EUROPA

1

DAS MAGAZIN

CITY

Inhalt

06
URBANITÄT UND IDENTITÄT
INTERVIEW. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher spricht über die Planungen für die Europacity und die Rolle des Landes Berlin bei diesem Projekt

08
DER CHARME DER STÄDTISCHEN MISCHUNG
Innerstädtische Brachen mit großer Zukunft sind Projektionsflächen für Hoffnungen und Besorgnisse. Was darf man von der Europacity erwarten?

11
DIE WILDNIS WEICHT DEN PROMENADEN
INTERVIEW. Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung in Mitte, über Verkehrsplanung und künftige Erholungsräume im Quartier

12
DIE STADT VON MORGEN
LEITARTIKEL. Die Vision: Ein Quartier, das Innovation, Ökologie und Lebensqualität verbindet

18
„ARCHITEKTUR SOLL INSPIRIEREN UND ERMUTIGEN“
Architekt Torben Østergaard vom dänischen Büro 3XN erläutert das Projekt cube berlin, das am Washingtonplatz unmittelbar südlich des Hauptbahnhofs entsteht

20
BESUCH IN DER ZUKUNFT: DIE BAUTEN DER EUROPACITY
Ein virtueller Rundgang zeigt einige der zentralen Gebäude und Ensembles, die nach und nach Gestalt annehmen

26
DIE EUROPACITY: LAGEPLAN
Alle Einzelprojekte in der Gesamtschau des Areals

Editorial

Die Berliner Europacity ist eine städtebauliche Chance, die erst durch die Wiedervereinigung entstanden ist: Eine Entwicklungsfläche von der Größe eines ganzen Stadtteils, direkt im Stadtzentrum. Das zuvor weitgehend brachliegende Areal an der Heidestraße befindet sich in räumlicher Nähe zur historischen Mitte und zum Regierungsviertel. Die Initialzündung für die Vision Europacity kam dann 1992. Der Grund waren die Entscheidungen der Bundesregierung für den nördlichen Ausbau des Regierungsviertels und zur Ansiedlung des neuen Berliner Hauptbahnhofs am Spreebogen. Damit war für die CA Immo – als größter Grundstückseigentümer in diesem Bereich – klar, dass im direkten Umfeld Immobilienbedarf für eine entsprechende Mieterklientel bestehen würde, und dass es Kernanspruch der Entwicklung des Geländes sein musste, der wachsenden internationalen Strahlkraft der Umgebung mit einem einzigartigen Konzept gerecht zu werden – die Idee der Europacity war geboren.

Zweifellos ist es für jeden Investor eine tolle Herausforderung, inmitten einer pulsierenden Metropole wie Berlin einen neuen, zentralen Stadtteil mitgestalten zu können. Im Falle der Europacity umso mehr, weil dieser Entwicklung von Beginn an die Vision zugrunde lag, ein Quartier zu errichten, das nicht nur Wohnen, Arbeiten und Freizeit optimal verknüpft, sondern zudem in seiner ganzen Funktionalität und Urbanität für eine moderne, pluralistische Gesellschaft steht. Das Gelingen eines solchen Projekts ist von vielen Faktoren abhängig: von der guten Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung, vom passenden Verkehrskonzept und von der Ansiedlung großer internationaler Unternehmen. Am wichtigsten ist jedoch die richtige Mischung, um das neue Stadtquartier dauerhaft lebenswert zu machen und damit auch eine hohe Attraktivität für Büronutzer, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie sicherzustellen. Denn erst aus dem Zusammenspiel aller Nutzungsarten entsteht eine zukunftsfähige und weltoffene Urbanität.

Mit der Ansiedlung von mehreren namhaften Unternehmen wie Airbus, Ernst Basler & Partner, JLL, KPMG, MLP, PricewaterhouseCoopers oder TOTAL sowie zahlreicher Hotels internationaler Marken in der Europacity ist bereits ein erster Schritt getan. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Entwicklung des Quartiers als Standort für Wohnen und kleinteiliges Gewerbe, der sprichwörtlichen „Berliner Mischung“ – ein Stadtviertel, in dem Menschen gerne wohnen, arbeiten und leben. Dies ist das Ziel all der privaten Investoren, die hier engagiert sind. Fünf von ihnen haben zudem die Arbeit an diesem Magazin unterstützt:

CA Immo Deutschland
Quartier Heidestraße
OVG Real Estate
KAURI CAB Development Berlin
BUWOG Group

Wir sind überzeugt, dass die Europacity schon bald ein nicht mehr wegzudenkender Stadtteil Berlins sein wird, eine beliebte Wohnadresse und ein attraktiver Standort für internationale Unternehmen. Die städtebauliche und infrastrukturelle Basis dafür wurde geschaffen und das fußläufig erreichbare umfangreiche Angebot von Kultur-, Sport- und Freizeitstätten wird ein Übriges tun, diese Vision mit Leben zu erfüllen.

GUIDO SCHÜTTE
Leiter der CA Immo in Berlin

THOMAS BERGANDER
Geschäftsführer TAURECON/Quartier Heidestraße

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:
CA Immo Deutschland GmbH, Quartier Heidestraße GmbH, KAURI CAB DevelopmentBerlin GmbH, OVG Real Estate GmbH, BUWOG Bauträger GmbH

V.i.S.d.P:
Thomas Bergander, Guido Schütte

KONZEPT/REDAKTION/TEXTE/INTERVIEWS:
URBAN REAL ESTATE LAB BERLIN®
c/o STÖBE. Die Agentur für Kommunikation GmbH

GASTAUTOREN:
Christian Hunziker, Torben Østergaard

LEKTORAT:
Ursula Tanneberger

FOTOS:
Christian Kruppa, Andreas Nenninger Photography (S. 4), Claudius Pflug/WBM (S. 7), TOTAL/Max Lautenschläger (S. 12), Christian Kaufmann (S.16), Sarah Wiener GmbH/Stephanie Lehmann (S. 16)

DRUCK:
Ruksaldruck GmbH und Co. KG

AUFLAGE:
4.000 Exemplare

Alle Angaben unter Vorbehalt.

REDAKTIONSSCHLUSS:
26. Juni 2017

Europacity

Die Europacity...

rd. **61**
Hektar Fläche

rd. **83**
Fußballfelder

rd. **3.000**
Wohnungen entstehen

rd. **16.500**
Menschen werden in den Büros der Europacity arbeiten

Foto: Andreas Nenninger Photography

Urbanität und Identität

DIE AUS DER SCHWEIZ STAMMENDE ARCHITEKTIN UND STADTPLANERIN REGULA LÜSCHER IST SEIT 2007 STAATSSEKRETÄRIN UND SENATSBAUDIRECTORIN IN BERLIN. SIE TRAT IHR AMT AN, ALS DIE ERSTEN PLANUNGEN FÜR DIE EUROPACITY GESTALT ANNAHMEN. DIE ENTWICKLUNG DIESES QUARTIERS IST EINE DER WICHTIGSTEN UND DIE DERZEIT GRÖSSTE PLANERISCHE AUFGABE AUCH FÜR DAS LAND BERLIN.

Frau Lüscher, hat das Gebiet der künftigen Europacity vor Ihrem inneren Auge schon Gestalt angenommen?
Ja, das ist in der Tat so. Wir sind ja schon seit Jahren mit der Planung und Steuerung der öffentlichen Projekte befasst, also mit der Heidestraße, dem Stadtplatz und den Uferpromenaden. Dazu kommt unsere Beteiligung am Masterplan, den Bebauungsplänen und den Wettbewerbsverfahren. Ich denke, wir konnten hier vieles einbringen, um ein Quartier zu schaffen, das im besten Sinne urban und belebt sein wird.

Können Sie Beispiele nennen?
Nehmen Sie den Masterplan: Hier haben wir absichtlich keine einheitliche Gestaltung für das ganze Quartier angestrebt. Jedes der sechs Teilquartiere soll eine eigene Identität haben. Und einzelne Bauten setzen hier wiederum besondere Akzente. Zu sehen ist das bereits im Teilbereich am Hauptbahnhof, der an städtebaulich markanter Stelle von Türmen geprägt ist. Der TOUR TOTAL war der erste Baustein, der ein hohes Qualitätsniveau vorgegeben hat, auch das 50Hertz-Gebäude, das mir besonders gefällt, hat eine starke Wirkung.

Die Erarbeitung des Masterplans für die Europacity gilt als neuartig und beispielgebend. Warum?
Zum einen gab es in allen Phasen des Planungsprozesses einen sehr offenen und ergebnisreichen Dialog zwischen den Bauherren, dem Bezirk und dem Land Berlin, zum anderen wurde der Masterplan vom Büro ASTOC, das den Wettbewerb für die Planung gewonnen hat, bewusst nicht als starres Regelwerk konzipiert. Es gab klare Rahmenbedingungen: Gesetzt war zum Beispiel die Planung der Heidestraße als Boulevard, der durch die Mitte des Gebiets führt. Wichtig war es auch, hohe, großzügige Erdgeschossbereiche vorzusehen, damit hier vielfältige Nutzungen möglich werden. Es gab im Masterplan aber auch ein Maß an Flexibilität, welche erlaubt, den Plan in Teilen neu anzupassen. Denn wir haben es hier ja mit einem langfristigen Entwicklungsprozess zu tun.

Regula Lüscher
Staatssekretärin und Senatsbaudirektorin in Berlin.

Foto: Claudius Pflug/WBM

Wo wurden hier Anpassungen vorgenommen?
Das betraf zum Beispiel den Wohnanteil. In der frühen Phase der Planung war das Ausmaß des heutigen Wohnraummangels noch nicht abzusehen. Wir haben dann korrigiert und versucht, möglichst viele Wohnungen umzusetzen, auch mit Mietpreis- und Belegungsbindung, vor allem auf der Westseite des Gebiets.

Mit dem Baukollegium, in dem Experten über Projekte von besonderer städtebaulicher Bedeutung beraten, hatten wir einen Gestaltungsbeirat, der Prozesse dieser Art begleitet hat.

Wie war das Baukollegium konkret eingebunden?
In einigen Fällen haben Bauherren und Architekten dort ihre Projekte vorgestellt. Das Baukollegium hat daraufhin Überarbeitungsempfehlungen gestalterischer Art gegeben oder auch hinsichtlich Nutzung und Städtebau. Wir hatten auf diese Weise für alle Projekte immer eine Qualitätskontrolle: In den meisten Fällen durch das Instrument der Wettbewerbe, in anderen Fällen durch die Beteiligung des Baukollegiums.

Was bleibt jetzt noch zu tun – abgesehen von der Umsetzung der Bebauungspläne?
Ich würde sehr gerne ein Gebietsmanagement einrichten und hier auch auf die Eigentümer zugehen. Ganz wichtig sind die Erdgeschosszonen im Gebiet. Ich sage immer, sie müssen kuratiert werden. Man muss sich Gedanken machen: Welche Art von Gewerbe ist an welcher Stelle gewünscht, wie können die Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen, wie lässt sich ein gewisses Niveau halten? Solche Fragen sind zum Beispiel entscheidend für die Heidestraße, die, wenngleich eine Hauptverkehrsachse, einen Boulevardcharakter erhalten soll, der auch Publikum anzieht.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die zukunftsweisende Mobilität mit Fahrrädern, Elektromobilen und Orten für Carsharing. Dafür braucht man Platz, und der muss so eingerichtet werden, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird.

Eine Frage, die künftige Nutzer sicher interessiert: In welcher Weise wird sich die Europacity mit ihrem Umfeld verbinden? Wie hat man die Voraussetzungen dafür geschaffen?
Hier gibt es eine ganze Reihe von Maßnahmen, zu denen ein gut durchdachtes Grün- und Wegenetz gehört. Es gibt den zentralen Stadtplatz mit der Rad- und Fußgängerbrücke und im Westen besteht eine Wegeverbindung bis zum Poststadion in Moabit. Die Fuß- und Radwegeverbindung zum Regierungsviertel gibt es ja bereits entlang des Spandauer Schifffahrtskanals. Wichtig auch für die Integration des Quartiers: Die neue von uns geplante Schule, die von den Kindern der Europacity und der angrenzenden Quartiere besucht werden wird, liegt etwas außerhalb des Areals an der Boyenstraße in östlicher Richtung. Über das Kanalufer ist das ein kurzer und sehr schöner Weg. Die Schüler aus der Europacity sind also automatisch in den gewachsenen Kiez eingebunden, aus dem auch die anderen Schüler kommen.

Der Charme der städtischen Mischung

Gastbeitrag von Christian Hunziker

INNERSTÄDTISCHE BRACHEN MIT GROSSER ZUKUNFT SIND PROJEKTIONSFLÄCHEN FÜR HOFFNUNGEN UND BESORGNISSE. WELCHE ART STADT KANN HIER ENTSTEHEN? WIR BLICKEN AUF DAS AREAL DER EUROPACITY, WIE ES SICH HEUTE PRÄSENTIERT, UND SCHAUEN AUF BEISPIELE FÜR QUARTIERSENTWICKLUNGEN AN ANDEREN ORTEN.

Hier werden schon bald die ersten Mieter einziehen: Das Baufeld 10 (hinten) zwischen Heidestraße und Spandauer Schifffahrtskanal von Ditting Bau wird insgesamt 550 Wohnungen bieten, davon 500 zur Miete. Eine Kita und mehrere Geschäfte gehören zu dem Komplex.

120 Wohnungen direkt am Ufer und Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die sich für Galerienutzungen anbieten – mit ihrem KunstCampus machte die Groth Gruppe den Auftakt für den Wohnungsbau in der Europacity.

Wer lange nicht mehr im Gebiet um den Hauptbahnhof unterwegs war, erkennt das Areal der Europacity nicht wieder: Bürogebäude sind fertig, Wohnhäuser im Bau, Großprojekte in Planung. Ob sich daraus ein wirklich urbanes Viertel entwickelt, wird die Zukunft zeigen.

Moment mal. Wo genau stand schon wieder die schmucklose Halle von „Mitte Meer", wo die von mediterraner Sehnsucht geplagten Berlinerinnen und Berliner frischen Fisch und spanisches Olivenöl zu kaufen pflegten? Und die eine Zeitlang so angesagte Kombination aus Strandbar und Grillrestaurant – die muss doch auch irgendwo in dieser Ecke gewesen sein. Wie gut, dass wenigstens Boels noch da ist, die Baumaschinenvermietung in der Heidestraße.

Ansonsten hat sich fast alles verändert für jemanden, der einige Jahre nicht mehr dort war, wo jetzt die Europacity entsteht. Und vielleicht immer noch die abfälligen Äußerungen im Ohr hat, die nach der Eröffnung des Hauptbahnhofs im Jahr 2006 in großer Zahl zu hören waren. In der sibirischen Steppe wähnte sich zum Beispiel Bahnhofsarchitekt Meinhard von Gerkan, während sich sein Kollege Hans Kollhoff an Ulan Bator erinnert fühlte und über eine „Wüste" schimpfte, „in der alles beziehungslos herumsteht".

Von einer Wüste kann heute nicht mehr die Rede sein. Ein neues Hotelgebäude beherbergt die Häuser zweier unterschiedlicher Hotelmarken. Dahinter ragt der TOUR TOTAL, der 2012 als erstes Gebäude in der Europacity fertig wurde, 69 Meter in die Höhe. Weitere Bürogebäude sind entstanden oder im Bau: für das Ingenieurbüro Basler etwa, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG und die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände. Vor allem der ambitionierte Neubau der Netzgesellschaft 50Hertz straft all diejenigen Lügen, die prophezeiten, in der Europacity würde nur langweilige Standard- und Kommerzarchitektur entstehen.

Sogar das erste Wohngebäude, der KunstCampus direkt am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, ist fertig. Auch die perfekt ausgebaute Heidestraße zeugt vom Aufbruch. Wenn man ihr Richtung Norden folgt, begibt man sich auf eine Entdeckungstour von der Vergangenheit in die Zukunft. Linkerhand stehen noch immer die schmucklosen Gründerzeitbauten, die allen Umwälzungen seit der Wende trotzten – obwohl: Sind da nicht gerade die Fenster in einem dieser Häuser ausgetauscht worden? Weiter nördlich erstreckt sich die Brache zwischen Heidestraße und Bahntrasse, wo jetzt die Planung für das Quartier Heidestraße Gestalt annimmt. Früher wirkte die Brache nicht so riesig wie heute – vielleicht deshalb, weil sich jetzt auf der östlichen Seite der Heidestraße die Kräne drehen und sich im Baufeld 10 erste Mietwohnungsblocks von Ditting Bau/Quantum der Fertigstellung nähern. Das lässt die Dimensionen deutlicher zutage treten.

Urbanität ist das Ziel. Entscheidend dafür ist eine Nutzungsmischung, die einen Austausch unter den Menschen begünstigt und ein Viertel so spannend macht, dass man es immer wieder gern besucht.

Kann es wirklich sein, dass man sich hier mitten im Zentrum der deutschen Hauptstadt befindet? Linkerhand bricht ein einsames Baufahrzeug den Betonboden der

ehemaligen Bahnanlagen auf. Rechterhand tut unverdrossen eine Tankstelle ihre Pflicht, während zwei neue Stichstraßen, von frisch gepflanzten Bäumchen gesäumt, zum Kanal führen. Und irgendwo stehen zwei orangefarbene Baucontainer der BUWOG AG, die hier bald ebenfalls eine Wohnanlage errichten wird. „Glücklich wohnen“ steht darauf.

Das alles erinnert an die Neunzigerjahre. An die Zeit, als in Berlin, der aus zwei Hälften zusammengeworfenen Hauptstadt, fast alles möglich schien. Als am Potsdamer Platz die Baumaschinen auffuhren, als Daniel Barenboim mit dem Ballett der Kräne Berliner und Touristen begeisterte und als am Checkpoint Charlie die ersten Bürogebäude in die Höhe wuchsen. Niemand konnte damals genau sagen, wie es mit der deutschen Hauptstadt weitergehen würde – und genau deshalb dienten die riesigen Brachen als Projektionsflächen für Hoffnungen und Ängste.

Gut 20 Jahre später hat Berlin Konturen gewonnen und ist zu einer (fast) normalen Großstadt geworden. Auch in der Europacity ist längst nicht mehr alles offen und unbestimmt. Noch nicht beantwortet ist aber die entscheidende Frage: Wird es gelingen, an diesem so zentral gelegenen Ort Urbanität zu schaffen? Oder wird es auf Dauer eine Ansammlung von Häusern werden, in denen zwar gewohnt und gearbeitet wird, zwischen denen sich aber kein städtisches Leben abspielt?

Es ist dies eine Frage, die sich auch andere deutsche Städte stellen. Und die Antwort darauf ist – theoretisch zumindest – klar: Heute sollen keine reinen Büroviertel mehr entstehen, wie sie beispielsweise in Frankfurt am Main in den Sechziger- und Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts wuchsen, und keine ausschließlichen Wohnsiedlungen ohne ausreichende Infrastruktur, wie sie allenthalben im Zuge des sozialen Wohnungsbaus an den Stadträndern hochgezogen wurden.

Letztlich wird Stadt von Menschen gemacht, die sich städtische Räume aneignen und sich in ihnen zuhause fühlen.

Selbst institutionelle Immobilieninvestoren wie Pensionskassen und Fondsgesellschaften, die noch vor wenigen Jahren bevorzugt reine Einzelhandels- oder Büroimmobilien erwarben, haben den Charme gemischt genutzter Quartiere entdeckt. Dieses Anliegen hat auch die Bundespolitik aufgenommen, indem sie in diesem Jahr mit dem Urbanen Gebiet einen neuen Gebietstypus im Baugesetzbuch geschaffen hat, der sich durch weniger strenge Lärmvorschriften auszeichnet und damit das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen erleichtern soll.

Urbanität ist also das Ziel. Entscheidend dafür ist eine Nutzungsmischung, die einen Austausch unter den Menschen begünstigt und ein Viertel so spannend macht, dass man es immer wieder gern besucht – unabhängig davon, ob man dort arbeitet oder wohnt. Dafür sind die Voraussetzungen in der Europacity mit ihren unterschiedlichen Nutzungen nicht schlecht. Wenn eines Tages rund um die Heidestraße Tausende von Menschen wohnen, werden Einzelhändler und Cafébetreiber ihre Geschäftschance erkennen. Das wäre doch was: eine Europacity, in der die Heidestraße tatsächlich ein Boulevard mit promenierenden Fußgängern ist, eine Europacity, in der kleine Läden zum Stöbern einladen, Eltern im Café sitzen und ihre Kinder auf dem Stadtplatz spielen.

Gewiss, die kritischen Stimmen werden so schnell nicht verstummen. Doch woher wissen die Kritiker eigentlich, dass sich in der Europacity nie ein urbanes Leben und nie eine inspirierende Mischung etablieren werden? Stadt ist, bei aller gebotenen Sorgfalt für Stadtplanung und Architektur, nie bis ins Letzte planbar. Denn letztlich wird Stadt von Menschen gemacht, die sich städtische Räume aneignen und sich in ihnen zuhause fühlen.

Was steht noch einmal auf den orangefarbenen Baucontainern zwischen Heidestraße und Kanal? „Glücklich wohnen“. Ein großes Ziel, für das hart zu arbeiten sich lohnt. ●

Die Wildnis weicht den Promenaden

EPHRAIM GOTHE, BEZIRKSSTADTRAT FÜR STADTENTWICKLUNG IN MITTE, HAT SEIN BÜRO IM RATHAUS DES BEZIRKS AN DER MÜLLERSTRASSE, MITTEN IM BELEBTEN WEDDINGER KIEZ. ER FÄHRT, WANN IMMER ES MÖGLICH IST, MIT DEM FAHRRAD ZUR ARBEIT UND SETZT SICH AUCH IM AMT FÜR UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT EIN.

Herr Gothe, was sind die wichtigen Potenziale, die die Europacity zu einem lebenswerten städtischen Raum machen können?
Da gibt es eine ganze Reihe von Punkten. Für mich sind zum Beispiel die Erholungsräume am Spandauer Schifffahrtskanal sehr wichtig, die hier entstehen werden, mit ihren Verbindungen in die Wohngebiete. Auch die Verkehrserschließung birgt viele Chancen.

Zum Beispiel?
Mit der Realisierung der S 21 wird der Hauptbahnhof an das Nord-Süd-S-Bahnsystem und an die Ringbahn im Norden angeschlossen. Das bedeutet, dass die Bewohner der Europacity, wenn die Bauten auf dem Areal komplettiert sind, beste Verkehrsverbindungen haben werden. Umso mehr, wenn der S-Bahnhof Perleberger Brücke im Westen des Areals gebaut wird. Hier steht allerdings vor einer endgültigen Entscheidung noch die Kosten-Nutzen-Untersuchung aus.

Wie werden Fahrradfahrer im Areal vorankommen?
Sie werden sehr angenehme Fahrwege haben, denn rechts und links des Kanals können sie auf asphaltierten Wegen am Wasser fahren. Während die Promenade im Osten bereits ausgebaut und begrünt ist, gab es im Westen, auf dem eigentlichen Areal der Europacity, die Chance, diesen Bereich noch zu entwickeln – abgestimmt mit dem neu entstehenden Quartier. Der bestehende Fahrradweg am Ostufer bietet bereits eine ideale Verbindung von Norden in die Europacity. Von Spandau über Jungfernheide und Wedding führt er bis zur Invalidenstraße.

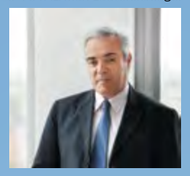
Was soll mit dem Ufer auf der westlichen Seite des Nordhafens geschehen? Zur Zeit trifft man hier mehr oder weniger auf Wildnis.
Ein Wettbewerb für die Gestaltung des Uferbereichs ist abgeschlossen. Hier entstehen Grün- und Erholungsflächen, die den Nutzern viel Abwechslung bieten, mit vielfältig strukturierten Grünflächen und sehr kreativen und durchdachten Lösungen für die Aufenthaltsbereiche.

Die Heidestraße wird eine wichtige und zweifellos weiter befahrene Verkehrsachse bleiben, auch als Durchgangsstraße für Autofahrer in Richtung Wedding. Wie wird sie in das Quartier integriert werden?
Wir glauben daran, dass die Heidestraße zu einem echten Boulevard mit großer Aufenthaltsqualität werden kann. Die Planung hat diesen Anspruch von vornherein berücksichtigt. Drei Reihen von Bäumen werden die Straße säumen, die Bürgersteige sind außerordentlich großzügig angelegt: Statt der Mindestanforderung von 2,25 Metern Breite zu entsprechen, werden sie sich jeweils über sieben Meter erstrecken. Ganz entscheidend für die Lebendigkeit ist, wie die Erdgeschosszonen genutzt werden. Hier kommt es darauf an, dass eine möglichst große Bandbreite an Nutzungen entsteht, dass sich nicht nur Geschäfte ansiedeln, sondern auch Services, zum Beispiel medizinische Einrichtungen und anderes mehr. Perspektivisch ist die Fuß- und Radbrücke aus der Mitte der Europacity über das Gleisfeld nach Moabit von großer Bedeutung für den Radverkehr.

An welchen Stellen gibt es noch Chancen, Urbanität herzustellen?
Von der Qualität der einzelnen Gebäudearchitekturen, die man ja zu Teilen schon sehen kann, abgesehen: Für den Bezirk Mitte liegt mir außerdem ein bislang noch recht unscheinbares Areal am Herzen. Der Europaplatz, gewissermaßen der Vorplatz des Hauptbahnhofs, erstreckt sich auch nördlich der Invalidenstraße – als dreieckige Platzform, die eine Eingangssituation zum westlichen Teil der Europacity bildet. Er muss noch so gestaltet werden, dass er dieser Entrée-Situation gerecht wird und nicht nur ein funktionaler Platz für Fußgänger und Verkehrsanlieger bleibt. ●

Die Stadt von morgen

© TOTAL/Max Lautenschläger



„Als Pionier in der Europacity hat unsere Marke TOTAL in Berlin sehr vom Umzug in das neue Quartier profitiert, schon allein durch die starke Sichtbarkeit. Wir haben zugleich mit dem Umzug in ein modernes Gebäude viele interne Abläufe modernisiert. Nun sehen wir mit Freude, dass mit der wachsenden Nachbarschaft hier am Hauptbahnhof auch urbanes Leben entsteht.“

Bruno Daude-Lagrave, Geschäftsführer TOTAL Deutschland GmbH

Wohnen und Arbeiten am Wasser: Die Promenade mit Blick auf die neue Unternehmenszentrale von Ernst Basler + Partner am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal markiert den östlichen Rand der Europacity.

Lange Zeit galt es als „Niemandsland" – das Areal am Berliner Hauptbahnhof. Geprägt von Kriegszerstörung und dem Schatten der Berliner Mauer wurden weite Teile des rund 61 Hektar großen innerstädtischen Gebiets zwischen Spreebogen und Nordhafen jahrzehntelang als Containerbahnhof und provisorische Lagerfläche genutzt. Nun entsteht hier mit der Europacity das zukunftsweisendste städtebauliche Projekt Berlins – und das ist längst keine reine Zukunftsmusik mehr.

Schon heute erheben sich rund um den Hauptbahnhof eine Vielzahl faszinierender moderner Gebäude und urbanes Leben kehrt an einen Standort zurück, der schon Anfang des 20. Jahrhunderts kosmopolitische Weltoffenheit repräsentierte.

Vor dem Krieg befanden sich hier zwei der prächtigsten Berliner Kopfbahnhöfe – der Lehrter Bahnhof, dessen Ruine 1957 abgerissen werden musste, und der Hamburger Bahnhof. Wo der Erstere einst stand, erhebt sich heute der im Jahr 2006 eingeweihte Berliner Hauptbahnhof – ein architektonisches Meisterwerk, entworfen von Meinhard von Gerkan. Der Hamburger Bahnhof dagegen wurde zu einem international renommierten Ort für Gegenwartskunst umgestaltet. Gemeinsam markieren sie die erste Phase jener städtebaulichen Entwicklung, die sich in der Europacity vollenden wird.

„Der Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – Berlin ist in besonderer Weise an der Geschichte des Ortes interessiert, an dem er sich befindet", erklärt Leiterin Dr. Gabriele Knapstein. „Als das Museum 1996 in dem spätklassizistischen Bau als Haus der Nationalgalerie eröffnete, belebte es eine Fläche, die nach dem Zweiten Weltkrieg und der innerdeutschen Teilung zum Niemandsland geworden war. Mit zwei Erweiterungsbauten, der Kleihueshalle und den Rieckhallen, haben wir hier ideale Ausstellungsbedingungen für die wachsende Sammlung der Nationalgalerie und für die uns anvertrauten Privatsammlungen geschaffen."

„Für uns ist die städtebauliche Erschließung unserer Umgebung ein echter Gewinn. Wir sind bereits eine Kooperation mit unserem Nachbarn eingegangen. Ab dem 19. Juli 2017 zeigen wir für vier Wochen junge Nachwuchskünstlerinnen im Unternehmenssitz von 50Hertz. Gemeinsam haben wir uns dieses ambitionierte Projekt für die nächsten drei Jahre vorgenommen, um die neue Nachbarschaft für alle produktiv werden zu lassen."

Dr. Gabriele Knapstein, Leiterin Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – Berlin

Durchweg positiv erlebt Knapstein die weitere Entwicklung der Europacity: „Für uns ist die städtebauliche Erschließung unserer Umgebung ein echter Gewinn. Wir sind bereits eine Kooperation mit unserem Nachbarn eingegangen. Ab dem 19. Juli 2017 zeigen wir für vier Wochen junge Nachwuchskünstlerinnen im Unternehmenssitz von 50Hertz. Gemeinsam haben wir uns dieses ambitionierte Projekt für die nächsten drei Jahre vorgenommen, um die neue Nachbarschaft für alle produktiv werden zu lassen."

Auch die prominente Fernsehköchin und Restaurantbetreiberin Sarah Wiener profitiert von der neuen Nachbarschaft: „Mein Restaurant am Hamburger Bahnhof ist seit langem ein Anziehungspunkt für Menschen, die Kunst und gutes Essen lieben. Wir freuen uns auf noch mehr Leben, neue Anwohner, mehr Flaneure auf der Promenade und mehr Urbanität in unserem ‚Hinterland'."

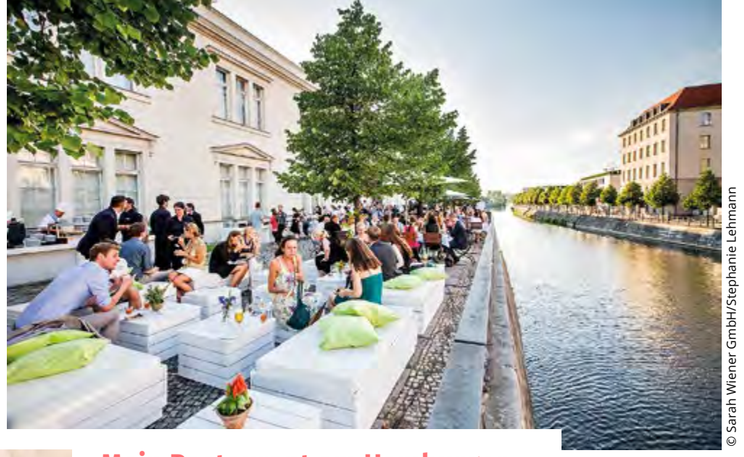
Von der Vision zum Stadtteil

Als der Lehrter und der Hamburger Bahnhof Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, befand sich Berlin in einem ähnlichen Wachstumsprozess, wie wir ihn heute erleben. Die Wirtschaft boomte und die städtische Infrastruktur wurde mit großen, visionären Projekten erweitert. Dazu zählte auch der vom berühmten Landschaftsarchitekten Peter Joseph Lenné entworfene Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal inklusive des Humboldthafens als innerstädtischem „Schmuckbecken".

Heute, mehr als 150 Jahre später, lebt der Plan Lennés wieder auf – und nicht nur das: Als die ersten Konzepte für die

Weltberühmt: die Umnutzung des historischen Hamburger Bahnhofs als Museum der Moderne.

© Staatliche Museen zu Berlin, Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart – Berlin



© Sarah Wiener GmbH/Stephanie Lehmann

© Christian Kaufmann

„Mein Restaurant am Hamburger Bahnhof ist seit langem ein Anziehungspunkt für Menschen, die Kunst und gutes Essen lieben. Wir freuen uns auf noch mehr Leben, neue Anwohner, mehr Flaneure auf der Promenade und mehr Urbanität in unserem ‚Hinterland'."

Sarah Wiener, Inhaberin des Sarah Wiener Restaurants im Hamburger Bahnhof

Bebauung rund um den Hauptbahnhof entwickelt wurden, gab es die Vision für einen neuen, modernen Stadtteil – vom Spreebogen bis zum Nordhafen, vom Kanal bis zur Bahnstrecke. Diese Vision führte letztlich zur Erarbeitung des „Masterplans Berlin Heidestraße", einem beispiellosen kooperativen Planungsprozess von Grundstückseigentümern, Projektentwicklern, Stadtplanern und Behörden.

„Als Pionier in der Europacity hat unsere Marke TOTAL in Berlin sehr vom Umzug in das neue Quartier profitiert, schon allein durch die starke Sichtbarkeit", erzählt Bruno Daude-Lagrave, Geschäftsführer der TOTAL Deutschland GmbH. „Wir haben zugleich mit dem Umzug in ein modernes Gebäude viele interne Abläufe modernisiert. Nun sehen wir mit Freude, dass mit der wachsenden Nachbarschaft hier am Hauptbahnhof auch urbanes Leben entsteht."

Diverse Gastronomiebetriebe haben sich bereits angesiedelt und der Hauptbahnhof hat sich mit der Zeit zu einem Nahversorger mit Mall-Qualitäten entwickelt.

Vielfalt und Durchmischung

An dem von Lenné entworfenen Schmuckbecken Humboldthafen entstehen Wohn- und Bürogebäude in beeindruckender Architektur sowie eine Promenade mit Restaurants, Cafés und Bootsanleger. Und auch der anschließende Kanal, einstmals für Gütertransporte angelegt, wird im Zuge der Entwicklung der Europacity zu einem landschaftlichen Schmuckstück – für die flanierenden Besucher der Kunstmuseen, Büronutzer und für die Bewohner der am Ufer entstehenden neuen Wohnquartiere, bis hin zur Wasserstadt Mitte am Nordhafen.

Westlich der Heidestraße, die als zentraler Boulevard der Europacity den Hauptbahnhof mit dem Ortsteil Wedding verbindet, entsteht das Quartier Heidestraße in typischer Berliner Mischung mit gefördertem und freiem Mietwohnungsbau, Gewerbeflächen und einem zentralen Nahversorgungszentrum für die gesamte Europacity.

Eine Stadt der Zukunft

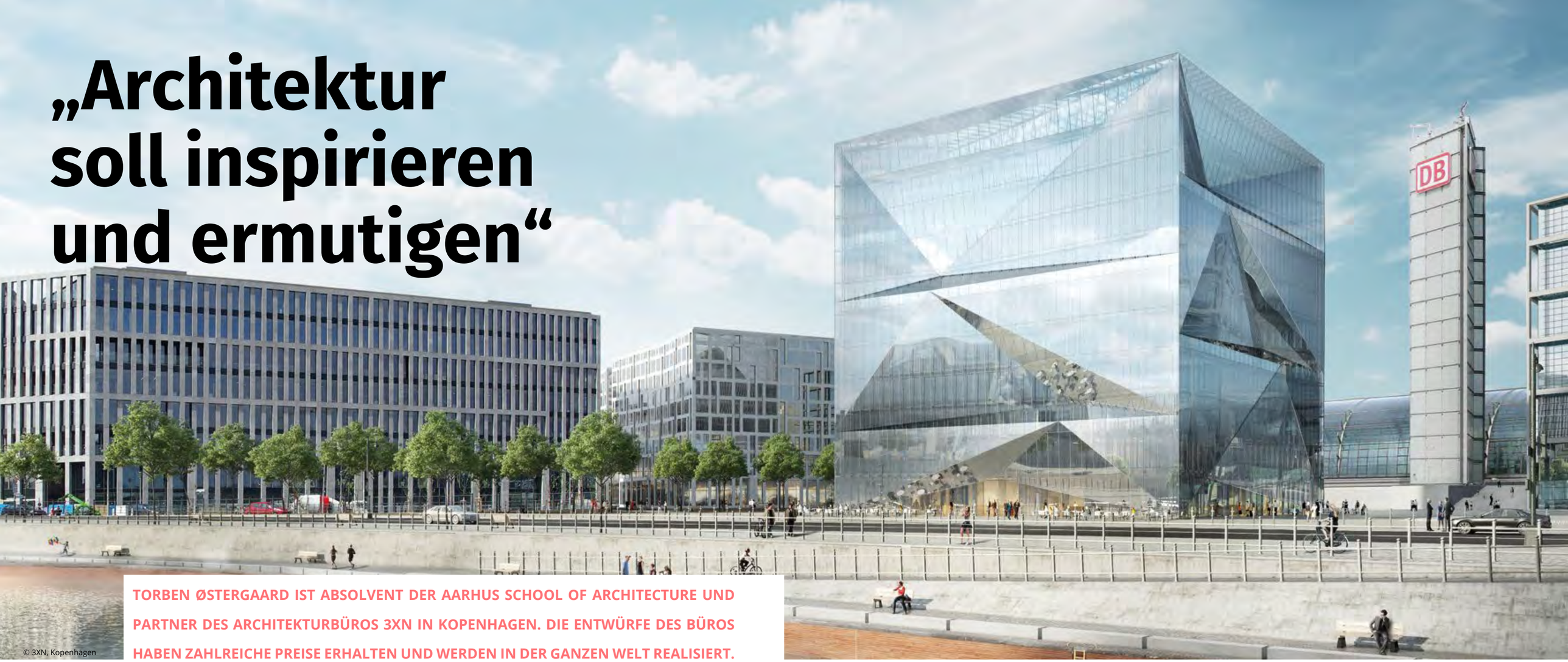
Parallel dazu wächst am südlichen Ende der Heidestraße rund um den Hauptbahnhof das Geschäftszentrum der Europacity mit Hotellerie und Bürogebäuden für namhafte internationale Unternehmen in Landmark-Architektur. Mit dem TOUR TOTAL, der 50Hertz-Unternehmenszentrale, dem neuen Berliner Hauptsitz von PricewaterhouseCoopers am Humboldthafen und dem Wohngebäude KunstCampus sowie dem John-F.-Kennedy-Haus, dem Bürogebäude Bertha Berlin, dem IntercityHotel und dem Steigenberger Hotel ist ein fulminanter Anfang gemacht. Weitere Objekte werden bereits geplant oder gebaut – wie etwa das Bürogebäude Grand Central Berlin und MY.B, das KPMG-Gebäude, der neue Sitz des ABDA – Bundesverband der Apothekerverbände und cube berlin, ein modernes architektonisches Wahrzeichen zwischen Hauptbahnhof und Spree. Dies alles sind Projekte, die zugleich auf einen wesentlichen Kern der Vision für die Europacity verweisen: attraktive Architektur und Städtebau, innovative Nutzungskonzepte und nachhaltige sowie zukunftsorientierte Gebäudetechnik. An keinem Standort in Berlin gibt es mehr Green Buildings als in der Europacity.

Senatsbaudirektorin Regula Lüscher: „Dieses Thema ist nicht nur für die Eigentümer und Entwickler wichtig, sondern auch für die Bürgerinnen und Bürger. Berlin verfügt über eine einmalige Wissenschaftslandschaft und Innovationsindustrie, die es leicht machen, die richtigen Partner für zukunftsweisende Entwicklungen zu finden."

Der Anspruch, der sich mit dem Begriff Innovation verbindet, soll hier seine Realisierung aber nicht nur in Einzelprojekten finden. Die gesamte Europacity setzt auf E-Mobilitätskonzepte und nachhaltige, zukunftsfähige Bauweisen. Eine echte Stadt der Zukunft. ●

Eines von vielen architektonischen Highlights in der Europacity: die 50Hertz-Unternehmenszentrale.

„Architektur soll inspirieren und ermutigen“



© 3XN, Kopenhagen

TORBEN ØSTERGAARD IST ABSOLVENT DER AARHUS SCHOOL OF ARCHITECTURE UND PARTNER DES ARCHITEKTURBÜROS 3XN IN KOPENHAGEN. DIE ENTWÜRFE DES BÜROS HABEN ZAHLREICHE PREISE ERHALTEN UND WERDEN IN DER GANZEN WELT REALISIERT. ALS PROJEKTLEITER IST ØSTERGAARD FÜR DEN ENTWURF DES CUBE BERLIN AM WASHINGTONPLATZ VERANTWORTLICH. FÜR DAS EUROPACITY-MAGAZIN ERLÄUTERT ER SEINE VISION DES CUBE BERLIN ALS DIALOGISCHES GEBÄUDE.

© 3XN, Kopenhagen

Torben Østergaard
Partner 3XN
Kopenhagen

Architektur soll Freude an unserer Umgebung wecken. Dadurch verändert sich unsere Wahrnehmung. Wir fangen an, über das Leben nachzudenken, wir können genießen, was um uns herum ist. Das ist auch die Vision des cube berlin. Eine unattraktive Umgebung wird zu nichts anregen. Unser Gebäude soll im Gegensatz dazu inspirieren, engagieren und ermutigen.

Interaktion ist bei diesem Entwurf in mehrfacher Hinsicht wichtig: auf der urbanen Ebene, die Umgebung betreffend, und auch hinsichtlich der Menschen, die am Standort arbeiten und vorbeigehen. Das Gebäude soll ihnen etwas geben. Der cube berlin steht an einer sehr exponierten Stelle auf dem südlichen Vorplatz des Hauptbahnhofs und ist von anderen Gebäuden umgeben. Es ist ein für alle offenes Gebäude, an dem täglich mehrere Tausend Menschen vorbeikommen, Berliner wie Touristen.

Das Gebäude besitzt die klassische Form eines Würfels. Es wirkt nicht wie ein verziertes Schmuckstück, die Anmutung ist vielmehr skulptural. Die dynamischen Einschnitte geben Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzer und verstärken den Dialog mit der Umgebung. Durch das Relief reflektiert der cube berlin immer unterschiedliche Bilder: Die Wirkung ist kaleidoskopisch. Man sieht ein Stück Himmel, ein Stück Hauptbahnhof, ein Stück Kanzleramt und ein Stück Spree.

Alle vier Fassaden sind gleichwertig. Jede hat einen großen Eingang und mehrere kleine. Es gibt also keinen einzelnen Haupteingang. Man kann von allen Seiten in das Gebäude hineinschauen. Der Platz soll mit dem Erdgeschoss des Gebäudes osmotisch verschmelzen und dadurch den Washingtonplatz beleben.

Als wir uns 2007 am Wettbewerb für den Bau beteiligten, sollte hier die Konzernzentrale der Deutschen Bahn einziehen. Da das Unternehmen nun am Potsdamer Platz geblieben ist, hat CA Immo beschlossen, den cube berlin einer breiteren Anzahl von Mietern zugänglich zu machen. Entsprechend haben wir ihn umgeplant. Dabei strebten wir nach einer starken sozialen Komponente, die wir durch eine Vielzahl von Gemeinschaftsflächen erreichen wollen.

Das Gebäude ist äußerst flexibel und kann für sehr verschiedene Nutzungen angepasst werden. In 15 oder 20 Jahren könnte der cube berlin ein Ort für Unternehmen in Branchen sein, die wir heute noch gar nicht kennen. Die Struktur dafür ist vorhanden.

CA Immo hat den cube berlin als Smart Building konzipiert, d. h. als ein Gebäude, in dem sowohl die Mieter, Besucher, aber auch der Gebäudebetreiber mit dem cube über eine zentrale App interagieren. Das einzigartige am cube berlin ist jedoch, dass er ein „Brain“ hat. Alle technischen Systeme kommunizieren untereinander und das Gehirn interpretiert das Nutzerverhalten der Mieter und Besucher.

Aufgrund der gewonnenen Daten wird das Gebäude im Laufe der Zeit immer intelligenter. Diese Form eines smarten Gebäudes existiert derzeit noch nicht. Es wird Rückmeldungen bezüglich Zugang, Raumnutzung, Klima, Licht geben, zum Parken und zum Heizen, und all das wird in das cube „Brain“ eingespeist. Es gibt zwar schon Gebäude, die Parameter in ähnlicher Weise abfragen und ergänzen – aber neu ist, sie in ein einziges System zu integrieren.

cube berlin

BAUSTART
Januar 2017

FERTIGSTELLUNG
2019

MIETFLÄCHE
ca. 17.000 m²

BAUHERR
CA Immo

ARCHITEKTEN
3XN Kopenhagen

Besuch in der Zukunft

DIE BAUTEN DER EUROPACITY

Hier Bagger und Baugruben, dort die ersten fertiggestellten Hochhäuser und Bürogebäude, deren Drehtüren schon Angestellte in die Foyers befördern. Das IntercityHotel, das Steigenberger und andere beleben das Areal und lassen den Standort wachsen. Manch ein Areal wird gerade erst planiert, an anderer Stelle sieht man vorerst nur Zelte oder eingerüstete Rohbauten. Berliner interessieren sich in besonderer Weise für alles, was im Zentrum der Stadt Form annimmt, angefangen vom ersten Spatenstich auf der Baustelle bis zur feierlichen Inbetriebnahme.

Ein Spaziergang rund um den Hauptbahnhof und entlang der bereits ausgebauten Heidestraße zeigt sehr anschaulich, was hier im Werden ist. Auf dem Weg erhält man die vielfältigsten Eindrücke rund um das Thema Bauen. Alle Stadien der Bautätigkeit können hier besichtigt und gewürdigt werden. Welche Gestalt aber werden die Pläne annehmen, dort, wo jetzt noch gebaut und gebaggert wird?

Wir nehmen Sie an dieser Stelle einfach an die Hand und gehen los – virtuell gewissermaßen. Kommen Sie mit auf unseren kleinen Rundgang und schauen Sie sich schon mal einige bemerkenswerte Gebäude an, die hier demnächst entstehen. Manche sind bereits im Bau, andere noch in der Planungsphase.

Neues Gebäudeensemble: Das Grand Central Berlin und das links daneben liegende neue Barceló Hotel entstehen nordwestlich des Hauptbahnhofs mit einer zentralen Passage.

Grand Central Berlin

BAUSTART
Juli 2017

FERTIGSTELLUNG
Q4 2019

FLÄCHE
ca. 22.600 m²

BAUHERR
OVG Real Estate

ARCHITEKTEN
Bolwin/Wulf Architekten

„Nachhaltig, intelligent, gesund“

Unser virtueller Rundgang beginnt westlich des Hauptbahnhofs, wo das Bürogebäude Grand Central Berlin entstehen wird. Martin Rodeck, Geschäftsführer des Bauherren OVG, erklärt, was das Projekt so besonders macht.

Martin Rodeck
Vorsitzender der Geschäftsführung OVG Real Estate.

Herr Rodeck, Grand Central Berlin ist bereits das zweite OVG-Projekt im Umfeld der Europacity. Was reizt Sie so an diesem Standort?
Zum einen ist unser Bürogebäude hier Teil eines modernen Geschäftszentrums, in dem sich bereits mehrere große internationale Unternehmen angesiedelt haben. Das bringt entsprechende Synergieeffekte mit sich. Zum anderen passt die Europacity mit ihrem Smart-City-Konzept gut zu dem Innovationsanspruch, mit dem wir Büroflächen entwickeln: Nachhaltig, intelligent, gesund. Wobei ich betonen möchte, dass hier insofern ein ungewöhnliches Smart-City-Konzept entsteht, weil das Areal, im Gegensatz etwa zur Tegel-Nachnutzung, nicht in öffentlicher, sondern in privater Hand ist. Das heißt: Private Investoren haben sich hier gemeinsam auf diesen Ansatz verständigt.

Grand Central Berlin wird also ein Smart Building?
Ein intelligentes Gebäude – ja, und zugleich das erste Projekt unserer neuen Generation von Office-Gebäuden in Deutschland. Wir setzen hier sowohl Internet-of-Things-Technologie ein als auch Sensoren zur Messung von Beleuchtungsstärke, Luftfeuchte, Temperatur und Standortbestimmung. Außerdem legen wir die technologische Basis für eine Reihe zukünftiger Funktionalitäten. Die Büroflächen sind durchgängig modular geplant, um höchste Grundrissflexibilität zu ermöglichen, verfügen über Smart Ceilings mit Sensorik zur Messung und Steuerung von Raumdaten und Machine Learning zur Optimierung der Nutzungseffizienz. Sämtliche Materialien sind cradle-to-cradle-fähig und auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft. Unser Ziel ist die DGNB-Platin-Zertifizierung. Das entsprechende Vorzertifikat liegt bereits vor.

An welche potenziellen Mieter richtet sich dieses Angebot?
Intelligente Büroflächen werden heute nicht mehr als Luxus für wenige große Unternehmen wahrgenommen. Auch kleinere Unternehmen wissen die Vorteile flexibler Büroflächen und finanzielle Vorteile durch bessere Gebäudefunktionalität zu schätzen. Grand Central ist daher als Bürogebäude für mehrere Mieter geplant – mit einer großzügigen Lobby, die neben Gastronomie auch flexible Flächen für Townhall-Meetings und Events bietet. Im ersten Obergeschoss finden sich Pay-per-use-Angebote mit Konferenzräumen, Teamarbeits- und Coworking-Flächen.

Das Grundstück liegt nordwestlich des Hauptbahnhofs, direkt an der Bahntrasse. Warum wurde keine exponiertere Lage für ein derart hochwertiges Projekt ausgesucht?
Die Lage an der Invalidenstraße als Ost-West-Achse ist optimal. Die Zeiten, als das direkte Bahnhofsumfeld wenig begehrt war, sind lange vorbei. Dieses Bild kommt noch aus der Zeit der stark rußenden Dieselloks. Heutzutage erweist sich die unmittelbare Nähe zu einem Verkehrsknotenpunkt wie dem Berliner Hauptbahnhof, der zugleich ein vielfältiges Nahversorgungszentrum darstellt, als Standortvorteil. Gleiches gilt für die Nähe zu mehreren großen Hotels, von denen eines – das neue Barceló – durch HG Immobilien, unseren Projektpartner in der Entwicklung dieses Grundstücks, errichtet wird.

© EM2N Architekten

Berliner Mischung

Zwischen Bahngleisen und Heidestraße erstreckt sich der westliche Teil der Europacity, in dem das Quartier Heidestraße Platz finden wird.

Ein direkt an der Heidestraße gelegenes Nahversorgungszentrum, davor ein dreieckiger Stadtplatz mit angrenzenden Wohnungsbauten, deren Erdgeschosse Raum für Gastronomie und Einzelhandelsflächen bieten – das ist das Herz des Quartiers Heidestraße.

Im Westen ist es durch einen langgestreckten Gewerberiegel begrenzt, nördlich und südlich des zentralen Ensembles schließen sich weitere Areale an, in denen Wohnen, Arbeiten und Leben auf kurzen Wegen zusammenkommen. Diese Mischung von städtischen Funktionen lässt ein Quartier entstehen, in dem man nicht nur wohnt, sondern auch ausgeht und sich begegnet.

Drei Architekturwettbewerbe sind bereits entschieden und renommierte Architekten beauftragt worden. Für das Herz des Quartiers ist der Entwurf des jungen Berliner Architekturbüros ROBERTNEUN zur Realisierung bestimmt worden. Das Gewerbegebiet entlang der S-Bahntrasse wird mit einem Gebäudeensemble nach Plänen des Züricher Büros EM2N Architekten entwickelt. Und im Architekturwettbewerb für das erste Wohngebiet im Quartier Heidestraße ist der Entwurf des Berliner Büros CKRS-Architekten: Clarke, Kuhn, Rozynski, Sturm zur Realisierung empfohlen worden.

In allen drei Entwürfen ist es gelungen, die industrielle Vergangenheit des Ortes in verschiedener Weise zu thematisieren und zugleich einen zeitgenössischen Zugang zum Thema Urbanität zu finden.

Nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung gilt für 25 Prozent der Wohnungen eine Mietpreisbindung. Rund 860 Wohnungen entstehen insgesamt.

Über die neu zu errichtende Brücke, die vom großen Stadtplatz an der östlichen Seite der Europacity über den Spandauer Schifffahrtskanal führt, gelangen die Anwohner des Quartiers nach Mitte und Wedding. Im Westen führt eine weitere Brücke über die S-Bahntrasse in Richtung des Wohngebiets Lehrter Straße.

© ROBERTNEUN Architekten

Ansicht des Gewerbegebiets (oben), links das Herz des Quartiers, wie es sich künftig präsentiert.

© CKRS-Architekten

Der Siegerentwurf für die südliche Bebauung im Quartier Heidestraße. Eine gerasterte Fassade, Laubengänge und Loggien prägen das Bild.

Quartier Heidestraße

FLÄCHE
85.000 m²

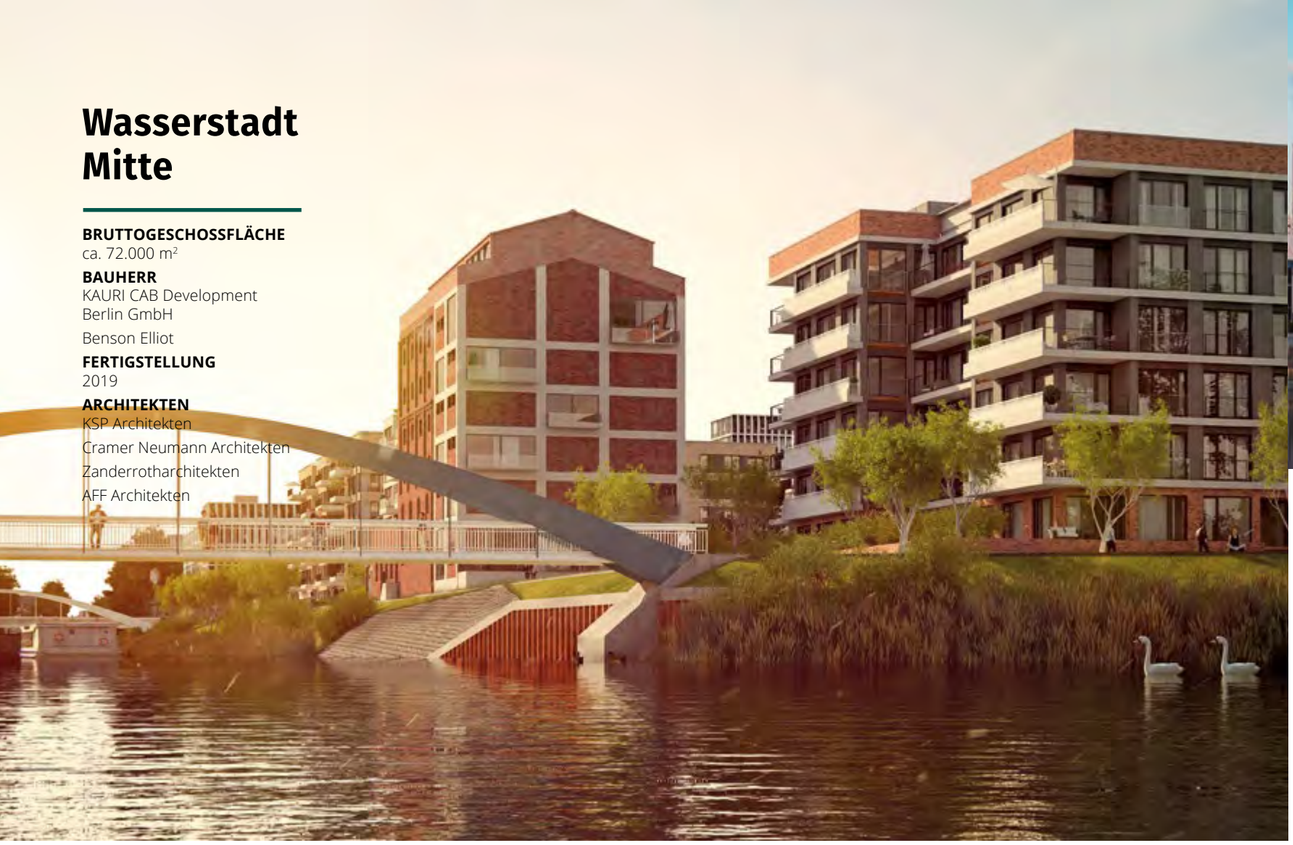
BAUHERR
Quartier Heidestraße GmbH

FERTIGSTELLUNG
bis 2022

ARCHITEKTEN
ROBERTNEUN Architekten (Berlin)

EM2N Architekten (Zürich)

CKRS-Architekten: Clarke, Kuhn, Rozynski, Sturm (Berlin)



Wasserstadt Mitte

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
ca. 72.000 m²
BAUHERR
KAURI CAB Development Berlin GmbH
Benson Elliot
FERTIGSTELLUNG
2019
ARCHITEKTEN
KSP Architekten
Cramer Neumann Architekten
Zanderrotharchitekten
AFF Architekten

Ruhepol Nordhafen

Alexander Lohausen
Geschäftsführender Gesellschafter KAURI CAB Development Berlin GmbH

Auf der anderen Seite der Heidestraße gelangt man nördlich des großen Stadtplatzes zum Areal der Wasserstadt Mitte, die sich zwischen Heidestraße, Nordhafen und Promenade erstrecken wird.

Mitten aus der Brache auf der westlichen Seite des Spandauer Schifffahrtskanals erhebt sich der alte Kornversuchsspeicher aus dem Jahr 1898 mit seiner markanten roten Backsteinfassade. Er wird zu einer Landmark der „Wasserstadt Mitte“ werden, einem Gebäudekomplex, der als Teil der Europacity zwischen Nordhafen und Quartiersplatz entsteht – mit über 750 Wohnungen, mit Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe.

„Wir haben zu drei Seiten ideale Lagen“, sagt Alexander Lohausen, geschäftsführender Gesellschafter des Bauherren KAURI CAB. Nördlich grenzt das Areal an den Nordhafen, die Fronten weisen zum Kanal mit seiner Promenade und südlich befindet sich der zentrale Stadtplatz der Europacity. Auf mehreren Baufeldern entstehen unterschiedliche Architekturen, von renommierten Planungsbüros entworfen.

In seiner früheren Berufstätigkeit als Architekt hat Alexander Lohausen viele Jahre in renommierten Büros gearbeitet. Zum Europacity-Areal kam er schon vor Jahren. Als Architekt war er seinerzeit für die Planung des Gebäudes „HumboldtHafenEins“ verantwortlich, des ersten Baus am Humboldthafen. Später leitete er die Planung des KPMG-Gebäudes der CA Immo. Er glaubte früh an das Potenzial des Areals und sieht sich durch die Entwicklung bestätigt, für die schon früh die entscheidenden Weichen gestellt wurden. „Die Europacity ist substanziell geplant worden, städtebaulich ist das beispielhaft.“ Für die Architektur der Wasserstadt wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, wie für fast alle anderen Projekte auch. Vier Architekten wurden ausgewählt, um Gebäude mit unterschiedlichen Formen und Materialsprachen zu entwerfen, die jedoch eine gemeinsame ästhetische Basis haben sollten.

Vier Architekten haben Gebäude mit unterschiedlichen Materialsprachen und -formen entworfen.

Und dann gibt es den Kornversuchsspeicher: „Er wird in seiner ursprünglichen Kubatur belassen und die Fassade wird geöffnet: mit einer großflächigen Verglasung, mit einem neuen Dach und Balkonen“, erklärt Alexander Lohausen. „Rund um diesen Mittelpunkt wird sich das Leben im neuen Quartier konzentrieren. Ein spezielles und sozusagen demografisch maßgeschneidertes Angebot werden die sogenannten Micro-Living-Studios sein, die wir für junge Urbaniten anbieten.“

© BUWOG Group

BUWOG THE ONE

NUTZFLÄCHE
15.420 m²
BAUHERR
BUWOG Bauträger GmbH
GESAMTFERTIGSTELLUNG
Herbst 2019
ARCHITEKTEN
Grüntuch Ernst Architekten
RohdeCan Architekten

Vielfalt am Stadtplatz

Zwischen Wasserstadt Mitte und dem Gebäudeensemble des Projekts „BUWOG THE ONE“ entsteht der zentrale Stadtplatz, das Herzstück der nördlichen Europacity.

Flankiert von Geschäften, Cafés und Restaurants lädt der 10.000 Quadratmeter große Stadtplatz die Bewohner des Quartiers und Flaneure zum Verweilen ein. Eine weite Freitreppe führt von hier aus zum Ufer hinunter, Grünflächen und schattige Aufenthaltsbereiche gruppieren sich um einen zentralen Brunnen mit Wasserspiel. Eine elegante Fußgänger- und Radwegbrücke verbindet den Platz über die Promenade und den Kanal hinweg mit dem östlichen Teil von Mitte.

Südlich schließt sich das Wohnensemble BUWOG THE ONE an. Es besteht aus zehn Häusern unterschiedlicher Höhe in urbaner Blockrandbebauung, die um einen grünen Innenhof platziert sind. Sieben verschiedene Fassadentypologien haben die Sieger des Architekturwettbewerbs, das Büro Grüntuch Ernst Architekten und RohdeCan Architekten, für das Ensemble entworfen, das auch Platz für kleinteilige Gewerbeflächen bietet.

Moderne Geradlinigkeit, Glasfaserbeton, Klinkerelemente und großflächige Fensteranlagen prägen die abwechslungsreiche Architektur des Ensembles sowohl zum Stadtplatz als auch zu den benachbarten Wohngebäuden hin. Zur Uferpromenade öffnet sich die Fassade mit dreieckigen Loggien. Die Gestaltung des Innenhofs ist anspruchsvoll. Moderne Sitzelemente laden zum Verweilen ein, kleine Pocket-Gärten bieten Privatheit für die Bewohner im Erdgeschossbereich.

© BUWOG Group

CA Immo | Bürohochhaus	1	In Planung	Büro
KAURI CAB | Wasserstadt Mitte	2	In Planung	Wohnen/Gewerbe/Kita
TAURECON | Quartier Heidestraße	3	In Planung	Wohnen/Gewerbe
BUWOG | BUWOG THE ONE	4	In Planung	Wohnen
Ditting	5	Im Bau	Wohnen/Kita
Vesper	6	In Planung	Wohnen
CA Immo | MY.B	7	Im Bau	Büro
CA Immo | Büro- und Apothekerhaus	8	Im Bau	Büro
Groth Gruppe | KunstCampus	9	Fertig	Wohnen
Ernst Basler + Partner	10	Fertig	Büro/Restaurant
CA Immo | Hamburger Höfe 1	11	In Planung	Wohnen/Büro
CA Immo | Hamburger Höfe 2	12	In Planung	Büro
CA Immo | Monnet 4	13	Fertig	Büro
CA Immo | TOUR TOTAL	14	Fertig	Büro
50Hertz	15	Fertig	Büro/Betriebskita
Hamburger Bahnhof	16	Fertig	Museum
CA Immo | KPMG	17	Im Bau	Büro
CA Immo | Bürogebäude	18	In Planung	Büro
CA Immo | Bürohochhaus	19	In Planung	Büro
Ibis & Amano Grand Central	20	Fertig	Hotel/Restaurant
CA Immo | Bürohochhaus	21	In Planung	Büro
Barceló	22	Im Bau	Hotel
OVG | Grand Central	23	Im Bau	Büro
Hotel Meininger	24	Fertig	Hotel
Hotel Steigenberger	25	Fertig	Hotel
CA Immo | IntercityHotel	26	Fertig	Hotel
Bertha Berlin	27	Fertig	Büro
CA Immo | John-F.-Kennedy-Haus	28	Fertig	Büro
CA Immo | cube berlin	29	Im Bau	Büro
OVG | PwC | HumboldtHafenEins	30	Fertig	Büro
Land Berlin | Reserve	31	–	–
Land Berlin | Reserve	32	–	–
Land Berlin | Reserve	33	–	–
LIP | ABG | HumboldtHafen	34	Im Bau	Wohnen/Gewerbe
Land Berlin | Reserve	35	–	–

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Abt. II

CITY

EUROPA