

INTERNATIONALES CONGRESS CENTRUM

---

BERLIN



EINZIGARTIGE  
ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT

# INHALT

Immobilie  
Objekt-Highlights

Seite 4-5  
Seite 6-7

Nutzungsvarianten  
Leitbilder

Seite 8-11  
Seite 12-13

Standort

Seite 14-15

Kontakt

Seite 16

OBJEKTNAME	ICC Berlin
BISHERIGE NUTZUNG	Messe- und Kongresszentrum
ADRESSE	Messedamm 22, 14055 Berlin
BAUJAHR	1979
AKTUELLE GESAMTFLÄCHE (BGF, oberirdisch)	ca. 213.000 m <sup>2</sup>
MÖGLICHE MIETFLÄCHE/NUTZFLÄCHE	je nach Umnutzungskonzept bis zu 100.000 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE (Anzahl)	650
ZUSTAND	sehr gepflegt



## Das ICC Berlin

### Eine weltweit bekannte Landmark-Immobilie mit Entwicklungspotential

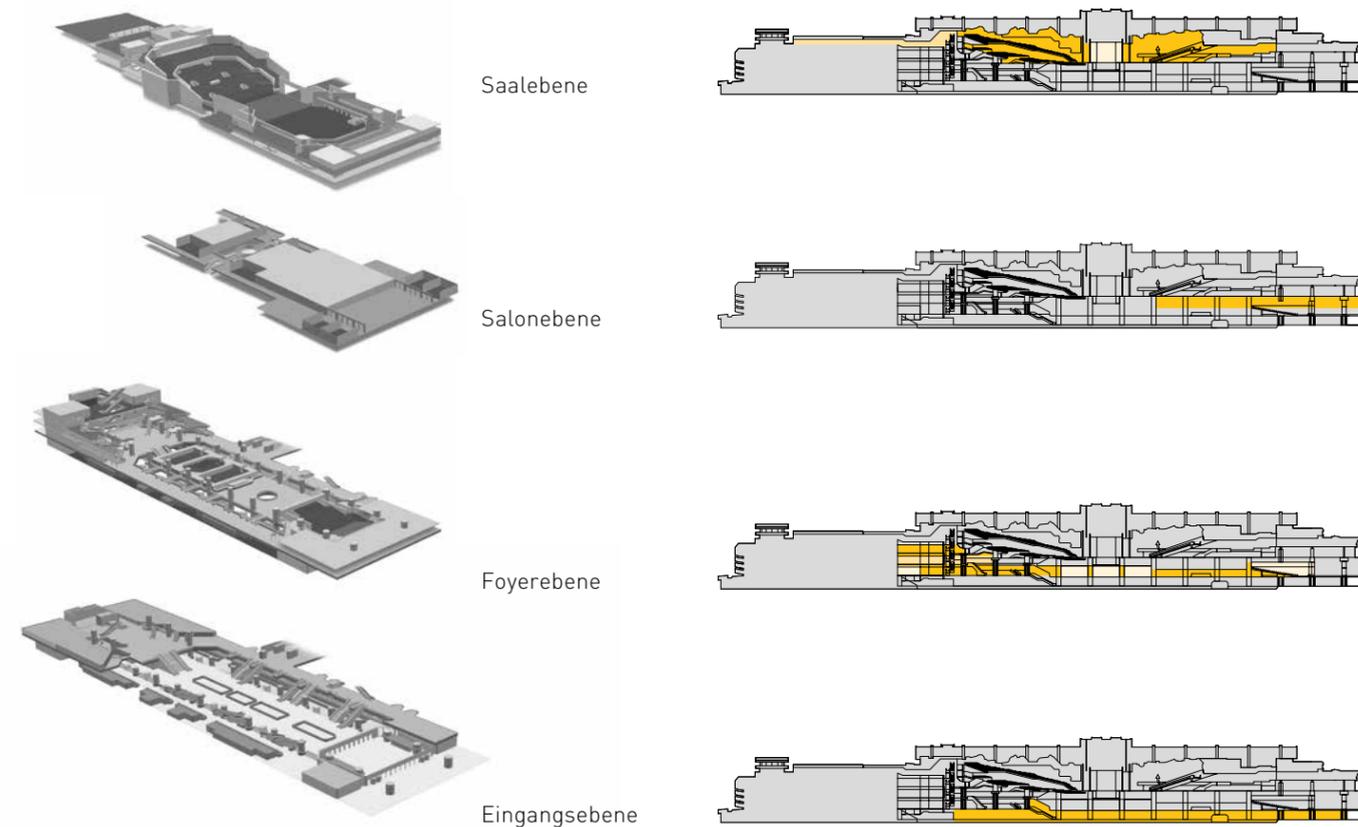
Das Internationale Congress Centrum Berlin (ICC) ist eine der bekanntesten Immobilien weltweit und ist ein eindrucksvolles Symbol für den Anspruch Berlins als internationaler Treffpunkt für Messen und Kongresse.

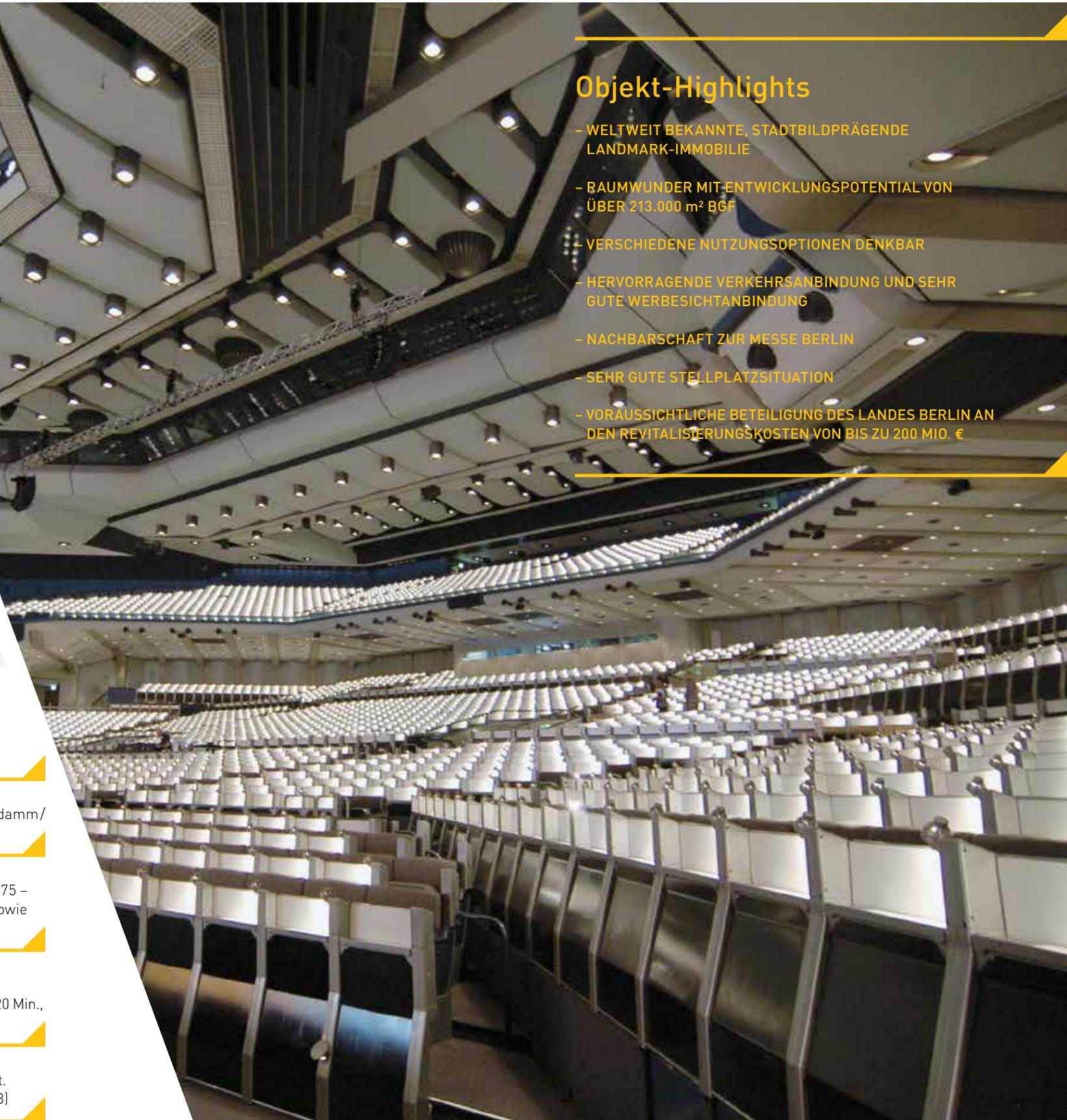
Nun beabsichtigt das Land Berlin, das ICC einer neuen Nutzung zuzuführen, während die Messe Berlin als bisheriger alleiniger Nutzer 2014 ein neues Objekt (City Cube) in der Nachbarschaft beziehen wird. Für den Umbau, die Sanierung und die dauerhafte Nutzung des Ende der 1970er-Jahre in Betrieb genommenen ICC stellt das Land dem Investor voraussichtlich einen Betrag von bis zu 200 Millionen Euro zur Verfügung. Der darüber hinausgehende Betrag ist vom Investor aufzubringen.

Drees & Sommer ist vom Land beauftragt worden, diese Investitionsmöglichkeit ausgewählten Interessenten zu präsentieren und Entwicklungspotentiale auszuloten. Im Vorfeld dieser Präsentation wurden in einem interdisziplinären Team unter der Leitung von Drees & Sommer zusammen mit KSP Jürgen Engel Architekten, TRIAD Berlin und BNP Paribas Real Estate die Rahmenbedingungen von Objekt, Standort und Markt bewertet sowie verschiedene Nutzungsoptionen analysiert.

Aufgrund des einzigartigen, ikonenhaften Charakters, des hohen Wiedererkennungswerts sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet das ICC den Rahmen für publikumswirksame und zukunftsorientierte Nutzungen vielfältiger Art.

#### GRUNDRISS BESTAND





## Objekt-Highlights

- WELTWEIT BEKANNTE, STADTBILDPRÄGENDE LANDMARK-IMMOBILIE
- RAUMWUNDER MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL VON ÜBER 213.000 m<sup>2</sup> BGF
- VERSCHIEDENE NUTZUNGSOPTIONEN DENKBAR
- HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG UND SEHR GUTE WERBESICHTANBINDUNG
- NACHBARSCHAFT ZUR MESSE BERLIN
- SEHR GUTE STELLPLATZSITUATION
- VORAUSSICHTLICHE BETEILIGUNG DES LANDES BERLIN AN DEN REVITALISIERUNGSKOSTEN VON BIS ZU 200 MIO. €

## Sehr gute Lage: Hervorragende Verkehrsanbindung

DAS ICC BERLIN VERFÜGT ÜBER EINE HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG UND IST SOWOHL MIT DEM PKW ALS AUCH MIT DEM ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHR AUS ALLEN HIMMELSRICHTUNGEN SEHR GUT ERREICHBAR.

Der Standort zählt zum Stadtteil Westend im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Messegelände, des Berliner Funkturms und in der Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Das Grundstück des ICC liegt zwischen dem hochfrequentierten Messedamm und der Stadtautobahn am Nordende der AVUS sowie dem S-Bahn-Ring. Dadurch ist das ICC von allen Seiten sehr gut sichtbar und aufgrund seiner Dimension und markanten Architektur eine wahres „Landmark“.

PKW	A100 und A115
SCHIENE	U-Bahn U2 – Haltestelle Kaiserdamm/ Messe Nord/ICC
S-BAHN	S5 / S7 / S9 / S41 / S42 / S46 / S75 – Haltestellen Messe Nord/ICC sowie Westkreuz
FLUGHAFEN	Tegel per Pkw in ca. 10 Min., Schönefeld/BER per Pkw in ca. 20 Min., jeweils über die Stadtautobahn
Diverse Buslinien mit Haltestelle vor dem Objekt. Taxistände und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)	



## Im ICC sind vielfältige Nutzungsvarianten denkbar

IM VORFELD DER VERMARKTUNG WURDEN VERSCHIEDENSTE  
NUTZUNGSÜBERLEGUNGEN ERARBEITET.

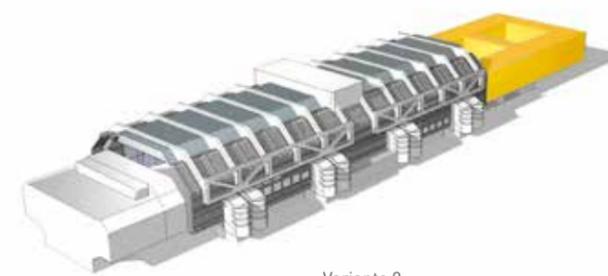
Aufgrund der Größe des ICC ist vor allem auch eine Kombination verschiedener Nutzungen vorstellbar, die zusammen interessante Synergien entwickeln können und Erschließung, Stellplatzangebot und Infrastruktur teilweise gemeinsam nutzen. Auch ein Teilabriss des Parkhaus-Gebäudes ist realisierbar, um zum bestehenden ICC ergänzende Neubaufächen zum Beispiel für Büro oder Hotelnutzungen zu schaffen. Hier ist ein Neubau von rund 21.000 m<sup>2</sup> BGF möglich. Zusätzliche Stellplätze könnten in Untergeschossebenen integriert werden.

Die vorhandenen, nach wie vor funktionstüchtigen Raumstrukturen für Tagungen und Kongresse können unter Berücksichtigung statischer Belange ganz oder teilweise entfernt werden, sodass innerhalb der markanten Hülle großzügige, stützenfreie und vor allem flexible Geschossflächen entstehen können, die sich für unterschiedliche Nutzungsideen eignen. Detaillierte Bauzustandsanalysen von Drees & Sommer sowie erste Planungsstudien, die KSP Jürgen Engel Architekten entwickelt haben, führten zu beeindruckenden Visualisierungen, die das ICC zum Raumwunder werden lassen. Erste naheliegende Nutzungsideen zielen in Richtung Veranstaltungszentrum/Musical-Theater, wofür Teile der vorhandenen Säle und Bühneninfrastruktur erhalten werden könnten. Auch eine großflächige Nutzung durch Bildungseinrichtungen oder sonstige kulturelle Träger sind möglich. Das ICC bietet darüber

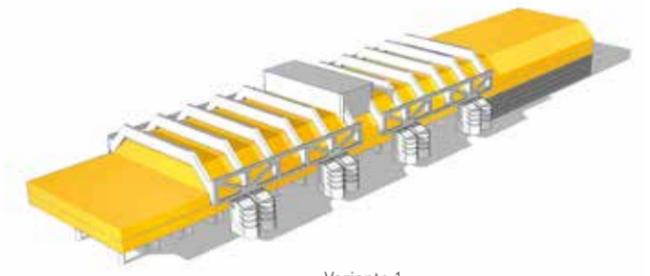
hinaus Raum für verschiedene ergänzende Nutzungen, wie zum Beispiel Einzelhandel, Gastronomie, Kino, Museum. Vorbehaltlich einer planungsrechtlichen Genehmigung erscheint auch ein modernes Shopping-Center möglich. Zum einen wegen der hervorragenden Verkehrsanbindung. Zum anderen wird sich der Bereich Retail insgesamt in den kommenden Jahren erheblich verändern, insbesondere in gut erschließbaren, logistisch motivierten Stadtrandlagen. Große 24-Stunden-Erlebniscenter, die Produkterlebnis, Freizeitgestaltung, Interaktion in Gruppen oder Familien mit Shopping im Hochpreissegment verbinden, werden dem zunehmenden Konkurrenzdruck seitens des Online-Handels widerstehen.

Die weltweit bekannte Immobilie direkt vor den Toren der Messe Berlin, des Schauplatzes zahlreicher internationaler Großveranstaltungen, legt natürlich auch Nutzungen nahe, die auf eine Präsentation oder Leistungsschau von Großunternehmen abzielen: im Sinne eines „Brand Centers“. Deutsche und internationale Unternehmen nehmen die Stadt als ein „Labor“ wahr, in dem urbane Zukunft stetig weitergedacht und entwickelt wird. Hier wollen sich die Unternehmen präsentieren. Das ICC verkörpert diesen urbanen Labordenkmal, denn hier können Produkte, Innovationen und Marken präsentiert und ausprobiert werden – eventuell in Kombination mit Einkaufen und Freizeitgestaltung.

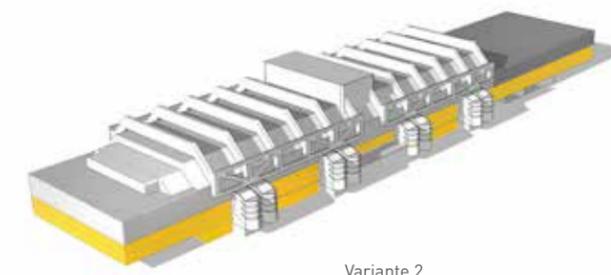
### NUTZUNGSVARIANTEN



Variante 0



Variante 1

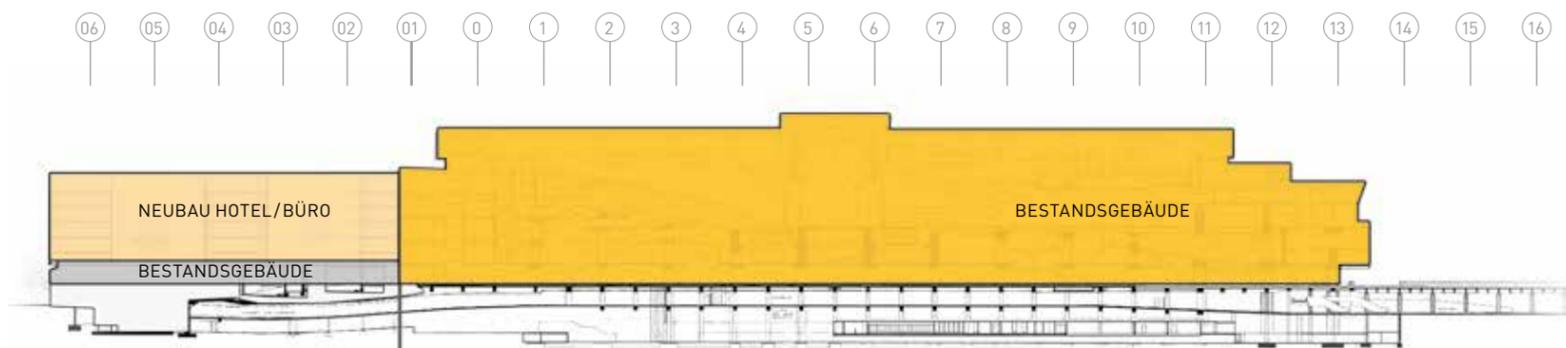


Variante 2

## Variante 0

### ERHALT ICC

In Variante 0 ist die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung des ICC vorgesehen. Dies erfordert eine umfangreiche energetische Sanierung des Gesamtkomplexes. Das bestehende Parkhaus wird aufgrund des schlechten baulichen Zustandes abgerissen und das Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Bei dem Neubau wäre eine Hotel- oder Büronutzung, gegebenenfalls in Kombination mit einem Parkhaus, möglich.



**FLÄCHEN VARIANTE 0** **194.000 m<sup>2</sup>**

BESTANDSGEBÄUDE Achse 01-14	137.000 m <sup>2</sup>
BESTANDSGEBÄUDE Achse 06-01, Ebene 0	4.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU HOTEL Achse 06-01, ca. 6 Ebenen	21.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU PARKHAUS Achse 06-01, ca. 7 Ebenen	32.000 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	910

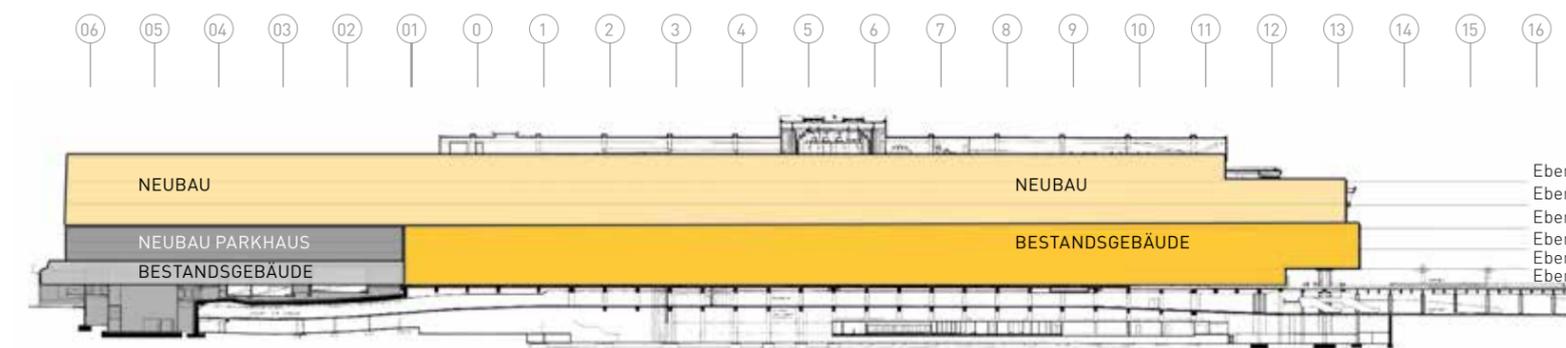
## Variante 1a + 1b

### TEILENTKERNUNG

In Variante 1 bleibt das Erdgeschoss in seiner Tragwerkstruktur (Stützen und Schotten) unverändert. Um das Gebäude energetisch optimal zu sanieren, ist ein Teilrückbau der Fassade erforderlich. Ab Ebene Saalgeschoss wird vollständig entkernt. Für die oberen Stockwerke ist eine modulare Mischnutzung denkbar. Um die drei oberen Nutzungsebenen bestens anzubinden, ist eine terrassenartige Öffnung des Hauses nach innen vorgesehen.

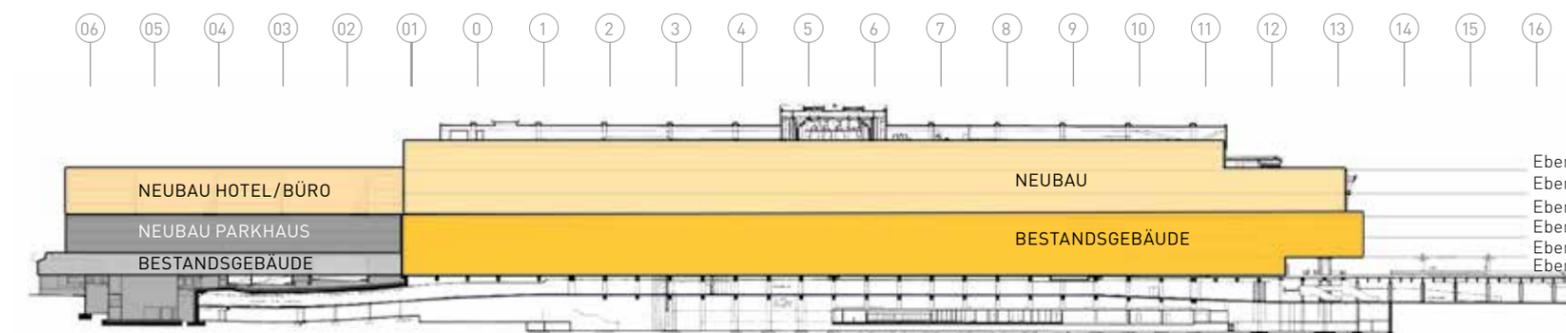
Variante 1a sieht eine noch zu definierende Nutzung auf den durchgesteckten Ebenen 3 bis 5 mit einer Flächennutzung des Neubaus anstelle des ehemaligen Parkhauses vor. Die unteren Etagen werden als Parkhaus vorgesehen.

Variante 1b sieht in den oberen Ebenen 3 bis 5 des Neubaus (anstelle des abzureißenden Parkhauses) eine separierte Hotel- und Büronutzung vor; die unteren drei Geschosse dienen wie Variante 1b als Parkhausfläche.



**FLÄCHEN VARIANTE 1A** **137.000 m<sup>2</sup>**

BESTANDSGEBÄUDE Achse 01-14	65.000 m <sup>2</sup>
BESTANDSGEBÄUDE Achse 06-01, Ebene 0	4.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU PARKHAUS, Achse 06-01, ca. 3 Ebenen	14.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU EBENE 3-5 INNERHALB ICC Achse 06-14	54.000 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	390



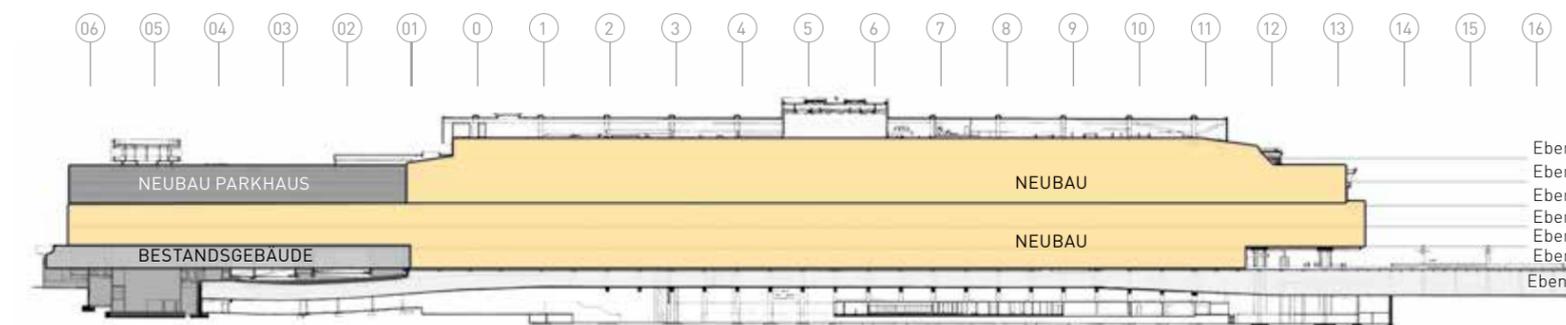
**FLÄCHEN VARIANTE 1B** **133.000 m<sup>2</sup>**

BESTANDSGEBÄUDE Achse 01-14	65.000 m <sup>2</sup>
BESTANDSGEBÄUDE Achse 06-01, Ebene 0	4.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU PARKHAUS Achse 06-01, ca. 3 Ebenen	14.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU BÜRO/HOTEL Achse 06-01, ca. 3 Ebenen	10.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU EBENE 3-5 INNERHALB ICC Achse 01-14	40.000 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	390

## Variante 2

### KOMPLETTENTKERNUNG INNERHALB DER HÜLLE

Bei dieser Variante wird die komplette Entkernung der inneren Gebäudestruktur, inkl. der massiven Stützen und Schotten, vorgesehen. Mit der Komplettentkernung wird die Gestaltung von fünf Ebenen möglich, die ab Ebene Eingangsgeschoss konstruktiv neu geplant werden müssen. In dieser Variante wäre eine klassische Shopping-Center-Nutzung denkbar.



**FLÄCHEN VARIANTE 2** **111.000 m<sup>2</sup>**

BESTANDSGEBÄUDE Achse 06-01, Ebene 0	4.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU EBENE 0-2 INNERHALB ICC Achse 06-14	53.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU EBENE 3-5 INNERHALB ICC Achse 01-14	40.000 m <sup>2</sup>
NEUBAU PARKHAUS, Achse 06-01, ca. 3 Ebenen	14.000 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	390
STELLPLÄTZE EBENE -1 (UMBAU)	430

## HOUSE OF LIVING

DAS ICC WIRD ZU EINEM ERLEBNISTEMPEL FÜR GESUNDES LEBEN IM 21. JAHRHUNDERT

Vision: Gesunde Nahrung wird einer der wichtigsten Trends im 21. Jahrhundert. Berlin gilt bereits heute als Mekka für Gourmets – ebenso wie für Anhänger des Urban Farming und des Bio-Anbaus. Dieser Trend wird sich noch verstärken. Im entkernten Saalbereich entsteht die faszinierende Verkaufsfläche mit Marktcharakter zum Thema Essen und Trinken. Produzenten aus Berlin und Umland sind ebenso präsent wie Veranstalter kulinarischer Reisen ans Mittelmeer oder Asien. Darum herum siedeln sich affine Sekundärnutzungen an, vom Mediziner bis zum Rapsölproduzenten.

Themenwelten zu den Lebensbereichen Arbeiten, Wohnen, Ernähren, Kommunizieren usw. können Leitbilder werden für eine intelligente Kombination unterschiedlicher Nutzungen. Die Vielfalt der Angebote, der Bekanntheitsgrad des ICC und die gute Lage können das ICC zu einem Magnet und einem integrierten Ort in Berlin werden lassen

## HOUSE OF INTERACTION

DAS ICC WIRD ZU EINEM ERLEBNISORT FÜR DIE INTERAKTIONSERLEBNISSE MENSCH – MENSCH, MENSCH – MASCHINE IM 21. JAHRHUNDERT

Vision: Das ICC des 21. Jahrhunderts steht für Innovationskultur in einem Zeitalter der ressourcenschonenden Innovation und der intelligenten Erweiterung der menschlichen Sinne. Die Erlebniswelt ist eine Parallelwelt aus Produktpräsentation, spielerischer Interaktion mit medialen Neuheiten und dem immer enger werdenden Austausch zwischen Produzenten und Konsumenten. Produktentwicklung findet zunehmend in co-kreativen Ökosystemen zwischen Anbietern und Kunden statt.

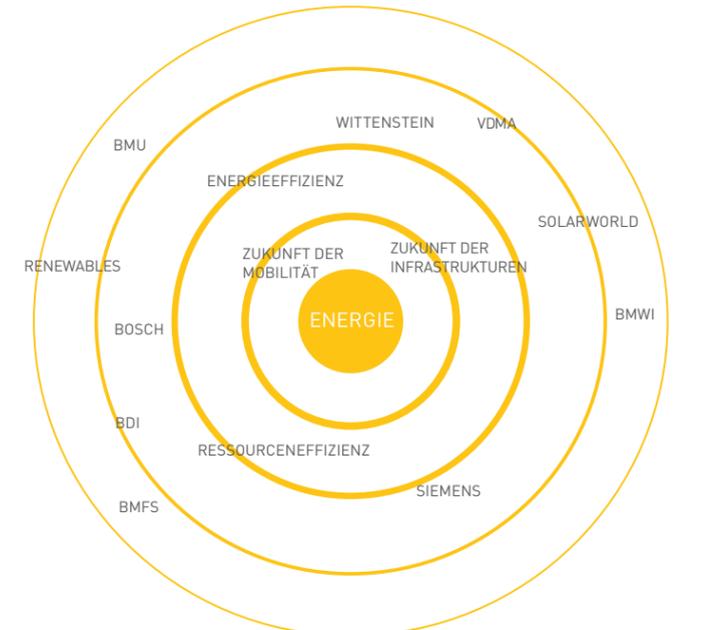
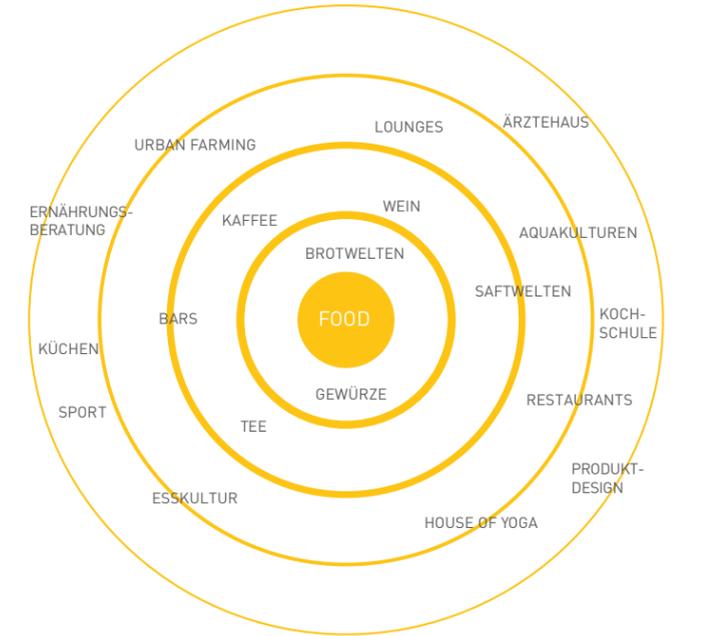
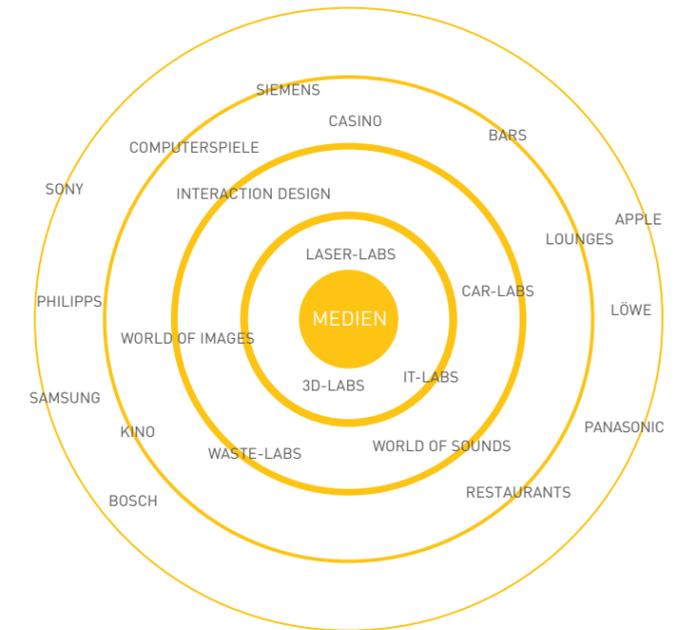
Das ICC Berlin kann zu einem Schau- und Marktplatz der Zukunft gemacht werden, indem es ressourcenschonend einer neuen Nutzung zugeführt wird. So stünde das neu belebte ICC gleichfalls durch das Gebäude selbst und seine Revitalisierung als beispielhaftes Symbol für einen konstruktiven Umgang mit Baubestand in Metropolen in Anbetracht knapper Ressourcen.

## HOUSE OF INNOVATION

DAS ICC WIRD ZU EINER ERLEBNISLANDSCHAFT FÜR DEN EINZIGARTIG VIELFÄLTIGEN, UNTERNEHMERISCH REICHEN INNOVATIONSSTANDORT DEUTSCHLAND

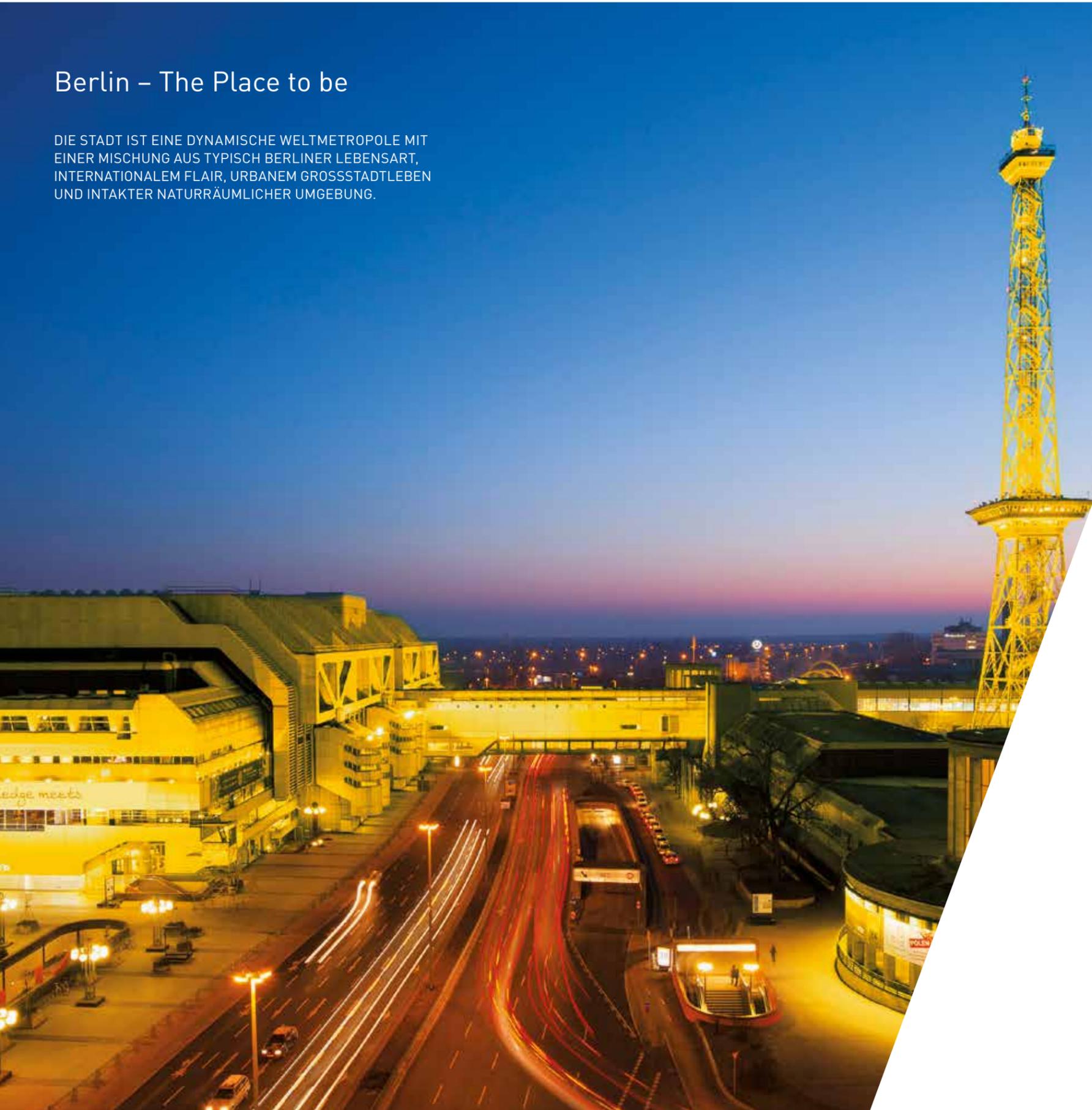
Vision: Die Transformationsprozesse hin zu einer ressourcenschonenden und CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaftsordnung haben in Deutschland eine reiche und aktive Heimat. Dies erlebt der Besucher in einer weit gefächerten Landschaft aus Markenwelten, Produktlandschaften, Institutionen etc. Initiatoren eines solchen Modells könnten Ministerien wie das BMWi, das BMFS oder das BMU sein, die sich mit der Zukunft unserer Städte befassen.

Das ICC bietet Raum für viele Visionen. Neue Nutzungen können auch mit Konventionellem kombiniert werden und spannungsreiche Synergien entstehen lassen. Neue Zielgruppen werden angesprochen, die auf emotionale Art und Weise die Marken und die Produkte erleben können. Café und Restaurant sowie interaktive Erlebnisflächen mit Produktpräsentationen und der Möglichkeit, die Produkte zu testen, runden das Bild ab.



## Berlin – The Place to be

DIE STADT IST EINE DYNAMISCHE WELTMETROPOLE MIT EINER MISCHUNG AUS TYPISCH BERLINER LEBENSART, INTERNATIONALEM FLAIR, URBANEM GROSSSTADTLEBEN UND INTAKTER NATURRÄUMLICHER UMGEBUNG.



- Berlin ist Deutschlands Hauptstadt und damit Sitz von Parlament, Regierung und Spitzenverbänden der Wirtschaft
- Die Stadt Berlin verfügt deutschlandweit über eine einzigartige Wissenschafts- und Forschungslandschaft
- Die Infrastruktur der Hauptstadtregion ist hervorragend ausgebaut
- Die Stadt wächst und ist jung und lebendig
- Wirtschaft und Immobilienmarkt boomen: Seit Jahren steigen Nachfrage und Umsätze in vielen Branchen, wie Tagung/ Kongress, Tourismus, Einzelhandel, Mode, Medien und Kreativwirtschaft
- Berlin ist unter den Top 3 der international begehrtesten Kongressstandorte und Nummer eins in Deutschland



INTERNATIONALES  
CONGRESS CENTRUM  
MESSEDAMM 22  
14055 BERLIN

Weitere Informationen erhalten Sie über  
folgende Kontakte

DREES & SOMMER INFRA CONSULT UND  
ENTWICKLUNGSMANAGEMENT GMBH

THOMAS GRAF  
Projektpartner  
Niederlassungsleiter  
Entwicklungsmanagement

Bundesallee 39-40a  
10717 Berlin

Telefon: +49 30 254394-9828  
E-Mail: [thomas.graf@dreso.com](mailto:thomas.graf@dreso.com)

MUSTAFA KÖSEBAY  
Senior Projektpartner

Liebknechtstraße 33  
70565 Stuttgart

Telefon: +49 711 222933-4191  
E-Mail: [mustafa.koesebay@dreso.com](mailto:mustafa.koesebay@dreso.com)

[www.dreso.com](http://www.dreso.com)

**DREES &  
SOMMER**



 **Jürgen Engel Architekten**

**TRIAD**

#### Haftungsausschluss

Eigentümer des ICC Berlin ist das Land Berlin. Drees & Sommer wurde in Zusammenarbeit mit BNP Paribas Real Estate, KSP Jürgen Engel Architekten und TRIAD Berlin vom Eigentümer beauftragt, das Objekt ausgewählten Investoren und Projektentwicklern zu präsentieren, um mögliche Entwicklungspotentiale auszuloten. Ein nachhaltiges Interesse vorausgesetzt, soll in einem weiteren Schritt ein tragfähiges Entwicklungs- und Nutzungskonzept erarbeitet werden, um so die Voraussetzungen für eine mögliche Vermarktung des ICC zu schaffen.

Das vorliegende Exposé soll dazu dienen, Ihnen eine Übersicht über die wesentlichen Rahmendaten des Objekts zu geben. Unser Angebot wurde, sofern nicht anders gekennzeichnet, von uns aufgrund von Angaben und Unterlagen Dritter zusammengestellt. Bei aller Sorgfalt können wir eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit nicht übernehmen. Ein Anspruch auf die Berücksichtigung im weiteren Verfahren besteht nicht.