



Brain Box Berlin
Eisenhutweg 108-128
12489 Berlin - Adlershof



03
Stadtplan

04
Location

06
Objekt

07
Bilder

09
Übersicht Leerstand

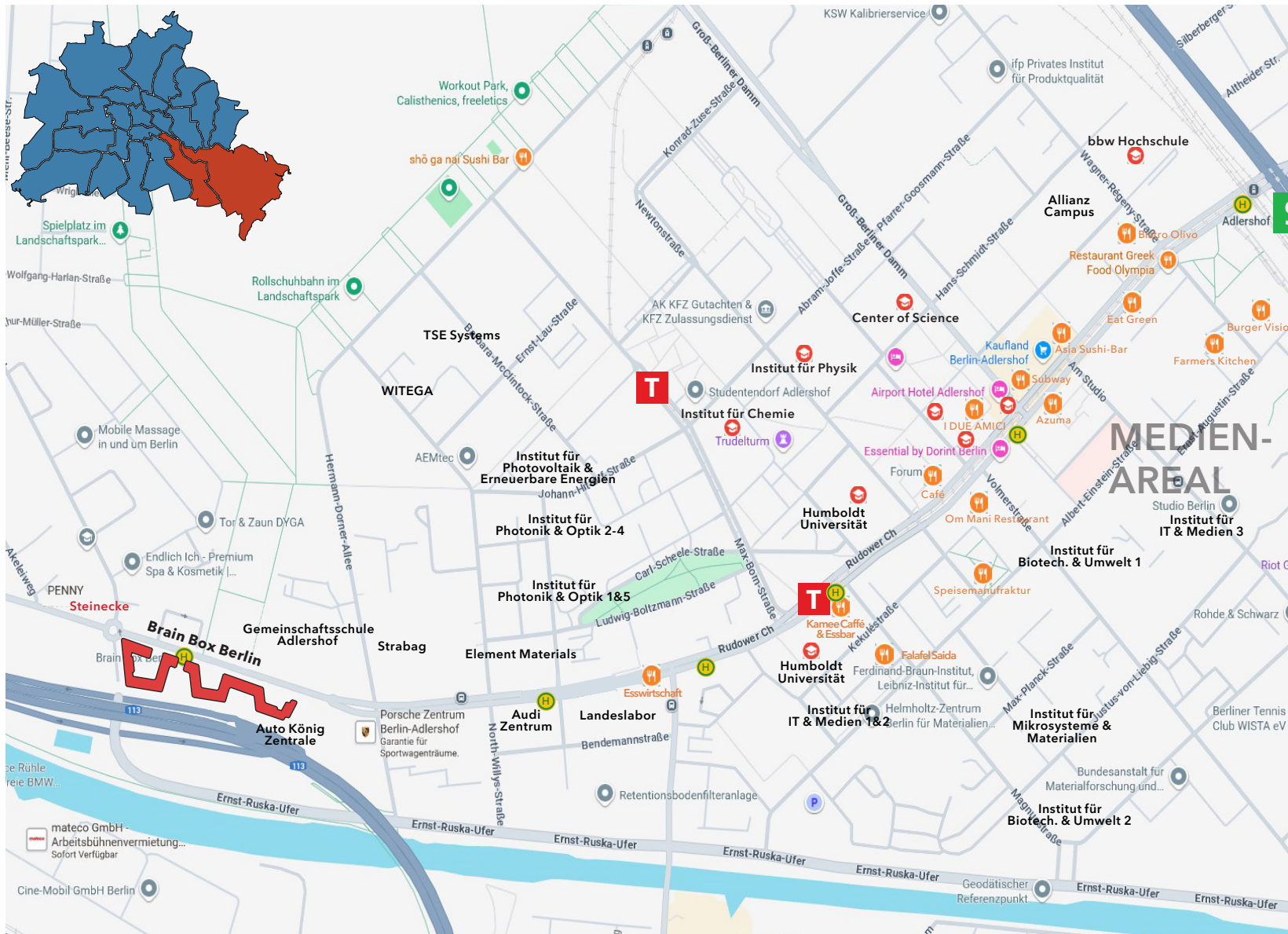
10
Floorplans

14
Facts & Figures

15
Sustainability

16
Contact

Inhalt



Direkt vor Ort
Straße am Flugplatz (160/163)



25 Min Fußweg
S Adlershof
(S8/S9/S41/S42/S45/S46/S85)



14 Min Fußweg
Magnusstraße (M62/M63/M17)



Flughafen BER
10 Min Fahrtweg mit PKW /
18 Min Fahrtweg mit der S45
(Adlershof)



Viele Cafés, Restaurants & Hotels
Im Umkreis von 500 m



Hauptbahnhof	55 Min	40 Min
Alexanderplatz	45 Min	35 Min



Allianz Campus



Humboldt Universität



Strabag „Just arrived“



Filmpark Berlin

Wissenschaftsstandort Adlershof

Nahe der Stadtautobahn A113, die die Berliner Innenstadt mit dem Flughafen BER verbindet, wächst seit Jahren kontinuierlich der Forschungs- & Wissenschaftsstandort Adlershof. Mittlerweile zählt dieser Standort bundesweit zu den größten seiner Art, weltweit zu den 20 bedeutendsten ScienceParks und gilt zurecht als der „klügste Kiez“ der Hauptstadt.

In Adlershof schlägt das Herz für Innovation. Hier wird geforscht, entwickelt - die Zukunft gestaltet. Bisher wurden hier über 1.200 Firmen angesiedelt, darunter Konzerne wie die ALLIANZ.

Das pulsierende Ortszentrum ist geprägt durch die über 6.000 Studierenden am Campus Adlershof der Humboldt Universität (www.hu-berlin.de). Die Institute für Chemie, Geografie, Informatik, Mathematik, Physik und Psychologie sowie das Center for the Science of Materials Berlin (CSMB) haben hier ihren Sitz. Die Institute stehen in einem spannenden Austausch mit den benachbarten Unternehmen, welche von der Forschungsarbeit und über die Anwerbung hochqualifizierter Mitarbeiter profitieren wollen.

Der Standort Adlershof verfügt überdies über eine Top-Verkehrsanbindung: in 10 Min. per PKW zum Flughafen und in 30 Min. per ÖPNV und PKW in die Innenstadt - ideal für Unternehmen mit stadtübergreifendem oder auch internationalem Netzwerk.





Forum Adlershof
Rudower Ch. 24



Restaurant I DUE AMICI
Erich-Thilo-Str. 12



Restaurant Esswirtschaft
Rudower Ch. 39



Gemeinschaftsschule Adlershof



Bäcker Steinecke
Eisenhutweg 93/95



BRAIN BOX BERLIN

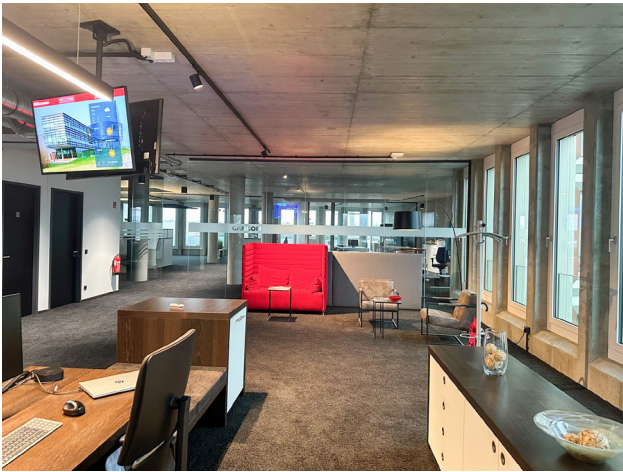
Das Büroquartier entstand im Jahr 2021 am Eisenhutweg 108-128.

Der erhöhte Kopfbau markiert weithin sichtbar das Entree zum Standort Adlershof. Der fließende Gebäudekörper windet sich elegant um begrünte, individuell gestaltete Plätze über das ausgedehnte Areal.

Das rd. 24.000 m² große Quartier bietet viel klimatisierten Raum für den unterschiedlichsten Flächenbedarf. Jeder Bedarf kann beantwortet werden - vom kleinen Mietbereich ab 200 m² bis zur exklusiven Hauslösung, als Single- oder Open Space-Version. Modular ausgestattete Flächen erlauben überdies mit geringem Aufwand „atmende“ Flächengrößen.

Die Innenarchitektur vereint modernes Design in Sichtbeton-Ästhetik mit smarter Funktionalität. Die hell belichteten Räume liefern die Atmosphäre für den dynamischen New Work Prozess.

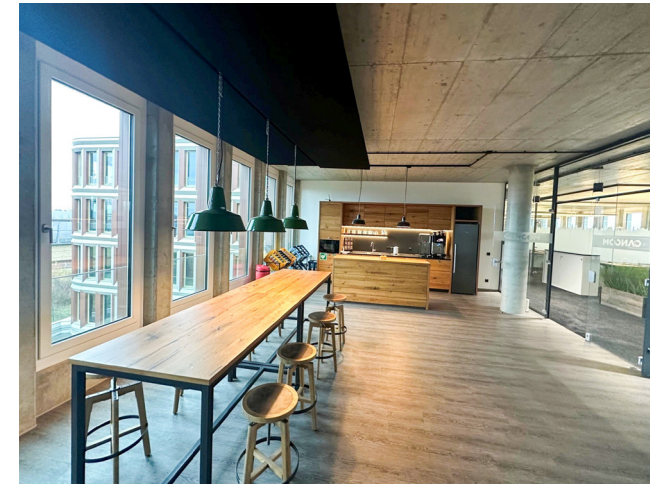




Empfangsbereich



Open Workspace



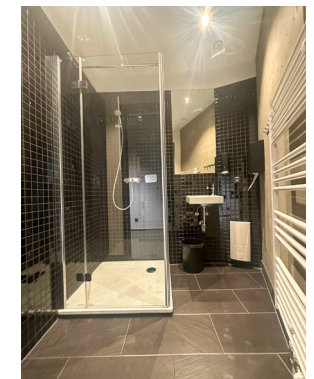
Mitarbeiterlounge



Konferenzraum



Bad



Dusche



Hof 3



Kantine



Kantine

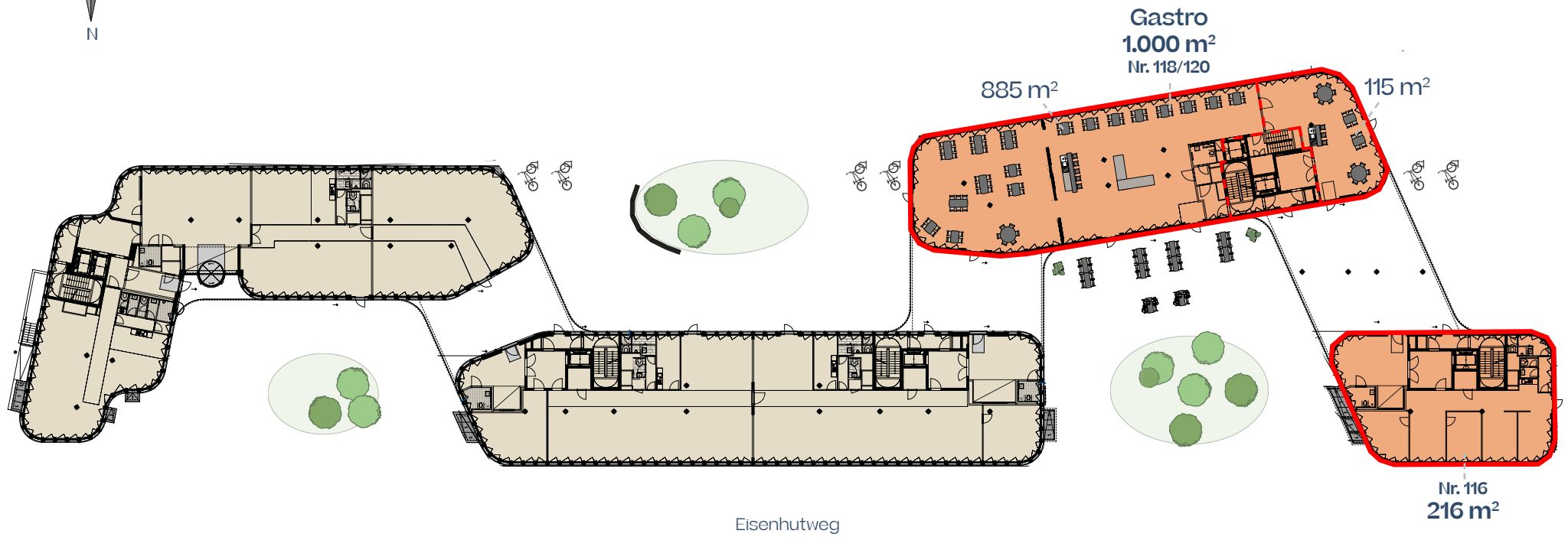
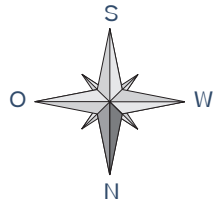


Hof 4

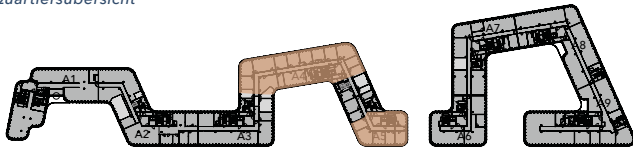


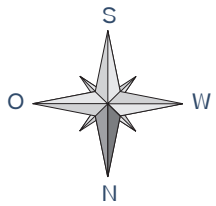
MyGym

Haus	Nr. 116	Nr. 118/120	Nr. 122	Nr. 124/126	Gesamt	Miete	NBK
EG	216 m²	1.000 m²	vermietet	vermietet	1.216 m²	auf Anfrage	5,40 €/m²
Teilbar ab		115 m²					
1.OG	419 m²	608 m²	812 m²	vermietet	1.839 m²	auf Anfrage	5,40 €/m²
Teilbar ab		257 m²	398 m²				
2.OG	vermietet	vermietet	811 m²	776 m²	1.587 m²	auf Anfrage	5,40 €/m²
Teilbar ab			398 m²	375 m²			
3.OG	vermietet	vermietet	vermietet	375 m²	375 m²	auf Anfrage	5,40 €/m²
Teilbar ab							
Parken PKW (TG)	18 Plätze (auf Anfrage mit E-Lade / +20 €/Platz)					120 €/Platz	auf Anfrage
Parken Rad (TG)	Fahrradraum mit E-Ladeanschluss						

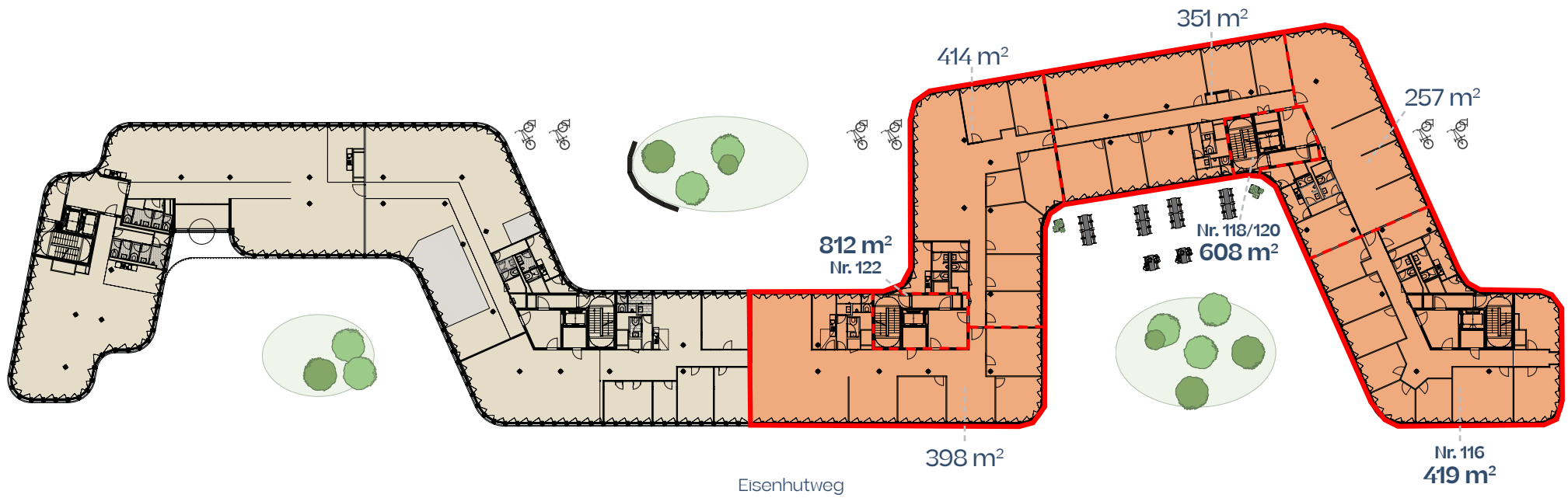


Quartiersübersicht



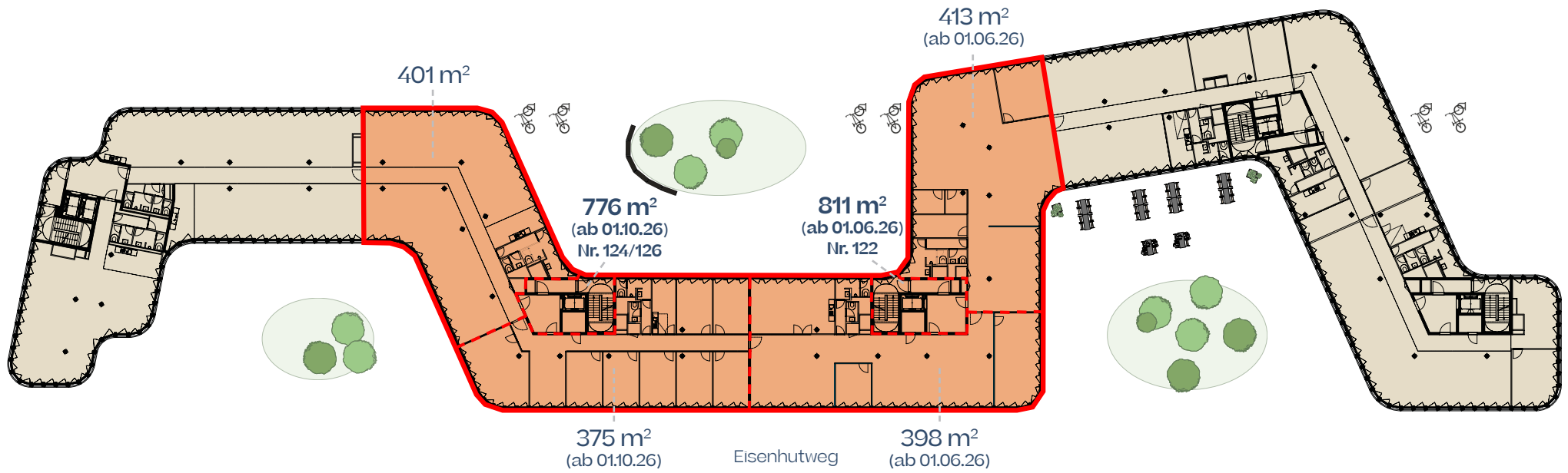
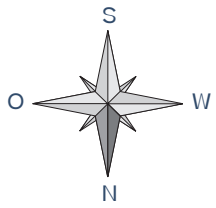


1.OG

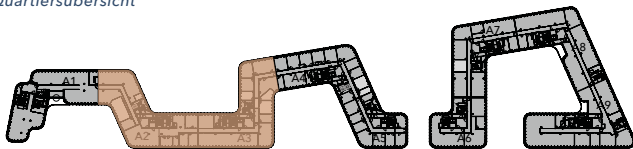


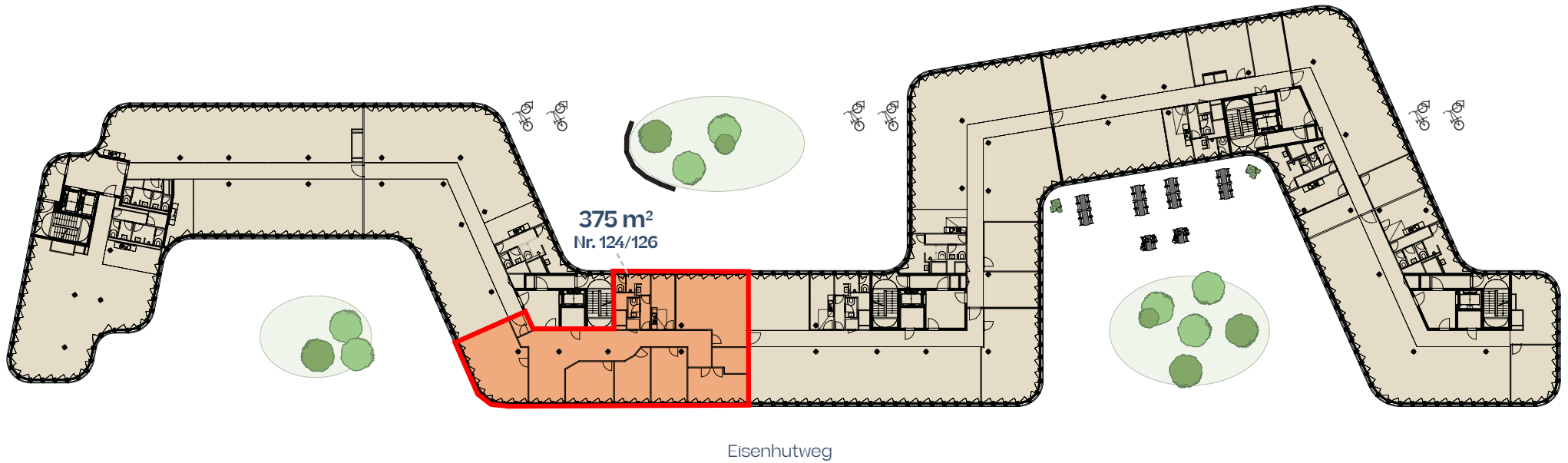
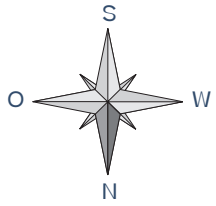
Quartiersübersicht



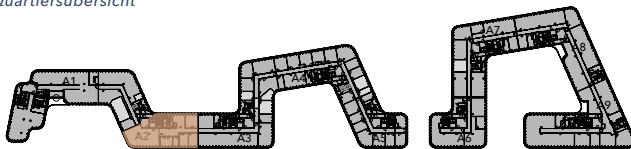


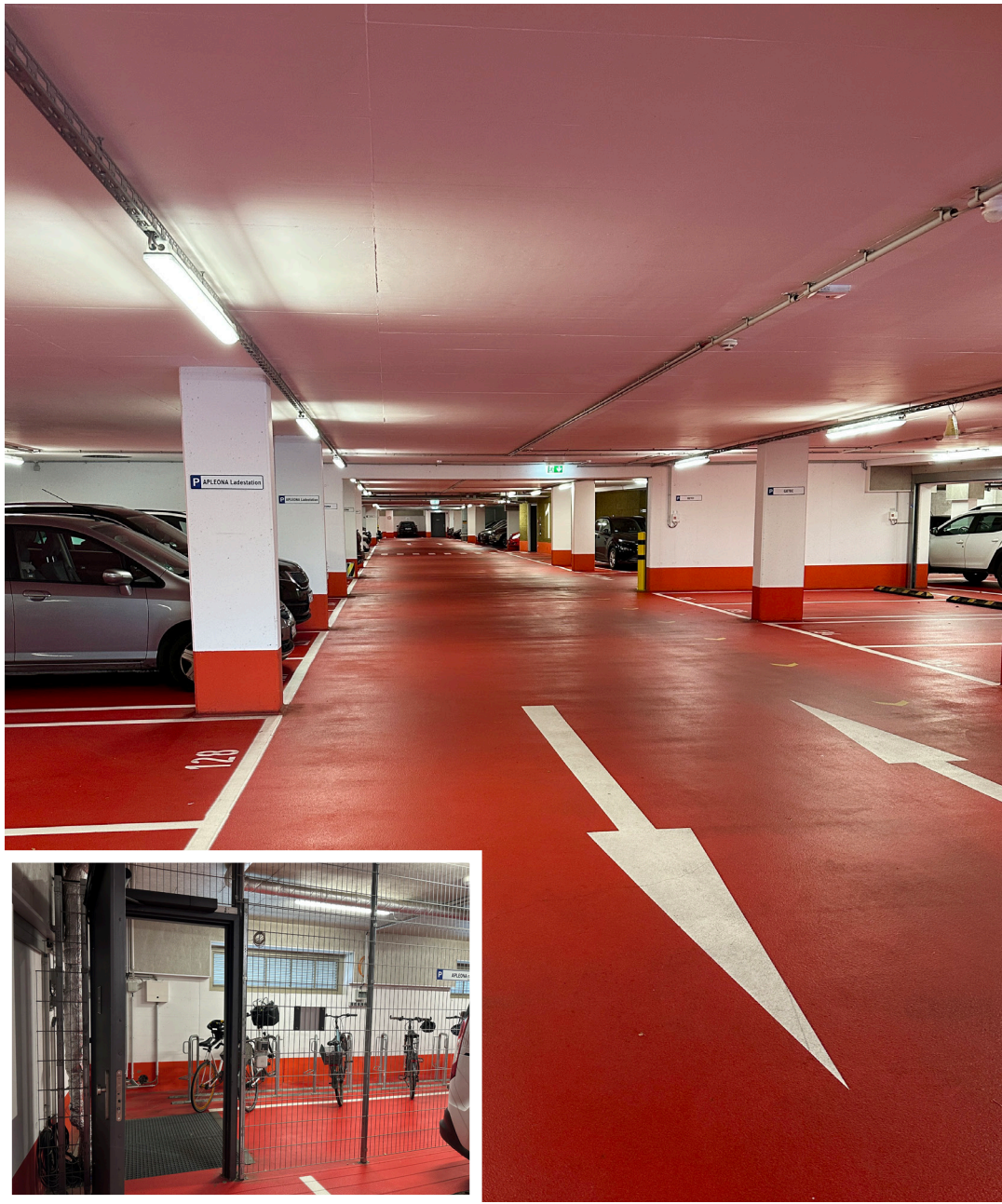
Quartiersübersicht





Quartiersübersicht





- Deckenhöhe ab 3 m
- Achsmaß 1,35 m
- Außenliegender Sonnenschutz
- Sichtbetondecken & -wände
- Max. Schallschutz
- Bodentanks im Hohlraumboden
- Wärme & Kühlung (Betonkernaktivierung)
- Mechanischer Luftwechsel (*teils vorhanden*)
- Glasfaseranschluss
- Stand- oder Deckenleuchten
- PKW Stellplätze TG (auch E-Lade)
- Fahrradstellplätze (TG & Hof)





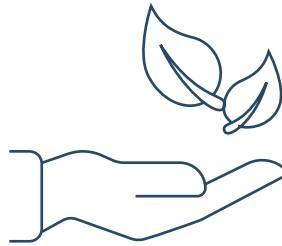
GREEN MOBILITY

Durch die örtlichen Radwege mit Anbindung an die ÖPNV werden moderne Mobilitätsansprüche bedient



GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietern sowie Gebäudewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten



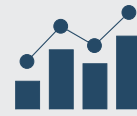
ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- & Energie-Überwachung



ENERGY EFFICIENCY

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumluftechnik



AUDITS

Erfahrene Experten unterstützen mit Waste-, Water-, & Electricity-Audits bei der Entwicklung eines Geschäftsenergieplans



GET IN TOUCH!

JOHS. REESE IMMOBILIEN CONSULTING GMBH

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin

 reeseconsult.de

Bettina Zuelsdorf
Vermietungskoordination

☎ + 49 (0) 172 208 34 85
+ 49 (0) 30 20 29 53 13
bettina.zuelsdorf@reeseconsult.de

Peter Behrenswerth
Geschäftsführung

☎ + 49 (0) 172 251 91 89
+ 49 (0) 30 20 29 53 11
peter.behrenswerth@reeseconsult.de

01/26

**Alle vorstehend aufgeführten Flächen-, Maß- & Mietangaben sind ca-Werte*

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 05.08.2030

Registriernummer ² BE-2020-003295995

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Großraumbüro	Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Eisenhutweg 116-128, 12489 Berlin	
Gebäudeteil	-----	
Baujahr Gebäude ³	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019	
Nettogrundfläche ⁵	14405 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme KWK, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung ³	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



GSE Ingenieur-Gesellschaft mbH
--
Von-der-Gablenzt-Straße 19
13403 Berlin

06.08.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

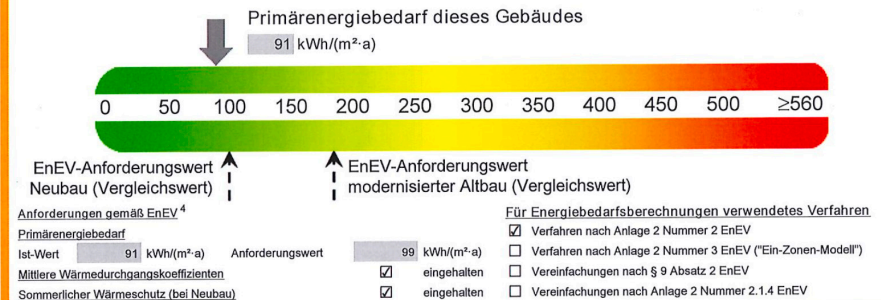
Registriernummer ² BE-2020-003295995

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 35 kg/(m²·a)



Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für						
Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Endenergieausweis, berechneter Bedarf	44,6	0	0	0	0	44,6
allgemeiner Strommix	2,2	0	20	14,8	7,5	44,5

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 51 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 38 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärme- und Kälteerzeugung	44 %
Art: Wärme aus Wärmenetzen	Deckungsanteil: 29 %

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Verkehrsflächen	1559	10,82
2	Lager / Technik	695	4,83
3	WC / Sanitär	591	4,1
4	Besprechung	1369	9,5
5	Großraumbüro	5887	40,87
6	Foyer	639	4,44
7	Teeküche	515	3,58
☒ weitere Zonen in Anlage			

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

³ freiwillige

⁵ nur Hilfsenergiebedarf