

QC.1.9 – Quartierscharakteristik Berlin Europacity

Basisinformationen

Größe	Gesamtbruttogrundfläche von ca. 610.000 m ² : Büros (58 %), Wohnen (34 %), Einzelhandel/Gastronomie (5 %) und Kultur (3 %) 1.9.2: 19, 61 ha 1.9.4: 4
Wohneinheiten	3.000 WE 1.9.1: 3
Einwohner:innen	Planung: 6.000 EW, 10.000 Beschäftigte 1.9.1: 2
Arbeitsplätze	16.500 Arbeitsplätze 1.9.4: 4
Lage im Stadtgebiet	Nördlich des Hbf., Berlin Mitte 1.9.1: 2
Vornutzung	Bis zum 2. WK: einer der größten Eisenbahnstandorte und Güter-Umschlagsplätze Berlins, nach dem 2.WK: Zerstörung und Nutzung durch Gewerbe, 1983: westlich der Heidestraße wichtiger Containerbahnhof neu errichtet 1.9.1: 6, 2003 Aufgabe des Containerbahnhofs und der Eröffnung des B-96-Tunnels 1.9.2: 9
Eigentümer:innen Fläche	Haupteigentümer (31ha): DB AG und Vivico Real Estate, restliche Flächen von Bund, Liegenschaftsfonds Berlin und Einzeleigentümern, Straßen: Land Berlin 1.9.2: 9
Nutzungsstruktur	Wohnen, Arbeiten, Gewerbe 1.9.1: 2
Zielgruppe	

Planung

Planungszeitraum	Juli 2006: 1. Standortkonferenz Heidestraße 1.9.2: 9
Bauzeitraum	2013- 1.9.3
Leitbild	klimagerechte Stadt der Zukunft – konzipiert als kompakte und durchgrünte Stadt 1.9.2: 16, Stadtquartier »der kurzen Wege« 1.9.2: 16
Bauherr:in/-träger:in	Viele verschiedene Bauherren/Investoren 1.9.1: 4
Masterplan	Planungsbüro ASTOC, Köln (Städtebau), Studio Urban Catalyst, Berlin (Freiraumplanung), und ARGUS, Hamburg (Verkehrsplanung), auf Basis eines preisgekrönten Wettbewerbsentwurfs im Jahr 2008 1.9.2: 11, 2008: Kölner Büro ASTOC den 1. Preis für seinen städtebaulichen Entwurf 1.9.5: 7
Leitlinien	Ziel, das neue Quartier... ... mit berlintypischer Nutzungsstruktur zu entwickeln ... in die Stadt einzubinden ... mit einem integrativen Verkehrsnetz auszubauen ... nachhaltig und umweltgerecht zu entwickeln ... mit stadtstrukturellen und freiräumlichen Qualitäten und Identitäten zu entwickeln 1.9.2: 14-17
Planungsprozess	Juli 2006: 1. Standortkonferenz Heidestraße, Auftakt zu einem über zweijährigen Planungs- und Abstimmungsprozess zum mit

	<p>Flächeneigentümern abgestimmten Masterplanentwurf ^{1.9.2: 9,} Grundlage für Europacity ist ein Masterplan von 2009 vom Berliner Senat ^{1.9.1: 2,} 2006: drei Workshops mit allen relevanten Akteuren zur Entwicklung der Rahmenbedingungen ^{1.9.3} Ende Dezember/Anfang 2008: städtebaulicher Realisierungswettbewerb: Fünf Arbeitsgemeinschaften erarbeiteten in einem diskursiven Verfahren unterschiedliche Entwurfskonzepte, ein Sieger wurde gekürt ^{1.9.2: 33; 1.9.3,} 2008: 2. Standortkonferenz „Vorstellung Wettberber und Teilnehmer“, 3. Standortkonferenz „Präsentation des Wettbewerbsergebnisses“, 4. Standortkonferenz „Vorstellung des Masterplans“ ^{1.9.3,} Ende November 2008: abgestimmte Entwurf des Masterplans ^{1.9.2: 31,} 05.05.2009: Beschluss zum Masterplan durch Senat ^{1.9.3,} 2009: Aufstellung der B-Pläne 1-62 und 1-63 ^{1.9.3,} 2010: Öffentliche Auslegung FNP-Änderungsverfahren, 5. Standortkonferenz „Aktuelle Planungen für eine nachhaltige Entwicklung“, Festsetzung B-Plan II-201c ^{1.9.3,} 2011: Preisgerichtsentscheidung nichtoffener Ideen- und Realisierungswettbewerb "Freiräume Europacity / Heidestraße und Nordhafen", 6. Standortkonferenz „Ideen- und Realisierungswettbewerb zum öffentlichen Raum“, Schließung des Rahmenvertrages, Juryentscheidung für Büro- und Galeriegebäude am Schifffahrtskanal, Bauherr Ernst Basler+Partner; Arch. Miller Maranta AG Zürich ^{1.9.3,} 2012: Öffentliche Auslegung B-Plan 1-63, Juryentscheidung Städtebaulicher Planungswettbewerb »EUROPACITY« Berlin, Stadthafenquartier Süd; 2 mal 1. Preis (André Portiers sowie Baumschlager / Hutter ^{1.9.3,} 2013: verschiedene Juryentscheidungen für Büro-, Wohngebäude und Quartiere, Festsetzung B-Plan 1.63, Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener B-Plans 1-92VE Stadthafenquartier Süd und 1-93VE Groth Gruppe, 6. September Baubeginn Heidestraße ^{1.9.3,} 2014: verschiedene Jurysitzungen- und Entscheidungen, Öffentliche Auslegung vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE, Behördenbeteiligung B-Plan 1-62b ^{1.9.3,} 2015: öffentliche Auslegung B-Plan 1-62b und II-201db, Parlamentsbeschlüsse vorhabenbezogener B-Plan 1-93VE, B-Pläne II-201db, 1-62b, Juryentscheidungen ^{1.9.3}</p>
Finanzierung	
Stakeholder	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin, Bezirk Mitte, Flächeneigentümer DB AG und Vivico, Planungsbüro ASTOC, Köln (Städtebau), Studio Urban Catalyst, Berlin (Freiraumplanung), und ARGUS, Hamburg (Verkehrsplanung) ^{1.9.2: 11,} Baukollegium, in dem Experten über Projekte von besonderer städtebaulicher Bedeutung beraten ^{1.9.4: 7}</p>
Maße	<p>Gesamtgeschossfläche ca. 750.000 m² Gewerbeflächenanteil ca. 450.000 m² Wohnflächenanteil ca. 300.000 m² ^{1.9.1: 3,} GFZ: 2,4; 2,5; 2,8; 3,3; 3,8; 5,5 ^{1.9.1: 3}</p>
Architekten:innen	<p>Viele verschiedene Architekten ^{1.9.1: 4,} Landschaftsarchitekturbüro Relais ^{1.9.5: 8}</p>
Besonderheiten	<p>Grundstücke im Besitz der CA Immo und der DB Immobilien ^{1.9.5: 8}</p>

Städtebau und Gestaltung

Bebauungsstruktur	Blöcke: dichte Bürogebäude im Westen und Wohnquartiere im Osten in Richtung Kanal 1.9.5: 8
Raumformende Elemente	Integration von alten Bestandsgebäuden 1.9.5: 8
Form/ Struktur	Sechs Teilbereiche: 1 »Am Hauptbahnhof«, 2 »Am Kunst-Campus«, 3 »Boulevard Süd-West«, 4 »Am Stadthafen«, 5 »Boulevard West«, 6 »Am Nordhafen« 1.9.2: 26f., „größtstädtische Dichte“ 1.9.5: 7
Gebäudehöhe	Im Norden und Süden Hochhäuser, in der Mitte klassische Berliner Traufhöhe 1.9.5: 7, Bürohochhäuser entlang der Bahntrasse als Lärmschutz 1.9.5: 7
Gebäudeform	
Gebäudegestaltung	
Architektonische Merkmale	
Wohnungstypologie	Jede 4. Wohnung öffentlich gefördert: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 1.9.1: 2
Bauausführung	

Stadträume und Erschließung

Wohnumfeld	Private und halböffentliche Höfe 1.9.2: 22
Freiraumgestaltung	Promenade mit Aufenthalts- und Grünqualitäten, öffentliche Grünflächen und Plätze 1.9.2: 22
Erschließungsnetz	Hauptverkehrsstraße, Sammelstraßen, Wohnwege 1.9.2: 20, Heidestraße als Boulevard 1.9.5: 8

Wohnraum

Grundriss	
Wohnungsgrößen	
Küche	
Balkon	
Sonstiges	

Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	
ÖPNV	
Nahversorgung	
Technische Infrastruktur	

Einordnung

Gründe für die Errichtung des neuen Stadtquartiers	
Image	
Integration in Gesamtstadt	
Heutiger Zustand	

Bewohner:innenstruktur

Altersstruktur	
Einkommensstruktur	

Quellen

1.9.1: SENSW. II A (= *SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN. REFERAT II A - INNERE STADT UND HAUPTSTADTANGELEGENHEITEN*) (2017): Europacity. Urbanes Quartier am Hauptbahnhof.

1.9.2: SENSTADT. KOMMUNIKATION (= *SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG – KOMMUNIKATION*) (Hrsg.). (2009): Masterplan Berlin Heidestraße. Das strategische, nachhaltige Entwicklungskonzept für ein zentrales neues Stadtquartier.

1.9.3: SENSW (= *SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN*) (o.J.): Europacity Chronologie. www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/de/chronologie.shtml (02.11.2021).

1.9.4: CA IMMO DEUTSCHLAND GMBH; QUARTIER HEIDESTRAßE GMBH; KAURI CAB DEVELOPMENT BERLIN GMBH; OVG REAL ESTATE GMBH; BUWOG BAUTRÄGER GMBH (Hrsg.) (2017): Europacity. Das Magazin 1.

1.9.5: MEYER, U. (2022): Karotte und Hängematte. In: ADLER REAL ESTATE AG; CA IMMO DEUTSCHLAND GMBH; DKB CAMPUS GMBH; DWI GRUNDBESITZ GMBH; QUARTIER HEIDESTRAßE GMBH; SAP SE (Hrsg.): Europacity. Das Magazin 10.