

# Official Morning Has Broken Office Building



*grasblau*  
by CA IMMO



# Gehen Sie nicht mit der Zeit

## Schreiten Sie ihr voran

Die beste Nachricht kommt gleich wie ein Paukenschlag daher: Das Bürohaus *grasblau* in Berlin-Kreuzberg ist das erste Tomorrow Proof Gebäude unserer Hauptstadt. So können künftige Mieter den allgegenwärtigen Veränderungen der Arbeitswelt ganz gelassen entgegensehen und sich mit einer Betriebserlaubnis von Morgen auf alles freuen, was kommt.

Bühne frei für das einzigartige Official Morning Has Broken Office Building – tauchen Sie ein in Berlins *grasblau*!



Grasblau.  
Weil alle  
Zeichen  
auf Zukunft  
stehen.

hab

grasblau



# Doppelt und dreifach auf Morgen vorbereitet.

## #1 Be sustainable

*grasblau* wird mit einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz als Green Building entwickelt.

## #2 Stay well

*grasblau* schafft gesunde und attraktive Arbeitsbedingungen.

## #3 Move forward

*grasblau* nutzt konsequent die Möglichkeiten der digitalen Technik.

# #1

## Be sustainable – Green Building

Nachhaltiger,  
ressourcenschonender  
Betrieb

Nachhaltige Materialien

Grüne Mobilität

Grünflächen und  
Artenschutz



# #1

## Nachhaltiger, ressourcenschonender Betrieb

Mittels Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz, modernster Heiz- und Kühltechnik, der Rückgewinnung von Energie sowie durch den durch die Digitalisierung optimierten Betrieb können bereits jetzt die zukünftig gültigen Referenzwerte für den Primärenergieverbrauch gemäß des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) deutlich unterschritten werden

Verwendung von ausschließlich grünem Strom sowie der Abschluss von „Green Leases“, in dem sich Mieter und Vermieter zu nachhaltigem Handeln verpflichten

## Nachhaltige Materialien

Ausschließlich gesundheitlich unbedenkliche und umweltfreundliche Materialien werden verwendet

Verzicht auf Verbundstoffe im Sinne des Ressourcenkreislaufs (Cradle-to-Cradle)

## Grüne Mobilität

Den Nutzern des Gebäudes stehen E-Ladestationen zur Verfügung

## Zertifizierung

DGNB Gold wird angestrebt

## Grünflächen und Artenschutz

Rund 70 Prozent des Baumbestandes auf dem Grundstück werden erhalten, insbesondere stattliche Platanen und Ahornbäume

Bepflanzung der neu angelegten Grünflächen mit möglichst vielfältigen heimischen Gewächsen – zum Schutz und Erhalt der Biodiversität

Zum Schutz der Insekten und zur Vermeidung einer Lichtverschmutzung wird im Außenbereich ausschließlich gerichtetes Licht über Leuchtstehlen und Wegeleuchten verwendet

Das Regenwasser auf den überbauten Flächen wird gesammelt und dem Grundwasser wieder zugeführt, statt es über die Kanalisation abzuleiten

# #2

## Stay well – Well-Being



Healthy Workplace

Grüne Umgebung

# #2

## Healthy Workplace

Gesundheitlich unbedenklich durch schadstoffarme Bausubstanz und hochwertige Heiz- und Kühlsysteme

Lichtdurchflutetes Atrium animiert dazu, die Treppe zu nutzen

Bis zu 70 m<sup>2</sup> große Balkone auf allen Etagen ermöglichen es, im Freien zu arbeiten

Öffnbare Fenster als Frischluftquelle

Den Nutzern des Gebäudes stehen überdachte Fahrradstellplätze sowie Duschen zur Verfügung

Sehr gute Anbindung an das Radwegenetz

Co<sub>2</sub>-Sensoren in Besprechungsräumen

Umfassendes Digitalisierungskonzept, das den Aufenthalt im Gebäude noch sicherer und gesünder macht (siehe #3)

## Grüne Umgebung

Raumhohe, öffnbare Fenster mit Blick auf die parkartige Umgebung

Zahlreiche Parks und der Landwehrkanal als Naherholungsgebiete in der direkten Umgebung

## Zertifizierung

Eine Zertifizierung gem. WELL Core & Shell Standard wird angestrebt

# #3

## Move forward – Smart Commercial Building



Keyless Entry

Mobilfunk

Smart Building  
Services

Multi-Device Gebäude-App

API-Schnittstelle

# #3

## Keyless Entry

Berührungsfreier Zugang zum Gebäude mittels RFID-Karte

## Mobilfunk

Flächendeckende Versorgung des Gebäudes mit Mobilfunk (4G/5G ready)

## Smart Building Services

Nachhaltiger und ressourcenschonender Gebäudebetrieb dank digitaler und vernetzter Sensorik

## API-Schnittstelle

Standardisierter Zugriff auf die digitalen Gebäudedaten für die Nutzung von Dashboards und Gebäude-Apps

## Multi-Device Gebäude-App

Berührungsfreier Zugang zum Gebäude mittels Smartphone

Interne digitale Verwaltung der Zugänge mit der Möglichkeit zur tür-, personen- und zeitspezifischen Berechtigungsvergabe

Buchung und Verwaltung von Arbeitsplätzen, Büro- und Konferenzräumen und Parkplätzen

Anbindung an Software-Systeme (z.B. Office 365) möglich

Auslastungsanalyse durch anonymisierte Raumbelugungserfassung

Push-Mitteilungen an die Mitarbeitenden, zum Beispiel bei zu hoher Auslastung eines Raumes oder bei Unterschreitung von Mindestabständen

Ticketing, zum Beispiel zur bedarfsgesteuerten Reinigung

Pandemieschutzmaßnahmen – von der optimalen Lüftung bis hin zur Personendichte in einem Raum, das *grasblau* hat die Gesundheit Ihrer Mitarbeitenden immer im Blick

Dashboard für individuelles Energiemanagement und tagesaktuelle Reportings zur Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele



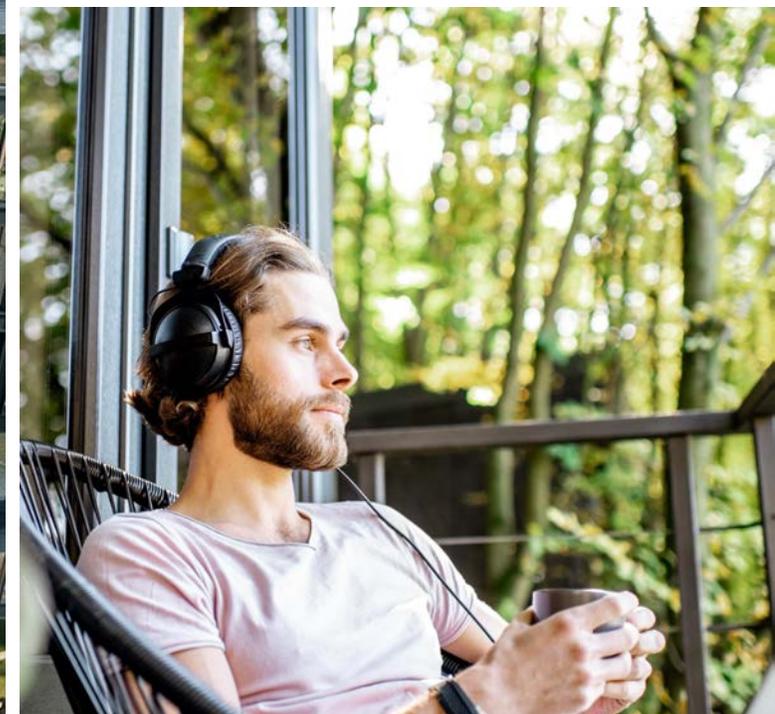
# Grün- juwelen soweit das Auge reicht

## Innen und Außen im Einklang

*grasblau* ist ein Green Building mit Leib und Seele, wobei der Nachhaltigkeitsansatz von der Planung bis zum Betrieb immer im Fokus ist – mit angestrebter Zertifizierung nach DGNB in Gold und Einstufung als gesundheitlich unbedenkliches und umweltfreundliches Gebäude. Die großen Fensterflächen geben den Blick frei in ein kleines Naturidyll. Für inspirierende Eindrücke und ein natürliches Wohlgefühl.

*grasblau*

# Beste Aussicht auf alles, was da kommt



# Key Facts

Schöneberger Straße 21 A,  
10963 Berlin

## Nutzungsart

Büro

## Geschosse

Erdgeschoss mit Foyer  
5 Obergeschosse  
Dachterrasse  
Untergeschoss mit 49 PKW- und  
80 Fahrradstellplätzen

## Vermietbare Fläche

Ca. 13.350 m<sup>2</sup> (oberirdisch)

## Mietfläche pro Geschoss 1–5

Ca. 2.000 m<sup>2</sup>

## Mietfläche EG

Ca. 1.600 m<sup>2</sup>

## Digitalisierung

Entwicklung zu einem Smart Commercial Building

## Green Building

DGNB-Zertifizierung in Gold wird angestrebt

## Well-Being

Zertifizierung gemäß WELL Core & Shell Standard

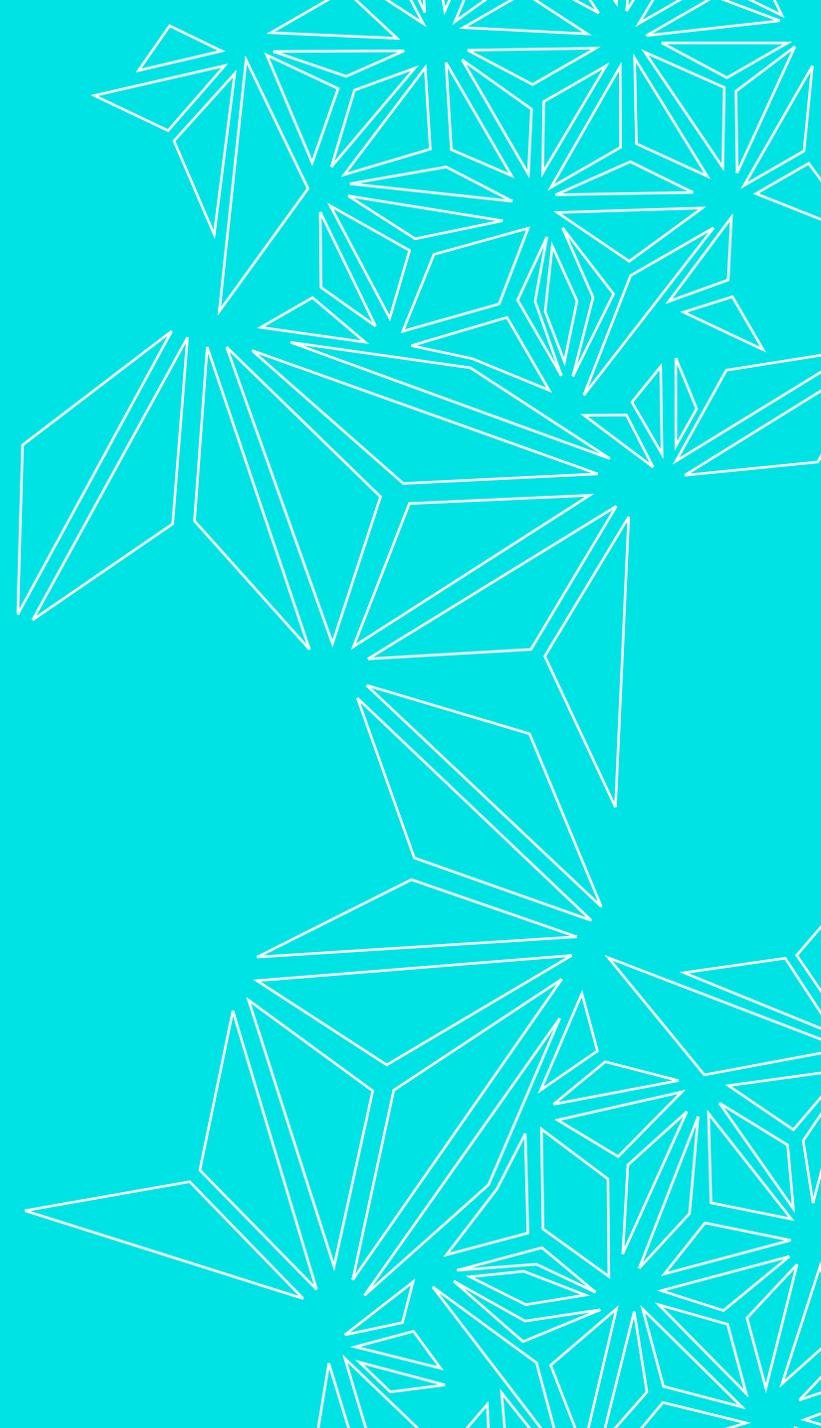
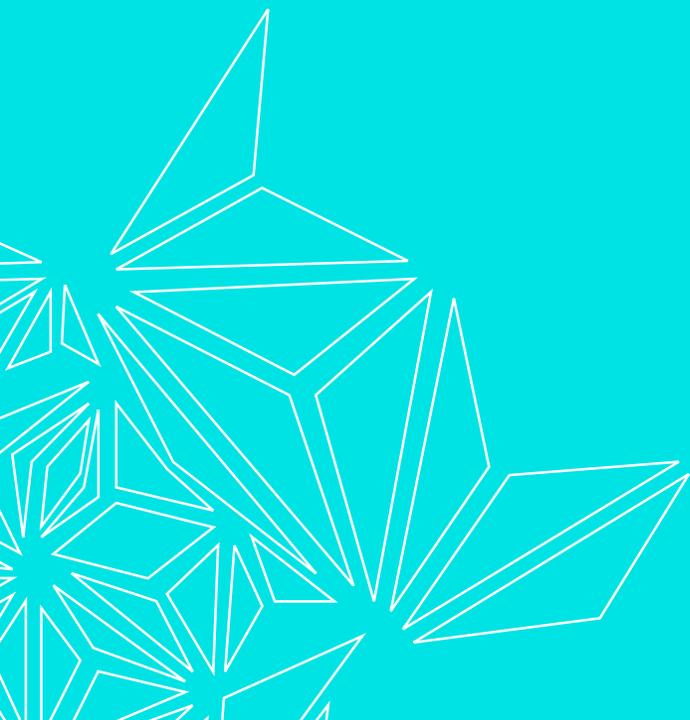
## Tomorrow Proof

Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz, gesunde und attraktive  
Arbeitsbedingungen sowie konsequente Digitalisierung

## Geplante Fertigstellung

Q4 2022

# Lage



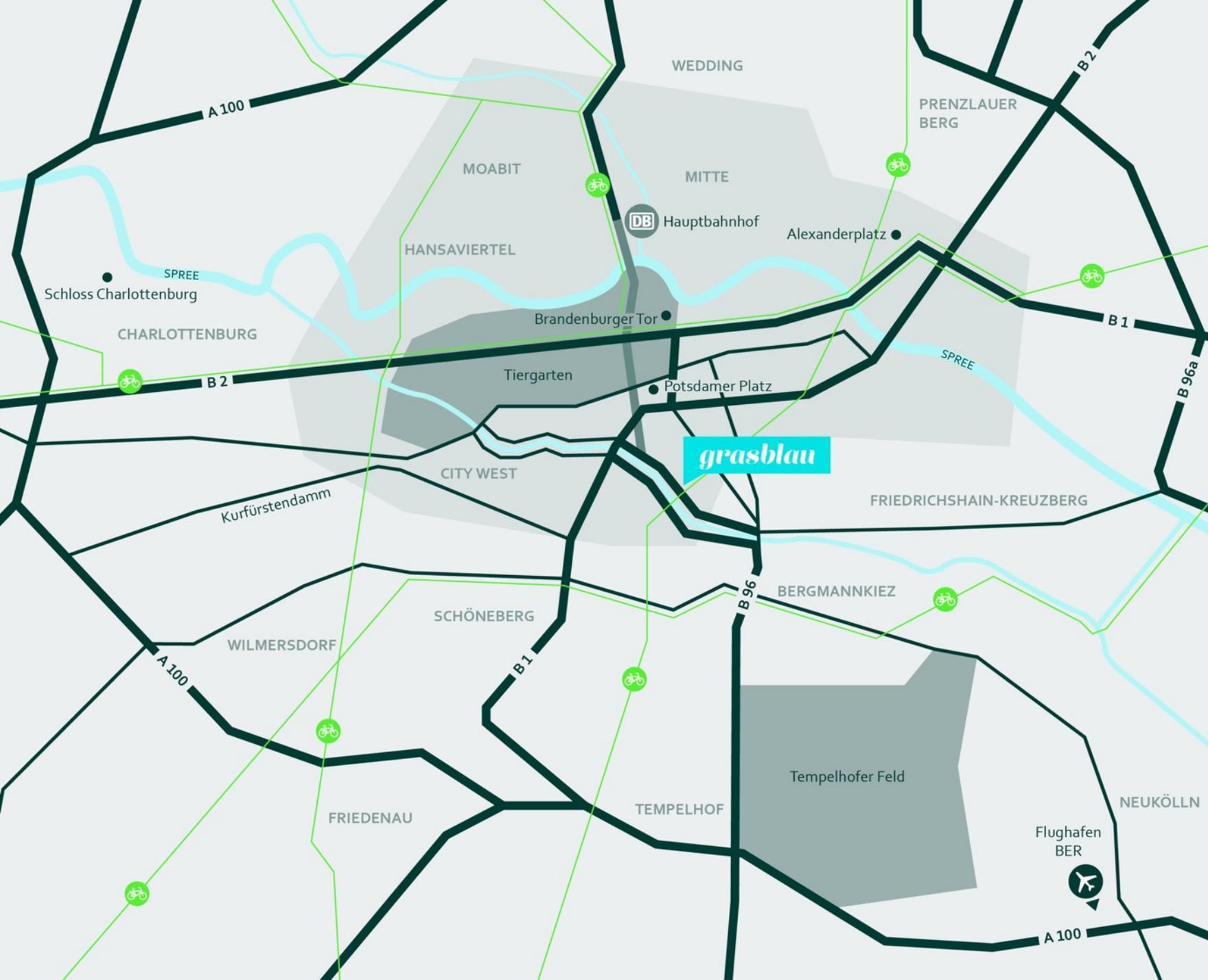
# Nix wie raus an die Berliner Luft

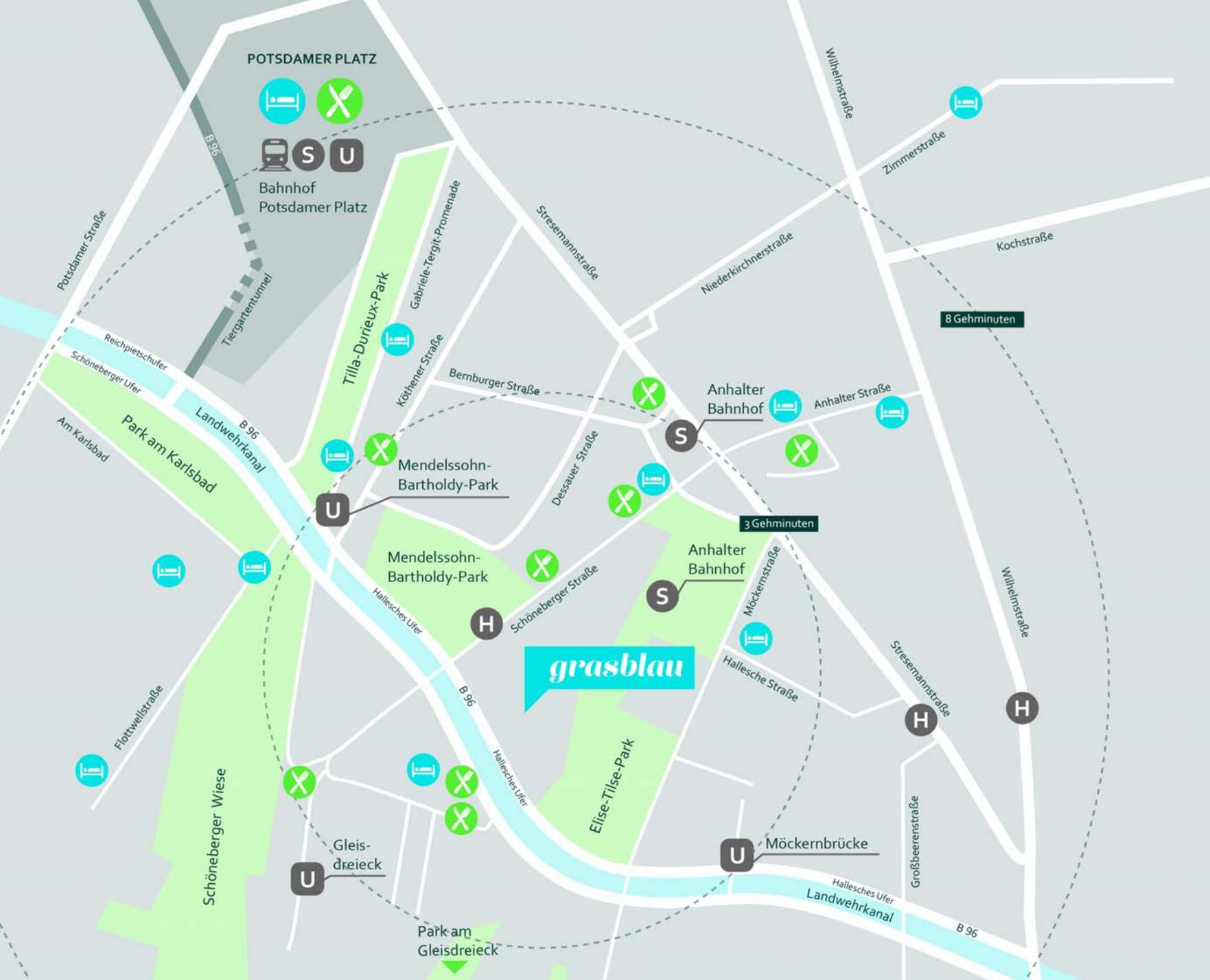


# Best place to work

## Hier atmet Berlin auf

Berlin ist beliebt. Besonders dort, wo sich Stadt und Land synergetisch in eine grüne Oase verwandeln. *grasblau* liegt in bester Citylage am Landwehrkanal und nur einen Steinwurf entfernt vom pulsierenden Potsdamer Platz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten.





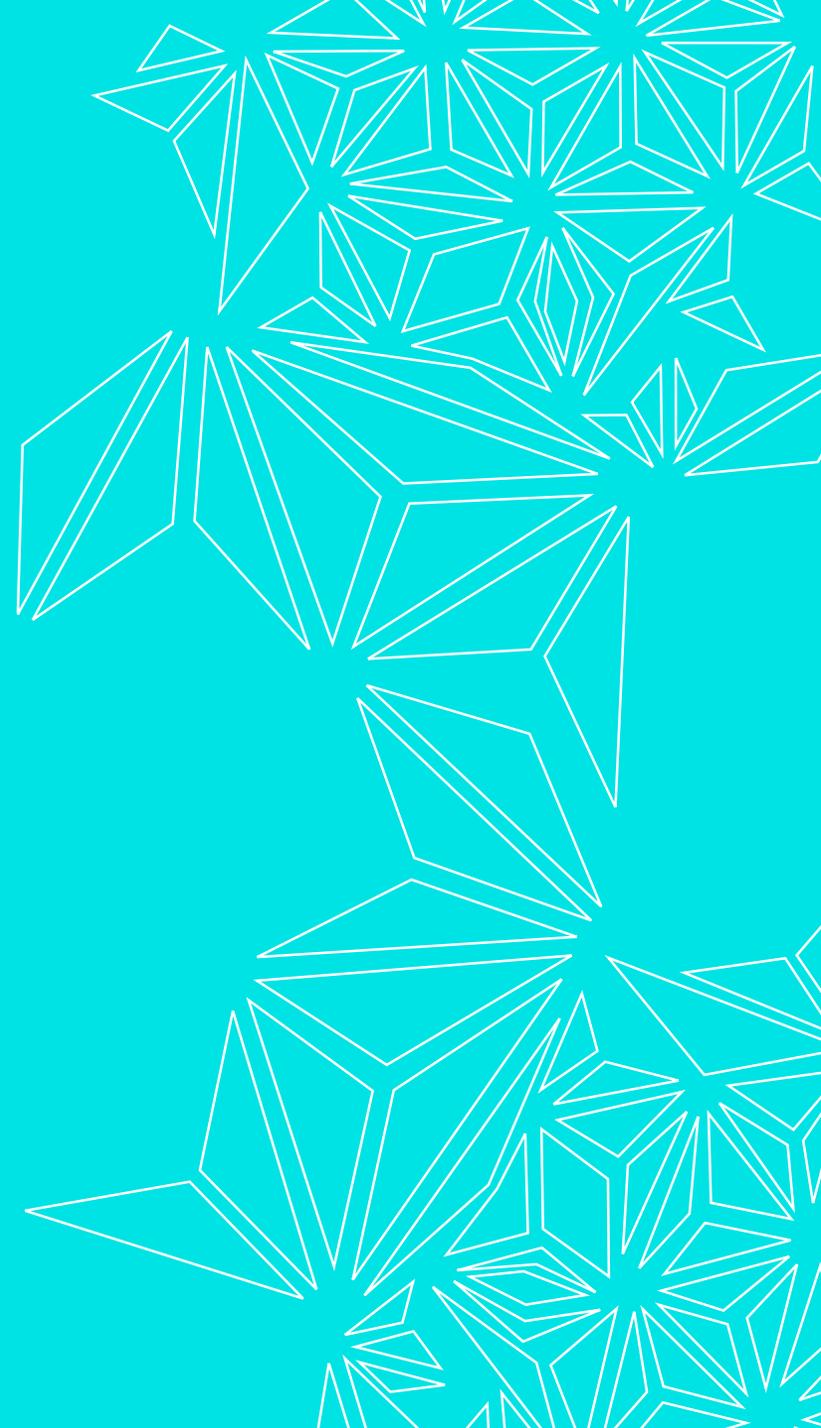
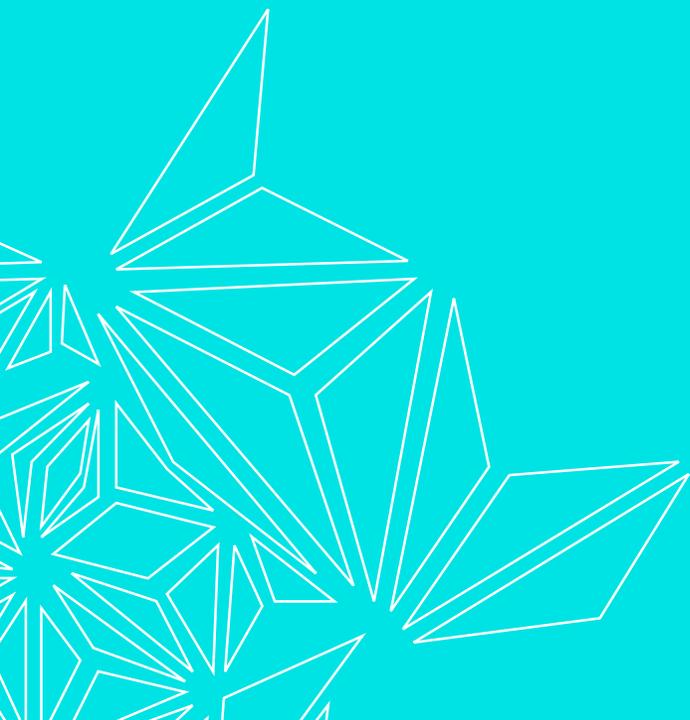
# Hotels & Konferenz

- 
 Am nahegelegenen Potsdamer Platz und in der direkten Nachbarschaft des *grasblau* bieten die zahlreichen Hotels, vom mondänen The Ritz-Carlton über das nordisch entspannte Scandic bis zum trendigen Motel One, komfortable Übernachtungs- und Konferenzmöglichkeiten.

# Restaurants

- 
 Im Umkreis des *grasblau* findet man vielfältige und abwechslungsreiche gastronomische Angebote für jeden Geschmack und jeden Anlass. Von der schnellen Mittagsversorgung im Foodcourt oder in Pizzerien bis hin zum Business Lunch und Fine Dining bleiben keine Wünsche offen. Darüber hinaus garantiert die Vielfalt der Geschäfte und Läden am Potsdamer Platz eine erstklassige Nahversorgung.

# Mietflächen



Hier kann sich die  
Arbeitswelt von heute und  
morgen frei entfalten



# Mietflächen

	Mieteinheit 1	Mieteinheit 2	Mieteinheit 3	Mieteinheit 4	Gesamt
Dachterrasse					238 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss Zzgl. Gemeinschaftsflächen und Balkon (100%)	732 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> –	643 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 35 m <sup>2</sup>	<b>1.959 m<sup>2</sup></b> 223 m <sup>2</sup> 139 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss Zzgl. Zzgl. Gemeinschaftsflächen und Balkon (100%)	732 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> –	643 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 35 m <sup>2</sup>	<b>1.959 m<sup>2</sup></b> 223 m <sup>2</sup> 139 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss Zzgl. Zzgl. Gemeinschaftsflächen und Balkon (100%)	732 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> –	643 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 35 m <sup>2</sup>	<b>1.960 m<sup>2</sup></b> 223 m <sup>2</sup> 139 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss Zzgl. Zzgl. Gemeinschaftsflächen und Balkon (100%)	732 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> –	642 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 35 m <sup>2</sup>	<b>1.959 m<sup>2</sup></b> 223 m <sup>2</sup> 139 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss Zzgl. Zzgl. Gemeinschaftsflächen und Balkon (100%)	728 m <sup>2</sup> 89 m <sup>2</sup> 69 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> –	642 m <sup>2</sup> 68 m <sup>2</sup> 386 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 31 m <sup>2</sup>	<b>1.951 m<sup>2</sup></b> 223 m <sup>2</sup> 136 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss Zzgl. Gemeinschaftsflächen	674 m <sup>2</sup> 82 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup> 27 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup> 23 m <sup>2</sup>	<b>1.577 m<sup>2</sup></b> 178 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.198 m<sup>2</sup></b>	<b>1.756 m<sup>2</sup></b>	<b>4.211 m<sup>2</sup></b>	<b>2.185 m<sup>2</sup></b>	<b>13.350 m<sup>2</sup></b>

# Muster- planung

## Open Space

Regelgeschoss

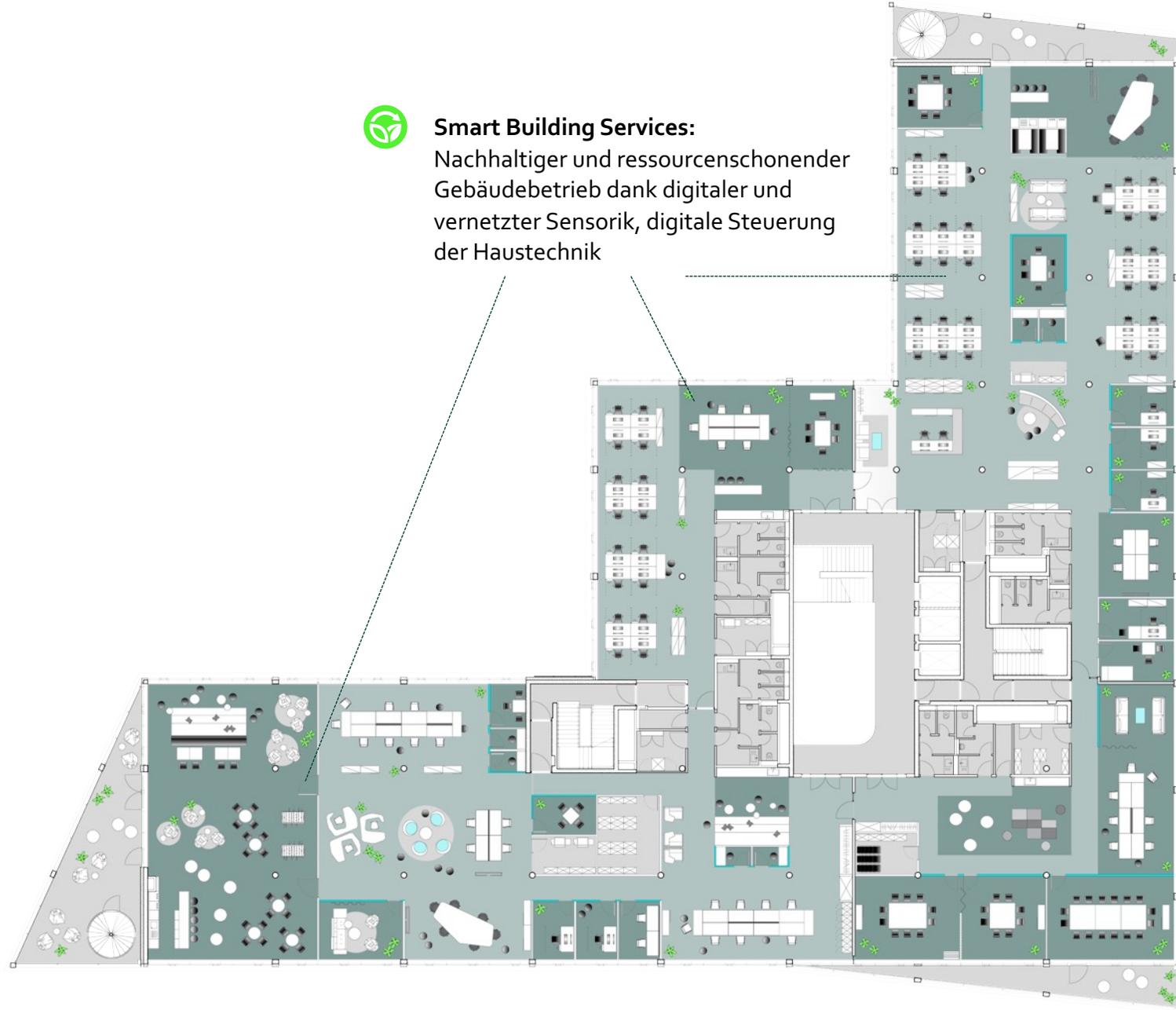
Ca. 2.090 m<sup>2</sup>

86 Arbeitsplätze



### Smart Building Services:

Nachhaltiger und ressourcenschonender  
Gebäudebetrieb dank digitaler und  
vernetzter Sensorik, digitale Steuerung  
der Haustechnik



# Muster- planung

## Kombilösung

Regelgeschoss

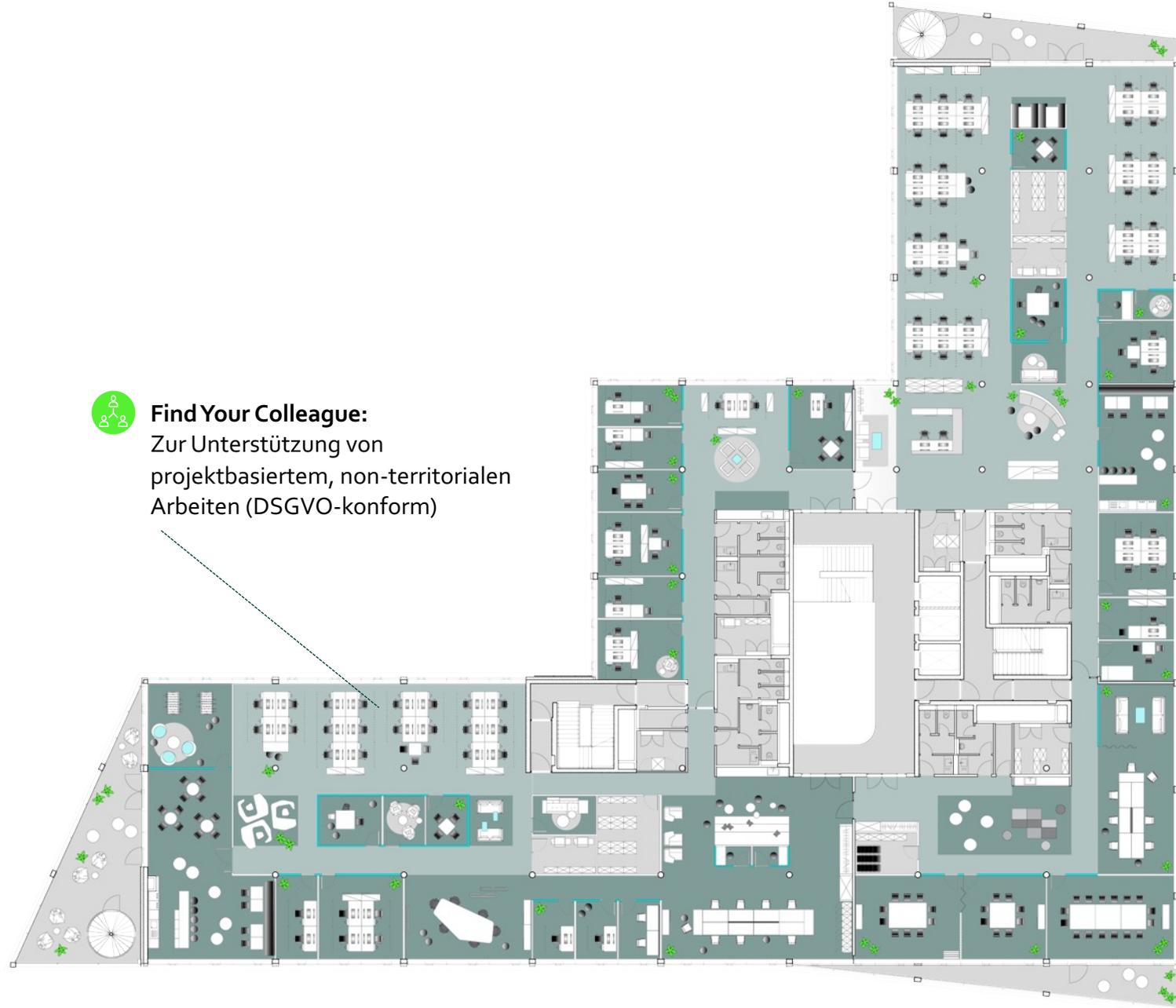
Ca. 2.090 m<sup>2</sup>

93 Arbeitsplätze



### Find Your Colleague:

Zur Unterstützung von  
projektbasiertem, non-territorialen  
Arbeiten (DSGVO-konform)



# Muster- planung

## Zellenbüro

Regelgeschoss

Ca. 2.090 m<sup>2</sup>

70 Arbeitsplätze



### Workplace Management:

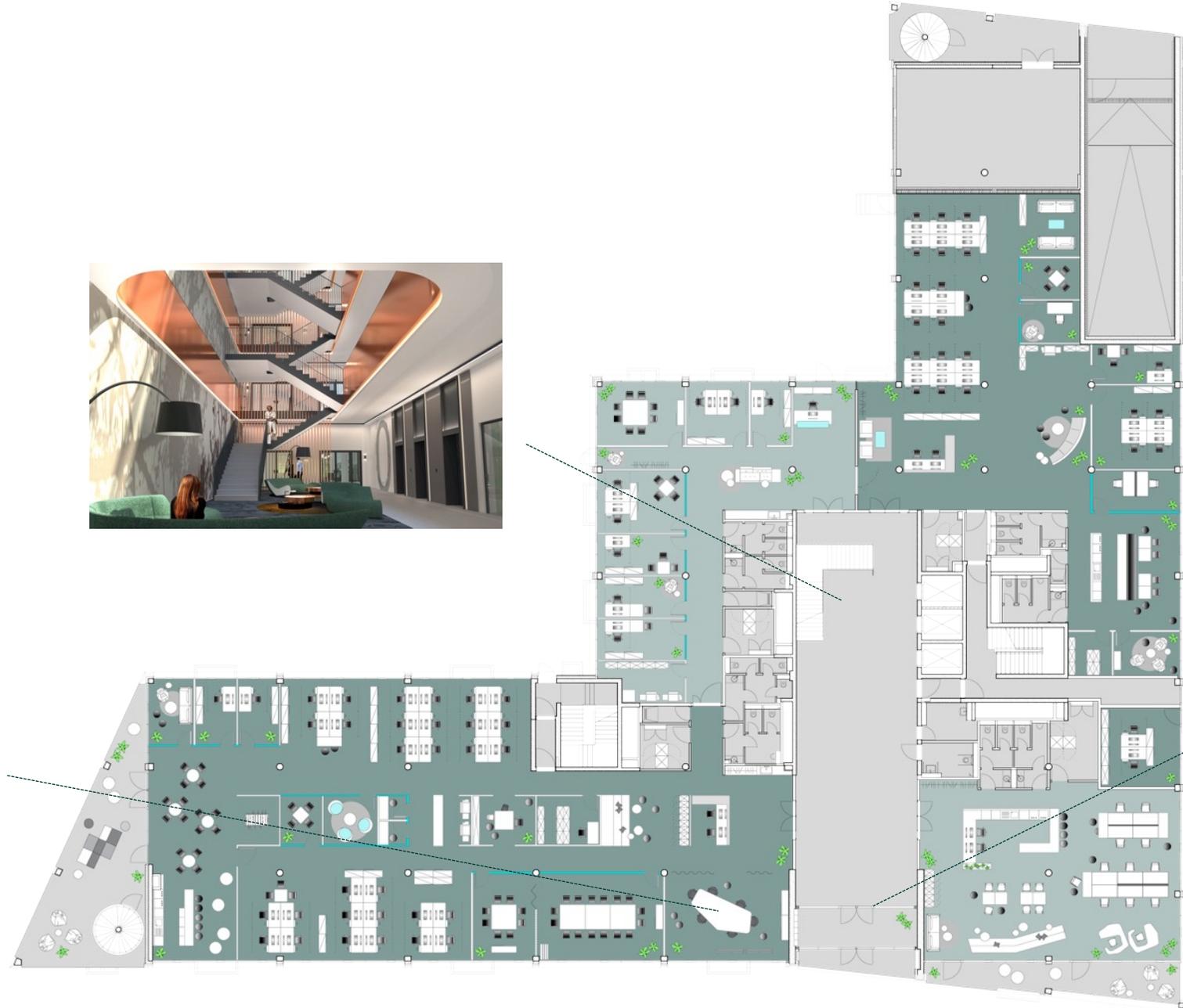
Buchung von Arbeitsplätzen,  
Büro- und Konferenzräumen



# Muster- planung

## Erdgeschoss

Inkl. Lobby  
Open Space  
Ca. 1.600 m<sup>2</sup>  
71 Arbeitsplätze



**Keyless Entry**  
Zugang zum  
Gebäude mittels  
Gebäude-App  
oder RFID-Karte

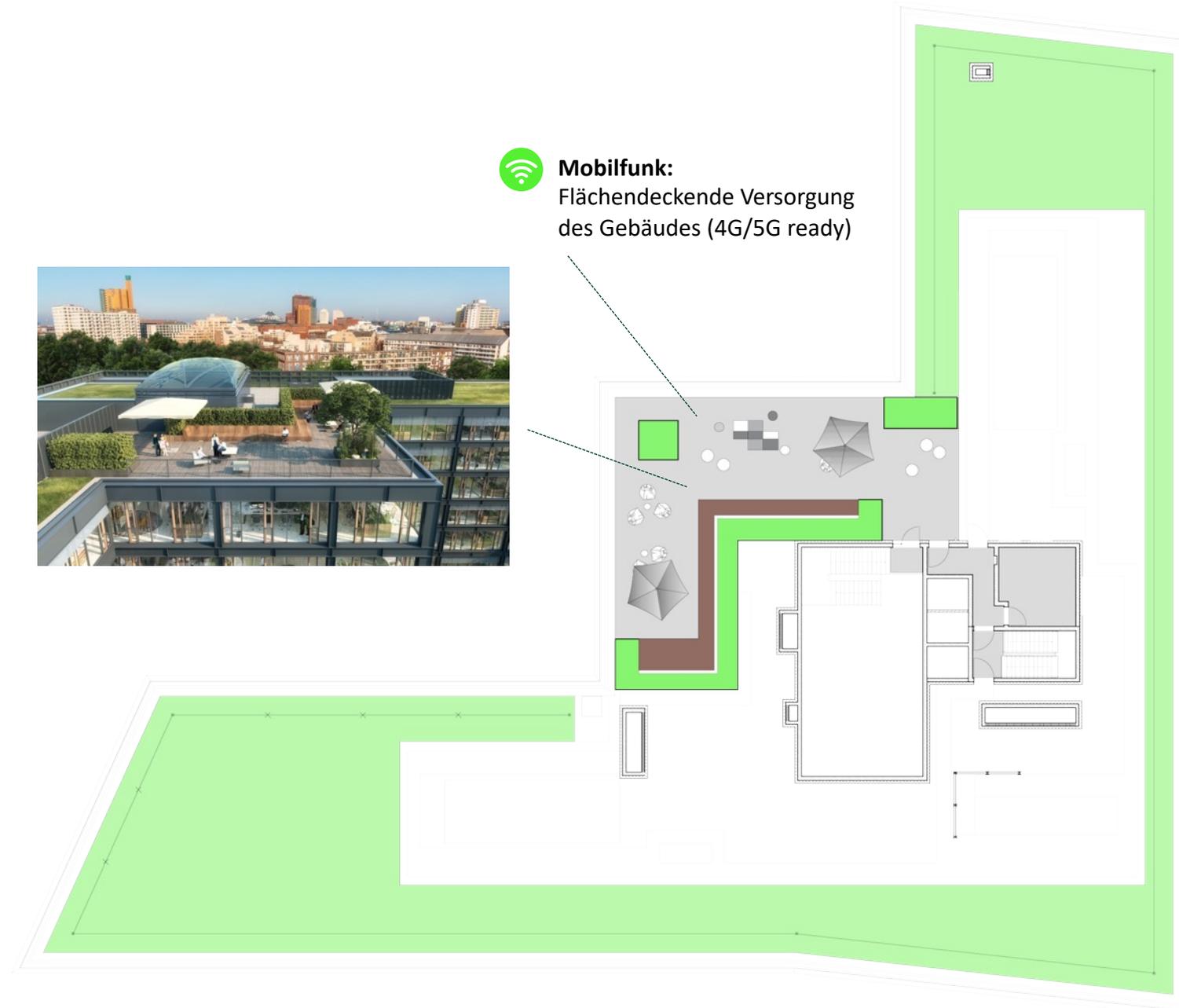
# Muster- planung

## Dachterrasse

Ca. 240 m<sup>2</sup>

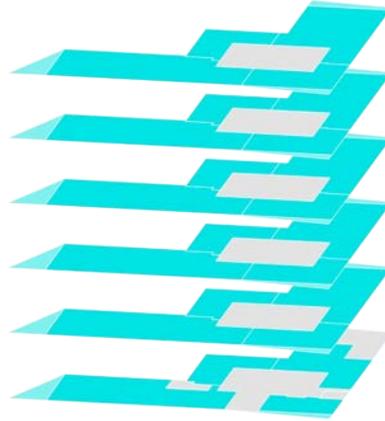


**Mobilfunk:**  
Flächendeckende Versorgung  
des Gebäudes (4G/5G ready)

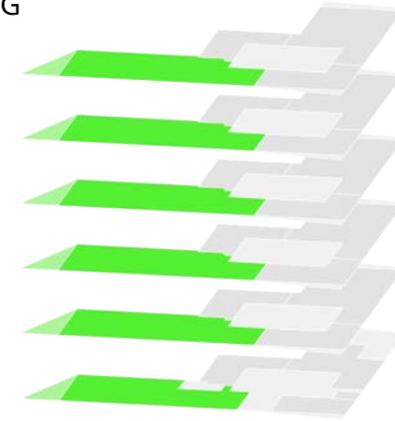


# Kombi- nationen

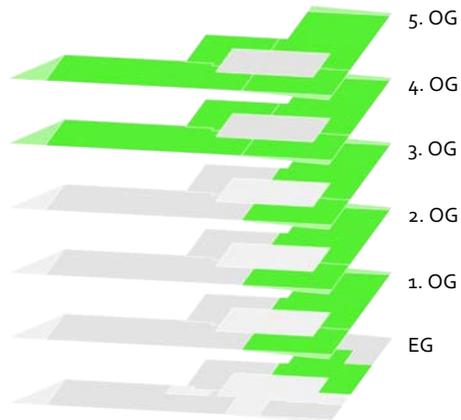
**Single Tenant**  
Alle Mieteinheiten



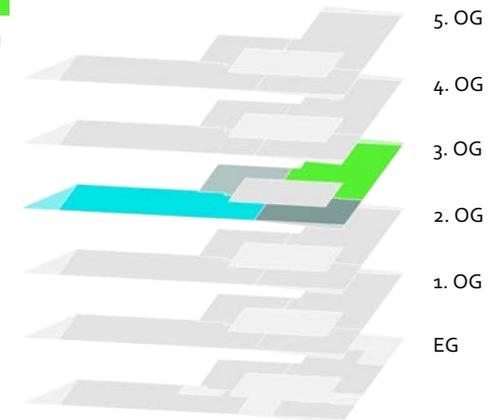
**Multi Tenant „Haus in Haus“**  
Mieteinheit 1 / EG – 5. OG



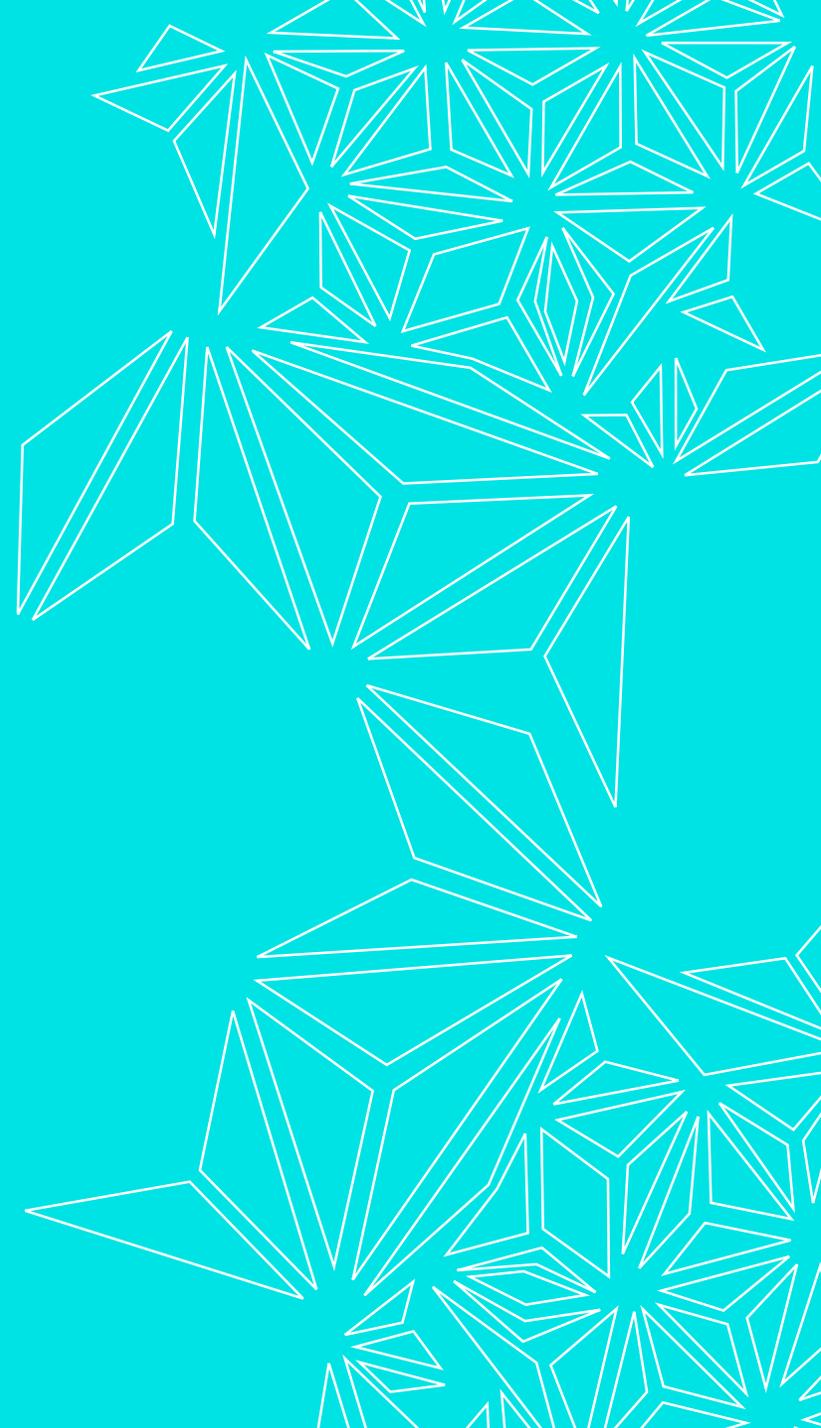
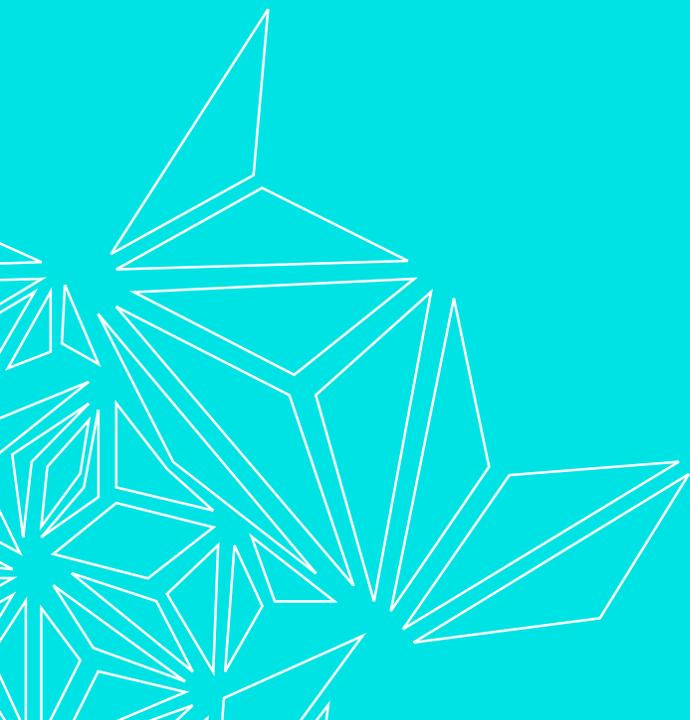
**Main Tenant „Mischvariante“**  
Mieteinheit 3 / EG – 5. OG  
„Haus in Haus“  
Mieteinheit 1 – 4 / 4. – 5. OG



**Multi Tenant „Etagé“**  
Mieteinheit 1 – 4 / 3. OG



# Ausstattung



# Technische Daten/ Services

<b>Achsraster</b>	1,35 m	<b>Sonnen- und Blendschutz</b>	Außenliegender Sonnenschutz und innenliegender Blendschutz
<b>Lichte Raumhöhe</b>	2,80 bis 2,90 m bei ständigen Arbeitsplätzen	<b>Bodenaufbau</b>	Hohlraumboden
<b>Fenster</b>	Öffenbar	<b>Lüftung</b>	Mechanische Lüftung und Fensterlüftung
<b>Ausbaustandard</b>	Gehoben	<b>Heizung und Kühlung</b>	Heiz-/Kühlstreckmetaldecke und Heiz-/Kühlsegel
<b>Duschen</b>	1 pro Mieteinheit	<b>Beleuchtung</b>	Pendelleuchten und Einbaudownlights
<b>Aufzüge</b>	3 Aufzüge, vom 1. Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss	<b>Verkabelung</b>	CAT-7-Verkabelung
<b>Fahrradstellplätze</b>	80 Tiefgaragenstellplätze, 20 Stellplätze im Außenbereich		
<b>PKW-Stellplätze</b>	49 Tiefgaragenstellplätze, davon 6 mit E-Ladestation		

# Frische Ideen im Anflug – direkt auf dem Balkon



# Highlights

Morning has Broken –  
im *grasblau* schon heute  
auf Morgen freuen.

## Berlins erstes Tomorrow Proof Gebäude

- Green Building mit angestrebten DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold
- Nach einem ganzheitlich nachhaltigen, innovativen und zukunftssicheren Konzept erbaut
- Entwicklung zu einem Smart Commercial Building mit allen Vorteilen der Digitalisierung
- Well-Being weitergedacht: Zertifizierung gemäß WELL Core & Shell Standard für attraktive und gesunde Arbeitsbedingungen

## Flexible Mietflächen für jeden Bedarf

- Gesamtmietfläche ca. 13.350 m<sup>2</sup>
- Mietfläche der Regelgeschosse jeweils ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Konfigurationsmöglichkeiten mit bis zu 4 Mietflächen pro Etage
- Alle gängigen Bürokonzepte darstellbar
- Haus-in-Haus-Lösungen möglich
- Effizientes, lichtdurchflutetes Gebäude

## Ausstattungsmerkmale über dem Standard

- Großzügige Balkone und eine Dachterrasse zur gemeinsamen Nutzung
- Duschköglichkeiten für Fahrradfahrer oder Sportler in allen Mieteinheiten
- Tiefgarage mit 49 Stellplätzen für PKW (6 mit E-Ladestation) und 80 Fahrradstellplätzen

## Hervorragende Lage im Zentrum Berlins

- Zentrale, aber dennoch grüne Lage am Landwehrkanal
- Hervorragende Anbindung an den privaten PKW-Verkehr, U- und S-Bahn in 3 bis 5 Minuten erreichbar
- In unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz mit zahlreichen Restaurants, Geschäften, einem Einkaufszentrum mit Food Court und vielem mehr



Bitte nehmen  
Sie Platz  
auf grasblau.

# Morning Has Broken, starten Sie durch!

[grasblau-berlin.de](http://grasblau-berlin.de)



#### Eigentümer

CA Immo Deutschland GmbH  
Joachimsthaler Straße 20  
10719 Berlin

#### Vermietungspartner

Nicolas Schriek  
CBRE GmbH  
Tel.: +49 30 726145121  
[nicolas.schriek@cbre.com](mailto:nicolas.schriek@cbre.com)

Andy Ehrlich  
CBRE GmbH  
Tel.: +49 30 726145121  
[andy.ehrlich@cbre.com](mailto:andy.ehrlich@cbre.com)

#### Disclaimer

Diese Broschüre enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**grasblau**  
by CA IMMO