SPANDAUER **UFER**

Leben und Arbeiten in Spandaus neuer Mitte.

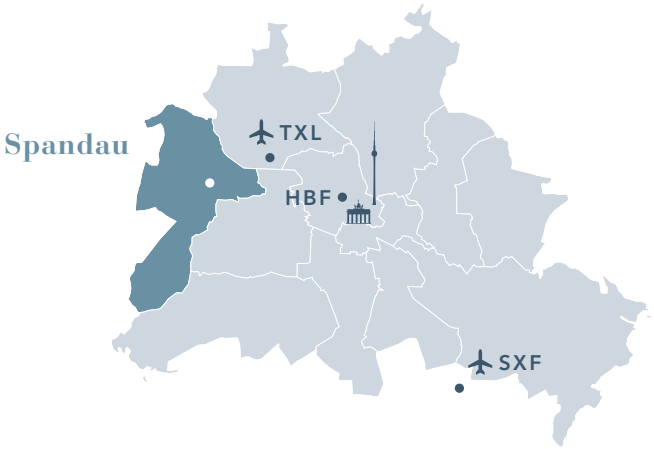
Willkommen im neuen Spandau!

BERLIN WÄCHST. UND SPANDAU KOMMT! Umgeben von der grünen Lunge Berlins, perfekt angebunden an die City und mit einem kilometerlangen Havelufer ist Spandau der Berliner Bezirk, der seit Kurzem mehr und mehr neuentdeckt wird.

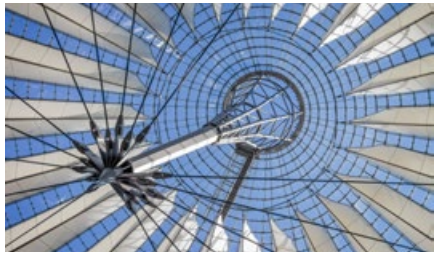
Mit dem SPANDAUER UFER entsteht hier an exponierter Stelle ein architektonisches Landmark, das wie keine andere Adresse für den neuen Geist des aufstrebenden und prosperierenden Spandaus steht.

Direkt am Wasser, nur wenige Schritte von Bahnhof, Rathaus, Spandau Arcaden und Altstadt entfernt, wächst hier ein Quartier, das durch seine typisch berlinerische Mischnutzung für Wohnen, Gewerbe, Hotel, Büroflächen, Cafés, Restaurants und Einzelhandel für höchste Lebens- und Arbeitsqualität steht.
Zugleich schließt das neue Quartier städtebaulich eine wichtige Lücke in Spandau und stellt über die Uferpromenade an der Havel eine Verbindung zur Spandauer Altstadt her, die dem urbanen Leben im Herzen des Stadtteils wieder mehr grüne Uferzone und Nähe zum Wasser gibt.

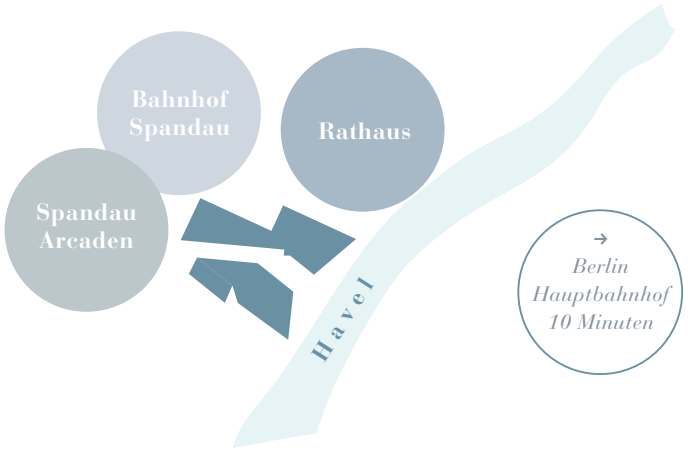
Die Lage – Berlins Westen at its Best.



ENTFERNUNGEN		
BERLIN HAUPTBAHNHOF	10 MIN	28 MIN
ZOO/KUDAMM	8 MIN	22 MIN
MESSE BERLIN	18 MIN	16 MIN
POTSDAMER PLATZ	15 MIN	30 MIN
FRIEDRICHSTRASSE	16 MIN	32 MIN
ALEXANDERPLATZ	20 MIN	40 MIN
FLUGHAFEN TEGEL	16 MIN	18 MIN
FLUGHAFEN SCHÖNEFELD	49 MIN	34 MIN



Wasser. Wälder. Weltstadt.



DIREKT AM SPANDAUER BAHNHOF GELEGEN, IST DAS SPANDAUER UFER EINE DER AM BESTEN ANGEBUNDENEN ADRESSEN IM WESTEN BERLINS mit zahlreichen Bahn- und Buslinien direkt nebenan – ein idealer Standort zum Arbeiten und zum Leben: 10 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof. 16 Minuten zum Flughafen Tegel. 18 Minuten zur Messe. 5 Minuten zu Fuß über die Havelpromenade zur Spandauer Altstadt. Und mit dem Auto erreicht man in 12 Minuten die A24 oder in weniger als 20 Minuten die „grüne Lunge" des Berliner Südwestens mit dem Grunewald, den Havelseen und dem Königswald.

Altstadt
Rathaus Spandau
Bahnhof Spandau
Spandau Arcaden
SPANDAUER UFER

Lieber zu Fuß als zu weit.

DIE BEKANNTESTEN SEHENSWÜRDIGKEITEN UND ATTRAKTIONEN DES STADTTEILS LIEGEN IM DIREKTEN UMFELD DES NEUEN QUARTIERS. Entlang der Uferpromenade erreicht man in fünf Minuten die Spandauer Altstadt mit Kulturhaus, Markt und Innenstadtflair. Nach weiteren fünf Minuten die mittelalterlichen und damit ältesten in Spandau erhaltenen Häuser an Kolk und Behnitz genau gegenüber der Zitadelle. Das lebendige Geschäftszentrum Spandaus mit Bahnhof, Spandau Arcaden, Meridian Spa und Rathaus(park) liegt direkt gegenüber, nur eine Fußgängerampel entfernt.

Im erweiterten Umfeld zeigt sich Spandau, der älteste und größte Bezirk von Berlin so grün, dass man kaum glauben möchte, in der Hauptstadt zu sein. Rund um die Zitadelle, entlang der Havel nach Klein Venedig, zum Kladower Hafen, in den Grunewald oder in den Königswald: Spandau steht wie kein anderer Stadtteil für die direkte Anbindung an die grüne Lunge im Südwesten Berlins.

Mittendrin und ganz nah dran sein.

DIE DINGE DES LEBENS IM DIREKTEN UMFELD VORFINDEN. Restaurants, Cafés, Fitness, Schulen, Ärzte und Geschäfte zu Fuß erreichen. In der Mittagspause rasch ein paar Dinge besorgen oder erledigen. Eine funktionierende Nachbarschaft. Ein Kaffee am Wasser am Sonntagmorgen – das ist unsere Vorstellung von urbaner Arbeits- und Lebensqualität. Das SPANDAUER UFER steht genau dafür.

DIE VISION: eine urbane Nachbarschaft mit allen Dingen des Lebens und direkter Anbindung an das Herz der faszinierenden Metropole Deutschlands – Berlin.

Landmark für den Berliner Westen: der UFERTURM.

VIS-À-VIS DEM RATHAUS UND MIT DER GLEICHEN BAUHÖHE (80M) BILDET DER SPANDAUER UFERTURM DIE VISITENKARTE DES QUARTIERS: Als dominanter Baukörper des UFER-Ensembles steht er weithin sichtbar für die urbane Prägung des Quartiers.

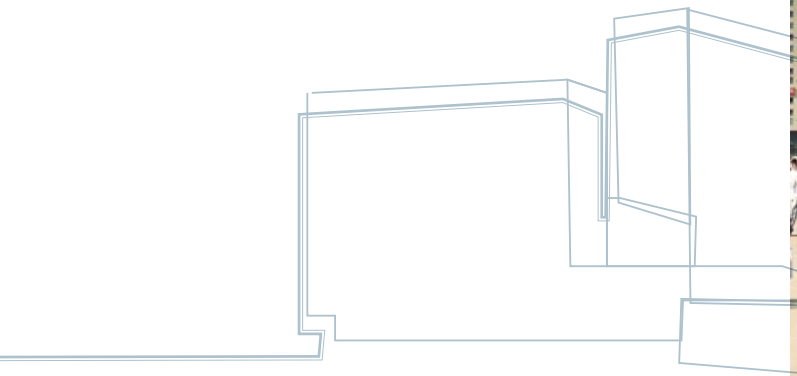
Die weitläufigen und hohen Geschosse eins und zwei bieten großzügige Flächen für Handel und Gastronomie, dazu den neuen Havelbalkon mit Blick auf Havel und Havelpromenade. Darüber folgen insgesamt 19 Büroetagen mit teilweise spektakulären Ausblicken. Ausblick auf Teufelsberg und Zitadelle über die „scharfe Lanke“ in die Havellandschaft Richtung Potsdam. Der Blick aus den oberen Etagen reicht vom belebten Quartierplatz über Havelpromenade und Havel bis weit über Spandau hinaus.

Intelligent, integriert, innovativ.
Ein Energiekonzept, das seinen Namen verdient.

DAS GRÜNE, IDYLLISCHE UFER IST NATÜRLICH EINER DER GROSSEN PLUSPUNKTE DES QUARTIERS. DIE HAVEL HAT ABER NOCH EINIGES MEHR ZU BIETEN: WASSER ALS ROHSTOFF. Konsequente Vernetzung und ein intelligentes, integriertes Energiekonzept schöpfen dabei die Vorteile der Lage am Havelufer effizient und ressourcenschonend zugleich aus. So erfolgt die Kühlung des gesamten Quartiers mit all seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und -angeboten zu 100% über das Wasser der Havel. Die notwendige Heizleistung dagegen wird zu ca. 40% über die intelligente Ausnutzung der Abwasserdruckleitung gesichert. Wasser und Grün werden hier zu maßgeblichen Bausteinen für ein nachhaltiges, autarkes Quartier. **WILLKOMMEN IN DER ZUKUNFT.**

Weltoffen und offen zum Wasser.

DAS HAVELUFER ALS GESTALTERISCHER KOMPASS:
Architektur und Baukörper sind so ausgerichtet, dass sich die Sichtachsen zur Havel hin öffnen, deren Uferpromenade das Entree zum Quartier und die Verbindung zum benachbarten Altstadtkern bildet.
Auch die Fassaden der Gebäude greifen den Stadtkontext auf und nehmen direkten Bezug auf Spandau, die Altstadt und die Zitadelle: Farben, Materialien und das Spiel mit verschiedenen Tiefen und Vorsprüngen finden sich am SPANDAUER UFER modern interpretiert wieder.



Mehr Grün. Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten.

VON DER GRÜNEN LOUNGE AM QUARTIERPLATZ ÜBER DEN HAVELBALKON BIS RUNTER ZUR UFER-PROMENADE zieht sich eine intensive Begrünung mit zahlreichen Bäumen und Büschen quer durch das SPANDAUER UFER.

Hier entsteht eine urbane Erlebnisoase mit viel Raum für Entspannung, Erholung und Genießen. Zahlreiche Spiel- und Freizeitmöglichkeiten wie eine Kletterwand machen das Quartier zum neuen Spandauer Treffpunkt an der Havel.

Vielfalt für ein vielfältiges Miteinander.

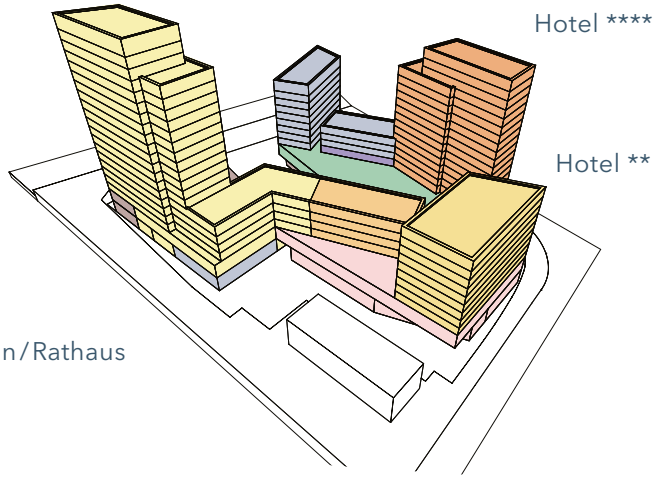
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	**ca. 13.780 m²**
PROJEKTIERT:	**56.304 m²**
NUTZUNGEN:	**NUTZUNGSMIX**

Wohnen	5.425 m²*	Fitness	3.363 m²
Büro	18.258 m²	Ärztehaus	2.100 m²
Hotel	16.742 m²	Gastronomie	2.030 m²
Handel	6.787 m²		

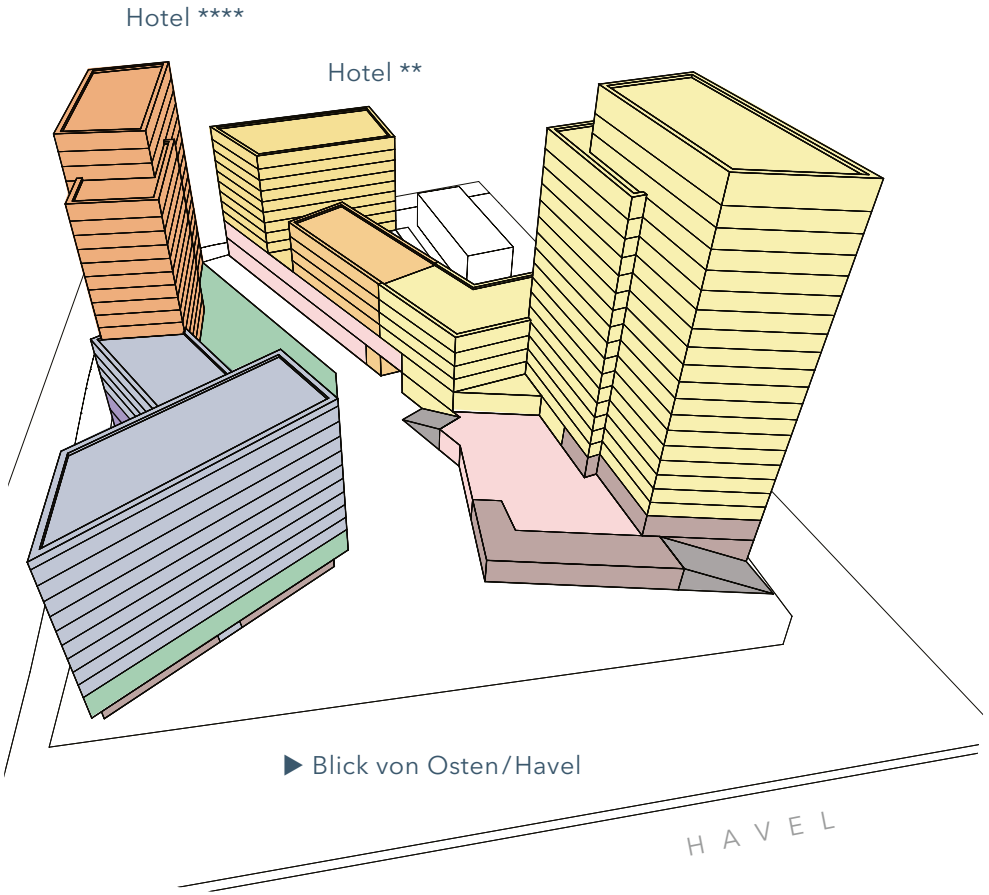
Mietflächen nach GIF

*Mietflächen nach WoFlV

▶ Parkplätze: zweigeschossige Tiefgarage mit 330 Stellplätzen



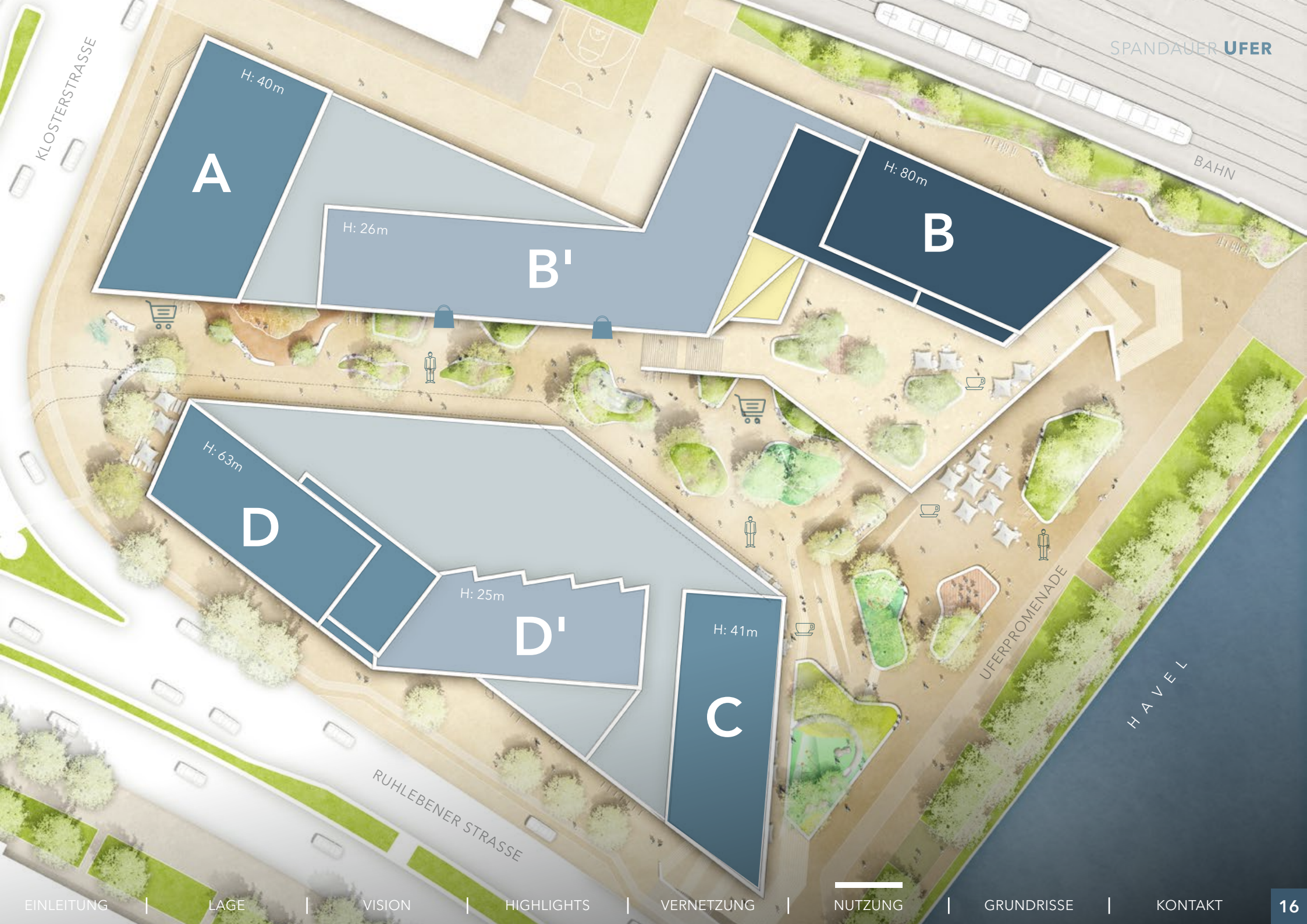
▶ Blick von Norden/Rathaus

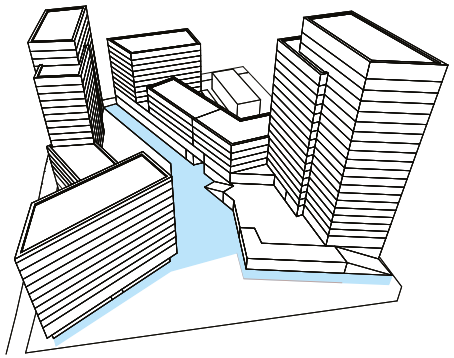


▶ Blick von Osten/Havel

DER NUTZUNGSMIX IM SPANDAUER UFER IST BREIT GEFÄCHERT. Die Flächen teilen sich auf in Wohnen, Büros, Hotels, Einzelhandel, Ärzte, Restaurants, Cafés und – last, but not least – einem Fitnesscenter mit direktem Blick auf die Havel.

Der 60 Meter hohe Turm wird zu einem Vier-Sterne-Hotel/Longstay-Konzept.


SPANDAUER UFER
KLOSTERSTRASSE
BAHN
H: 40m
A
H: 26m
B'
H: 80m
B
H: 63m
D
H: 25m
D'
H: 41m
C
UFERPROMENADE
HAVEL
RUHLEBENER STRASSE



1. UG

▶ Das komplette 1. UG wird als öffentliche Tiefgarage genutzt.

Parkplätze

145 Stellplätze

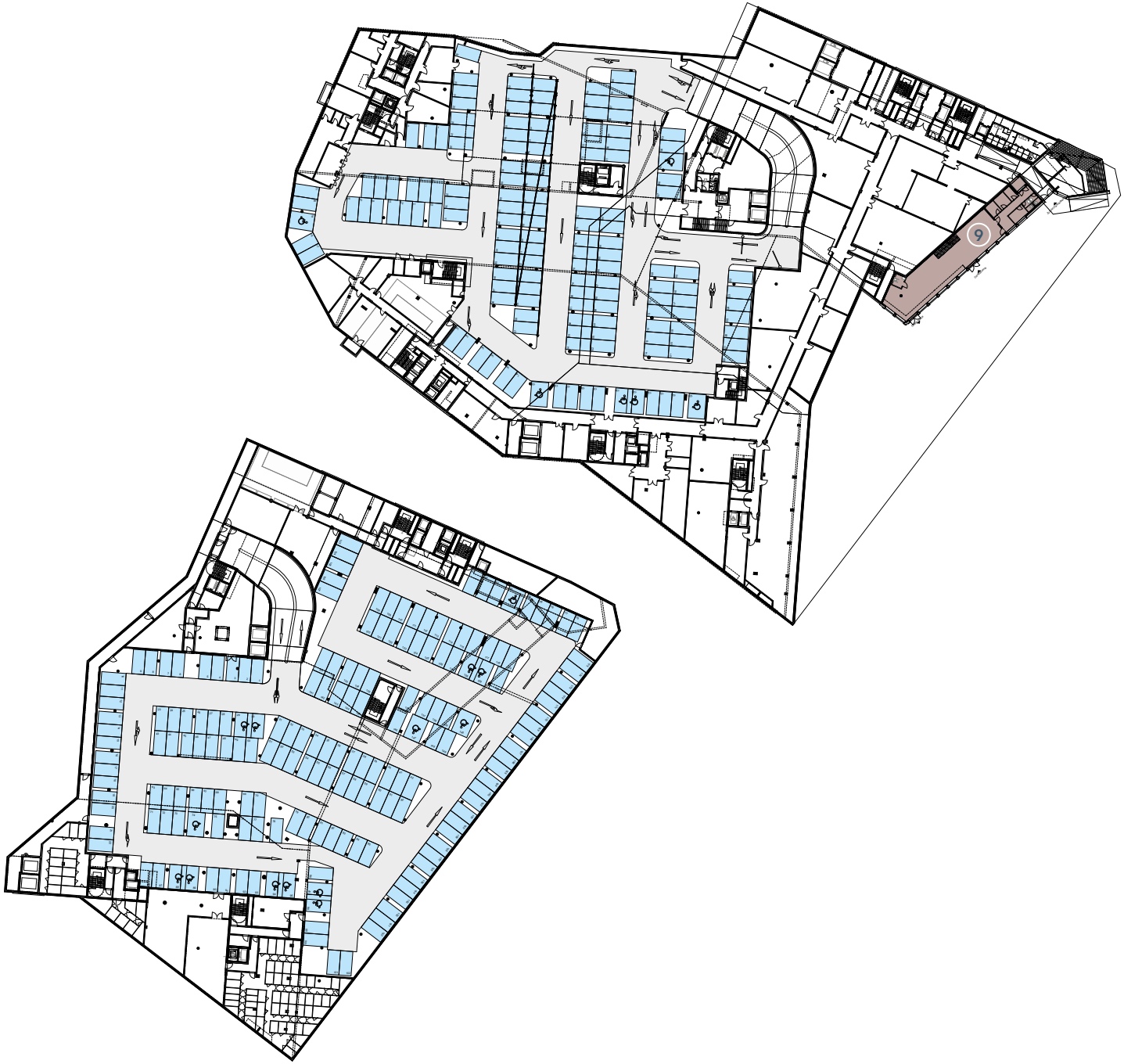
Gastronomie

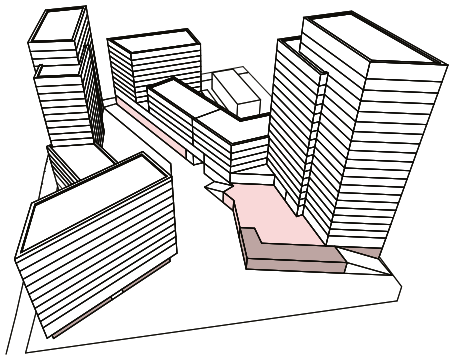
(9) Gesamtmietfläche GIF: 498 m²
Gastraum EG: 276 m²
Gastraum Galerie: 222 m²
Terrasse GIF: 100 m²

2. UG

Parkplätze

185 Stellplätze





EG

Handel

1 Verkaufsfläche GIF: 1.401 m²
2 Verkaufsfläche GIF: 1.244 m²
3 Verkaufsfläche GIF: 781 m²
4 Verkaufsfläche GIF: 760 m²
5 Verkaufsfläche GIF: 68 m²

Hotel **

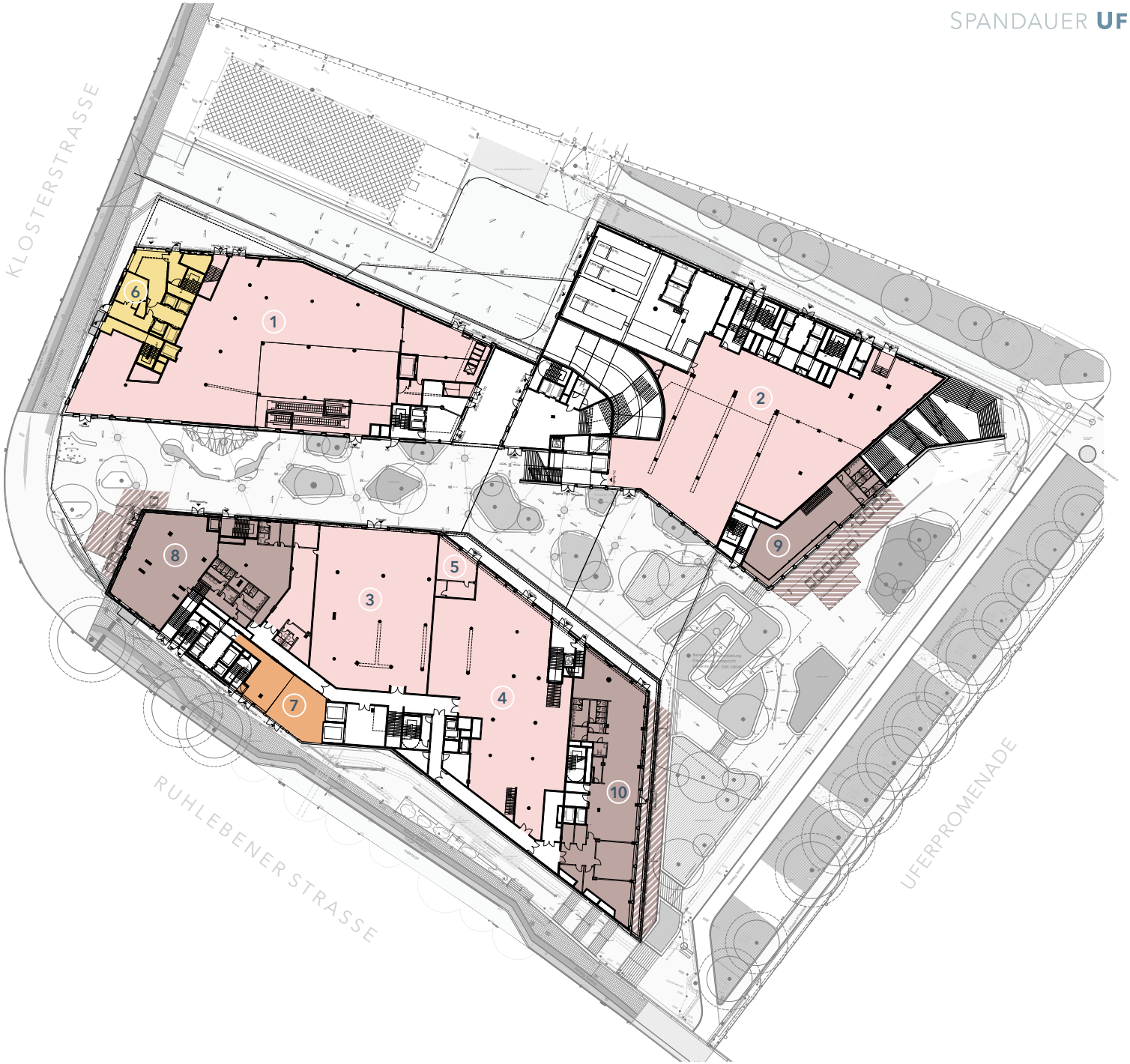
6 200 Zimmer

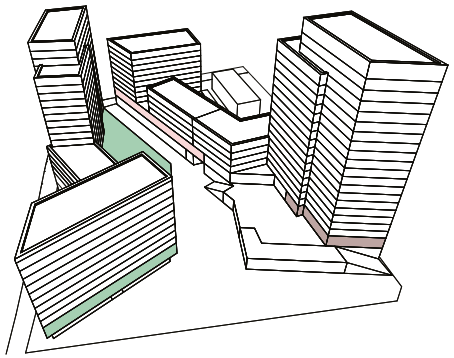
Hotel ****

7 267 Zimmer

Gastronomie

8 Gesamtmietfläche GIF: 481 m²
Terrasse GIF: 84 m²
9 Gesamtmietfläche GIF: 498 m²
Gastraum EG: 276 m²
Gastraum Galerie: 222 m²
Terrasse GIF: 100 m²
10 Gesamtmietfläche GIF: 511 m²
Terrasse GIF: 150 m²





1. OG

Handel

1 Verkaufsfläche GIF: 1.857 m²

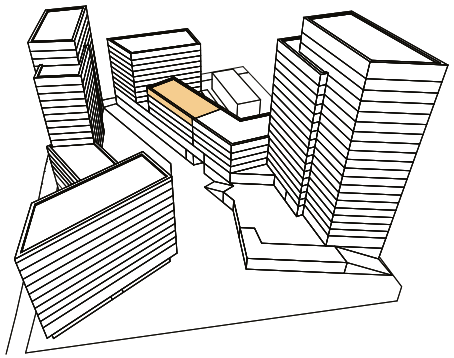
Gastronomie

11 Gastraum GIF: 558 m²

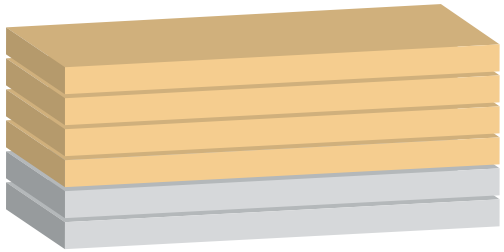
Terrasse GIF: 330 m²

Fitness

12 Fitnessfläche GIF: 3.363 m²



Ärztehaus

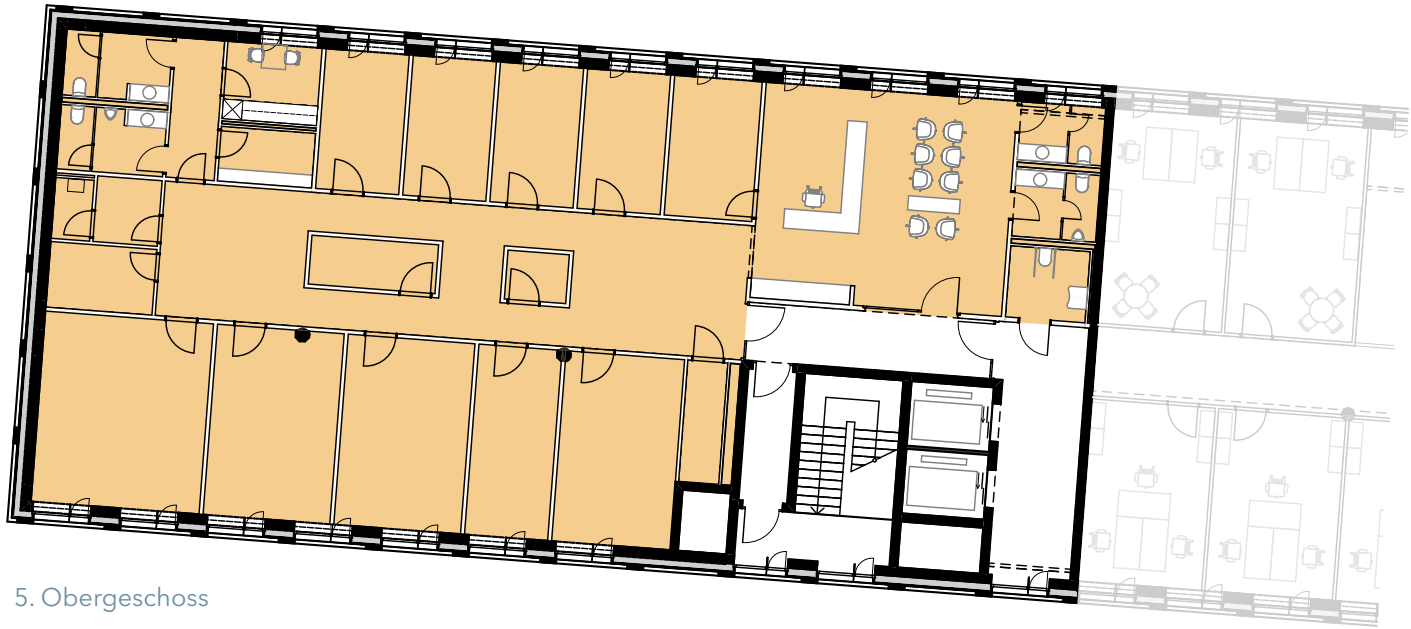


5. OG	**451,21 m²**
4. OG	**451,21 m²**
3. OG	**451,21 m²**
2. OG	**745,59 m² (inkl. Terrasse)**
1. OG	0 m²
EG	0 m²

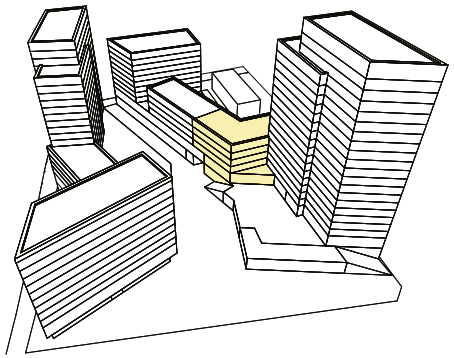
Mietflächen nach GIF

Gesamt: 2.099,22 m²

Ärztehaus



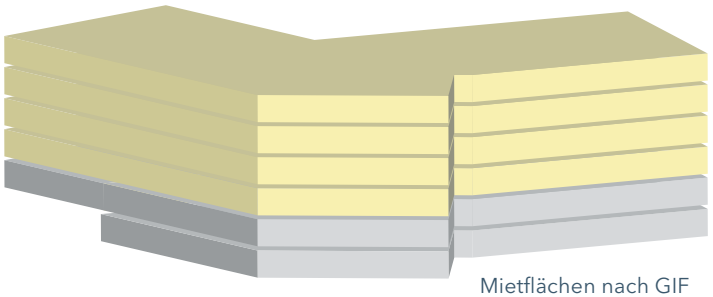
5. Obergeschoss



Büro (Sockel)

2.–5. OG

Büroflächen



5. OG	**769,14 m²**
4. OG	**769,03 m²**
3. OG	**769,29 m²**
2. OG	**803,07 m² (inkl. Terrasse)**
1. OG	0 m²
EG	0 m²

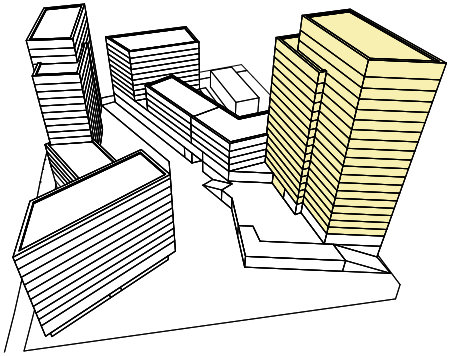
Mietflächen nach GIF

Gesamt: 3.111,53 m²

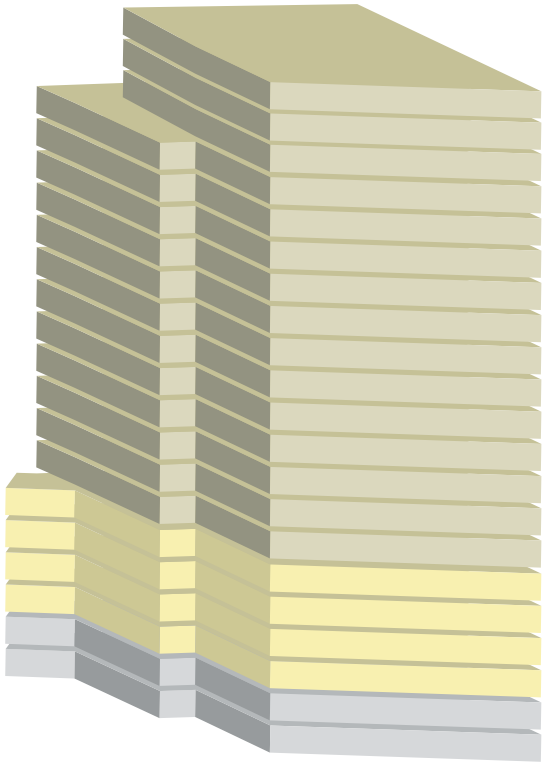
Regelgeschoss
Kombi-Büro

Regelgeschoss
Einzelbüros

Regelgeschoss
Grossraumbüro



Büroturm | 2.–5. OG



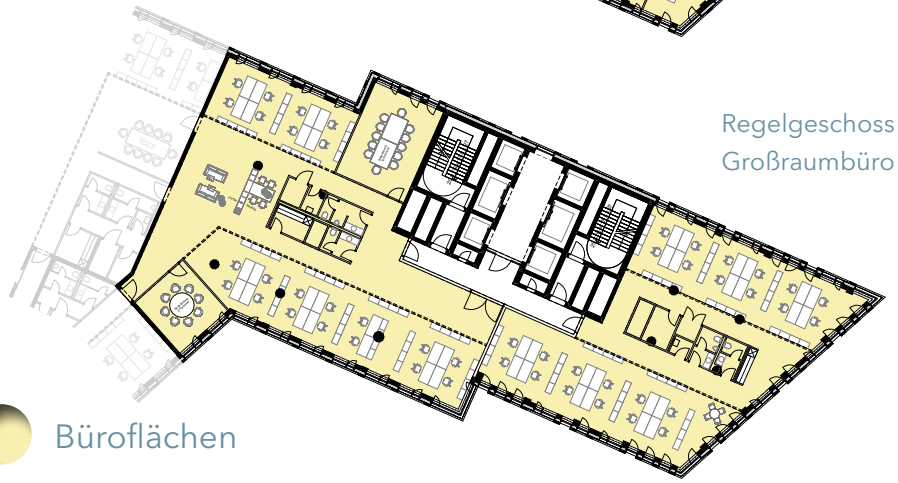
20. OG	520,49 m²
19. OG	520,39 m²
18. OG	610,61 m² (inkl. Terrasse)
17. OG	769,30 m²
16. OG	769,21 m²
15. OG	769,29 m²
14. OG	769,29 m²
13. OG	769,29 m²
12. OG	769,29 m²
11. OG	769,29 m²
10. OG	769,29 m²
9. OG	769,29 m²
8. OG	769,26 m²
7. OG	769,44 m²
6. OG	1.016,12 m² (inkl. Terrasse)
5. OG	**796,67 m²**
4. OG	**796,60 m²**
3. OG	**796,80 m²**
2. OG	**796,67 m² (inkl. Terrasse)**
1. OG	0 m²
EG	0 m²

Mietflächen nach GIF

Gesamt: 14.316,57 m²

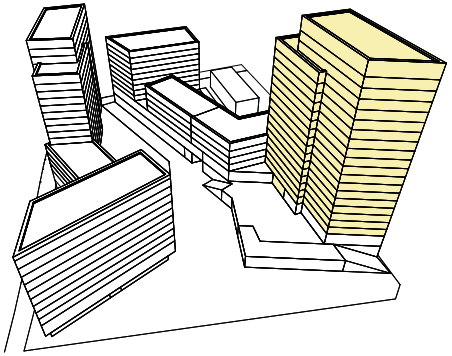
Regelgeschoss
Kombi-Büro

Regelgeschoss
Einzelbüros

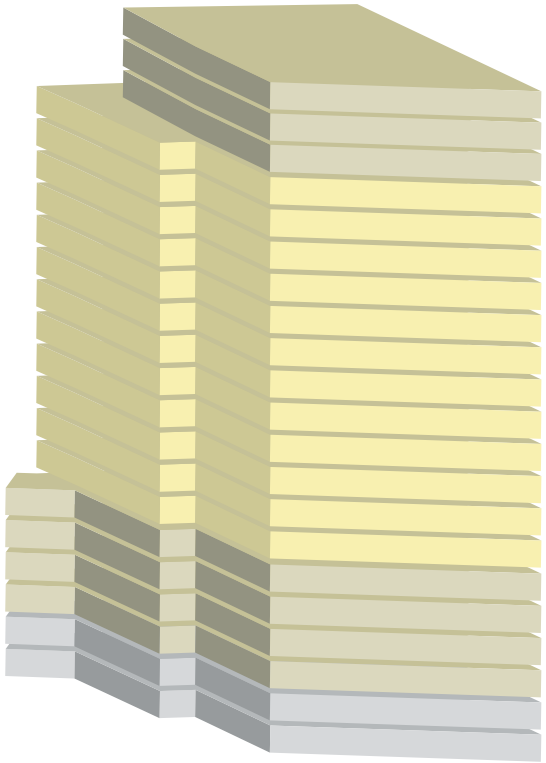


Regelgeschoss
Großraumbüro

Büroflächen



Büroturm | 6.–17. OG



20. OG	520,49 m²
19. OG	520,39 m²
18. OG	610,61 m² (inkl. Terrasse)
17. OG	**769,30 m²**
16. OG	**769,21 m²**
15. OG	**769,29 m²**
14. OG	**769,29 m²**
13. OG	**769,29 m²**
12. OG	**769,29 m²**
11. OG	**769,29 m²**
10. OG	**769,29 m²**
9. OG	**769,29 m²**
8. OG	**769,26 m²**
7. OG	**769,44 m²**
6. OG	**1.016,12 m² (inkl. Terrasse)**
5. OG	796,67 m²
4. OG	796,60 m²
3. OG	796,80 m²
2. OG	796,67 m² (inkl. Terrasse)
1. OG	0 m²
EG	0 m²

Mietflächen nach GIF

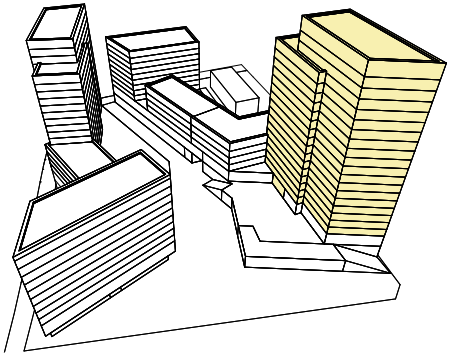
Gesamt: 14.316,57 m²

Regelgeschoss
Kombi-Büro

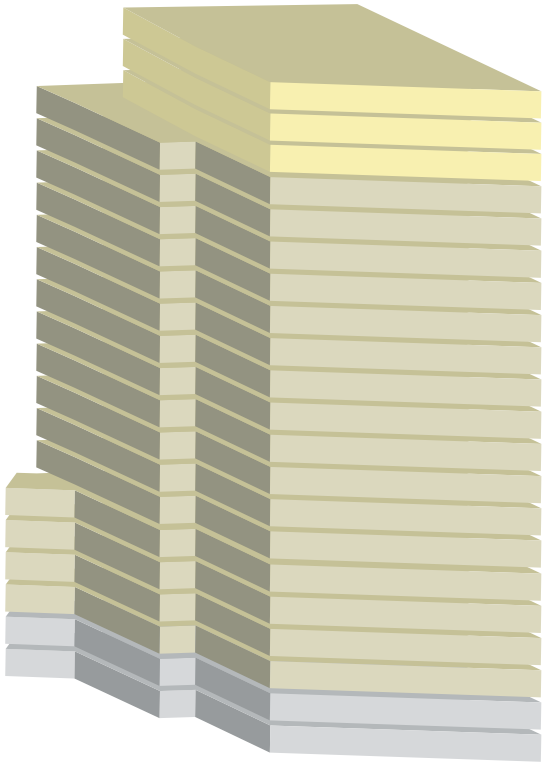
Regelgeschoss
Einzelbüros

Regelgeschoss
Großraumbüro

Büroflächen



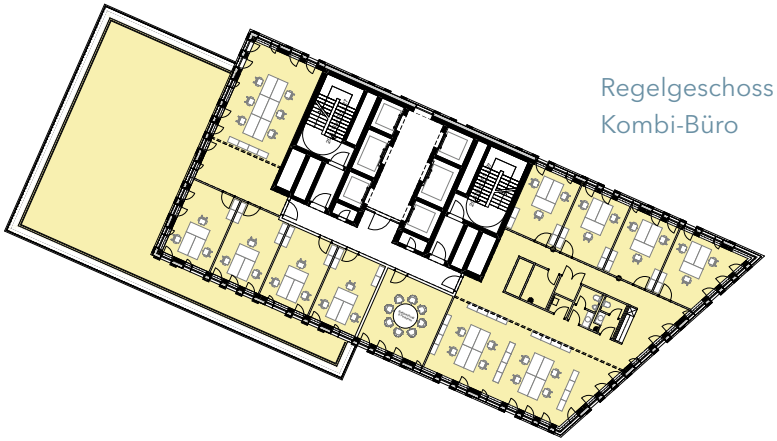
Büroturm | 18.–20. OG



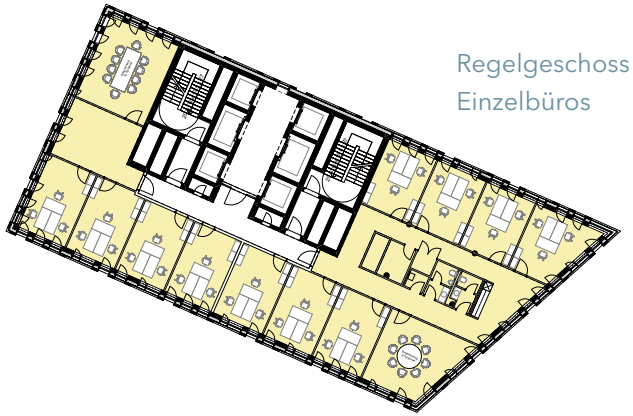
20. OG	**520,49 m²**
19. OG	**520,39 m²**
18. OG	**610,61 m² (inkl. Terrasse)**
17. OG	769,30 m²
16. OG	769,21 m²
15. OG	769,29 m²
14. OG	769,29 m²
13. OG	769,29 m²
12. OG	769,29 m²
11. OG	769,29 m²
10. OG	769,29 m²
9. OG	769,29 m²
8. OG	769,26 m²
7. OG	769,44 m²
6. OG	1.016,12 m² (inkl. Terrasse)
5. OG	796,67 m²
4. OG	796,60 m²
3. OG	796,80 m²
2. OG	796,67 m² (inkl. Terrasse)
1. OG	0 m²
EG	0 m²

Mietflächen nach GIF

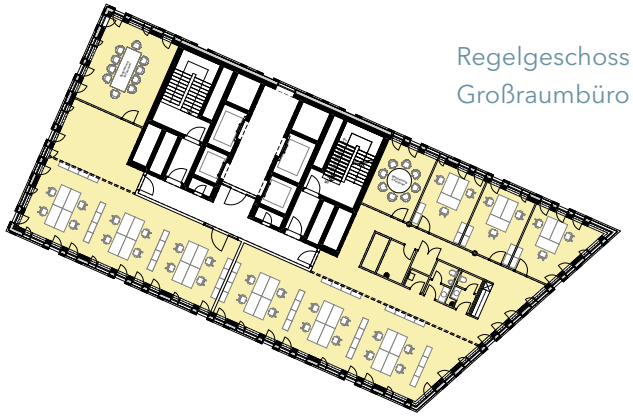
Gesamt: 14.316,57 m²



Regelgeschoss
Kombi-Büro



Regelgeschoss
Einzelbüros



Regelgeschoss
Großraumbüro

Büroflächen

ZUSAMMENGEFASST:

1 **WASSERLAGE – TOP-LAGE SPANDAU**

2 **UFERPROMENADE ZUR SPANDAUER ALTSTADT – DIREKT AM BAHNHOF 10 MIN. NACH BERLIN**

3 **AUTARKES STADTQUARTIER – PERFEKTE VERKEHRS-ANBINDUNG UND NÄHE ZUR MESSE**

4 **AUFENTHALTS-QUALITÄT, HAVELRADWEG, BOOTSANLEGER – SPANDAU – GRÜNER BERLINER BEZIRK MIT RIESIGEM POTENZIAL**

Das SPANDAUER UFER ist ein Projekt der

merz objektbau GmbH & Co. KG
Weisse Steige 2
73431 Aalen

FAY Projects GmbH
Hermsheimer Straße 5
68163 Mannheim

ANSPRECHPARTNER:
Herr Clemens Rapp
FAY Projects GmbH
Büro Berlin
Willy-Brandt-Platz 2
12529 Berlin-Schönefeld

Telefon +49 (0) 30 - 33 84 665 80
Mobil +49 (0) 172 - 26 62 824
Mail clemens.rapp@fay.de

DISCLAIMER:

Es wird klargestellt, dass alle schriftlichen und grafischen Angaben in diesem Dokument ohne Gewähr seitens der Merz Objektbau GmbH & Co. KG sowie der FAY Projects GmbH oder der Projektgesellschaft erfolgen und keine Anlageberatung darstellen. Gleiches gilt für alle für die o. g. Parteien tätigen externen Berater in Zusammenhang mit dem Projekt „Spandauer Ufer". Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass in diesem Dokument enthaltene Ausstattungsbeschreibungen, Grafiken, Fotos oder ähnliche Darstellungen (gemeinsam die „Darstellungen") teilweise durch die Mieter selbst anzuschaffende Gegenstände enthalten können. Darüber hinaus können manche Darstellungen bauliche und architektonische Details enthalten, die sich entweder bereits aufgrund von behördlichen Auflagen oder Umplanungen geändert haben oder in Zukunft noch ändern können. In keinem Fall besteht für die o. g. Parteien eine Gewährleistungspflicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erwähnten Darstellungen.
Soweit in den zuvor dargestellten Informationen Prognosen, Einschätzungen, Meinungen oder Erwartungen geäußert oder Zukunftsaussagen getroffen werden, können diese Aussagen mit bekannten sowie unbekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren behaftet sein, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Lage, die Wertentwicklung oder die Erfolge des Projektes „Spandauer Ufer" wesentlich abweichen von den prognostizierten Ergebnissen, Wertentwicklungen und Erfolgen.
Generell besteht für alle Empfänger dieser Broschüre eine Verschwiegenheitsverpflichtung bezüglich der Informationen dieser Broschüre.

www.spandauer-ufer.de