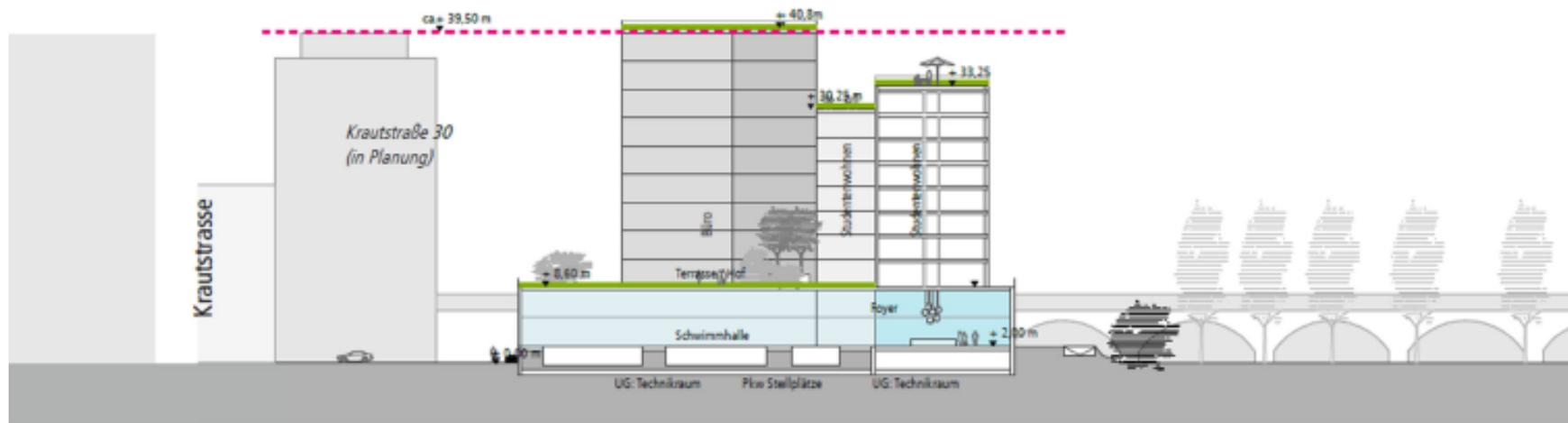
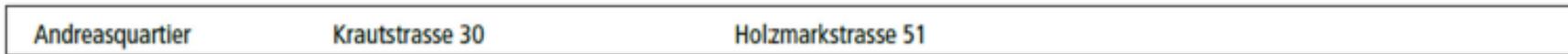


Quelle: Geodatenservis online ALKIS

Anlage 4: Präsentation des aktuellen Planungsstandes







Kontext zur Nachbarbebauung | Schnitt B-B (früher Konzeptstand)

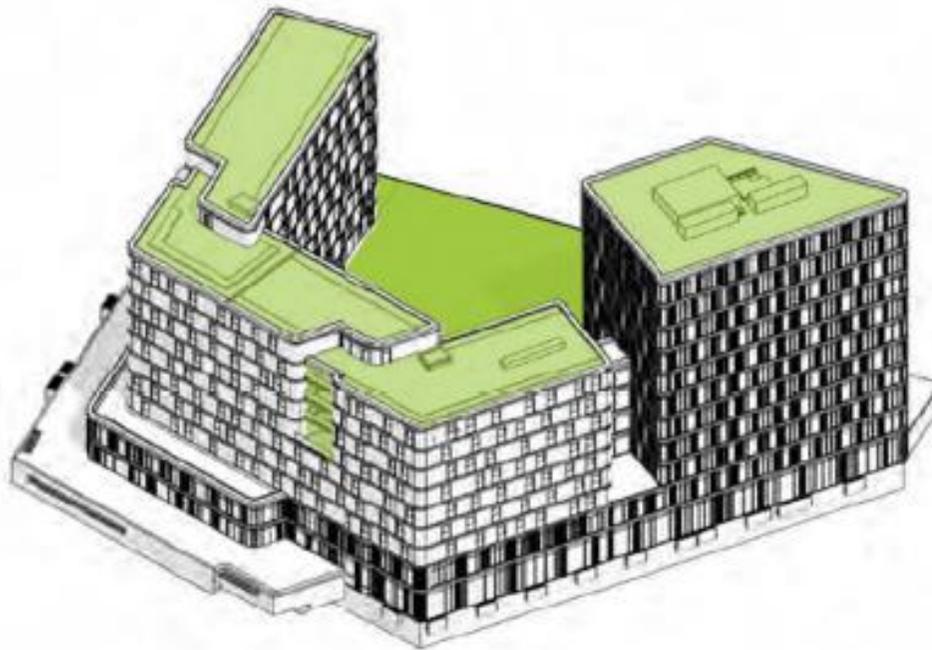
Eller + Eller Architekten

Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51



Grundstücksgröße ca. 6.355 qm  
Bruttogeschossfläche (BGF) gesamt ca. 21.790 m<sup>2</sup> oberirdisch,  
ca. 5.000 m<sup>2</sup> unterirdisch (inkl. Tiefgarage mit 30 PKW- /450 Fahrrad-Stellplätzen)



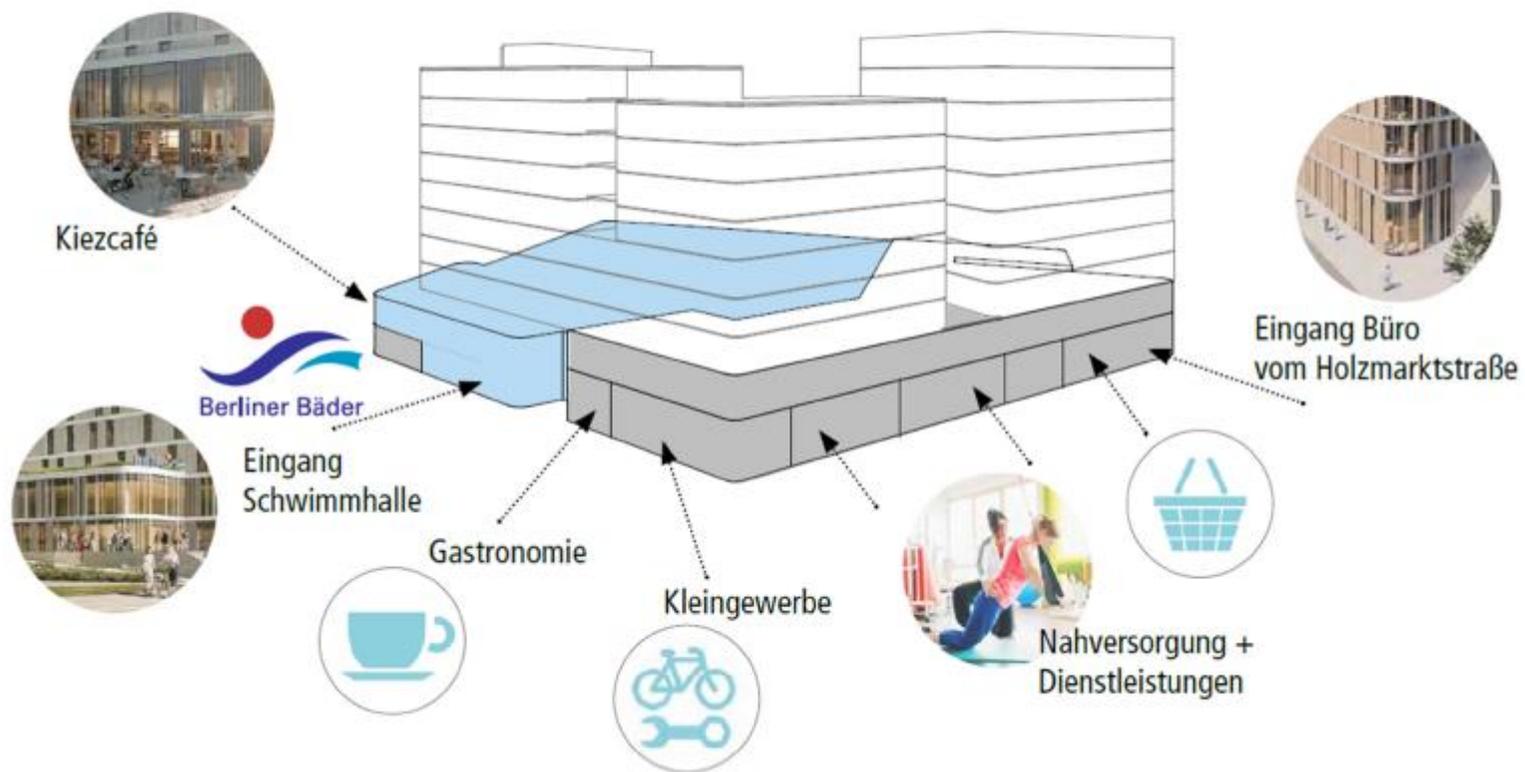
- Vielfältige Angebote für eine breite Nutzerschaft tragen zu einer Belebung des Kiezes bei
- Mittelpunkt ist die Schwimmhalle mit öffentlichem Garten
- Unterschiedliche Nutzungen ergeben ein urbanes Gebiet mit lebendiger Kiezstruktur und hoher Aufenthaltsqualität

#### Städtebauliche Idee

- Ensemble wird durch den zweigeschossigen Sockel der Schwimmhalle, der sich 360° zum Umfeld orientiert und öffnet, bestimmt
- Straßenseitig angegliedert: Eingang zur Schwimmhalle, kieznahe Nahversorgungsangebote, Zugangsbereiche zu Wohn- und Büronutzungen, Freitreppe zum öffentlichen Garten
- Gebäude des studentischen Wohnens in der Höhe gestaffelt  
Gliederung durch vertikale, begrünte Gebäudefugen  
Diese Gemeinschaftsbereiche sowie die Sockelterrasse oberhalb der Schwimmhalle stehen den Studierenden ganzjährig zur Verfügung
- Von der Wohnbebauung etwas abgesetzt ist der Büroturm angeordnet, der sich auf den neuen Holzmarktplatz ausrichtet.

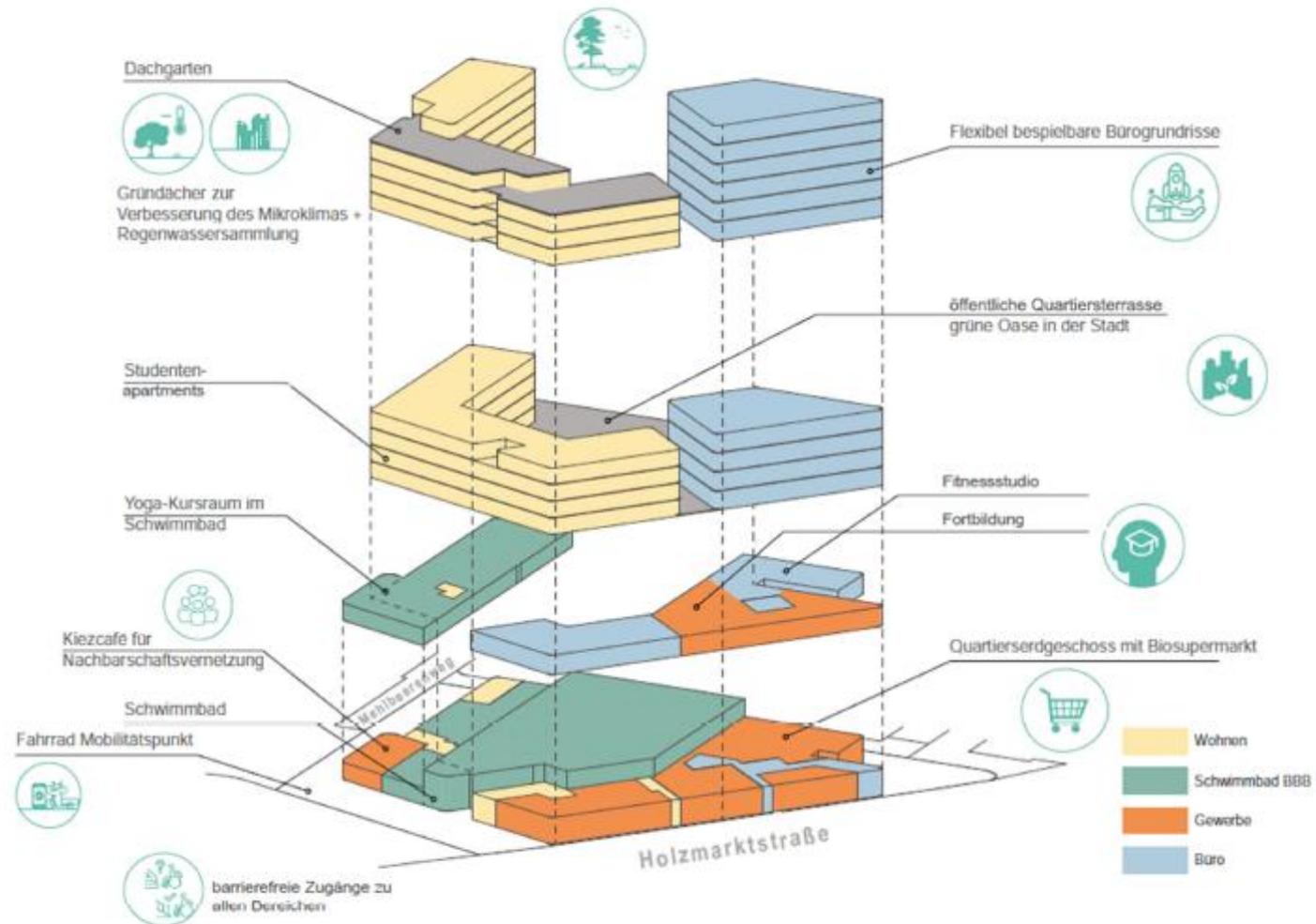
Raum für Zukunft: ein hybrides (Kooperations-)Modell

Eller + Eller Architekten



Urbanes Leben - Gewerbe für den Kiez

Eller + Eller Architekten

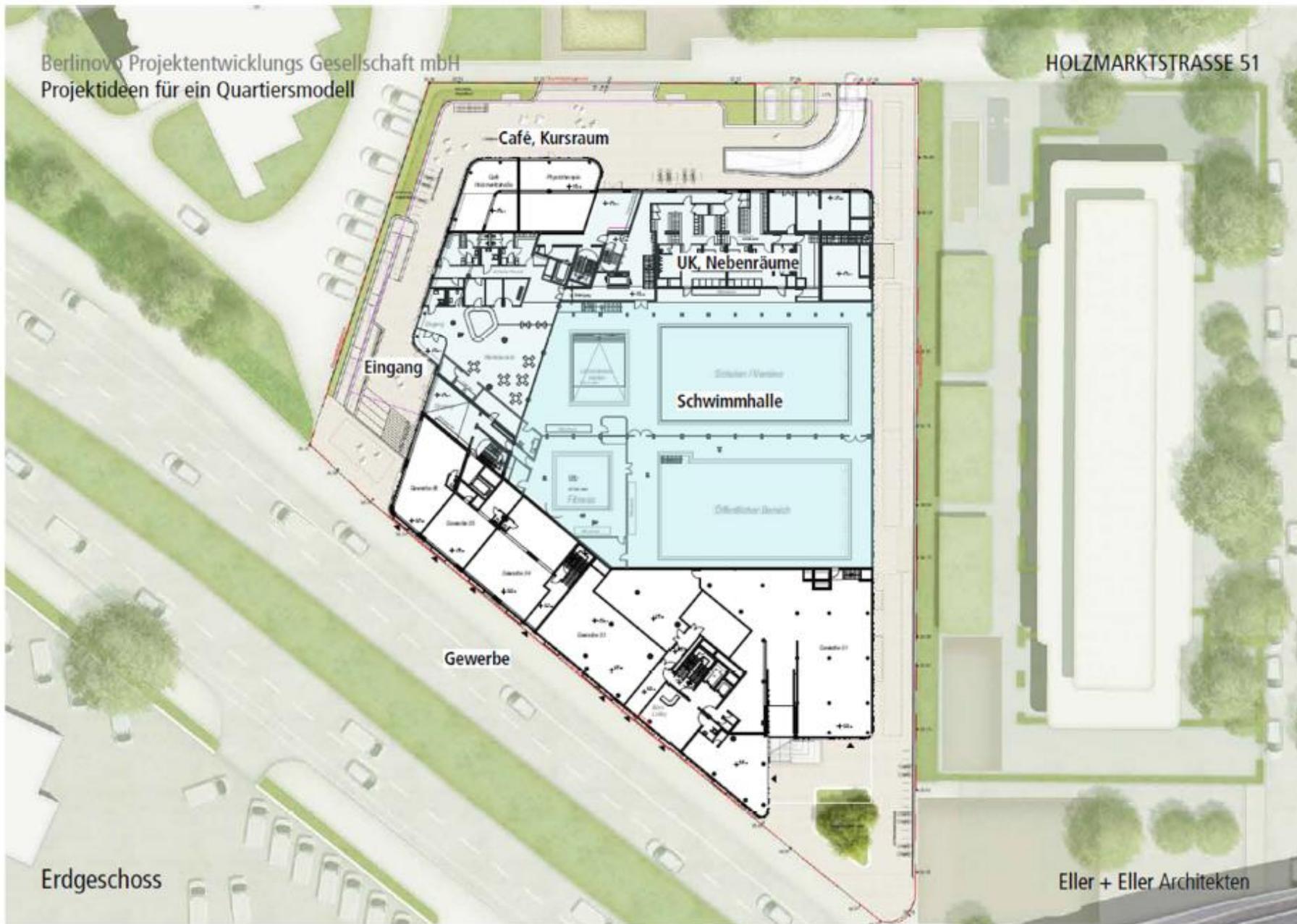


Nutzungszuweisungen

Eller + Eller Architekten

Berlinova Projektentwicklungs Gesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51



Erdgeschoss

Eller + Eller Architekten





Berlinova Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51

Kieznahes Gewerbe

Eller + Eller Architekten



Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

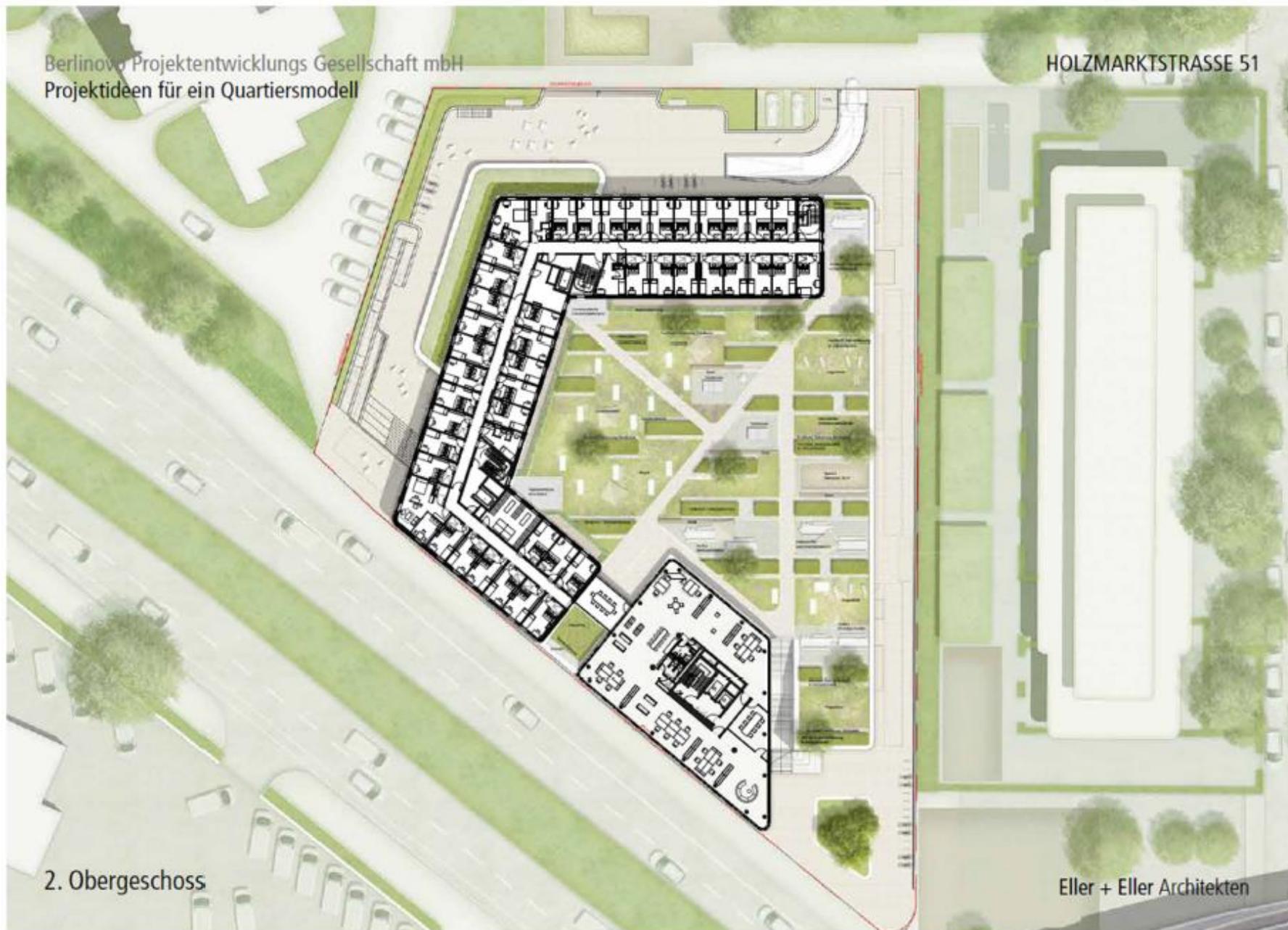
HOLZMARKTSTRASSE 51

Kiezcafé und Kursraum

Eller + Eller Architekten

Berlinova Projektentwicklungs Gesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51



2. Obergeschoss

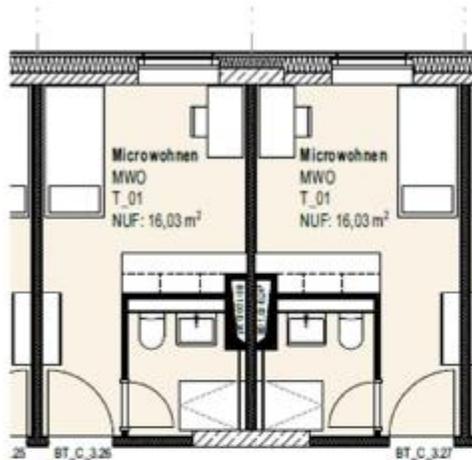
Eller + Eller Architekten

Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51



Eller + Eller



Mit dem Wohnangebot wird der lebenswerte Kiezcharakter durch preiswertes Wohnen erhalten.

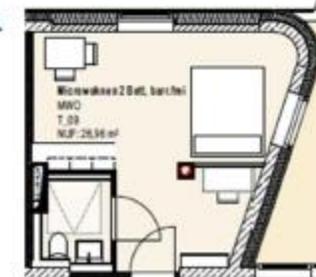
Das studentische Wohnen ist einer Zeilenbebauung mit einer unterschiedlichen Staffelung von 7 bis 9 Geschossen angeordnet. Die Module sind überwiegend als Single-Apartments ausgelegt.

BGF gesamt: ca. 10.650 m<sup>2</sup> oberirdisch (was ca. 49 % der oberirdischen Bebauung entspricht)

Wohnmodule gesamt:  
 375 möblierte Apartments, davon 50 % barrierefrei und 28 großzügigere Module für 2 Personen.



2 Zimmer Apt.



Eller + Eller Architekten

Wohnen - Quartiersbelegung durch gezieltes Angebot für Studierende



Gemeinschaftliche Dachterasse für Studierende

Eller + Eller Architekten

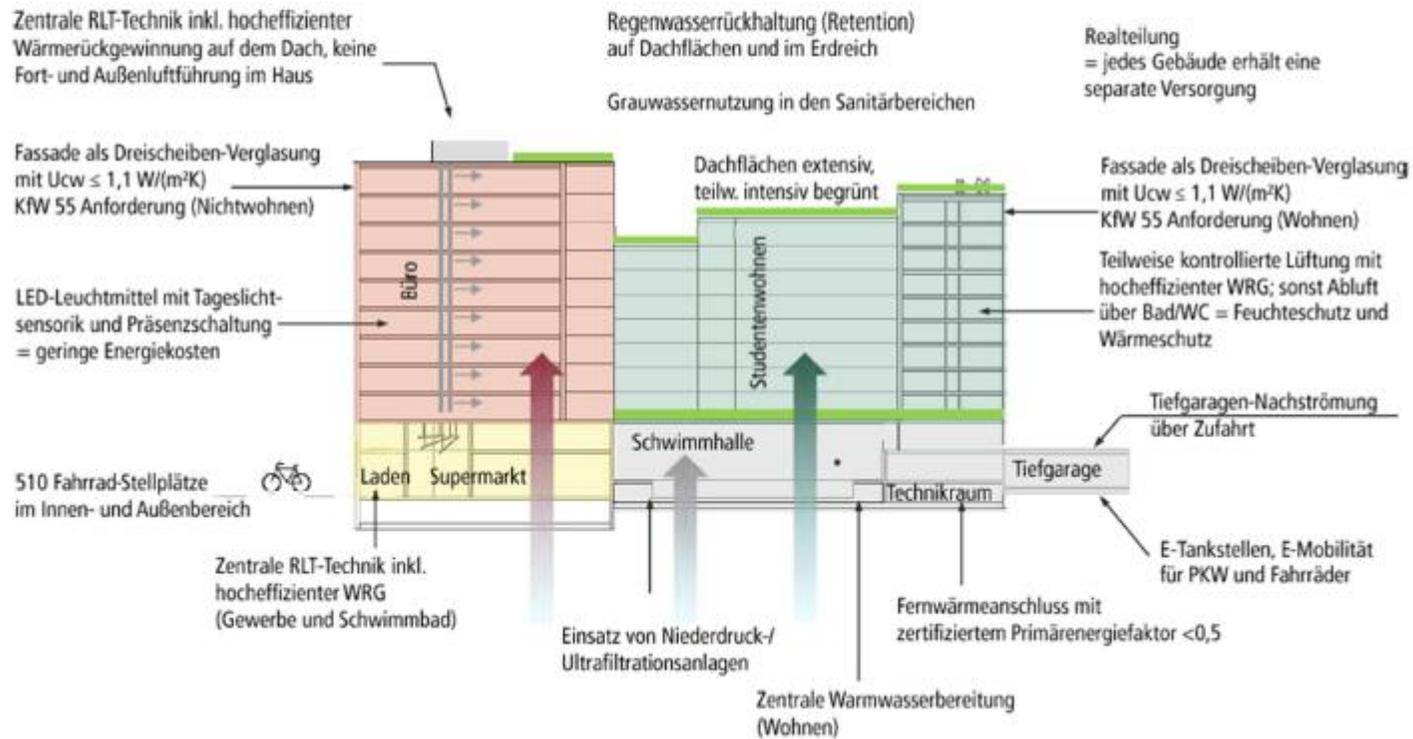


Ostfassade

Eller + Eller Architekten

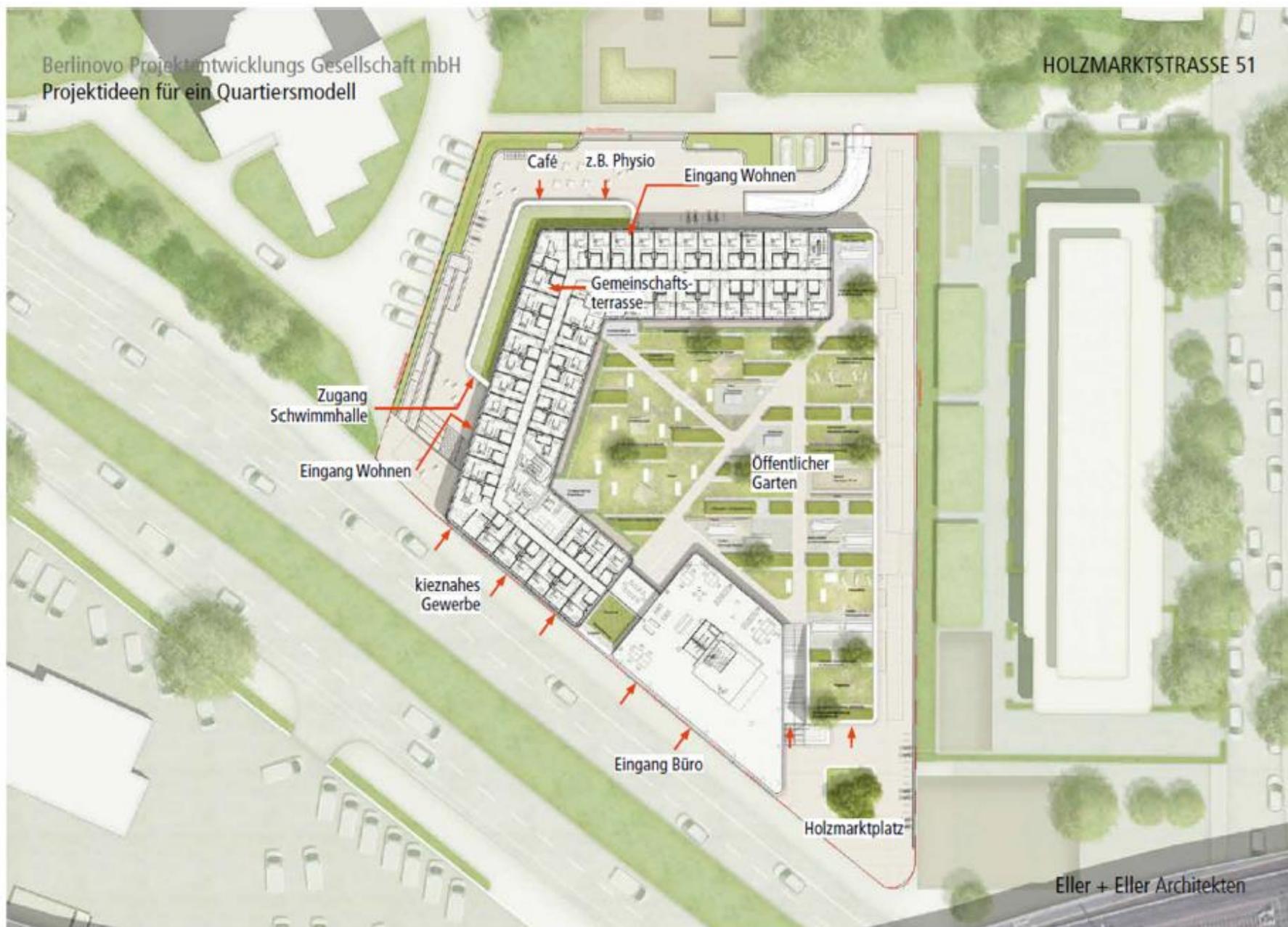


# ENERGIEEFFIZIENZ



Nachhaltigkeit

Eller + Eller Architekten



Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH  
Projektideen für ein Quartiersmodell

HOLZMARKTSTRASSE 51

#### Berlin

Panoramastraße 1  
10178 Berlin

Tel. +49 30 616 703-0  
Fax +49 30 616 703-10  
Email: berlin@eller-eller.de

Kontakt:  
Christiane Flasche,  
Dipl.-Ing. Architekt M.Sc.AAD

#### Düsseldorf

Augustastraße 30  
40477 Düsseldorf

Tel. +49 211 43 52-0  
Fax +49 211 43 52-203  
Email: duesseldorf@eller-eller.de

Eller + Eller Architekten