

An isometric architectural rendering of a proposed building complex at Alexanderplatz in Berlin. The buildings are depicted as blue-outlined 3D blocks of varying heights and footprints, arranged in a cluster. The surrounding urban context is shown as a faint, light-blue line drawing of existing buildings and streets. Several streets are labeled in a light blue font: Memhardstraße at the top, Karl-Liebknecht-Straße on the left, Rathausstraße at the bottom left, Alexanderstraße at the bottom right, Otto-Braun-Straße on the right, Bernhard-Weiß-Straße at the top right, and Alex-Wedding at the top. The overall color scheme is a monochromatic blue with white text.

ZLB + Galeria am Alexanderplatz

Präsentation des Gebäudes am Alexanderplatz 9 für den DBV

Oktober 2025

©Gehl Architects

1. ALEXANDERPLATZ

Projektentwicklung mit langfristiger Vision

In **2023** erwarben wir – **Commerz Real AG** – ein Bestandgebäude und eine Projektentwicklung für unseren offenen Immobilienfonds **hausInvest** und erschaffen nun daraus eine **vernetzte Lebenswelt**, die nicht nur eine wirtschaftliche Kraft hat für alle beteiligten Akteure, sondern auch eine andere, kulturelle Kraft entwickelt den Alexanderplatz neu zu definieren.

Die **Commerz Real AG** ist einer der erfahrensten und größten Sachwertespezialisten und Assetmanager in Deutschland und Europa und verwaltet insgesamt über 34 Milliarden Euro in 19 Ländern auf vier Kontinenten.

Der offene Immobilienfonds **hausInvest** vertritt mehrere Hunderttausende Kleinanleger aus ganz Deutschland und investiert, entwickelt und betreibt in ihrem Namen nachhaltig erfolgreiche und Zukunft prägende Projekte und Sachwerte - wie das Objekt hier am Alexanderplatz. Insgesamt über 150 Immobilien – in zahlreichen Ländern, mit zahlreichen Nutzungsarten.

hausInvest

COMMERZ REAL 



Wir gestalten hier eine **Symbiose** aus einem Bestandsgebäude rund um **Handel und Kulturschaffung sowie einer innovativen Arbeits- und Bürowelt**, die den Anforderungen des besonderen Standortes und den langfristigen Ambitionen der Mieter gerecht wird.

Unser Projekt steht am Anfang von etwas Großem. Mit diesem zukunftsfähigen Nutzungsmix aus Kultur, Handel, Gastronomie, Büro und weiteren Services haben wir die Chance für den Alexanderplatz-Masterplan eine wichtige und prägende Rolle zu spielen.

1. ALEXANDERPLATZ

Im Herzen Berlins

Mit 80.000qm ist es der größte Platz der ganzen Stadt. Und doch fehlt ihm etwas Entscheidendes:
Eine klare Richtung. Eine klare Perspektive.

Der Alexanderplatz sollte das kulturelle und wirtschaftliche Energiezentrum von Berlin sein.
Der Platz bringt die nötige Größe, Sichtbarkeit und symbolische Kraft mit, um einen Wandel für die ganze Stadt in Gang zu setzen.

Es braucht eine **Neuausrichtung**,
die den Platz öffnet, neu denkt und kulturell auflädt.

Es braucht **ein öffentliches Gebäude mit Strahlkraft – als Impulsgeber für Veränderung.**

Es braucht diese Veränderung, um allen Akteuren eine **belastbare Zukunftsperspektive an diesem Standort** zu geben!



2. DAS „GALERIA“-GEBÄUDE AM ALEXANDERPLATZ

Ein Haus im Wandel

Das Gebäude blickt auf eine bewegte Geschichte zurück: In der DDR als „Centrum Warenhaus“ errichtet, war es einst ein Symbol für urbanen Handel im Zentrum der Stadt.

Um als Handelsstandort zukunftsfähig zu bleiben, braucht es mehr als Verkaufsflächen. Es braucht neue Aufenthaltsqualitäten, sinnvolle Synergien und eine stärkere Verbindung zum städtischen Besucherstrom.

Eine Nutzungsmischung aus Konsum UND Kulturnutzung im Galeria-Gebäude würde neue Perspektiven und Chancen auf eine Veränderung vor Ort ermöglichen.



2. DAS „GALERIA“-GEBÄUDE AM ALEXANDERPLATZ

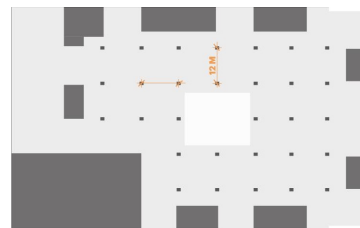
Ein Gebäude ist bereit für mehr

Die Stärken des Bestandsgebäudes – ideale Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Nutzung:

- **Transparenz und Öffnung der Architektur**, um das Zusammenspiel zwischen Gebäude, Platz, Menschen zu ermöglichen.
- **Stadträumlich bestens angebunden**
Mehrere Eingänge und direkte Verbindung zum öffentlichen Raum
- **Flexibel erschlossen**
Leistungsfähige Wegeführung auf mehreren Ebenen und unterirdische Anlieferung
- **Großzügig und offen**
Weitläufige Flächen mit wenigen Stützen und hohen Decken für vielfältige Nutzungskonzepte
- **Orientierung & Ausblick**
Sichtbeziehungen ins Stadtgefüge schaffen räumliche Qualität
- **Attraktive Orte für Gastronomie und Aufenthalt**
Flächen mit Blick auf den Alexanderplatz – belebt und einladend
- **Architektonische Substanz mit Potenzial**
Wertige Materialien und klare Präsenz im Stadtbild

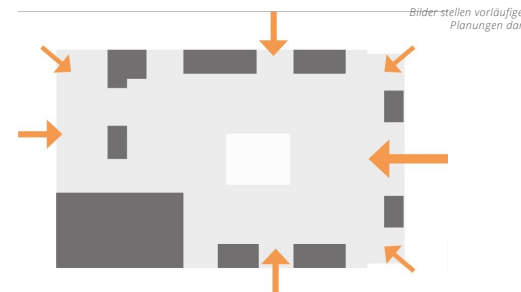


© Atelier Oslo/Lundhagem – Kleihues & Kleihues



Klare Struktur, hochwertige Materialien und eine präzise Fassade – eine starke architektonische Basis für eine zeitgemäße und respektvolle Transformation.

Auch mit Anpassungen bleibt seine gestalterische Integrität erhalten – und damit das Potenzial für eine neue öffentliche Nutzung.



4. EIN GESAMT-ENSEMBLE MIT VISION

Nach oben offen

Ein doppelt hoher Raum mit Blick auf die neue Dachterrasse lädt zum Entdecken ein. Treppe und Rolltreppe verbinden diesen Bereich direkt mit der Hauptroute durch das Gebäude – so wird das Haus auch vertikal erlebbar.

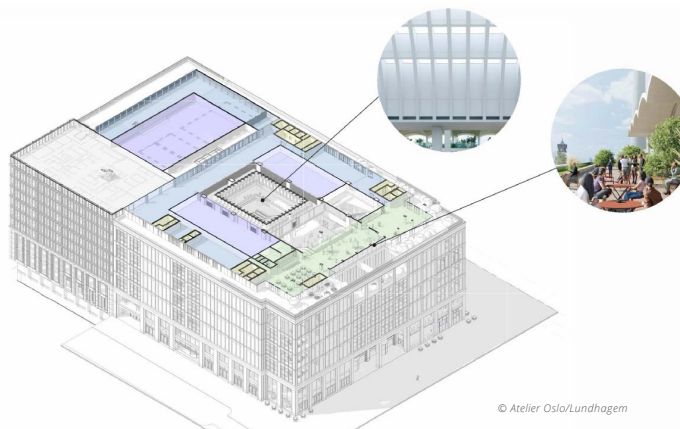
Die Dachterrasse entsteht im obersten Geschoss. Durch die Verlagerung technischer Infrastruktur entsteht Platz für neue öffentliche Nutzungen: etwa eine Veranstaltungsfläche mit Restaurant und Panoramablick.

So wird das Dach zum Ziel – und das Gebäude zum Erlebnis.



© Atelier Oslo/Lundhagem –
Kleihues & Kleihues

Bilder stellen vorläufige
Planungen dar



© Atelier Oslo/Lundhagem

4. EIN GESAMT-ENSEMBLE MIT VISION

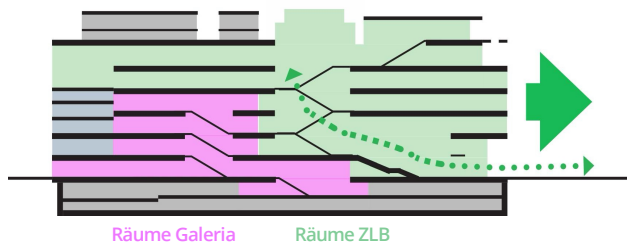
ZLB + Galeria @ Alex

Mit der ZLB und dem Galeria-Gebäude als bürgerlichen und kulturellen Ankerpunkten bietet sich die einmalige Chance, den Platz selbst neu zu denken – nicht nur als Verkehrsknotenpunkt oder Einkaufsstandort, sondern als echten öffentlichen Raum: inklusiv, grün und lebendig.

**Das ist ein neues Kapitel für den Alex.
Und die Bibliothek kann sein Herzstück werden – in einer florierenden Symbiose mit der Galeria.**



Bilder stellen vorläufige Planungen dar



Vorgeschlagene Anpassungen der Fassade:

- Mehr Transparenz
- Neue Sichtbeziehungen zwischen Stadt und Bibliothek
- Mehr Tageslicht in den Räumen
- Neue Nischen und Balkone für Außengastronomie
- Eine neue, einladende und weniger formale Identität für das Gebäude

Gemeinsam entwickeltes und abgestimmtes Flächenprogramm Galeria/ZLB



Erdgeschoss:

- Grün: großer frontale Eingangsbereich - exklusiv ZLB
- Braun: Café - während der Öffnungszeiten der ZLB
- Pink: großzügiger Über-Eck Eingang für die Galeria

Das **erste OG** wird komplett von der Galeria belegt
Im **2. und 3. OG** wird das Bestandsgebäude jeweils geteilt:

- in einen oberen pinken Teil für die Galeria
 - und einen größeren grünen Teil für die ZLB.
- Die Flächen sind autark und voneinander getrennt.

5. Nächste Schritte

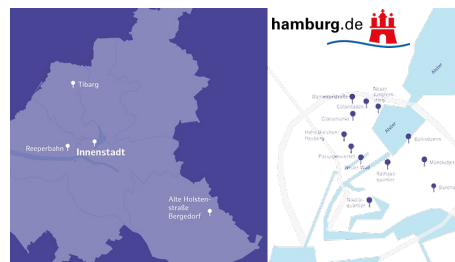
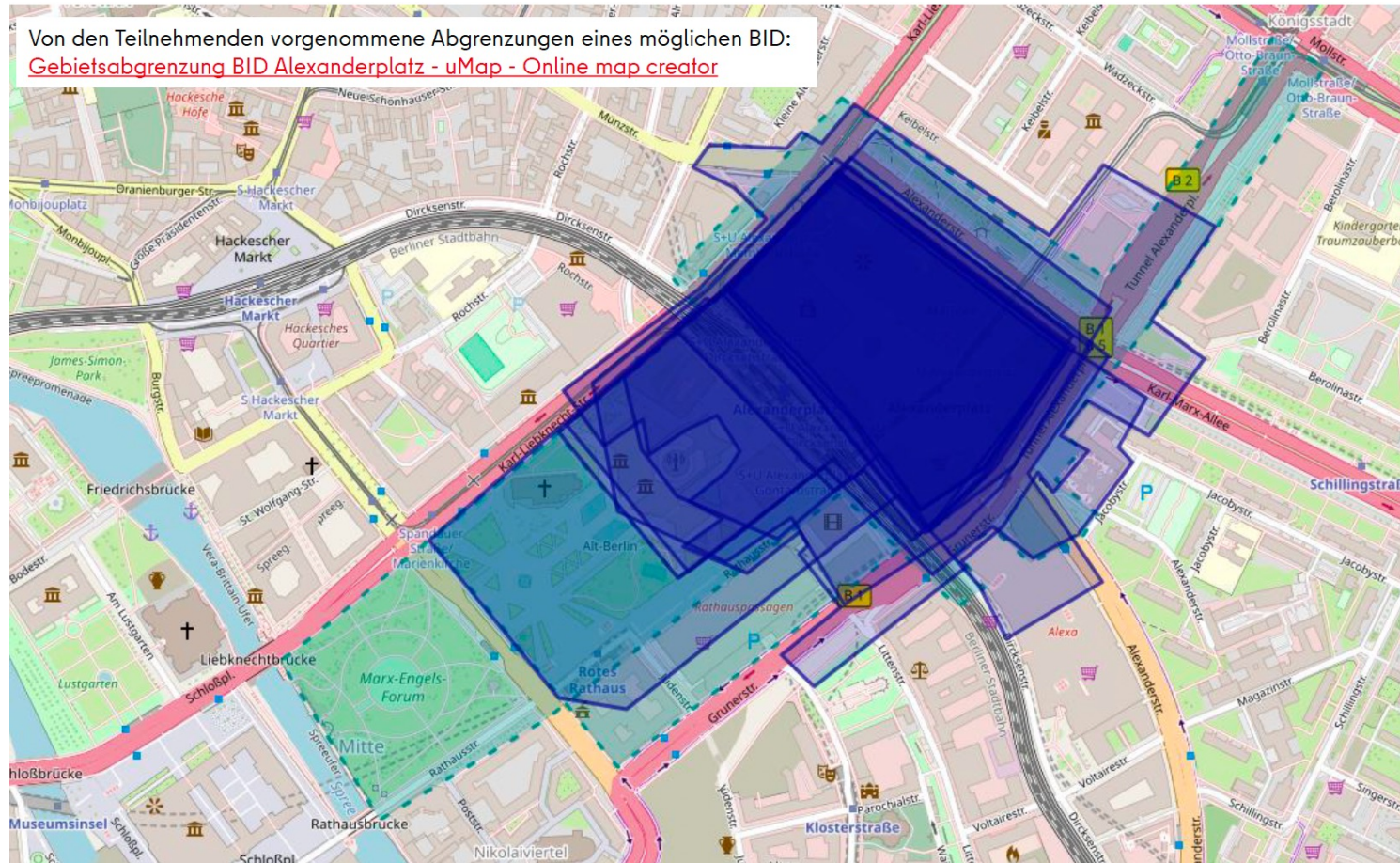
BID @ Alex

19.08.2025: Beschluss ISEK Berliner Mitte durch Senat

Ab 2026 können erste Städtebaufördermittel für die Berliner Mitte eingesetzt werden (vorrangig zur Unterstützung von Maßnahmen in öffentlicher Bauherrschaft)

- Initiative muss aus dem Eigentum kommen
- Handlungswillige Akteure mit einer Vision für den Standort
- Gemeinsames Bekenntnis zur Lage und deren Entwicklung
- Sichere gesetzliche Basis und Handlungsrahmen mit Befreiheit für private Investitionen
- Institutionelle Unterstützung durch IHK, Bezirke und Senat

Von den Teilnehmenden vorgenommene Abgrenzungen eines möglichen BID:
Gebietsabgrenzung BID Alexanderplatz - uMap - Online map creator



BID'S

Vom Leuchtturm zum bewährten Konzept

- Umfassende Investitionen haben zu einer echten Veränderung der Lagequalität geführt und Nachahmer gefunden
- Maßnahmenspektrum reicht über bauliche Investitionen, über Maintenance, saisonale Gestaltungen bis hin zu zielgruppenspezifischen Veranstaltungs- und Marketingkonzepten und Monitoringmaßnahmen
- Veränderungen der öffentlichen Räume und ein konsequentes Branding haben Folgeinvestitionen ausgelöst
- Die Belange der Innenstadtigentümer werden über stabile Netzwerke transportiert
- Eine enge und vertraute Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung hat Planungsprozesse und Abstimmungen erheblich beschleunigt
- Eigentümer, Projektentwickler und Dienstleister haben ein stabiles und effizientes Netzwerk gebildet



Grundpfeiler im ISG-Prozess

NEUE GRUNDLAGEN	BOTTOM UP-PROZESS	ZIELE UND MASSNAHMEN	FINANZIERUNG
- Abgrenzung eines Entwicklungsbereichs der Geschichte und Gesellschaft - Verständnis und digitale Verortung - IHK Berlin: Zentrale Beratungsfunktion (Projektmanagement) - BA Charlottenburg-Wilmersdorf: Zentrale Regenerationsleitung	- Beteiligung und Zusammenarbeit der Eigentümerinnen und Eigentümer als Voraussetzung - Anforderung bei zentraler Beauftragung - Erstellung einer Vorlage der Sachverhalte zur Einreichung der ISG durch die Beauftragten	- Hauptziel: Angewandte Entwicklung eines Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepts - Gemeinschaftlich getragene Umsetzung langfristiger Maßnahmen - Beispiele für Maßnahmen: Regenerierung von Plätzen, neue Grünflächen, neue Gebäude, Wohnraumförderung, Stadterneuerung, Stadterneuerung durch Vermarktung	- Vor ISG-Einreichung: 1. Antragsstellung durch die Wirtschaftsdiagnostik (WID) 2. Zielanforderung durch die Stadtentwicklung (SE) - Nach ISG-Einreichung: 3. Antragsstellung durch die Wirtschaftsdiagnostik (WID)



Messbare Vorteile
Beteiligung und Profil von allen Eigentümerinnen und Eigentümern der ISG, konstruktiver Dialog von Stadtteilakteuren, verbindliche Finanzierungsentscheidungen und Maßnahmenumsetzung



ZLB + Galeria am Alexanderplatz

Quellen: Kleihues & Kleihues Architekten, Atelier Oslo

Diese Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken. Sie enthält Planungsstände, Ideen, Konzepte und Einschätzungen, die sich im Rahmen weiterer Abstimmungen und Prüfungen verändern können. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Aktualität oder rechtliche Verbindlichkeit.

Verbindliche Aussagen zu Nutzung, Finanzierung oder Umsetzung können erst nach Abschluss der entsprechenden Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse getroffen werden.

Die Präsentation ist nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung der Commerz Real bestimmt.

Oktober 2025