

# WWW.TAGESSPIEGEL.DE



URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/;art270,1924576>

## Zugkräftige Umgebung

**Der riesige Erfolg des Hauptbahnhofs gibt dem gesamten Umfeld einen kräftigen Schub. Für Immobilien-Entwickler ist die Gegend Berlins neue Boomtown**

Ralf Schönball

3.1.2007 0:00 Uhr

Als die Bahn ihre Pläne für den Berliner Hauptbahnhof vorstellte, höhnten die Kritiker: Da entstehe ein Glaspalast mitten in einer städtebaulichen Brache, aus der Reisende nach ihrer Ankunft in Berlin überstürzt die Flucht antreten würden. An den Spott erinnert sich der Konzernbevollmächtigte der Bahn für Berlin gerne. Denn Ingulf Leuschel kann heute mit sonorer Stimme und breiter Brust die Zahlen zitieren, die alle Kritik verstummen lassen: Täglich nutzen 300 000 Menschen den Hauptbahnhof. Das Interesse an dem Gebäude ist so groß, dass sogar Führungen angeboten werden: 15 täglich. Die Menschen meiden den Bahnhof nicht, er zieht sie an wie ein Museum.

Der Erfolg überraschte sogar die Bahn. Denn ganz unbegründet waren die Unkenrufe nicht: Der Bahnhof liegt in einem unwirtlichem Gebiet. Dies gilt jedenfalls für den Norden des Neubaus. Eine vierspurige Straße führt von dort an Gewerbegebieten vorbei in den schlecht beleumundeten Stadtteil Wedding. Es gibt keine Läden und kaum Lokale. Nur die Kunstsammlung am Hamburger Bahnhof zieht Besucher an.

Doch das alles ändert der Hauptbahnhof: Er bringt Betriebe und Betriebsamkeit sowie Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Bahnhof genügt sich selbst und er strahlt außerdem aus. Das ist gut so: Denn rund um den Glaspalast sollen schon 2007 Neubauten entstehen, die mit dem Solitär zusammen ein pulsierendes neues Quartier bilden sollen.

Dafür werden Investitionen der Bahntochter Vivico und Grundstücksverkäufe des Berliner Liegenschaftsfonds sorgen. Die Vivico will mit einem Hochhaus 160 Meter in den Himmel über Berlin und mit weiteren Flächen von zusammen 80 000 Quadratmetern Betreiber von Hotels und Büromieter locken. Der Liegenschaftsfonds ordnet neun Baufelder mit einer Nutzfläche von über 100 000 Quadratmetern rund um den Humboldthafen an. Und dieses Vorhaben zählt zu den größten und vielleicht schönsten Bauprojekten der Hauptstadt in den kommenden zehn Jahren.

Noch sind die Planungen nicht abgeschlossen. Holger Lippmann, Chef des Liegenschaftsfonds, will die Wassergrundstücke bis zur Baureife entwickeln. Dann soll der Investor den Zuschlag erhalten, der in einem Bieterverfahren den höchsten Preis bezahlt. Den Startschuss für den Wettbewerb wird es im sonnigen Süden Frankreichs geben, in Cannes. Im Frühjahr findet dort die internationale Immobilienmesse Mipim statt, wo sich die ganze Branche tummelt. Vom Verkauf der Grundstücke, die dem Land Berlin gehören, erwartet Lippmann „eine höhere zweistellige Millioneneinnahme“. Bis zur Fertigstellung der letzten Neubauten rund um den Humboldthafen werden 350 Millionen Euro in das Gebiet fließen, schätzt er.

Die schöne Wasserlage am Humboldthafen regt die Fantasie der Branchenprofis mächtig an. „Dieser Standort wird kaum zu schlagen sein, weil er in drei Hinsichten

erstklassig ist“, sagt Makler Gottfried Kupsch. Erstens lägen die Grundstücke im Herzen von Berlin-Mitte. Zweitens sei das Regierungszentrum von dort aus zu Fuß erreichbar. „Und drittens liegen die Gebäude auch noch direkt am Wasser“, sagt er. Kupschs Prognose: „Dort werden die höchsten Mieten in der Stadt erzielt werden.“ Zu den besten Lagen zählt heute der Leipziger Platz, wo Büros 20 Euro je Quadratmeter und Monat kosten. Nebenkosten kommen noch hinzu. „So viel werden Mieter weder am Hauptbahnhof noch am Humboldthafen zahlen“, widerspricht aber Sven Stricker von Atisreal. Der Chef des umsatzstärksten Immobilienvermittlers rechnet dort mit Preisen, die etwa 20 Prozent unter den Berliner Spitzenmieten liegen.

Anders als der Liegenschaftsfonds verkauft die Vivico ihre Grundstücke nicht, sondern baut selbst. Wie bei der Konkurrenz will auch die Bahntochter das Projekt schon im kommenden Jahr anschieben und den Grundstein auf zwei, gegebenenfalls drei Baufeldern legen. Man gibt sich aber keinen Illusionen hin: „Die Mietpreise für Büroflächen sind gegenwärtig nicht hoch genug, um Neubauten finanzieren zu können“, stellte Vivico-Manager Carsten Kluge bei einer Präsentation des Quartiers vor Kaufleuten der Industrie- und Handelskammer nüchtern fest.

Dass die Vivico dennoch mit dem Bauen beginnt, liegt nicht an deren Risikobereitschaft, sondern an „ernsthaften Gesprächen“ mit zwei Hotelbetreibern. Der eine will auf den Grundstücken südwestlich des Bahnhofes ein Haus der „Zwei- bis Drei-Sterne-Kategorie“ betreiben, der andere eines der „Vier-Sterne-Plus“ Kategorie. Zwar ist das Bettenangebot in Berlin schon heute groß. Weil die Stadt aber von Jahr zu Jahr mehr Besucher anlockt, sehen Hoteliers immer noch gute Chancen für neue Häuser. Die Verhandlungen dürften dennoch schwierig werden: Die Pachten sind wegen des scharfen Wettbewerbs in Berlin deutlich geringer als in Paris oder Rom. Auch die Bettenauslastung hinkt im internationalen Vergleich hinterher.

Da die Bauherren mit mäßigen Mieten rechnen, müssen sie auch scharf auf die Baukosten achten. Das wirkte sich auch auf den architektonischen Wettbewerb für die Grundstücke der Vivico aus: Der kühne Entwurf des Büros 3XNielsen aus Kopenhagen bekam nur einen „Sonderpreis“. Die vielen Glasflächen außen, die großzügigen Galerien und Lichthöfe innen würden Passanten und Angestellte zwar begeistern. Das Urteil der meisten Nutzer dürfte aber klar sein: „zu teuer“. Die Erklärung ist einfach: Das viele Glas muss oft gereinigt werden und das verursacht hohe Nebenkosten. Auch die lichten Innenräume sind teuer: Am wirtschaftlichsten ist ein Gebäude, dessen Etagen durch zentrale Korridore erschlossen werden, von denen links und rechts Räume abgehen, deren kleinste Einheit genau 1,35 Meter in der Breite misst.

Einheiten mit diesem Maß können beliebig miteinander kombiniert werden: ein einzelnes reicht als Teeküche, zwei oder drei bilden zusammen ein Einzelbüro, doppelt so viele bieten genug Platz für das Chefbüro oder für ein Gruppenzimmer. So lässt sich eine passgenaue Fläche für fast jeden Mieter zusammenstellen, ohne dass größere Mengen teuer gebaute, aber nicht nutzbare Restflächen übrig bleiben. Diesem Diktat der Wirtschaftlichkeit beugte sich das Büro „Auer, Weber und Assoziierte“ aus München am stärksten: Die wirtschaftliche Raumaufteilung im Inneren lässt sich schon an den schmalen Fensterschlitzern des Entwurfes erkennen, der berlintypisch als steinerne Lochfassade geplant ist.