Exposé

Hochwertige Büroflächen Sachsendamm 63, 64

© Rendering: Thoma-Architekten

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Factsheet

Neubau eines Bürogebäudes
- Untergeschoss und 7 Obergeschosse
- Insgesamt ca. 5.400 m² vermietbare Fläche
- Vermietung ab ca. 250 m²
- Regelgeschoss ca. 947 m²
- 92 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, davon 27 mit E-Ladestation
- ca. 113 m² Lagerfläche im Untergeschoss
- ca. 80 Fahrrad-Stellplätze

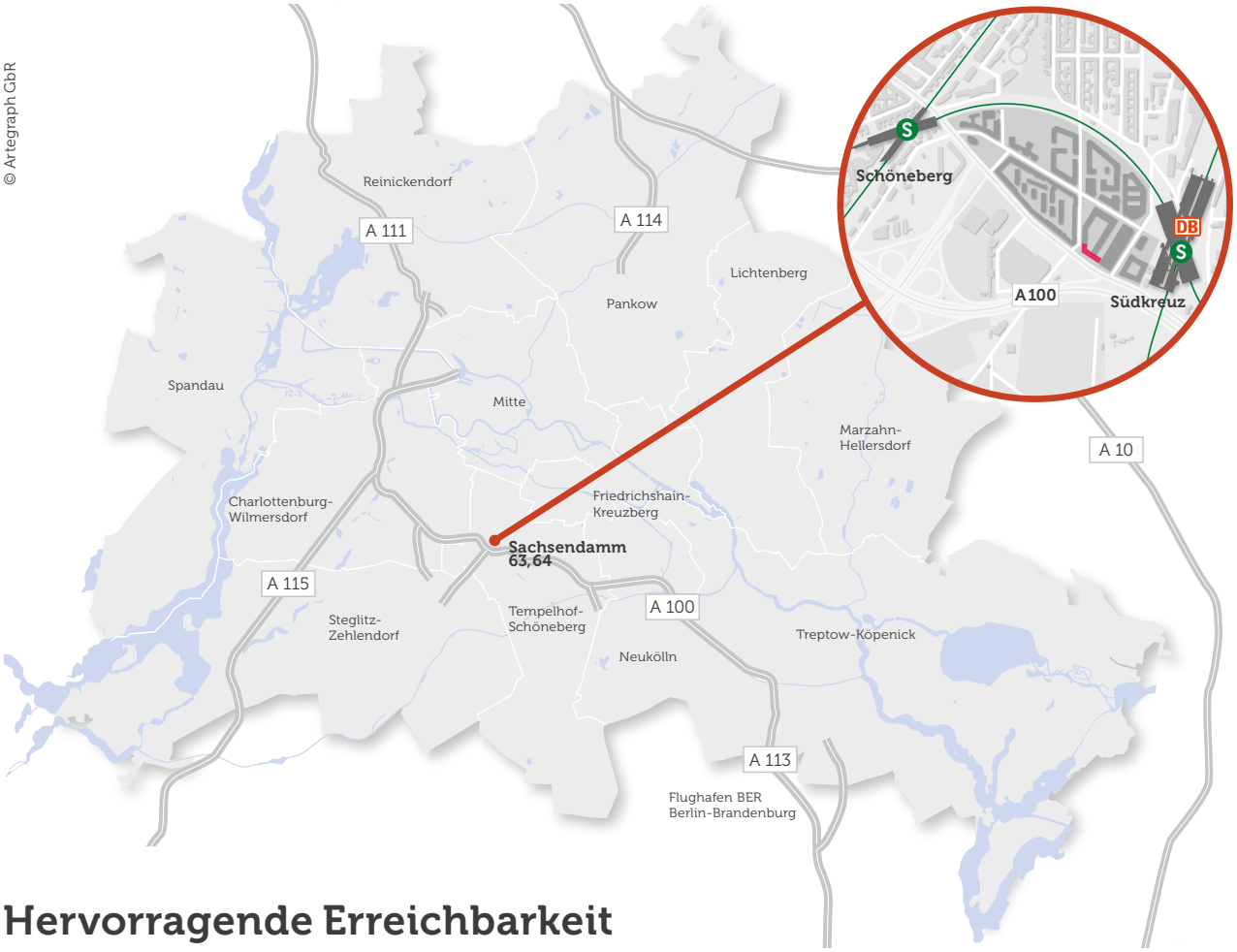
Lage und Infrastruktur
- sehr gute Innenstadtlage in Tempelhof-Schöneberg
- Teil des modernen und dynamischen Entwicklungsareals „Schöneberger Linse"
- exzellente Erreichbarkeit mit Pkw sowie öffentlichen Verkehrsmitteln
- Teil eines sich etablierenden Bürostandorts
- in fußläufiger Entfernung zum Nah- und Fernbahnhof Berlin-Südkreuz

Fertigstellung im November 2022
Nettokaltmiete ab 27,00 €/m²

Zentral in Berlin arbeiten

Die Immobilie liegt in der südlichen Innenstadt in Schöneberg. Der Stadtbezirk gehört mit seinen charmanten Wohnquartieren und einer sehr guten Erschließung bei gleichzeitig moderaten Mieten zu den nachgefragten Innenstadtlagen. Wenige Meter entfernt befindet sich der Bahnhof Berlin-Südkreuz. Hier verkehren Regional- und Fernzüge sowie Fernbuslinien. Das Entwicklungsareal heißt wegen seiner Form im Stadtplan „Schöneberger Linse". Die Infrastruktur ist entsprechend der Innenstadtlage bestens entwickelt.

© Adobe – herby64, elxeneize

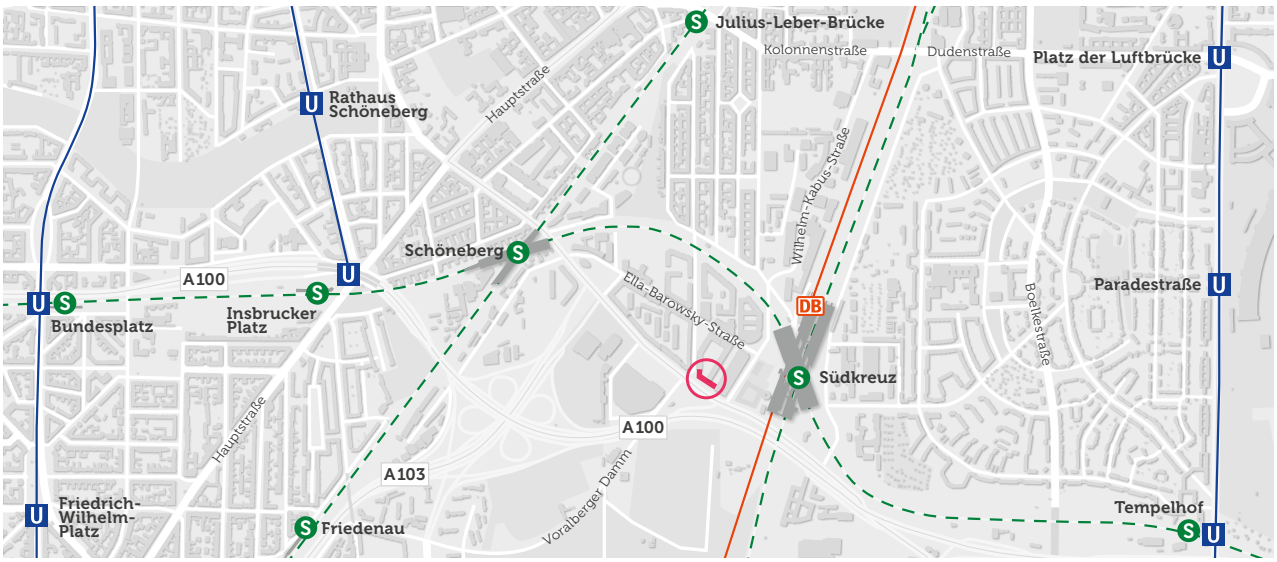


Hervorragende Erreichbarkeit

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an den Fernverkehr (Bus und Bahn) ist durch die Nähe des Bahnhofs Berlin-Südkreuz sehr gut. Hier verkehren auch mehrere S-Bahn-Linien, unter anderem die Ringbahn. Der Autobahnanschluss der A 100 liegt nur wenige Meter entfernt. Einzelhandel, Fitnessstudios, Kitas, Schulen, Cafés und Restaurants befinden sich in der Umgebung.

Flughafen BER	mit dem ÖPNV	40 min
	mit dem PKW/Taxi	23 min
Berlin-Hauptbahnhof	mit dem ÖPNV	15 min
	mit dem PKW/Taxi	20 min

© AndreasSchwarz_EUREF_AG, Adobe – TIMDAVIDCOLLECTION



© Artegraph GbR

Innovativer Stadtteil: „Schöneberger Linse“

Der Büroneubau Sachsendamm 63, 64 ist eines von mehreren Teilprojekten, mit denen das Areal „Schöneberger Linse” bis 2025 vollkommen neu gestaltet wird. Neben Gewerbeimmobilien werden hier Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein Hotel gebaut. Der öffentliche Raum wird neu gestaltet. Ein zeitgemäßes Verkehrskonzept und eine nachhaltige Energieversorgung sollen die „Schöneberger Linse” zu einem modellhaften Stadtteil machen, in dem sich Arbeiten und Wohnen kombinieren lassen und ergänzen. Direkter Nachbar ist der EUREF-Campus rund um das Gasometer Schöneberg, ein Cluster für Unternehmen aus den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität.

„Schöneberger Linse“ 2025, Ella-Barowsky-Straße

Ecke Ella-Barowsky-Straße und Gotenstraße

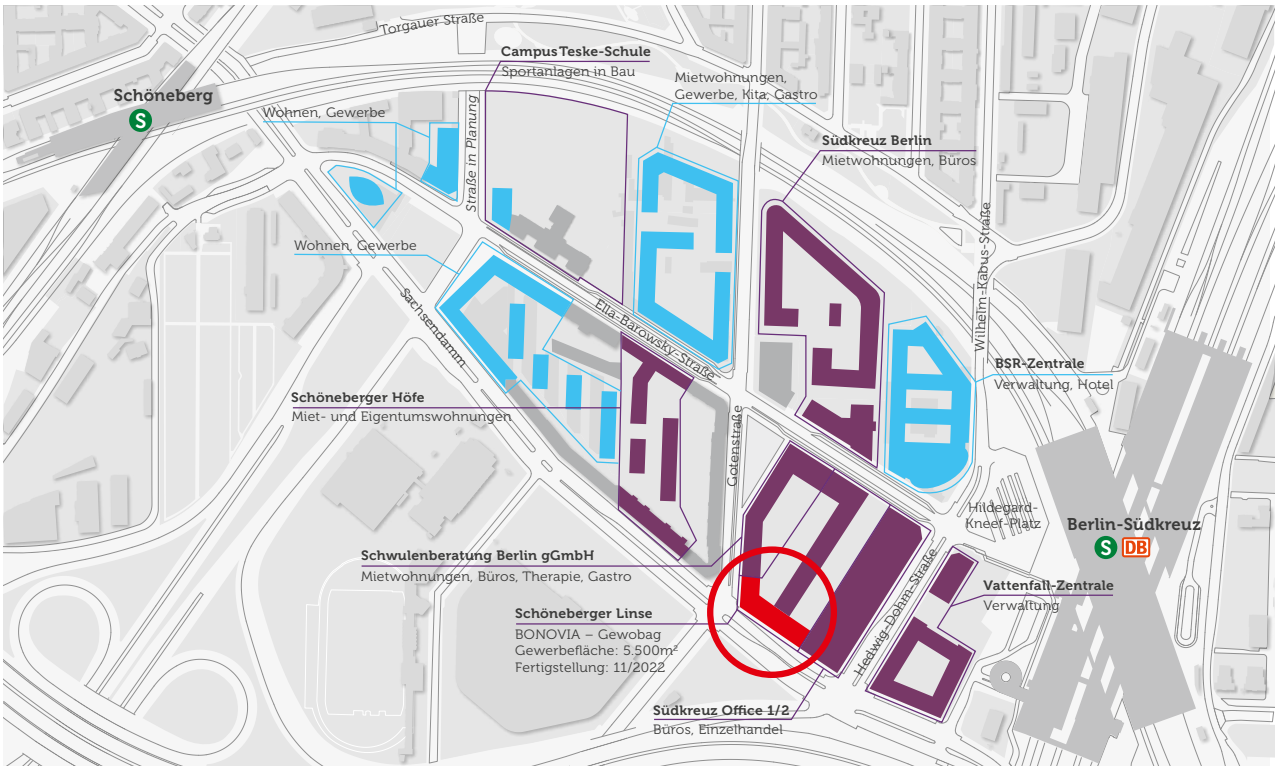
© Renderings: Thoma Architekten

2016 wurde für das linsenförmige Areal zwischen dem EUREF-Campus und dem Bahnhof Berlin-Südkreuz ein Gesamtkonzept entwickelt. Das bis dahin weitgehend gewerblich genutzte Gebiet wird sich bis 2025 zu einem modernen Viertel entwickeln. Arbeiten und wohnen, einkaufen und erholen – alles neben- und miteinander. Geplant, in Bau und teilweise bereits fertiggestellt sind Wohnungen, umfangreiche Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein Hotel. Hier werden Vattenfall, die BSR, das Deutsche Luft- und Raumfahrtzentrum und viele andere Firmen vertreten sein. Die Teske-Schule wird zu einem modernen Schulcampus umgestaltet.

Die „Schöneberger Linse" spannt sich zwischen dem S-Bahnhof Schöneberg im Westen und dem Bahnhof Berlin-Südkreuz im Osten. Zwischen beiden verläuft die Ella-Barowsky-Straße. Sie wird das neue Rückgrat des Stadtteils. Der Autoverkehr wird eingeschränkt zugunsten großzügiger Fuß- und Radwege. Es entstehen mehrere kleinere Platzanlagen als Erweiterungen des dann beruhigten Straßenraums.

Alle Projekte auf dem Areal „Schöneberger Linse"

Für die zahlreichen Neubauten sind Einzelhandel, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleistungen geplant. Die Arbeiten begannen 2018 auf den Flächen am Bahnhof Berlin-Südkreuz. Sie gehen nun zügig in Richtung S-Bahnhof Berlin-Schöneberg voran. Die ersten Teilprojekte sind bereits abgeschlossen und die Konturen des neuen Areals sind schon gut zu erkennen.



© Artegraph GbR

© AndreasSchwarz_EUREF_AG, Adobe – BullRun

Architektur

Der 7-geschossige Neubau ist Teil eines vollständig neuen Quartiers zwischen Sachsendamm, Gotenstraße und Ella-Barowsky-Straße. Hier entstehen neben Bürogebäuden auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen.

Das Grundstück verläuft in Nord-Süd-Richtung quer durch das Quartier. Die Gewobag baut neben dem Bürogebäude Sachsendamm 63, 64 auf ihrem Grundstück ca. 210 Mietwohnungen, eine Kita und Einzelhandelsflächen. Eine Zufahrtstraße/Privatstraße verbindet den Sachsendamm mit der Ella-Barowsky-Straße.

Der Neubau Sachsendamm 63, 64 verfügt über 7 Geschosse sowie ein Untergeschoss, in dem sich ca. 113 m² Lagerflächen sowie 92 PKW-Tiefgaragenplätze (davon 27 mit E-Ladestation) befinden.

© Artegraph GbR

© Adobe – Studio32, Adobe – puhimec

© Adobe – FrankBoston

Erschließung und Teilbarkeit

Die Erschließung erfolgt über 2 Treppenhauskerne mit jeweils einem Aufzug. Im Erdgeschossbereich befindet sich ein behindertengerechtes WC.

Ein Regelgeschoss (2.–5. Obergeschoss) verfügt über ca. 947 m² und kann in 3 separate Mietbereiche aufgeteilt werden. Das Erd- und das 1. Obergeschoss sind aufgrund der Tiefgarageneinfahrt und der Durchfahrt der Privatstraße (vom Sachsendamm zur Ella-Barowsky-Straße) etwas kleiner und sind daher teilbar in jeweils 2 Mietbereiche.

Das Staffelgeschoss ist zurückgesetzt und verfügt über eine großzügige Dachterrasse mit einem unverbauten Blick.

Ausstattung und technische Parameter

Achsraster	1,25 m
Raumhöhe	3,00 m i. L.
Traglast	500 kg/m²
Bodenbelag	hochwertige Teppichfliesen
Sicherheit	Videogegensprechanlage an den Hauseingängen
Klimatisierung	Mechanischer Luftwechsel mit Luftbefeuchtung (Winterzeit) Kühlung über Betonkerntemperierung und aktiv durch Unterflurkonvektoren (raumweise steuerbar)
IT-Verkabelung	CAT7
Beleuchtung	Grundbeleuchtung in Decken integriert
Mieterleistung	Standleuchten Büro (500 Lux)
Datenübertragung	passive Glasfaser-Gebäudenetze in sternförmiger Struktur

Etagen und Flächen im Überblick

Untergeschoss	Tiefgarage	
Erdgeschoss	601,62 m²	Grundriss im Anhang
1. Obergeschoss	648,22 m²	Grundriss im Anhang
2. Obergeschoss	945,82 m²	Grundriss im Anhang
3. Obergeschoss	947,13 m²	Grundriss im Anhang
4. Obergeschoss	947,48 m²	Grundriss im Anhang
5. Obergeschoss	947,82 m²	Grundriss im Anhang
6. Obergeschoss	358,29 m²	Grundriss im Anhang
Gesamtfläche	**5.396,38 m²**	

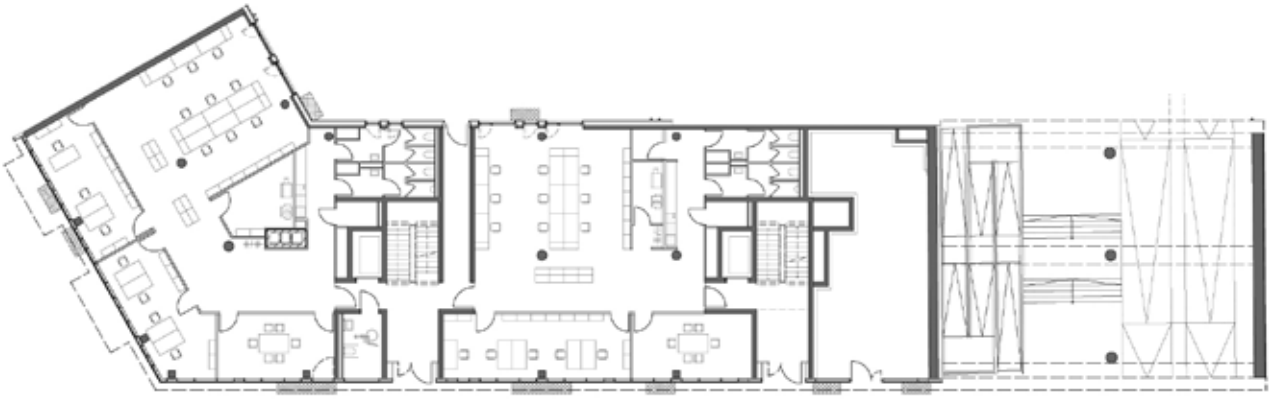
Ihre AnsprechpartnerInnen
Johs. Reese Immobilien Consulting GmbH
Potsdamer Platz 9
10117 Berlin
www.reeseconsult.de

Lucia Demmel
lucia.demmel@reeseconsult.de
+49 30 20295318

Peter Behrenswerth
peter.behrenswerth@reeseconsult.de
+49 30 20295311

Erdgeschoß

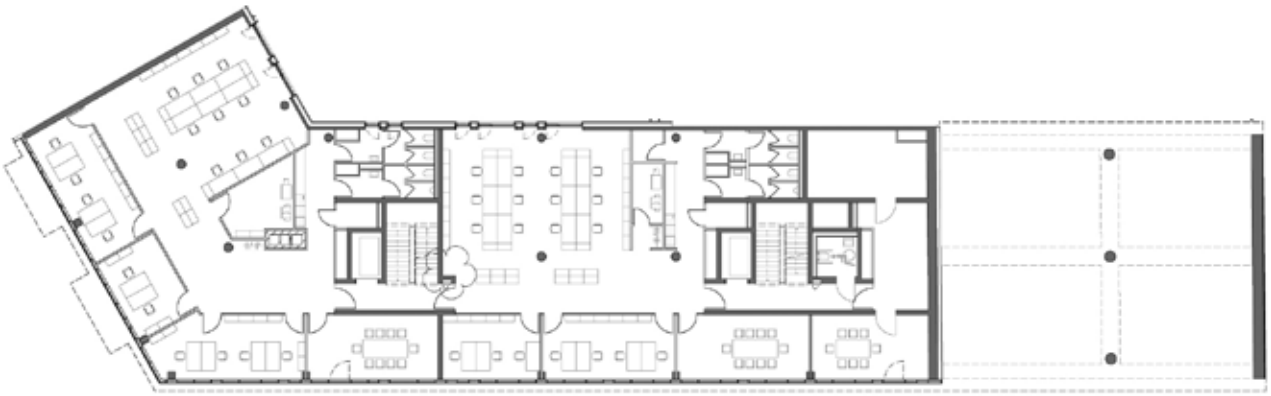
Ausbautyp A – Großraumbüro



Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

1. Obergeschoss

Ausbautyp A – Großraumbüro



Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

2. Obergeschoss

Ausbautyp A – Großraumbüro

Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

Ausbautyp C – Zellenbüros

3. Obergeschoss

Ausbautyp A – Großraumbüro

Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

Ausbautyp C – Zellenbüros

4. Obergeschoss

Ausbautyp A – Großraumbüro

Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

Ausbautyp C – Zellenbüros

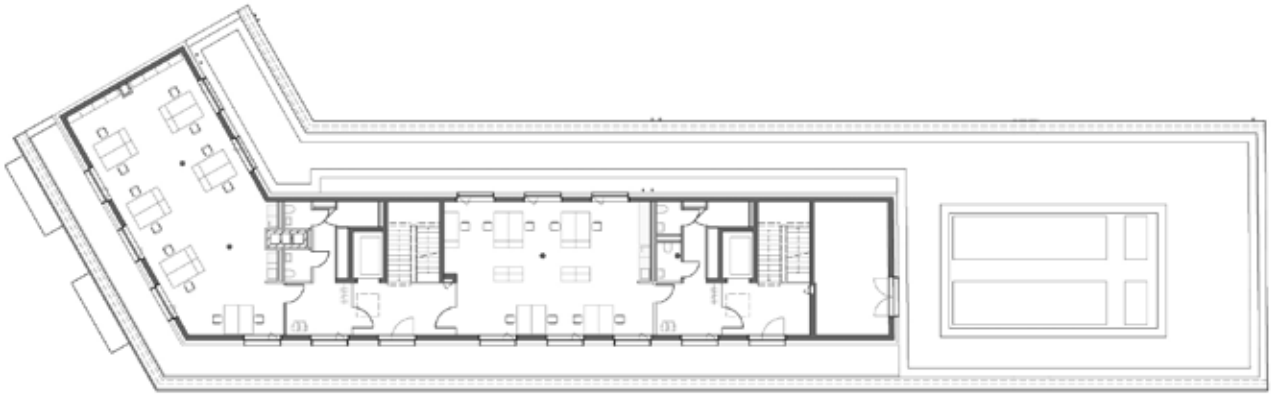
5. Obergeschoss

Ausbautyp A – Großraumbüro

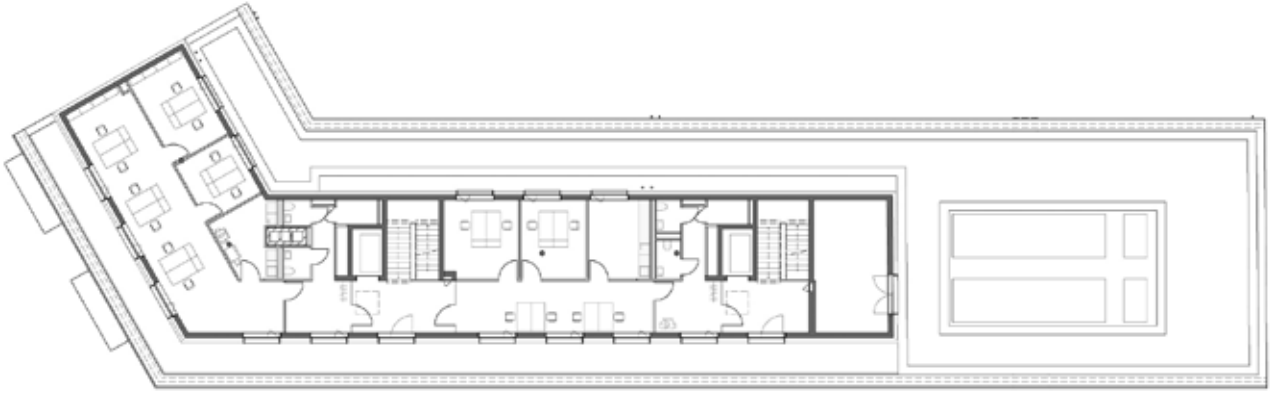
Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros

Ausbautyp C – Zellenbüros

Staffelgeschoss



Ausbautyp A – Großraumbüro



Ausbautyp B – Großraum- und Zellenbüros