

# Ehemaliger Kühlturm im Erbbaurecht

Nördlich der Gerhard-Sedlmayr-Straße /  
Bereich Groß-Berliner Damm, 12487 Berlin

**Exposé**  
**Aufruf zur Interessenbekundung – Kühlturm Adlershof**

Informationen zur Lage, Fläche und Erschließung .....	2
Zustand des Bauwerks .....	5
Planungsrecht .....	6
Anforderungen & Chancen .....	7
Informationen zum Erbbaurechtsvertrag .....	8
Bewerbungsinformationen .....	9
Anlagen .....	10

## Letzte Chance für ein außergewöhnliches Gewerbeprojekt

In unmittelbarer Nachbarschaft des dynamisch wachsenden Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof bietet sich die seltene Gelegenheit: Die Nachnutzung eines ehemaligen Kühlturms – eines markanten Baukörpers mit Geschichte, Charakter und Potenzial für innovative Ideen.

### Die Lage

Im neu entstehenden Segelflieger Quartier, wo bis in die 1920er Jahre Flugzeuge gebaut wurden, später der VEB Kühlautomat produzierte – und heute ein neues Stadtquartier mit rund 1.800 Wohnungen, sozialer Infrastruktur und modernen Gewerbeflächen wächst, können Sie Ihr innovatives Projekt in einem besonderen Bauwerk zum Leben erwecken.

### Die Fläche

Rund 1.600 m<sup>2</sup>, gelegen im Bereich GE 1 des Bebauungsplans 9-15a. Abhängig vom Konzept kann die Fläche ggf. vergrößert werden. Laut geltendem Baurecht ist eine gewerbliche Nutzung zulässig.

### Das Objekt

Ein ehemaliger Kühlturm, der zwar nicht denkmalgeschützt, aber ein Wahrzeichen im neuen Stadtquartier am Landschaftspark Johannisthal ist. Ob und wie er in ein gewerbliches Nutzungskonzept integriert werden kann, soll im Rahmen dieses Aufrufs ausgelotet werden.

Weitere allgemeine Informationen zum Standort sind zu finden unter  
[www.adlershof.de](http://www.adlershof.de)  
[www.segelflieger-quartier.de](http://www.segelflieger-quartier.de)

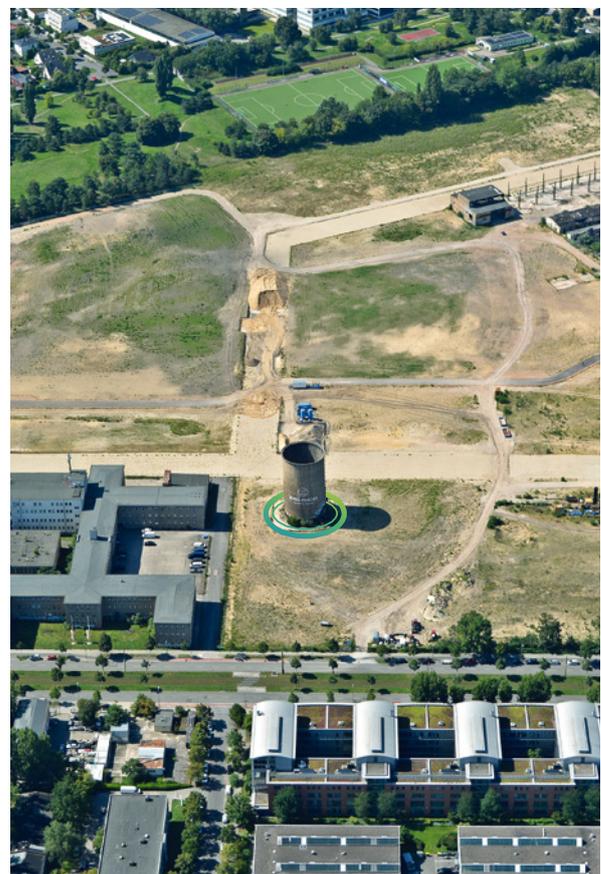


Foto: WISTA.Plan GmbH | Helicolor-Luftbild Berlin, 2025

## Gesucht wird ein kreativer, realisierungsfähiger Ansatz

Das Land Berlin, vertreten durch die WISTA. Plan GmbH, beabsichtigt die Vergabe der Fläche im Erbbaurecht. Gesucht werden interessierte Unternehmen, Investor:innen oder Projektentwickler:innen, die:

- in dem bestehenden Baukörper Potenzial für eine gewerbegebietskonforme Nutzung sehen,
- eine wirtschaftlich tragfähige Vision verfolgen,
- einen Beitrag zur Attraktivität des Standorts leisten möchten.

**Sie möchten dem ehemaligen Kühlturm neues Leben einhauchen? Dann freuen wir uns über Ihre Interessensbekundung.**



Foto: WISTA.Plan GmbH

## Details auf einen Blick

<b>Objektart</b>	Erbbaugrundstück
<b>Nutzung</b>	Gewerbegebiet
<b>Preis</b>	Erbbauzins
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.600 m <sup>2</sup> (variabel)
<b>GRZ</b>	0,6
<b>GFZ</b>	2,1

<b>Erschließung</b>	Fertigstellung voraussichtlich bis 2028
<b>Baurecht</b>	Bebauungsplan 9-15a
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Fahrtzeit zum BER</b>	ca.15 min (PKW) ca. 30 min (ÖPNV)
<b>Fahrtzeit zur Autobahn</b>	ca. 5 Minuten
<b>Fußweg zum ÖPNV</b>	ca. 5 Minuten

Die Angebotsfläche wird künftig über die gemäß Bebauungsplan 9-15a geplante Planstraße A an den Segelfliegerdamm und die Gerhard-Sedlmayr-Straße angebunden. Die Fertigstellung dieser Straße sowie des angrenzenden Fuß- und Radwegs zum Groß-Berliner Damm ist bis zum Jahr 2028 vorgesehen.

Bis zur offiziellen Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Übergabe an den Bezirk Treptow-Köpenick ist die Erschließung interimsmäßig durch eine Baulast gesichert.

Die verkehrliche Anbindung ist bereits jetzt günstig:

- Die nahegelegene Anschlussstelle Adlershof der A 113, erreichbar über den Groß-Berliner Damm und die Hermann-Dorner-Allee, verbindet das Areal direkt mit

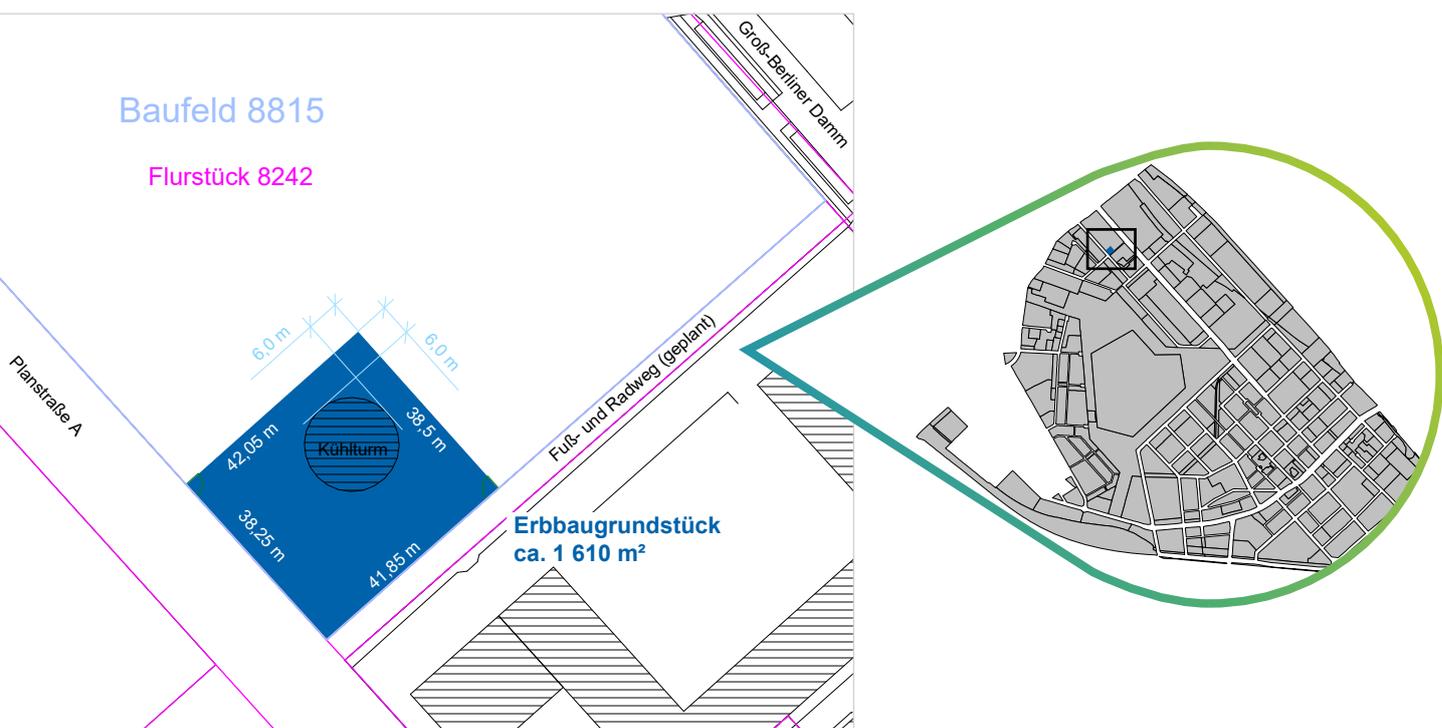
dem Flughafen BER und dem Stadtzentrum.

- Die Tram-Haltestelle Benno-König-Straße (Linien 62, 63, M17) ist fußläufig zu erreichen.
- Der S-Bahnhof Johannisthal (S8, S9, S45, S46, S85) liegt in komfortabler Fahrradentfernung.

Im Zuge des Ausbaus der Planstraße A werden zudem sämtliche Medienleitungen (Telekommunikation, Trink- und Schmutzwasser, Fernwärme, Strom) bereitgestellt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Dafür ist das Oberflächenniveau auf 35,2 m NHN anzuheben. Im begründeten Ausnahmefall sind in Abstimmung mit der Berliner Wasserbehörde andere Lösungen zu finden.

Beispiel für Zuschnitt der Angebotsfläche:  
Flurstücke und Seitenlängen



Der ehemalige Kühlturm war Teil eines früheren Motorenprüfstands des VEB Motorenwerks Johannisthal, das in den 1960er Jahren Großdieselmotoren für Schiffe und Lokomotiven produzierte. Bauakten sind nicht mehr vorhanden; die Errichtung wird auf die Jahre 1962/1963 datiert.

Der Turm steht nicht unter Denkmalschutz. Gebäudebestandspläne liegen nicht vor. Das Bauwerk weist sichtbare Bauschäden und Baumängel auf (u.a. Korrosionsschäden, Rissbildungen im Beton, tlw. offen liegende Bewehrung, sämtliche Holzeinbauten gelten als einsturzgefährdet, die ehemals vorhandenen Holzlammellentüren fehlen).

Ein im Jahr 2023 erstelltes Sachverständigen-Gutachten zur statischen Bewertung des Betonkerns zeigt, dass der Turm grundsätzlich sanierungsfähig ist. Sollte sich jedoch bei vertiefenden Untersuchungen eine fortgeschrittene Carbonatisierung oder Rissbildung im oberen Bereich bestätigen, wäre ggf. ein Teilabbruch erforderlich.

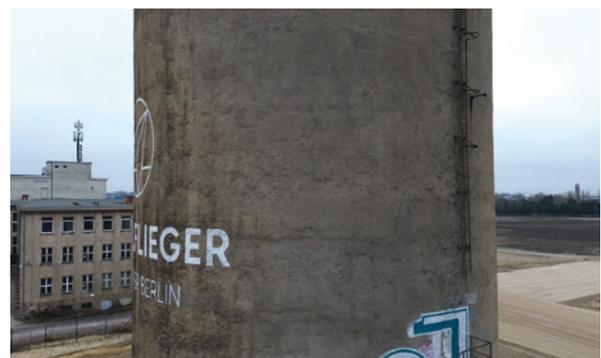
Die reinen Sanierungskosten werden ausweislich des Gutachtens vorläufig auf 1,2 bis 1,3 Mio. € geschätzt.

Hinweis:

Nach vorheriger Terminvereinbarung ist auf Wunsch eine Einsichtnahme in das Gutachten im Büro der WISTA.Plan GmbH und / oder eine Vor-Ort-Begehung möglich.

Das Bauwerk ist zylinderförmig, besteht aus Stahlbeton und weist folgende Merkmale auf:

- Grundfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>
- Höhe: ca. 22 m über Geländeoberkante
- Durchmesser: ca. 17,5 m
- Außentreppe (Beton), Steigleiter (Stahl)
- Öffnungen: 26 ellipsenförmige Lüftungsfenster im Sockelbereich
- Innenraum: ebenerdiges Betonbecken



Maßgebliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 9-15a für die Angebotsfläche (hier: Gewerbegebiet GE 1):

- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitende Produkte zu veräußern.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- GFZ: 2,1
- GRZ: 0,6
- Die GRZ darf für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden.
- Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan 9-15a in der Anlage verwiesen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 9-15a

## Anforderungen & Chancen für eine Grundstücksvergabe

Berlin-Johannisthal / Adlershof entwickelt sich stetig weiter – mit Deutschlands größtem und erfolgreichstem Wissenschafts- und Technologiepark und Berlins größtem Medienstandort mit urbanem Charakter. Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der langfristig attraktiv bleibt – für Forschung, Wirtschaft, Lehre und Leben.

Für die hier angebotene Fläche wird eine standortgerechte Nutzung gesucht, die den Kühlturm als identitätsstiftendes Element erhält.

Angesprochen sind:

- Unternehmen, die ein Bauvorhaben zur Eigennutzung realisieren möchten, sowie
- Projektentwickler:innen, die mit einem oder mehreren konkreten Nutzungsinteressenten in das Verfahren einsteigen.



Hinweis zu Nebenangeboten:

Im Rahmen der Interessenbekundung können auch Nebenangebote mit innovativen Nutzungsideen eingereicht werden, die über die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben hinausgehen.

Sofern eine eingereichte Idee ein besonderes architektonisches, funktionales oder stadträumliches Potenzial erkennen lässt, können im weiteren Verfahren planungsrechtliche Anpassungen geprüft werden. Bei einem überragenden innovativen Projektansatz kann auch ein abweichender Grundstückszuschnitt geprüft werden. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch nicht.



Fotos: WISTA.Plan GmbH | MarcelTravels

Vertragspartner ist das Land Berlin, vertreten durch die WISTA.Plan GmbH (Städtebaulicher Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin).

### Erbbauzins

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins richtet sich nach der konkreten Art der Nutzung sowie dem Verkehrswert des Grundstücks.

Den Verkehrswert ermittelt ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Der gutachterlich ermittelte Wert ist 6 Monate bindend. In diesem Zeitraum ist der Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Der dingliche Erbbauzinssatz ist im Land Berlin auf 6,5 % festgelegt.

Schuldrechtlich kann ein niedrigerer Zinssatz vereinbart werden. Der Zinssatz wird dann in Abhängigkeit von der Nutzung festgesetzt, für das hier angebotene Grundstück für Selbstnutzer mit 2,7 % und für Vermieter mit 4 %. Bei einem gemischten Modell wird entsprechend dem Nutzungsverhältnis interpoliert.

### Laufzeit

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet nach 65 Jahren.

### Bauantrag

Der Bauantrag ist innerhalb von 6 Monaten ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages beim Bezirksamt Treptow-Köpenick einzureichen.

### Bauverpflichtung

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung fertigzustellen. Die Nutzung soll unmittelbar anschließend aufgenommen werden.

Die Außenanlagen inkl. Bepflanzung sind innerhalb von 48 Monaten ab der vollziehbaren Baugenehmigung herzustellen.

Sowohl das Konzept als auch die Fristen sind Gegenstand des Vertrags.

### Nutzungsbindung

Die Nutzung der Immobilie wird vertraglich festgehalten. Eine Nutzungsänderung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers möglich. Die Konditionen der Nutzungsänderung werden gleichfalls vereinbart.

### Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung des Erbbaurechts ist dem Erbbaurechtsnehmer nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen Erwerber sämtliche Vertragspflichten des Erbbaurechtsnehmers aus dem Vertrag übernimmt, sowie aufgrund seiner wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet.

### Belastung des Erbbaurechts

Die Belastung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Einer Belastung bis max. 60 % der voraussichtlichen Investitions- und Baukosten des geplanten Bauvorhabens wird in der Regel zugestimmt.

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

### Sie haben eine Vision für eine Nachnutzung des ehemaligen Kühlturms?

Der Kühlturm wartet auf eine neue Perspektive. Wenn Sie Potenzial erkennen, Mut zur Gestaltung mitbringen und den Standort Adlershof aktiv mitprägen möchten, freuen wir uns auf Ihre Idee.

Nutzen Sie die Chance, sich frühzeitig mit einem Nutzungskonzept zu positionieren und Teil eines innovativen Umfelds zu werden – bevor diese besondere Möglichkeit unter Umständen unwiederbringlich verloren geht.

Reichen Sie Ihre Interessenbekundung ein – und gestalten Sie mit.

Wir freuen uns über Ihre Interessenbekundung bis spätestens



Foto: WISTA.Plan GmbH

**03.11.2025**

bei der WISTA.Plan GmbH unter [wettbewerb@wista-plan.de](mailto:wettbewerb@wista-plan.de) mit dem Betreff „Grundstück Kühlturm“.

Wir bitten um folgende Angaben:

- Ansprechpartner:in
- Unternehmen / Organisation
- Anschrift
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Fügen Sie Ihrer Interessenbekundung außerdem ein Grobkonzept als PDF bei (max. 5 DIN-A4-Seiten), bestehend aus:

- einer Kurzvorstellung Ihres Unternehmens
- sowie einer ersten Skizze Ihrer Nutzungsidee.

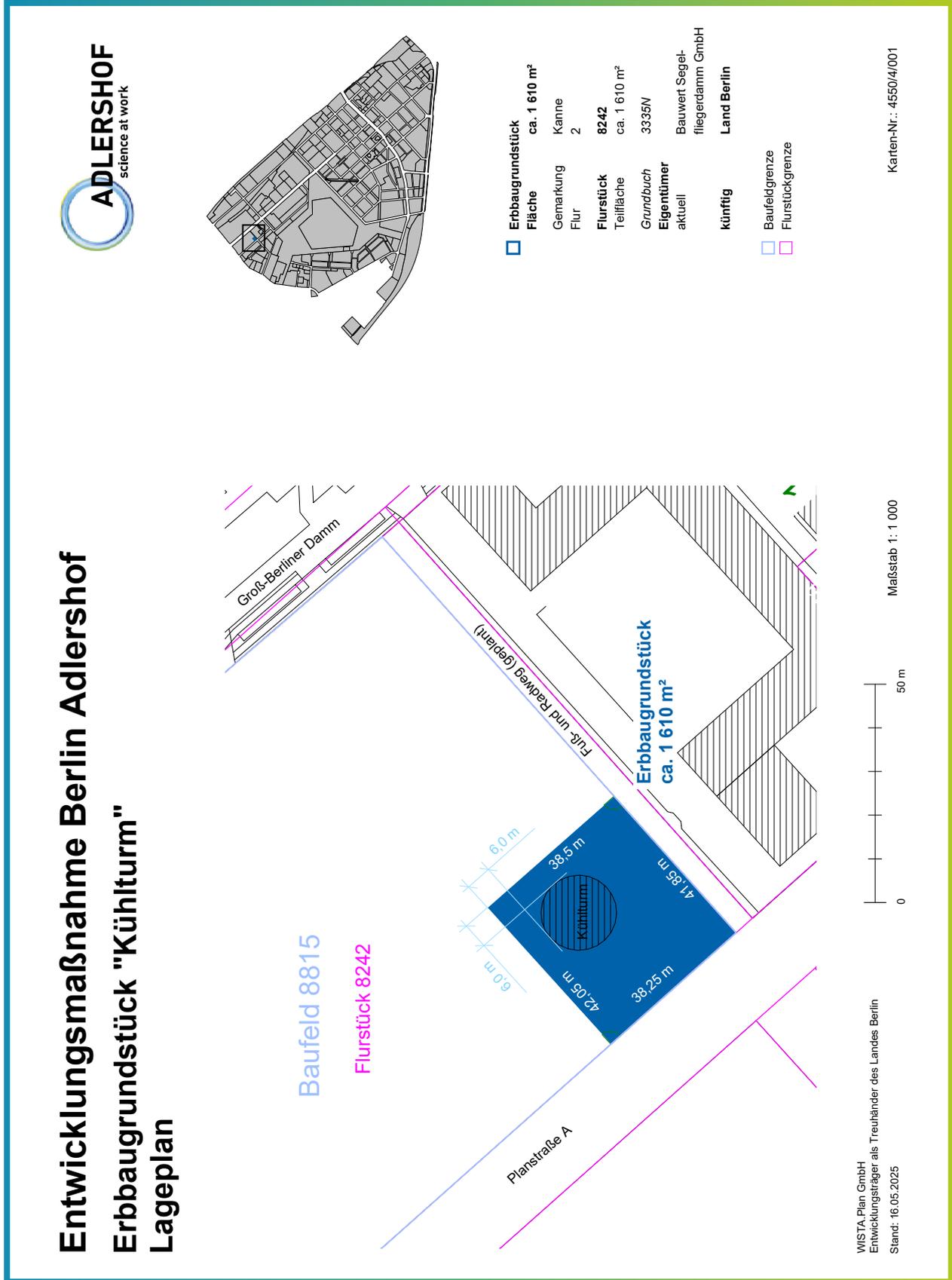
### Sie haben Fragen?

Gerne – bis spätestens **15.10.2025** können Sie Ihre Fragen zur Angebotsfläche oder zum Verfahren in Textform per E-Mail an [wettbewerb@wista-plan.de](mailto:wettbewerb@wista-plan.de) richten.

### Datenschutz-Hinweis

Die von den Teilnehmenden im Rahmen dieses Verfahrens mitgeteilten personen- und unternehmensbezogenen Angaben werden gemäß der Datenschutzerklärung der WISTA.Plan GmbH (vgl. [www.wista-plan.de/datenschutz](http://www.wista-plan.de/datenschutz)) gespeichert und verarbeitet. Die interessierten Unternehmen erklären sich durch Anmeldung ihres Interesses damit einverstanden.

ANLAGE 1  
Lageplan der Angebotsfläche





ANLAGE 2
Bebauungsplan 9-15a - Textliche Festsetzungen und Hinweise

Bebauungsplan 9-15a
Bem. Textliche Festsetzungen und Hinweise
Blatt 2 von 2
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 9-15a festgesetzt am 15.03.2023, übereinstimmt.

Berlin, den 27.04.2023
Bürgermeister
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- 1. Die Flächen sind...
2. Die Flächen sind...
3. Die Flächen sind...
4. Die Flächen sind...
5. Die Flächen sind...
6. Die Flächen sind...
7. Die Flächen sind...
8. Die Flächen sind...
9. Die Flächen sind...
10. Die Flächen sind...
11. Die Flächen sind...
12. Die Flächen sind...
13. Die Flächen sind...
14. Die Flächen sind...
15. Die Flächen sind...
16. Die Flächen sind...
17. Die Flächen sind...
18. Die Flächen sind...
19. Die Flächen sind...
20. Die Flächen sind...
21. Die Flächen sind...
22. Die Flächen sind...
23. Die Flächen sind...
24. Die Flächen sind...
25. Die Flächen sind...
26. Die Flächen sind...
27. Die Flächen sind...
28. Die Flächen sind...
29. Die Flächen sind...
30. Die Flächen sind...
31. Die Flächen sind...
32. Die Flächen sind...
33. Die Flächen sind...
34. Die Flächen sind...

Neuartliche Übersamen

- 1. ...
2. ...

Hinweise

- 1. ...
2. ...

Textliche Festsetzungen

- 1. In den Gewerbegebieten sind die Ausmaßen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Bauordnung eines räumlich festzulegenden Bereiches des Bebauungsplans.
2. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
3. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
4. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
5. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
6. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
7. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
8. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
9. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
10. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
11. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
12. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
13. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
14. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
15. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
16. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
17. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
18. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
19. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
20. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
21. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
22. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
23. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
24. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
25. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
26. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
27. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
28. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
29. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
30. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
31. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
32. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
33. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.
34. In den Gewerbegebieten sind die Flächen für öffentliche Zwecke unerschließbar.

Rechnungswert

Table with 4 columns: Rechenwert, Einheiten, Einheiten, Einheiten. Rows include U, V, X, Y, Z.

Blattformat Original: DIN A