



Sabine Krumrey  
Dipl. Ing. Innenarchitektur

# RAUMWANDEL: Büroimmobilie neu gedacht



# ***CONTENT***

1. WIR
2. DIE AUFGABE
3. DAS PROJEKT
4. FAKTEN

1

***WIR***



Unser Code:

**Immer in  
Bewegung**

1

**WIR**



Unser Erfolg:

## **Immer in Bewegung**

Freude + Freunde

Gegründet 1999

28 Mitarbeitende in Hamburg + Köln

700 + Projekte national + international

50 + Design Awards + Auszeichnungen

500 + Publikationen | Vorträge | Jury

Multidisziplinär



Unser Fokus:

# Immer in Bewegung

Menschen

Themen

Visionen

Offenheit

Zukunft

Weitergehen

2

**Workspace**  
**=**  
**LivingSpace**

?



Foto by cecy young

**Workspace  
wird  
zum  
Livingospace !**

# Für wen planen wir neue Wohnwelten?

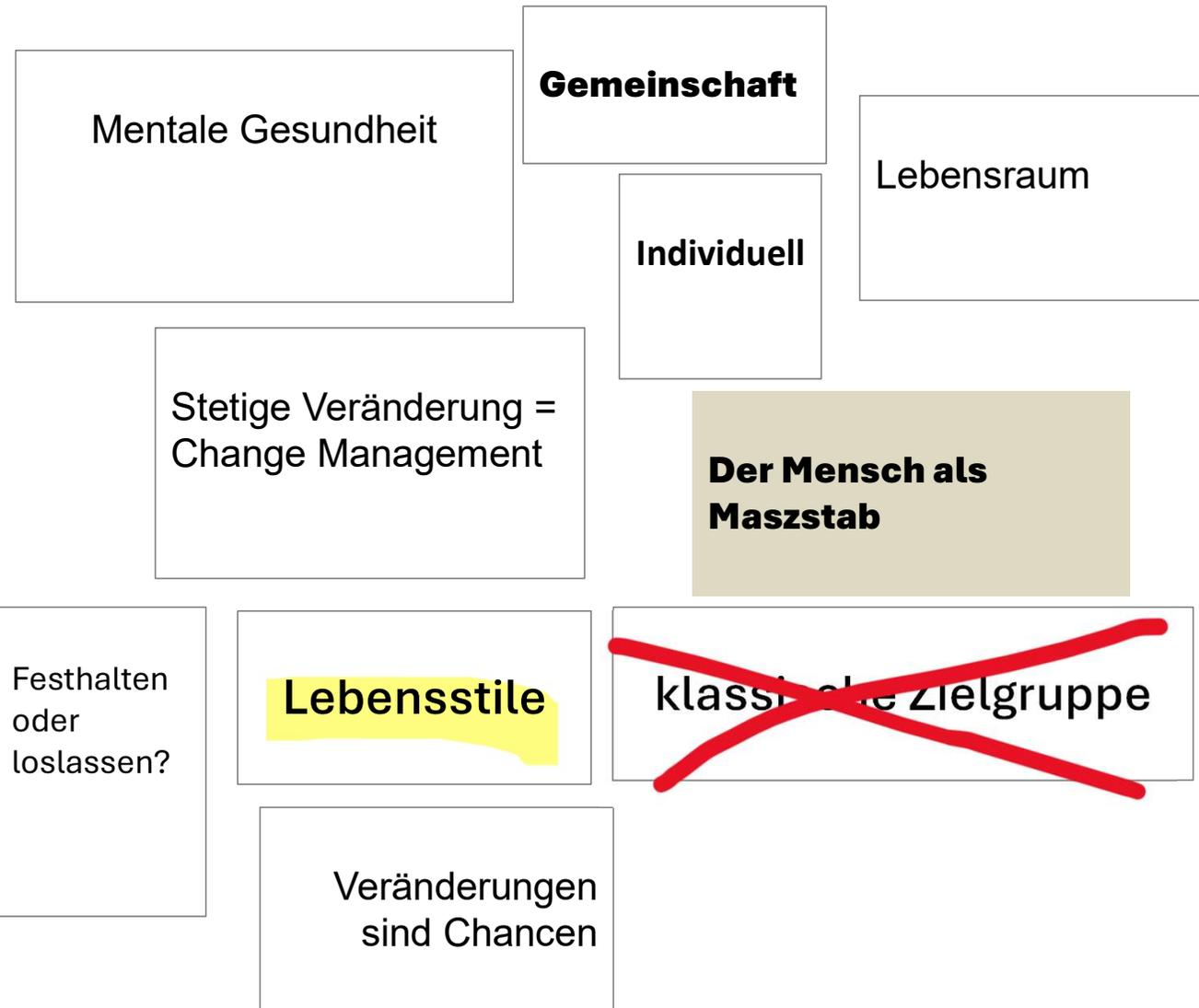


Ann Demeulemeester show  
Foto by archillect

Es ist häufig schwer **Veränderungen** anzunehmen.

Das Festhalten am Bestehenden gibt das Gefühl von **Sicherheit**.

Wie können **Innenräume** im Wandel dies **Gefühl** der Sicherheit als Lebensraum widerspiegeln?





# RAUMWANDEL LEBENSWANDEL

Büroimmobilie neu gedacht:  
MARKEN – ENTWICKLUNG  
für *IC-CAMPUS*



# ZUHAUSE. GANZ EINFACH.

Student Housing & möbliertes Wohnen in Europa.

Investor            .01

Entwickler            .02

Betreiber            .03



# *IC CAMPUS*

6.000<sup>+</sup>

Apartments in Betrieb

900<sup>+</sup>

Apartments in Entwicklung

150<sup>+</sup>

Mitarbeiter

20<sup>+</sup>

Standorte in Europa

# IC CAMPUS



## Aachen

Kasernenstr. 16, 52064 Aachen  
**165 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2021



## Berlin Kreuzberg

Köpenicker Str. 43, 10179 Berlin  
**212 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2014



## Bremen Universität

Universitätsallee 1, 28359 Bremen  
**335 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2012



## Darmstadt Verlegerviertel

Schöfferstr. 2, 64295 Darmstadt  
**342 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2016



## Frankfurt

Voltastrasse 81, 60486 Frankfurt am Main  
**144 Apartments**  
 HAVENS LIVING, Eröffnung 2024



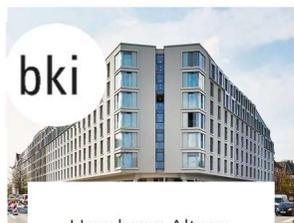
## Frankfurt Gallus

Mainzer Landstr. 323, 60326 Frankfurt  
**381 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2015



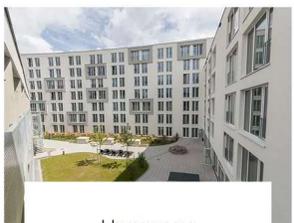
## Freiburg Mitte

Habsburgerstraße 132, 79104 Freiburg  
**344 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2021



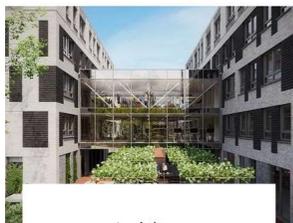
## Hamburg Altona

Kieler Str. 3, 22769 Hamburg  
**777 Apartments**  
 THE FIZZ & HAVENS LIVING,  
 Eröffnung 2020



## Hannover

Am Kläperberg 11, 30167 Hannover  
**303 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2015



## Leiden

Ypenburgbocht 9, 2316 WB, Leiden  
**394 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2023



## München

Hanebergstr. 2, 80637 München  
**234 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2021



## Prag Holešovice

Na Zátorách 170 00,  
 Holešovice,  
 170 00 Praha 7  
**539 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2020

# IC CAMPUS



## Utrecht

Montalbaendreef 2, 3562 Utrecht  
**639 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2021



## Wien Brigittenau

Dresdner Str. 107, 1200 Wien  
**632 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2017



## Wien Hauptbahnhof

Bloch-Bauer-Promenade 6, 1100 Wien  
**195 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2019



## Hamburg

Wendenstraße 14-16/ Sachsenstraße 13,  
 20097 Hamburg  
**700 Apartments**  
 THE FIZZ & HAVENS LIVING, Eröffnung 2024



## Berlin

Otto-Suhr-Allee 80-82,  
 Warburgzeile 1-3, 10585 Berlin  
**265 Apartments**  
 HAVENS LIVING, Eröffnung 2025



## Berlin

Markgrafendamm 7-10, 10245 Berlin  
**350 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2025



## Ludwigshafen

Halbergstraße 3, 67061  
 Ludwigshafen am Rhein  
**337 Apartments**  
 THE FIZZ, Eröffnung 2025

**REVITALISIERUNG**

***-Entwickeln der Marke HAVENS living***

**- Umbau Haus A:**

Büros in Wohnungen + Gemeinschaftsflächen

**- Umbau Haus B:**

Büros in Wohnungen + Erhalt von Wohnungen nach Leerstand

**- Verbindung der Häuser**

**- Innenhof als Gemeinschaftsfläche**

**- Dachterrasse als Gemeinschaftsfläche**

***DAS PROJEKT***



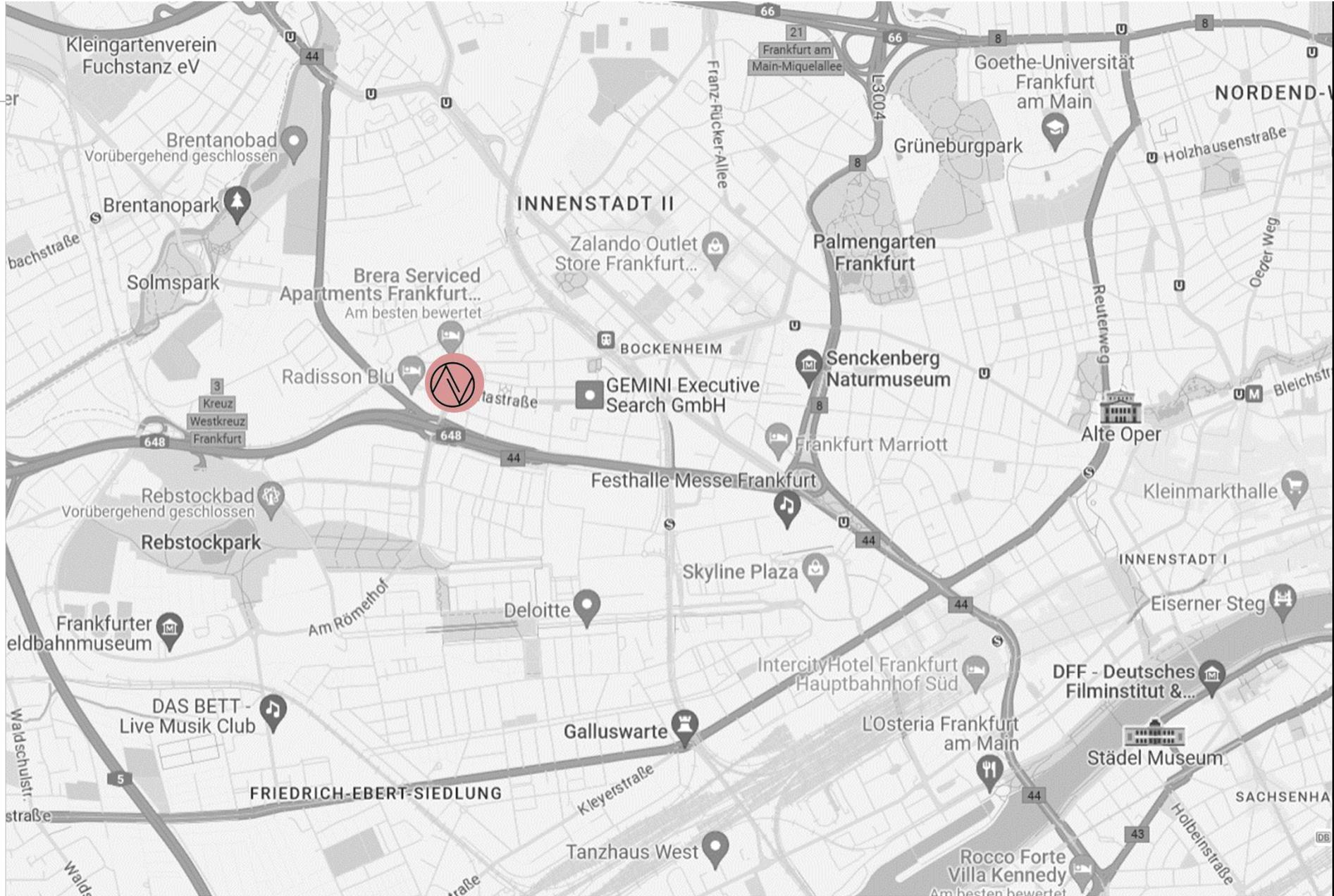
**HAVENS LIVING**

# ***DAS PROJEKT***

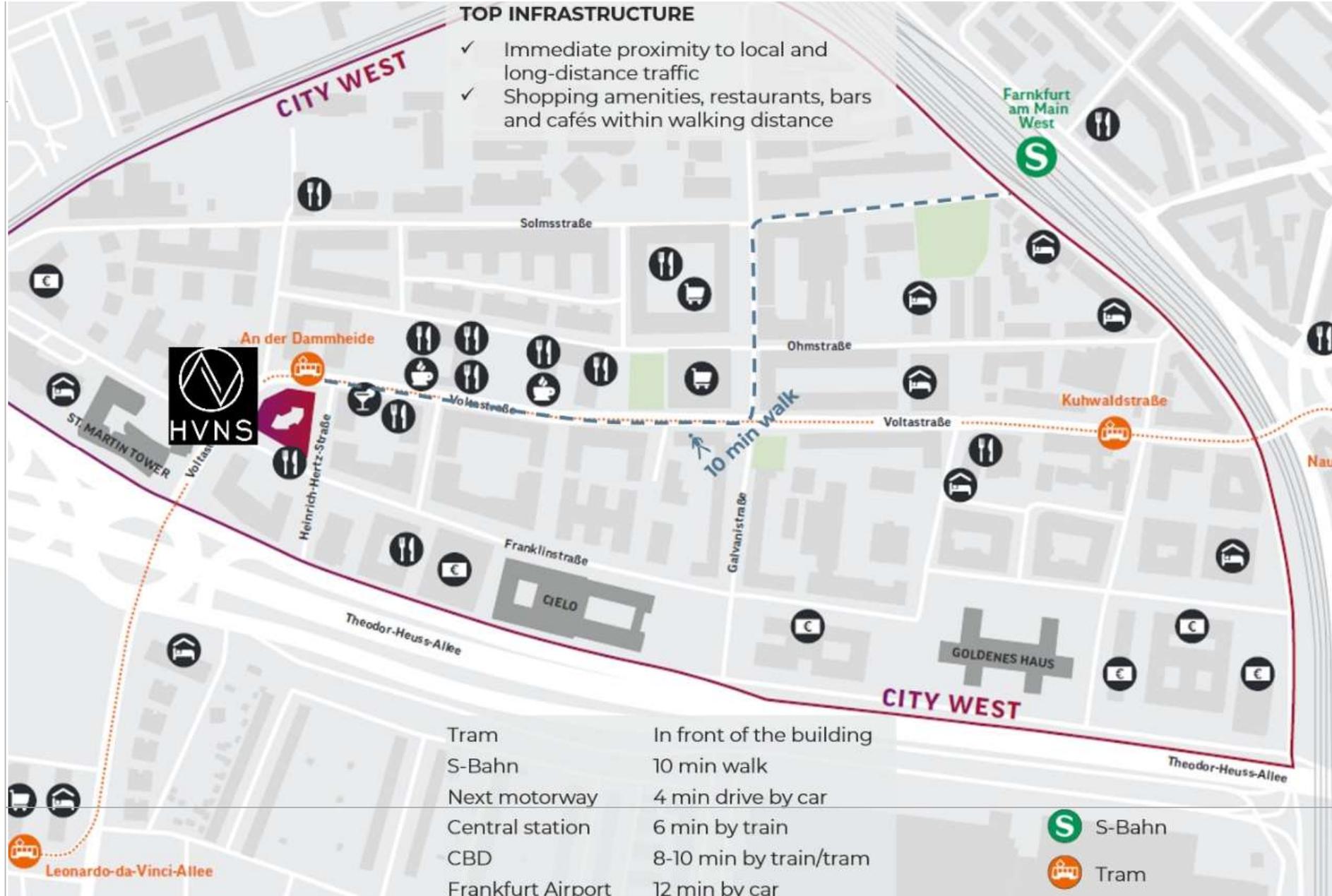
**IC**  
INTERNATIONAL  
CAMPUS



**VOLTA81**  
Project update



# VOLTASTRASSE 81

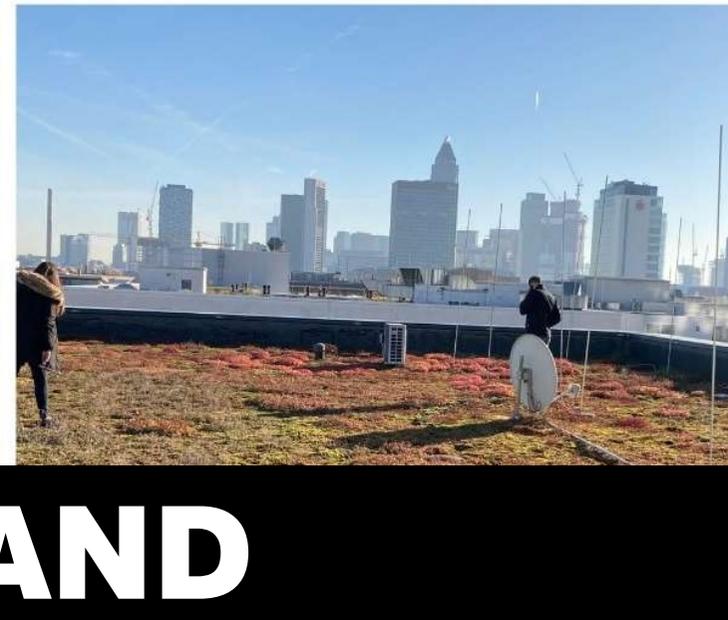


# VOLTASTRASSE 81

2



bki



**BESTAND**

3

# ***DAS PROJEKT***



**Haus A**

# DAS PROJEKT



# ***DAS PROJEKT***



# **Haus B**

# 3 DAS PROJEKT



Haus A: EG – 6. OG 5.450 qm  
Haus B: EG – 6. OG: 3.339 qm

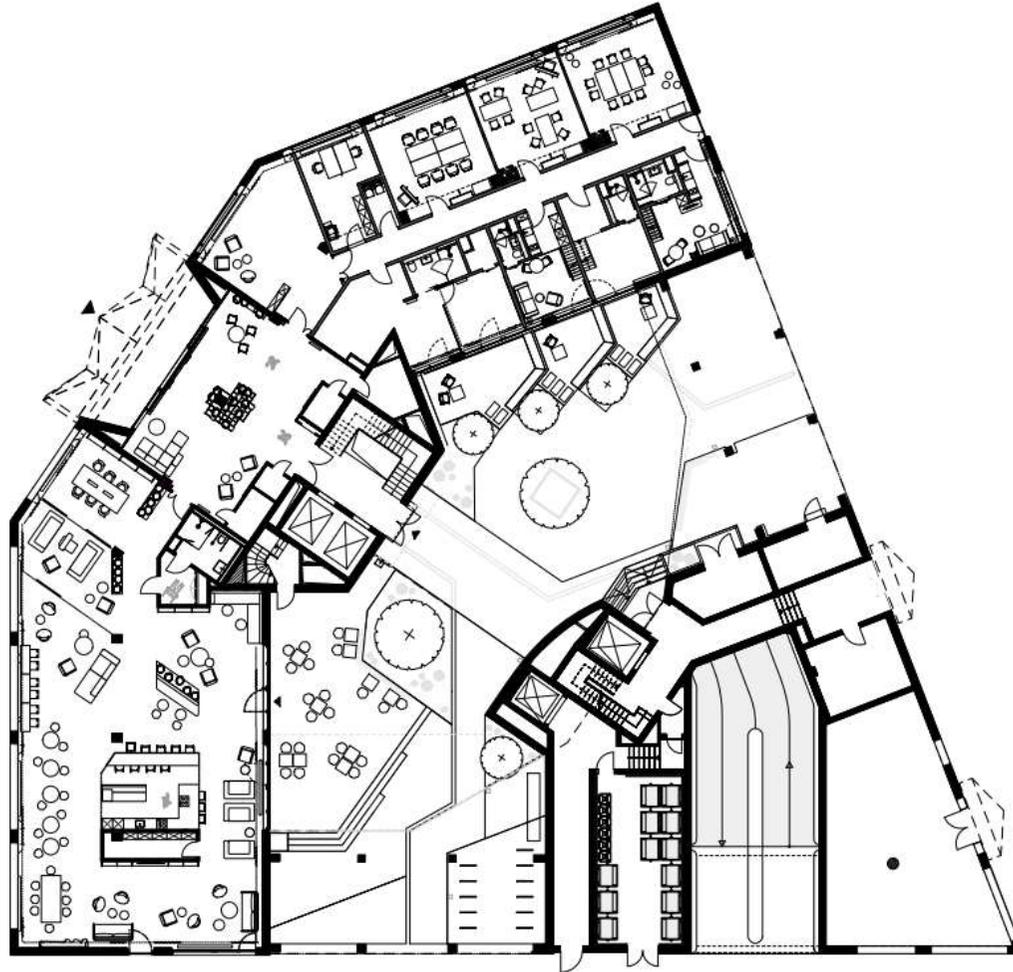


# DAS PROJEKT



**RG** vorher -nachher

# ***DAS PROJEKT***



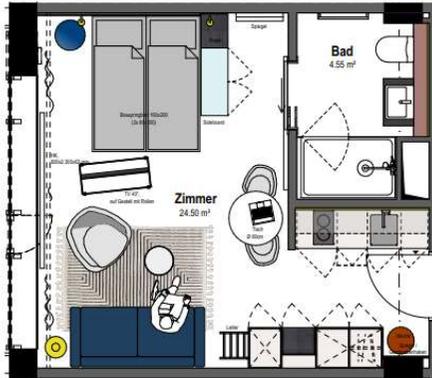
# ***DAS PROJEKT***



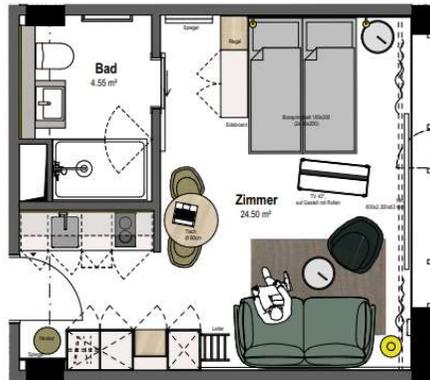
# DAS PROJEKT



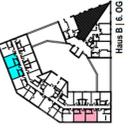
TYP 1  
STANDARD TECH



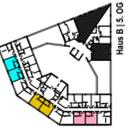
TYP 1  
STANDARD ARTIST



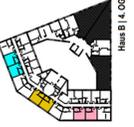
TYP 1  
STANDARD ZEN



Haus B1 6. OG



Haus B1 5. OG



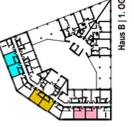
Haus B1 4. OG



Haus B1 3. OG

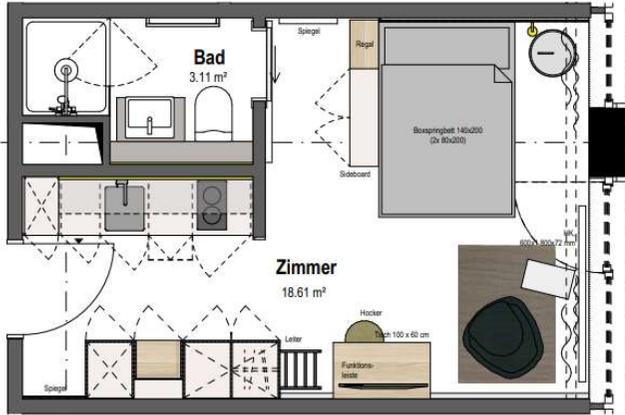


Haus B1 2. OG



Haus B1 1. OG

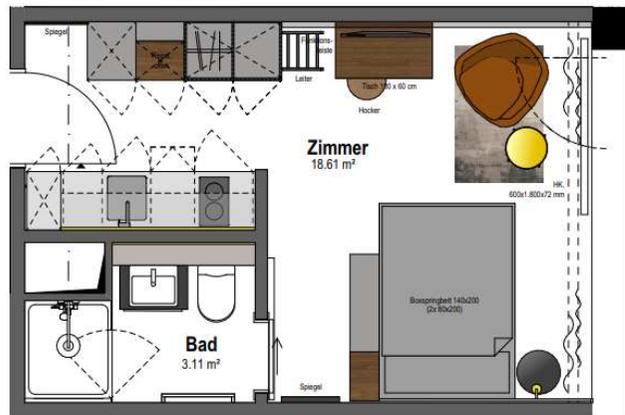
# DAS PROJEKT



**TYP 3  
COZY\_ZEN**



**TYP 3  
COZY\_ARTIST**



**TYP 3  
STANDARD\_Tech**



House B10.00



House B11.00



House B12.00



House B13.00

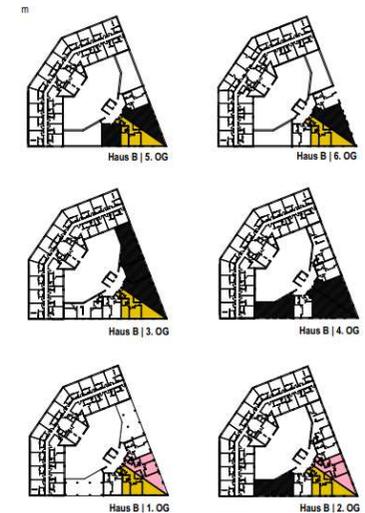
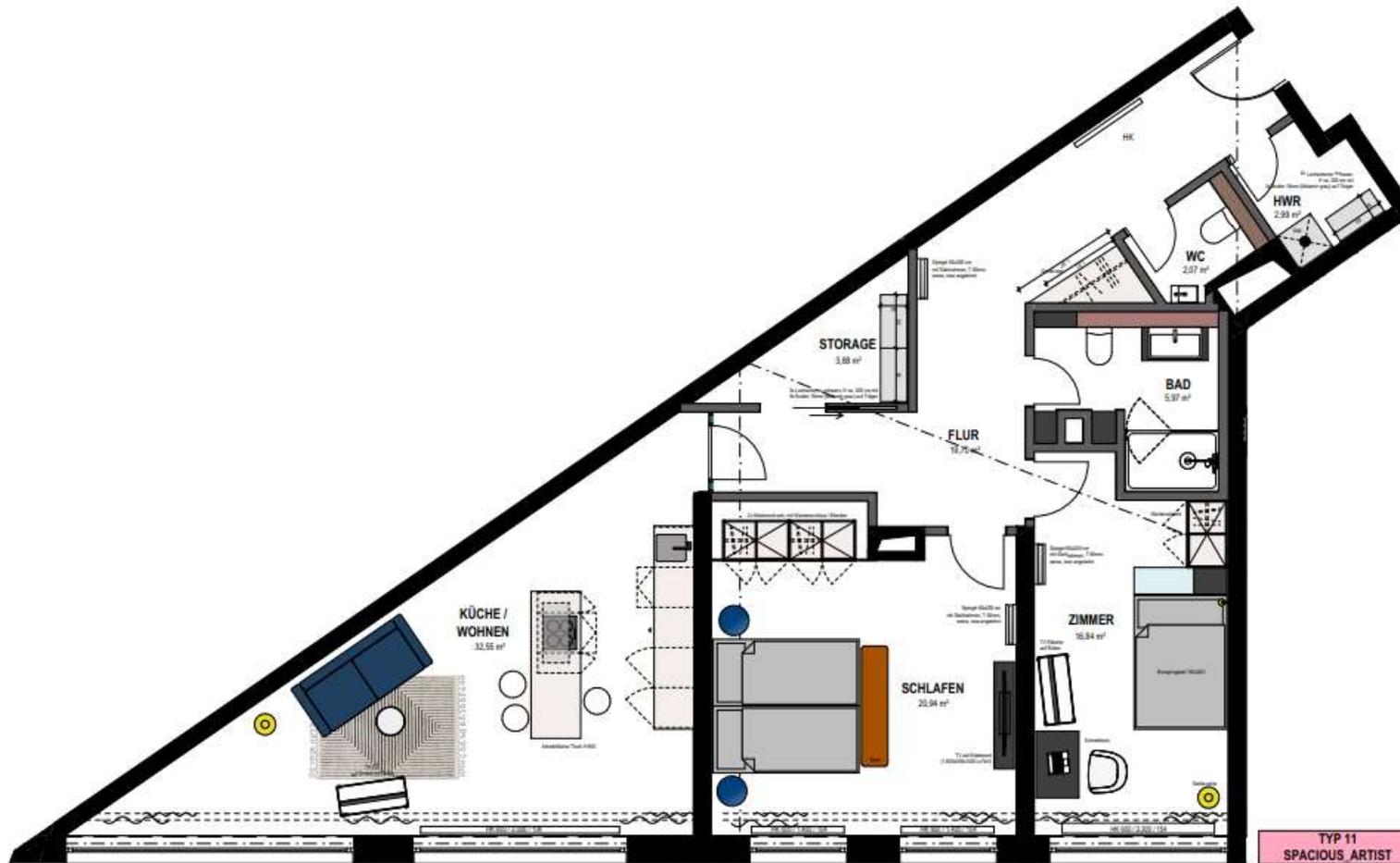


House B14.00

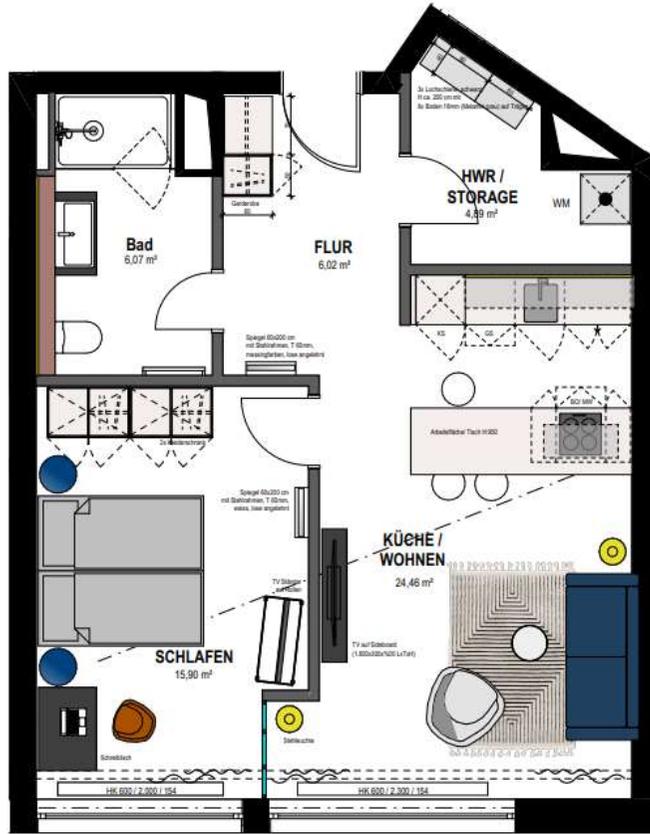


House B15.00

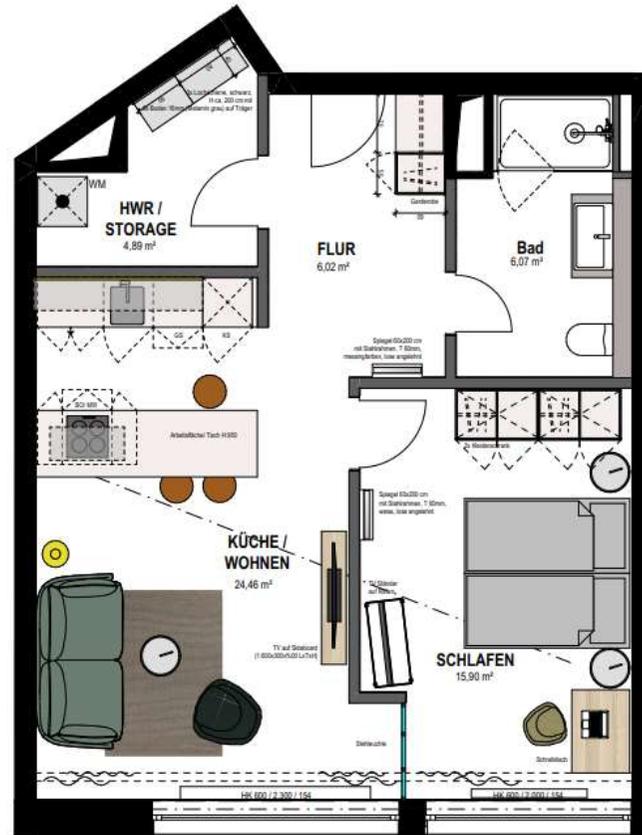
# DAS PROJEKT



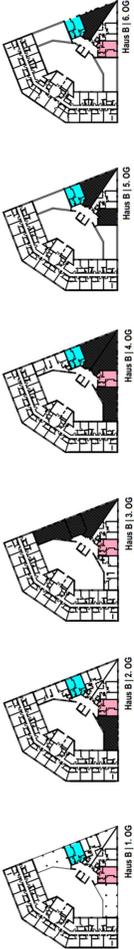
# DAS PROJEKT



**TYP 10  
SPACIOUS ARTIST**

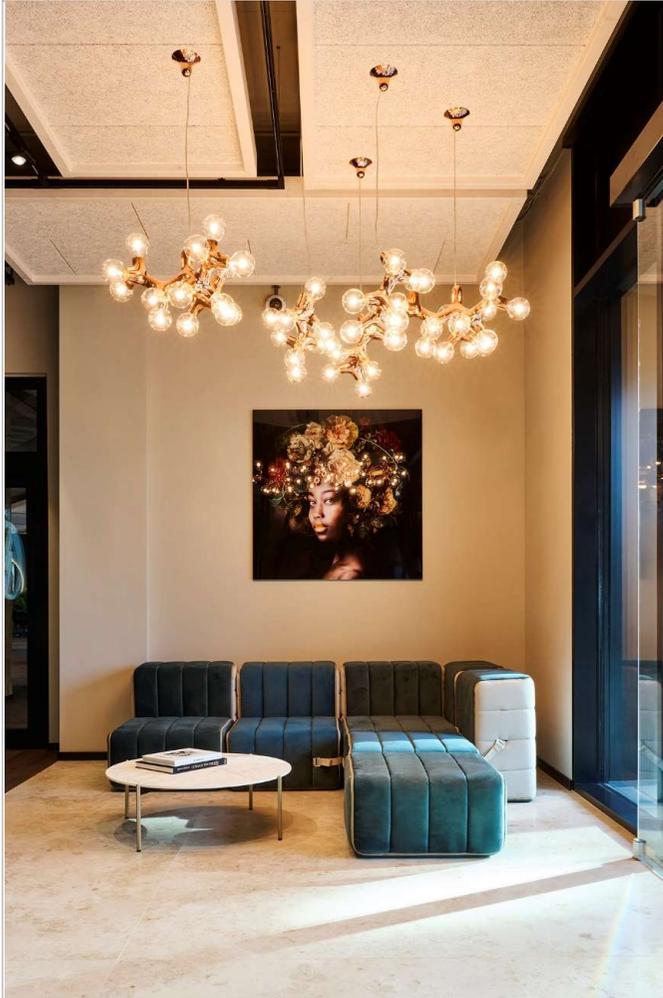


**TYP 10  
SPACIOUS ZEN**



3

## ***DAS PROJEKT***



**WELCOME  
TO  
HAVENS**

3

# ***DAS PROJEKT***



**Co - Working**

3

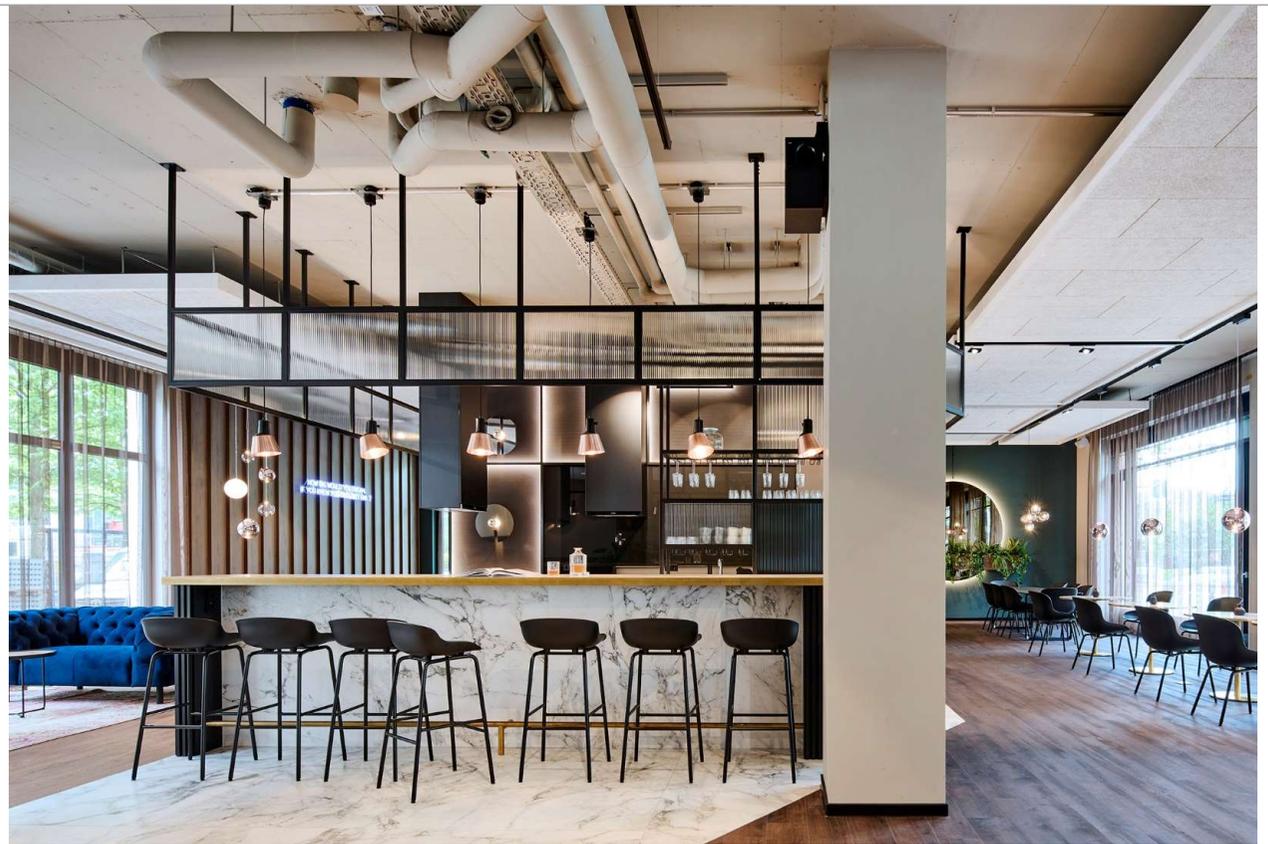
# ***DAS PROJEKT***



**Co - Living**

3

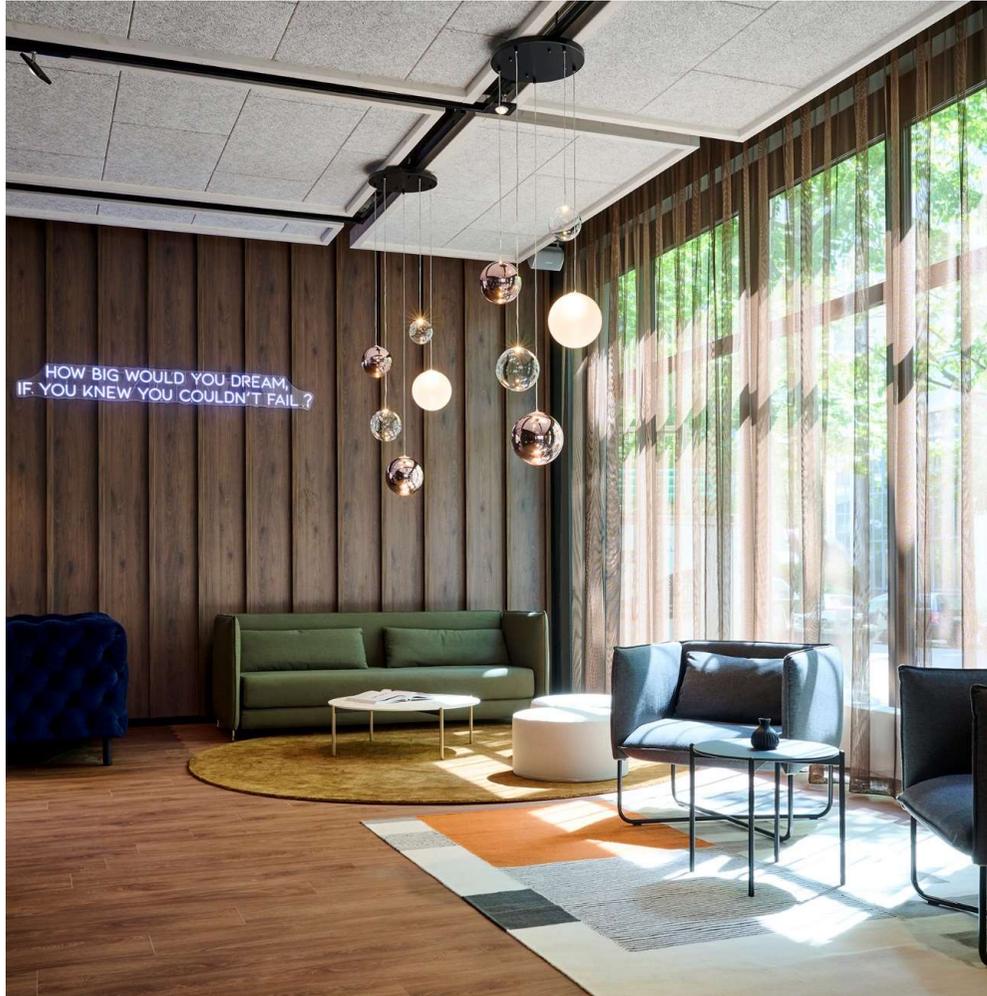
# DAS PROJEKT



**Bar - Kitchen**

3

# DAS PROJEKT



Lounge

3

# ***DAS PROJEKT***



**Lounge Bar Coworking**

3

# ***DAS PROJEKT***



**WOHNEN**

3

# DAS PROJEKT



3

# ***DAS PROJEKT***



3

# ***DAS PROJEKT***

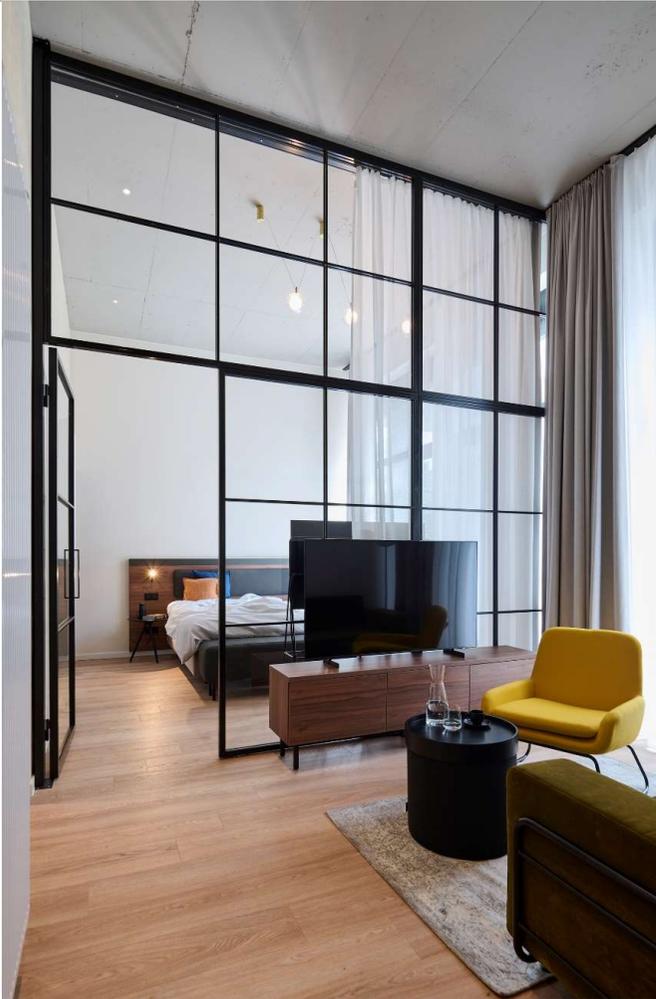


# ***DAS PROJEKT***



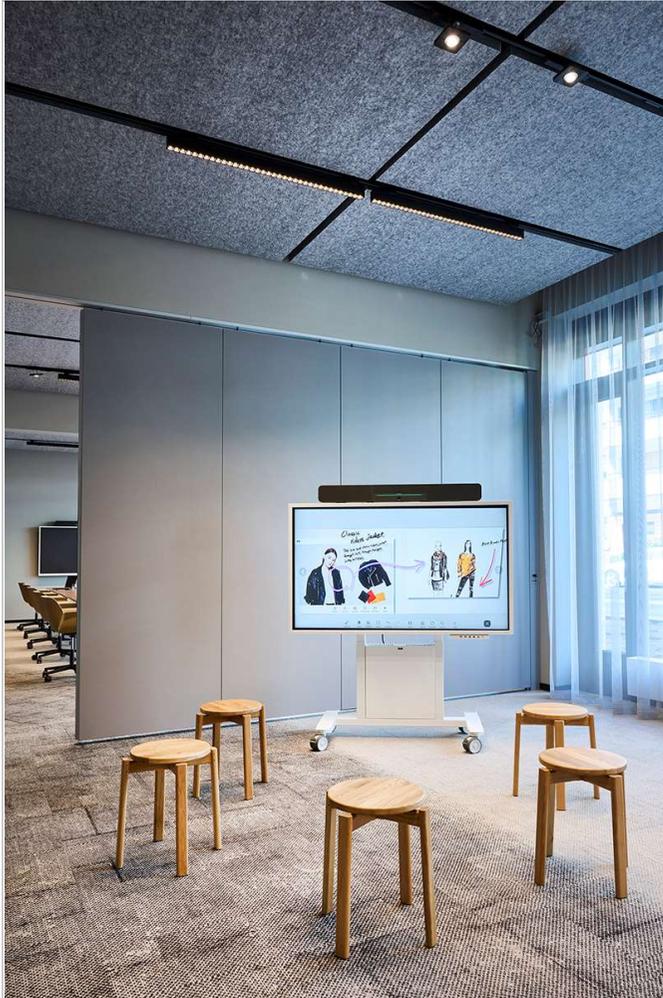
3

# ***DAS PROJEKT***



3

# ***DAS PROJEKT***



**Konferenzbereiche**

# ***DAS PROJEKT***



**Aussen neu**

3

# ***DAS PROJEKT***



**Aussen neu**

3

# ***DAS PROJEKT***



**Dachterasse**

**AUSZUG****FAKTEN**

Marktentwicklung und Re-Design KG 300 / 400 / 600

- Bauherr: IC Campus (Projektleitung Darwn Gafori)
- Innenarchitektur: b-k-i (Projektleitung Melanie Leigers)
- Architekt + GP: TEK TO NIK Frankfurt
- Haus A: -2 UG – 7: OG | Haus B: 2. OG - 6. OG
- Grundstück: 3.429 qm
- 14.000 qm BGF
- EG/ Dachterrasse: CoWorking / CoLiving
- 154 möblierte Apartments (22- 110 qm Cosy/Standard/ Spacious)
- 81 Parkplätze
- 237 Fahrradparkplätze

**AUSZUG****FAKTEN****KOSTEN:**

- Ausbaukosten FF+E (KG 600) EUR 2.32 MIO (netto)
- Projektkosten EUR 62.5 MIO (brutto)
- Gesamtkapitalbedarf: EUR 17.4 MIO (brutto)
- KfW 70 Fördermittel
- Leed Silber Zertifizierung

**ZEITPLAN:**

- 2021 Start Projektplanung
- 05/21 Baugenehmigung Einreichung
- 01/22 Baugenehmigung Erhalt
- 03/22 Re-Design KG 300+600
- 02/23 GU-Vertrag
- 03/23 Baustart
- 02 + 05 /24 Eröffnung

# FAKTEN

## The Cozy

Description:



Fully  
furnished



1 Room



28m<sup>2</sup>



160 x 200



Equipped  
Kitchen



Dishwasher



Internet



Middle Floor



Courtyard  
Side

**Contract start**

01/08/2025

**Contract end**

31/03/2026

**Booking type**

Flexible\*

**All-in price**

€1,499.00 monthly

Continue

\*With the FLEXIBLE option, you can cancel your contract within the term with a notice period of 3 months. Other lease periods (min. 3 months) are possible, please contact [contact@havens-living.com](mailto:contact@havens-living.com).

# FAKTEN

## The Spacious

Description:



Fully  
furnished



2 Rooms



45m<sup>2</sup>



180 x 200



Equipped  
Kitchen



Dishwasher



Internet



Upper Floor



Urban Side



Pets allowed

**Contract start**

01/08/2025

**Contract end**

31/03/2026

**Booking type**

Flexible\*

**All-in price**

€2,249.00 monthly

Continue

\*With the FLEXIBLE option, you can cancel your contract within the term with a notice period of 3 months. Other lease periods (min. 3 months) are possible, please contact [contact@havens-living.com](mailto:contact@havens-living.com).

# FAKTEN

## The Spacious

Description:



Fully  
furnished



3 Rooms



104m<sup>2</sup>



160/200 x  
200



Equipped  
Kitchen



Dishwasher



Internet



Upper Floor



Urban Side



Pets allowed

**Contract start**

01/08/2025

**Contract end**

31/01/2026

**Booking type**

Fixed

**All-in price**

€3,359.00 monthly

Continue

\*With the FLEXIBLE option, you can cancel your contract within the term with a notice period of 3 months. Other lease periods (min. 3 months) are possible, please contact [contact@havens-living.com](mailto:contact@havens-living.com).

# FAKTEN

## The Spacious

Description:



Fully furnished



1 Room



50m<sup>2</sup>



180 x 200



Equipped Kitchen



Dishwasher



Internet



Lower Floor



Courtyard Side



Accessible



Pets allowed

Contract start	Contract end	Booking type	All in price	
01/07/2025	28/02/2026	Summer Special	€2,099.00 monthly	<a href="#">Continue</a>
01/08/2025	31/01/2026	Summer Special	€2,099.00 monthly	<a href="#">Continue</a>
01/09/2025	28/02/2026	Summer Special	€2,099.00 monthly	<a href="#">Continue</a>

# FAKTEN



Coliving Award 2021



SO!APART Award  
2024



German Design  
Award 2024 Winner



Beste Buchungserfahrung 2023

# DAS PROJEKT

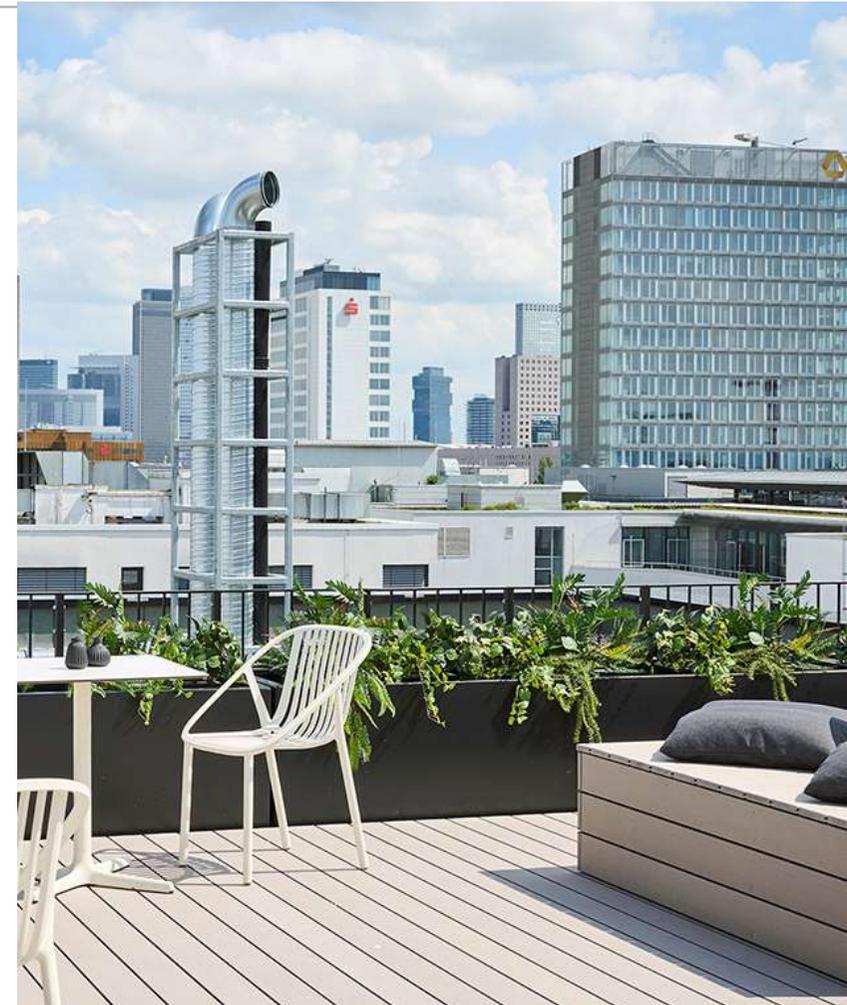


# MOVE YOUR MIND

Raumwandel

Bauen im Bestand

Städte + Gebäude neu betrachten + umdenken



## brandherm + krumrey

Copyright  
brandherm + krumrey interior architecture  
Innenarchitekten PartGmbH

donnerstrasse 20

schanzenstrasse 27

alexanderufer 3-7

luise-ulrich-strasse 14

22763 hamburg

51063 köln

10117 berlin

80636 münchen

fon + 49 221. 9321036

fon + 49 221. 9321036

fon + 30. 75436107

fon + 89. 2315959

mail [hamburg@b-k-i.de](mailto:hamburg@b-k-i.de)  
[i.de](mailto:hamburg@b-k-i.de)

mail [koeln@b-k-i.de](mailto:koeln@b-k-i.de)

mail [berlin@b-k-i.de](mailto:berlin@b-k-i.de)

mail [muenchen@b-k-i.de](mailto:muenchen@b-k-i.de)

[www.b-k-i.de](http://www.b-k-i.de)

the ideas presented as well as the execution thereof are the intellectual property of brandherm + krumrey interior architecture, in which it claims copyright protection among other rights.

The direct or indirect use or imitation of each and any of the ideas presented as well as the execution thereof shall, in any case, only be permissible with brandherm + krumrey interior architecture's prior written consent. In no event shall it be permissible to make any copies or to enable third parties to do so.



**DANKE**

