

Pressemitteilung

Entscheidung im Werkstattverfahren für „Fountain“ in Berlin-Mitte gefallen

- Fachjury kürt den Entwurf des Berliner Architekturbüros Max Dudler zum Sieger
- Prämiertes städtebauliches Konzept bildet Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren des rund 2,9 Hektar großen Planungsgebiets für eine urbane Mischung mit Einzelhandel, Gewerbeflächen und einer starken wohnwirtschaftlichen Nutzung
- Werkstattverfahren in enger Abstimmung mit Senat und Bezirksamt Berlin Mitte durchgeführt

Berlin, 19.06.2026 – Die Entscheidung im zweistufigen Werkstattverfahren für das Quartiersprojekt „Fountain“ ist gefallen. Die insgesamt 11-köpfige Fach- und Sachjury entschied sich einstimmig für den Entwurf des Berliner Architekturbüros Max Dudler. Insgesamt nahmen sechs Büros aus Berlin, Hamburg und Kopenhagen an dem Verfahren teil. Auslober war der weltweit tätige Immobilien-Investmentmanager Hines, der als Vorhabenträger das Verfahren in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie dem Bezirksamt Berlin Mitte durchführte. Begleitet wurde das Verfahren von dem Berliner Wettbewerbsbüro C4C.

Ziel des Werkstattverfahrens war die Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Planungsgebiet südlich der Bahntrasse als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren. Dabei geht es darum, das bislang ungenutzte Potenzial des Geländes zu erschließen und eine langfristig tragfähige Quartierslösung zu entwerfen, die der zentralen und urbanen Lage Rechnung trägt. Die Konzeption sieht qualitätsvolle, gemischte Nutzungen vor, die den bisherigen Einzelhandelsstandort um dringend benötigten Wohnraum und Gewerbeflächen ergänzt. Dabei sind die Integration des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung, die Verknüpfung mit den Nachbarschaften sowie die Festlegung angemessener Gebäudehöhen für den Standort zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung der Jury ist es dem Architekturbüro Max Dudler vollumfänglich gelungen, eine durchgängige Morphologie über das gesamte Areal und sämtliche Nutzungen hinweg zu entwickeln. Diese Qualität macht den Entwurf aus Sicht der Jury zu einem robusten Grundgerüst, das flexibel auf veränderte Anforderungen reagieren kann und zugleich ausreichend Spielraum für die weitere

Ausarbeitung bietet. Die Außenräume sind klar gegliedert, die Fassung des öffentlichen Raums ist prägnant ausgearbeitet.

Das Preisgericht bewertet die Freiraumqualitäten als besondere Stärke. Auch die Einbettung der denkmalgeschützten Swinemünder Brücke in eine neu entstehende öffentliche Grünanlage wird aus denkmalpflegerischer Sicht positiv bewertet. Im mehr als 5.000 Quadratmeter großen Freiraum sieht die Jury einen besonderen Mehrwert, der weit über das Quartier hinausreicht. So soll ein bislang wenig genutzter Standort am Gesundbrunnen zu einem lebendigen Stadtquartier mit öffentlichem Grünraum, neuen Wohnungen, Arbeitsplätzen und Angeboten für die Nachbarschaft weiterentwickelt werden.

Der ausgewählte Entwurf bietet nun die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts und das anschließende Bebauungsplanverfahren. Geplant ist ein Quartier mit einem breiten Nutzungsmix aus Wohnen, einschließlich geförderter Wohnungen, Kita-Angeboten, Gastronomie, großflächigem Einzelhandel, Büro- und Hotelnutzungen. Künftig könnten hier bis zu 900 Menschen wohnen und etwa 1.200 Beschäftigte arbeiten. Ein besonderer Standortvorteil ist die direkte Lage am Bahnhof Berlin Gesundbrunnen. Als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Hauptstadt verbindet er den Fern- und Regionalverkehr mit Ringbahn sowie Nord-Süd-S-Bahn und sorgt damit für eine hervorragende Anbindung des künftigen Quartiers.

„Uns ist wichtig, den Standort mit Blick auf das Quartier weiterzudenken und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Bezirk und den Senatsverwaltungen eine gemeinsame Lösung zu entwickeln, die einen Mehrwert stiftet und mit der Zielsetzung der Stadt in Einklang steht. In dem Entwurf von Max Dudler spiegeln sich diese Aspekte besonders gut wider“, betont Alexander Möll, Head of Northern & Central Europe bei Hines.

„Es freut mich sehr, dass das Architekturbüro Max Dudler ein hervorragendes städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept für ein urbanes Quartier vorgelegt hat“, so Frau Senatsbaudirektorin Prof. Kahlfeldt. „Die absolut überzeugende Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Zusammenspiel mit der entsprechenden Nahversorgung und sozialen Einrichtungen sind der richtige Ansatz für ein neues, gut gestaltetes Quartier am Bahnhof Gesundbrunnen.“

Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat vom Bezirksamt Mitte von Berlin, ergänzt: „Es ist fantastisch, dass in so zentraler Lage unter anderem Wohnraum für knapp 900 Menschen, davon ein Drittel gefördert, geschaffen wird. Als besonders gelungen kann auch die Konfiguration des Parks bezeichnet werden: Hier entsteht ein hochattraktiver Freiraum um das historische Brückenwerk, welches sich einer Skulptur gleich präsentiert und das Quartier prägen wird.“

Pressekontakt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Anett Seltz

+49 30 90173 4043

Anett.Seltz@senstadt.berlin.de

Bezirksamt Mitte von Berlin

Herr Christian Zielke

+49 30 9018 32757

presse@ba-mitte.berlin.de

Feldhoff & Cie

Frau Gabriele Stegers

+49 160 69 79 54 9

hines@feldhoff-cie.de

Über Hines

Hines ist ein weltweit führendes Unternehmen für Immobilieninvestitionen. Wir besitzen und verwalten Vermögenswerte in Höhe von \$91,7¹ Milliarden Dollar, die sich auf verschiedene Asset-Klassen verteilen und von einer Vielzahl institutioneller und privater Kunden genutzt werden. Jeden Tag arbeiten unsere 4.600 Mitarbeitenden in 30 Ländern auf der Grundlage unserer 69-jährigen Geschichte daran, die Welt voranzubringen, indem sie in einige der besten Immobilien der Welt investieren, sie entwickeln und verwalten. Wenn Sie mehr über Hines erfahren möchten, besuchen Sie www.hines.com und folgen Sie @Hines in den sozialen Medien.

¹beinhaltet sowohl die globale Hines-Organisation als auch die RIA AUM zum 31. Dezember 2025.