

15. April 2008, 06:45 Uhr

VON ISABELL JÜRGENS

HEIDESTRASSE

So soll Berlins neues Zentrum aussehen

Wohnungen, Kunstcampus, Jobmaschine: Der Wettbewerb um die Nutzung des Areals am Hauptbahnhof ist entschieden. Junge Architekten und Landschaftsplaner werden ein Mammut-Projekt verwirklichen. Immerhin ist das Gelände doppelt so groß wie Daimler City und Sony-Center zusammen.

[zurück](#)

Bild 1 von 6

[weiter](#)

Foto: Vivico Real Estate

Die Wettbewerbssieger, die Planergemeinschaft KCAP/ASTOC und Studio Urban Catalyst, sehen die Anlage eines Stadthafens vor.

Manchmal verirren sich ein paar Kunstinteressierte auf das Areal hinter dem Museum für Gegenwart im Hamburger Bahnhof. Wenn sie Glück haben, treffen sie auf dem alten Bahngelände mit seinen heruntergekommenen Speditionshallen Kristian Jarmuschek. Dann fällt es ihnen vielleicht leichter, dem ehrgeizigen Vorhaben von Land, Bahn und Vivico eine Chance einzuräumen. Denn die drei größten Grundstückseigentümer entlang der Heidestraße wollen aus der 40 Hektar großen Ödnis, die sich hinter dem Hamburger Bahnhof zwischen Invalidenstraße, Perleberger Brücke, Fernbahntrasse und Spandauer Schifffahrtskanal erstreckt, ab 2010 ein neues Stadtquartier emporwachsen lassen. Das neue Viertel soll nach Möglichkeit so sein, wie der erste Pionier am Platz, der 35-jährige Galerist Jarmuschek: Jung, kreativ und vor allem sehr urban.

Gestern hat Senatsbaudirektorin Regula Lüscher den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs für das geplante Stadtquartier an der Heidestraße präsentiert. Das Preisgericht unter dem Vorsitz des Züricher Professors Carl Fingerhuth kürte die Arbeitsgemeinschaft aus den Architekturbüros KCAP/ASTOC (Rotterdam/Köln/Zürich) mit den Landschaftsplanern Studio Urban Catalyst (Berlin) zum Sieger. Der prämierte Masterplan für das Areal, das mit einer Fläche von 40 Fußballfeldern doppelt so groß wie Daimler City und Sony-Center zusammen ist, soll danach zu einem großstädtischen Quartier mit Kunstcampus, Marina, Restaurants, Wohnungen und Büros entwickelt werden.

Junge Planer setzen sich gegen renommierte Mitbewerber durch

Die junge Planergemeinschaft, die sich gegen so renommierte Mitbewerber wie die Büros von Albert Speer, Hilmar & Sattler/Albrecht, Rudolf Scheuvsen und Kai Stege durchsetzte, überzeugte das Gremium, weil es sich am Besten in die umgebenden Stadtviertel einfüge. „Wir planen hier nicht auf einer Bohrinself, sondern in einer fantastischen innerstädtischen Lage direkt an einem der wichtigsten europäischen Knotenpunkte, dem Berliner Hauptbahnhof“, schwärmt Preisrichter Fingerhuth vom Potenzial des Entwicklungsgebietes. Deshalb gehe es nicht darum, wie viele Bäume gepflanzt würden oder wie einzelne Häuser aussehen sollten. „Wir brauchen eine Haltung für dieses Gebiet, eine Vision.“

Die „Vision“ der Wettbewerbssieger sieht relativ viel öffentlichen Raum vor. So wird ein 25 bis 30 Meter breiter Uferstreifen von jeder Bebauung freigehalten und als öffentliche Promenade konzipiert. Auch die Anlage eines 40 mal 90 Meter großen Hafenbeckens ist vorgesehen. Die daran angrenzende Bebauung mit rund 1200 Wohnungen orientiert sich an der Berliner Traufhöhe von 22 Metern. Zwei Büroquartiere am Nordhafen sowie unmittelbar am Hamburger Bahnhof sollen mit einer deutlich höheren Bebauung Akzente setzen.

Insgesamt werden drei neu zu bauende Brücken für eine bessere Anbindung des Quartiers sorgen. Zwei der Brücken sollen über den Kanal gebaut, eine weitere auf Höhe des Poststadions über die Fernbahntrasse werden. Entlang der Bahnleiße ist zudem Raum für

Gewerbe vorgesehen, das zugleich die Wohnbebauung vor dem Lärm durch den Zugverkehr schützen soll.

Erste Kräne sollen sich ab 2011 drehen

Den Löwenanteil der Kosten für den Wettbewerb hat als größte Eigentümerin mit rund 20 Hektar die ehemalige Bahn-Tochter Vivico, die im vergangenen Jahr von der österreichischen Gruppe CA Immo übernommen wurde, getragen. Auf die Bahn entfallen zehn Hektar, auf Berlin sechs, die übrigen vier Hektar verteilen sich auf mehrere private Besitzer.

Während Galerist Jarmuschek bereits ab dem 2. Mai in einer umgebauten Speditionshalle zusammen mit anderen Partnern die erste Adresse in Berlin für Kunstkäufer aus aller Welt werden will, sind die Pläne der drei Großgrundbesitzer eher langfristiger Natur. „Wir reden hier über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren“, so Vivico-Chef Bernhard Hansen. Die ersten Baukräne würden sich voraussichtlich 2010, vielleicht auch erst 2011 an der Heidestraße drehen – wenn sich denn Bauherren dafür finden.

Mit dem neuen Masterplan, der die Grundlage für die weiteren Planungen auf den Baufeldern sein soll, „werden nun weltweit Investoren animiert, nach Berlin zu kommen“, sagt Jens-Uwe Fischer, Leiter Sanierungsmanagement der Deutsche Bahn AG. Schließlich biete sich hier die einmalige Chance, mitten in Berlin zu investieren: „Wir sind gespannt, wer kommt.“

Internationales Kapital wird auch nötig sein, um das milliardenschwere Großprojekt Wirklichkeit werden zu lassen. Immerhin ist eine Bruttogeschosfläche von 440.000 bis 610.000 Quadratmetern vorgesehen (Sony-Center und Daimler City kommen zusammen auf 300.000 Quadratmeter) und neben den vielen Wohnungen sollen auch noch 10.000 bis 14.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Grundstückseigentümer wollen diesen Brocken nicht alleine stemmen. Selbst die Projektentwickler von der Vivico haben bereits angekündigt, nur die Hälfte ihrer 20 Hektar selbst zu bebauen, so Vivico-Chef Hansen.

Speditionshallen zu trendigen Galerien

Relativ zügig wird die weitere Entwicklung nahe dem Hamburger Bahnhof erfolgen. Die Planungen für den sechs Hektar umfassenden Kunst-Campus sind schon weit fortgeschritten. Der Umbau der alten Speditions- zu trendigen Galeriehallen ist so gut wie abgeschlossen.

Wann jedoch die „Vision“ für die verblieben 34 Hektar Realität wird, hängt vor allem davon ab, welche Chancen potenzielle Geldgeber dem Projekt einräumen. Und weil „Stadtquartier Heidestraße“ schon in Berlin kein Name ist, mit dem sich werben lässt, sind nun drei Kreativ-Büros damit beauftragt, dem Vorhaben eine klangvollere Adresse zu verschaffen. Bis zum Sommer sollen ihre Vorschläge vorliegen.

„Wir wollen die Berliner in den Planungsprozess mit einbeziehen“, verspricht indes Regula Lüscher. Schließlich gehe es jetzt darum, den Masterplan mit seinen vielen Teilbereichen im Detail abzustimmen.

Hauptbahnhof als Motor

Auf den im Mai 2006 eröffneten Berliner Hauptbahnhof als Motor für die gesamte Entwicklung an der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Moabit, Tiergarten und Mitte hoffen Vivico, Bahn AG und Berlin auch bei ihren anderen Projekten im Umfeld. So plant die Vivico direkt neben dem Hauptbahnhof das „Lehrter Stadtquartier“. Dieses Bauvorhaben umfasst fünf Gebäude, in denen Hotels der Kategorien zwei bis fünf Sterne, sowie ein angegliedertes Konferenzzentrum mit einer Kapazität von 1500 bis 5000 Teilnehmern entstehen soll. Der Bauantrag für das Projekt soll noch in diesem Jahr gestellt werden.

Auch das Bürogebäude „Cube“ am Washingtonplatz wird von der Vivico gebaut und ist Teil des Lehrter Stadtquartiers. In den gläsernen Kubus vis-à-vis vom Bundeskanzleramt soll Bahnchef Hartmut Mehdorn einziehen, wenn sein Mietvertrag für den Bahntower am Potsdamer Platz 2009 ausläuft. Das Bauvolumen für das gesamte Lehrter Stadtquartier beträgt nach Auskunft der Vivico 500 Millionen Euro.

Auch die Deutsche Bahn selbst, mit 18000 Mitarbeitern Berlins größter Arbeitgeber, will noch weiter als Bauherr im Umfeld ihres 1,2 Milliarden Euro teuren Glaspalastes agieren. Auf einem Grundstück der Bahn am Europaplatz soll ein 100 Meter hohes Bürohaus entstehen. Einen Bautermin gibt es dafür allerdings noch nicht. Nach Auskunft von Jens-Uwe Fischer von der Deutschen Bahn liege dies an den Planungen für den Weiterbau der S 21. Das Gebäude wird zum Teil auf dem Tunnel der S-Bahn-Strecke liegen.

Neue Hotels direkt am Hauptbahnhof

Das Land Berlin ist über seinen Liegenschaftsfonds ebenfalls mit einem weiteren Projekt am Hauptbahnhof vertreten. Rund um das Becken des Humboldthafens sollen auf 23.000 Quadratmetern Hotels, Büros und Restaurants sowie im nördlichen Bereich Wohnungen entstehen. Das erste Grundstück hat der Liegenschaftsfonds, der die landeseigenen Grundstücke für die Stadt entwickelt, bereits verkauft, Anfang Mai wird der Vertrag beurkundet.

Als weiterer Akteur am Hauptbahnhof hat sich Heinz Meermann, Chef der Meermann-Chamartin-Gruppe, ein 5160 Quadratmeter großes Areal zwischen Bahndamm und Invalidenstraße gesichert. Meermann plant dort einen 38.000 Quadratmeter großen Gebäudekomplex. Darin soll ein 400-Betten-Hotel (vier Sterne) mit Konferenzzentrum, Shops, Bistros und Restaurants Platz finden. Die Investitionssumme liegt nach Aussage des Investors im dreistelligen Millionenbereich. Geplanter Baustart ist 2009, Eröffnung soll 2011 sein.

Interessierte können sich den Siegerentwurf sowie die übrigen unterlegenen Beiträge bis zum 29. April jeweils von 11 bis 19 Uhr im Vivico-Pavillon am Hauptbahnhof, Ausgang Washingtonplatz, anschauen.

Zudem werden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs am Dienstag, dem 22. April, um 19 Uhr im Tape Club an der Heidestraße 14 präsentiert. Neben den Preisträgern werden dann auch Vertreter des Senats, der Bahn, der Vivico und des Bezirks Rede und Antwort stehen.