

de Gier Verwaltungs GmbH, Taunusstr. 12, 14193 Berlin, Germany

VERTRAULICH

Lothar de Maizière,

Vorstandsvorsitzender der Stiftung Denkmalschutz Berlin



Taunusstr. 12
14193 Berlin

Tel: +49-30-936 206 58
Fax: +49-30-936 206 59
www.degier-management.com

Verbindliches Kaufangebot Stadtbad Prenzlauer Berg, ehe. Volksbadeanstalt

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Vorab per Fax:

P10, Stadtbad / dG

Berlin, 21.02.2011



Division
Geschäftsleitung

Ansprechpartner
Jasper de Gier
Tel: +49-30-936 206 58
Fax: +49-30-936 206 59
j.degier@degier-
management.com

Sehr geehrter Herr de Maizière,

Ihre Kontaktdaten habe ich von Herrn Wolfgang Karfuß erhalten. Ich wende mich heute vertraulich an Sie als Vertreter der Stiftung Denkmalschutz Berlin, welche Eigentümer des Stadtbades Prenzlauer Berg ist.

Wir beabsichtigen das Stadtbad Prenzlauer Berg zu erwerben, im Lauf der kommenden 10 Jahre zu sanieren und in der Folgewirkung der Bevölkerung von Berlin und Umgebung als „Volksbadeanstalt“ wieder zugänglich zu machen.

Wir haben den Liegenschaftsfonds Berlin um den Erwerb des Stadtbades ersucht, welche uns an Sie als Vertreter der Stiftung für Denkmalschutz Berlin verwiesen hat. Der Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow, Herr Burkhardt Klei- nert, sowie der Bezirksbürgermeister Matthias Köhne wurden am heutigen Tag ebenfalls über unsere Bewerbung unterrichtet. Der regierende Bürgermeister von Berlin, Herr Klaas Wowereit, wurde ebenfalls unterrichtet.

Das Stadtbad Oderberger Straße, auch als "Volksbadeanstalt" in Prenzlauer Berg be- kannt, ist eines der faszinierendsten Gebäude in Berlin. 1902 eröffnet und bis zu sei- ner Schließung 1986 war es ein Mittelpunkt im Prenzlauer Berg.

Seit der Stilllegung des Schwimmbeckens 1986, der Streichung von 23 Millionen Euro Sanierungsmittel durch den Senat 1994 und der Übergabe des Gebäudes an die Berliner Bäder Betriebe (BBB) 1996 ist die nach Plänen von Ludwig Hoffmann um 1900 errichtete Volksbadeanstalt zunehmendem Verfall ausgesetzt.

Keine andere deutsche Stadt übt eine solche Faszination und Anziehung auf die Menschen aus wie Berlin. Keine andere europäische Metropole hat in den letzten zwanzig Jahren eine derart rasante Entwicklung erlebt. Das gesellschaftliche Leben des Landes erstrahlt hier in neuem Glanz. Ob im Café, im Kino oder Theater, ob auf Partys oder Empfängen, das Leben in Berlin ist schnell getaktet, rastlos und ruhelos.

Geschäftsführer
Jasper de Gier

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Berlin-Charlottenburg
HRB: 128004 B

Commerzbank AG
KTO 0666 735 00
BLZ 120 400 00

Finanzamt f. Körperschaft III
St.-Nr: 29/471/05691
Ust-ID: DE273948395

Da überrascht es, dass sich die Hauptstadt in einer Hinsicht ausgesprochen provinziell gibt:

Eine gute gehobene SPA- und Wellness-Anlage gibt es nicht!

Wer einen Ort sucht, an dem er dem hektischen Treiben der Stadt entfliehen, in stilvollem Ambiente entspannen, sich wohlfühlen und verwöhnen lassen kann, wird heute in Berlin nichts Adäquates finden. Diese Lücke würde die ehemalige "Volksbadeanstalt" schließen können, Mitten in Berlin, in bester Lage. Mit einem Konzept, das die »Quintessenz« langjähriger Erfahrungen aus der Entwicklung und dem Betrieb erfolgreicher Anlagen gleichen Typs und Größe darstellt und das in der Verbindung mit neuen Trends und neuen Ideen etwas völlig Neues schafft:

Ein »Premium Heaven« in der Mitte der Stadt. Ein ebenso stilvolles wie luxuriöses Refugium, in dem der Besucher Energie tanken und seine Seele baumeln lassen kann. Ein idealer Ort, um zur Ruhe zu finden.

Beabsichtigt ist es die "Volksbadeanstalt" von Grund auf zu sanieren und als modernen Health Club & SPA neu zu eröffnen. Ein Besuch in der »Volksbadeanstalt« beginnt mit einer Zeitreise:

In der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Jugendstil-Sauna lässt es sich schwitzen wie zu Kaisers Zeiten. Sie soll originalgetreu rekonstruiert werden und verfügt über eine römisch-irische Sauna sowie ein türkisches Haman. In der 13 Meter hohen Badehalle soll das 25 m Schwimmbecken seiner ursprünglichen Bestimmungen zugeführt und durch einen exklusiven Fitnessbereich, für das Gerätetraining und Gymnastiktraining, komplementiert werden. Das Thermalbad verfügt über verschiedene Innen- und Außenbecken, Heilwasser-Bade- und Sitzbecken, Whirlpools, Solarien, Solebecken, Schwefelbad, Schwebbecken, Trinkbrunnen, Heiß-Kalt-Grotte, Sonnenterrasse und Liegewiese. Die Sauna im römischen Stil (innen) wird ergänzt durch eine Blockbohlen-Sauna (außen), durch ein osmanisches Dampfbad, ein Sanarium, ein Serailbad, ein Laconium und eine große Zahl an Ruheräumen.

Eine **Beauty -& Wellness**-Abteilung, für klassische Anwendungen, wie Massagen, Wannenbäder (Whirlwanne, Moorbad u.a.), Gesichts- und Fußpflegebehandlungen, sowie Entspannungszonen mit Liegeflächen, Meditationzonen, etc. gehört ebenso selbstverständlich zum Haus wie das Jugendstil-Restaurant mit gehobener Restaurant- und Bistroküche wo neuartige Wellfit-Küche genossen werden kann.

Im **Kleinkinderbereich** der »Volksbadeanstalt« haben die Jüngsten viel Spaß und Abwechslung. Dort wartet ein Süßwasserplanschbecken mit Wasserigel, Babymulde und kleiner Rutsche. Ebenfalls werden Kurse für Babyschwimmen und Schwangerenschwimmen in das Programm aufgenommen.

Unter Beachtung der Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde Pankow und der finanziellen Machbarkeit soll aus der seit 24 Jahren stillgelegten Volksbadeanstalt ein traditionelles Badehaus mit Wellnessbereich (SPA) in Form eines Erlebnis- und Thermalbades sowie eines Kur- und Bäderzentrum mit den Heilmitteln Thermalsole und Moor werden. Das Foyer wird in den Stand von vor den Umbaumaßnahmen 1936 versetzt, welches bedeutet das, dass zweites Treppenhaus wieder rekonstruiert werden soll.

Die Überbauung der Lichthöfe wird bis zum Erdgeschoß zurückgebaut. Dadurch entsteht wieder die ursprüngliche Belichtungssituation. Durch den Rückbau der Lichthöfe kann der ursprüngliche Badebetrieb erweitert werden. In den linken Lichthof kommen ein Thermalbecken und ein Planschbecken für Kinder. Der rechte Lichthof sowie das Kellergeschoß des rechten Seitenflügels werden dem Sauna und Wellnessbereich zugeordnet.

Die linke Hofeinfahrt wird bis zum hinteren Teil des Stadtbades als Fußgängerbereich umgestaltet. Ein Teil davon wird als Freisitzfläche des im linken Seitenflügel entstehenden Restaurants genutzt werden. Die rechte Hofeinfahrt wird als Zufahrt zur Tiefgarage genutzt. Die Tiefgarage, die ca. 200 PKW-Plätze umfassen soll, entsteht unter dem Hof des Stadtbades, auf einer Fläche von 800 qm. Nach Deckelung der Tiefgarage wird der Hof als Garten neu gestaltet. Hier ist eine umfangreiche Wasserspielanlage geplant.

Es sollen 50-80 Arbeitsplätze entstehen.

Beheizung, Elektroenergieversorgung, Klimatisierung des Stadtbades erfolgen durch regenerierbare Energieträger. Das Energiekonzept wird durch Herrn Prof. Edmond Krecke, Luxemburg, erarbeitet. Die CO₂-Produktion dürfte also negativ ausfallen. Die Planungszeit wird zwischen 18-24 Monate in Anspruch nehmen, ebenfalls geht man von einer anschließenden Bauzeit von 24-36 Monaten aus. Bei allen bisherigen Gesprächen wurden die Sanierungskosten zwischen 15-17 Mio. Euro geschätzt. Der spezifische Ausbau zu einem Health Club & SPA wird mit zusätzlichen 13 Mio. eingeschätzt. Somit liegt der gesamte Sanierungs- und Investitionsaufwand zwischen 28-30 Mio. Euro.

Das bedeutet, in Anhängigkeit von einem möglichen Kaufpreis – auch, wenn nur 1 Euro fällig werden sollte, muss die „de Gier Unternehmensgruppe“ von einem Investitionsaufwand von mindestens in Höhe der Sanierungsaufwendungen ausgehen.

Runde 30 Mio. Euro werden für die umfassende Sanierung der »Volksbadanstalt« benötigt. Davon werden 16 Mio. Euro durch Kreditaufnahme dargestellt. Durch den Alleinbetrieb des Health Club & SPA können, mittels eines 20-Jahre-Mietvertrages weitere 12 Mio. Euro abgesichert werden. Der Aufwand der Instandhaltungs- und Rückstellungskosten von jährlich 14% sind dabei bereits berücksichtigt worden. Die restlichen 2 Mio. Euro werden durch Eigenkapital der Unternehmensgruppe dargestellt.

Unser Partner für die Sanierungsmaßnahmen wird die Berner Group GmbH. Sie gehört zu den führenden Anbietern von Wohnimmobilien und ist bundesweit der einzige Bauträger, der größere Portfolien sanierter, denkmalgeschützter Immobilien zur Vermarktung bringt. Als Sanierungsspezialist und innovativer Immobiliendienstleister bietet Berner Group seinen Kunden umfassende Unterstützung bei der Realisierung werthaltiger Immobilieninvestitionen.

Kaufpreisangebot

Wir unterbreitet Ihnen, als Vertreter der Stiftung Denkmalschutz Berlin, einen Kaufpreis in Höhe von 200.000,00 Euro. Dieser Kaufpreis wird in drei Raten bezahlt und zwar wie folgt:

1,00 Euro	bei Kaufvertragsunterzeichnung durch Barzahlung
99.000,00 Euro	bei Baubeginn, spätestens 5 Jahre nach Vertragsabschluss
100.000,00 Euro	beim Richtfest des Bauvorhabens

Desweiteren stellt die de Gier Verwaltungs GmbH den Verkäufer und den Liegenschaftsfonds frei von allen Altlasten. Die Immobilie wird erworben wie es steht und liegt. Vor Kaufvertragsannahme wird eine detaillierte Besichtigung mit einem unabhängigen Sachverständigen vorgenommen, indem der IST-Zustand protokolliert wird, und dem Kaufvertrag beigelegt wird. Die de Gier Verwaltungs GmbH verpflichtet sich das Objekt bis zum 30.09.2021 umfassend zu sanieren und es zum 01.10.2021 für die Bevölkerung zu eröffnen. Kaufvertrag erfolgt, mittels notariellem Kaufvertragsangebot und Kaufvertragsannahme. Der Kaufvertrag kann zum 01.03.2011 notariell beurkundet werden.

Die **de Gier Verwaltungs GmbH** ist ein unabhängiges, inhabergeführtes Investmentunternehmen für Immobilien. Wir kaufen, sanieren, modernisieren und vermieten Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien in Berlin, München und Hamburg. Unser Ziel ist der Aufbau eines vielfältigen Immobilienportfolios, mit charaktervollen Bauten, als langfristige Vermögensanlage. Immobilien sind für uns dabei mehr als nur ein Investment.

Zur Unternehmensstrategie gehören eine hohe Liquidität und die Tatsache, dass zunächst Eigenkapital eingesetzt wird. Dies macht die de Gier Verwaltungs GmbH frei von kurzfristigem Erfolgsdruck und ermöglicht die Umsetzung von ideellen Konzepten, die erst über einen längeren Zeitraum gesehen auch wirtschaftlichen Erfolg erzielen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jasper de Gier
Geschäftsführer