



LIEGENSCHAFTSFONDS
BERLIN



Humboldtthafen Berlin

Diese Studie entstand im Auftrag des
Liegenchaftsfonds Berlin
in Zusammenarbeit mit:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Abteilung Städtebau und Projekte,
Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt, II B,
Brückenstraße 6
10179 Berlin

Winkens Architekten
Marienstraße 10
10117 Berlin

Léon Wohlhage Wernik Architekten GmbH Berlin
Leibnizstraße 65
10629 Berlin

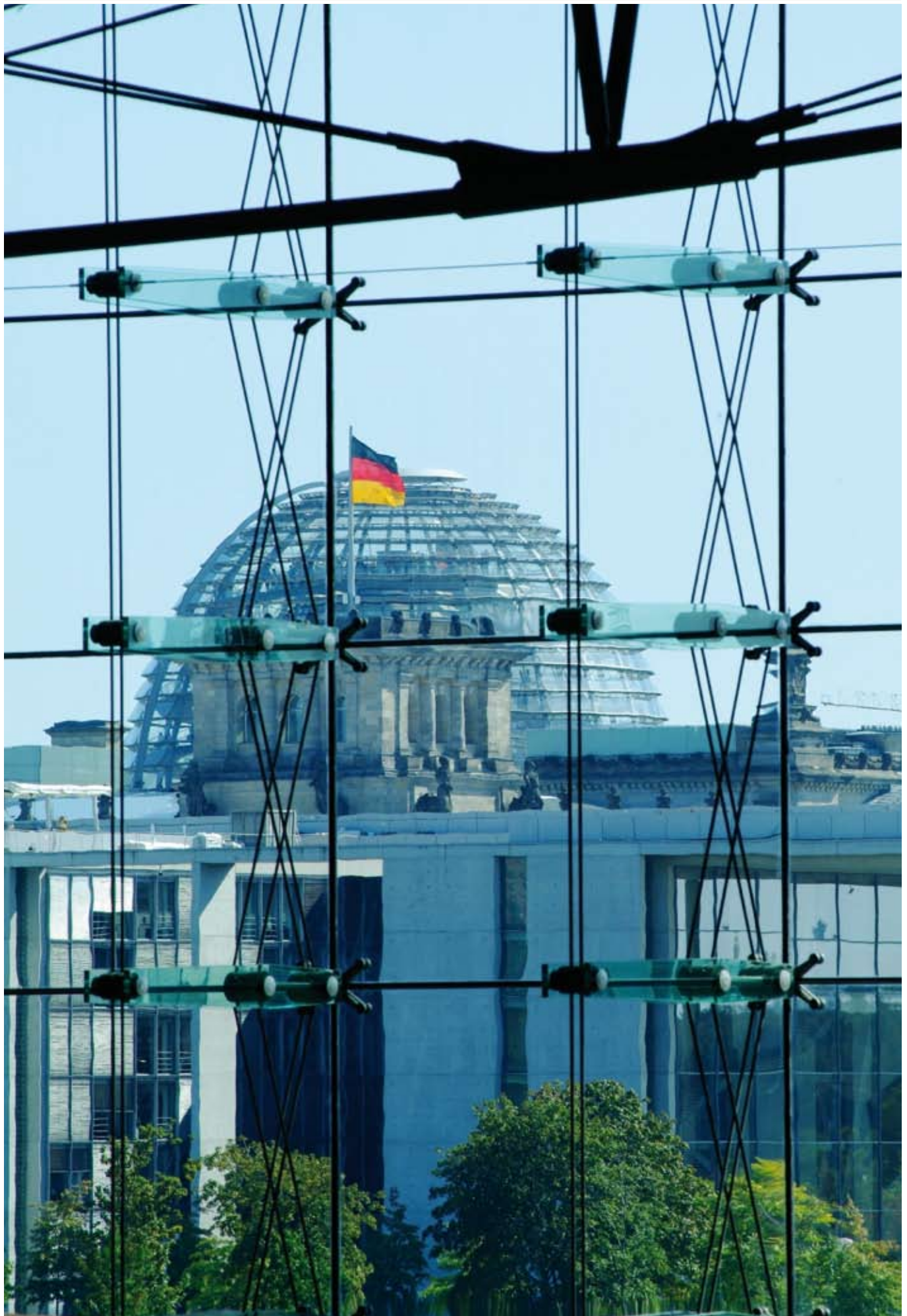




LIEGENSCHAFTSFONDS
BERLIN

Das Projekt Humboldthafen Berlin Eine überarbeitete Studie





Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitte der Stadt wird größer. Sie erhält eine weitere unverwechselbare, charismatische Adresse. Eine Adresse, die allen Lebensbereichen einer modernen Großstadt entspricht und einlädt, zu leben, zu arbeiten und zu verweilen. Die Adresse heißt Humboldthafen.

Die Lage des Humboldthafens in unmittelbarer Nachbarschaft zum Deutschen Bundestag, Kanzleramt, Bundespresseamt und zu den Bundesministerien ist einzigartig. Der direkt angrenzende Hauptbahnhof und die damit verbundene Infrastruktur schaffen eine kaum zu überbietende verkehrliche Mobilität.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung vor, die sich als guter Nachbar dem Hafen und der Stadt öffnet. Dieser neue Ort wird durch seine herausgehobene Lage und Funktionalität ein städtebauliches Juwel im Zentrum sein. Er steht für urbanen und modernen Umgang mit einer einmaligen innerstädtischen Wasserlage. Die städtebauliche Herausforderung und der architektonische und nutzerorientierte Anspruch des Projektes werden das Gesicht der Stadt verändern. Berlins größte innerstädtische Baustelle der nächsten Jahre wird im Vergleich mit anderen europäischen Metropolen Maßstäbe setzen.

Ihre Ingeborg Junge-Reyer



**Ingeborg Junge-Reyer,
Senatorin für Stadtentwicklung**

„ Die Transformation des Humboldthafens lässt einen Stadtraum entstehen, der mit seiner prägnanten Form auf die Berliner Tradition großer geometrischer Platzfiguren Bezug nimmt. Er wird eine unverwechselbare, charismatische Adresse sein, die allen Lebensbereichen einer modernen Großstadt entspricht.“

PROF. KARL-HEINZ WINKENS, ARCHITEKT

Humboldthafen Berlin, Geometrie am Wasser

Grundgedanke der Neuplanung ist, die von Lenné im 19. Jahrhundert angelegte städteräumliche Konzeption des Spreebogens aufzunehmen und in ihrer Wirkung zu steigern. Die vorhandenen Elemente sind der halbkreisförmig angelegte Spreebogen und die axial darauf bezogene Figur von Schiffahrtskanal und Humboldthafen. Hinzu kommt die von Axel Schultes geplante lineare Baustruktur für die Regierungsbauten. Sie nehmen, ebenso wie die vorgelagerten Solitärbauten Reichstag und Bundesratsgebäude, Bezug auf die mittig durch den Humboldthafen verlaufende Nord-Süd-Achse.



PROF. KARL - HEINZ WINKENS,
ARCHITEKT

Für einen angemessenen Abschluss im Norden wird vorgeschlagen, dem Humboldthafen eine bauliche Fassung zu geben. Die schöne, aber heute kaum wahrnehmbare städtebauliche Figur des Hafens wird so zu einem städtischen Raum von unverwechselbarem Charakter. Eine präzise, dem halbkreisförmigen Verlauf der Spree folgende Stadtkante wird ausgebildet. Spreebogen und Tiergarten erhalten eine klare räumliche Definition, die dem Charakter dieses größten Berliner Parks gerecht wird.

Neben den Humboldtkolonnaden liegt der neue Lehrter Bahnhof mit je einem nördlich und südlich der Stadtbahn gelegenen Vorplatz. Zu dieser Komposition gehören noch zwei andere Figuren: ein Kubus an der Spree und ein Büroturm nördlich des Bahnhofs. Am Westende wiederum ist ein Häuserblock für Büronutzung vorgesehen.

Damit ist eine Konfiguration von drei verschiedenen „Bändern“ urbaner Strukturen gegeben, die von der Invalidenstraße bis zur Spree reichen: die Hafenumbauung, der Bahnhof und die kompakte Blockbebauung. Die Verschiedenheit dieser drei Elemente verleiht dem neuen Quartier einen ausgesprochen urbanen, spannungs- und kontrastreichen Charakter.

Die Transformation des Humboldthafens lässt einen Stadtraum entstehen, der mit seiner prägnanten Form auf die Berliner Tradition großer geometrischer Platzfiguren Bezug nimmt. Beispiele sind Leipziger Platz, Pariser Platz und Mehringplatz. Das Thema Arkaden wird vielfältig variiert. Zum Teil sind sie offen, zum Teil umrahmen sie Gebäude, die wiederum Passagen und Plätze am Wasser aufnehmen. In erster Linie sollen Büros entstehen, außerdem Restaurants, Cafés, Hotels und Wohnungen.

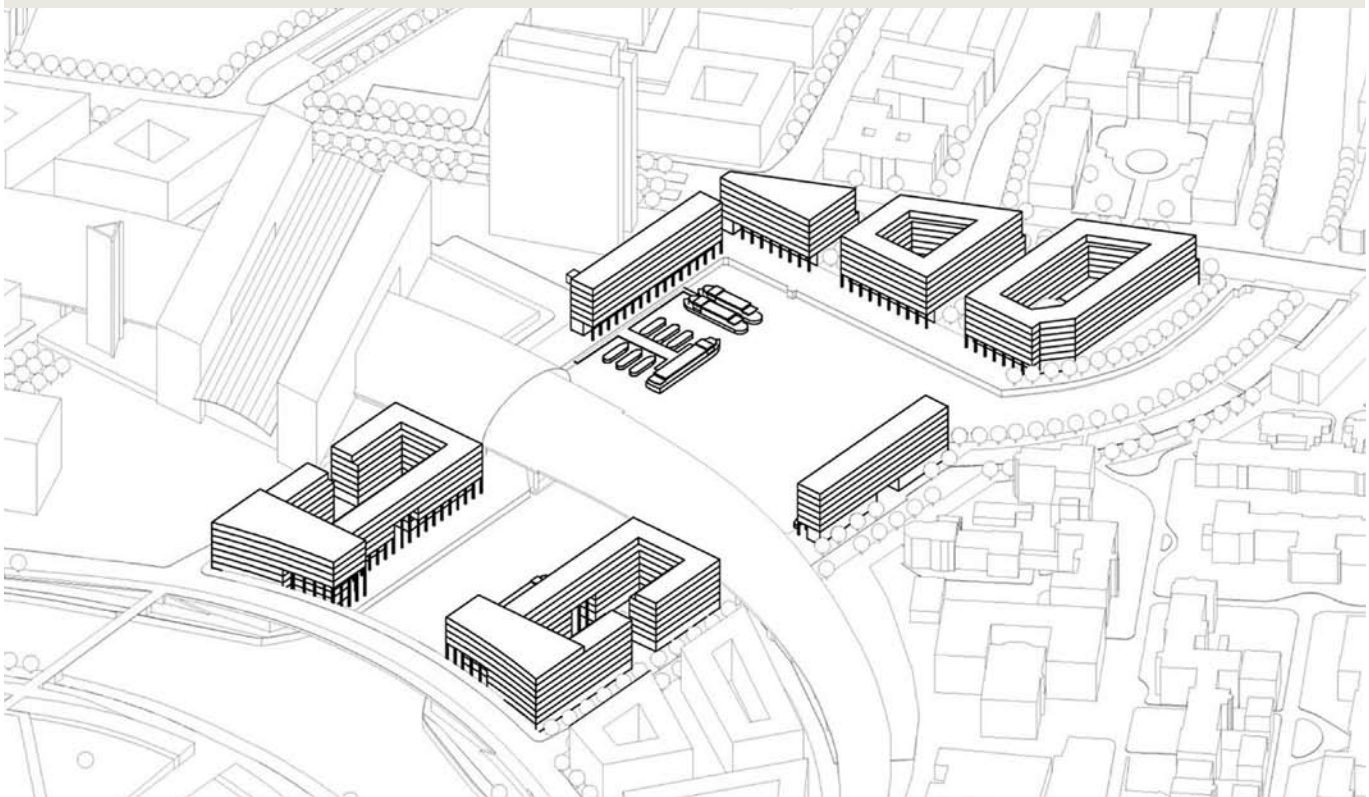
Humboldtkolonnaden und Bahnhofplatz bilden eine Anlage zweier antagonistischer Stadträume. Analog zum Platzpaar Leipziger Platz / Potsdamer Platz entsteht eine spannungsreiche Raumkomposition aus einem ruhigen, geschlossenen Wasserplatz und einem pulsierenden Verkehrsplatz.

PROF. KARL - HEINZ WINKENS, ARCHITEKT



Historischer Vogelschauplan, 1928

Isometrie, Stand: Januar 2008



Prominentester Entwicklungsstandort der Zukunft sucht Visionäre für Berlin – das Projekt Humboldthafen

Der Standort Humboldthafen ist eines der interessantesten Entwicklungsvorhaben Berlins. Er hat eine bewegte Geschichte. Der Humboldthafen ist der älteste Hafen der Stadt. Nach dem 2. Weltkrieg verlor er seine Funktion als öffentlicher Berliner Umschlagplatz für Waren und Rohstoffe aller Art. Durch die Teilung der Stadt geriet er in eine vernachlässigte Stadtrandposition. Erst nach dem Fall der Mauer rückte dieses exponierte Stadtquartier wieder in die Mitte Berlins.

Die wiedergewonnene Zentralität, die imago-trächtige Wasserlage, Synergien aus der Eröffnung des neuen Hauptbahnhofs und die großen Entwicklungspotentiale bringen den Standort Humboldthafen in den Fokus der Öffentlichkeit und der Investoren.

Ein 1994 durchgeführter internationaler städtebaulicher Wettbewerb endete mit einer Entscheidung für die von Prof. Ungers konzipierte städtebauliche Figur. In einer vom Liegenschaftsfonds Berlin in Auftrag gegebenen Studie wurden sieben europäische Standorte mit vergleichbaren Wasserlagen untersucht und eine modifizierte Entwicklungsstudie zum Standort Humboldthafen erarbeitet.

In einer Weiterentwicklung des Ungers-Konzeptes wird die Umbauung des Hafenbeckens geöffnet. Sie erhält dadurch funktionale und visuelle Transparenz. Der Liegenschaftsfonds Berlin hat Baufelder definiert und Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Beispielhaft wurden für ausgewählte Baufelder erste Skizzen erstellt.

Die neue Studie ist Basis für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zum Standort Humboldthafen. Der Liegenschaftsfonds präsentiert dem wachsenden Interesse von Nutzern und Investoren ein Angebot für eine der interessantesten Adressen der Stadt.

Damit werden die Voraussetzungen für die Vermarktung und Entwicklung des Standortes und seiner einzelnen Baufelder geschaffen.

Informationen finden Sie unter www.liegenschaftsfonds.de.

Ihre Ansprechpartnerin ist Frau Susanne Klabe.

Tel.: +49 · (0) 30.22 33 - 69 09

Fax: +49 · (0) 30.22 33 - 68 97

E-Mail: susanne.klabe@liegenschaftsfonds.de

DAS PROJEKT HUMBOLDTHAFEN BERLIN



Nachbarschaften

Humboldthafen und Umfeld, Luftbild 2007



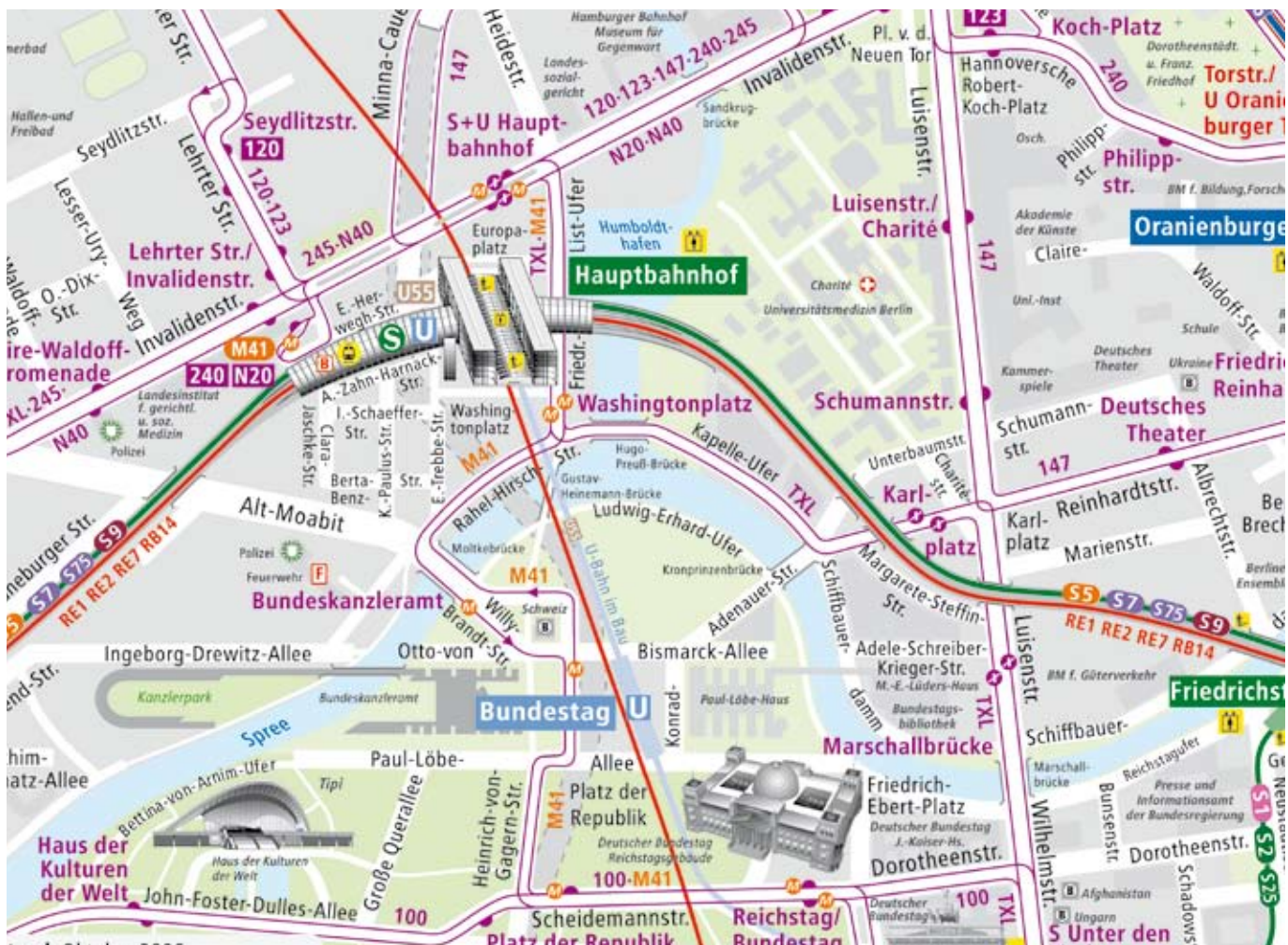
Standort in zentraler Lage mit exzellenter Anbindung

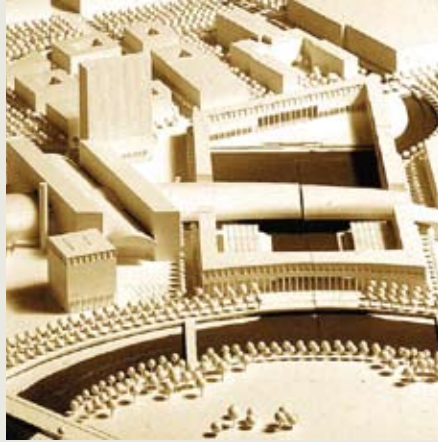
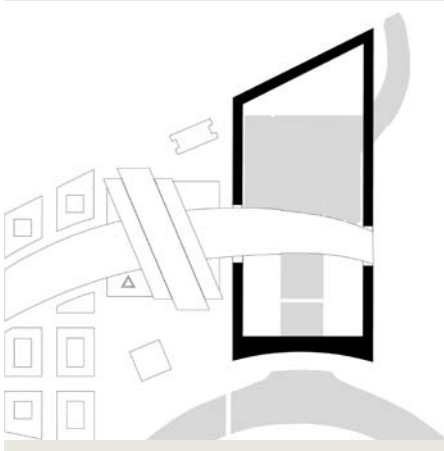
Der Humboldthafen befindet sich in bester Berliner Innenstadtlage in direkter Nachbarschaft zum neuen Hauptbahnhof und in Blickbeziehung zum Kanzleramt und Parlament. Einmalig ist die attraktive Lage am Hafenbecken des historischen Humboldthafens und am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal.

Highlights von Berlin, wie Friedrichstraße, Unter den Linden und Pariser Platz mit ihrer hohen Dichte an kommerziellen, wissenschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sind nur wenige 100 m Luftlinie entfernt.

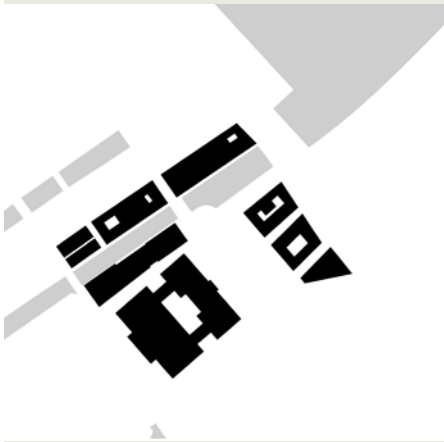
Der Humboldthafen besitzt eine exzellente Verkehrsanbindung. Das betrifft sowohl die Erreichbarkeit von Fernbahn, Regionalbahn und ÖPNV über den benachbarten Hauptbahnhof als auch die gute Anbindung an das Straßennetz. Zusätzlich ist für den Humboldthafen durch die Spree und den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal eine direkte Anbindung des Standortes an das Wasserstraßennetz in und um Berlin gegeben.

Stadtplan

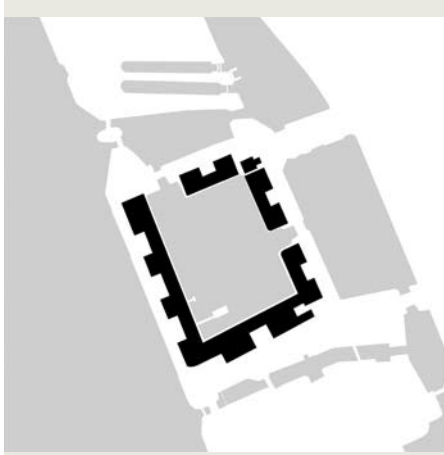




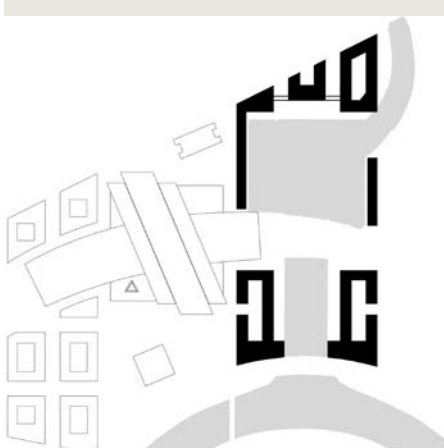
*Städtebaulicher Entwurf,
Ungers, 1994*



*Hamburg –
Umbauung der Binnenalster
mit Alsterarkaden*



*Liverpool –
historisches Albert Dock*



*Städtebaulicher Entwurf,
Ungers/Winkens*

Analyse von vergleichbaren Standorten in sieben europäischen Großstädten

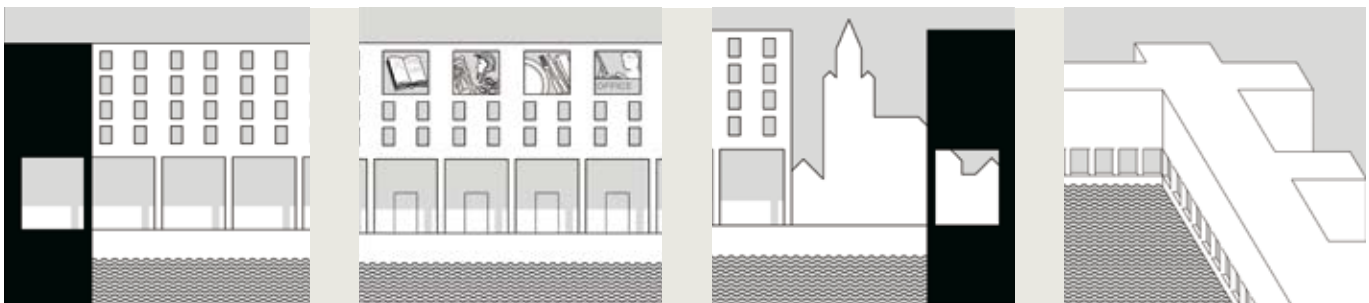
Analysiert wurden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen von innerstädtischen Wasser- und Hafenanlagen in sieben europäischen Großstädten als ergänzende Basis zur Idee der Humboldt-Kolonnen von Prof. Ungers aus dem Jahr 1994. Aus dieser Analyse wurden die folgenden Entwurfsgedanken gestützt bzw. abgeleitet:

- Arkadierungen zur Verzahnung von Haus und Wasser
- einheitliche Fassadenstrukturen zur Bildung eines in sich ruhenden Gesamteindrucks
- gezielte Öffnungen in der Umbauung zur Charakterisierung von städteräumlichen Blickbeziehungen
- Definition klarer Kanten zum Innen- und Außenraum
- Stärkung der Nachbarschaften über die Nutzungsstruktur

Die Darstellungen der Binnenanster in Hamburg und die Bebauung des Albert Dock in Liverpool sind Beispiele für die Umbauung von innerstädtischen Wasserflächen und Hafenbecken.

Unter Einbeziehung dieser Analyse und auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse des Entwurfs von Prof. Ungers wurde die Basis des städtebaulichen Entwurfs von Prof. Winkens abgeleitet und entwickelt.

Das Büro Léon Wohlhage Wernik hat das städtebauliche Konzept mit der Zielsetzung der Erhöhung des Wohnanteils überprüft. Die Ergebnisse dieser Studie sind Grundlage für den künftigen Bebauungsplan.



Arkaden, Motiv der Verzahnung des umbauten Raumes mit Freiflächen, Schutzgedanke

Beispiele:

*Alsterarkaden, Hamburg
Albert Dock, Liverpool
St. Katharine Dock, London
Entrepothaven, Rotterdam*



Einheitliche Fassade, Unterbringung diverser Nutzungen

Beispiele:

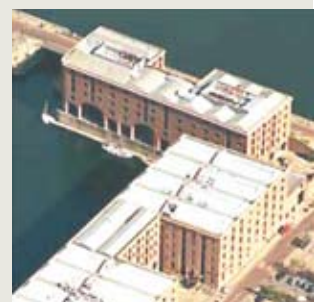
*Royal Crescent, Bath
Alsterarkaden, Hamburg
Albert Dock, Liverpool*



Gezielte Öffnung der geschlossenen Bebauung zur Verbindung mit markanten Punkten des Stadtraumes

Beispiele:

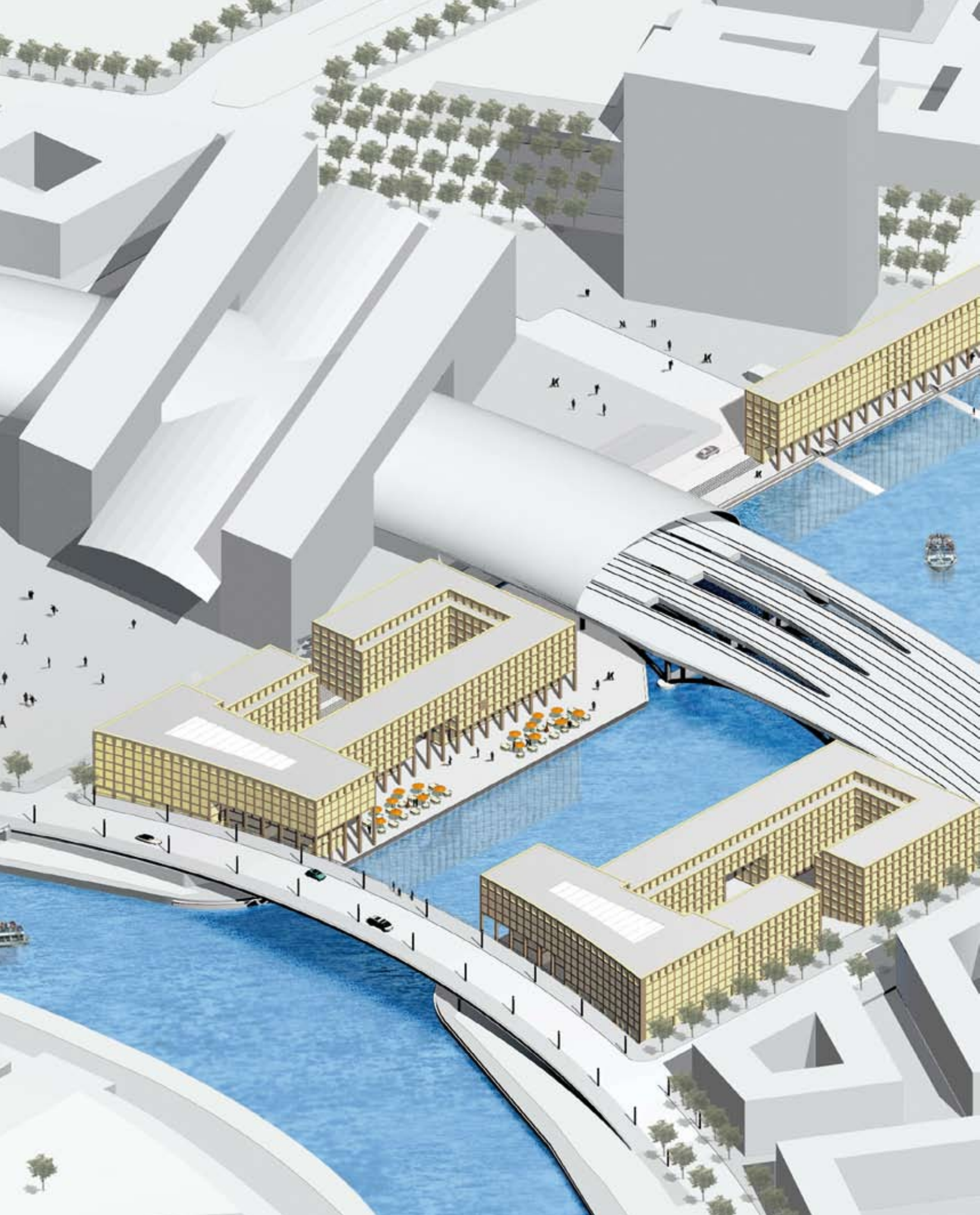
*Albert Dock, Liverpool
St. Katharine Dock, London*



Homogene Begrenzung zum Innenraum, Verzahnung mit Außenraum

Beispiele:

*Albert Dock, Liverpool
Royal Crescent, Bath*



Humboldthafen Berlin, städtebaulicher Entwurf Ungers/Winkens, 2008





Blickbeziehungen und Sichtachsen

Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Grundgedanke der Hafenumbauung ist die von Lenné im 19. Jahrhundert geplante Axialität durch den Spreebogen und den Humboldthafen. Die vorhandenen Elemente des halbkreisförmigen Spreebogens und als Nord-Süd-Achse darauf bezogene Figur des Humboldthafens und des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals werden als prägende Elemente weiterentwickelt.

Die gesamte Gebäudefigur steht in engem Bezug zur Ausprägung und Funktion der öffentlichen Promenadenflächen und zum Wasser. Diese wechselseitige Abstimmung findet in folgenden Festlegungen ihren Ausdruck:

- Die Hafenumbauung ist in Einzelblöcke aufgelöst
- Die vielfältigen Sichtachsen der umgebenden Quartiere des Berliner Hauptbahnhofes werden erhalten

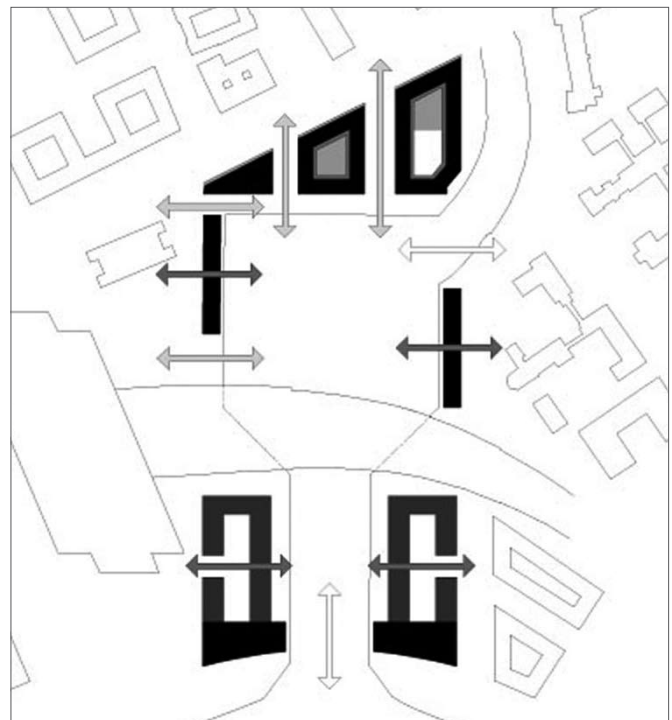
- Die nachbarschaftlichen Beziehungen zum Hauptbahnhof, zur Charité sowie zum Hamburger Bahnhof finden Berücksichtigung

Die Vorteile des Wasserstandortes werden genutzt und in das städtebauliche Konzept integriert. Die Bebauung ist durch weitläufige Arkaden im Bereich des Ufers gekennzeichnet. Es wird ein attraktiver Lebensraum mit Anlegestellen, Gastronomieeinrichtungen und allgemeiner Aufenthaltsqualität gestaltet.

Auf den zur Verfügung stehenden Baufeldern mit insgesamt rund 22.300 m² Grundstücksfläche ist in überwiegend siebengeschossiger Bebauung ein Gebäudevolumen von über 118.000 m² Bruttogeschossfläche realisierbar.



Lageplan 2006; M. 1: 3000



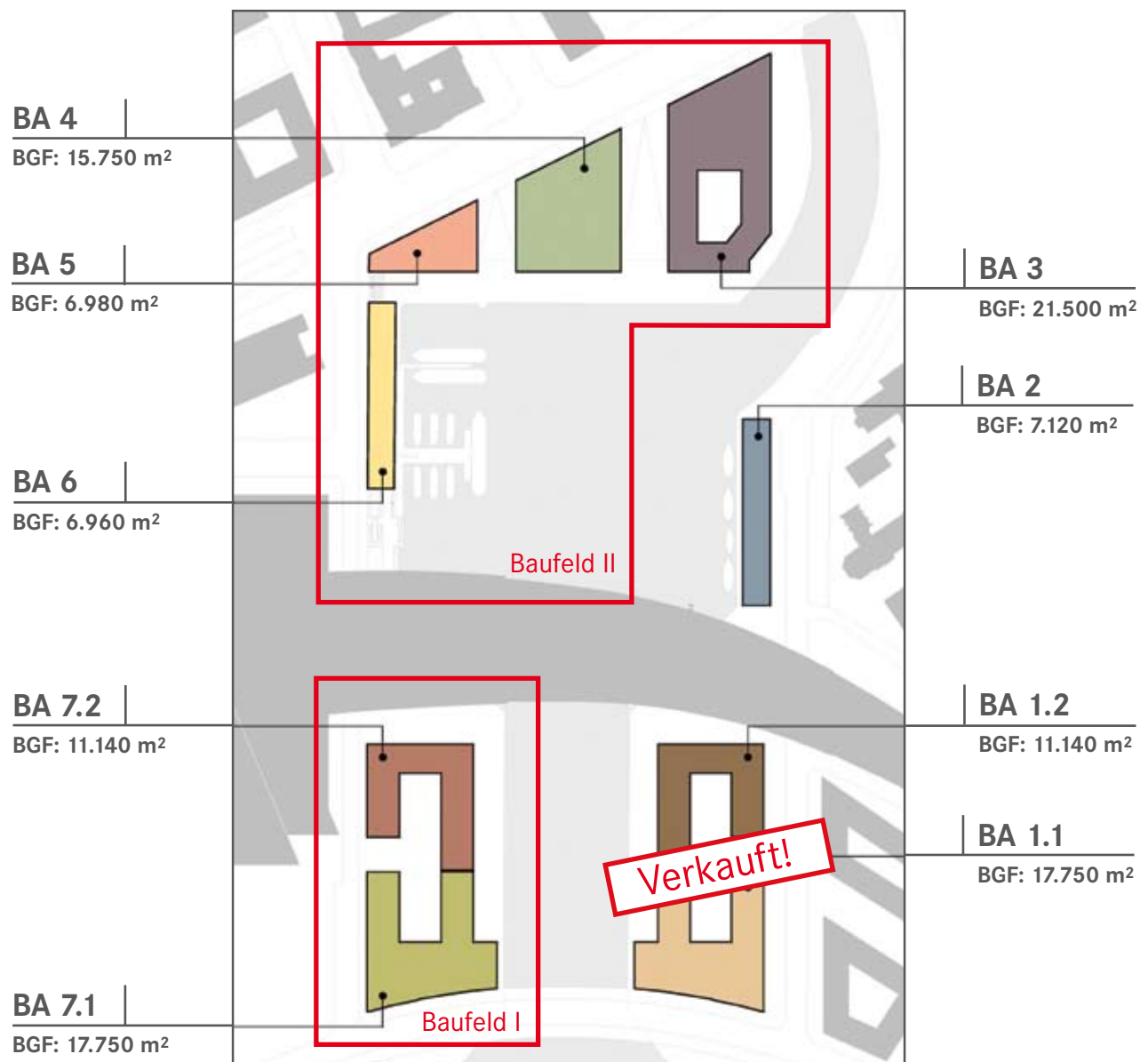
Blickbeziehungen und Durchwegungen

Studie zur Nutzung und Gestaltung ausgewählter Baufelder

Entwicklungsabschnitte und Baufelder

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept werden sieben Baufelder mit insgesamt rund 22.300 m² Grundstücksfläche und über 118.000 m² Bruttogeschossfläche mit Entwicklungspotential zur Verfügung stehen.

Damit stehen unterschiedlich große und z.T. aggregierbare Baufelder zur Verfügung, die eine etappenweise Entwicklung des Projektes, ein flexibles Reagieren auf aktuelle Nachfragesituationen und spezielle Nutzungsanforderungen ermöglichen.

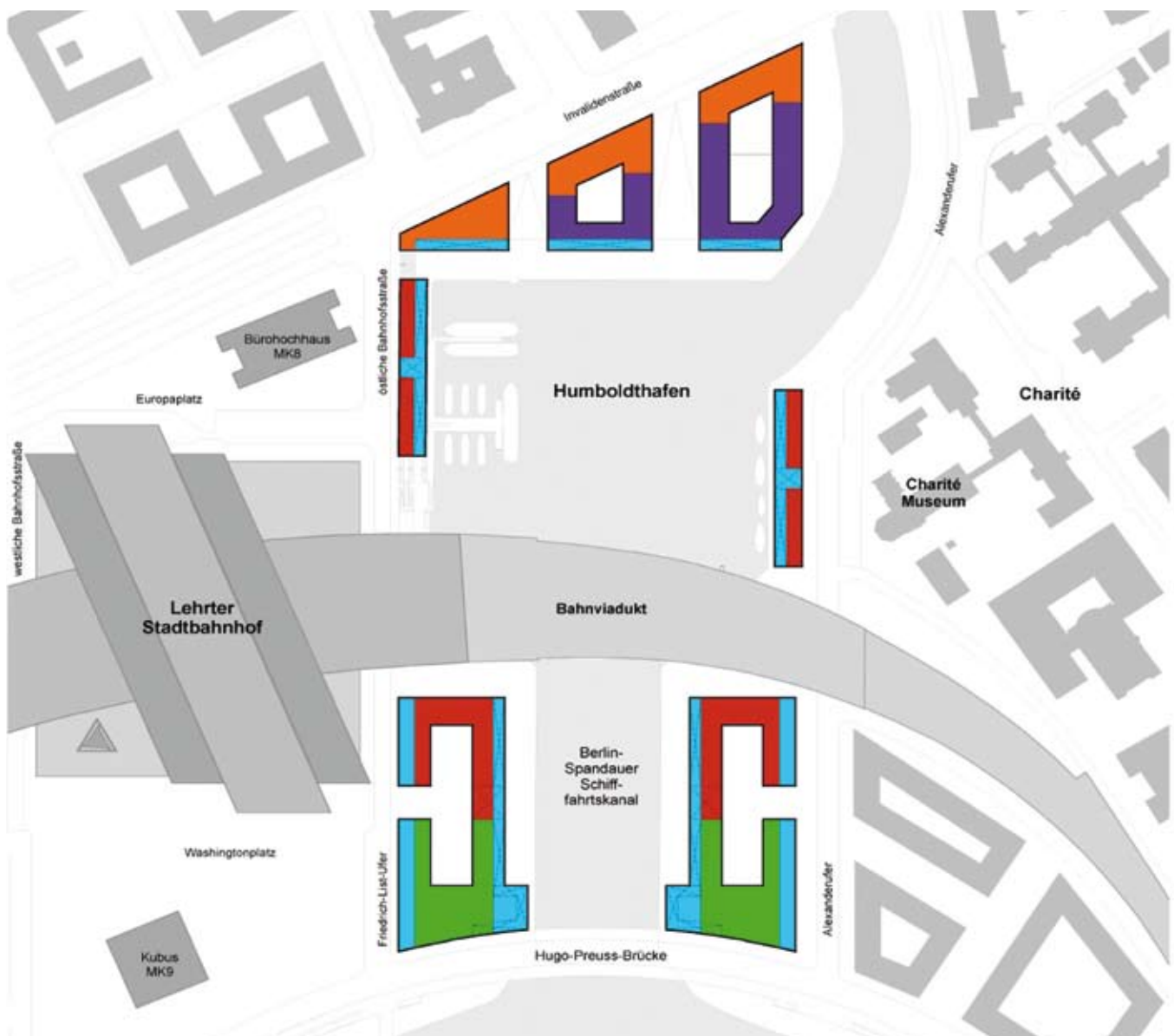


Ausgewählte Baufelder (I und II) mit vertiefenden Studien

Nutzungsstruktur und Nutzungsmix

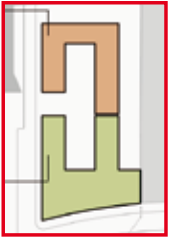
Die Etablierung einer städtischen Mischnutzung rund um das historische Hafenbecken ist Ziel des Konzeptes. Es sieht eine Mischung aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Handel vor. Die Integration von kulturellen Einrichtungen gibt

dem Nutzungskonzept einen unverwechselbaren Charakter. Der Wohnanteil soll mindestens 30% der Gesamtgeschossfläche betragen.



Nutzungsstruktur:

- | | |
|--|--|
| ■ Kultur | ■ Hotel |
| ■ Büro | ■ Wohnen |
| ■ Läden, Restaurants, Galerien | |



Baufeldstudie I

Skizzen und Ideen zur architektonischen Gestaltung

Büro: Winkens Architekten

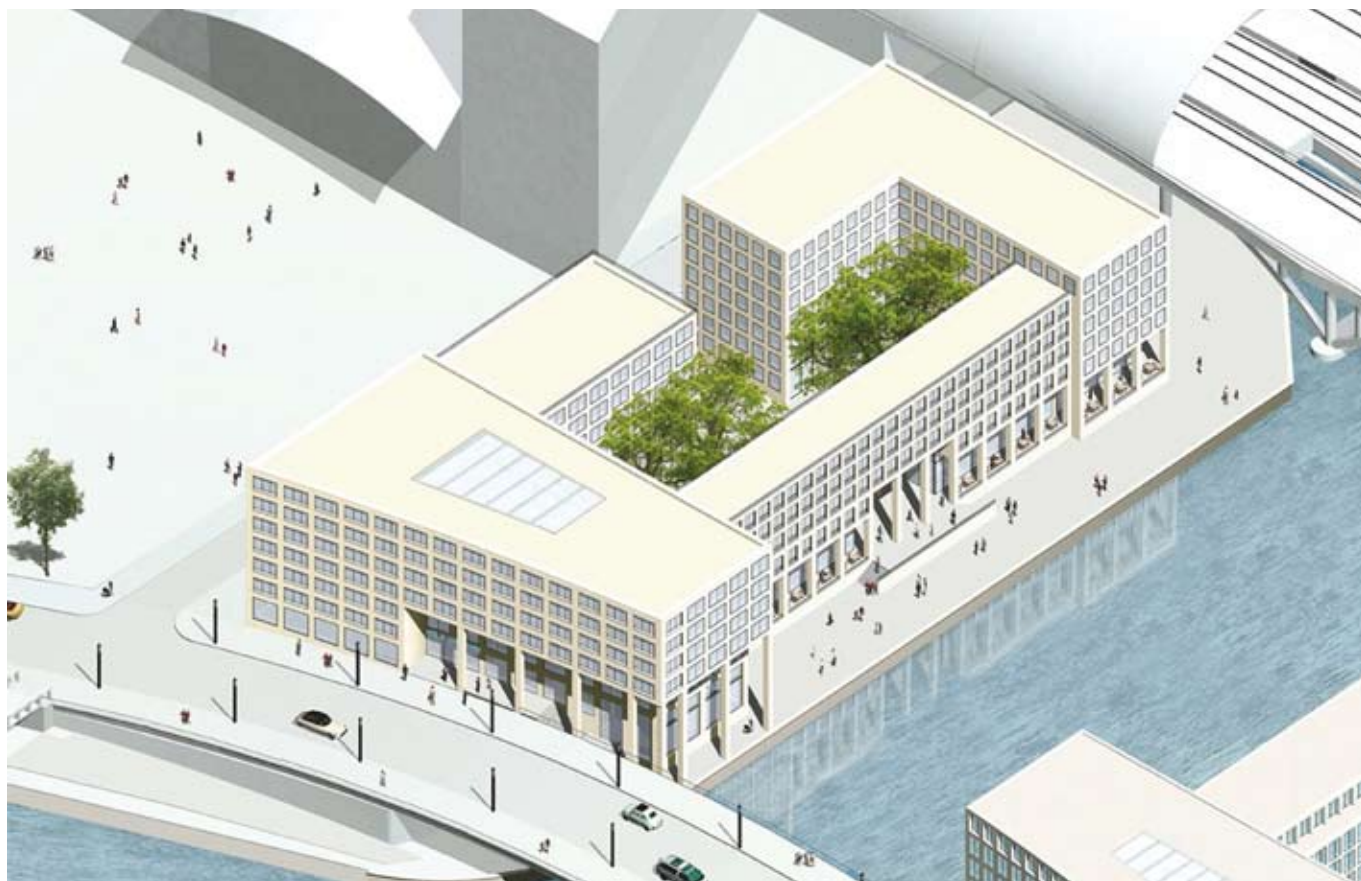
Hotelnutzung



Hotel, Südwestansicht

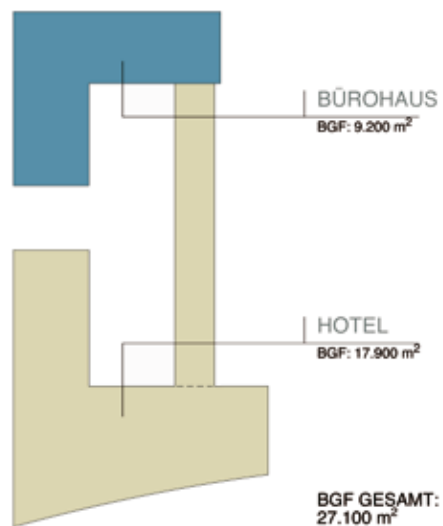
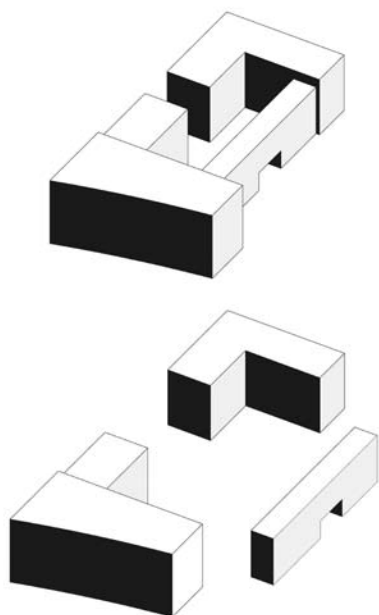
Hotel, Ostansicht

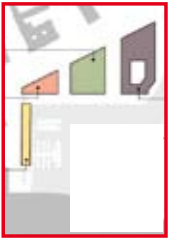




Mögliche Realisierungsschritte

Baufeld I





Baufeldstudie II

Skizzen und Ideen zur architektonischen Gestaltung

Büro: Léon Wohlhage Wernik Architekten GmbH
Gewerbe, Büro und Wohnen

Anstelle einer geschlossenen Bebauung am nördlichen Ufer des historischen Hafenbeckens wurde eine Abfolge von drei Baukörpern gewählt. Auf diese Weise öffnen sich Wege von der Invalidenstraße zum Hafenbecken und interessante Blickbeziehungen zu dem markanten Hochhaus am Hauptbahnhof oder zum Hamburger Bahnhof.

Zur Invalidenstraße wird der Straßenraum durch die Rückstufung des Baukörpers klar gefasst und die Verzahnung mit der umgebenden Bebauung und dem Hamburger Bahnhof optimiert. Eine umlaufende Kolonnade, die sich sowohl entlang des Hafenbeckens als auch entlang der Invalidenstraße

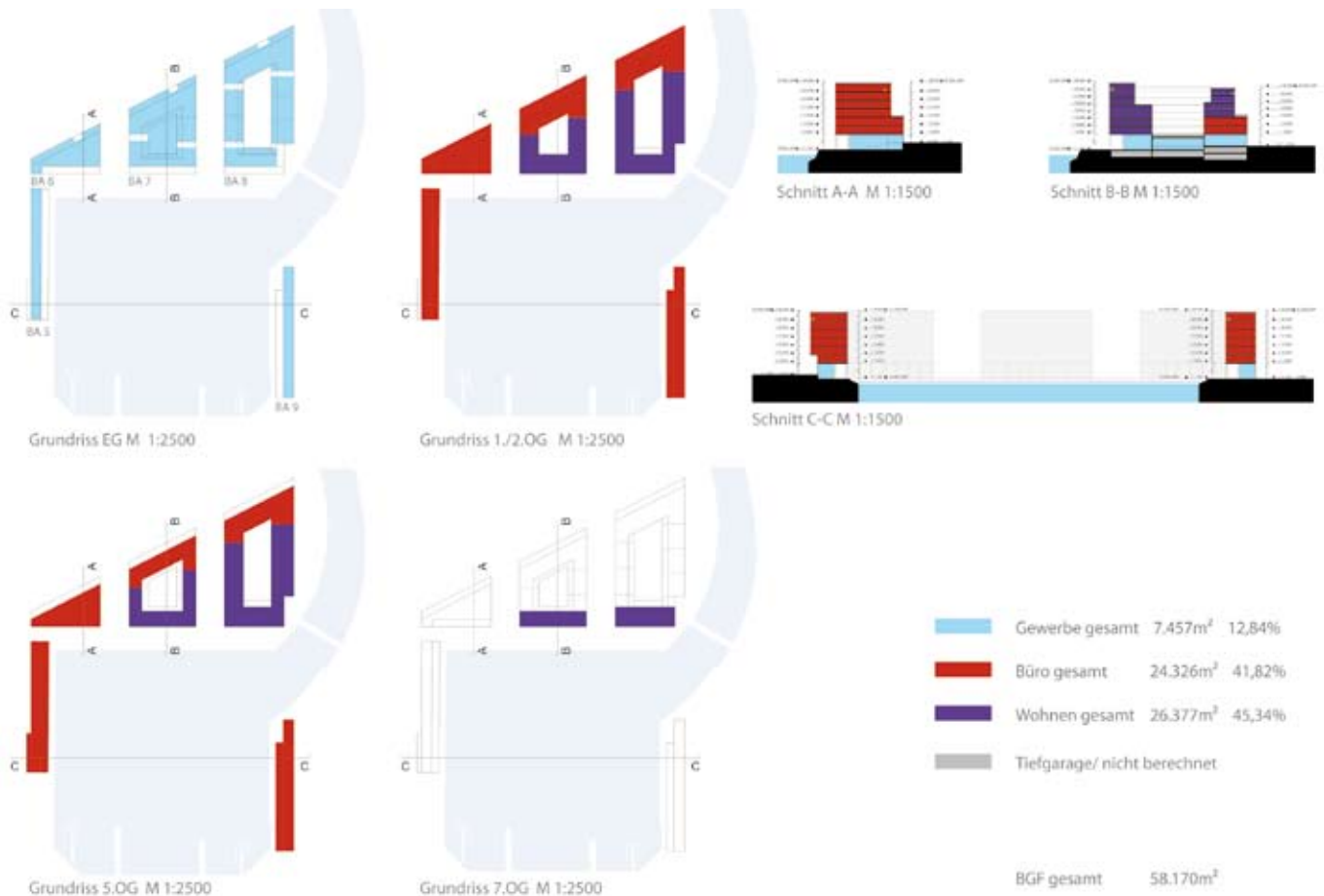
als ein durchgängiges Thema zeigt, fügt die einzelnen Baukörper zu einem harmonischen Ensemble zusammen.

Zwischen den Blöcken verbinden großzügige Straßenräume mit kaskadenartigen Grünanlagen den Hafen mit dem Hamburger Bahnhof. Eine Fußgängerbrücke über den Kanal bindet die Ostseite mit Charité und Spreebogen an die Gesamtanlage an. Die Verkürzung der Bebauung am Hauptbahnhof gestattet eine direkte Beziehung zum Wasser des Hafenbeckens und öffnet einen diagonalen Durchblick zum Kanal. Hier führt eine breite Treppe zur Wasserkante und nimmt damit Bezug auf die Freitreppen.



Nördlicher Abschluss des Humboldthafens zur Invalidenstraße





Blick nach Westen, von der Charité zum Humboldtthafen



Der Liegenschaftsfonds Berlin

Der Liegenschaftsfonds Berlin verkauft bebaute und unbebaute Grundstücke des Landes Berlin, die keiner öffentlichen Zweckbindung mehr unterliegen. Er ist umfassender Immobiliendienstleister der deutschen Hauptstadt. Private Interessenten und Projektentwickler können unter zahlreichen Wohn-, Gewerbe-, Industrie- sowie Sonderimmobilien wie Denkmälern oder Klinikgebäuden auswählen. Der Verkauf erfolgt transparent, insbesondere im Rahmen des bedingungsfreien Bieterverfahrens oder im förmlichen Vergabeverfahren.

Der Liegenschaftsfonds Berlin wird die Grundstücke des nördlichen Humboldthafens im förmlichen Vergabeverfahren am Markt anbieten.

Das Unternehmen wird nicht nur als Vermarkter, sondern auch als Gestalter des städtischen Lebensumfelds wahrgenommen. Dabei ist der direkte Kontakt zu Politik und Verwaltung hinsichtlich des Baurechts, des Denkmalschutzes und anderer Aspekte ein entscheidender Vorteil für die Investoren. Der Liegenschaftsfonds ist auch Verwalter und Vermieter seines Bestandes. Ausgewählte Objekte werden durch den Liegenschaftsfonds Berlin qualifiziert. Für diese Grundstücke wird die Vermarktungsqualität gemeinsam mit den zuständigen Stellen des Landes Berlin erhöht.

Eine Auswahl aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds Berlin finden Sie unter www.liegenschaftsfonds.de.



Humboldthafen - das Angebot

Die Vermarktung des Standortes bzw. der einzeln ausgewiesenen Baufelder erfolgt seit 2007 durch den Liegenschaftsfonds Berlin.

Das Grundstücksangebot:

- Gesamtfläche der angebotenen Baufelder: rund 22.300 m²
- Gesamtentwicklungspotential: über 118.000 m² BGF
- Insgesamt sieben Baufelder mit Entwicklungspotentialen zwischen 6.900 m² und 29.900 m² BGF sind ausgewiesen
- Alle Baufelder haben eine Wasserkante zum Humboldthafen bzw. zum Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal

- Es werden baureife, erschlossene Standorte zur Entwicklung angeboten
- Zu den einzelnen Baufeldern gibt es mit Ausnahme von Festlegungen für Wohnflächen Nutzungsempfehlungen, aber keine Nutzungsfestlegungen. Damit ist eine hohe Flexibilität bei der Entwicklung gegeben
- Mögliche Schwerpunktnutzungen sind: Hotel, Büro, Kultur, Wohnen, Handel/Gastronomie/sonstige Dienstleistungen (EG)

Das vorliegende Material dient der Vorabinformation potentieller Interessenten zum Projekt Humboldthafen. Weitere Informationen finden Sie unter www.liegenschaftsfonds.de.

Ansprechpartner ist Herr Andreas Mentzel
 T: +49 • (0) 30 • 22 33 - 66 97
 F: +49 • (0) 30 • 22 33 - 67 05
 E-Mail: andreas.mentzel@liegenschaftsfonds.de





LIEGENSCHAFTSFONDS
BERLIN

www.liegenschaftsfonds.de

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
Warschauer Straße 41/42
D-10243 Berlin
T: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 00
F: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97
E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de