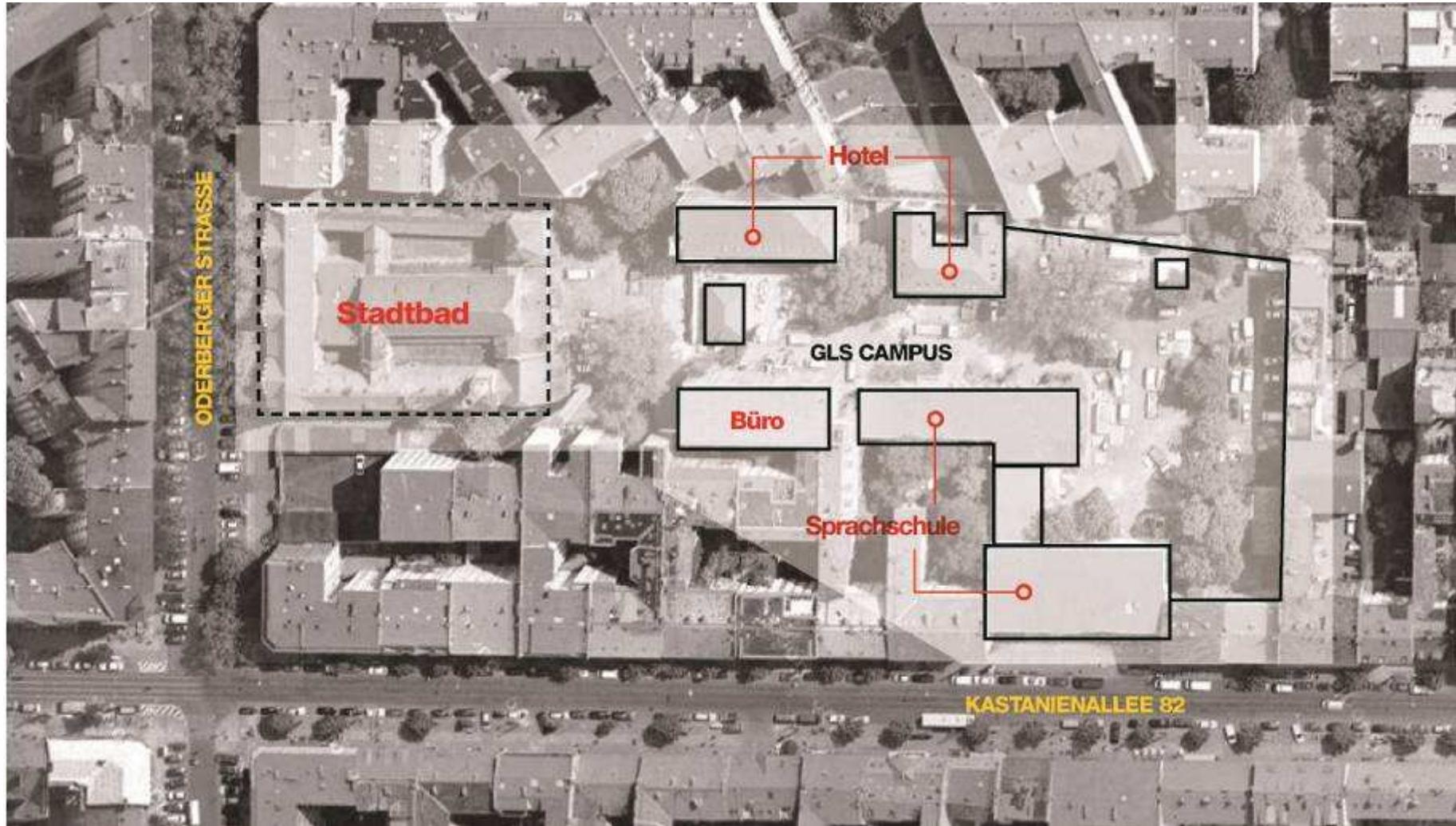


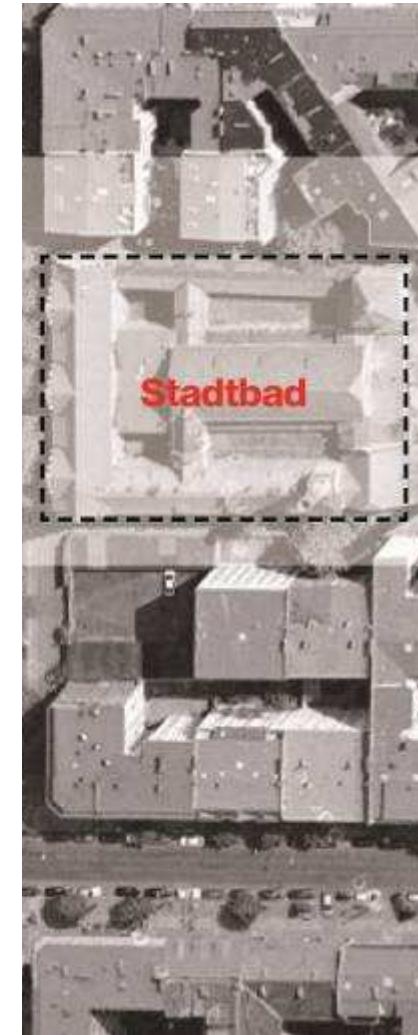
GLS Sprachenzentrum

KONZEPT ODERBERGER STADTBAD



INHALT.

Das Konzept	Seite 3
Historischer Zusammenhang: Stadtbad und Campus 1898	Seite 4
Gründe für einen Verkauf an GLS:	
I. Langfristiges Engagement & Verwurzelung im Bezirk	Seite 5
II. Der Badbetrieb	Seite 6
III. Wirtschaftliche Vorteile für den Bezirk & modernes Energiekonzept	Seite 7
IV. Arbeitsplätze, Verkehrsaufkommen, Begegnungsstätte	Seite 8
Die Personen hinter dem Konzept	Seite 9
Das GLS Sprachenzentrum – Garant für langfristige Bewirtschaftung	Seite 10
Der GLS Campus – Beispiel für denkmalschutzgerechte Sanierung	Seite 11
Architektur – Die Planung	Seite 12
Kontakt	Seite 15



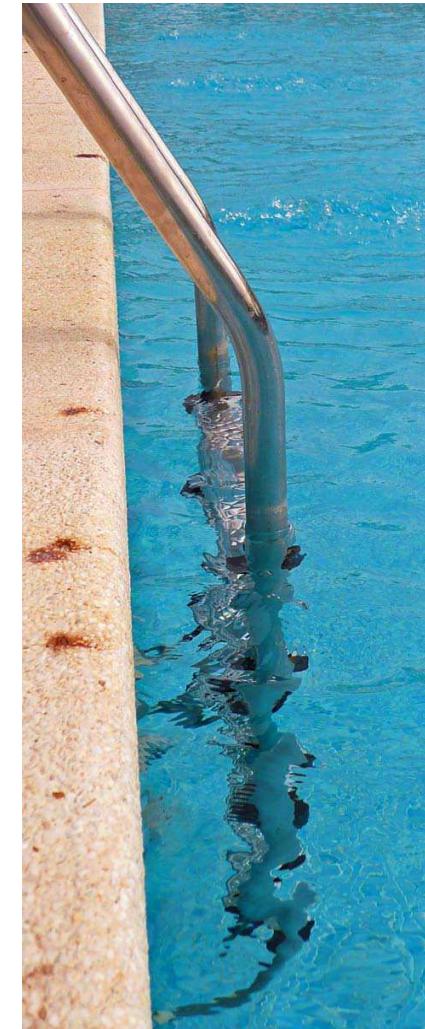
DAS KONZEPT.



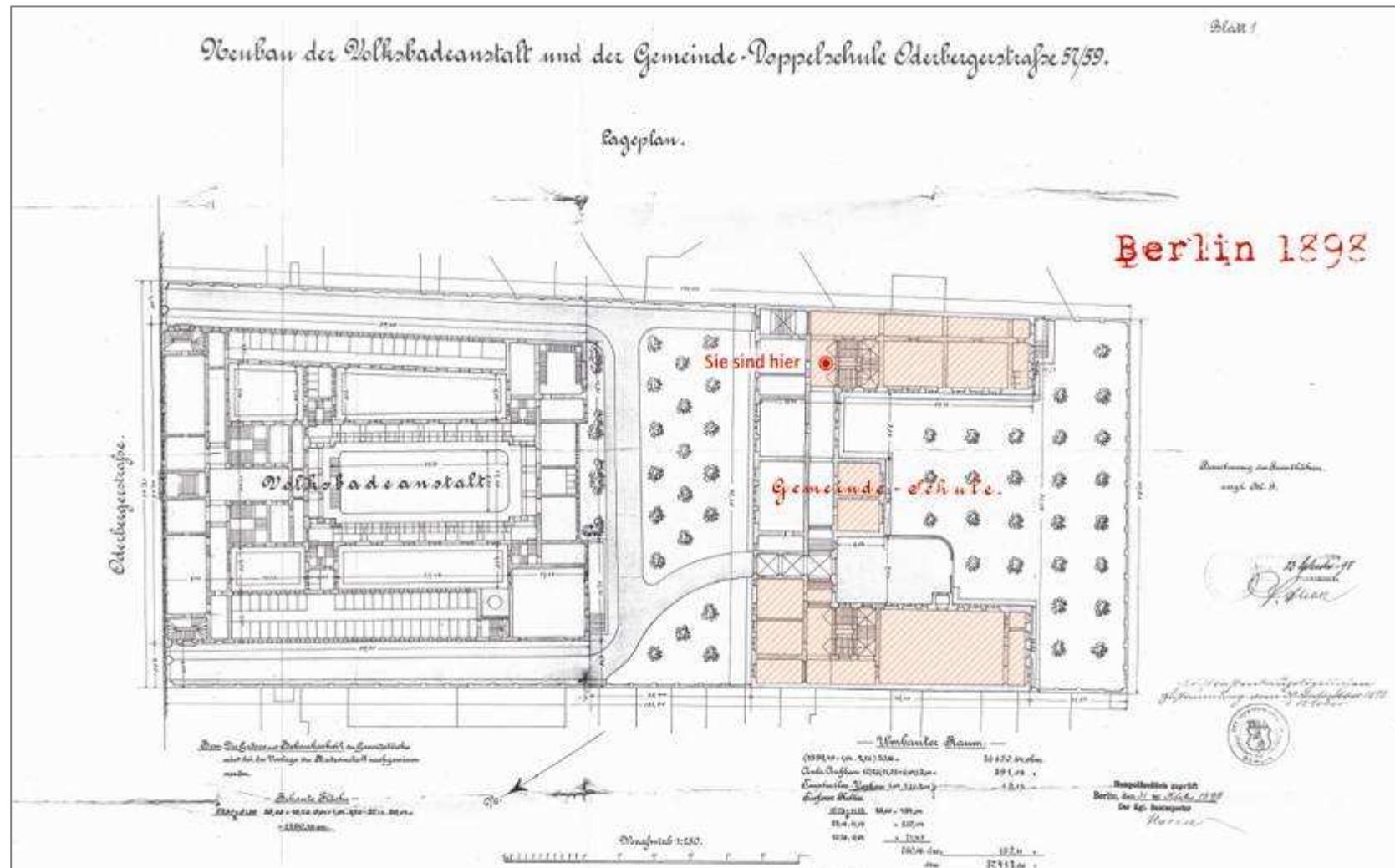
Das GLS Sprachenzentrum ist im Wortsinn der naheliegendste Bewerber um den Kauf des Oderberger Stadtbads, denn es betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft eine international etablierte Sprachschule mit zwei Hotelgebäuden und einem Restaurant. Die Integration des Stadtbads in das Geschäftskonzept des GLS Sprachenzentrums stellt daher die organische Erweiterung eines bestehenden und im Bezirk verwurzelten Betriebes dar. Darüber hinaus hat diese Erweiterung eine historische Dimension: Das Gelände des heutigen GLS Campus und das Oderberger Stadtbad wurden ursprünglich gemeinsam konzipiert und stellen folglich eine Einheit dar, die die Zusammenführung mit dem GLS Campus wiederherstellen würde (s. Plan S. 4).

Die bestehende Infrastruktur des GLS Campus (Hotel, Sprachschule, Gastronomie/Veranstaltungen) soll auf das Stadtbad ausgedehnt und beide Gelände in Nutzungsgemeinschaft vom GLS Sprachenzentrum geführt werden. Geplant ist die denkmalschutzgerechte Sanierung des Gesamtensembles inkl. des Badbetriebs sowie die Entstehung von ca. 70 Hotelzimmern und 10 Unterrichtsräumen in den Seitengebäuden und im Haupthaus. Des Weiteren soll eine Tiefgarage entstehen.

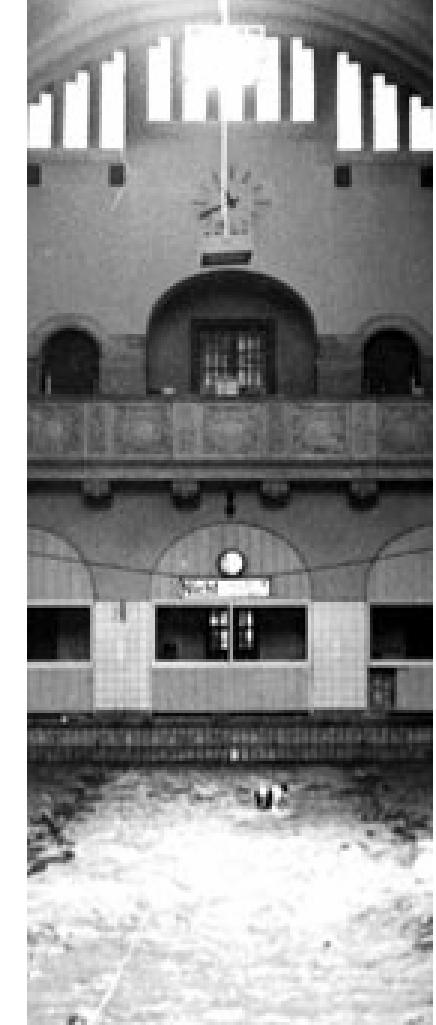
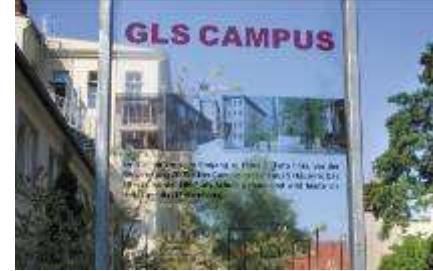
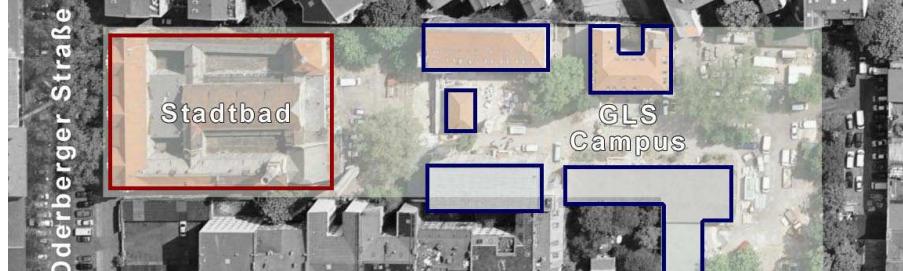
Durch die Sanierung des GLS Campus (ehem. Gustave-Eiffel-Oberschule) hat das GLS Sprachenzentrum sein langfristiges Engagement im Bezirk sowie seine wirtschaftliche Stabilität bewiesen. Die jährlich ca. 5.000 internationalen Sprachstudenten stehen als Garant für das langfristige Bestehen des Betriebes und bringen zusätzliche Kaufkraft in den Bezirk.



STADTBAD UND GLS CAMPUS 1898.



GRÜNDE FÜR EINEN VERKAUF AN GLS./1



Aus der Zusammenführung der Grundstücke und Gebäude Oderberger Stadtbad und Kastanienallee 82 ergeben sich mehrere Vorteile:

| Langfristiges Engagement |

Nach der wechselvollen Geschichte des Stadtbads ist nun ein Investor von Nöten, der sich langfristig für die Erhaltung und Instandsetzung des Oderberger Stadtbads engagiert und eine Stabilität in der Bewirtschaftung garantieren kann. Das GLS Sprachenzentrum kann diesen Anspruch erfüllen. Durch die Nutzungsgemeinschaft mit den Gebäuden in der Kastanienallee 82 entstehen Synergieeffekte, die eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilität ergeben und als Garant für eine langfristige Nutzung durch die Eigentümer als Betreiber stehen.

| Verwurzelung im Bezirk |

Durch das Projekt 'GLS Campus - Kastanienallee 82' hat das GLS Sprachenzentrum bewiesen, dass nicht nur schnell und denkmalschutzgerecht saniert wird, sondern dass eine aktive Integration in die Struktur des Bezirks angestrebt wird. GLS kooperiert mit lokalen Verbänden und Unternehmen, unterstützt ausgewählte lokale Projekte finanziell oder durch Dienstleistungen und macht das Gelände durch die öffentlichen Bereiche sowie durch regelmäßige frei zugängliche Veranstaltungen (Sommerfest, Lesungen) der Öffentlichkeit zugänglich.

GRÜNDE FÜR EINEN VERKAUF AN GLS./2



| Der Badbetrieb |

Das Schwimmbad wird nach dem Vorbild anderer historischer Bäder (z.B. Stadtbad Neukölln) saniert und in das Nutzungskonzept des GLS Sprachenzentrums integriert. Es wird sowohl der Öffentlichkeit als auch den GLS Kunden zur Nutzung angeboten.

Aus diesen Synergieeffekten ergeben sich mehrere Vorteile:

1) Kontinuierliche Öffnungszeiten. Geplant ist derzeit eine ganzjährige Öffnung an mind. 5 Tagen die Woche, angelehnt an die Öffnungszeiten öffentlicher Hallenbäder. Ausnahmen bilden die Zeiten, an denen das Bad für Veranstaltungen genutzt wird.

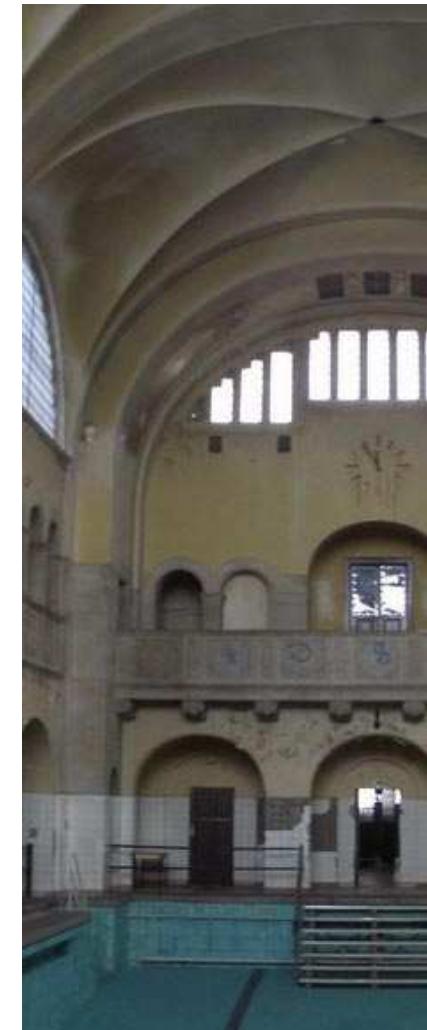
2) Gemäßigte Preisgestaltung. Die Eintrittspreise werden in Anlehnung an die Tarife der



öffentlichen Bäderbetriebe gestaltet. Dauerkarten und Studententarife sollen das Bad außerdem besonders für unmittelbare Anwohner attraktiv machen.

3) Öffentliche Zugänglichkeit. Geplant ist ein Bad, das sowohl preislich als auch bzgl. der Öffnungszeiten für Anwohner und Studenten zugänglich ist. Des Weiteren wird das Bad wie bisher als Veranstaltungsort buchbar sein.

4) Wirtschaftlichkeit. Durch die Kunden des GLS Sprachenzentrums sind Grundauslastung und wirtschaftliche Rentabilität des Bades gegeben. Hinzu kommen Einnahmen aus dem öffentlichen Betrieb und der Vermietung als Veranstaltungsort. So kann eine dauerhafte Betreibung des Bades gewährleistet werden.



GRÜNDE FÜR EINEN VERKAUF AN GLS./3



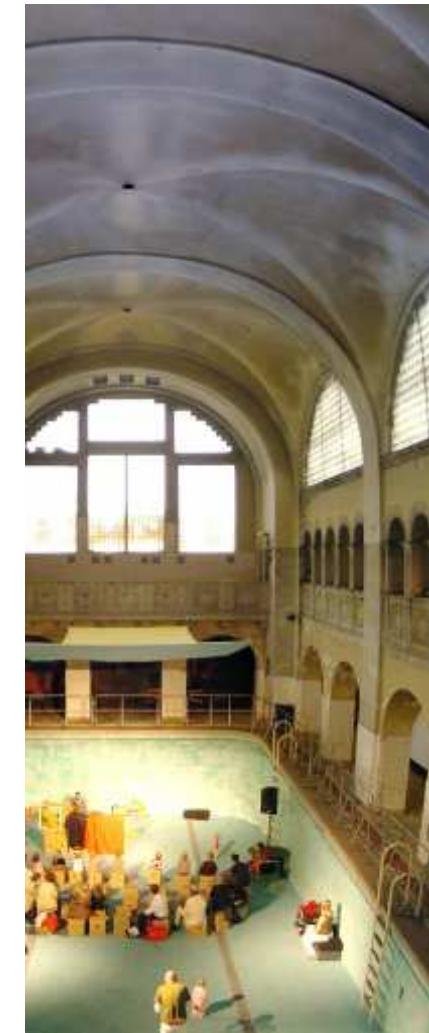
| Wirtschaftliche Vorteile für den Bezirk |

Die internationalen Studenten des GLS Sprachenzentrums kommen für einen durchschnittlichen Zeitraum von ca. 3 Wochen nach Berlin. Da sie sich im direkten Umfeld der Oderberger Straße / Kastanienallee versorgen, ausgehen, Kleidung und Souvenirs kaufen, erhöht das die Kaufkraft in der unmittelbaren Umgebung. Dies kommt besonders den umliegenden gastronomischen Einrichtungen und Kleingewerben (Designerläden, Biomärkte, Kunstschaaffende) zugute. Schätzungsweise wird allein mit den zusätzlichen Hotelkapazitäten im Oderberger Stadtbad eine zusätzliche Kaufkraft von ca. 1 Mio. Euro pro Jahr in die unmittelbare Umgebung der Schule gebracht.

| Das Energiekonzept |

Bei der Integration des Stadtbades in das Nutzungskonzept des GLS Sprachenzentrums soll ein alternatives Energiekonzept auf beiden Geländen verwirklicht werden. Die vorhandenen Flachdachflächen der Gebäude in der Kastanienallee werden mit einer Solaranlage besetzt, für die ca. 1.600qm Dachfläche zur Verfügung stehen. Des Weiteren soll ein Blockheizkraftwerk die bestehende Gaszentralheizung ergänzen, um darüber den Wärmebedarf in den Gebäuden des Stadtbades und möglicherweise auch in den Gebäuden in der Kastanienallee abzudecken. Die entstehende Stromenergie wird für den Eigenbedarf genutzt bzw. bei Überkapazitäten in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

GRÜNDE FÜR EINEN VERKAUF AN GLS./4



| Schaffung von Arbeitsplätzen |

Das GLS Sprachenzentrum arbeitet bei der Sanierung - wie in der Kastanienallee 82 - überwiegend mit mittelständischen Bauunternehmen aus Berlin und Brandenburg zusammen. Anschließend entstehen in der Verwaltung für Hotel und Gastronomie zahlreiche neue Arbeitsplätze.

| Verkehrsaufkommen |

Die Anreise der Hotelgäste des GLS Sprachenzentrums erfolgt überwiegend per Flug oder Bahn. Daher wird die Kastanienallee bzw. Oderberger Straße unwesentlich verkehrsmäßig belastet. Zudem ist eine Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen geplant, um den erhöhten Parkplatzbedarf zu bedienen.

| Interkulturelle Begegnungsstätte |

Das Veranstaltungsmanagement des GLS Sprachenzentrums, das Kunden aus Kultur, Wirtschaft und Politik (u.a. Max-Planck-Institut, Victoria Versicherungen, Kindergärten NordOst, Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren) betreut, soll auf die Gebäude des Stadtbads ausgedehnt werden. Durch die Integration der Gebäude des Oderberger Stadtbads in das Nutzungskonzept des GLS Sprachenzentrums als nationale und internationale Begegnungsstätte für Kultur, Politik und Wirtschaft werden auch diese Gebäude, wie die Gebäude in der Kastanienallee, der Öffentlichkeit erschlossen.

DIE PERSONEN HINTER DEM KONZEPT.



| Barbara Jaeschke |

Barbara Jaeschke gründete 1983 das GLS Sprachenzentrum und ist seitdem Inhaberin und Managing Director. Sie ist ausgebildete Gymnasiallehrerin, verheiratet, Mutter von drei Kindern, passionierte Marathonläuferin und ehemalige Austauschschülerin.

Ihre Tätigkeitsschwerpunkte beim Projekt Oderberger Stadtbäder liegen im Bereich Produktkonzeption und Marketing.



| Dr. Hans-Dieter Jaeschke |

Dr. Hans-Dieter Jaeschke ist Diplom-Agraringenieur und seit über 25 Jahren im Agrargeschäft tätig. Er ist Vorstand des Agrarhandelsunternehmens AGROLANDIS AG. Privat gilt sein besonderes Interesse der Architektur und Landschaftsplanung.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte beim Projekt Oderberger Stadtbäder liegen im Bereich Planung, Architektur und Bauleitung.



DAS GLS SPRACHENZENTRUM.



Jedes Jahr gehen rund 6500 Schüler und Erwachsene aus Deutschland, Österreich und der Schweiz mit GLS ins Ausland - um dort ein Praktikum, einen Sprachkurs oder einen Schulaufenthalt zu absolvieren. Umgekehrt kommen jährlich mehr als 5000 internationale Studenten aus dem Ausland nach Berlin, wo sie einen Deutschkurs auf dem GLS Campus in der Kastanienallee 82 absolvieren. Firmen wie Ebay, Lufthansa, Daimler, Motorola oder Deutsche Welle TV lassen ihre Mitarbeiter durch GLS in Fremdsprachen schulen. GLS ist akkreditiert durch den Berliner Senat und das schwedische Bildungsministerium (CSN). Wie das Goethe Institut ist GLS Prüfungszentrum für das Zertifikat Deutsch, außerdem ist GLS Prüfungszentrum für die renommierten Cambridge-Sprachzertifikate und TOEFL.

Im Jahr 2006 wurde der GLS Campus in der Kastanienallee bezogen, wodurch zusätzlich zum bestehenden Sprachreisen- und Sprachkursangebot die neuen Produktgruppen Hotel (50 Studios), Gastronomie (Restaurant & Cafeteria) und Veranstaltungen (Tagungen) entstanden sind.

DER GLS CAMPUS.



Bilder untere Reihe: Das Gelände der Gustave-Eiffel-Oberschule vor der Sanierung durch GLS :: Bilder obere Reihe: Der GLS Campus heute

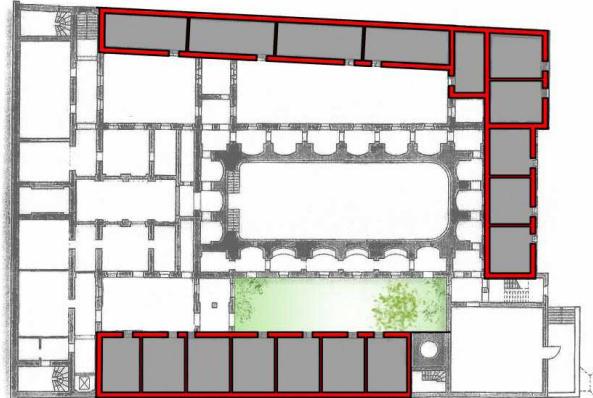
Im Februar 2005 wurden von den Eheleuten Barbara Jaeschke und Dr. Hans-Dieter Jaeschke die Gebäude der ehemaligen Gustav-Eiffel-Oberschule in der Kastanienallee 82 gekauft. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Oderberger Stadtbäder. Die Gebäude wurden durch das GLS Sprachenzentrum saniert und werden heute als Campus für die internationale Sprachschule genutzt.

In nur 16 Monaten Planungs- und Bauzeit wurden die fünf ehemaligen Schulgebäude in einen modernen Campus umgewandelt. Der GLS Campus besteht nun aus einem Verwaltungsgebäude, zwei Hotelgebäuden und zwei Schulgebäuden. Im Vorderhaus zur Kastanienallee befinden sich ein Restaurant sowie eine Cafeteria, die öffentlich zugänglich sind. Das Objekt Kastanienallee 82 zeigt, dass denkmalschutzgerecht und schnell saniert wurde. Alte Bausubstanzen werden soweit wie möglich erhalten und gepflegt.

In den vergangenen fünf Jahren hat sich das GLS Sprachenzentrum erfolgreich in den Bezirk integriert: Die Sprachkursteilnehmer aus aller Welt bereichern das interkulturelle Flair des Bezirks und bringen zusätzliche Kaufkraft mit sich, die den umliegenden Geschäften, Bars und Restaurants zugute kommt.



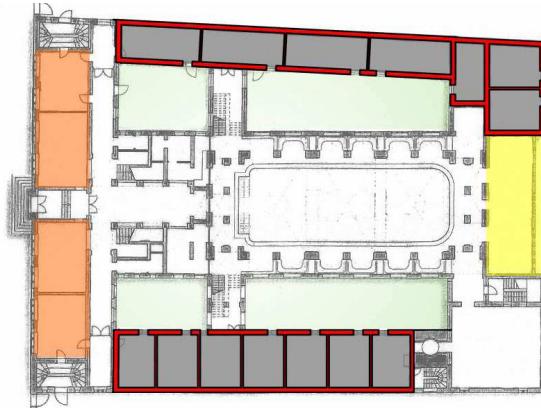
ARCHITEKTUR. Das Konzept Souterrain & Erdgeschoss



| Souterrain - 17 Hotelzimmer |

- 4 Hotelzimmer à ca. 28 m²
- 3 Hotelzimmer à ca. 18 - 23 m²
- 3 Hotelzimmer à ca. 19 m²
- 7 Hotelzimmer à ca. 22 m²

- öffentlicher Bereich
- Umkleideräume/Duschen Schwimmbad
- Technik Schwimmbad



| Erdgeschoss - 14 Hotelzimmer |

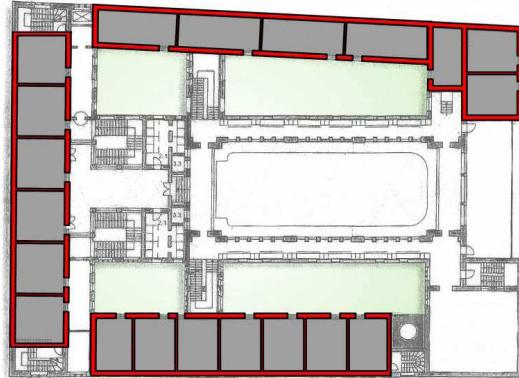
- 4 Hotelzimmer à ca. 28 m²
- 3 Hotelzimmer à ca. 18 - 23 m²
- 7 Hotelzimmer à ca. 22 m²

- öffentlicher Bereich
- Schwimmbad
- Umkleideräume/Duschen Schwimmbad

- Veranstaltungen (mietbar) 
- Bistro 



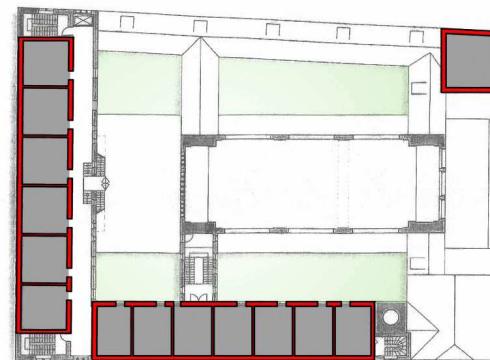
ARCHITEKTUR. Das Konzept 1. Obergeschoss & 2. Obergeschoss



| 1. Obergeschoss - 20 Hotelzimmer |

- 4 Hotelzimmer à ca. 28 m²
- 3 Hotelzimmer à ca. 18 - 23 m² (Turm)
- 7 Hotelzimmer à ca. 22 m²
- 6 Hotelzimmer à ca. 25 m²

- halböffentlicher Bereich
- Hotelzimmer der Seitenflügel über vorgesetzte Stege zu erreichen

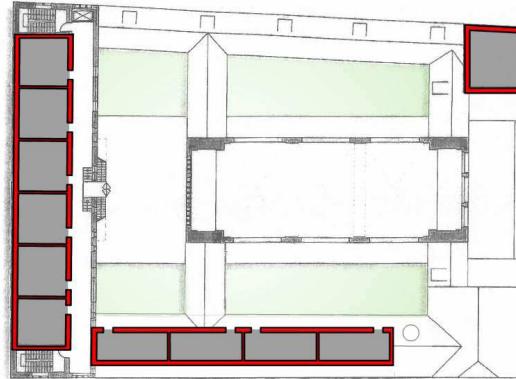


| 2. Obergeschoss - 14 Hotelzimmer |

- 1 Hotelzimmer à ca. 31 m² (Turm)
- 7 Hotelzimmer à ca. 22 m²
- 6 Hotelzimmer à ca. 25 m²



ARCHITEKTUR. Das Konzept 3. Obergeschoss & Turm

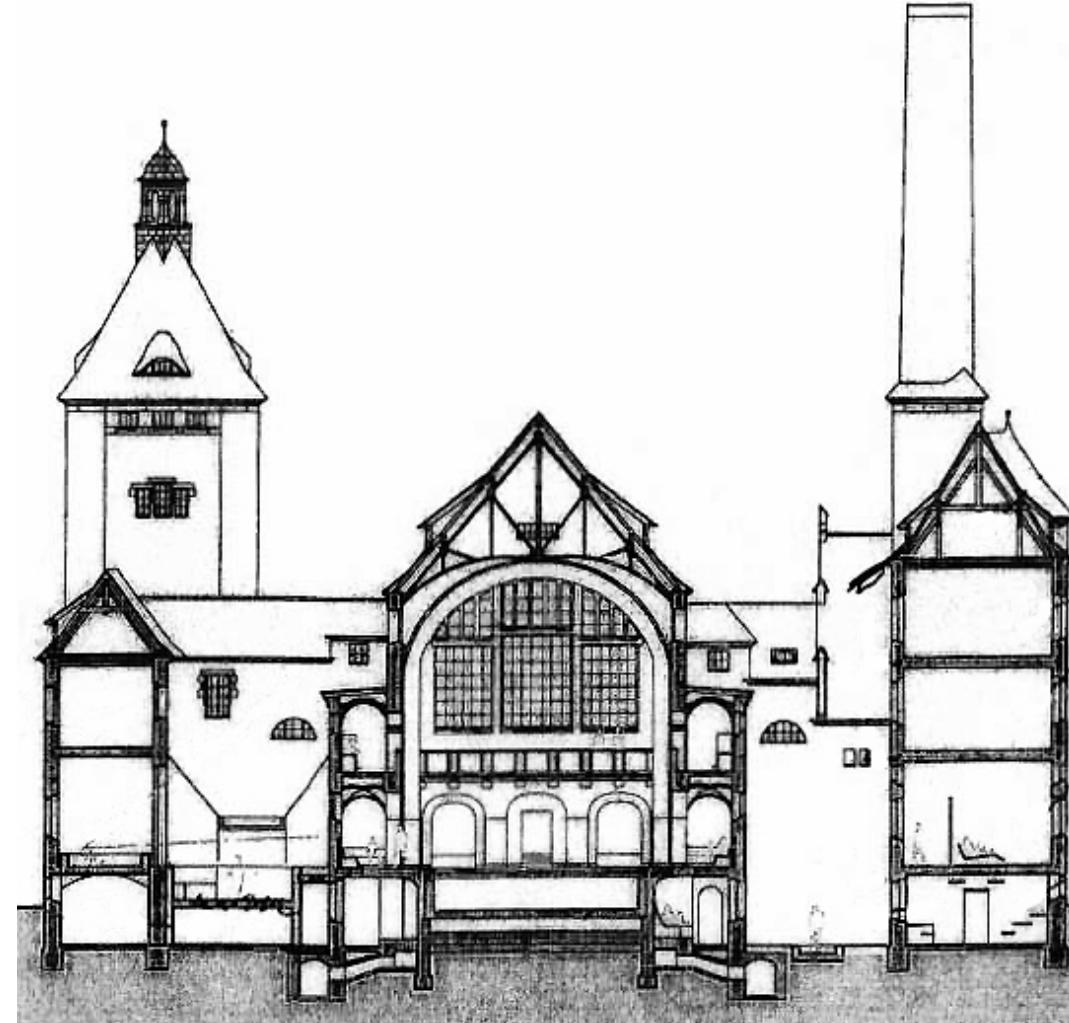


| 3. Obergeschoss - 11 Hotelzimmer |

- 1 Hotelzimmer à ca. 31 m² (Turm)
- 4 Hotelzimmer à ca. 22 m² (DG)
- 6 Hotelzimmer à ca. 25 m²

| 4. Obergeschoss im Turm |

- 1 Hotelzimmer à 31 m² + evtl. Erweiterung in den Dachraum
- halböffentlicher Bereich
- Turmhotelzimmer über einen vorgesetzten Aufzug zu erreichen





Kontakt

Barbara Jaeschke

Managing Director
GLS Sprachenzentrum

Kastanienallee 82
10435 Berlin

Tel. +49 (0)30 7800 89 24
Email. barbara.jaeschke@gls-sprachenzentrum.de

www.gls-berlin.de www.gls-sprachenzentrum.de