

## Kapitel 2

### ZUSAMMENFASSUNG DER SPEZIFISCHEN QUALITÄTSMERKMALE DER BÖTZOW-BRAUEREI

#### 2.1 Was ist das Besondere an dieser Liegenschaft ?

---

Die Verfasser halten die ehemalige Bötzw-Brauerei, unter den innerstädtisch noch zur Verfügung stehenden Liegenschaften dieser Größe, für ein Top-Objekt.

Und zwar im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

##### a) Lage:

Sehr zentrale, fußläufige Lage zwischen den Szene- und Touristenmagneten Scheunenviertel, Kollwitzplatz und dem noch zu entwickelnden Alexanderplatz.

Neben der starken Frequentierung durch Touristen, ist das Standort-Umfeld gleichsam eine überdurchschnittlich beliebte Wohnlage und eine gefragte Büroadresse, insbesondere von Dienstleistern aus dem „Kreativ“- und „Lifestyle“-Bereich.

Damit einher geht ein vielfältiger und stark nachgefragter Nutzungsmix innerhalb der Bebauung des näheren und weiteren Umfeldes (keine Monostruktur). Siehe weitere Anmerkungen hierzu im Kapitel „Microlage“.



Hackescher Hof



Kollwitzplatz



Planung Alexanderplatz

##### b) Historische Bebauung:

Die Unverwechselbarkeit und Einmaligkeit der Liegenschaft wird, ungeachtet der Attraktivität der „überirdischen“ denkmalgeschützten Bauteile, zu einem erheblichen Maße mitgetragen von der atemberaubenden „Unterwelt“ des Areals.

Deren Dimension und immense Attraktivität kann mit den uns vorliegenden Fotos nur sehr eingeschränkt transportiert werden.

Die Unterwelt besteht aus mächtigen „Hallen“, die früher als unterirdische Pferdestallungen, Eiskeller etc. genutzt waren (Denkmalschutz) und die ein erhebliches Alleinstellungsmerkmal darstellen. Die Darkzone der Bötzw-Brauerei gehört zum festen Bestandteil der Führungen des Berliner Unterwelten e.V.



Die mystische Unterwelt / Darkzone



Historische Gebäude / Daylightzone



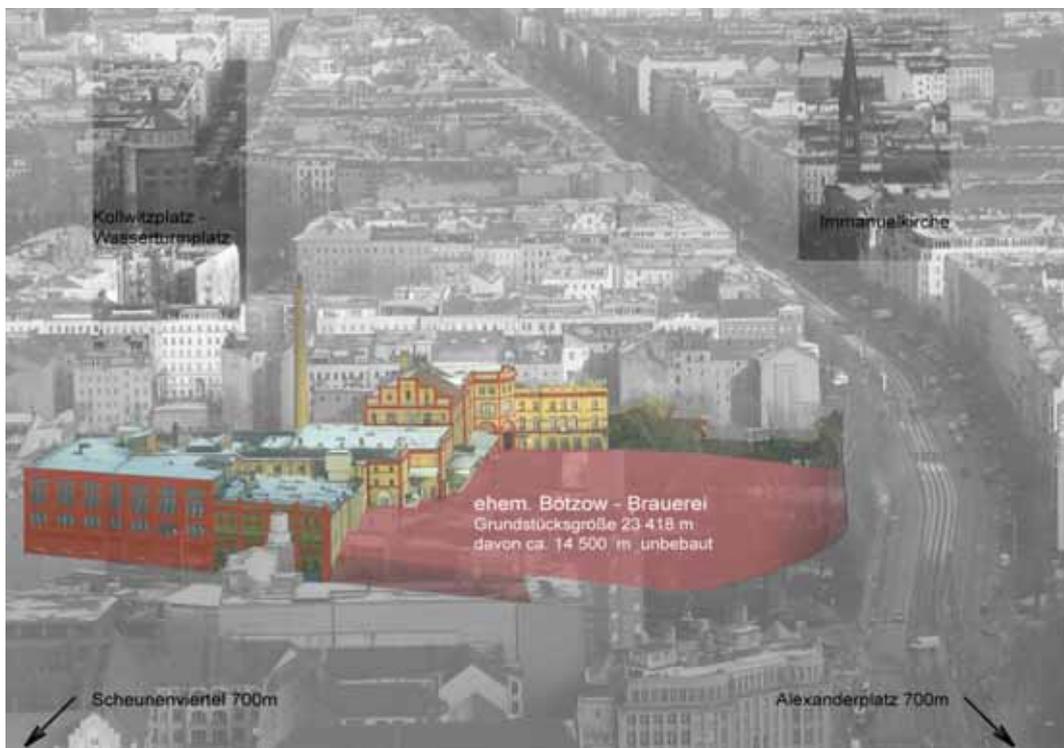
Flächenpotentiale für Neubauten

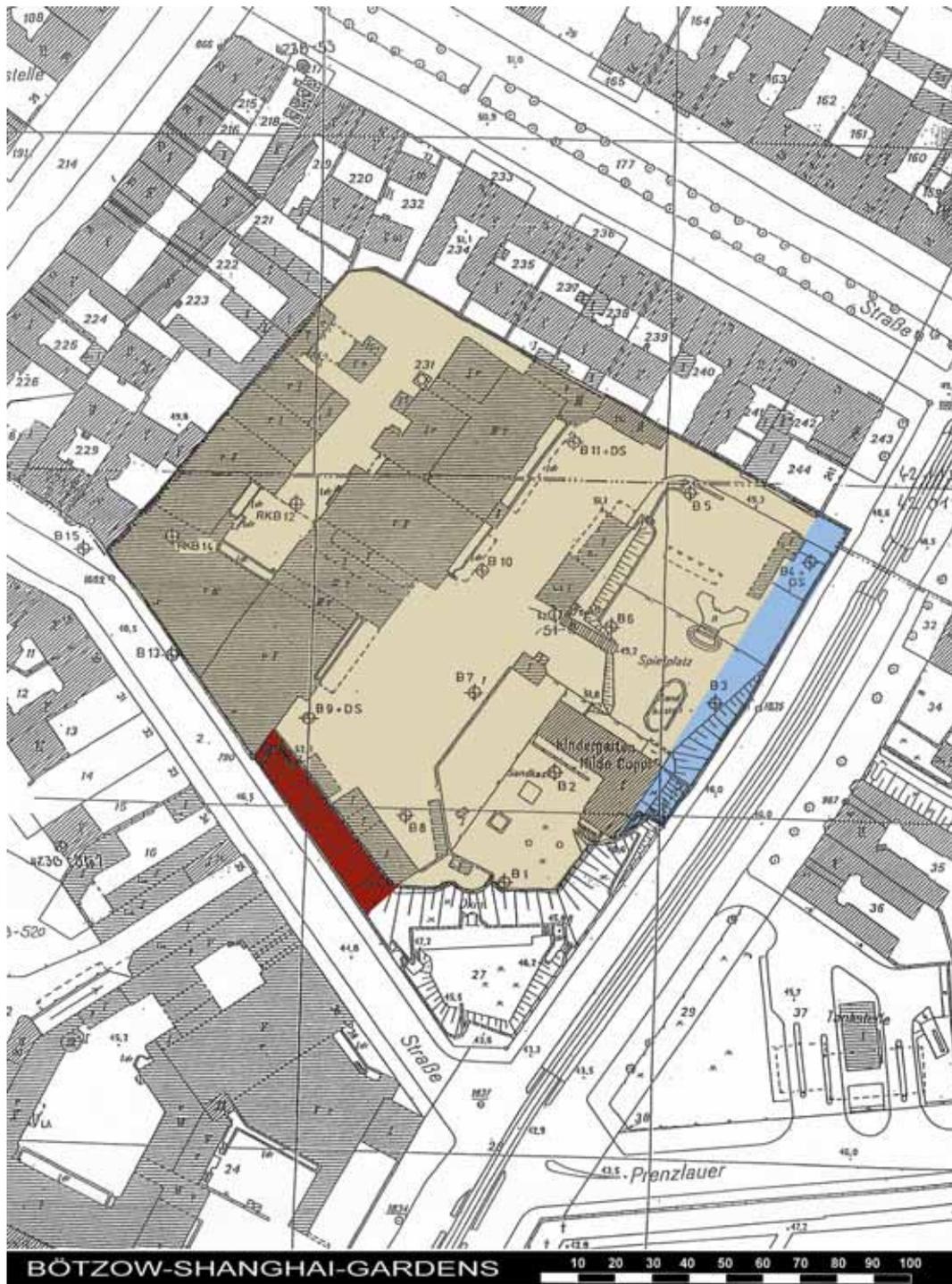
### c) Flächenpotentiale für Neubauten:

Die auf der Liegenschaft gegebene Bebauungsstruktur liefert günstige Potentiale für zukünftige Entwicklungen.

Sämtliche historischen Altbauten liegen konzentriert auf der westlichen Grundstückshälfte. Die östliche Grundstückshälfte (ca. 50%) ist völlig unbebaut, bis auf einige abzureißende kleinere Nachkriegsgebäude. Hier befinden sich somit erhebliche Flächenpotentiale für Neubauten.

Ein weiterer struktureller Vorteil steckt in der von der Umgebung, im wahrsten Sinne des Wortes, „abgehobenen“ Geländetopographie. Diese vergrößert das Potential der Liegenschaft für die Erschaffung einer stadträumlich, gestalterisch und funktional gesehen, eigenständigen Themen-„Welt“ mit unverwechselbarer Identität.





Katasterplan mit Grundstücksgrenzen (ohne Maßstab)

Tausch von ■ (Land Berlin) gegen ■ (Bötzwbrauerei)