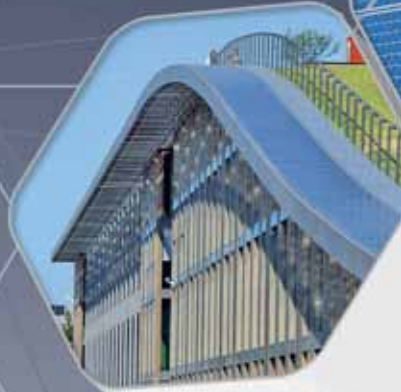


# Adlershof special 14

// INSPIRIERENDE  
NACHBARSCHAFTEN

INSPIRING  
NEIGHBOURHOOD //



// LANDEPLÄTZE  
FÜR UNTERNEHMEN

LANDING PADS  
FOR BUSINESSES //

// MARKTPLATZ  
DER MÖGLICHKEITEN

A MARKET PLACE FULL  
OF OPPORTUNITIES //

// ADLERSHOF  
ALS MARKE

ADLERSHOF  
AS A BRAND //

[www.adlershof.de](http://www.adlershof.de)



 Berlin Adlershof




// INHALT  
INDEX //


// Ingeborg Junge-Reyer, Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung, Berlin  
Ingeborg Junge-Reyer, Mayor and Senator for urban development //





// STANDORT MIT  
HERVORRAGENDEM RUF


LOCATION WITH  
OUTSTANDING REPUTATION //


02 //  Landeplätze für Unternehmen  
Landing pads for businesses


04 //  Magistrale Rudower Chaussee  
Principal Thoroughfare  
Rudower Chaussee


10 //  Das „Medienfenster“  
The „Media Window“


12 //  Eine erlebbare Markenwelt  
A brand world that can  
be experienced


14 //  Marktplatz der Möglichkeiten  
A market place full  
of opportunities


16 //  Aktives Interesse  
Active interest


18 //  Plan Adlershof


20 //  Grünes Licht für  
neues Wohnquartier  
All-clear for  
new residential area

26 //  Made in Adlershof

28 //  „Wir machen den Anfang“  
“We get things moving”

30 //  Fitnesskur für  
Industriegrundstücke  
A makeover for  
industrial premises

32 //  Adapt Apartments –  
Zuhause auf Zeit  
Adapt Apartments –  
home for the term

34 //  Adlershof als Marke  
Adlershof as a brand

// IMPRESSUM  
IMPRINT //

// Herausgeber  
Publisher //  
Adlershof Projekt GmbH

// Verantwortlich  
Person in charge //  
Dr. Peter Strunk

// Redaktion  
Editorial staff //  
Rico Bigelmann, Sylvia Nitschke, Heidrun Wuttke

// Autoren  
Authors //  
Rico Bigelmann (rb), Dr. Tina Heidborn (tb), Christian Hunziker (ch), Chris Löwer (cl), Rolf Mensing (rm), Wolfgang Richter (wr), Patrick Schneider (ps), Barbara Woithe (bw)

// Übersetzung  
Translation //  
Lost in Translation?, Endingen; Barbara Woithe, Berlin

// Layout und Gesamtherstellung  
Layout and overall production //  
zielgruppe kreativ GmbH  
Tel.: 030/533 115-115, Fax: 030/533 115-116  
E-Mail: info@die-zielgruppe.com  
www.die-zielgruppe.com

// Anzeigenverkauf  
Ad sales //  
zielgruppe kreativ GmbH  
Tel.: 030/533 115-111, Fax: 030/533 115-116  
E-Mail: info@zielgruppe-kreativ.com  
www.zielgruppe-kreativ.com

// Fotos  
Photos //  
Titel, S./pp 18/19, 23: Behaim Werbeagentur; Inhalt, S./pp 8, 12/13 o., 14/15 o., 21 o., 27 Mi., 28/29, 34/35: Tina Merkau; S./p 1: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; S./pp 2/3 o.: Andreas Weber; S./pp 2/3 unten: Michael Danner; S./pp 4-5, 37: A.DeCastro; S./pp 10/11: Reimann/Müller Architekten; S./pp 12/13 u.: Audi AG; S./p 14 u.: KEC Planungsgesellschaft; S./p 16/17: EUROPA-CENTER AG; S./pp 20/21 u., 24: Muellersbuero.com; S./p 27 o.: Freudenberg & Co. KG; S./p 27 u.: SOLON/Manfred Jarisch; S./pp 30, 31: BEOS; S./pp 32/33 o.: Helm-Holding GmbH; S./pp 32/33 kleine Bilder: Wikipedia.org/Bundesarchiv

// Redaktionsadresse  
Editorial staff address //  
WISTA-MANAGEMENT GMBH  
Bereich Kommunikation  
Rudower Chaussee 17  
12489 Berlin  
Tel.: 030/6392-2238, Fax: 030/6392-2236  
E-Mail: nitschke@wista.de  
www.adlershof.de/journal

// Namentlich gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdruck von Beiträgen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten.

Contributions indicated by name do not necessarily represent the opinion of the editorial staff. Re-printing of contributions permitted with source references. Specimen copies requested. //

// 2010

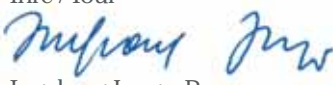
Adlershof – die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien – hat in den vergangenen Jahren als erfolgreicher Hochtechnologiestandort in Deutschland einen hervorragenden Ruf erworben. Nicht nur zahlreiche bedeutende Forschungseinrichtungen als Ergänzung zu den naturwissenschaftlichen Instituten der Humboldt-Universität sind hier zu finden, sondern auch renommierte produzierende Unternehmen, die die Synergie-Effekte dieses Standortes für ihre Technologie zu schätzen wissen. So gelang es der Adlershof Projekt GmbH als Treuhänder des Landes Berlin nach den Unternehmen SO-LON und Sulfurcell auch die Firmen Freudenberg, Audi und DACHLAND am Standort anzusiedeln. Neben der Rudower Chaussee erhält Adlershof mit dem Groß-Berliner Damm eine neue Investitionsachse. Mit der Erschließung und Flächenarrondierung neuer Gewerbeflächen von insgesamt 500.000 Quadratmetern sorgt die international agierende Projektgesellschaft dafür, dass es in Berlin weiterhin attraktive Flächen für Ansiedlungen technologieorientierter und produzierender Unternehmen gibt. Mit Spannung erwarten wir alle die Wiedereröffnung der Bahnunterführung am S-Bahnhof Adlershof im Jahr 2011. Das Land Berlin trägt in enger Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn mit dieser Brücken- und Straßenaufweitungsmaßnahme entscheidend zur Aufwertung der Rudower Chaussee bei. Wir freuen uns, dass bereits jetzt In-

vestoren diese Chance erkannt haben und entlang der Rudower Chaussee Bürogebäude mit der entsprechenden Nahversorgung errichten wollen. So wird Adlershof zum Zeitpunkt der Flughafen-Eröffnung in Schönefeld auch auf weitere Flächenanfragen vorbereitet sein. Zusätzliche Belebung wird Adlershof durch das Wohngebiet „Wohnen am Campus“ erfahren, in dem bis zu 900 Wohneinheiten entstehen. Das Land Berlin kann zuversichtlich auf die Entwicklung in den kommenden Jahren in Berlin Adlershof schauen.

//

In recent years, Adlershof – the City of Science, Business and Media – has acquired an outstanding reputation as a successful high-tech location in Germany. Numerous prominent research institutions can be found here supplementing the science departments of Humboldt University. Furthermore, Adlershof is home to renowned production businesses that have come to appreciate the synergies this location provides for their specific fields of activity. As trustee of the Federal State of Berlin, Adlershof Projekt GmbH, has helped businesses such as SOLON and Sulfurcell as well as Freudenberg, Audi and DACHLAND relocate to Adlershof. In addition to Rudower Chaussee, Groß-Berliner Damm has become Adlershof's second investment axis. Through development and land con-

solidation of new commercial plots with a total size of 500,000 square metres, the internationally active agency makes sure that attractive areas for relocation of production and technology-oriented businesses will continue to be available in Berlin. We all eagerly anticipate the re-opening of the under-bridge at Adlershof train station in 2011. With the enlargement of both bridge and undercrossing, the Federal State of Berlin, in close cooperation with Deutsche Bahn, substantially contributes to the urban enhancement of Rudower Chaussee. We are pleased that, even at this stage, investors have seized their chance and are planning to put up office buildings along Rudower Chaussee that will enhance the area's local infrastructure. Adlershof will thus be prepared to meet further space requirements once the airport at Schönefeld has been opened. Additional urban vitalisation will be generated by the development of “Wohnen am Campus” – a residential area which will provide up to 900 new residential units. The Federal State of Berlin may reasonably expect Berlin Adlershof to take an overall positive development over the years.

Ihre /Your  
  
Ingeborg Junge-Reyer

Audi, EUROPA-CENTER AG, die immobilien-experten-ag: Diese und andere Unternehmen haben sich bereits für Investitionen in Adlershof entschieden. Wenn 2012 der neue Großflughafen Willy Brandt den Betrieb aufnimmt, wird der Standort nach Überzeugung von Gerhard W. Steindorf, dem Geschäftsführer der Adlershof Projekt GmbH, für Investoren und Nutzer noch attraktiver werden.

## // LANDEPLÄTZE FÜR UNTERNEHMEN

Betrachtet man die Stadt Berlin von ihren Zentren am Kurfürstendamm und am Gendarmenmarkt aus, dann liegt Adlershof eher am Rand. Doch für Gerhard W. Steindorf drängt sich eine andere Perspektive auf: „Blickt man vom neuen Flughafen aus auf die Stadt, so ist Adlershof das Tor nach Berlin.“

Kein Wunder, dass Steindorf bereits jetzt eine verstärkte Nachfrage feststellt: „Adlershof ist in den Fokus der privaten Investoren gerückt.“ Dieses Interesse wird laut Steindorf noch zunehmen, wenn am 3. Juni 2012 die ersten Flugzeuge vom neuen Flughafen BBI in Schönefeld starten werden. Denn anders als das unmittelbare Flughafenumfeld sei Adlershof bereits jetzt eine etablierte Adresse mit wachsender Ausstrahlungskraft. „Wir“, argumentiert er, „bieten Baurecht und eine fertige Infrastruktur.“

Gerade für vorausschauende Investoren, ergänzt Ute Hübener, Leiterin Bereich Marketing und Vertrieb bei Adlershof Projekt, stellten die

vom Flughafen ausgehenden Impulse eine große Chance dar: Wer in Adlershof investiere, könne den Nutzern rechtzeitig zu dem mit der Flughafeneröffnung zu erwartenden Nachfragesprung fertige Flächen anbieten.

Doch der Investitionskorridor Südost reicht weiter – und zwar bis zum ehemaligen Flughafen Tempelhof. „Dieser“, so Steindorf, „liegt genau zwischen dem Flughafen einerseits sowie dem Hauptbahnhof und dem Regierungsviertel andererseits.“ Für Tempelhof erarbeitete Adlershof Projekt im Auftrag des Senats einen Entwicklungsplan, der Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen sowie einen Bibliotheksneubau vorsieht. Zum Tragen kommen soll laut Steindorf dabei der Ansatz, der bereits Adlershof zum Erfolg geführt hat: „Wir stellen hier nicht große Entwürfe in den Vordergrund, sondern bieten, ausgehend vom Bedarf der Nutzer, Landeplätze für Unternehmen an.“ Dazu bedarf es allerdings noch einiger Zeit. // ch



// Adlershof – das Tor nach Berlin

Adlershof – the gateway to Berlin //

Audi, EUROPA-CENTER AG, and immobilien-experten-ag: These and numerous other businesses have so far decided to invest in Adlershof. But Gerhard W. Steindorf, CEO of Adlershof Projekt GmbH, is convinced that once the new major airport Willy Brandt has commenced operations, Adlershof will become ever more attractive for investors and users.

## LANDING PADS FOR BUSINESSES //

Compared to Berlin's urban centres like Kurfürstendamm and Gendarmenmarkt, Adlershof may seem to be located somewhat on the outskirts. But Gerhard W. Steindorf does not share this view: “Seen from the position of the new airport, Adlershof is the gateway to the city.”

It is thus no surprise that Steindorf has noticed an increased interest in the place: “Adlershof has moved right into the focus of private investors’ interest.” In his view, this interest will increase yet again with the first aircraft taking off at BBI in Schönefeld on 3rd June 2012. Unlike the area surrounding the airport, Adlershof has already developed into an established and vibrant location. “We are able to provide reliable building law and a complete infrastructure”, Steindorf points out.

According to marketing and sales manager Ute Hübener, forward-looking investors in particular will benefit from the impulses generated by the airport: Those who invest in

Adlershof now, will be able to offer users turnkey business spaces as soon as the foreseeable increase in demand takes effect.

In fact, the investment corridor in Berlin's southeast extends even beyond Adlershof – namely to the former airport at Tempelhof. “Tempelhof”, Steindorf explains, “is located right between the main train station on the one side and the government district on the other.” Adlershof Projekt have been commissioned by the Senate of Berlin to work out a development plan for Tempelhof including suggestions for commercial, office and residential utilisation as well as a new library building. The concept for Tempelhof will draw on the model that has previously proved successful in Adlershof: “We don't want to push a grand plan”, says Steindorf. “Rather, we will offer targeted, user-oriented landing pads for businesses.” This, however, will yet require some time to take shape.



// Gerhard W. Steindorf, Geschäftsführer der Adlershof Projekt GmbH

Gerhard W. Steindorf, CEO Adlershof Projekt GmbH //

# // MAGISTRALE RUDOWER CHAUSSEE

Es war ein Meilenstein für die Entwicklung der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien, als die Rudower Chaussee im Jahr 1997 komplett erneuert wurde. Nun gewinnt sie im Zuge der Weiterentwicklung Berlin Adlershofs – und hier besonders seiner urbanen Mitte – nochmals ein neues Profil. Gesäumt von Büro- und Geschäftshäusern, Läden, Restaurants und einem Shopping-Center, wird die Rudower Chaussee mit der Fertigstellung der neuen Unterführung am S-Bahnhof und dem Ausbau der Straßenbahn zu einer Magistrale der Wirtschaft und Wissenschaft.

*// weiter auf Seite 7*

# PRINCIPAL THOROUGHFARE RUDOWER CHAUSSEE //

The complete rebuild of Rudower Chaussee in 1997 marked a milestone for the city of science, business and media's development. Now, following Adlershof's overall development – especially that of its urban centre – the road sharpens the place's profile yet again. Lined by office and business buildings, shops, restaurants, and a shopping centre, Rudower Chaussee will turn into a veritable main street once the train station undercrossing and the extension of the tramway have been completed.

*// read more on page 7*





## Schaffen Sie Mehrwert – mit HOCHTIEF

Wir bauen schlüsselfertig in Berlin; und das seit Jahrzehnten. Je eher Ihre Zusammenarbeit mit HOCHTIEF beginnt, desto höher ist Ihr Optimierungspotenzial. Bereits vor der Bauphase können Sie von unserem Partnermodell PreFair profitieren und mit dem von uns erstellten Chancenprofil eine sichere Entscheidungsbasis für Ihre Projekte schaffen. So werden Termine kalkulierbarer und die Bau- und Betriebskosten nachhaltig minimiert.

Rufen Sie uns an: 030 2129-3212  
 angelika.jankowski@hochtief.de  
 www.hochtief-construction.de/berlin

 **HOCHTIEF**  
 CONSTRUCTION AG  
 BERLIN-BRANDENBURG

Im Lateinischen bedeutet magis „groß“, magistralis „leitend“ oder „die Leitende“. Die Magistrale bezeichnet die Hauptverkehrsline einer Region, immer häufiger bezieht sich der Begriff jedoch auch auf internationale Verbindungen. Was könnte passender sein als der Begriff „Wirtschaftsmagistrale“ für die Beschreibung der Rudower Chaussee, an der sich Forscher und Wissenschaftler aus aller Welt treffen, sich Unternehmen, die global agieren, ansiedeln und international aufgestellte Immobilienentwickler investieren.

Wer auf Bilder der Rudower Chaussee der frühen 1990er Jahre schaut, sieht eine zweispurige, baum- und autohausbesäumte Trasse. 1995 war sie die einzige Verbindung zwischen den Ortsteilen Adlershof, Johannisthal und Altglienicke. Die damals schon viel befahrene Straße führte an Gebieten entlang, die vor der Wende in sich geschlossen waren. Zu DDR-Zeiten befanden sich hier eingezäunte Betriebsgelände mit eigenen Straßennetzen, nur die Rudower Chaussee und die Agastraße – heute Am Studio – als öffentlich befahrbare Wege dazwischen. Heute bezeichnet die Frankfurter Allgemeine Zeitung Adlershof als „Keimzelle für Berlins jüngste industrielle Entwicklungswelle“. Als Herzstück und Lebensader fließt die Rudower Chaussee mitten durch dieses Gebiet.

An deren Anfang investieren Deutsche Bahn und das Land Berlin insgesamt mehr als 30 Millionen Euro

The Latin word magis means “large“, magistralis means “leading“. In German language, a Magistrale refers to a region’s main highway, but the term is increasingly used for international communication roads, too. What could be more fitting than to describe Adlershof’s Rudower Chaussee as a “Magistrale“, a principal thoroughfare where researchers and scientists from all over the world meet, where globally active businesses relocate and inter-

in den Umbau des S-Bahnhofs einschließlich der Brückenaufweitung. Mit dem Neubau der Brücke wird die Rudower Chaussee von 15 auf 49 Meter verbreitert, Straßenbahnen und Busse halten künftig direkt unter der Überführung. Mit Klinkerfassade und neuem Farb- und Lichtkonzept wird der Bahnhof das markante, attraktive Portal in die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien. Prägten anfangs staatliche Fördermittel den Aufbau in Adlershof, investieren heute entlang der Rudower Chaussee vorwiegend private Immobilienentwickler. „Deren Interesse stieg mit jedem Kilometer Autobahn, der in Richtung Adlershof wuchs“, sagt Ute Hübener, Vertriebsleiterin bei der Adlershof Projekt. Vom S-Bahnhof Adlershof kommend, bildet zukünftig das „Medienfenster“ des britischen Immobilieninvestors CLS Holdings mit seinem achtgeschossigen Turm den Eingang zur Mediacity. Ein Stück weiter hat die Hamburger Immobiliengruppe EUROPA-CENTER AG den zweiten Bauabschnitt ihres gleichnamigen Centers begonnen. Dessen Architektur soll nach eigenen Angaben ein Meilenstein für Süd-Berlin werden und neben der Bürofläche viel Freiraum z.B. für Gastronomie bieten. Am anderen Ende der Magistrale entsteht das neue Audi Zentrum. Der 30 Meter hohe Turm markiert das westliche Eingangsportal, das auch von der Autobahn weithin sichtbar sein wird. Gegenüber, auf einem ins-

national real estate developers invest? In photographs from the early 1990s, Rudower Chaussee is a double track road lined by trees and car dealerships. In 1995, the road formed the only link between the districts of Adlershof, Johannisthal, and Altglienicke. An already busy thoroughfare back then, the street ran along enclosed areas. In the GDR, this was an area with fenced-off factory premises and a network of private roads, with Ru-

gesamt 55.000 Quadratmeter großen Grundstück, auch an der Hauptachse der Wissenschaftsstadt, wächst der neue Gewerbe- und Technologiepark „Am Oktogon“. Leicht konnte bisher der Eindruck entstehen, die Rudower Chaussee bzw. Adlershof ende am Internationalen Gründerzentrum. Gemeinsam mit dem Audi Zentrum weitet „Am Oktogon“ nun das Areal und verschiebt sichtbar diese „gefühlte“ Grenze.

Im Kerngebiet zwischen S-Bahnhof und westlichem Ende der Rudower Chaussee wünscht Ute Hübener sich Konzernzentralen oder Dependancen internationaler technologieorientierter Unternehmen. Wie deren Hauptquartiere und Unternehmenssitze entlang der Magistrale aussehen könnten, dafür gibt es Ideen, die Adlershof Projekt beispielhaft schon visualisiert hat. Sie zeigen, was möglich wäre: kompakte Bebauung, repräsentative Flächen, attraktive Architektur. Dazwischen eine belebte Rudower Chaussee mit Geschäften, Cafés, Restaurants, der Straßenbahn und viel Grün.

„Dass private Investoren sich hier engagieren“, erklärt Ute Hübener, „liegt an vielen Faktoren: der städtischen Infrastruktur um die Rudower Chaussee, einer innovativen und Synergien schaffenden Nachbarschaft, dem Pool an qualifiziertem Personal und dem neuen Flughafen BBI. Dessen Terminals erreicht man von der neuen Magistrale innerhalb von zehn Minuten.“ // rb

dower Chaussee and Agastraße (now renamed “Am Studio”) as the only public roads. Today, Frankfurter Allgemeine Zeitung describes Adlershof as “the nucleus of Berlin’s most recent wave of industrial development“. Rudower Chaussee feeds through this area as both its core and lifeline.

// read more on page 8



// Rudower Chaussee 2010

Rudower Chaussee 2010 //

In Rudower Chaussee's first section, Deutsche Bahn and the Federal State of Berlin are investing over 30 million Euro in the reconstruction of the train station and the enlargement of the undercrossing. In line with the construction of the new bridge, Rudower Chaussee is extended from 15 to 49 metres of width. In future, stops for trams and buses will be located directly underneath the bridge. With a brick facework and a new light and colour design, the train station will soon become a prominent and attractive gateway to the city of science, business and media.

Initially backed by public funds, Adlershof's development is now mainly carried out by private real estate developers who have taken the lead and invest on Rudower Chaussee. "Their interest grew with every kilometre of motorway that was being constructed in the direction of Adlershof", says Ute Hübener, sales manager at Adlershof Projekt. Coming from the train station, one will soon pass the "Medienfenster" by British property investor

CLS Holdings with its eight-storey tower as a new gateway to the media city. A bit further down the road, EUROPA-CENTER AG, a real estate company from Hamburg, have started construction of the second section of their eponymous building. The building's architecture is to become a milestone for the south of Berlin and will provide both office facilities and ample space for cafés, restaurants and the like.

On Rudower Chaussee's other end, the new Audi Centre is being built. The centre's 30-metre tower marks the western gateway to Adlershof and will be well visible even from the motorway. Vis-à-vis, the new commerce and technology park "Am Oktogon" is taking shape, located on a 55,000 square metre site and equally situated directly on the science city's main road. Up to now, one may easily have assumed that the International Start-Up Centre marked Adlershof's border. With Audi Centre and "Am Oktogon" this border is now being expanded and the area as a whole seems to widen.

Ute Hübener hopes that, in future, company headquarters and branch offices of international businesses will relocate to the core area between the train station and the western section of Rudower Chaussee. Adlershof Projekt have developed ideas and concepts that help visualise how these might shape Rudower Chaussee. They illustrate what may once become real: a high-density area with prestigious spaces and high-class architectural design, fed through by a busy Rudower Chaussee with shops, cafés, restaurants, the tramway and ample greenery.

"Private investors are interested in this place for various reasons", says Hübener. "Among them are Rudower Chaussee's urban infrastructure, an innovative and synergy-driven environment, availability of qualified staff, and the new BBI airport whose terminals can be reached within ten minutes from Rudower Chaussee."

Anzeige

Seit 41 Jahren zuverlässiger Dienstleister für Dachabdichtung, Dachbegrünung und Fotovoltaik.

# DACHLAND

Ludwig-Erhard-Ring 19  
15827 Dahlewitz  
Telefon 033708 547-0  
Telefax 033708 547-77  
dachland@dachland-berlin.de  
www.dachland-berlin.de

Ab 1. Januar 2011 Ihr Standortpartner in Berlin - Adlershof

DACHLAND GmbH  
Am Studio 6  
12489 Berlin

Als Immobilienmarkt hat der Standort Adlershof die Phase der Etablierung längst hinter sich gebracht. Adlershof ist bekannt, national wie international. Der überwiegende Teil neuer Immobilien wird bislang allerdings durch Eigennutzer gebaut, somit fehlt es den potenziellen Investoren noch an einer kritischen Anzahl „handelbarer“, d.h. für den Investmentmarkt geeigneter Produkte.



// DAS RICHTIGE PRODUKT ZUM RICHTIGEN ZEITPUNKT:

**DAS „MEDIENFENSTER“**

**THE RIGHT PRODUCT AT THE RIGHT TIME:  
THE “MEDIA WINDOW” //**

As a real estate market, the Adlershof location has long left behind its phase of becoming established. Adlershof is a known name, both nationally and internationally. The predominant part of new real estate, however, is being built by own occupiers, so potential investors are still looking for a critical number of marketable products suitable for the investment market.

Mit der Eröffnung des neuen Flughafens BBI Mitte 2012 wird der Bedarf an Büro- und Handelsflächen weiter wachsen. Diese müssen hochflexibel sein, um den Bedürfnissen der Mieter und Investoren zu entsprechen, gleichzeitig aber zu moderaten Mietpreisen angeboten werden. Neue Immobilien, die diese Eigenschaften aufweisen, werden in der Gunst der Interessenten vorne liegen. Wo aber finden die Nachfrager Flächen, die den vorgenannten Ansprüchen genügen? Die Antwort ist einfach: Im „Medienfenster“, der neuen gemeinschaftlichen Projektentwicklung des britischen Immobilieninvestors CLS Holdings und der in Adlershof ansässigen Albrecht Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Als idealer Standort für neue In-

vestmentprodukte gilt die Rudower Chaussee. Hier, in unmittelbarer Nähe des modernisierten S-Bahnhofes entsteht ein markantes Gebäude, das den städtebaulichen Anspruch der Rudower Chaussee als Magistrale unterstreicht und gleichzeitig den Nachfragern nach Büro- und Handelsflächen modernste und flexible Alternativen bietet.

Geplant ist ein bis zu neun Stockwerke hohes Büro- und Geschäftshaus mit einer markanten Klinkerarchitektur, entworfen von den renommierten Berliner Architekten Ivan Reimann und Thomas Müller, mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 8.000 Quadratmetern, das voraussichtlich Mitte 2012 zur Verfügung stehen wird.

In den sehr variabel aufteilbaren Einheiten können alle gängigen Bürokonzepte – vom Zellenbüro über das Kombibüro bis hin zum Großraumbüro – realisiert werden. Die Flächen werden nach den Wünschen des Mieters hochwertig ausgestattet.

Der Immobilienspezialist Savills Immobilien Beratungs-GmbH Berlin hat den Auftrag zur Vermarktung der Flächen. Das „Medienfenster“ wird als weiterer architektonischer Meilenstein das Gesicht der Rudower Chaussee und der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien im Südosten von Berlin prägen. // rm

>> [www.medienfenster-adlershof.de](http://www.medienfenster-adlershof.de)

When the BBI Airport is inaugurated in mid 2012, the demand for office and commercial space will experience renewed growth. This space must be highly flexible if it is to meet the needs of both tenants and investors, yet at the same time be offered at moderate rental rates. New real estate exhibiting these attributes will be a top favourite among interested parties. Where, though, do users find space that satisfies the above requirements? The answer is simple: in the “Media Window”, the new project developed jointly by the British real estate investor CLS Holdings and the Adlershof company Albrecht Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

Rudower Chaussee is considered an ideal location for new investment products. Here, in the direct vicinity of the modernised suburban railway station, a distinctive building will take shape that will underscore Rudower Chaussee’s claim as a main arterial route and, at the same time, provide ultra modern and flexible alternatives to users of office and commercial space.

The plans are for an office and business building with up to nine storeys and a distinctive clinker architecture designed by the renowned Berlin architects Ivan Reimann and Thomas Müller. Covering a total rental area of about 8,000 square metres the building is expected to open its doors from mid 2012.

This space allows highly flexible partitions for all of the conventional office concepts, whether cell, combined or open plan, and can be fitted with high quality equipment according to the tenant’s wishes.

The real estate specialist Savills Immobilien Beratungs-GmbH Berlin is responsible for marketing this space. The “Media Window” is yet another architectural milestone to mould the face of Rudower Chaussee and the science, business and media city in southeast Berlin.

>> [www.medienfenster-adlershof.de](http://www.medienfenster-adlershof.de)

**// ADLERSHOF SPECIAL: Sie investieren mehr als 30 Millionen Euro. Warum?**

MARKUS SIEBRECHT: Adlershof ist eine sehr gute Location, gerade auch durch den Flughafen BBI. Gleichzeitig glauben wir, dass es hier einen steigenden Bedarf an Fahrzeugen geben wird, auch durch den Technologiepark und die dort bereits arbeitenden und sich ansiedelnden Firmen.

**// Adlershof wird ein so genanntes Flagship für Audizentren in 18 Metropolen Deutschlands. Was kann man sich darunter vorstellen?**

Eine erlebbare Markenwelt. Im Audi Zentrum Berlin Adlershof mit seiner Terminalarchitektur befindet sich ein Markenstore, in dem alle Werte der Marke Audi für den Kunden erlebbar sind. Adlershof wird vom Schwerpunkt her ein Zentrum für unsere Eigenmarke ‚Audi GW:plus‘ – Gebrauchtwagen Plus. Darunter verstehen wir junge Gebrauchte, meist Werkstdienstwagen, die besonders zertifiziert und mit einer Garantie ausgestattet sind. Baukörper und Logistik sind auf dieses Geschäft ausgerichtet.

**// Sie sprachen von Werten. Welche sind das?**

Progressivität, Innovation, Designorientierung und Sportlichkeit der Fahrzeuge.

**// Adlershof wird im kommenden Jahr 20 Jahre alt. Warum kommt Audi erst jetzt?**

Ein Hauptgrund ist der BBI. Aber auch die gesamte Südost-Tangente von Berlin, bei der wir in den letzten Jahren eine sehr spannende Entwicklung beobachten, war ausschlaggebend für unsere Entscheidung.

**// Wie fühlt sich Audi als Traditions-marke am Hochtechnologiestandort?**

Das passt sehr gut zusammen. Viele Firmen dort sind Kunden bei uns. Mit dem Gebrauchtwagenzentrum wollen wir diese Bindung stärken, denn der Standort wird sich weiterentwickeln. Die Idee ist einfach und genial: technologieorientierte Unternehmen zusammenzubringen, kurze Wege für gemeinsame Geschäfte und den Aus-

tausch von Know-how. Adlershof ist eine Erfolgsstory.

**// Was wird der Kunde erleben?**

Es gibt eine klare Audi Markenarchitektur. Einmal die bewährte Audi Hangar-Bauweise, mit leicht gerundetem Dach und schräg gestellter Fassade. Insbesondere für Metropolen und städtische Gebiete entwickelt, gibt es nun seit gut zwei Jahren die Terminalbauweise – sehr progressiv – die klassische Attribute von Audi signalisiert: Leichtbau, Aluminium, Karosserie. Wir machen erlebbar, was der Kunde in den Fahrzeugen findet. Unter anderem mit einem Car-Konfigurator, in dem man dreidimensional sein Wunsch-Fahrzeug zusammenstellen und es um die Achse rotieren lassen kann. Der Konfigurator bietet Innen- und Außenansichten, der Kunde kann die Funktion jeder Sonderausstattung selbst ansehen und prüfen.

**// Sie bauen einen 31 Meter hohen Turm auf dem Gelände. Was hat es damit auf sich?**

Wir benötigen ein Signal in die Ferne. Dieser Turm ist für uns das architektonische Highlight, das gleichzeitig als Auslieferungsturm fungiert. Das Grundstück in Adlershof liegt an der Autobahnbrücke über den Teltowkanal. Mit dem Turm haben wir ein Signal über die Autobahn hinaus. Das war uns wichtig. Wir prüfen sogar den Wunsch der Bezirksbürgermeisterin, dass auf dem Turm Audi Adlershof steht und nicht nur das Markenlogo.

**// Anfang Juni feierten Sie den ersten Spatenstich. Wie lange hat es von der Entscheidung für Adlershof bis dahin gedauert?**

Vom ersten Kontakt bis zum Baustart sind nur 24 Monate vergangen. In einer Großstadt wie Berlin, wo viele einzelne Verantwortliche bis zum Senat eine Rolle spielen, eine bemerkenswert kurze Zeit. Ein großes Lob der Adlershof Projekt: Vom ersten Tag an begegnete man uns mit hoher Wertschätzung. Wir sind immer, am gemeinsamen Ziel orientiert, unterstützt worden und haben alle Genehmigungen in der geplanten Zeit erhalten.



// Markus Siebrecht, Gesamtvertriebsleiter der Audi-Region Ost

Markus Siebrecht, Head of distribution of the Audi region East //

## // EINE ERLEBBARE MARKENWELT

Interview mit Herrn Markus Siebrecht von der Audi AG



// 32 Millionen Euro Investition – ein Signal in die Zukunft.

A 32 million Euro investment – a signal into the future. //

## A BRAND WORLD THAT CAN BE EXPERIENCED //

Interview with Markus Siebrecht of the Audi AG

**// Glauben Sie, dass sich Adlershof und Audi befruchten werden?**

Das kann ich heute noch nicht hundertprozentig beantworten. Viele Mitarbeiter von progressiven Firmen fahren Audi. Menschen, die progressiv sind, machen Sachen ein Stück weit anders und finden zueinander. Das wird auch hier zu zusätzlichen Kontakten und Potenzialen für beide Seiten führen. // rb

**// ADLERSHOF SPECIAL: Audi invests more than € 30 million. Why?**

MARKUS SIEBRECHT: Adlershof is an excellent location, also and in particular because of BBI Airport. At the same time we believe that there will be a growing demand here for vehicles, no less fuelled by the Technology Park and the companies established and working here.

**// Adlershof will become a so called flagship Audi Centre in eighteen metropolises in Germany. What are we to understand by that?**

A brand world that can be experienced. The Berlin Adlershof Audi Centre with its terminal architecture houses a brand store where the customer can experience the whole range of Audi brand values. Adlershof will be focusing on becoming a centre for our own brand ‘Audi GW:plus’, for high quality used cars. These we understand to be used cars built recently, mostly company cars, with a special certification and a warranty. The shell of the building and the logistics are aligned to this business field.

**// You spoke of values. What are they?**

Progressiveness, innovation, design orientation and sportiness of vehicles.

**// Next year Adlershof will be 20 years old. Why has Audi come now of all times?**

One prime reason is the BBI. Yet our decision was ultimately swayed also by the entire south-east stretch along the Berlin motorway whose fascinating development we could observe particularly in recent years.

**// How does Audi feel as a traditional brand at this high-tech location?**

Like hand in glove. Many of the companies there are our customers. With the used car centre we intend to strengthen these ties because we know the location will continue to evolve. The idea is simple and ingenious: bringing together high-tech companies, and short routes for joint ventures and the exchange of know-how. Adlershof is a success story that you can see.

**// What will the customer be experiencing?**

There is a clearly defined Audi brand architecture. On the one hand we have the Audi hangar style of many years’ standing, with slightly arched roof and raked facade. Developed specifically for metropolises and urban areas, the terminal style has now been with us for a good two years – a highly progressive architecture that signals the classical Audi attributes: lightweight design, aluminium, bodywork. We make what the customer encounters in vehicles an experience. This also in-

cludes e.g. a car configurator that lets users assemble their dream car in 3D and rotate it about its axes. The configurator presents interior and exterior views, and the customer can test and view the function of each option.

**// You’re building a 31 metre tower on the premises. What purpose will that serve?**

We’ll need a signal into the distance. This tower is that special architectural highlight that at the same time functions as a delivery tower. The Adlershof premises about the motorway bridge crossing over the Teltow Canal. With this tower we have a signal that goes beyond the motorway. That was important to us. We are even examining the wish put forward by the Borough Mayor to replace the Audi brand logo on the tower with the words ‘Audi Adlershof’.

**// In early June you dug the first turf. How long had it been since the decision in favour of Adlershof?**

From the first contact to the start of construction it had been 24 months. That is a remarkably short time for a capital city like Berlin, where many purviews play their part up to the Senate. Great praise for Adlershof Projekt: from the first day on, we were met there with great appreciation. Aligned to the common goal we were supported at all times and also granted all licences precisely to schedule.

**// Do you think that Adlershof and Audi, and especially the technologies there, will have some inspiring influence on each other?**

I can’t give you a definitive answer to that yet. Many employees at progressive companies drive an Audi. Progressive people do things a lot differently and find common ground. That will also lead here to additional contacts and potential for both sides.



Sie sind die ältesten Häuser auf dem Adlershofer Gelände: die beiden fast hundert Jahre alten denkmalgeschützten Labor- und Werkstattgebäude an der Rudower Chaussee. Jetzt, nach grundlegender Sanierung und Erweiterung durch einen gläsernen Anbau, dienen sie als Kommunikations- und Veranstaltungszentrum für die in Adlershof ansässigen Firmen, Universitätsinstitute und Forschungseinrichtungen. Neben einem Café umfasst das Forum Adlershof Veranstaltungsflächen für bis zu 170 Personen. Standortbezogene Events jeglicher Art – beispielsweise Kongresse, Empfänge und Vorträge – können hier stattfinden, wie Heidrun Wuttke, Projektmanager Standortmarketing bei Adlershof Projekt, erläutert.

Damit rundet das Kommunikationszentrum den 2008 eröffneten Stadtplatz, der mit seinen beiden beweglichen Großköpfen – einem Werk der Künstlerinnen Josefine Günschel und Margund Smolka – die Mitte von Adlershof markiert, ab. Dieser Platz bietet nicht nur die Möglichkeit für Freiluftgastronomie, sondern auch für mannigfache Veranstaltungen: Public-Viewing-Events sind geplant, Konzerte und vielleicht sogar ein Wochenmarkt. Doch nicht nur aus praktischen Gründen entschieden sich die Verantwortlichen dagegen, den Platz als grüne Liegefläche zu gestalten: „Städtische Plätze sind nun einmal steinern“, sagt Heidrun Wuttke. „Und Adlershof wurde bewusst als Stadt – und nicht als Park – für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien konzipiert.“

Das jetzt fertiggestellte Forum Adlershof wertet die Rudower Chaussee nach Überzeugung Wuttkes insgesamt auf und macht sie damit für Investoren noch attraktiver. „Vor allem, wenn Ende 2011 die Straßenbahn fährt“, sagt sie, „wird man vom Café aus den Blick auf ein tolles städtisches Ambiente genießen können.“ // ch

Wenn Gerhard W. Steindorf früher von seinen Geschäftspartnern gefragt wurde, wo sich sein Büro befinde, behalf er sich mit der Formulierung „im Gebäude neben dem Dorint-Hotel“. Jetzt hat er es bei der Ortsbezeichnung leichter: Mit dem Forum Adlershof hat der Sitz der Adlershof Projekt GmbH ein repräsentatives Gegenüber bekommen – und der Standort Adlershof ein attraktives Zentrum.

## // MARKTPLATZ DER MÖGLICHKEITEN



When asked by business partners about the exact location of his office, Gerhard W. Steindorf used to explain in a somewhat roundabout way that it was “located in the building right next to the Dorint hotel”. As of now, giving directions will be much easier for him: With the Forum Adlershof, Adlershof Projekt GmbH’s place of business, now has a prestigious counterpart – and Adlershof a new, attractive centre.

## A MARKET PLACE FULL OF OPPORTUNITIES //

Nearly one hundred years old, the two listed laboratory and workshop buildings on Rudower Chaussee are the oldest buildings on site. Today, after comprehensive refurbishment and extension through a glass-paned annex, the buildings serve as a communication and event centre for Adlershof’s businesses, university departments and research institutions.

In addition to a café, Forum Adlershof comprises event spaces for up to 170 guests. An ideal place for location-specific events of any kind – such as congresses, receptions and lectures – as Heidrun Wuttke, Adlershof Projekt’s project manager for location-specific marketing activities, points out.

The communication centre thus complements the so-called ‘Stadtplatz’ with its two moving heads by artists Josefine Günschel and Margund Smolka. The square was opened in 2008 and marks Adlershof’s centre. In addition to offering options for outdoor eating, the space is suitable for

various other planned events such as public viewings, concerts and possibly even a farmer’s market. However, the square’s development into a public recreation area including lawns for sunbathing was not only discarded on practical grounds: “Usually, city squares will be paved with stones”, says Heidrun Wuttke. “In fact, Adlershof has deliberately been designed to be a science, business and media city, not a park.”

Heidrun Wuttke is convinced that the newly completed Forum Adlershof will substantially contribute to the location’s overall quality and attractiveness for investors. “Once the tramway commences its operation, by the end of 2011, café visitors will be able to enjoy a great urban ambience.”

Anzeige

Bild: Monika Fieitz

Bild: Max Lautenschläger

**In Berlin verwurzelt. In Deutschland Marktführer. Und in der Welt erfahren.**

Spirit for Success

Berlin Partner

**Drees & Sommer**

**// ADLERSHOF SPECIAL: Was hat die EUROPA-CENTER Immobilien-gruppe vor drei Jahren bewogen, in den Standort zu investieren?**

DR. BRENDDEL: Viele Faktoren waren ausschlaggebend. Ganz entscheidend waren das Potenzial des Standortes und seine Entwicklung. Adlershof hat unsere Erwartungen durch positive Wachstumswahlen voll bestätigt.

**// Wie genau passt EUROPA-CENTER als Vermieter von Büro- und Gewerbeflächen hierher?**

Adlershof ist einer der erfolgreichsten Hochtechnologiestandorte Deutschlands mit einer enormen Vielfalt in Forschung, Technologie und Medienproduktion. Hier siedeln sich unterschiedlichste Unternehmen an. Diese benötigen passende Büroflächen. Die Flexibilität unserer Gebäude bietet

büro in unterschiedlichen Größen, über Businessclub und Open Space, bis hin zum Großraumbüro – in diesem Gebäude realisierbar. In Teilflächen des Erdgeschosses ist darüber hinaus eine Labornutzung möglich.

**// Ein dritter Bauabschnitt, der das Gebäudevolumen auf 35.000 Quadratmeter erhöht, folgt im Sommer 2011. Gibt es schon konkrete Plannungen?**

Der dritte Bauabschnitt bietet noch viel Raum für Visionen. Was wir schon sagen können ist, dass dieser Bauabschnitt ein Meilenstein in der Architektur von Adlershof / Süd-Berlin sein soll. Besonderheiten sind die großen Eingangshallen und die aufgeständerte Bauweise. Die Flächen des 3. Bauabschnitts eignen sich unserer Meinung nach besonders für Konzernzentralen.

## // AKTIVES INTERESSE

Interview mit Dr. Gregor Brendel, Mitglied des Vorstandes EUROPA-CENTER AG

jedem Interessenten die Möglichkeit, ein Teil des Standortes zu werden und sich dort zu verwirklichen und bei Bedarf zu vergrößern.

**// Im August begann der zweite Bauabschnitt. Was erwartet uns?**

An das bestehende Büro- und Geschäftshaus anknüpfend wird ein Gebäudeteil mit 8.000 Quadratmetern entstehen mit hochwertiger Fassade, hohem Ausbaustandard sowie einer Tiefgarage mit direktem Hauszugang und einem attraktiven Innenhof-Campus. Insgesamt wird das Gelände sehr offen gehalten. Es besteht viel Freiraum für Cafés und andere Gastronomie.

**// Welche Mieter kommen in Frage?**

Mieter mit den unterschiedlichsten Maßgaben an Flächengröße und Raumstrukturen, denn aufgrund der hoch flexiblen Ausbauraster sind alle gängigen Büroformen – vom Einzel-

**// Bauen Sie nachhaltig?**

Als Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) legen wir besonderen Wert auf nachhaltige Funktionalität und Effektivität unserer Objekte sowohl für Mieter als auch Vermieter. Die Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Rohstoffgewinnung über die Einrichtung bis zum Rückbau – ist für uns eine Selbstverständlichkeit.



// Dr. Gregor Brendel, Mitglied des Vorstandes, Marketing und Vertrieb

Dr. Gregor Brendel, member of the executive board, marketing and distribution //

Werterhaltung und Effizienz unserer Immobilien sind uns wichtig. Unsere Dächer sind auch im zweiten und dritten Bauabschnitt mit Solaranlagen ausgestattet. Wir achten auf verbesserte Ressourcennutzung und setzen ganzheitlich auf ökologisch vertretbare Baumaterialien und Bauprodukte.

**// Ihre Projekte sind ein starker Impuls für die Standortentwicklung. Warum ist Ihnen das wichtig?**

Wir haben ein aktives Interesse an der Standortentwicklung. Wir unterstützen lokale Veranstaltungen und fördern soziale Einrichtungen, um zur Entwicklung und Aufrechterhaltung eines gesunden sozialen Umfeldes beizutragen. Gleichzeitig wollen wir Zugpferd für Unternehmensansiedlung sein und dadurch Motor für neue Arbeitsplätze. // sj/rb

>> [www.europa-center.de](http://www.europa-center.de)

## ACTIVE INTEREST //

Interview with Dr. Gregor Brendel, member of the EUROPA-CENTER AG executive board

**// ADLERSHOF SPECIAL: What induced the EUROPA-CENTER real estate group to invest in this location three years ago?**

DR. BRENDDEL: There were many decisive factors, above all the location's potential and its development. Adlershof's encouraging growth figures fulfilled all of our expectations.

**// How does EUROPA-CENTER fit in here exactly as a lessor of office and industrial space?**

With a huge range of research, technology and media production services, Adlershof is one of the most successful high-tech locations in Germany. It is the address of companies specialising in the most diverse fields, and these companies need suitable office space.

The flexibility of our buildings provides everybody interested with the option of becoming a part of the location, of realising their full potential and of expanding whenever necessary.

**// August saw the start of the second phase of construction. What will be in store for us?**

The present office and business building will be extended by 8,000 square metres to a high design standard, including a high quality facade and an underground car park with direct access to the building and an attractive inner campus. Overall, the premises will be kept open plan, with a lot of available space for cafés and other catering trades.

**// Who will be the tenants?**

The tenants will be in need of the most diverse range of floor space and indoor configurations that they will find in the building's highly flexible partitioning facilities. These provide all of the conventional office concepts, whether the single office of various sizes, the business club, open space or open plan. Also, some of the space on the ground floor can be used for laboratories.

**// A third phase of construction for additional 35,000 square metres will follow in the summer of 2011. Have the plans already been drawn up?**

The third phase of construction still has room for visions. What we can say now is that this phase will be a milestone in the architecture of Adlershof and South Berlin. The particular features are the large entrance halls and the elevated architectural elements. We believe that the space for the third phase of construction will be ideal for group headquarters.

**// Are your buildings based on sustainable concepts?**

As a member of the German Sustainable Building Council DGNB, we attach great importance to the sustainable functionality and effectiveness of our buildings, for both the tenants and the lessors. It is a matter of course that we optimise the whole range of influencing factors over the building's entire lifecycle, whether this is the extraction of raw materials, the building work itself or dismantling.

The retention of value and the efficiency of our real estate are important to us. Our roofs are fitted with solar installations in the second and third phases of construction as well. We concentrate on the improved utilisation of resources and use only ecologically sound building materials and products.

**// Your projects are a powerful drive for the location's development. Why is that important to you?**

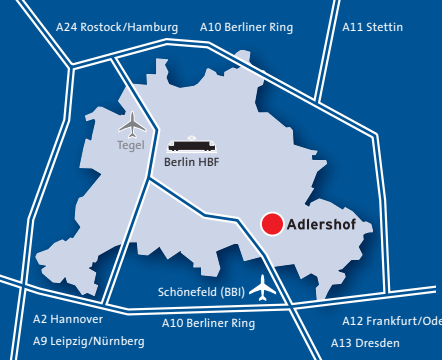
We have an active interest in the development of this location. Our support for local events and promotion of social facilities are to contribute towards the development and maintenance of a healthy social environment. At the same time we want to make the location attractive for new setups and so provide the driving power behind new jobs.

>> [www.europa-center.de](http://www.europa-center.de)



// Raum für Visionen und Meilenstein der Architektur in Süd-Berlin

Room for visions and a milestone of South-Berlin's architecture. //



# Adlershof

Verfügbare Grundstücke des Landes Berlin  
Plots available from the Federal State of Berlin

Gewerbegebiet	commercial area
Wohngebiet	residential area
Kerngebiet	core area
Mischgebiet	mixed-use area
Mediennutzung	media



**1**  
Zukunftsszenario: Rudower Chaussee als belebte Wirtschaftsmagistrale, gesäumt von modernen Büro- und Geschäftsgebäuden mit anspruchsvoller Architektur und Blockrandbebauung; S-Bahn-Unterführung fertiggestellt; Straßenbahn erschließt HU-Campus und nahe liegendes Wohngebiet  
Future scenario: Rudower Chaussee as a busy avenue lined by modern, impressively designed retail and office buildings in perimeter block development; railway underpass completed; tramway connection to campus of Humboldt University and nearby residential area



**2**  
Vision: künftige Blockrandbebauung im westlichen Teil der Rudower Chaussee; vorhandene Filetgrundstücke bebaut mit Konzernzentralen und höherwertigen Büro- und Geschäftshäusern; Kerngebietsflächen mit bester Anbindung an Autobahn und Flughafen  
Vision: perimeter block development on western part of Rudower Chaussee; housing prime locations of company headquarters and high-quality retail and office buildings; core area with ideal connection to railway station and airport



**3**  
Wohnen am Campus – 14 ha große Fläche mit städtischen Wohnformen: ca. 700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder als Townhouses; Konzepte für Baugruppen, studentisches Wohnen, generationsübergreifendes Zusammenleben sowie energieeffiziente Bauweisen  
Wohnen am Campus – 14 ha area for urban residence: approx. 700 units as multi-storey buildings or townhouses; concepts for groups of builders, student residences, cross-generational living and energy efficient modes of construction



**4**  
Audi Zentrum Berlin Adlershof auf 22.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nahe Autobahn; 31 m hoher Auslieferungsturm markiert neues Portal zum südwestlichen Teil des Technologieparks; geplante Fertigstellung: Ende 2011; ca. 60 Arbeitsplätze  
Audi Centre Berlin Adlershof on 22,000 m<sup>2</sup> site located near motorway; distribution tower with 31 m in height will form a new "entrance" to south-western part of technology park; est. completion: end of 2011; approx. 60 jobs



**5**  
Fünfgeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude (3. Bauabschnitt) der Europa-Center AG unter Einbeziehung Adlershofer Wahrzeichen „Akademiebusen“; Baubeginn nach Fertigstellung 2. Bauabschnitt mit ca. 6.300 m<sup>2</sup> Bürofläche und Tiefgarage  
Five-storey retail and office building (third construction phase) of Europa-Center AG; with integration of Adlershof's landmark "Akademiebusen"; start after completion of second construction phase with 6,300 m<sup>2</sup> of office space and underground car park



**6**  
Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Unternehmensgruppe Freudenberg; markantes Beispiel für Reindustrialisierung in Berlin; künftig Herstellung von Spezialdichtungen für Automobilindustrie; geplante Fertigstellung: Frühjahr 2011; ca. 200 Arbeitsplätze  
Office and production building of Freudenberg group; striking example for re-industrialisation in Berlin; will be used for production of seals for automotive industry; est. completion: spring 2011; approx. 200 jobs

## // GRÜNES LICHT FÜR ADLERSHOFS NEUES WOHNQUARTIER



„Überall dort, wo Menschen arbeiten, entsteht auch ein Bedarf an Wohnangeboten.“ Ute Hübener fasst zusammen, was sie in ihrer Arbeit als Vertriebsleiterin der Adlershof Projekt GmbH immer wieder erfährt: dass viele Menschen, die in Adlershof arbeiten, hier auch wohnen möchten.

## WOHNEN AM CAMPUS

„Mit „Wohnen am Campus“ schaffen wir jetzt in Adlershof ein zweites Wohnquartier“, ergänzt ihr Kollege Christof Hamm, der das Projekt leitet. Auf einem 14 Hektar großen Areal, das nördlich an den Campus der Humboldt-Universität angrenzt, sollen rund 700 neue Wohneinheiten entstehen. Den Auftakt sollen sechs Passivhäuser nach Entwürfen des Berliner Bauingenieurs Frank Müller bilden. Geplant wird ebenfalls ein Studentendorf. Die dafür vorgesehene Baufläche wurde im August ausgeschrieben. Die potenziellen Bewohner des neuen Quartiers beschreibt Hübener so: „Wir denken an Beschäftigte der Adlershofer Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen, an Mitarbeiter des Flughafens oder an Menschen, die viel pendeln und auf kurze Wege zur Autobahn und zum Flughafen angewiesen sind und dabei die Vorzüge von Berlins grünstem Bezirk genießen möchten. Und natürlich an all die, die vorausschauend denken und ökologisch wohnen möchten. Denn auf Ökologie und Nachhaltigkeit wird in Adlershof

Wert gelegt.“ Ein weiterer Aspekt ist laut Hamm, dass „wir unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden wollen und darauf achten, dass nicht nur Wohneigentum, sondern auch ein gutes Angebot an Mietwohnungen entsteht.“ Um dem innovativen Charakter des Standorts Adlershof gerecht zu werden, sollen Konzepte der Energieeffizienz und des gemeinschaftlichen Wohnens umgesetzt werden:

„Passivhäuser, Geothermie, Nutzung von Fernwärme und regenerativen Energien, generationenübergreifendes Wohnen und Barrierefreiheit sind nur einige Stichwörter“, sagt Hübener. „Wir diskutieren auch über E-Mobility und ob zum Beispiel Tanksäulen für Elektroautos entlang der öffentlichen Straßen aufgestellt werden können.“

## ALL-CLEAR FOR ADLERSHOF'S NEW RESIDENTIAL AREA //

“Whenever people go to work in a certain place, they will sooner or later want to live nearby.” Ute Hübener sums up what she frequently experiences in her work as Adlershof Projekt's sales manager: that many people who work in Adlershof want to live here, too.

// read more on page 23

Eine wohngerechte Infrastruktur ist in der Nähe vorhanden. Kitas, ein Einkaufszentrum, zwei Ärztehäuser, Cafés, Restaurants und der S-Bahnhof Adlershof sind zu Fuß erreichbar. Ab Ende 2011 wird auch die Straßenbahn zum Wohngebiet führen. Wertvoller Baumbestand soll übrigens weitgehend erhalten bleiben: So etwa wird in ein vorhandenes Birkenwäldchen ein Spielplatz integriert. Darüber hinaus entstehen neue Grünflächen. Für Freizeitaktivitäten bietet sich der nahe gelegene Landschafts-

park mit seinen Themengärten an. Die Grundstücke sollen an Baugruppen und Projektentwickler veräußert werden, die dort Mehrfamilienhäuser oder städtische Reihenhäuser errichten. Mit dem Konzept Baugruppe hat Hamm gute Erfahrungen gemacht: „Dieses Modell, das große Gestaltungsmöglichkeiten und auch Kostenvorteile bietet, scheint dem Denken der Menschen am Standort entgegenzukommen.“ Auch die Passivhäuser von Frank Müller sollen mit einer Baugruppe realisiert werden.

Ein Bebauungsplan für das Wohngebiet wird aktuell aufgestellt. Frühester Termin für den Baubeginn könnte der Sommer 2011 sein. // bw





**Wir realisieren auch Ihre Wohnträume in Berlin-Adlershof/Johannisthal**

massiv • individuell • innovativ • sicher



## Wohnen im grünen Süd-Osten Berlins

Hier werden Wohnträume wahr!

Nur 5 Gehminuten vom S-Bahnhof Berlin-Karlshorst entfernt, direkt neben der Trabrennbahn baut die HELMA Wohnungsbau GmbH 57 **freistehende Einfamilienhäuser**.

Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich eines der **letzten freien Grundstücke im Grünen**.

Besuchen Sie unser Musterhaus direkt im Baugebiet "Carlsgarten". Unsere Fachberater sind täglich von 11:00 bis 18:00 Uhr für Sie da.

### HELMA Wohnungsbau GmbH

Johanna-Hofer-Straße 1  
10318 Berlin-Karlshorst  
Telefon: 030/47 59 43 10 14

oder auch  
Boschpöler Straße 39/ Ecke Allee der Kosmonauten  
12683 Berlin-Marzahn  
Telefon: 030/549 79 98-0

[www.HELMA.de](http://www.HELMA.de)



With "Wohnen am Campus" we are now creating a second residential area for Adlershof", says her colleague and coordinator of the project Christof Hamm. Approximately 700 new residential units are to be built on a 14-hectare site north of the campus of Humboldt-University. Starter project is the construction of six passive houses designed by structural engineer Frank Müller from Berlin. In addition, student accommodations will be built. The site envisaged for this project was advertised in August 2010. Hübener describes the new quarter's potential residents as follows: "We have in mind the employees of Adlershof's businesses and scientific institutions, airport employees or people who commute regularly and would benefit from short travel times to the airport and motorway, while enjoying the advantages of Berlin's leafiest district. And, naturally, we are thinking of all those people with forward thinking

and the wish to live ecologically. Because at Adlershof, we opt for ecology and sustainability." And Christof Hamm adds that "we want to meet a wide spectrum of housing requirements and therefore intend to support not only the construction of self-owned residences, but also a good number of rented flats".

In line with Adlershof's innovative overall character, regarding the residences Adlershof Projekt focuses on the realisation of energy efficiency concepts and mutual housing projects: "Passive houses, geothermal energy, utilisation of district heating and regenerative energy, cross-generational and barrier-free houses are only some of our key points," says Hübener. "But we also discuss e-mobility concepts and the possibility to install charging stations for electric cars along the public roads."

An infrastructure suitable for residents' requirements is in close vicinity to the future quarter. Day nurseries, a shopping centre, two medical centres, cafés, restaurants and Adlershof train station are within walking distance. In addition, the tramway will have been extended to the residential area by the end of 2011.

Mature trees will largely be preserved: A new playground will be integrated into an existing birch grove. Moreover, new green spaces will be created. The nearby landscaped parkland with its topical gardens is suitable for leisure activities. The building plots will be sold to self-build housing co-operatives and project developers who intend to construct blocks of flats or urban terraced houses on site. Hamm has positive experiences with the concept of self-build housing co-operatives: "It seems that this model with its numerous participation options and cost benefits agrees with the way people at Adlershof tend to think." Frank Müller's passive houses, for instance, will be constructed by such a self-build.

A development plan for the residential area is under way. Earliest start of construction activities could be in the summer of 2011.

**BAUEN, WAS DIE LEUTE WOLLEN**

Ein ernster Vorschlag: Als Mieter zahlt man im Lauf der Zeit hunderttausende Euro Miete und hat am Ende doch nichts in der Hand. Dabei können viele Berliner mit dem gleichen Betrag, den sie für die Miete zahlen, auch ein eigenes Haus finanzieren. Rufen Sie uns an – mit uns können Sie rechnen: 0800 / 670 00 00. NCC – Bauen unter einem guten Stern.

**KAUFEN STATT MIETEN!**

**Kostenfreies Infotelefon: 0800 / 670 00 00**

[www.nccd.de](http://www.nccd.de)



// Intelligente Passivhäuser

Energy-saving passive houses. //

## // BAUGRUPPE ADLERSHOF GBR STARTET MIT PASSIVHÄUSERN

Auf dem Areal „Wohnen am Campus“ bereitet die Adlershof Projekt GmbH den Bau von 700 neuen Wohneinheiten vor. Sechs Häuser mit insgesamt 80 Wohnungen werden nach den Plänen des Berliner Bauingenieurs Frank Müller entstehen. Müller hat in Russland erlebt, wie aufwändig die Erzeugung von Energie ist, in den USA, wie sie verschwendet wird, und auf Kuba, was passiert, wenn keine Energie mehr verfügbar ist. Seine energiesparenden Passivhäuser in Holzbauweise sind ein Resultat dieser Erfahrungen – und sie finden weltweit Beachtung.

Für Adlershof entwarf er klassische fünfstöckige Stadthäuser mit hellen Fassaden, großen Fenstern und Terrassen. Drei ähnliche Häuser sind bereits am Alten Schlachthof im Prenzlauer Berg entstanden. Ihr intelligentes Innenleben sieht man den Häusern von außen nicht an. Die tragenden Strukturen der Außen- und Innenwände und des Daches sind aus Holz: Kiefer und Fichte aus nachwachsenden Beständen in Österreich. Dieses ist maschinell getrocknet und wird für die Verwendung als Bauma-

terial schichtverleimt. Deshalb sind die Elemente trotz geringerer Stärke stabiler und zugleich elastischer als Stahl oder Beton. In den Wohnungen ist oft nur eine einzige tragende Wand nötig, und der Grundriss kann individuell verändert werden. Auch verformen sich die Holzelemente nicht; zudem weisen sie eine gute Schalldämmung und hohe Brandsicherheit auf und erlauben eine schnelle Bauweise. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung, Balkon bzw. Terrasse, Aufzug, Eichenparkett und durchgängige

Barrierefreiheit gehören zur Standardausstattung. Die Holzstrukturen und die dreifach verglasten Fenster sorgen für effektiven Wärme- und Schallschutz. Die Heizkosten liegen bei unter einem Euro pro Quadratmeter und Jahr.

Aktuell bereiten Müller und sein Partner Jürgen Henkel gemeinsam mit Ute Hübener und Christof Hamm von der Adlershof Projekt GmbH das Bauprojekt vor. Ein so innovatives Vorhaben nach Adlershof zu holen, lag nahe, punktet doch der Standort auch auf anderen Gebieten mit innovativen Projekten. Sobald sich eine Baugruppe gebildet hat, kann das Vorhaben starten. // bw

## SELF-BUILD HOUSING CO-OPERATIVE “BAUGRUPPE ADLERSHOF GBR” INTENDS TO CONSTRUCT PASSIVE HOUSES //

Adlershof Projekt GmbH have started planning the development of 700 new residential units in the area “Wohnen am Campus” in Adlershof. Construction engineer Frank Müller from Berlin has designed six houses with a total of 80 residential units. Müller specialises in energy-saving passive houses whose supporting structures are made of wood. The buildings are a result of his previous experiences – and earn him praise throughout the world. In Russia, Müller experienced how complicated it is to generate energy. In the USA, he saw energy being wasted. And in Cuba, he learned what happens, if no energy is available.

For Adlershof, he designed classical five-storey town houses with light-coloured facades, large windows and terraces. Three similar buildings were previously built in the old meat-packing area in Berlin’s Prenzlauer Berg district. Seen from outside, one would not be able to guess at the buildings’ intelligent interior design. All main structures of exterior and interior walls and the roof are made of wood: namely pine and spruce from renewable forests in Austria. After mechanical drying and in order to make it suitable for construction purposes, the timber is glued and laminated. The elements thus become more durable and flexible than steel

or concrete, even though they are thinner. As a consequence, the flats in many cases do not require more than one single main wall, and the floor plan may be changed according to individual needs. What is more, the wooden structures do not deform. Instead, they provide for good sound insulation and high fire safety and allow for a swift construction process. The standard design includes a controlled ventilation system, a balcony or terrace, a lift, oak flooring and accessibility throughout. The wooden structures and triple-glazed windows provide for efficient heat and noise protection. Heating costs are below one Euro per square metre and year.

Currently, Müller and his partner Jürgen Henkel are preparing the project together with Ute Hübener and Christof Hamm from Adlershof Projekt GmbH. As Adlershof is known to be an innovative place in many ways, it seemed self-evident that Müller’s innovative houses should be set up here, too. As soon as a self-build has formed, the project will take off.

### Baugruppe Adlershof GbR sucht Interessenten für Wohnungen im Passivhaus

<b>Baugruppenprojekt:</b>	vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Kostenvorteil
<b>Passivhaus:</b>	Heizkosten unter 1 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr – Optimales Raumklima durch warme Wände und Komfortlüftung
<b>Wohnungsgrößen:</b>	von 50 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup> – individuelle Grundrisse
<b>Raumhöhen:</b>	bis 5,45 m und Wohnungen über zwei Etagen möglich
<b>Komfort:</b>	barrierefreie Zugänge – Aufzug – Balkon und Garten für alle Wohnungen
<b>Ausstattung/Ausbau:</b>	individuell plan- und ausführbar – Eigenleistungen möglich

Informationen:

Tel. 030 / 20 88 99 80

[www.passivhaus-adlershof.de](http://www.passivhaus-adlershof.de)

Adlershof ist nicht nur Forschungs- und Technologiestandort, sondern wird zunehmend auch Produktionsstätte. Die Industrie kehrt zurück nach Berlin.

**T**schechien? Polen? China? Alles Produktionsstandorte, die die Geschäftsleitung des Weinheimer Spezialdichtungsherstellers Freudenberg für seine neue Fabrik diskutiert hat. Doch der erste Spatenstich für die 12.800 Quadratmeter große Produktionsstätte samt Verwaltung erfolgte im Mai am Groß-Berliner Damm in Adlershof. Der Wissenschaftsstandort hat das Rennen gemacht. Aus guten Gründen: „Hier finden wir alles, was wir brauchen. Hochwertige Gewerbeflächen, gute Verkehrsanbindungen, verhältnismäßig kurze Fahrwege für unsere Mitarbeiter sowie ein innovatives Umfeld“, begründet Claus Möhlenkamp, Vorsitzender der Geschäftsleitung bei Freudenberg Dichtungs- und Schwingungstechnik, den Schritt. Er sieht in der Investition von 20 Millionen Euro ein klares Bekenntnis zum Standort Berlin. Ab kommendem Frühjahr werden hier 200 Mitarbeiter unter anderem Manschetten aus Gummi für Antriebswellen von

Autos und Maschinen herstellen. Die Klage vom unaufhaltsamen Niedergang des Industriestandortes Berlin scheint nicht zuzutreffen. In Adlershof wird heute nicht nur geforscht, sondern auch gefertigt. So hält das auch der Solartechnikspezialist Sulfurcell. Gründer und Geschäftsführer Nikolaus Meyer hat in Adlershof jahrelang an seinen neuartigen Dünnschichtsolarmodulen im eleganten Nadelstreifen-Look getüftelt und deren kostengünstige Fertigung erprobt, bis er im vergangenen Herbst eine nagelneue Fabrik für die Massenproduktion der Module eingeweiht hat. Selbstredend ist der Bau am Groß-Berliner Damm mit einer Solarfassade versehen. Und auch das erste börsennotierte Solarunternehmen Deutschlands, die SOLON SE, einer der führenden europäischen Hersteller von Solartechnologie, hatte sich 2006 für Adlershof entschieden. Heute fertigen hier 115 Produktionsmitarbeiter Solarmodule.



„An diesem Standort profitieren wir von gut ausgebildeten Arbeitskräften sowie von der guten Verkehrsanbindung“, sagt SOLON-Chef Stefan Säuberlich. Die Wege sind zudem kurz, weil in Adlershof der Kopf der Firma, die Forschungs- und Entwicklungszentrale, ist. Auch neue Produktionsverfahren werden hier erprobt. Säuberlich: „Adlershof ist sozusagen die Keimzelle unserer Innovationen.“ // cl

**T**he Czech Republic? Poland? China? These were the places originally considered by the management of Weinberg-based seals manufacturer Freudenberg as potential locations for their new production plant. Eventually, however, the ground for the 12,800 square metre production plant was broken on Groß-Berliner Damm in Adlershof in May 2010. The science location has made the race. And justly so: “Here, we find all we need. Top-quality commercial spaces, excellent transport links, relatively short journey times to work and an innovative overall surrounding,” explains Claus Möhlenkamp, chairman of Freudenberg’s seals and vibration technology business. In his view, the investment is a definite commitment to Berlin. From spring 2011 onwards, 200 employees will produce rubber cups for the shaft drives of cars and machines. Lamentations about the inexorable decline of Berlin as an industrial location seem unfounded. In Adlershof, activities do not focus solely on research, but also on production. The same is true for solar technology

specialist Sulfurcell. In his Adlershof office, Nikolaus Meyer, the company’s founder and CEO, has worked for years on the development and testing of cost-efficient production modes for his innovative and elegant pinstripe-look thin-film solar modules. Finally, in autumn 2009, he was ready to open a brand-new facility for the mass production of his modules on Groß-Berliner Damm. Of course, the building is equipped with a solar façade. A further example is SOLON SE, Germany’s first quoted solar manufacturer and one of the leading solar technology manufacturers in Europe. In 2006, they decided in favour of relocation to Adlershof and now employ 115 staff for solar module production. “In Adlershof, we benefit from a well-trained workforce and good transport links,” says SOLON manager Stefan Säuberlich. Tracks are made even faster, because Adlershof is the location of the research and production centre, the head of the company. Furthermore, new production methods are tested here. As Säuberlich puts it: “Adlershof is, as it were, the nucleus of our innovations.”

// Der Weinheimer Spezialdichtungshersteller Freudenberg (Bild oben) baut in Adlershof, Sulfurcell (Mitte) und SOLON (unten) produzieren bereits in Adlershof

Weinheim-based seals manufacturer Freudenberg (top) is building in Adlershof, Sulfurcell (middle) and SOLON (bottom) already manufacture in Adlershof //

Adlershof is not only a research and technology location, it is also increasingly developing into a production site. Industry, it seems, is returning to Berlin.



Anzeige

## IHR PROJEKT UNDKRAUSS

WIR SIND IHR BAUPARTNER,  
OB BEI EINZELLEISTUNGEN  
ODER KOMPLETTLÖSUNGEN.

Telefon +49 (030) 84 37 18-0  
krenz@undkrauss.com | www.undkrauss.com

**UNDKRAUSS**  
Baugesellschaft mbH Berlin

// Sie schaffen die Grundlagen:  
Dörte Fritzsche (r.) und Beate Glumpf  
von der Adlershof Projekt GmbH.

Providing foundations:  
Dörte Fritzsche (r.) and Beate Glumpf  
of Adlershof Projekt GmbH. //

Das Team Planung und Erschließung der Adlershof Projekt schafft Grundlagen. Es wird geplant, Flächen werden beräumt und erschlossen, bevor darauf gebaut, gearbeitet und gelebt werden kann. Ohne diese Arbeit im Hintergrund wäre die Erfolgsstory Adlershof nicht denkbar.

Adlershof hat sich in den vergangenen 20 Jahren zu einem pulsierenden, urbanen Wirtschaftsstandort entwickelt. Das war keine Selbstverständlichkeit, denn bevor man das erste Gründerzentrum, die erste Produktionshalle oder das erste Wohnhaus errichtete, musste ein städtebauliches Konzept erarbeitet und Planungsrecht geschaffen werden. Darauf aufbauend konnten die umfangreichen Erschließungsarbeiten beginnen. Wegen der wachsenden Popularität Adlershofs laufen Maßnahmen wie die Altlastenbeseitigung auf Grundstücken, der Abriss schadstoffbelasteter Gebäude, der Straßen- und Leitungsbau bis heute stetig weiter. Sie sind Voraussetzung für den Vertrieb der Grundstücke. „Erschließung ist eine Arbeit, die im Hintergrund geschieht“, erklärt Dörte Fritzsche, Projektmanagerin im Bereich Planung und Erschließung der Adlershof Projekt. Diese Abteilung leistet dabei seit Jahren sprichwörtlich „Grundlegendes“. „Es ist schön, wenn ein neues Gebäude, sei es Büro oder Labor, Einkaufszentrum oder Gewerbepark, auf der Basis unserer Arbeit entstehen kann.“ Sichtbar wird das derzeit an der S-Bahnbrücke. Dort laufen die Bauaktivitäten



// „WIR MACHEN DEN ANFANG“

“WE GET THINGS MOVING“ //

zur Realisierung des letzten Abschnitts der Rudower Chaussee auf Hochtouren. Nach der Verlegung der erforderlichen Medienstrassen wird zunächst der südliche Gehweg im September 2010 fertig gestellt, abschnittsweise soll es weitergehen. Auch in anderen Bereichen Adlershofs schreitet die Erschließung voran. Zwischen dem Landschaftspark und Groß-Berliner Damm entsteht ein neues Gewerbegebiet. Die dort noch stehenden Gebäude sind bereits leer und werden 2011 abgerissen, bevor 2012 mit dem Bau der Straße für das Gebiet begonnen wird. Parallel arbeitet die Projektmanagerin an der Erschließung eines

neuen Wohnquartiers, das sich an den Campus der Humboldt-Universität anschließt: ein Wohnviertel mit verkehrsberuhigten Zonen, Grünanlagen und einem Kinderspielplatz im Birkenwäldchen. Schon 2012 könnten hier die ersten Familien einziehen. // ps

Adlershof Projekt's planning and development team create foundations. Activities include planning tasks and the clearing and development of building plots to facilitate construction works and future utilisation for working and living. Without the team's background activities, Adlershof's success story would not have been possible.

Over the past 20 years, Adlershof has grown into an urban, vibrant business location – a development that was by no means a matter of course. In fact, an urban development concept and reliable building law had to be drawn up before the first business start-up centre, production facility or residential building could be established. Only after the completion of these basic prerequisites could the comprehensive development activities commence. Due to Adlershof's increasing popularity, measures such as the clearing of contaminated sites, the demolition of contaminated buildings, and the construction of roads and utility lines continue to proceed to this day, being prerequisites for the subsequent sale of individual building plots. “Development is essentially a background activity,” says Dörte Fritzsche, one of the planning and development team's project managers. For years, her department has been busy providing “foundations” in both senses of the word. “We are glad whenever our work paves the way for the construction of a new build-

ing, be it a laboratory or office building, a shopping centre, or a commercial park.” At present, the bridge for the suburban train is a visible point in case. Here, activities for the completion of the last section of Rudower Chaussee are in full swing. After the shifting of the required utility lines, the southern section of the pavement will be completed by September 2010 followed by additional sections of construction. Development activities are under way in other areas of Adlershof, too. A new commercial area is to be created between the landscaped parkland and Groß-Berliner Damm. The remaining buildings on site have already been vacated and will be pulled down in 2011, after which, in 2012, a new road for the area is to be constructed. At the same time, Fritzsche focuses on the development of a new residential area next to the campus of Humboldt-University: a residential quarter with traffic-calmed zones, public green spaces and a playground located in a birch grove. The first families could relocate here as soon as 2012.

Anzeige

#### WIR SETZEN MASSSTÄBE WE SET STANDARDS

Seit mehr als 110 Jahren realisiert Züblin erfolgreich anspruchsvolle Bauprojekte im In- und Ausland und ist im deutschen Hoch- und Ingenieurbau die Nummer eins. Das Know-how und die Innovationskraft unserer rund 12.000 Mitarbeiter sind dabei die Basis unseres Erfolgs. Ob im Ingenieur- oder Brückenbau, im komplexen Schlüsselfertigbau, Tunnelbau oder im Bereich Public Private Partnership – Züblin setzt Maßstäbe.

For over 110 years, Züblin has been successfully realising challenging construction projects in Germany and abroad. Züblin is the number one in the German building construction and civil engineering segment. The know-how and innovative strength of our 12,000 employees form the basis of our success. From civil engineering and bridge building to complex turnkey construction, tunnelling and projects involving public private partnerships – Züblin sets standards.

Ed. Züblin AG, Bereich Berlin, Bessemerstr. 42b, 12103 Berlin  
Tel. +49 30 203950-0, Fax +49 30 203950-48, berlin@zueblin.de

ZÜBLIN



## // FITNESSKUR FÜR INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE

Fast schon hatten wir die Befürchtung, zu spät zu kommen, erinnert sich Jan Plückhahn. Als der Berliner Projektentwickler BEOS mit seinem Unternehmen im Jahr 2008 nach Adlershof kam, war die Nachfrage nach Immobilien bereits immens.



// Eine BEOS Spezialität: Kauf und Revitalisierung alter Industrieimmobilien.

A BEOS specialty: Buying and revitalising old industrial real estate. //

Dabei suchte BEOS nicht für den Eigenbedarf. „Unsere Spezialität ist es, alte Industrieimmobilien anzukaufen, zu revitalisieren, also gewissermaßen marktfähig zu machen und zu vermieten“, erklärt Plückhahn. „Wir konzentrieren uns seit Jahren bundesweit darauf, maßgeschneiderte Mietlösungen für überwiegend mittelständische Unternehmen zu entwickeln.“

In Adlershof ist BEOS fündig geworden. „Wir suchen gezielt gemischt genutzte Gewerbe- und Industrieflächen“, so Plückhahn. Diese so genannten Unternehmensimmobilien bieten Raum für die verschiedensten betrieblichen Prozesse und Funktionen – zum Forschen, Produzieren,

Reparieren, Verwalten oder auch Ausstellen. „Alles also Tätigkeiten, die in Adlershof zu finden sind“, wie Plückhahn erklärt. „Gerade hier müssen Unternehmensimmobilien leicht umnutzbar und umrüstbar sein. Wo heute produziert wird, kann morgen verwaltet oder geforscht werden. Gewachsene Unternehmensareale sind oft wirklich drittverwendungsfähig, während dieser Terminus bei Büroobjekten meist nur darauf zielt, eben einen anderen Büronutzer zu finden.“

Fündig wurde BEOS an der Sportfliegerstraße und dem Groß-Berliner Damm. Die Bestandsobjekte mit Produktions- und Büroflächen waren 2008 teilweise in keinem guten

Zustand mehr. „Im Gewerbepark Sportfliegerstraße gab es 13 Prozent Leerstand, am Groß-Berliner Damm sogar 100 Prozent“, erinnert sich Plückhahn. BEOS renovierte und sanierte die Flächen und die Infrastruktur. Die Vorstellungen der neuen Mieter flossen dabei in die Umbauten ein.

Inzwischen sind die Flächen langfristig vermietet – auch, weil sie verglichen mit den Neubauten in der Umgebung günstiger sind. Die Mietverträge u.a. mit dem Biotech-Unternehmen AB Diagnostic Systems, der Druckerei Stein + Lehmann und dem Catering-Unternehmen Optimahl laufen bis zu zehn Jahre. „Eigentlich könnten wir weit mehr vermieten. Die Nachfrage nach günstigen und guten Flächen ist hoch. Aber wir sind voll.“ Deshalb sucht das Unternehmen weitere Bestandsobjekte in Adlershof. Die derzeitige Nachfrage allein zur Entscheidungsgrundlage für neue Investitionen zu machen, das ist Plückhahn zu kurz gedacht. „Vor allem die langfristigen Aussichten des Standortes Adlershof überzeugen.“

Aufbruchstimmung spürt Plückhahn in Adlershof. Von hier werden künftig vor allem mit dem neuen Großflughafen enorme Impulse auf den Standort ausgehen.“ // BEOS/rb

>> [www.beos.net](http://www.beos.net)

## A MAKEOVER FOR INDUSTRIAL PREMISES //

We were very nearly afraid of coming too late, recalled Jan Plückhahn. When the Berlin project developer BEOS came to Adlershof in 2008, the demand for real estate was already at a dizzying level.

Yet BEOS wasn't looking for its own needs. „Our speciality is buying and revitalising old industrial real estate, i.e. making it presentable to the market and leasing it,“ explained Plückhahn. „For years we have been concentrating on developing customised leasing solutions nationwide, predominantly for SMEs.“

BEOS's quest succeeded in Adlershof. „Our search is restricted to mixed use commercial and industrial space,“ explained Plückhahn. This so called corporate real estate provides space for the most diverse range of operational processes and functions – for research, production, repairs, management, or even exhibitions. „All activities that can be found in Adlershof,“ concluded Plückhahn. „Especially here, corporate real estate must allow easy conversion to new uses and equipment. Where production is today, can be management or research tomorrow. Whereas evolved corporate premises are often suitable for other uses, most office buildings can only hope to find another office user.“

BEOS's search ended at Sportfliegerstraße und Groß-Berliner Damm. In 2008, some of these stock buildings with production and office space had seen better days. „Thirteen percent of the Sportfliegerstraße industrial estate was lying idle, and this was even 100 percent at Groß-Berliner Damm,“



// Unternehmensimmobilien müssen leicht umnutzbar und umrüstbar sein.

Corporate real estate must allow easy conversion to new uses and equipment. //

recalled Plückhahn. BEOS cleaned up, renovated, converted the space and infrastructure, and integrated the ideas submitted by the new tenants.

Now the space has been leased over the long term – not least because it costs less than the new buildings in the vicinity. The leases, e.g. with the biotech company AB Diagnostic Systems, the print shop Stein + Lehmann, and the catering company Optimahl, run for up to ten years. „In actual fact we could lease a great deal more. The demand for low cost, quality space is high. But we're full.“ And so the company is continuing its search for other stock buildings in Adlershof. Plückhahn sees too much

shortsightedness in basing decisions for new investments on the present level of demand: „We were convinced above all by the long term prospects offered by the Adlershof location.“

Plückhahn senses an atmosphere of optimism in Adlershof: „The location will be benefiting in future from the enormous potential provided above all by the new international airport.“

>> [www.beos.net](http://www.beos.net)

# // ADAPT APARTMENTS - ZUHAUSE AUF ZEIT



// „Unsere Tätigkeiten beziehen sich auf alle Ebenen des Bauens.“

„Our activities extend over all levels of building.“ //

Seit drei Generationen wird im Familienunternehmen Helm konstruiert und gebaut. Mittlerweile hat sich aus der 1901 gegründeten Firma eine Unternehmensgruppe entwickelt, die rund um das Bauen alles anbietet: von der Entwicklung und Herstellung eigener Bauelemente, weiter über den Bau von Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau und Wohnanlagen, bis hin zu deren komfortabler Ausstattung und Vermietung. Die Firmeninhaber Gerhard und Ulrich Helm kümmern sich, wenn nötig, auch persönlich. Jetzt bauen sie zum ersten Mal in Adlershof.

// Kurzzeitwohnungen in Häusern benannt nach Wissenschaftlern.

Short term residences named after scientists. //

Die geplanten Neubauten in Adlershof sind ein weiterer Meilenstein in der Firmengeschichte. Erstmals werden hier Wohnungen zum „Kurzzeitwohnen“ gebaut, verkauft und vermietet: Denjenigen, die auf Zeit mieten, dabei ein möglichst angenehmes Wohnen zu ermöglichen – das ist das Konzept. Gerade in Adlershof mit seiner internationalen Ausrichtung und seiner guten Anbindung an den Flughafen, so die Überlegung, gibt es viele Menschen, die nur für begrenzte Dauer ein Zuhause suchen, beispielsweise für einige Monate, bis sie an den nächsten (Arbeits-)Ort weiterziehen. Für diese Bedürfnisse werden sechs viergeschossige Gebäude mit insgesamt 182 Wohnungen am Groß-Berliner Damm entstehen: Ein- und Zweizimmer-Apartments, vollständig ausgestattet und sachkundig verwaltet. Den Inhabern der Firmengruppe Helm geht es um mehr als um bloße Bauen. Häuser hingestellt und fertig – darauf beschränkt sich

das Unternehmen schon seit den 1980er Jahren nicht mehr. „Bauen allein ist heutzutage fast austauschbar geworden“, sagt Geschäftsführer Gerhard Helm. „Wir wollen nicht austauschbar sein. Unsere Tätigkeiten beziehen sich auf alle Ebenen des Bauens, von der Projektentwicklung über das Verkaufen und Bauen bis hin zur Verwaltung und Vermietung der Wohnungen. Bei der Projektentwicklung und -planung wissen wir schon um die Schwierigkeiten beim Bauen. Und beim Bauen denken wir schon an die Vermietung, also an die Nutzung. So haben wir alles selbst in der Hand.“

Und noch etwas ist besonders: die Blähton-Elemente, aus denen die Apartmenthäuser bestehen. Denn sie sind ebenfalls selbst entwickelt

und selbst produziert: In eigenen Werken werden die Fertigbauteile aus Ton hergestellt. „Ton ist ein uralter Baustoff mit vielen Vorteilen: Er dämmt und isoliert, und er lässt Feuchtigkeit gut diffundieren, was ein hervorragendes Raumklima schafft“, sagt Helm. Mit diesen Wandelementen kann die Firma schnell und günstig bauen. So will sie Investoren für ihr neues Projekt in Adlershof gewinnen: Auf dass interessierte Mieter auch dort bald ein Zuhause auf Zeit finden! // th

>> [www.helm-holding.de](http://www.helm-holding.de)

# ADAPT APARTMENTS - HOME FOR THE TERM //

The family business Helm has been designing and building for three generations. Founded in 1901, the company has now evolved into a corporate group that provides everything to do with building. Whether the development and production of own building elements; the building of single family homes, single storey dwellings, or housing estates; or their modern conveniences and renting, the proprietors Gerhard and Ulrich Helm take care of all the details, if necessary in person. Now they are building for the first time in Adlershof.

Groß-Berliner Damm: one and two room apartments, with all of the fittings and furnishings and a professional management to boot.

For the proprietors of the group this is more than mere building. Houses plonked down and there you have it – the company abandoned that line as early as the 1980s. “Just building alone can be done by practically anybody nowadays,” explained Managing Director Gerhard Helm. “And we don’t want to be seen as just anybody. Our activities extend over all levels of building, including project development, selling and building, and the management and renting of apartments. During the project development and planning phases we already know about the difficulties of building. And when we’re building, we’re thinking ahead to renting, i.e. how the buildings will be used. That way we can provide everything ourselves.”

And something else is special: the expanded clay elements used in the apartment buildings. These prefabricated elements too are an own development that the company produces at its own facilities. “Clay has been a building material since antiquity and it has many advantages: It stops water and retains heat, and promotes diffusion for an outstanding indoor climate,” explained Helm. With these wall elements the company can build quickly and economically, and so woo investors for its new project in Adlershof. May interested tenants soon find here a home for the term!

>> [www.helm-holding.de](http://www.helm-holding.de)

## // ADLERSHOF ALS MARKE

Das Immobilien-Unternehmen Navigo Capital betreibt in Adlershof fünf Gebäude mit Büros und Werkstätten. Ein Gespräch mit dem Geschäftsführer Michael Probstel über unruhige Zeiten und die Kunst, einen Standort zur Marke zu machen.

**// ADLERSHOF SPECIAL: Herr Probstel, Anfang des Jahres musste das Messebauunternehmen ideaa endgültig schließen. Sie haben damit einen großen Mieter verloren, wie geht es jetzt weiter?**

PROBSTEL: Für Adlershof ist es sehr schade, nach fast 15 Jahren die Marke ideaa zu verlieren, 2007 haben wir noch gemeinsam mit dem Land Berlin versucht, durch die Übernahme der Firmengebäude das Unternehmen nachhaltig zu stützen. Durch die jetzt eingetretene Insolvenz ergab sich auf der anderen Seite die Chance, neue Firmen im Event- und Messebau hier anzusiedeln und dadurch die ‚Marke Adlershof‘ in diesem Bereich wieder zu stärken.

**// Wie haben Sie für diese Flächen so schnell Nachmieter gefunden?**

Wir nutzen die Netzwerke unserer Mieter und natürlich unsere eigenen. Zum Beispiel auf der Messe EXPO REAL in München oder dem Immobilienforum GRI in Frankfurt. Weil sich Adlershof so dynamisch entwickelt, streben wir zudem eine Öffnung des gesamten Areals rund um das Medien-Technologie-Centrum MTC auch für medienfremde Firmen an. Momentan ist dies allerdings aufgrund baurechtlicher Vorschriften noch nicht möglich.

**// Was macht denn die Marke Adlershof so attraktiv?**

Die exzellente Verkehrsanbindung und die gezielte Cluster-Förderung der Infrastruktur sind die Grundlage. Das Management der Adlershof Projekt kommuniziert darüber hinaus den Standort sehr gut im In- und Ausland und sorgt zusammen mit der WISTA-MANAGEMENT GMBH für eine Vernetzung der

Firmen untereinander. Und nicht zuletzt sind es die Marken in Adlershof, die das Gelände selber zur Marke machen.

**// So wie die Hightech-Unternehmen SOLON und Sulfurcell, die Adlershof als Solar-Standort bekannt gemacht haben?**

Zum Beispiel. Für eine neue Solar-Firma ist es jetzt leicht, gute Mitarbeiter zu werben. Sie wissen, dass sie hier im Krisenfall auch bei einem anderen Unternehmen der Branche unterkommen könnten. Adlershof steht aber nicht nur für die Solar-Branche. Viele junge Unternehmen beginnen in Adlershof ihre Erfolgsgeschichte. Die bekanntesten in unseren Gebäuden sind wohl die Internet-Mietbörse Erento.de und das Musik-NetLabel Dooload.de.

**// Wie unterscheidet sich Ihr Medien-Technologie-Centrum MTC und das vor zwei Jahren eröffnete Business Center Adlershof (BCA) von den anderen hier ansässigen Technologiezentren?**

Sie sind eine ideale Ergänzung. In unseren sanierten Bestandsbauten können wir sehr günstige Einstiegsmieten um die fünf Euro pro Quadratmeter anbieten. Unsere Flächen lassen Wachstum zu und die Mietdauer ist nicht begrenzt – im Gegensatz zu vielen geförderten Technologiezentren in Adlershof. Wir verwalten unsere Gebäude hier vor Ort und können deshalb schnell und flexibel auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen. Und: Auch kleinste Bürogrößen von 20 Quadratmetern, etwa für Freiberufler, sind bei uns vorhanden. // wr

>> [www.ncre.de](http://www.ncre.de)

## // ADLERSHOF AS A BRAND //

The real estate company Navigo Capital runs five buildings with offices and workshops in Adlershof. Managing Director Michael Probstel talks about troubled times and the art of transforming a location into a brand.

**// ADLERSHOF SPECIAL: Mr. Probstel, early this year the exhibition stand fitter and furnisher ideaa had to close its doors for good, and you lost a major tenant. What are your plans now?**

PROBSTEL: For Adlershof it was too bad to lose the ideaa brand after nearly fifteen years. I remember when we tried in 2007 together with the State of Berlin to stabilise the company by taking over its premises. On the other hand, the insolvency has provided the opportunity of establishing new event and exhibition stand fitters and furnishers, and so consolidating the 'Adlershof brand' on this sector.

**// How did you find new tenants so quickly for this space?**

We utilise both our tenants' networks and of course our own, for instance at EXPO REAL in Munich or the real estate forum GRI in Frankfurt. Because Adlershof is enjoying such a dynamic development, we are also working towards opening up the whole area around the Medien-Technologie-Centrum MTC for companies that do not operate on the media sectors. At the moment, though, this has not yet been approved by the building authorities.

**// What makes the Adlershof brand so appealing?**

It is founded on excellent transport links and cluster promotion targeting the infrastructure. In addition, the Adlershof Projekt management communicates the location very well both at home and abroad and works together with WISTA-MANAGEMENT GMBH towards networking the companies with each other. Also, it is the brands in Adlershof that make the location itself a brand.

**// Like the high-tech companies SOLON and Sulfurcell that made Adlershof famous as a solar location?**

For example. A new solar company now finds it easy to recruit good people. These people know that they could also find a place at another company on the sector should disaster strike here. But Adlershof not only represents the solar sector. For many new companies, Adlershof is the very first chapter of their success story. The most famous of these in our buildings are undoubtedly the online marketplace for rented articles Erento.de and the netlabel Dooload.de.

**// How do your Medien-Technologie-Centrum MTC and the Business Center Adlershof (BCA), opened two years previously, differ from the other technology centres established here?**

They are the ideal complement. For our renovated building stock we can offer very favourable starter rents of about five euro per square metre. Our space allows growth, and there are no restrictions on the period of tenancy – unlike many promoted technology centres in Adlershof. We manage our buildings here on site and can therefore respond to our tenants' needs quickly and flexibly. And: We also provide office space as small as twenty square metres, for instance for freelancers.

>> [www.ncre.de](http://www.ncre.de)



Sehen ist gut.



Hinsehen ist besser.

Im Leben kommt es darauf an, ob man sieht oder genau hinsieht, ob man sich bemüht oder es kann. Warum sollte das bei einer Kanzlei anders sein? Ob bei der Wahl der Unternehmensform, beim Recht des Geistigen Eigentums, bei der rechtlichen Begleitung von Projekten, dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien und deren Finanzierung: Wir beraten Unternehmen und Unternehmer, wir stehen ihnen bis zur besten Lösung zur Seite.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)



// ADLERSHOF IN ZAHLEN  
(Stand: 31.12.2009)

ADLERSHOF IN FIGURES //  
(As at: 31.12.2009)

**STADT FÜR WISSENSCHAFT, WIRTSCHAFT UND MEDIEN**

Fläche: 4,2 km<sup>2</sup>  
Beschäftigte: 14.000  
Unternehmen: 819

**CITY OF SCIENCE, BUSINESS AND MEDIA**

Area: 4.2 km<sup>2</sup> (1,038 acres)  
Staff: 14,000  
Enterprises: 819

**WISSENSCHAFTS- UND TECHNOLOGIEPARK**

**UNTERNEHMEN**

Unternehmen: 399  
Neuansiedlungen 2009: 36  
Mitarbeiter: 4.740

**SCIENCE AND TECHNOLOGY PARK**

**COMPANIES**

Companies: 399  
New settlements 2009: 36  
Employees: 4,740

**WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN**

Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen: 11  
Mitarbeiter: 1.671

**SCIENTIFIC ESTABLISHMENTS**

Non-university research establishments: 11  
Employees: 1,671

**HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN**

Naturwissenschaftliche Institute: 6 (Institut für Informatik, Mathematik, Chemie, Physik, Geographie und Psychologie)  
Mitarbeiter: 893  
Studierende: 6.824

**HUMBOLDT UNIVERSITY OF BERLIN**

Natural science departments: 6 (Institutes of Chemistry, Geography, Computer Sciences, Mathematics, Physics and Psychology)  
Employees: 893  
Students: 6,824

**MEDIENSTADT**

Unternehmen: 139  
Mitarbeiter: 1.771 (inkl. freier Mitarbeiter)

**MEDIA CITY**

Companies: 139  
Employees: 1,771 (including freelancers)

**GEWERBE**

Unternehmen: 281  
Mitarbeiter: 4.942

**COMMERCIAL AREA**

Companies: 281  
Employees: 4,942

**LANDSCHAFTSPARK**

Fläche: 66 ha

**LANDSCAPE PARKLAND**

Area: 66 ha

BERLIN

Dr. Lorenz Claussen  
Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
Tel +49 30 203907-51  
Fax +49 30 203907-54  
claussen@gsk.de

Dr. Christian R. Schmidt  
Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
Tel +49 30 203907-61  
Fax +49 30 203907-64  
schmidt@gsk.de

**GSK** STOCKMANN  
+ KOLLEGEN

GSK. DER UNTERSCHIED.

BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT/M. HAMBURG HEIDELBERG MÜNCHEN STUTTGART BRÜSSEL SINGAPUR

In Kooperation mit: Nabarro in Großbritannien, August & Debouzy in Frankreich und Nunziante Magrone in Italien ([www.ourwayofdoinginternationalbusiness.com](http://www.ourwayofdoinginternationalbusiness.com))

# Mieten in Adlershof

## Gewerbepark Groß-Berliner Damm 84



### Der 1A-Standort

an der Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof (WISTA), der BAB 113 nach Hamburg, Hannover, Dresden und Frankfurt/Oder sowie am neuen Großflughafen BBI Berlin Brandenburg International.

### Die TOP-Adresse

für produzierendes Gewerbe, Maschinenbauer, Vertriebs-, Großhandels- und Logistikunternehmen auf 53.000 m<sup>2</sup> mit kombinierbaren Hallen- und Büroflächen zu Mieteinheiten von 600 bis 5.000 m<sup>2</sup>.



Alle Informationen und Angebote zu unserem neuen Gewerbepark Groß-Berliner Damm 84 erhalten Sie über Herrn Alexander Meißner, Telefon 030 24303-391, Fax 030 24302-444, E-Mail [alexander.meissner@tlg.de](mailto:alexander.meissner@tlg.de) oder unter [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

# 1

STARK IM OSTEN



Die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland: Büro. Einzelhandel. Gewerbe. Wohnen.