

# KONZEPT & MACHBARKEITS STUDIE STADTBAD ODERBERGER STRASSE

REALACE®



GEKKO  
management

RFR  
RECHNUNG

STADTBAD  
ODERBERGER  
STRASSE

BADEKULTUR

REALACE®  GEKKO  RFR 

## EINLEITUNG

- + Das dargestellte Revitalisierungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Denkmalschutz Berlin und den Genehmigungsbehörden erarbeitet.
- + Grundlage des Konzeptes sind die denkmalpflegerischen, inhaltlichen und ökonomischen Erkenntnisse aus den bisherigen Konzepten der Genossenschaft Stadtbad Oderberger Straße und der Stiftung Denkmalschutz Berlin.
- + Aufgabenstellung ist es, die Denkmalsubstanz bestmöglich zu erhalten und dabei eine Badenutzung und einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb zu ermöglichen. Das Projekt muss ohne öffentliche Förderung in der Investition und im Betrieb funktionieren.
- + Auf Basis des mit Genehmigungsbehörde und Stiftung abgestimmten Konzeptes konnte mit dem Betreiber GEKKO Management und dem Investor RFR Holding zwei Partner gewonnen werden, die ein solch anspruchsvolles Projekt umsetzen können.



## STADTBAD BADEKULTUR

### ZUSAMMENFASSUNG

Das nachfolgende Revitalisierungskonzept bietet folgende Vorteile:

- + Optimaler Schutz & Sanierung der Denkmalsubstanz. Vorhandensein der für die Sanierung notwendigen Mittel.
- + Langfristige Sicherstellung einer Badenutzung als zentrales Thema für das Haus.
- + Öffentlicher Zugang für das Haus in den Bereichen Wellness sowie in Café, Restaurant und Bar.
- + Tragfähiges Betreiberkonzept und Betreiber mit einschlägiger Erfahrung.

+ Außergewöhnliches Projekt für den Bezirk durch Präsentation des Denkmals.

+ Investor und Betreiber können Projekt sofort umsetzen. Finanzierbarkeit ist sichergestellt. Eröffnung Ende 2013/Anfang 2014 möglich.

+ Investition von mindestens 22 Mio. €.

+ Projekt muss und ist wirtschaftlich ohne Subventionierungen.

## STADTBAD AUSGANGSSITUATION POTENTIALANALYSE ENTWICKLUNGSKONZEPT BETREIBER & INVESTOR

## STADTBAD AUSGANGSSITUATION

### PLANUNG GENOSSENSCHAFT & STIFTUNG

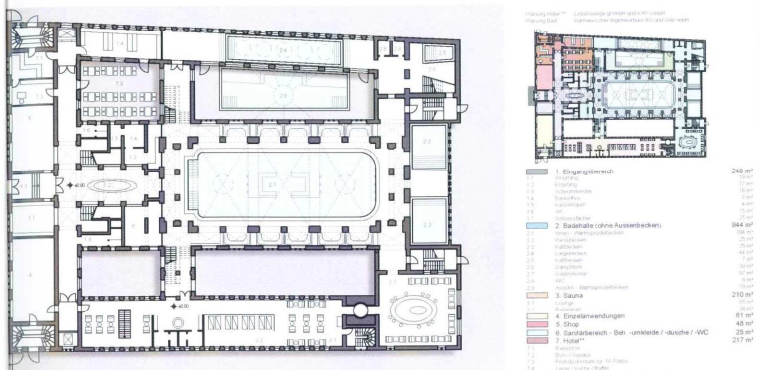
Die Revitalisierungsstudie baut auf der Planung der Genossenschaft und Stiftung auf. Diese Planung lieferte folgende Erkenntnisse:

- + Wichtigste Prämissen: Einrichtung eines Wellnessbades & Schaffung eines öffentlichen Zugangs.
- + Erforderliches Investment: min. 17,0 Mio. €
- + Von den 17 Mio. € sind über marktübliche Eintrittspreise für private Bädereinrichtungen nur 10 Mio. € zu refinanzieren.
- + Bisheriges Projekt ist ohne öffentliche Förderung von 4 bis 5 Mio. € nicht finanzierbar.
- + Projekt benötigt für wirtschaftliche Tragfähigkeit ergänzende Nutzungen. In der Planung der Genossenschaft und der Stiftung waren dies Hotel und Büro.

REALACE®   

- + Dem Projekt der Genossenschaft und der Stiftung obliegt aufgrund der Einrichtung eines privaten Wellnessbetriebes bereits die Notwendigkeit, die Satzung des Sanierungsgebietes Teutoburger Platz (öffentliche Infrastruktur) zu ändern.
- + Die Wiederherstellung einer Schwimmbadnutzung hat gravierende Eingriffe in die Denkmalsubstanz zur Folge, um heutigen technischen und hygienischen Auflagen zu entsprechen.
- + Es besteht also auch ein Zielkonflikt zwischen den Zielen des Denkmalschutzes zur Substanzerhaltung und dem Ziel der Badenutzung.

Quelle: Planung der Stiftung Denkmalschutz



K  
KANNENWISCHER  
INSTITUT FÜR ARCHITECTUR

STADTBAD GENOSSENSCHAFT BADEN

Lebenswege

## STADTBAD AUSGANGSSITUATION

### PLANUNG GENOSSENSCHAFT & STIFTUNG KONZEPTANALYSE

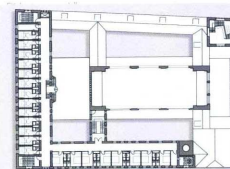
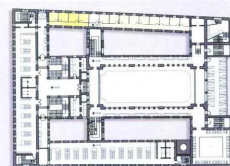
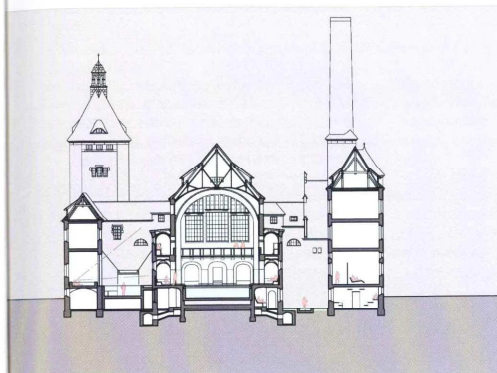
#### ANALYSE

- + Keine wesentlichen Optionen zur Kostenreduktion: min. 17,0 Mio. € für Revitalisierung des Projektes erforderlich.
- + Ertragssituation muss deutlich erhöht werden. Ertragswert bestehendes Konzept nicht höher als 10,0 Mio. €.
- + Art des Projektes benötigt hohe Bonität und Finanzkraft von Betreiber und Investor (ca. 40% Eigenkapital + hohe Bonität/ Sicherheiten Betreiber für Bankenfinanzierung).

#### ZIELE WEITERENTWICKLUNG

- + Erhalt der Funktion eines Badehauses
- + Denkmalgerechte Sanierung
- + Öffnung des Projektes für die Öffentlichkeit
- + Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Konzeptes (Förderunabhängigkeit)
- + Langfristiges stabiles Betriebskonzept
- + Darstellung der Finanzierbarkeit

Quelle: Planung der Stiftung Denkmalschutz



## STADTBAD AUSGANGSSITUATION

### ABSTIMMUNG

Das weiterentwickelte Konzept wurde bereits umfassend mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Zu klären ist die Änderung der Sanierungssatzung.

Bis auf kleinere Detailabstimmungen im Bereich Denkmalschutz, die erst im Laufe der weiteren Planung erfolgen können, haben Denkmalpflege und die übrigen Genehmigungsbehörden der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit bereits zugestimmt.

Auf Basis des weiterentwickelten Konzeptes war die Betreiber- und Investorensuche erfolgreich. Die anspruchsvolle Aufgabe erfordert begeisterungsfähige, erfahrene und bonitätsstarke Partner, um das Projekt realisieren zu können. Engpass für die Entwicklung ist die Finanzierung des Projektes, die nur bei ausreichend Eigenkapital und Bonität bei Investor und Betreiber ermöglicht wird. Mit der GEKKO Management und der RFR Holding wurden entsprechende Partner gefunden.

### ABSTIMMUNGSPROZESS

SCHRITT 1:  
Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes unter maximaler Erfüllung der anspruchsvollen Zielstellung. ☒

SCHRITT 2:  
Grundsatzabstimmung mit Genehmigungsbehörden und Denkmalschutz. ☒

SCHRITT 3:  
Suche nach solventen Betreibern und Investoren mit ausreichender Bonität. Darstellung eines langfristig funktionierenden Betriebskonzeptes (Erfahrung in Vergleichsprojekten). ☒

SCHRITT 4:  
Abstimmung mit Politik und Liegenschaftsfond. ☐

STADTBAD  
AUSGANGSSITUATION  
**POTENTIALANALYSE**  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
BETREIBER & INVESTOR

## STADTBAD POTENTIALANALYSE

### ZUSTANDSANALYSE BAUWERK

Das Stadtbad Oderberger Straße ist in einem Zustand, der unbedingt eine zeitnahe Sanierung benötigt. Das Bauwerk wird seit der Schließung 1986 nur noch teilweise im Winter geheizt und ist somit seit nunmehr 25 Jahren dem beschleunigten Verfall ausgesetzt.

Voruntersuchungen seitens des Projektteams mit Statikern und Bauphysikern haben ergeben, dass der Dachstuhl in Teilen bereits mit Feuchtigkeit befallen ist und auch Deckenpartien durch Korrosion beschädigt sind und ausgewechselt werden müssen.

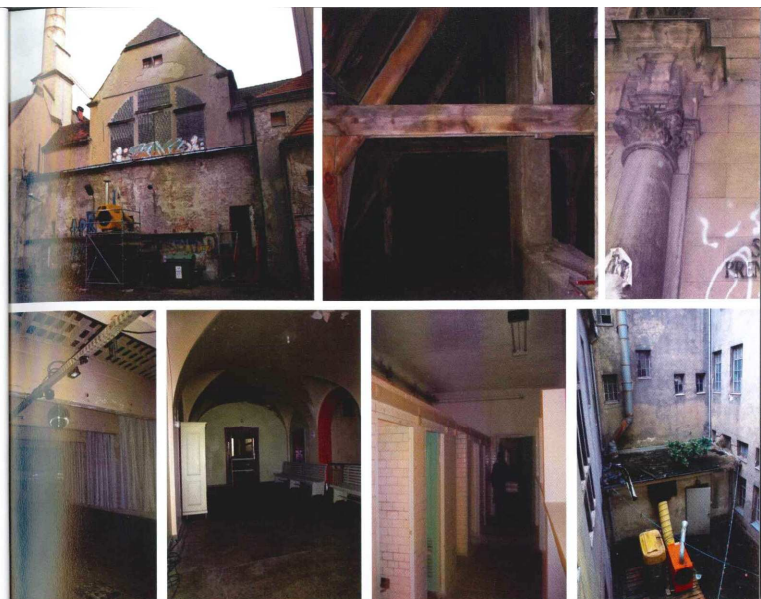
Ohne sehr zeitnahe Sanierung werden die Baukosten für eine Revitalisierung weiter steigen und auch ein Substanzverlust des Denkmals steht zu befürchten.

REALACE



GEKKO

RFR

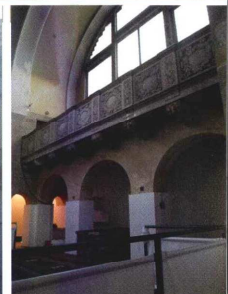
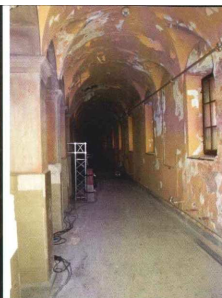


## STADTBAD POTENTIALANALYSE

### ZUSTANDSANALYSE BAUWERK

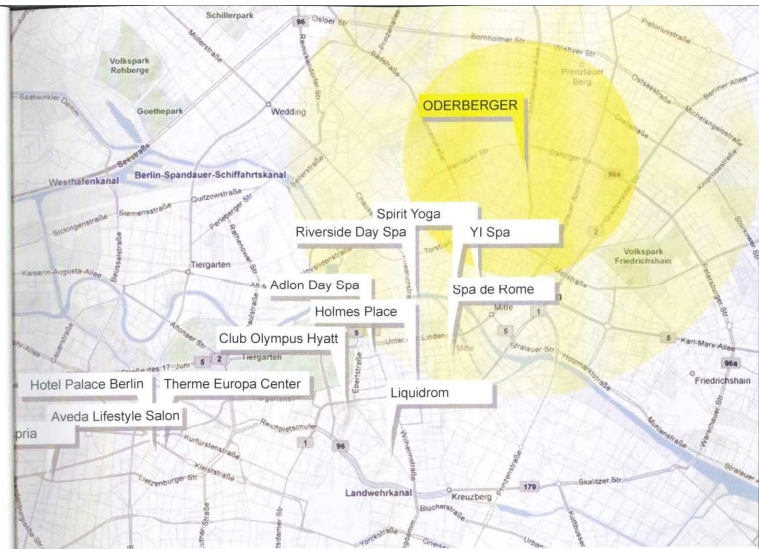
Die zentrale Halle ist ein wesentlicher Bestandteil des Denkmals. Es erscheint noch möglich zu sein, die Rabitzdecke und ihre Aufhängungen erhalten zu können, wenn auf eine Schwimmbadnutzung verzichtet würde. Ansonsten ergibt sich ein erheblicher Bedarf für Eingriffe in das Denkmal aufgrund der klimatischen Anforderungen einer Badenutzung und für die Einbringung notwendiger Technik. Die Denkmalpflege hat aus Erfahrungen der Sanierung des Stadtbades Neukölln darauf hingewiesen, dass insbesondere auch historische Fliesen und andere Elemente voraussichtlich nicht erhalten werden können, wenn Maßnahmen ergriffen werden müssen, um das Bauwerk vor hoher Luftfeuchtigkeit zu schützen.

REALACE®   



MARKTANALYSE  
WELLNESS

Ein Wellnesskonzept der hier notwendigen Größe von über 1.5000 m<sup>2</sup> kann sich nur durch Besucher aus dem Umfeld und dem Stadtgebiet tragen. Die Voraussetzungen sind hier auch durch die Bewohnerstruktur und die gute U-Bahn und Straßenbahnanbindung gegeben.



Ergebnis: Versorgungslücke/ Konkurrenz nur weiter in Richtung Westen

## STADTBAD POTENTIALANALYSE

### MARKTANALYSE WELLNESS

#### WIE SIEHT EIN ZEITGEMÄßES BADEHAUS AUS?

- + Zeitgemäße Bezeichnung: DaySpa
- + Integrierte Konzepte in Nachbarschaften von Großstädten
- + Mitgliedschaften und Tagesbesucher vorwiegend aus dem Umfeld
- + Außergewöhnliche Atmosphäre
- + Thematische Schwerpunkte (Grüner Spa, Medical Spa, Erlebnis Spa)
- + 40% Anwendung, 30% Sauna, 30% Aqua
- + Verkehrsgünstige Lage in Großstädten

- + Gesundheitsvorsorge, Kurse und Gruppentherapien, Ernährungsberatung, Individuelles Coaching

- + 25% des Marktes Kettenbetreiber; Innovative Konzepte oftmals in Kombination mit Hotels

#### ERGEBNIS/ POTENTIAL:

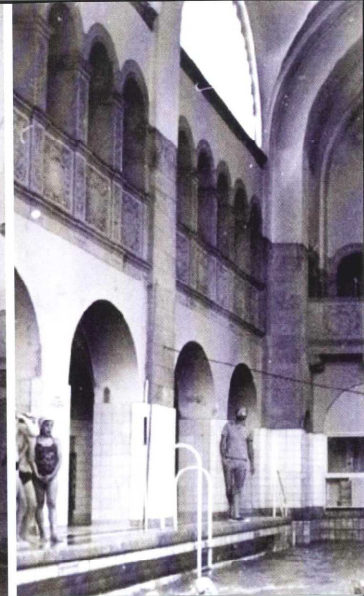
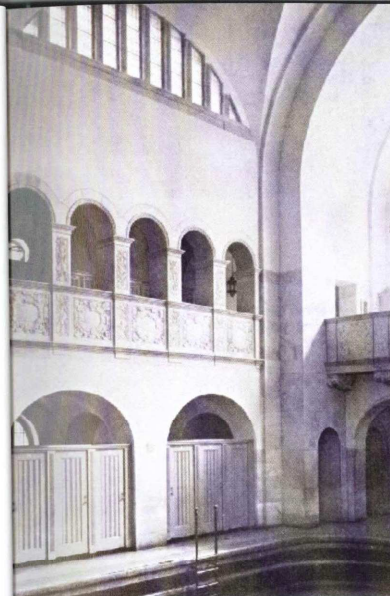
Das Thema „Baden und Wasser“ muss durch andere Nutzungen quersubventioniert werden. Über die Verknüpfung der Themen DaySpa und Hotel lassen sich wirtschaftlichere Situationen (Personal, Betriebskosten, Vermarktung) herstellen. Darüber hinaus sind in dieser Kombination individuellere Lösungen gestaltbar als bei Kettenbetreibern für Wellness.

REALACE®



GEKKO

RFR



## STADTBAD NUTZUNGSKONZEPT

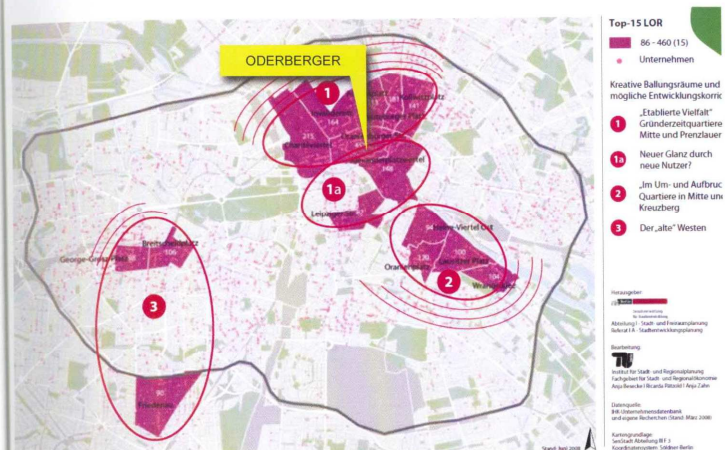
### MARKTANALYSE MAKROSTANDORT

Für die untersuchten Nutzungsarten Wellness/ DaySpa, Gastronomie und Hotel gilt im Rahmen der Markt- und Standortanalyse eines gemeinsam: Das Objekt liegt mitten in einem der dynamischsten Bezirke von Berlin. Dies ist der Ausgangspunkt für eine erfolgreiche Entwicklung. Untersuchungen der TU Berlin von 2008 zeigen das in nebenstehender Karte.

Kastanienallee, Kulturbrauerei und Kollwitzplatz sind sowohl Ausdruck einer sehr aktiven lokalen Szene, als auch internationaler Anziehungspunkt für ein individuelles Publikum. Gerade auch weniger kommerzielle Einrichtungen und Konzepte im Umfeld geben dem Standort sein Gesicht.

Das Revitalisierungskonzept wird sich hier entsprechend einfügen, in dem es öffentlich zugänglich ist. Das Haus will Treffpunkt werden im Prenzlauer Berg mit seinen DaySpa und gastronomischen Einrichtungen. Das Stadtbad ist durch diese Lage auch als Gastronomiestandort sehr gut geeignet.

Mit dem Hotelbetrieb spricht das Konzept den individuell Reisenden an, der Anschluss an die lokale Szene sucht und lieber im Stadtteil als im Zentrum der City übernachtet. Daher ist die Lage des Stadtbades ideal.



STADTBAD  
POTENTIALANALYSE  
LAGEPLAN

Kastanienallee

Kulturbrauerei

ODERBERGER

## ZWISCHENFAZIT

- + Für eine synergetische Nutzung sind neben Wellness als weitere Ertragsbausteine Hotel und Gastronomie erforderlich.
- + Integration ins Quartier durch öffentliche Nutzung und lokale wie regionale Nutzer für wirtschaftlichen Erfolg notwendig.
- + Betrieb Wellness in Kombination mit Hotel anzustreben: Synergie Betrieb + Möglichkeit für Erstellung eines individuellen Konzeptes.
- + Bestandsbauwerk ist aufgrund der ineffizienten Grundrisse anspruchsvoll in der Revitalisierung.
- + Widerspruch in Zielen „Erhalt Denkmal“ und „Wiedereröffnung Badenutzung“ ist im Dialog mit Politik, Genehmigungsbehörden und Denkmalschutz zu lösen.
- + Schwierige Finanzierbarkeit ist und bleibt eine wesentliche Entscheidungsgröße.

STADTBAD  
AUSGANGSSITUATION  
POTENTIALANALYSE  
**ENTWICKLUNGSKONZEPT**  
BETREIBER & INVESTOR

## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

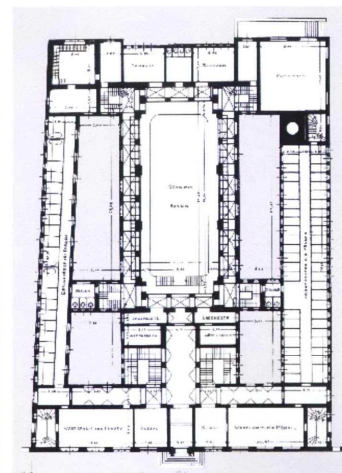
### HISTORISCHER BESTAND

Die Umnutzung des historischen Bestands ist anspruchsvoll, da die Raumgeometrien weder auf eine heutige Schwimmbad- oder Badenutzung ausgerichtet ist, noch einer Umnutzung entgegenkommen. Insbesondere die Seitenflügel sind sehr schmal und teilweise nur 4m breit. Die Erschließung kann für eine einigermaßen effiziente Nutzung und ohne größere Veränderung des Denkmals nur über die Haupthalle und deren Galerie funktionieren.

Mit dem Wasserturm und dem Heizraum bestehen faszinierende Räume mit herausragendem Charakter, die unbedingt genutzt werden sollten.

Das Entwicklungskonzept baut auf der optimalen Nutzung und Sanierung des Denkmals auf, so dass dieses auch für den Besucher erfahren werden kann. Neben dem öffentlichen Zugang zum Day-Spa besteht die Möglichkeit, in Café und Restaurant einen Einblick zu gewinnen.

Durch Veranstaltungen und Ausstellungen wird das Haus zu einem Treffpunkt der lokalen Szene im Bezirk.



Historische Fassade & Grundriss

## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### DAY-SPA KONZEPT

Das Spa-Konzept wurde individuell auf den Ort und sein Umfeld abgestimmt. In Zusammenarbeit mit renommierten Wellness-Beratern wurde ein Konzept entwickelt, das auf 4 Säulen basiert:

- + Spa mit privaten Spa-Suites
- + Baderituale angelehnt an die Geschichte des Gebäudes
- + Aqua-, Light- & Sound-Floatarium
- + Well-Ageing

Als Erfahrungsdimension soll der Besucher eine physische und eine mentale Entschleunigung erfahren. Jedem Gast soll ganzheitliches Wohlbefinden als Ziel des Aufenthalts ermöglicht werden.

### ANGEBOTE

- + 3 Badekulturen: Banja, Rasul, Hamam
- + Floating Becken 70 qm
- + Shop & Kinderbetreuung 100 qm.
- + Well-Ageing Behandlungsräume 180 qm
- + 7 Behandlungsräume für Massagen und Kosmetik
- + Entspannungsräume
- + Fitness

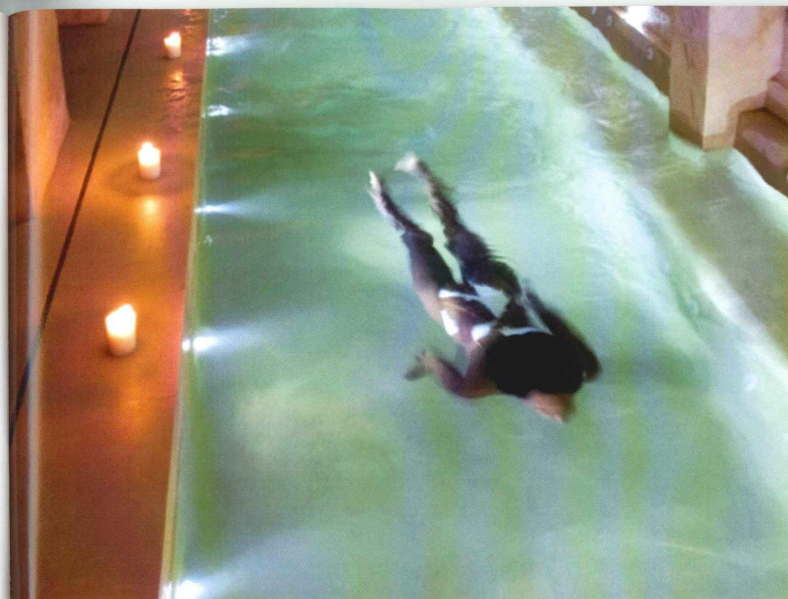
Neben dem Angebot von Anwendungen und Mitgliedschaften für die Anwohner sollen auch Stunden- & Tagestickets angeboten werden, die sich im marktüblichen Preissegment bewegen.

REALACE



GEKKO

RFR



## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### BAUSTEINE

Auf Basis des Grundgedankens eines modernen Badehauses sucht das Gesamtkonzept die Synergie mit zwei weiteren Nutzungsbausteinen im Bereich Gastronomie und Hotel unter dem Management eines Betreibers. So können optimal Synergien in Bezug auf Kundenansprache, Service und Betriebskosten realisiert werden.

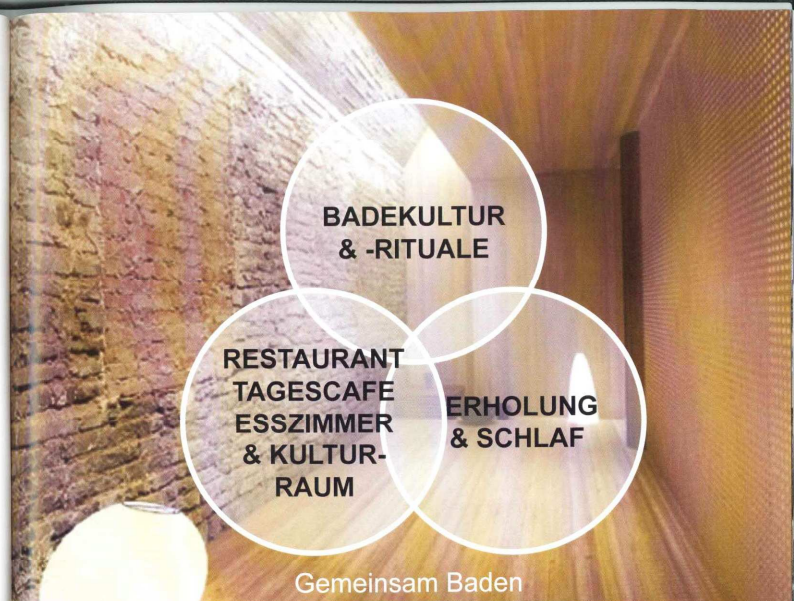
Die Nutzungsbausteine entwickeln sich schlüssig aus den bereits vorhandenen Raumangeboten des Stadtbades.

Über allem steht ein Leitmotiv:

#### GEMEINSAM BADEN

Damit wird man der Geschichte des Hauses gerecht und sichert gleichzeitig einen zukunftsfähigen Betrieb. Wirtschaftlich und inhaltlich wird das Konzept durch die Verankerung im Quartier funktionieren.

Die historische Dimension des Badehauses als Reinigungsstätte („Jedem Deutschen sein Bad“) wird weiterentwickelt zu einem Ort für die gemeinsame Erholung und Entspannung.



## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### RESTAURANT & KULTURRAUM

Gastronomie rundet das ganzheitliche Angebot ab und bietet Raum für ein soziales Miteinander. Durch gute Produkte soll dem Besucher auch hier ein ganzheitliches Wohlbefinden ermöglicht werden.

- + Slow Food Esskultur
- + Urban Farming – frische, genussvolle und delikate Produkte aus nachhaltigem Anbau
- + Gesunde Ernährung für ein ganzheitliches Wohlbefinden
- + Unterschiedliche Raum- und Erlebnisangebote für eine neue Meetingkultur

#### Angebot:

- + Kulturraum:  
Bibliothek, Bildung, Kunst, Dialog – 58 m<sup>2</sup>
- + Esszimmer:  
Private Dining, exklusiver Bereich, flexibel nutzbar – 58 m<sup>2</sup> / bis zu 20 Plätze
- + Restaurant / Bar im Maschinenraum:  
täglich abends geöffnet – ca. 90 Sitzplätze auf 2 Ebenen
- + Tagescafé:  
täglich geöffnet von 6.00 bis 19.00 Uhr – 90 Sitzplätze

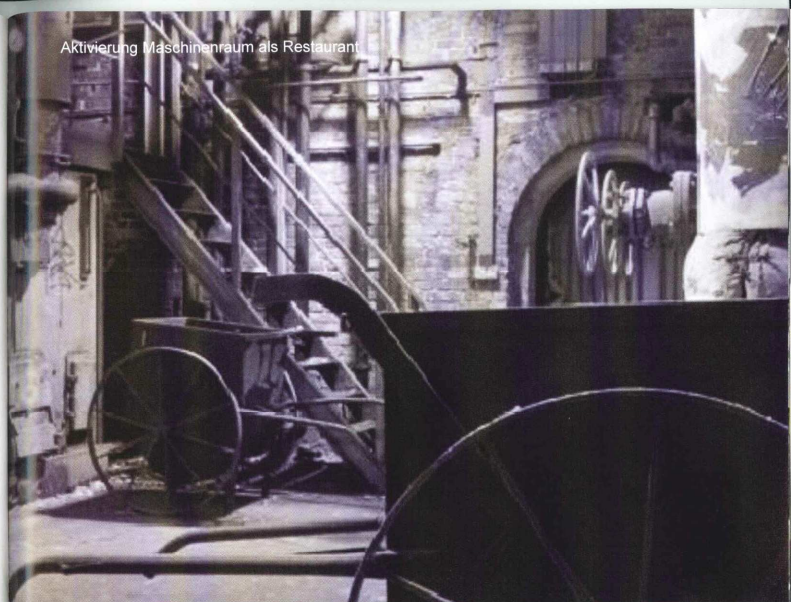
REALACE®



GEKKO

RFR

Aktivierung Maschinenraum als Restaurant



## STADTBAD NUTZUNGSKONZEPT

### ERHOLUNG & SCHLAF

Der Übernachtungsbereich ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Zusammen mit einem notwendigen Neubau im Hof liefert dieser Baustein die wesentliche wirtschaftliche Grundlage.

- + Integration der Zimmer in den Zyklus der Badekultur
- + Badezimmer als Kernelement
- + Ruheraum/ -zone
- + Zurückhaltendes Design: Motiv Kloster
- + Hochwertige Materialien

#### Angebot:

- + 75 Zimmer und Suiten
- + Im Bestandsgebäude 40 Zimmer mit einer Mindestgröße von 27 m<sup>2</sup>,
- + zusätzlich 2 Suiten mit 38 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> und 8 doppelgeschossige Suiten mit Größen von 60 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup>
- + Im Neubau 24 Zimmer mit einer Größe von je 34 m<sup>2</sup>

Die Nutzungen Hotel und Gastronomie sind ebenso wie der Neubau genehmigungsfähig. Voraussetzung ist eine Änderung der Sanierungssatzung. Die Lage des Neubaus ist nach neusten Erkenntnissen auch als Grenzbebauung denkbar.



## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### NUTZUNG ZENTRALE HALLE

Der Umgang mit der zentralen Halle ist der entscheidende Faktor für den Erfolg des Projektes in Bezug auf Nutzung des Bauwerkes, Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit.

#### AUFGABE:

- + Auflösung des Widerspruchs von Badenutzung und Schonung Denkmalsubstanz

#### LÖSUNG:

- + Schonung der Denkmalsubstanz durch „Einhausung des Beckens“
- + Schaffung eines Zutritts für die Öffentlichkeit (ohne Eintritt)
- + Badenutzung mit öffentlichem Zugang



## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### NUTZUNG ZENTRALE HALLE

In der Diskussion mit dem Denkmalschutz kam die Idee auf, das Wasserbecken im Zentrum der Halle einzuhausen. Die entstandene „Badeskulptur“/ „Badekubus“ wird insbesondere vom Denkmalschutz als innovative und begrüßenswerte Lösung angesehen. Er schont die Gebäude- und Denkmalsubstanz. Erfahrungen bei der Sanierung des Stadtbads Neukölln haben gezeigt, dass eine zeitgemäße Schwimmbadnutzung und eine denkmalgerechte Sanierung zu Konflikten führt. Die Ausprägung und Größe der Einhausung sind gestaltbar. Die in der Massenstudie dargestellte Lösung ergab sich maßgeblich aus den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Um eine Schwimmbadnutzung einzubringen und das Bauwerk gegen Feuchtigkeit zu schützen, wäre ein umfassender Eingriff in die Denkmalsubstanz notwendig. Das wird durch das vorliegende Konzept vermieden.

Die Einhausung des Wassers (Floatarium/ Whirlpoolbereich oder ähnliches) kann unterschiedlich gestaltet werden. Der Denkmalschutz hat sich die dargestellte, eher kleine Lösung vorgestellt.

Das Konzept sieht unter denkmalpflegerischen Aspekten auch vor, die vormaligen Wannensäler angemessen zu zeigen.

#### Der Badekubus als Ergebnis der Diskussion mit Denkmalschutz und Stiftung:

- + Die „Badeskulptur“ als Ikone & Kunstobjekt
- + Äußere Hülle mit Spiegeln (Reflektion Altbau)
- + Becken im Inneren / Zugang über Basement

Massenstudie als Basis der Abstimmung mit dem Denkmalschutz

## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### PLANUNG

Durch die Nutzungsanordnung wird das Gebäude mit seinen besonderen Attraktionen für den Besucher neu erschlossen:

- + Die Halle wird gleichzeitig zum besonderen Badeerlebnis und Treffpunkt.
- + Der Maschinenraum wird als Bar und Restaurant zur Erlebnisstätte.
- + Die Druckbögen des Schwimmbeckens werden zu Orten der Entspannung
- + Der Wasserturm wird durch die Nutzung mit Maisonettes erschlossen.

Betrifft man das Bauwerk von der Oderberger Straße befinden sich die Wellnesseinrichtungen linker Hand im EG und Basement.

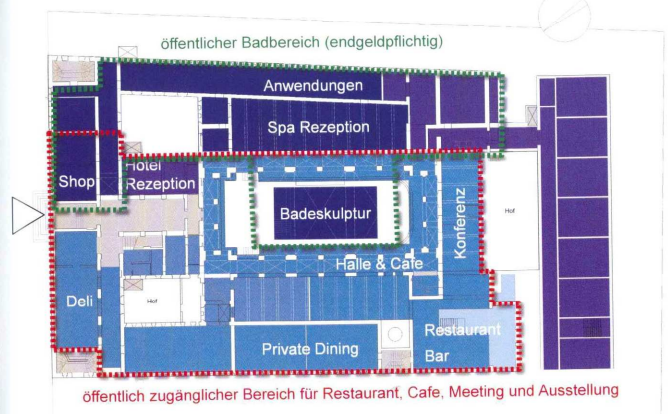
Die Gastronomie befindet sich auf der rechten Seite. Die Zimmerbereiche erstrecken sich in den Geschossen darüber und im Neubau.

In der Mitte der Halle steht ein großer Kubus der mehrere Funktionen erfüllt:

- + Außergewöhnliches Badeerlebnis
- + Schonung der Denkmalsubstanz
- + Öffentlicher Zugang der Halle als lokaler Treffpunkt (Café/ Restaurant)

### ERDGESCHOSS

- Wellness
- Zimmer
- Restaurant, Deli, Bar & Tagung



REALACE® symred

REALACE®



GEKKO

RFR

## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### PLANUNG

Der Neubau ermöglicht die Bausubstanz zu schonen und wichtige Funktionen unterzubringen:

- + notwendige Gebäudetechnik
- + 20 Stellplätze

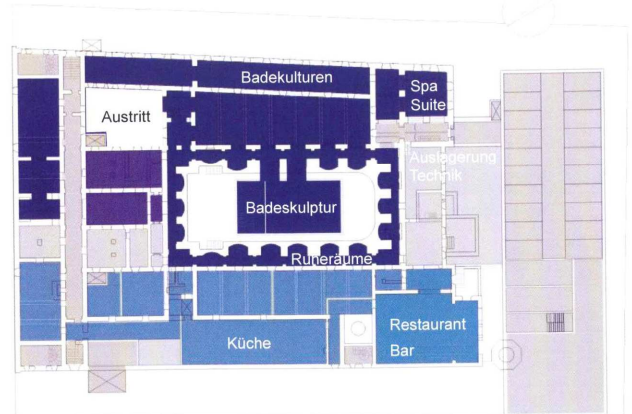
Die zusätzlichen Stellplätze in der Tiefgarage werden aufgrund der lokalen Situation des Parkplatzangebots von den Behörden begrüßt. Eine frühzeitige Abfahrt soll Lärmbelastigungen ausschließen.

Aufgrund der Nutzerstruktur kommen die Gäste der Wellness- und Gastronomieeinrichtung vorwiegend direkt aus der Nachbarschaft bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Basement hat rundherum eine Tageslichtbelichtung, so dass eine umfassende Nutzbarkeit erreicht wird. In den alten Gemäuern ergeben sich herausragende Situationen sowohl für eine Wellnessnutzung als auch für die Unterbringung wichtiger Funktionsbereiche wie Küche, Lager und Personalräume.

### UNTERGESCHOSS

- Wellness
- Zimmer
- Restaurant, Deli, Bar & Tagung



REALACE® symred

REALACE®



GEKKO

RFR

## STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

### PLANUNG

Der Neubau ermöglicht die Bausubstanz zu schonen und wichtige Funktionen unterzubringen:

- + notwendige Gebäudetechnik
- + 20 Stellplätze

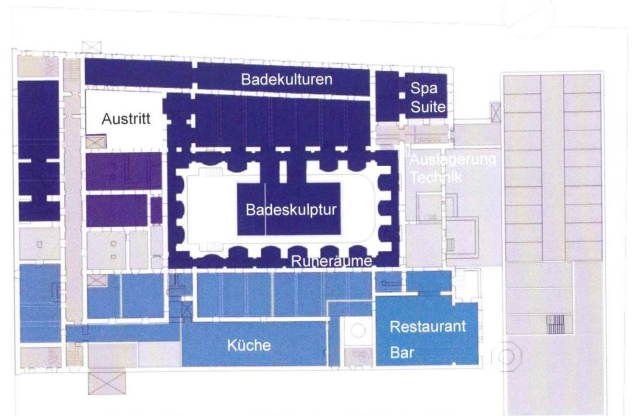
Die zusätzlichen Stellplätze in der Tiefgarage werden aufgrund der lokalen Situation des Parkplatzangebots von den Behörden begrüßt. Eine frühzeitige Abfahrt soll Lärmbelastigungen ausschließen.

Aufgrund der Nutzerstruktur kommen die Gäste der Wellness- und Gastronomieeinrichtung vorwiegend direkt aus der Nachbarschaft bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Basement hat rundherum eine Tageslichtbelichtung, so dass eine umfassende Nutzbarkeit erreicht wird. In den alten Gemäuern ergeben sich herausragende Situationen sowohl für eine Wellnessnutzung als auch für die Unterbringung wichtiger Funktionsbereiche wie Küche, Lager und Personalräume.

### UNTERGESCHOSS

- Wellness
- Zimmer
- Restaurant, Deli, Bar & Tagung



REALACE® symred

REALACE®

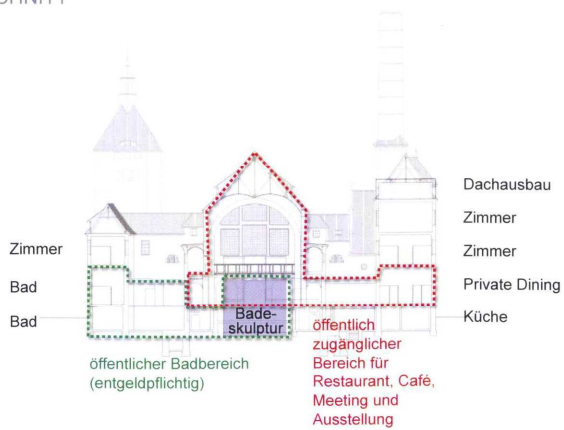


GEKKO

RFR

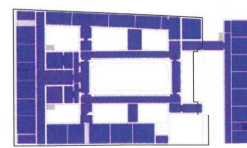
# STADTBAD ENTWICKLUNGSKONZEPT

## PLANUNG QUERSCHNITT



## 1. BIS 4. OBERGESCHOSS

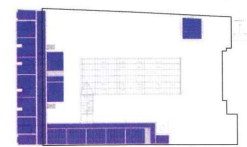
Wellness  
Zimmer  
Restaurant, Deli, Bar & Tagung



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

STADTBAD  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
KENNZAHLEN

+ Day Spa	1.750 m <sup>2</sup> BGF
+ Gastronomie	1.900 m <sup>2</sup> BGF
+ Logis Altbau	4.300 m <sup>2</sup> BGF
+ Logis Neubau	1.450 m <sup>2</sup> BGF
+ Parken & Technik	2.100 m <sup>2</sup> BGF
+ Summe	11.500 m <sup>2</sup> BGF
+ Zimmeranzahl	ca. 75 (davon 24 Neubau)
+ Tiefgaragenstellplätze	ca. 20
+ Investition	ca. 22,0 bis 23,0 Mio. €

ZWISCHENFAZIT

- + Einhausung Schwimmbad schützt Denkmalsubstanz und löst Erschließungsproblem.
- + Neubau im Hof ist genehmigungsfähig und schafft notwendige Wirtschaftlichkeit.
- + Konzept in Abstimmung mit Genehmigungsbehörden und Denkmalschutz grundsätzlich genehmigungsfähig. Kleinere Änderungen für Denkmalschutz noch erforderlich.
- + Der in der Sanierungssatzung definierte Zweck der „öffentlichen Infrastruktur“ steht der dargestellten Revitalisierung im Wege
- + ca. 22,0 bis 23,0 Mio. € Investment erforderlich
- + Technik in Neubau schont Gebäudesubstanz

STADTBAD  
AUSGANGSSITUATION  
POTENTIALANALYSE  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
BETREIBER & INVESTOR

REALACE®



GEKKO

RFR

RESEARCH & FINANCE

**STADTBAD  
INVESTOR & BETREIBER**

**BETREIBER  
GEKKO MANAGEMENT**

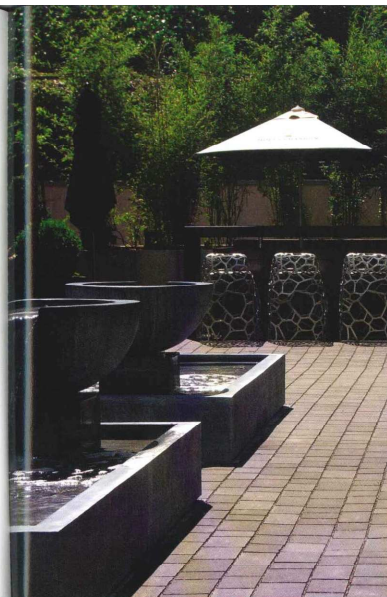
GEKKO betreibt unter der Führung der Gründer Micky Rosen und Alex Urseanu in Frankfurt mehrere individuelle und außergewöhnliche Hotelkonzepte wie Bristol Hotel, Gerbermühle, The Pure und Roomers.

Ziel der Projekte von GEKKO ist es, außergewöhnliche Räume mit einem öffentlichen Zugang zur Umgebung/ Nachbarschaft zu schaffen.

Es bestehen einschlägige Erfahrungen im Umgang mit historischen Gebäuden sowie der Ausrichtung individueller Konzepte auf die speziellen Anforderungen von Bestandsbauwerken.

Insbesondere im Roomers wird ein individuelles und unverwechselbares Wellnesskonzept betrieben.

Neben der Kompetenz im Wellness- und Hotelbereich besitzt GEKKO auch die entsprechende gastronomische Kompetenz für das dargestellte Projekt.



Wellnessbereich Roomers Frankfurt

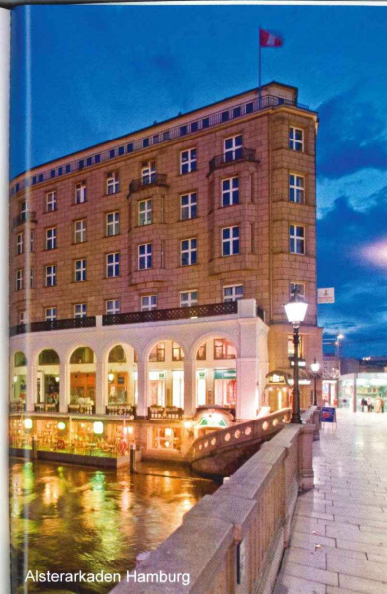
## STADTBAD INVESTOR & BETREIBER

INVESTOR  
RFR HOLDING LLC

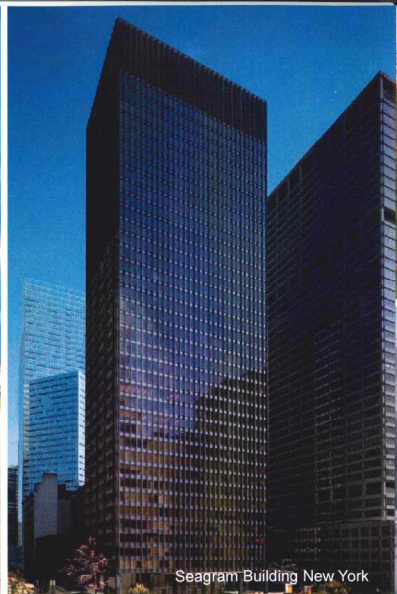
Die RFR ist eine privat geführte Immobilienfinanzierungs-, Entwicklungs- und Managementgesellschaft mit Sitz in den USA und Deutschland. Die Eigentümer Aby Rosen und Michael Fuchs stammen aus Frankfurt. Die Familie investiert seit 50 Jahren in Immobilien. Dabei setzt die Philosophie des Unternehmens auf nachhaltigen Besitz von außergewöhnlichen Bauten. Im Besitz der RFR in Deutschland sind u. a. die Alster-Arkaden Hamburg, Kaufmannshaus Hamburg, Eurotower Frankfurt (Sitz der Europäischen Zentralbank).

Diverse außergewöhnliche denkmalgeschützte Bauten befinden sich im Portfolio des Unternehmens.

Als Investor und Immobilienverwalter verfügt die RFR über die finanziellen Möglichkeiten, das nutzungsspezifische Know-How und die Kompetenzen, um ein Projekt wie das Stadtbad Oderberger Straße angemessen zu revitalisieren.



Alsterarkaden Hamburg



Seagram Building New York

## STADTBAD VORSTELLUNG REALACE

### PROJEKTENTWICKLUNG REALACE GMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DESIGN HOTELS AG

Gemeinsam mit der Design Hotels AG Berlin und in ständiger Abstimmung mit der Stiftung Denkmalschutz Berlin hat die REALACE GmbH das bestehende Konzept entwickelt und Partner für Betrieb und Finanzierung akquiriert.

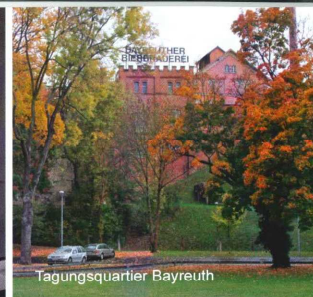
REALACE hat als zentrales Anliegen und Kompetenz die Entwicklung von guten Orten. Unter einem guten Ort verstehen wir ein Projekt, das Menschen anzieht und begeistert, nachhaltig wirtschaftlich rentabel ist und respektvoll im Bezug auf die Zukunft geplant wurde. Orte können im Kleinen und im Großen zu begehrten Plätzen mit einem unverwechselbaren Charakter werden, wenn sie diese Maßgaben beachten.

Für diese Aufgaben versammelt REALACE Kompetenzen aus den Bereichen Projektentwicklung, Projektmanagement, Immobilienwirtschaft, Architektur, Marketing, Öffentlichkeitsarbeit, Kunst und Kultur sowie Finanzierung. Auf dieser Basis werden derzeit verschiedene Projekte im Bereich Wohnen, Hotel, Freizeit, Einzelhandel und Gastronomie für öffentliche und private Auftraggeber initiiert und entwickelt:

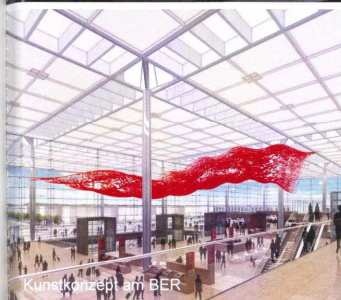
Projektentwicklung BIKINI BERLIN für die Bayerische Hausbau, Revitalisierung Lokhalle Schöneberger Südgelände für Grün Berlin, Koordination Kunst am Bau für den neuen Flughafen BER und Tagungsquartier Bayreuth für die Stadt Bayreuth und die Brauerei Maisel.



Lokhalle Schöneberger Südgelände



Tagungsquartier Bayreuth



Kunstkonzept am BER



Bikini Berlin

STADTBAD  
ODERBERGER  
IMPRESSUM  
KONZEPT &  
MACHBARKEITSSTUDIE

REALACE GmbH  
PRINZESSINNENSTR. 20  
10969 BERLIN  
030/25 29 33 66

DANIEL BORMANN  
BORMANN@REALACE.DE

STAND 07/2011

REALACE®



GEKKO  
*management*

RFR  
RFR HOLDING LLC