



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Fact-Sheet

Quartier 110
Friedrichstraße · Berlin Mitte

Objekt:

Quartier 110
Friedrichstraße · Berlin Mitte

Adressen:

Friedrichstraße 180 – 183
Mohrenstraße 58 – 61
Taubenstraße 11
D - 10117 Berlin

Lage:

Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum Berlin Mitte in 1A-Lage zwischen der Leipziger Straße und dem Boulevard Unter den Linden. Der Gendarmenmarkt ist in unmittelbarer Nähe. Das Regierungsviertel mit Reichstag, Bundesaußenministerium und Bundespresseamt sowie zahlreiche Botschaften sind fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

Es gibt eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch S- und U-Bahn, Buslinien sowie Regionalbahn. Das Quartier 110 Friedrichstraße · Berlin Mitte ist mit zwei U-Bahnlinien (U 2 und U 6, U-Bahnhof Stadtmitte), Mohrenstraße (U 2), Französische Straße (U 6), vom S-Bahnhof Friedrichstraße mit den Linien S 1, S 2, S 3, S 5, S 7, S 9, S 25, S 75 zu erreichen. Die Flughäfen Tegel und Tempelhof sind mit der U 6 und mit der S 25, S 4, S 45, S 46 verbunden. Außerdem ist der Flughafen Tegel mit dem Flughafenzubringer Linie TXL nonstop ab U-Bahnhof Stadtmitte zu erreichen sowie die DB-Fernbahnhöfe Zoologischer Garten und Ostbahnhof mit der S 3, S 5, S 7, S 9, S 75 und der Flughafen Schönefeld mit der S9 und S 45.



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Vermietung durch:

Zürich Versicherungsgesellschaft
Investment Office Real Estate
D - 10117 Berlin
Telefon 0041 1 628 7332

Zürich Gruppe Deutschland
Kaufmännisches Immobilienmanagement
Telefon 0228 268 38 67

Mietpreise:

Auf Anfrage

Verfügbarkeit:

Nach umfassender Entkernung und Rekonstruktion werden sowohl Einzelhandel- und Büroflächen als auch Wohnungen zeitgemäßen Standards entstehen.

„Quartier 110“ in der Friedrichstraße

Die Quartiere 205, 206 und 207 haben durch ihre straßenzugängliche Struktur ein unvergleichlich einladendes Flair.

Mit der Wiederbelebung des »Quartier 110 · Friedrichstraße · Berlin Mitte« hat das Karree-Ensemble einen neuen Anziehungspunkt und erfährt eine zeitgemäße Aufwertung zum erweiterten Einkaufs- und städtebaulichen Kulturzentrum

Die neue Adresse mit der eingängigen Quartiernummer 110 soll als Bereicherung zu den Bürogebäuden und den Shopping-Centern der Friedrichstraße in 1A-Citylage gesehen werden.

Grundstücksgröße:

Insgesamt 7.885 m²



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Bebauung:

Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz. Die monumentale Natursteinfassade wird teilweise durch eine neue hochwertige Vorhangfassade in den Hofbereichen ergänzt.

Der Charme der alten Hofstruktur des Gebäudekomplexes soll auch hier wieder hergestellt werden. Die fünf Höfe sind zum Teil durchgängig. Alle Gebäude werden mit moderner Technik und zeitgemäßem Standard ausgestattet.

Das Bauvorhaben umfasst unterschiedliche Baufelder. Erhalten und saniert werden die Teile des ehemaligen DIA-Gebäudes an der Friedrich-/ Tauben- und Mohrenstraße, die in der Denkmalliste des Landes Berlin als Einzeldenkmal eingetragen sind. Außerdem ist vorgesehen, die historische Hofstruktur des älteren ehemaligen Gebäudes der Allianz an der Mohrenstraße in den drei westlichen Höfen zu erhalten und in den östlichen zwei Höfen weiterzuführen.

Durch den Abbruch eines Hoftraktes der rückwärtigen Gebäudehälfte der Mohrenstraße 58 bis 60 sowie den Anschluss eines Neubaus innerhalb des Hofgeflechts entsteht eine Folge von fünf Höfen.

Die ersten drei Höfe sind öffentlich von der Friedrichstraße und von der Mohrenstraße her begehbar. Der vierte Hof ist ein geschlossener Bürohof, am fünften Hof liegen Büros und Wohnungen.

In der Mohrenstraße 61 entstehen vier attraktive Stadtwohnungen im 1., 2., 3. und 4., 5. Obergeschoss.

Im Dachgeschoss (6. Obergeschoss) sind in Teilbereichen raumlufttechnische Anlagen installiert, weitere Bereiche können als trockene Lagerflächen genutzt werden.

Erschließung:

Über die Friedrichstraße werden die Ladenflächen und die ersten drei Höfe ebenerdig begangen – ebenso zum Teil über Durchgänge die Eingangshallen zu den Büroflächen.

An der Taubenstraße liegen die Zufahrten zur Parkgarage, die Anlieferungszone sowie für die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebäudes.

Die Höfe werden nicht befahren.

In der Fläche gliedert sich das Projekt in fünf Häuser mit jeweils eigenen Adressen, Zugängen und Erschließungseinheiten mit Treppe, Aufzügen und Geschossezugängen.

Die Parkgarage hat einen unterirdischen Zugang zu allen vertikalen Erschließungskernen.



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Investitionsvolumen:

ca. € 75.000.000

Zielgruppenorientierte Nutzungsstruktur:

Aufgrund der hervorragenden Lage und Ausstattung eignen sich die Büroflächen besonders für den gehobenen Dienstleistungsbereich wie Finanzdienstleister, Beratungsunternehmen und Meinungsbildner aus Unternehmen und Wirtschaft. Die Einzelhandelsflächen in dieser Top-Lage sind besonders für international bekannte Marken interessant.

Objektstrukturen / Nutzung:

Ca. 36.000 m² gesamte Nutzfläche

Vorgesehen sind gewerbliche Nutzungen primär für Büro und Einzelhandel.

Im Bereich der Friedrichstraße, der Ecke Mohrenstraße und im ersten Hof sind im Erdgeschoß sowie im ersten Obergeschoss Ladenflächen geplant. Der überwiegende Flächenanteil dient der Büronutzung.

Im Gebäudeteil Mohrenstraße 61 werden im 1. bis 5. Obergeschoss Wohnungen erstellt.

Besondere Sorgfalt der Projektentwickler gilt dem original erhaltenen Kultursaal im vierten Obergeschoss des Quartier 110, der bis auf eine zweite Fluchttreppe unverändert bleibt. Eine zukünftige Nutzung wird sich bei laufender Gebäudevermarktung ergeben.

Die östlichen drei Innenhöfe sind öffentlich zugänglich, die zwei westlichen sind geschlossen und werden privat als Büro- oder Wohnhof genutzt.



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Mietflächengrößen:

Die Gewerbemietflächen werden in unterschiedlichen Größen für klein- bis großteilige Nutzungen angeboten:

- **Einzelhandel** / insgesamt ca. 2.500 m²

Es entstehen hochwertige Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der Friedrichstraße sowie in der Erdgeschossfläche von Hof 1. Es sind individuelle Unterteilungen möglich.

- **Büro** / insgesamt ca. 24.500 m²

In dem ehemaligen DIA-Gebäude, Friedrichstraße 180, werden maximal drei Büromietflächen je Regelgeschoß angeboten. In der Mohrenstraße können die Häuser 58, 59 und 60 von je einem Mieter je Regelgeschoss genutzt werden. Eine Kombination dieser Teile zu großflächigen Einheiten ist sowohl innerhalb eines Geschosses als auch geschossübergreifend möglich.

Die Gebäudestruktur eignet sich sowohl zur Einrichtung von Einzel- als auch Gruppenbüros.

- **Wohnungen** / insgesamt ca. 1.000 m²

In der Mohrenstraße 61 sind attraktive Stadtwohnungen – mit je ca. 150 m² Wohnfläche – vorgesehen.

Flächenflexibilität:

Die Raumhöhen variieren von ca. 5.00 m im Erdgeschoss (Bestand) über ca. 3.50 m (Obergeschosse Neubau) bis auf ca. 3.00 m in den oberen Etagen und dem Dachgeschoss.

Die Fensterhöhen bewegen sich dementsprechend zwischen ca. 4.20 m (Ladenflächen) und etwa 2.00 m.

In der Gesamtwirkung stehen große helle Büroräume sowie großzügige Einzelhandelsflächen zur Verfügung.

Garagen / Stellplätze:

Das im Innenstadtraum bestehende Parkproblem beantworten die Entwickler für das Quartier 110 durch eine neue dreigeschossige Tiefgarage. Diese wird vorwiegend unter dem neu geplanten Gebäudetrakt errichtet und soll an das bestehende erste Untergeschoss anbinden. Bestandsflächen werden für konventionelle Stellplätze hergerichtet, in einem Teilbereich wird ein Doppel-Parksystem installiert. Insgesamt entstehen ca. 186 Stellplätze.

Die Garagen-Gesamtfläche umfasst ca. 5.900 m².



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Gebäudetechnische Ausstattung:

Die gebäudetechnische Ausstattung entspricht einem modernen Standard. Die hohe Flexibilität der Mietflächen lässt einen bedarfsgerechten Ausbau zu. Die Fernwärme wird von der Bewag bezogen. Im Gebäude erfolgt die Wärmeverteilung mittels statischer Heizflächen. Das Warmwasser wird in den Büro- und Einzelhandelsflächen dezentral aufbereitet.

Während die Büroräume natürlich belüftet werden, erfolgt die Entlüftung der innen liegenden Räume und der Flächen des Einzelhandels mechanisch über das Dach. Sämtliche Büroräume sind zusätzlich mit einer Kühldecke ausgestattet.

Die Elektro-, Sicherheits- und Kommunikationssysteme der allgemeinen Flächen entsprechen den Anforderungen an ein modernes Bürogebäude. Der Sonnenschutz ist elektrisch zentral zu bedienen und kann lokal individuell gesteuert werden.

Innenraumausstattung

Der Grundausbau der Büroflächen entspricht in gestalterischer und räumlicher Hinsicht einem gehobenen Standard. Der Innenausbau der Einzelhandelsflächen erfolgt durch den Mieter, entsprechend seiner Ausbaukonzepte.

Besonderheiten:

Die Denkmalschutzbestimmungen sind Bestandteil des Sanierungskonzeptes.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten
Informationen, Text und digitales Bildmaterial über:

Trimedia Communications Deutschland GmbH
Hanauer Landstraße 175-179
60314 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0)69 96 22 19 0
Fax +49 (0)69 96 22 19 96
info@fra.trimedia.de



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Bauherren:

Zurich Financial Services ist ein im Versicherungsgeschäft verankerter Finanzdienstleister, der seine Tätigkeiten auf die Schlüsselmärkte Nordamerika, Großbritannien und Kontinentaleuropa ausrichtet und sich dabei auf ein internationales Netzwerk stützt.

Die Zürich Versicherungsgesellschaft wurde 1872 gegründet und hat ihren Hauptsitz in Zürich, Schweiz. Sie ist in rund 60 Ländern vertreten und beschäftigt etwa 68.000 Mitarbeiter.

Die *Zürich Versicherung AG (Deutschland)* ist der Sachversicherer der Zürich Gruppe in Deutschland. In 2001/2002 hat sich der Gesamtumsatz mit Erwerb der Nekura Gruppe und der Übernahme der Deutschen Herold deutlich gesteigert.

Weitere Informationen:

Zurich Financial Services Group
Medien und Information
Mythenquai 2
Postfach
CH-8022 Zürich
www.zurich.com



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Architekten

Das international renommierte Büro Diener & Diener Architekten hat seinen Stammsitz in Basel / Schweiz mit Bauvorhaben im In- und Ausland. Das Architekturbüro beschäftigt in Basel, Berlin und Malmö 60 Mitarbeiter. Unternehmensführung, Projektentwicklung und -steuerung liegen in den Händen von Roger Diener, Dieter Righetti und Andreas Rüedi.

Roger Diener: Jahrgang 1950, Architekturstudium an der ETH Zürich, u.a. seit 1990 Gastdozent an der Harvard University, Cambridge, Wien, Amsterdam und Kopenhagen; seit 1999 Professor für Architektur und Entwurf an der ETH Zürich, Mitglied des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), BSA (Bund Schweizer Architekten) und seit 1997 Ehrenmitglied des BDA (Bund Deutscher Architekten), 2002 „Grande Medaille d’Or d’Architecture Française“.

Veröffentlichungen von Publikationen und Ausstellungen im Zusammenhang mit der Entwurfspraxis (Diener & Diener) und der Lehrtätigkeit.

Referenzen:

Die Liste der internationalen Projekte ist umfangreich und reicht unter anderem von dem Bau der neuen Universität von Malmö im historischen Industriehafen über Wohnbauten in Amsterdam, Paris und Ypenburg bis zur Erweiterung der Nationalgalerie für moderne Kunst in Rom. Außerdem sind zahlreiche Projekte in der Schweiz zugeführt wie das Einkaufszentrum und die Klubschule Migros in Luzern, das Bürohaus ABB Power Automation in Baden, das Kunsthaus Centre PasquArt in Biel und die Neunutzung des Maagareals Plus in Zürich.

Projekt Quartier 110

In Berlin sind Diener & Diener Architekten mit gleich mehreren bedeutenden Projekten vertreten, von denen das Projekt »Quartier 110 · Friedrichstraße · Berlin Mitte« das aktuellste ist. Parallel entwickeln sie die Grunderneuerung und den Neubau des Museums für Naturkunde der Humboldt-Universität Berlin in der Invalidenstraße. Des Weiteren haben sie am Potsdamer Platz die Wohnbebauung realisiert. Ein besonderes Highlight der internationalen Architekturszene stellt die Rekonstruktion und Erweiterung der Schweizerischen Botschaft im historischen Tiergarten in der deutschen Hauptstadt Berlin dar, die im Frühjahr 2001 eröffnet wurde.



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Historie:

Der Gebäudekomplex zwischen Tauben-, Glinka- und Mohrenstraße ist geprägt durch die Lage an der Friedrichstraße, eine der bedeutendsten Adressen der Friedrichstadt; angelegt wurde sie von Friedrich I. im 18. Jahrhundert.

Die fast zwei Kilometer lange Straße wurde auf Befehl König Friedrich II. als zentrale Achse der Friedrichstadt von Nord nach Süd angelegt. Hier mussten, der königlichen Order gehorchend, Beamte und wohlbetuchte Bürger ihre Häuser in den holländischen Kolonialstädten nachempfundenen Karrees bauen.

Das gesamte Viertel bis hin zum Hausvogteiplatz nahm vor allem nach Gründung des Kaiserreiches einen bedeutenden Aufschwung, etablierte sich dort in der Nähe zum Schloss der Hohenzollern doch alles, was im Finanz- und Kreditgewerbe und Schwerindustrie Rang und Namen hatte. Während der Gründerzeit schnellten die Baulandpreise durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke derart in die Höhe, dass die kleineren Häuser den mehrgeschossigen imposanten Geschäftshäusern und Repräsentanzen der Banken, Versicherungen und Industriekonzerne weichen mussten.

Im Jahre 1937 wurde an der Mohrenstraße der erste Bauabschnitt eines repräsentativen Geschäftssitzes der Allianz-Versicherungen realisiert. Sie besaß bereits einen Sitz an der Mohren-/ Ecke Kanonierstraße (heute Glinkastraße), der jedoch für die Versicherer nur einen Seitenteil eines groß angelegten Projekts darstellte. Für den Erweiterungsbau war geplant, die damals denkmalpflegerisch betreuten Predigerhäuser der Dreifaltigkeitskirche abzureißen.

Durch Kriegseinwirkungen wurde das Gebäude zwischen der Mohren- bis hin zur Friedrichstraße stark beschädigt. Den gesamten Allianz-Komplex übereignete man im Jahr 1949 dem „Deutschen Außenhandel“ (DAHA), später „Deutschen Innen- und Außenhandel“. An der Friedrichstraße erbaute der Architekt Kurt Rudolph Bieber das Haus Friedrichstadt (1934 - 1937) im Jahre 1955 wieder neu im Repräsentationsstil der DDR-Architektur. Zusammen mit den wieder errichteten Gebäuden entlang der Mohrenstraße bildete es die einstige repräsentative Amtsstelle des DDR-Handels. Gleiche Geschosshöhen ließen damals ein nach außen organisch wirkendes Gebäudeensemble mit vier Höfen und einem prägnanten Eingang Friedrich-/ Ecke Taubenstraße entstehen.

Der Wiederaufbau der beschädigten Trakte des Gebäudes an der Mohrenstraße zog sich bis zum Jahr 1952 hin. Dort gab es Vereinfachungen der Architektur von Karl Wach und Heinrich Roskotten besonders an der Hauptfassade, die einen Stil zwischen Moderne und Tradition vertraten. Ihr Haus zeigte an der Straßenfassade eine rosafarbene Porphy- und Sandsteinverkleidung, hochrechteckige Fenster in exakter axialer Ordnung



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

und langen Reihung und bildete eine Ergänzung des Baus in der Glinkastraße.

Der Neubau von Bieber nahm Fluchtlinie und Traufhöhe des in Teilen wiederhergestellten Altbaus auf und schloss auch in Fassadengliederung und Achsenrhythmus an diesen an. Wandpfeiler und französische Fenster schafften eine Vertikalwirkung und großzügige Leichtigkeit.

Im Jahre 1998 wurde das Gebäudeensemble unter Denkmalschutz gestellt. Zusammen mit der Denkmalbehörde haben die Eigentümer nun ein Konzept entwickelt, bei dem die wesentlichen Gebäudeflächen erhalten bleiben und in den Innenhöfen neue Nutzflächen, insbesondere eine dreigeschossige Tiefgarage, geschaffen werden.

Die Architekten Diener & Diener wurden beauftragt, dieses schon damals funktional zusammenhängende Verwaltungszentrum mit einem repräsentativen Eingang an der Friedrichstraße als Bürokomplex wieder herzustellen.



quartier 110

friedrichstraße · berlin mitte

Portrait Friedrichstraße:

Die Adresse »Quartier 110 · Friedrichstraße · Berlin Mitte« ist in unmittelbarer Nähe zum Regierungsviertel ein gesuchter Standort in urbaner Spitzenlage der Hauptstadt Berlin. Diese Nachbarschaft zum Regierungsviertel ist als Standort besonders geeignet für nationale und internationale politische Entscheider, diplomatische Vertretungen und der großen Dienstleistungsbranche wie Finanzdienstleister, Unternehmensberatungen, Kanzleien und Repräsentanten aus allen Bereichen.

Bereits heute hat sich die Friedrichstraße zu einer der beliebtesten Flanier- und Shoppingmeile neben den Prachtboulevards Unter den Linden, Kurfürstendamm und dem Tauentzien in der Metropole Berlin entwickelt.

Überregional tätige Immobilienunternehmen registrieren in der Friedrichstraße von Jahr zu Jahr steigende Besucher- und Käuferzahlen.

Renommierte Einzelhandelsunternehmen wie Escada, Donna Karan, Gucci, Strenesse oder Juweliere wie Christ und Wempe sorgen dort für internationales Einkaufsflair.

Das Kaufhaus Galeries Lafayette im schon legendären Quartier 207 von Architekt Jean Nouvel ist bereits genauso ein Muss für die Hauptstadt-Touristen wie der Szene-Treffpunkt im Untergeschoss des Quartier 206 des amerikanischen Stararchitekten Pei.

Die Bedeutung der 1A-Citylage Friedrichstraße wird auch durch die unmittelbare Nähe zu Kunst und Kultur und gehobener Gastronomie bestimmt.

Die Deutsche Staatsoper Unter den Linden, die Komische Oper in der benachbarten Behrenstraße, das ehemalige Schauspielhaus im klassizistischen Stil von Karl-Friedrich Schinkel am historisch bedeutsamen Gendarmenmarkt oder die Galerie Berlin und die „Deutsche Guggenheim“ sind internationale Top-Adressen. Heute ist das Schauspielhaus eine begehrte Stätte für Konzerte und gesellschaftliche Events aller Art. Film- und Fernsehpreise werden hier vergeben. Der Französische Dom, heute wieder Heimstatt der wachsenden Hugenotten-Gemeinde, zeugt von der vormals in Preußen geübten Toleranz.

Eine aktuelle Gastronomieszene findet sich im Borchardt's oder im Lutter & Wegner rund um den Gendarmenmarkt, im Langhans oder in der Newton-Bar.

Schon längst haben Politik und Wirtschaft die Adressen in und um die Friedrichstraße mit ihrem internationalen Ambiente und intellektuellen Flair für Business und Kultur entdeckt. Politiker, Stars der Medienszene und Repräsentanten jeder Couleur begegnen sich hier.