

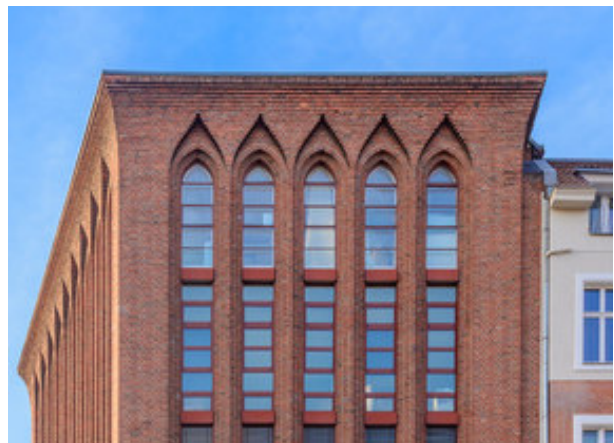
Osloer Strasse 16 / 17 in Berlin

Christiania - Kreativwirtschaft in umgenutztem Umspannwerk

Lage: Das ehemalige Umspannwerk befindet sich im Berliner Stadtteil Gesundbrunnen, gut erschlossen von S- und U-Bahn sowie Bus und Tram.

Objekt: Das expressiv gestaltete Klinkergebäude wurde 1928 als Umspannwerk vom bedeutenden Backsteinarchitekten Hans Heinrich Müller für die BEWAG (Berliner Elektrizitätswerk-Aktiengesellschaft) erstellt. Bereits in den 70er-Jahren wurde das Transformatorengelände zu einem Bürohaus umgenutzt und stand nach 1997 leer. Nach dem Kauf des Gebäudes durch die Abendrot Immobilien GmbH (D) im Jahre 2012 wurde mit dem Kulturwirtschaftlichen Zentrum Christiania ein langfristiger Globalmietvertrag abgeschlossen für eine autonome Selbstverwaltung der Ateliers. Ziel des Zentrums Christiania ist die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen der Kreativwirtschaft. Dabei werden diverse bezahlbare Atelierräume angeboten. In den Jahren 2013-2016 wurden diverse technische Sanierungsmaßnahmen sowie ein Fensterersatz ausgeführt.

Planungs- und Projektstand: Grundsätzlich kein Sanierungsbedarf am Gebäude. Der Außenraum zur Strasse hin soll im laufenden Jahr mittels denkmalgerechter Einzäunung aufgewertet und für die Mieterschaft nutzbar gemacht werden.



Standort	Osloer Strasse 16-17, 13359 Berlin
Baujahr	1928
Kauf Abendrot	2012
Anlageform	Alleineigentum Abendrot Immobilien GmbH
Anlagevolumen	EUR 1.0 Mio. (Stand 31.12.2020)
Nutzfläche	1'360 m ² Atelier- & Gewerbeflächen

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	X	Fassade: Nicht isoliert	1928
	A	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	1990
	X	Dach: Nicht isoliert	1928
	X**	Primärenergie: Erdgas	-
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Globalmiete mit Genossenschaft	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Bewusste Minimierung Grauenergie durch sanfte Sanierung best. Bausubstanz
	1	Gewährung autonome Organisationsstrukturen
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten

Bemerkungen: X aufgrund nicht erneuerbarer Primärenergie.

Zur Zeit kein Fernwärmenetz in Umgebung verfügbar.

Mittelfristig: Prüfung von Alternativen für erneuerbare Primärenergie.

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).