

Wissenschaft · Wirtschaft · Medien

Adlershof

m a g a z i n

Berlin Adlershof
Stadt für
Wissenschaft
Wirtschaft
und Medien



The time has come
An urban development project
in changing times

Die Zeit ist reif
Ein städtebauliches Projekt
im Wandel der Zeit

Eine besondere Vibration
A special vibration

Amöben in Adlershof
Amoebas in Adlershof

Special/2004
www.adlershof.de

GATEWAY TO BERLIN



www.adlershof.de
immobilien@adlershof-projekt.de

On an area of more than four million square meters Berlin Adlershof incorporates 645 enterprises, 18 scientific institutes and studios with nearly 10,000 proactive employees. There are 7,000 young people studying at the renowned Humboldt University of Berlin.

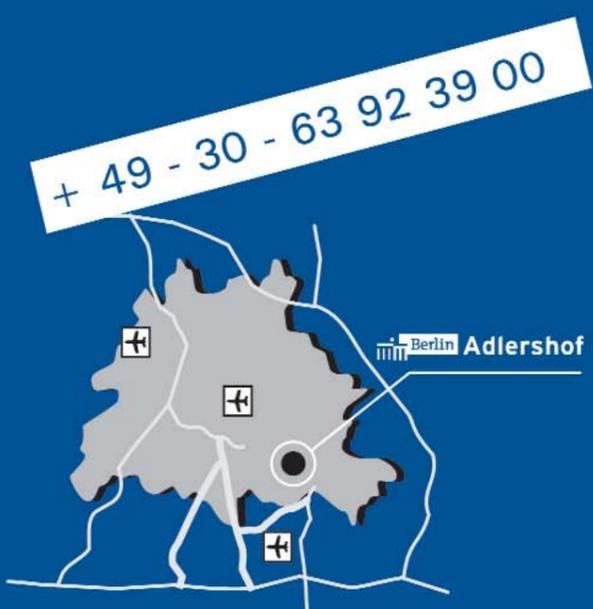
On a community campus an overall urban planning concept integrates enterprises and scientific institutions in science, economy and media.

Adlershof is thereby the ideal place for your business: It is equipped with an excellent infrastructure (starting from 2005 even with direct motorway connection). It offers a highly productive environment to scientific institutes, high tech enterprises, film and television production. It provides the human capital of a highly skilled new generation.

Auf rund vier Millionen Quadratmetern Fläche arbeiten 645 Firmen, 18 wissenschaftliche Institute und Studios mit ca. 9.600 engagierten Mitarbeitern. Hier studieren rund 7.000 junge Menschen an der Humboldt-Universität.

Das städtebauliche Gesamtkonzept in Berlin Adlershof integriert Unternehmen und Einrichtungen aus Wissenschaft, Wirtschaft und Medien auf einem gemeinsamen Campus.

Adlershof ist damit der ideale Sitz für Ihr Unternehmen: mit hervorragender Infrastruktur (ab 2005 sogar mit direktem Autobahnanschluss), mit hoch produktiver Nachbarschaft zu Wissenschaft, High-Tech-Unternehmen und Film- und Fernsehproduktion und mit jeder Menge intelligentem Nachwuchs.



**WELCOME TO THE FUTURE
BERLIN ADLERSHOF**



Adlershof in Zahlen

STADT FÜR WISSENSCHAFT, WIRTSCHAFT UND MEDIEN

FLÄCHE: 420 ha
BESCHÄFTIGTE: ca. 9600
UNTERNEHMEN: 645

WISSENSCHAFTS- UND TECHNOLOGIEPARK

INVESTITIONEN
Geplant (1991 - 2010): 2,5 - 3 Mrd. EUR

ENTWICKLUNGSSTAND

Neuansiedlungen 2002: 50 Unternehmen,
2003: 66 Unternehmen
Umsätze der Unternehmen (einschließlich Fördermit-
tel) und Budgets der wissenschaftlichen Einrich-
tungen (einschließlich Drittmittel): 512 Mio. EUR

UNTERNEHMEN

365 Unternehmen
Zahl der Mitarbeiter: ca. 3300

WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

12 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, 1500
Mitarbeiter, darunter 672 Wissenschaftler, zuzüglich
130 Doktoranden und Gäste

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

6 naturwissenschaftliche Institute (Institut für Infor-
matik, Mathematik, Chemie, Physik, Geographie und
für Psychologie), 130 Professoren, ca. 7000 Studen-
ten und 600 sonstige Mitarbeiter

MEDIENSTADT

115 Unternehmen, ca. 950 Mitarbeiter

GEWERBE

165 Unternehmen, ca. 4200 Mitarbeiter

LANDSCHAFTSPARK

66 Hektar

Adlershof Magazin/Sonderausgabe

Adlershof in figures

CITY OF SCIENCE, TECHNOLOGY AND MEDIA

AREA: 420 hectares (1,040 acres)
STAFF: approx. 9,600
ENTERPRISES: 645

SCIENCE AND TECHNOLOGY PARK

INVESTMENTS
scheduled (1991 - 2010): Mrd EUR 2,5 - 3

STATUS OF DEVELOPMENT

New settlements 2002: 50 companies,
2003: 66 companies
Turnover of the companies and funds
of the scientific institutes: EUR 512 million

COMPANIES

365 innovative companies
Staff: approx. 3,300

SCIENTIFIC INSTITUTIONS

12 non-university research institutes with around 1,500
employees, among them 672 scientists as well as 130
doctorate students and guests

HUMBOLDT-UNIVERSITY OF BERLIN

6 natural science institutes (Institute for Computer
Science, Mathematics, Chemistry, Physics, Geography
and Psychologies), 130 professors, approx. 7,000 stu-
dents and 600 other staff

MEDIA CITY

115 companies, approx. 950 staff

INDUSTRIAL ESTATE

165 companies, approx. 4,200 staff

LANDSCAPEPARK

66 hectares

An investment in the future

The German capital is experiencing a period of profound structural economic change. Berlin has an excellent, well-developed science landscape. However, a consequence of forty years of German division is that some of the industrial structures will have to be completely started up from anew. The vehicles for this new development are high-technology companies, which are born in the environment of scientific facilities or resettle there – as has now been happening in Adlershof for thirteen years.

It is the declared aim of all those involved to guarantee a continuation of the positive development of Berlin Adlershof. The Berlin Senate is therefore very committed to this project. It is the largest of six Berlin development areas. It is one of the most successful infrastructure and business development projects in eastern Germany. Nowhere else in Germany is there a greater concentration of non-university research. No other German university has such a modern natural sciences campus as Humboldt University of Berlin in Adlershof.

Adlershof has also managed to attract more than six hundred, mostly small and medium-sized, companies. Many of them work in the same high-technology fields as the adjacent research institutes. Anyone settling here today is looking for proximity to an innovative environment unequalled in Germany. The same applies for the Adlershof media location with its studios and production-related companies.

Adlershof is however more than just a science and technology park, more than just a university campus and a media location. If we consider all that has been realised there, it is a uniform overall urban planning concept. By 2007, an ensemble of residential facilities, shops, hotels and a large landscaped park will have been created in an environment of science, business and media. All this will be easy to reach, whether by public transport or directly via the motorway. So there are plenty of good reasons for settling in Adlershof.

Ingeborg Junge-Reyer is State Secretary in the Senate Administration for Urban Development, Berlin

Eine Investition in die Zukunft

Berlin durchläuft einen tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel. Die deutsche Hauptstadt verfügt über eine exzellent ausgebaute Wissenschaftslandschaft. Jedoch müssen – eine Folge von vierzig Jahren deutscher Teilung – die Industriestrukturen zum Teil völlig neu aufgebaut werden. Die Träger dieses Neuaufbaus sind Unternehmen der Hochtechnologie, die im Umfeld wissenschaftlicher Einrichtungen entstehen oder sich dort ansiedeln – so wie das in Berlin Adlershof, der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien, seit nunmehr dreizehn Jahren der Fall ist.

Es ist das erklärte Ziel aller Beteiligten, eine Fortsetzung der positiven Entwicklung von Adlershof zu gewährleisten. Der Berliner Senat engagiert sich daher für dieses Projekt. Es ist das größte von sechs Berliner Entwicklungsgebieten und zählt zu den erfolgreichsten infrastrukturellen und wirtschaftlichen Aufbauprojekten im Osten Deutschlands. Nirgendwo sonst in Deutschland gibt es eine größere Konzentration außeruniversitärer Forschung. Keine deutsche Hochschule hat einen so modernen naturwissenschaftlichen Campus wie die Humboldt-Universität zu Berlin in Adlershof.

Über 600 zumeist kleine und mittlere Unternehmen haben sich in Adlershof angesiedelt. Viele sind in den gleichen Hochtechnologiefeldern tätig, wie die benachbarten Forschungsinstitute. Wer sich heute hier ansiedelt, sucht die Nähe eines innovativen Umfeldes, das in Deutschland seinesgleichen nicht hat. Das gilt gleichermaßen für den Medienstandort Adlershof mit seinen Studios und produktionsnahen Unternehmen.

Adlershof ist jedoch mehr als nur ein Wissenschafts- und Technologiepark, mehr als nur ein Unicampus und ein Medienstandort. Klammern all dessen, was dort verwirklicht wurde, ist ein einheitliches städtebauliches Gesamtkonzept. Im Umfeld von Wissenschaft, Wirtschaft und Medien entsteht bis 2007 ein Ensemble aus Wohnquartieren, Läden, Hotels und einem großen Landschaftspark. All dies ist leicht erreichbar, sei es mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder direkt über die Autobahn. Es gibt also viele gute Gründe, seinen Sitz in Adlershof zu nehmen.

Ingeborg Junge-Reyer ist Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin



Rubriken

Editorial: Eine Investition in die Zukunft ... 1
Service: Ansprechpartner in der Adlershof Projekt GmbH ... 23
Impressum ... 24



Reportage

Die Zeit ist reif: Ein städtebauliches Projekt im Wandel der Zeit ... 7



Interview

Eine besondere Vibration: Gerhard W. Steindorf über Mondlandschaften, Flexibilität und Aufenthaltsqualität ... 12



Essays

Chance für Menschen mit Ideen ... 3
Amöben in Adlershof: Geschichte in neuen urbanen Strukturen ... 16
Mit Kopf und Schweiß: Vorausschauende Planung als Garant des Erfolges ... 20

Rubrics

Editorial: An investment in the future ... 1
Service: Contact persons in Adlershof ... 23
Imprint ... 24

Report

The time has come: An urban development project in changing times ... 7

Interview

A special vibration: Gerhard W. Steindorf on lunar landscapes, flexibility and quality of living ... 12

Essays

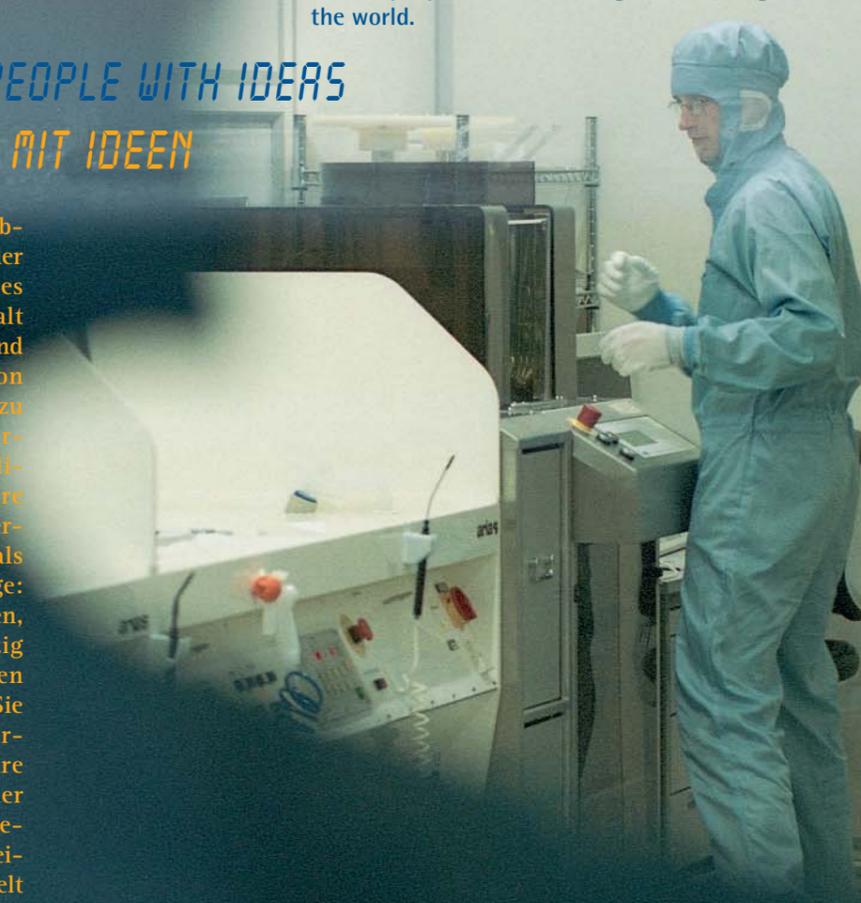
An opportunity for people with ideas ... 3
Amoebas in Adlershof: A reflection of history in new urban structures ... 16
With thought and hard work: Foresight and planning as a guarantee to success ... 20

AN OPPORTUNITY FOR PEOPLE WITH IDEAS CHANCE FÜR MENSCHEN MIT IDEEN AN OPPORTUNITY FOR PEOPLE WITH

Meadowland with a future: When horse-lover Leland Stanford bought about 650 acres of old ranchland on the San Francisco Bay in 1876, Palo Alto was seen as a barren spot in the middle of nowhere. San Francisco, too, was still a long way away from becoming a west coast metropolis. But Stanford, for a while governor of the young state of California, was thinking ahead. He continued buying up estates in the area, and in 1891, he bequeathed 8000 acres as start-up capital to the university he was founding there. There was a catch though: the land could not be sold, even in an emergency. Sixty years later, the university created the Stanford Research Center. The center offered the Stanford conditions for start-up and young high-tech companies, and put its property up for lease to developers and companies. Silicon Valley was born. Today, more than 26,000 people work in the largest "idea-forge" in the world.

AN OPPORTUNITY FOR PEOPLE WITH IDEAS CHANCE FÜR MENSCHEN MIT IDEEN

Weideland mit Zukunft: Als der Pferdeliebhaber Leland Stanford im Jahr 1876 in der Bucht von San Francisco rund 650 acres (260 Hektar) altes Ranchland abkaufte, galt die Gegend San Francisco war noch weit davon entfernt, eine Metropole der Westküste zu werden. Doch Stanford, zeitweise Gouverneur des jungen US-Bundesstaates Kalifornien, dachte weiter. Er kaufte weitere Ländereien. 1891 gründete er eine Universität, der er 8000 acres (3200 Hektar) als Startkapital vermachte. Mit einer Auflage: Niemals dürfe das Land veräußert werden, auch nicht in der größten Not. Sechzig Jahre später stampfte die Universität den Stanford Research Park aus dem Boden. Sie bot Gründern und jungen High-Tech-Firmen ideale Bedingungen, schrieb ihre Flächen zur Pacht durch Projektentwickler und Unternehmer aus. Das war die Geburtsstunde des Silicon Valley. Heute arbeiten in der größten Ideenschmiede der Welt mehr als 26 000 Menschen.



Advertisement for Park Spreti housing project in Neuenhagen bei Berlin. Includes an aerial view of the houses, contact information (Park Spreti, Entrichstr. 7, 15366 Neuenhagen), phone/fax numbers, and the slogan 'Schöner Leben in Neuenhagen bei Berlin'.



► Links: Jan Hoffmann vom Institut für Informatik der HU-Berlin, Fachgebiet Künstliche Intelligenz

2. v.l.: Dr. Gerd Heinz, Gesellschaft für angewandte Informatik e.V. (GF al) mit einer Geräuschkamera

3. v.l.: Prof. Dr. Helga Baum, Institut für Mathematik der HU-Berlin, Arbeitsgebiet: Differentialgeometrie und Globale Analysis

4. v.l.: Dr. Christine Wedler, Geschäftsführerin der ASCA Angewandte Synthesechemie GmbH

Erschlossenes Bauland als Chance für Menschen mit Ideen: In Berlin Adlershof, im Südosten Berlins, entsteht gegenwärtig der größte Medien- und Wissenschaftspark Europas. Sein Kern besteht aus einer bebauten Fläche von 81 Hektar. Mehr als 350 technologieorientierte Unternehmen haben sich angesiedelt. Wie in Palo Alto bildet eine Universität das Rückgrat: Die Humboldt-Universität hat ihre naturwissenschaftlichen Institute aus der historischen Mitte der Bundeshauptstadt nach Adlershof verlegt, mit 125 Professoren, 700 Mitarbeitern und etwa 7000 Studenten. Hinzu kommen zwölf große Forschungsinstitute, in denen Wissenschaftler an ultrakurzen Laserkristallen forschen. Die kritische Masse für zukunftsweisende Geschäftsideen ist längst erreicht: Mehr als 8000 Menschen arbeiten heute in Adlershof, vor allem auf hoch qualifizierten Arbeitsplätzen. In fünf Jahren werden es doppelt so viele sein. Insgesamt stehen 420 Hektar Fläche für Ansiedlungen bereit. Nicht ganz so groß wie das Silicon Valley – aber immerhin einer der 15 größten Technologieparks weltweit.

Anders als das Silicon Valley entstand Adlershof nicht auf der Weide. Schon vor dem Ersten Weltkrieg starteten hier Motorflugzeuge. 1912 ließ der Kaiser in Adlershof die Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt (DVL) errichten. Prüfstände für röhrende Motoren, gigantische Windkanäle, Hangars und Werkstätten prägten das Bild. Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen die DDR auf der weitläufigen Gelände. Sie bildeten den Grundstock dessen, was Adlershof heute ausmacht: eine intelligente Mischung aus Wissenschaft, Wirtschaft und Medien. In der Adlershofer Medienstadt haben sich mehr als 120 Unternehmen angesiedelt, mit großen Produktionsbüros, digitalen Studios und Schnittplätzen. Im Technologiepark sind über 360 Firmen ansässig, die eng mit den wissenschaftlichen



Land available for building can mean opportunities for people with ideas. In Berlin-Adlershof, in south-east Berlin, Europe's largest media and science park is taking shape. At its core is a developed area of 81 hectares, where over 350 technology-oriented companies are now located. As in Palo Alto, a university provides the area's back-bone: Humboldt University's natural science institutes have moved out of Berlin's historical centre and into Adlershof, bringing with them 125 professors, 700 other employees and about 7,000 students. Added are twelve big research institutes, where scientists are researching ultrashort laser pulses, superfast cell phones, and extremely pure crystals. The critical mass for trend setting, highly qualified jobs, in five years, this number will have doubled. A total of 420 hectares of land is available for new companies to build on. Not quite as large as Silicon Valley, but still one of the 15 largest technology parks in the world. Adlershof, unlike Silicon Valley, did not sprout up in the middle of a meadow. Even before the first world war there were motorized airplanes taking off here. In 1912, Kaiser Wilhelm ordered the new Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt (or DVL, an aeronautical research station) to be built on the site. Its roaring engine testing stands, gigantic wind tunnels, hangars, and workshops dominated the landscape. After World War II, the generous terrain became home to the GDR's science and television academies. These laid the foundations for the Adlershof of today: a sophisticated mix of science, industry and media. More than 120 companies have set up shop in Adlershof's MediaCity, with large production offices, digital studios and cutting rooms. The technology park is home to more than 360 companies, which work closely with the many scientific institutes nearby. Biotechnology, information technology, materials research, and optoelectronics – Adlershof has the highest density of technology-oriented institutes and companies in all of Germany.



In 1991, Berlin's city government began the process of transforming the legacy of a turbulent history into a modern industrial and scientific centre. Since then, more than 550 million euros have flowed into developing the land, reconstructing old buildings, and putting up new ones. Prize-winning architecture has sprung up on the grounds. The ensemble of the reconstructed pre-war halls and barracks with the modern institute buildings draws tourists to Adlershof in droves. It shows how redevelopment properties at the gates of a city can be used to inject new life into a metropolis. In the capital's government district the future is being discussed – in Adlershof, it's being made. In 2010, around 30,000 specialists, scientists and students will be working, researching and learning in

NICHT GANZ SO GROSS WIE DAS SILICON VALLEY – ABER IMMERHIN EINER DER 15 GRÖSSTEN TECHNOLOGIEPARKS WELTWEIT.

NOT QUITE AS LARGE AS SILICON VALLEY, BUT STILL ONE OF THE 15 LARGEST TECHNOLOGY PARKS IN THE WORLD.

the Adlershof City for Science, Technology and Media.

Adlershof has already made a name for itself within the research-intensive industries. It is numbered with California's Palo Alto and with Cambridge, MA, home to Harvard University and the Massachusetts Institute of Technology (MIT). The founding of MIT in 1861 was another act of vision, one that contributed to the development of the Massachusetts Bay area and greater Boston. Today, Cambridge is a Mecca for innovation par excellence and a pacemaker for all of American industry.

Adlershof has had less time to work with. Only a decade has passed since the starting gates went up here. In just a few years, the science and media park has taken shape, leaving similar projects in Stuttgart Vaihingen and Munich's Garching well behind. Closely allied with the



► Jan Hoffmann, Institut für Computer Science, Humboldt-University of Berlin

Dr. Gerd Heinz, Society For The Promotion Of Applied Computer Science, with an acoustic camera

Prof. Dr. Helga Baum, Institute for Mathematics, Humboldt-University of Berlin

Dr. Christine Wedler, Managing Director ASCA Angewandte Synthesechemie GmbH

Instituten kooperieren. Biotechnologie, Informationstechnik, Materialforschung und Optoelektronik – Adlershof hat bundesweit die größte Dichte an technologieorientierten Instituten und Unternehmen.

1991 begannen die Stadtväter von Berlin die Hinterlassenschaft der wechselvollen Geschichte zu einem modernen Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum zu entwickeln. Seitdem flossen mehr als 550 Millionen Euro in die Erschließungsarbeiten, Sanierungen und Neubauten. Preisgekrönte Architektur wuchs aus dem Boden. Das Ensemble aus sanierten Hallen und Kasernen aus der Vorkriegsära sowie modernen Institutsgebäuden zieht die Touristen scharenweise nach Adlershof. Es zeigt, wie brachliegende Flächen am Eingang zur Stadt, die Entwicklung einer Metropole neu beleben können. Im Regierungsviertel der Bundeshauptstadt wird über die Zukunft geredet, in Adlershof wird sie gestaltet. In der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien werden 2010 rund 30 000 Fachkräfte, Wissenschaftler und Studenten arbeiten, forschen und lernen.

In den forschungintensiven Branchen hat sich Adlershof längst einen Namen gemacht: Es steht neben dem kalifornischen Palo Alto und Cambridge im US-Bundesstaat Massachusetts. Dort residieren die Harvard University und das Massachusetts Institute of Technology (MIT). Als das MIT im Jahr 1861 gegründet wurde, war es gleichfalls eine visionäre Maßnahme, um das Hinterland der Massachusetts Bay und den Großraum von Boston zu entwickeln. Heute gilt Cambridge als Mekka für Innovation schlechthin und als Schrittmacher für die gesamte amerikanische Wirtschaft.

Adlershof hatte nicht so viel Zeit. Nur ein Jahrzehnt ist seit dem Startschuss vergangen. In wenigen Jahren wuchs der Wissenschafts- und Medienpark heran, ließ ähnliche Vorhaben in Stuttgart-Vaihingen oder München-Garching hinter sich. Eng verbunden mit den über 100 Forschungsinstituten in Berlin und Potsdam,

nah an den Schalthebeln in der Bundeshauptstadt, bietet sich in Adlershof eine ideale Plattform für Menschen, die neue Ideen umsetzen wollen. Die Infrastruktur steht, zusätzliche Bauflächen werden erschlossen. In der Erde von Adlershof liegen dicke Glasfaserkabel. Dadurch ist das Gelände an die schnellsten Datennetze angeschlossen. Neue Unternehmen können von diesem Standard profitieren.

Demnächst wird der kurze Zubringer zum Berliner Autobahnring (A 10) fertig gestellt. Dann benötigen Geschäftsleute und Forscher nur noch wenige Minuten bis zu den großen Lebenslinien, die Berlin mit Hamburg, Hannover, München, Dresden, Prag und Warschau verbinden. Der benachbarte Flughafen in Berlin-Schönefeld wird in wenigen Jahren zu einem Drehkreuz des internationalen Flugverkehrs ausgebaut. Über das Adlergestell sind die wichtigsten Machtzentren in der Bundeshauptstadt innerhalb von einer halben Stunde erreichbar. Die Rudower Chaussee, die den Adlershofer Wissenschafts- und Medienpark wie eine Schlagader durchläuft, bildet eine schnelle Tangente zwischen den südöstlichen Stadtteilen und dem Westen von Berlin. Adlershof verfügt über einen eigenen Bahnhof. Die Stadtschnellbahn (S-Bahn) ist binnen zwanzig Minuten an der Friedrichstraße. Eine halbe Stunde dauert die Fahrt bis zum Zoologischen Garten in der City West. Die Deutsche Bahn AG hat die Bedeutung von Adlershof erkannt, sie wird den S-Bahnhof attraktivität ausbauen.

Urbane Attraktivität entsteht nicht allein aus der geografischen Lage oder der Anbindung an das Verkehrsnetz. Entscheidend ist die richtige Mischung aus Unternehmen, Forschung, Service und allen jenen Facetten, die Lebensqualität ausmachen. So wirbt die Stanford Universität beispielsweise mit eigenen Bibliotheken, Parks und Shopping Centers. Adlershof hat ähnliches zu bieten: Das frühere Flugfeld der Luftfahrttechnischen Versuchsanstalt wurde zu einer weitläufigen Grünanlage umgestaltet. Das Informations- und Kommunikationszentrum, das die Humboldt-Universität in Adlershof errichtete, vereint sämtliche naturwissenschaftlichen Bibliotheken, ein Lesecafé, ein Rechenzentrum und großzügige Flächen für Gespräche und Meetings. Ein dichtes Netz von Dienstleistern hat sich entfaltet, viele Copyshops hin zu Restaurants und digitalen Postverteilungszentren.

Adlershof ist jung. Noch schwingt Aufbruchstimmung durch seine Labore und Büros. Noch ist Platz für neue Ideen, für neue Impulse aus der Wirtschaft und der Wissenschaft. Noch drehen sich hier und da die Kräne, heben Bagger Baugruben aus. Sie signalisieren: In Adlershof wird an der Zukunft gearbeitet wie an keinem anderen Ort in Europa.

Heiko Schwarzburger

more than 100 research institutes in Berlin and Potsdam, near to the corridors of power in the nation's capital, Adlershof is an ideal place for people who want to follow through on new ideas. The infrastructure is in place; more sites are being prepared for building. In the site below Adlershof, thick glass fibre cables link the grounds to with the fastest data networks. The high standard is already there, waiting for new companies to take advantage of it.

Work will soon be completed on the short feeder road to the Berlin motorway ring (A 10). When it is, only a matter of minutes will separate businessmen and researchers from the large arteries connecting Berlin with Hamburg, Hannover, Munich, Dresden, Prague and Warsaw. In a few years, the airport in neighbouring Berlin Schönefeld will be expanded into a major hub for international air travel. The most important power centres in the capital are only half an hour away by way of Adlergestell. Rudower Chaussee, the major traffic artery running through the Adlershof science and media park, is a quick route between the south-eastern part of the city and the western section of Berlin. And Adlershof has its own train station, from which it is a 20 minute ride on the city train (S-Bahn) to Friedrichstraße. The trip to Zoologischer Garten in the western city centre takes only half an hour. Aware of Adlershof's importance, Deutsche Bahn AG has already made plans for the extensive expansion of the S-Bahn station there.

Urban appeal is not a question of geographical location or convenient transportation networks alone. It takes the right mix of companies, research, service, and the many other factors that, between them, add up to quality of life. Stanford University draws in people with its libraries, parks, and shopping centres. Adlershof has similar attractions to offer. The former airfield of the DLV has been transformed into a spacious park. The information and communication centre built by Humboldt University in Adlershof, houses all of the natural science libraries, a "reading café," and a computer centre; it can also provide ample space for talks and meetings. A dense service network has grown up too, with everything from copy shops to restaurants and digital post distribution centres.

Adlershof is young. A frontier spirit is still in the air in its laboratories and offices. There is still room for new ideas, new impulses from industry and science. Here and there, there are still cranes lifting, diggers still digging. They are sending out a message loud and clear: nowhere else in Europe are people working on the future the way they are in Adlershof.

IN ADLERSHOF WIRD AN DER ZUKUNFT GEARBEITET WIE AN KEINEM ANDEREN ORT IN EUROPA.

NOWHERE ELSE IN EUROPE ARE PEOPLE WORKING ON THE FUTURE THE WAY THEY ARE IN ADLERSHOF.

The time has come Die Zeit ist reif

Urban development projects are like a long journey: you can't just carry on straight ahead. After you have covered a certain distance, you need to take a look at the map. Where are we? Where do we go from here? You then become aware that the landscape has changed. Unforeseen obstacles have come to light. At the same time, new vistas have opened up.

Mit städtebaulichen Projekten ist es wie mit einer weiten Reise: Man kann nicht immer stur geradeaus gehen. Nach einer gewissen Wegstrecke bedarf es des Blickes auf die Karte. Wo stehen wir? Wie soll es weitergehen? Dabei stellt man fest, dass sich die Landschaft verändert hat. Unvorhergesehene Hindernisse sind aufgetaucht. Zugleich haben sich neue Ausblicke ergeben.





Ein städtebauliches Projekt im Wandel der Zeit

Auch in Berlin Adlershof hat man sich 1992 auf eine weite Reise mit ehrgeizigen Zielen begeben. Auf einem Areal von 420 Hektar ist seitdem eines der erfolgreichsten wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Aufbauprojekte im Osten Deutschlands entstanden.

Nach elf Jahren war es nun Zeit für eine Neuorientierung, denn die Landschaft – sprich die ökonomischen Rahmenbedingungen – hat sich verändert. Die Berliner Wirtschaft entwickelt sich dynamischer als Anfang der neunziger Jahre erwartet. Die Neuansiedlung von Unternehmen gelang in Berlin selten. Auf Berlin lasten hohe Schulden. Statt des erhofften Bevölkerungszuwachses stagniert die Einwohnerzahl seit Jahren.

Auf diese Faktoren haben Berlin und die Entwicklungsträger reagiert und das Projekt „Adlershof“ den veränderten Bedingungen angepasst. Einige Pläne mussten revidiert, manche Illusionen verabschiedet, das Projekt verkleinert werden. Aber auch neue Perspektiven taten sich auf.

Seit dem 1. Januar 2004 ist die Adlershof Projekt GmbH, eine Tochtergesellschaft der landeseigenen WISTA MANAGEMENT GMBH, für die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des Areals verantwortlich. Sie löst die BAAG Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft GmbH ab, die 1994 als Treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin das Entwicklungsprojekt gesteuert hat.

Ein mit dem Land Berlin neu geschlossener Entwicklungsvertrag läuft bis Ende 2007. Die entwickelten Grundstücke werden dann in Liegenschaftsfonds übertragen oder der WISTA-MANAGEMENT GMBH zur weiteren Vermarktung übergeben. Bis dahin fließen weitere 85 Millionen Euro Entwicklungsgeld nach Adlershof.

Die neue Gesellschaft soll das Projekt stärker den Marktbedingungen anpassen und kundenorientierter agieren. Denn die Bedürfnisse der Kunden ändern sich – ob bei Immobilieninvestoren, Unternehmen, wissenschaftlichen Einrichtungen oder Privatpersonen. Für den Anbieter kommt es darauf an, schnell zu reagieren.

Gerhard W. Steindorf, Geschäftsführer der neuen Gesellschaft, ist optimistisch, dass sich durch den „Relaunch“ die Attraktivität von Adlershof erhöht – aufbauend auf dem schon Erreichten.

Obwohl derartige Neu-Justierungen bei Projekten dieser Größenordnung notwendig sind, wird man dem in der Praxis selten gerecht. Flexibilität ist jedoch das A und O, sowohl mit Blick auf die Rahmenbedingungen als auch auf die Bedürfnisse der Kunden und

An urban development project in changing times

At Berlin Adlershof, we set out on a long journey in 1992, with an ambitious goal. Since then, the 420-hectare site has become home to one of the most successful scientific and commercial development projects in eastern Germany. After more than eleven years, it is time to reorient, since the landscape – in other words, the general economic situation – has changed. The economy in Berlin did not develop nearly as rapidly as had been anticipated at the start of the 1990s. The city settlement has turned out to be a rare occurrence. The city is now hugely in debt. Instead of the hoped-for growth in population, the number of people living here has stagnated over the past years.



The city of Berlin and the development funders have reacted to this situation and adapted the Adlershof project to the new conditions. Several plans have had to be revised, and those responsible had to accept that some ideas were no longer realistic. The project has been scaled down. However, new prospects have also come to light.

Since January 1st 2004, Adlershof Projekt GmbH, a subsidiary of the state-owned company WISTA MANAGEMENT GMBH, is responsible for the urban development and marketing of the site. It replaces BAAG, the Berlin Adlershof Development Corporation, which from 1994 acted as trustee for the federal state of Berlin in managing the development project.

A new development contract signed with the federal state of Berlin until the end of 2007. The developed properties will then be transferred to a real estate fund or handed over to WISTA to be marketed. Until then, Adlershof will receive a further 85 million euros in development funds.

The task of the new company is to adapt the project more strongly to the market situation, with a greater

focus on the customer. The needs of customers, whether they are investors in real estate, commercial companies, scientific institutions or private individuals are also changing, and as the supplier, we must be able to react to them as quickly as possible.

Gerhard W. Steindorf, Managing Director of the newly-formed company, is optimistic that the “relaunch” will increase the attractiveness of Adlershof, building on what has already been achieved.

Even though adjustments such as these are to be expected in projects of this size this in actuality is often neglected. But flexibility is the key factor here, both in terms of the general situation as well as the needs of the customers and Adlershof. This is particularly true with projects such as Adlershof, where the time span covers decades. Mr. Steindorf has more than 30 years’ experience in project development and marketing. He can see several problems with this scenario:

“With comprehensive preparation of land for building and complex development schemes, we’re like a heavy goods vehicle, and lack the manoeuvrability of a small car. As is usual with projects like this one, the planning and approval procedures take up a lot of time. A large number of the changes that we’re now making will only show visible results in two years.”

Mit organisatorischen und inhaltlichen Neuerungen beginnt in Adlershof nun eine neue Phase.

With new developments in its organisation and content, Adlershof is at the start of a new phase.

Despite all the changes, the target for Adlershof will remain the same. The plan is to create a “city within a city” that will offer an attractive mix of science, business, media and living space. A city that people will not only come to in order to learn, research and produce goods, but also to shop and spend their leisure time. For this reason, attractive shopping, sport and recreation opportunities remain important elements within the overall project.

With new developments in its organisation and content, Adlershof is at the start of a new phase. In connection with this a part of the area – around 65 hectares – will soon be withdrawn from the development site. The commercial plots there will be taken over for use by private owners. Road construction will be reduced to around two-thirds of the original plan with the assurance. That this measure will be completed without further great cutbacks to the expansion of the infrastructure. The original plan for large-scale apartment buildings has also been abandoned. Only in the centre will several 4 or 5-storey residential buildings be erected as part of a mixed business and residential construction development project. The „Wohnen am Landschaftspark“ residential area in the western part of the site will be divided up and made ready for the construction of privately-owned homes. The demand is sizeable. More than 30 plots have already been sold. Next Year the residential

Nutzer. Insbesondere wenn man wie in Adlershof in Zeiträumen von Jahrzehnten denkt. Steindorf, der mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und -vermarktung hat, nennt aber auch einige Probleme: „Mit den komplexen Bebauungsplänen und der inhaltsreichen Erschließung hat man nicht die Wendigkeit eines Kleinwagens, sondern eher die eines Schwertransporters. Planungs- und Genehmigungsverfahren nehmen viel Zeit in Anspruch – ein generelles Problem bei derartigen Projekten. Viele Änderungen, die wir jetzt vornehmen, werden erst in zwei Jahren sichtbare Ergebnisse zeigen.“

Das Entwicklungsziel für Adlershof bleibt im Prinzip bestehen. Es soll eine „Mischung in der Stadt“ entstehen, die eine attraktive Mischung von Wissenschaft, Wirtschaft, Medien und Wohnen bietet. Eine Stadt, in die Menschen zum Lernen, Forschen und

Produzieren kommen, in der man aber auch einkaufen kann und gern verweilt. Darum bleiben attraktive Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten wesentliche Bestandteile des Gesamtprojekts.

Mit organisatorischen und inhaltlichen Neuerungen beginnt in Adlershof nun eine neue Phase. So wird ein Teil der Fläche – rund 65 Hektar – zügig aus dem Entwicklungsgebiet entlassen. Die Verwertung der dortigen Gewerbeflächen übernehmen die privaten Eigentümer in eigener Regie. Der Straßenbau in diesem

Gebiet wird auf rund zwei Drittel der ursprünglichen Planung reduziert. Dabei ist sichergestellt, dass dies ohne größere Abstriche beim Ausbau der Infrastruktur umgesetzt wird. Auch der ursprüngliche Plan großflächiger Geschosswohnungen wird aufgegeben. Lediglich im Zentrum sollen im Rahmen einer Mischbebauung aus Gewerbe und Wohnen auch einige 4- oder 5-geschossige Wohnbauten errichtet werden. Das Wohngebiet West „Wohnen am Landschaftspark“ wird parzelliert und für den Bau von Eigenheimen vorbereitet. Die Nachfrage ist groß, über 30 Grundstücke sind bereits verkauft. Darüber hinaus nimmt das Wohngebiet „Wohnen am Landschaftspark Johannisthal/Adlershof“ mit voraussichtlich 12 Musterhäusern als einziger Standort in Berlin an der im Jahr 2005 europaweiten Solar-Bauausstellung teil.

Ein erfolgreiches Projekt wird weitergeführt – mit modifizierten Zielvorgaben unter veränderten Voraussetzungen. Als Adlershof 1993 zum Entwicklungsgebiet erklärt wurde – eins von insgesamt sechs in Berlin – geschah das mit hochgesteckten Erwartungen. Nach der Wiedervereinigung und dem Umzugsbeschluss für Parlament und Regierung herrschte Anfang der 90er Jahre in Berlin eine geradezu euphorische Stimmung. Nach vier Jahrzehnten der Teilung hatte die Stadt scheinbar beste Voraussetzungen für einen anhaltenden Aufschwung.



Die Zeit ist reif
The time has come



Die Zeit ist reif
The time has come

Der Nachholbedarf war in der Tat gewaltig; die Politik geizte nicht mit Versprechungen. In der frisch-gebackenen Hauptstadt rechnete man mit raschem Bevölkerungswachstum, mit steigender Konsum-Nachfrage, einem rasanten Ausbau des Dienstleistungssektors. Berlin war Boomtown. In diesen Vorstellungen spielte Adlershof eine zentrale Rolle. Hier sollte eine ganz neue Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien entstehen, in der auch viel Platz für attraktives Wohnen sein würde.

Nicht zufällig fiel die Wahl auf Adlershof. Der Standort verfügte über Traditionen, an die man zumindest teilweise anknüpfen konnte. Zum Beispiel die Akademie Einrichtungen 1989 rund 5300 Menschen arbeiteten. Nach der deutschen Vereinigung 1990 wurde die Akademie abgewickelt, da sie nicht in die föderale Wissenschaftslandschaft der Bundesrepublik Deutschland passte. Es drohte das Ende für einen Wissenschaftsstandort, der auch unter widrigen Umständen in der DDR oft Beachtliches geleistet hatte.

In der Erkenntnis, dass die Zukunft Berlins vor allem in Wissenschaft und Forschung liegen würde, beschloss der Senat 1992, in Adlershof eine integrierte Wissenschafts- und Wirtschaftslandschaft aufzubauen. Vom Wissenschaftsrat wurde ein „erhaltenswertes Potential“ von 1500 Stellen ehemaliger Akademie-Mitarbeiter ermittelt, für die neue Forschungseinrichtungen geschaffen wurden.

Dies war der Neuanfang für den Wissenschaftsstandort Adlershof. Es kam nun darauf an, auch innovative, „wissenschaftsnahe“ Industrie nach Adlershof zu holen und ein dynamisches Umfeld zu schaffen.

Die jetzt eingeleitete Neuorientierung bedeutet keinen völligen Neubeginn. Wer heute nach Adlershof kommt – und weiß, wie es hier noch vor zehn Jahren aussah – kann mit Händen greifen, was seit Beginn der Entwicklungsmaßnahmen im Jahr 1993 alles geleistet wurde. Hinzu kommt vieles, das man gar nicht sieht, weil es buchstäblich „unterirdisch“ liegt, wie ein hochmodernes Regenwasser-Versickerungssystem. Die große Investitions-Anstrengung hat sich offenkundig auszahlt.

Spektakuläre Neubauten wurden errichtet, die architektonische wie bauökologische Maßstäbe setzen. Die hier unter optimalen Bedingungen arbeitenden Forschungsinstitute erregen mit bahnbrechenden Entwicklungen immer wieder Aufsehen. Beispielsweise das Fraunhofer Institut für Rechnerarchitektur und Softwaretechnik FIRST, das an einer direkten Verbindung zwischen Gehirnströmen und Computer arbeitet.

Seit 1998 sind sechs mathematisch-naturwissenschaftliche Institute der Humboldt-Universität nach Adlershof gezogen. Rund 7000 Studierende bringen

area in Johannisthal/Adlershof will join the european solar-building exhibition presenting twelve show houses as the only participant in the city of Berlin.

One successful project will be continued – with modified objectives and under new preliminary conditions. When Adlershof was declared a development site in 1993 – one of six in Berlin overall – expectations were high. Following reunification and the decision to relocate the German parliament and government to Berlin, the atmosphere in the city at the beginning of the 1990s was extremely euphoric. After being divided by the Berlin Wall for four decades, the city appeared to promise the best conditions for sustainable growth. There was indeed an urgent need to put matters right, and the politicians were quick to issue generous promises. In the shiny new capital, the assumption was that the population would grow, that consumer demand would



rise, and that the service sector would expand rapidly. Berlin was a boom city, and Adlershof played a key role in this vision. The site was to be transformed into a new City for Science, Business and Media that would also offer a large area for attractive residential buildings.

It wasn't just by chance that Adlershof was chosen. The site boasted traditions that could, at least in part, be used to its advantage, such as the Academy of Sciences in the GDR, which employed around 5,300 people in its Adlershof institutions in 1989. After the reunification of Germany in 1990, the Academy was dismantled, since it was not in step with the national scientific landscape within the Federal Republic of Germany. This scientific achievement, that had frequently produced such admirable achievements under the unfavourable conditions of the GDR, was threatened with closure.

In 1992, in recognition of the fact that the future of Berlin rested above all on science and research, the City Council decided to create an integrated science and business site in Adlershof. The Scientific Council agreed a "sustainable capacity" of 1,500 jobs for former Academy employees, and created new research institutes for them to continue their work. This marked the new dawn for

the Adlershof science park. The number of research institutes grew rapidly. Now, the task was to create a dynamic environment, and also to bring innovative industrial enterprises with a strong scientific connection to Adlershof.

The new orientation that has now been introduced does not entirely mean the start of a new era. People who visit Adlershof today, and who remember what the site looked like ten years ago, can see for themselves just how much has been achieved since work began on the development measures in 1993. There are many more new developments here that you can't even see, since they are literally underground such as an ultra-modern drainage system for paid off. Spectacular new buildings have been erected that set new architectural and building ecology standards. The research institutes that work here under optimum conditions regularly attract attention with their ground-breaking developments. For example, FIRST, the Fraunhofer Institute for Computer Architecture and Software Technology, which is working on a direct connection between brainwaves and computers.

Since 1998, six mathematical and scientific institutes belonging to the Humboldt University have moved to Adlershof. Every day, around 7,000 students come to Adlershof filled with curiosity and new ideas. The research focus on artificial intelligence at the Institute of Informatics, for example, has created football-playing dogs that win every competition against their Japanese counterparts.

Meanwhile, the media location at Adlershof incorporates 124 companies with around 1,000 employees. The flagship company, Berlin-Brandenburg Media GmbH, was founded in 1998 and made Adlershof a centre for German film and television production. The successful film "Goodbye Lenin" was produced here, for example. It was here also that Chancellor Gerhard Schröder squared up to his opponent Edmund Stoiber in a TV duel during the election campaign of 2002.

So, the time has come, since in the past a solid platform for further development has been established, in particular regarding marketing and sales. This means above all that we clearly present the advantages and opportunities offered by the location, and encouraging companies to move here which can profit from this profile.

The journey continues. A multi-faceted "city within the city" is visible on the horizon, in which first-class research leads to the creation of innovative products, promoting economic growth; an urban "subcentre" that is home to higher education institutes, and where shops, cafés and bars, and perhaps a thermal spa in the near future, will all create a unique atmosphere. Perhaps an American-style theme park could be created, in which visitors can find out about the spectacular new developments in technology in a light-hearted way.

täglich Neugier und frische Ideen nach Adlershof. So wartet etwa der Arbeitsschwerpunkt „Künstliche Intelligenz“ am Institut für Informatik mit Fußball spielenden Hunden auf, die in jedem Wettstreit mit ihren japanischen „Artgenossen“ bestehen. Der Medienstandort Adlershof umfasst mittlerweile 124 Unternehmen mit rund 1000 Mitarbeitern. Das Flaggschiff, die 1998 gegründete Berlin-Brandenburg Media GmbH, hat Adlershof zu einem Zentrum der deutschen Film- und Fernsehproduktion gemacht, in dem u.a. der Erfolgsfilm „Good bye, Lenin“ gedreht wurde. Hier trafen sich Bundeskanzler Gerhard Schröder und

Das Entwicklungsziel für Adlershof bleibt im Prinzip bestehen. Es soll eine „Stadt in der Stadt“ entstehen, eine attraktive Mischung von Wissenschaft, Wirtschaft, Medien und Wohnen.

Despite all the changes, the target for Adlershof will remain the same.

sein Herausforderer Edmund Stoiber im Wahlkampf 2002 zum Fernsehduell.

Die Zeit ist reif, denn in der Vergangenheit ist eine vernünftige Plattform entstanden für die weitere Entwicklung, besonders für die Vermarktung und den Vertrieb. Das bedeutet vor allem die Vorteile und Chancen des Standortes zu verdeutlichen und Unternehmen anzusiedeln, für die das Adlershofer Profil vorteilhaft ist.

Am Horizont erscheint eine facettenreiche „Stadt in der Stadt“, in der Spitzenforschung zu innovativen Produkten führt und wirtschaftliches Wachstum induziert; ein urbanes „Subzentrum“ mit Hochschulen, in dem Geschäfte, Cafés und Kneipen und bald vielleicht ein Thermalbad für ein eigenes Flair sorgen. Dazu könnte auch ein Themen-Park nach amerikanischem Vorbild gehören, in dem die Menschen sich mit den spektakulären Neuentwicklungen der Technik auf unbefangenen-spielerische Weise vertraut machen können.

Thomas Flemming



Die Zeit ist reif
The time has come

Eine besondere Vibration

Gerhard W. Steindorf über Mondlandschaften, Flexibilität und Aufenthaltsqualität



Adlershof Magazin: Am 23. Oktober 2003 unterzeichneten das Land Berlin und die Adlershof Projekt GmbH einen Vertrag über die Entwicklungsträgerschaft eines der bedeutendsten städtebaulichen Projekte in der deutschen Hauptstadt. Sie haben die bevorstehenden Aufgaben als „große Herausforderung“ bezeichnet. Worin besteht diese?

Steindorf: Die außergewöhnliche Herausforderung besteht darin, in Adlershof einen intensiven, sehr komplexen und bereits seit zehn Jahren laufenden Prozess weiter zu führen. Bei der Entwicklung eines 420 Hektar großen Gebietes gibt es die unterschiedlichsten Anforderungen zu bewältigen. Zum einen die Mischung aus urbanem Leben, Wissenschaft, Technologie und Medienwelt zum Leben zu erwecken. Das ist schwierig genug. Zum anderen haben wir aber einen „Aggregatzustand“ erreicht, der eine vernünftige Plattform für die weitere Entwicklung bietet. Damit meine ich insbesondere die Vermarktung und den Vertrieb. In der Vergangenheit ist hier immens viel in die Subinfrastruktur geflossen, also das, was man nicht unbedingt braucht. Wir haben durchaus eine Chance – trotz der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich rapide verschlechtert haben. Gerade der Immobilienmarkt ist von der Wirtschaftsflaute nicht verschont geblieben.

Adlershof Magazin: Die Aufgaben soll eine „neue Mannschaft“ bewältigen. Wie spiegelt sich die Auf-

A special vibration

Gerhard W. Steindorf: lunar landscapes, flexibility and quality of living

Adlershof Magazin: On 23 October 2003, the federal state of Berlin and Adlershof Projekt GmbH signed an agreement on development funding for one of the most important urban construction projects in the German capital. You have described your forthcoming objectives as being a “major challenge”. What do you mean by that?

Steindorf: The unusual challenge we are facing is to continue to manage an intensive, highly complex process in Adlershof that has already been going on for ten years. Developing a 420-hectare site means having to deal with a huge number of different demands. On the one hand, you want to bring to life a mix of urban living, science, technology and media organisations. That’s hard enough. On the other hand, we have reached an “aggregate situation” that offers a solid platform for further development. Here, I’m referring in particular to marketing and sales. In the past, an enormous amount of money was invested into the sub-infrastructure here, in other words, into things that aren’t immediately visible. We have every chance of succeeding, despite the rapid changes in the general economic situation. The property market, in particular has not escaped the economic downturn.

Adlershof Magazin: A new team has been formed to help achieve these objectives. What role will the individual team members play here?

Steindorf: We have continued to employ some of the staff from the BAAG, which was until recently the development funding organisation. We want to make use of their know-how in order to ensure continuity for our current projects. At the same time, we want to embark on new methods of working in a comprehensive way that is focussed on customers and solutions. We have employed new people to head the different divisions. Project Managers will bear overall responsibility in the future. Our entire company will internalise the principles of sales and marketing. We will approach our target groups in a direct way. We want to make the site as attractive as possible for those potential users who want to move here.

Adlershof Magazin: The new development agreement is valid for “only” three years. Why such a short time?

Steindorf: That was not our decision. The fact that we are initially committed to the agreement for three years is certainly due to budgetary and political factors. Naturally, the brevity of the validity period of the agree-



ment increases the pressure on us to make the site a success. We therefore need to approach the market in a targeted way and reorganise our funding so that we can finance the project from its own successes, such as sales to those companies that wish to move here.

Adlershof Magazin: More than eleven years ago, the Adlershof project was started up against a completely different background in terms of the population trend and the economic development of Berlin. What does that mean today for the work of Adlershof Projekt GmbH and its objectives?

Steindorf: The idea was to create a “city within a city”. The population figure for the German capital was forecasted at 5.5 million. The largest number of people to have lived in Berlin was 4.2 million, before the Second World War. The expectation, therefore, was that the figure would further increase by just over ten percent. However, that didn’t happen. Over the last few years, the number of people living in the city has remained constant at about 3.4 million. The demand for commercial and living space is significantly lower than had originally been assumed. This has resulted in changes in planning (for example, mixed usage), that sustain the option of building residential properties, alongside usage for industry, commercial organisations and services. Thus an area in the northwest will be withdrawn from the development. Preparation of land for building will continue, however detailed projects will be simplified in some areas in order to save costs. Our task is to clear the remaining plots of land to create building sites that are attractive for private investors.

Adlershof Magazin: Customer needs, just like the market, are in constant flux. How flexibly can one react to these when improving and developing a site such as Adlershof?

Steindorf: The speed with which construction plans and complex tasks such as site improvement can be pro-

gabe in der Zusammensetzung der neuen Mannschaft?

Steindorf: Wir wollen das Know-how eines Teils der Mitarbeiter der BAAG – des bisherigen Entwicklungsträgers – nutzen, damit für die laufenden Projekte Kontinuität gesichert ist. Gleichzeitig wollen wir neue Wege gehen, ganzheitlich kunden- und lösungsorientiert arbeiten. Die Bereichsebene haben wir neu besetzt. Projektleiter werden in Zukunft Gesamtverantwortung tragen. Unser gesamtes Unternehmen wird den Vertriebsgedanken verinnerlichen. Wir werden gezielt an unsere Zielgruppen herantreten, an die Standort, die hier siedeln sollen und für die wir den Standort attraktiv gestalten wollen.

Adlershof Magazin: Der neue Entwicklungsträgervertrag hat eine Laufzeit von „nur“ drei Jahren. Warum so kurz?

Steindorf: Diese Entscheidung haben nicht wir getroffen. Dass wir zunächst für drei Jahre vertraglich gebunden sind, hat sicher haushaltsrechtliche und politische Gründe. Die Kürze der Vertragslaufzeit verstärkt natürlich den Erfolgsdruck. Das bedeutet, konsequent auf den Markt zuzugehen, die Finanzierung umzustellen, um das Projekt zukünftig aus eigenen Erfolgen, z. B. aus Verkäufen an siedlungswillige Unternehmen finanzieren zu können.

Adlershof Magazin: Vor mehr als elf Jahren wurde das Projekt Adlershof mit einem völlig anderen Horizont vor allem bezüglich der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins gestartet. Was bedeutet das heute für die Arbeit der Adlershof Projekt GmbH und ihre Aufgaben?

Steindorf: Die „Stadt in der Stadt“ war die Idee. Für die deutsche Hauptstadt prognostizierte man eine Einwohnerzahl von 5,5 Millionen. Berlins maximale

Gerhard W. Steindorf, Jahrgang 1948, ist Bauingenieur und seit mehr als 30 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Bis 2001 war er Leiter der Projektentwicklung der Deutschen Grundbesitz Management GmbH, der Immobiliensparte der Deutschen Bank AG. Seit 2002 leitete der Wahlberliner ein Unternehmen, Teil einer europäischen Kette von Gesellschaften, das sich mit Unternehmensbeteiligungen und Immobilienkäufen in ganz Europa beschäftigt. Seit dem 1. November 2003 verantwortet er gemeinsam mit Hardy Rudolf Schmitz die Geschäftsführung der Adlershof Projekt GmbH. Gerhard W. Steindorf ist für die Entwicklungsaufgaben, die Entwicklung und die Betreuung der Investoren im Entwicklungsgebiet zuständig.

Population betrug 4,2 Millionen. Das war vor dem Zweiten Weltkrieg. Man erwartete also eine Steigerung von etwas mehr als zehn Prozent über diese Rekordzahl. So kam es aber nicht. Die Einwohnerzahl blieb über die letzten Jahre mit rund 3,4 Millionen konstant. Damit ist die Nachfrage nach Wohn- wie auch nach Gewerbeflächen deutlich geringer als ursprünglich angenommen. Das hat Änderungen in der Planung (z.B. bei der Nutzungsmischung) zur Folge, die neben Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen auch die Option für Wohnungsbau aufrecht hält. So wird ein Areal im Nordwesten des Gebietes aus der Entwicklung entlassen. Haupterschließungen für Baufeldung werden zwar weiter stattfinden, die Detailerschließung wird jedoch in einigen Teilflächen vereinfacht, um Kosten zu sparen. Unsere Aufgabe ist es, eine vernünftige Ordnung der verbleibenden Grundstücke zu schaffen, so dass daraus Baufelder entstehen, die für private Investoren attraktiv sind.

Adlershof Magazin: Bedürfnisse der Kunden ändern sich genau wie der Markt ständig. Wie flexibel kann man bei der Erschließung und Entwicklung eines Standortes wie Adlershof darauf reagieren?

Steindorf: Die Bearbeitungsgeschwindigkeit von Bauungsplänen und komplexen Zusammenhängen, wie der Erschließung, steht häufig in keinem Verhältnis dazu, wie schnell sich Wünsche und Bedürfnisse am Markt verändern. Das ist ein ernstes Problem. Es gilt um so mehr, die komplexen Bauungspläne, mit denen wir es hier zu tun haben. Für einen derartigen Bauungsplan, der ja die Grundlage für die Bauanträge und Genehmigungen ist, muss man bis zu drei Jahre einplanen. Ein demokratischer, aber sehr schwieriger Prozess mit einer langsamen Prozessgeschwindigkeit. Die einzelnen Areale in Adlershof haben verschiedene Bauungsplan- und Fortschrittsstufen erreicht, die es ermöglichen, das weitere Verfahren angepasst an die Bedürfnisse eines Investors in kurzer Zeit zu vollenden, dabei aber die vorbereitete Erschließung planerisch für Investoren noch offen zu halten.

Adlershof Magazin: Was kennzeichnet Ihrer Meinung nach eine moderne Stadt, wodurch entsteht urbane Attraktivität?

Steindorf: An dieser Stelle wird immer die Vitalität zitiert: Kneipenszene, Restaurants, Galerien, möglichst alles vor der Tür. Diese Art von Urbanität zieht gewiss Leute an. Wir haben in Adlershof eine ganz andere Art von Urbanität. Wir werden keine in sich gewachsene, hundert Jahre alte Stadt nachbilden können. Dennoch: Urbanität bedeutet in jedem Fall, dass auch nach 19 Uhr noch Leben stattfindet.



cessed often bears no relation to the speed with which preferences and demands change on the market. This is a serious problem. It is even more serious when you're talking about the kind of complex development schemes that we are dealing with here. For this type of plan, which forms the basis for presenting the building application and approval, you have to think ahead up to three years in advance. This is a democratic but very difficult, slow process. The individual plots in Adlershof are at different stages in terms of construction planning and progress, and this enables us to tailor the procedure from that point onwards and adapt it to the needs of an investor within a short period of time, while at the same time still keeping the plans for the prepared development open.

Adlershof Magazin: In your view, what are the factors that make up a modern city, and where does urban attractiveness come from?

Steindorf: The answer that is always given to this question is the vitality of a city: bars, restaurants, galleries, and everything as close to home as possible. Of course, this kind of urban living is attractive. However, in Adlershof, we have a very different kind of urban living. We are not in a position to create a city that is a hundred years old, and that has grown organically. And yet in every case, urban living means that life goes on after 7pm. Urban living means having a place where you can spend your leisure time, that invites you to relax and where you make a conscious choice to go. We have to work on making the location attractive. A city that only consists of rows of houses is not a place where you want to spend your time and relax. We won't be able to become the "Mitte" district in the centre of Berlin, but we will be in a position to offer our own brand of urban quality.

Adlershof Magazin: What is currently the greatest opportunity for Adlershof?

Steindorf: The opportunity that we can really take advantage of is the construction of the Berlin Branden-

burg International Airport, which is expected to begin in 2005. Apart from that, the transport connections to the city via urban railway, tram and buses, are excellent. Visitors from the city centre will be able to reach us via the motorway, the turn-off of which will be completed in 2005, within 12 to 15 minutes. However, what makes the location really stand out is its mix, a particular kind of "vibration" that is born of the campus, the students, the scientists, and 18 institutes and 650 companies, many of which work in high technology fields. The result is a very special atmosphere. This is complemented by the attractive surroundings and the high quality of living that results from being close to the city centre.

Adlershof Magazin: "The lunar landscape at Adlershof" or "Adlershof as a gateway to Berlin" - what is your vision for Adlershof in 2007?

Steindorf: We used to philosophize on lunar landscapes. I can remember pictures of Adlershof as it looked when the large-scale construction was still underway. Then, it really was a lunar landscape. An unbelievable amount has been achieved over the last ten years. We have removed temporary buildings and completed and developed construction projects. We plan to sell the construction plots that we have prepared so that building work can begin. A further goal is to improve, develop and build on the land bordering the motorway. By that time, the apportionment of sites in the north-west development section will be regulated and adapted so that they can be built on and we create building laws. We also want to attract a number of media companies. As well as the airport and the motorway, the condition of the access road to the site from the road "Adlergestell", the one that travels underneath the railway bridge, also have been improved. Then there will still be sufficient area for future expansion - regulated, developed and ready for settlement.

Gerhard W. Steindorf (born 1948) is a qualified civil engineer and has been working in real estate industry for over 30 years. Before 2001, Mr. Steindorf was head of project development at Deutsche Grundbesitz Management GmbH, the property branch of Deutsche Bank AG. Since 2002, he has established and headed a M&A company in Berlin - where he has chosen to make his home - that is part of a European business chain, and which makes corporate investments and purchases properties throughout Europe. Since 1 November 2003, he has been responsible for Adlershof Direkt GmbH, taking on the position of Managing Director together with Hardy Rudolf Schmitz. Gerhard W. Steindorf is responsible for development, and for attracting and supporting investors in the development area.

Urbanität bedeutet Aufenthaltsqualität, die zum gezielten Herkommen und zum Verweilen einlädt. Wir müssen uns um die Attraktivität des Standorts bemühen. Eine Stadt, die nur aus einer Aneinanderreihung von Häusern besteht, hat keine solche Aufenthaltsqualität. Wir werden nicht Berlin-Mitte werden, aber es wird eine Stadtteilqualität besonderer Prägung geben.

Adlershof Magazin: Mit welchem Pfund wuchert der Standort Adlershof?

Steindorf: Ein Pfund, mit dem wir wirklich wuchern können, wird der Flughafen Berlin Brandenburg International sein, der im August 2005 beginnen soll. Außerdem ist die Verkehrsanbindung an die Stadt mit S-Bahn, Straßenbahn und Bussen hervorragend. Wir werden von der Innenstadt aus in zwölf bis 15 Minuten über die Autobahn, deren Ausfahrt 2005 fertig gestellt sein wird, zu erreichen sein. Den Standort zeichnet aber besonders seine Mischung aus, eine besondere „Vibration“, die vom Campus lebt, den Studenten, Naturwissenschaftlern, 18 Instituten und 650 Unternehmen, viele davon in Hochtechnologie-Feldern tätig. Das ergibt eine ganz besondere Atmosphäre. Dazu kommt die landschaftlich reizvolle Umgebung mit stadtnaher, hoher Wohnqualität.

Adlershof Magazin: „Mondlandschaft Adlershof“ und „Adlershof als Portal für Berlin“ - wie wollen Sie Adlershof 2007 sehen?

Steindorf: Über Mondlandschaften wurde hier einmal philosophiert. Ich kann mich an Bilder erinnern, da war Adlershof tatsächlich eine Mondlandschaft, insbesondere in der Zeit der großen Baustellen. Da ist in den letzten zehn Jahren Unglaubliches geleistet worden. Provisorien wurden beseitigt, Baustellen und Erschließungen vollendet. Die jetzt vorbereiteten Baufelder sollen zügig veräußert werden, so dass mit ihrer Bebauung begonnen werden kann. Ein weiteres Ziel ist die Erschließung, Entwicklung und Bebauung des autobahnnahe Geländes. Im Nordwesten des Entwicklungsgebietes werden bis dahin die Grundstücksverhältnisse geordnet und zugeschnitten, so dass sie sinnvoll bebaut werden können und Baurecht geschaffen wird. Außerdem wollen wir eine Reihe weiterer Medienunternehmen ansiedeln. Neben Flughafen und Autobahnanbindung sind dann auch Zufahrt auf Bahnbrücke hindurch, in ordentlichem Zustand sein. Dann wird es immer noch ausreichend Expansionsfläche für die Zukunft geben - geordnet, erschlossen und für Ansiedlungen bereit.

Das Gespräch führte: Rico Bigelmann

Amöben in Adlershof

Geschichte in neuen, urbanen Strukturen

Mit Schloss und Reichstag, Bundeskanzleramt und Pariser Platz, Potsdamer Platz und Friedrichstraße erschöpfen sich heute wiederkehrend die Nachrichten über Entwicklung aus Berlin. Zwischen wilhelminischer Vergangenheit und neuer Regierungsherrlichkeit konzentriert sich oftmals die Aufmerksamkeit der Medien und damit einer breiteren Öffentlichkeit auf das Baugeschehen in der alten Berliner Mitte.

Amoebas in Adlershof

A reflection of history in new urban structures

In the Berlin news, the Schloss, the Reichstag and the Bundeskanzleramt, Pariser Platz, Potsdamer Platz and Friedrichstrasse are the usual recurrent property settings. The perspective of the media and the general public is focused on the architectural cityscape of Berlin's central Mitte district, which has Wilhelminian history to offer on the one hand, and the more recent splendours of federal government on the other.

Little attention has been paid to the perspectives offered by the numerous peripheral areas encountered between the booming city and the immediate Brandenburg environs. These peripheral areas, often adjoining to the central districts, frequently cover much more planning territory than the prominent construction sites of the city centre.

Industrial production and labour, traditionally the prime shaping elements of urban Berlin, largely disappeared from the city and its public discourse in the Nienties, even though they were once the city's defining cornerstones. In contrast to metropolises such as London, Paris or New York – the cities Berlin is most commonly compared to – the German capital grew explicitly as a city of industrial production.

Berlin wouldn't have its urban significance without its mechanical engineering, electrical and chemical industries.

The urban development of the Adlershof district in the south-east of Berlin, only half an hour's drive from the centre and just a few minutes from Schoenefeld Airport, is a particularly significant project. Framed by the railway tracks between Berlin and Dresden and the Teltow canal, the area encompasses 420

hectares – nearly half the size of the Mitte district and easily the city's biggest town planning project. Adlershof is an area with a rich and varied past, still home to former production sites such as the Kühlautomatenwerk Berlin (cooling machine factory), but also – more illustriously – to remnants of Germany's aviation and television history, as well as to several military and scientific facilities. The area's architecture vividly reflects a century-long history of beginnings, redirections, defeats and fresh starts.

A confusing mosaic of monofunctional areas and facilities, linked neither conceptually nor architecturally but isolated by walls and fences and accessible predominantly by dead-end streets, Adlershof previously lacked urban structures as well as a defined role within the city. This has changed with the area's new town planning conception as a "City for Science, Technology and Media". In the southeast of Berlin, near the S-Bahn Station Adlershof and along Rudower Chaussee, the groundwork for a new district has been laid, where industry, research facilities and service providers are at home as well as residential housing and industrial production. Despite the enormous proportions of the restructuring, this ambitious planning project also set out to integrate existing resources and facilities; the former hermetic structure of the area was to become more transparent. As can now be seen, the town planners and

Wenig war bislang die Rede von den Perspektiven der zahlreichen Berliner Peripherien zwischen Boom-City und Brandenburgischem Speckgürtel. Peripherien, die in Berlin in großer Zahl und Nähe bereits am Rande der Innenstadt beginnen. Peripherien zumal, die sich über weit-aus größere Gebiete erstrecken als die der prominenten Großbaustellen der Stadtmitte.

Was vormals wesentlich den Charakter und das Wachstum Berlins bestimmte, nämlich industrielle Produktion und Arbeit, verschwand in den Neunzigern fast vollends aus der Stadt und ihren Debatten, obwohl gerade daraus die Großstadt Berlin entstand. Denn ganz im Gegensatz zu den heute so beliebten

und allzu häufig herbeizitierten Metropolen-Vergleichen London, Paris oder New York ist Berlin explizit als Stadt der industriellen Arbeit groß geworden. Maschinenbau-, Elektro- und Chemische Industrie brachten die Großstadt Berlin hervor.

Von ganz besonderer Bedeutung und Art ist das Stadtentwicklungsgebiet Adlershof im Südosten Berlins, etwa eine halbe Fahrstunde vom Zentrum und nur wenige Minuten vom Flughafen Schönefeld entfernt. Von der Bahnlinie Berlin-Dresden und dem Teltowkanal eingrahmt, ist es mit 420 Hektar nahezu

halb so groß wie der ganze Bezirk Berlin-Mitte und damit das weitaus größte Entwicklungsgebiet der Metropole. Ein Gebiet zudem, das auf eine stolze und wechselvolle Geschichte zurückblicken kann, auf dem sich neben ehemaligen Produktionsstätten wie dem Kühlautomatenwerk Berlin noch so heterogene wie illustre Überbleibsel deutscher Luftfahrt- und Fernsehgeschichte als auch militärischer und wissenschaftlicher Nutzungen befinden. Die Bau gewordene Geschichte eines Jahrhunderts der Auf- und Umbrüche, wiederkehrender Niederlagen und viele „Stunden Null“ haben hier tiefe Spuren hinterlassen.

Monofunktionale Großflächen mit einem verwirrenden Mosaik unterschiedlicher und kaum miteinander vernetzter Nutzungen und Bebauungen, weitgehend durch Zäune und Mauern hermetisch abgeschlossen und nur durch Wendestraßen erschlossen, ließen in Adlershof sowohl urbane Strukturen, als auch eine Einbindung in die Stadt vermissen. Mit einer „Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien“ wurden im Südosten Berlins, nahe des S-Bahnhofes Adlershof und entlang der Rudower Chaussee, der Grundstein für einen neuen Stadtteil gelegt, in dem neben Universität, Forschung und Dienstleistungen Wohnen und Industrieproduktion ebenso ihren Platz finden. Trotz der gewaltigen Dimensionen des Umbaus ist es ein „Bestandsorientierter Städte-

Die Bau gewordene Geschichte eines Jahrhunderts der Auf- und Umbrüche, wiederkehrender Niederlagen und viele „Stunden Null“ haben hier tiefe Spuren hinterlassen.

The area's architecture vividly reflects a century-long history of beginnings, redirections, defeats and fresh starts.



bau“, der Altbestand und Neues miteinander verbindet und die frühere Hermetik der Inseln zugunsten durchlässiger Strukturen zu überwinden sucht. Den Akteuren gelang es, mit beschränkten Wettbewerben dem Aufbruch auch architektonisch Gestalt zu geben.

Mit Projekten namhafter Architekten wie Sauerbruch Hutton, Manfred Ortner, Eisele + Fritz, Dörr-Ludolf-Wimmer, CEPEZED aus Delft, Augustin + Frank, Daniel Gössler oder Volker Staab entwickelte sich das Gelände zu einem der wenigen Orte Berlins, wo junge, innovative Architektur geballt zu finden ist.

Eingelagert in das Ensemble der früheren Akademiewerkstätten erheben sich am Nordrand des Geländes die Solitäre des Innovationszentrum für Photonik, das sich an mittelständische Produzenten und Dienstleister der Optoindustrie wendet. Je zwei Baukörper von Sauerbruch und Hutton verbindet dort maximale Flexibilität der Raumaufteilung mit markanter, doch ganz unterschiedlicher Architektur. Bietet Ortner mit sehr breit gelagerten Kuben ein ausgesprochen günstiges Verhältnis von Hüllfläche und Rauminhalt, so entwarfen Sauerbruch und Hutton einprägsame amöbenartige, gläserne Körper. Entzieht sich Ortner einer allzu aufdringlichen Öffentlichkeit durch kühle Sachlichkeit, setzt das junge Architektenpaar auf freie, transparente Bauformen und ungestörten Raumfluss.

Ihre befremdenden, einprägsamen „Amöben“, unterschiedlich groß und bis zu 20 Meter tief, teilen sich leicht erkennbar in eine allein wechselnden Laboreinrichtungen dienende Stahlskeletthalle und einen dreigeschossigen Betonskelettbau, der entlang seines Service-Rückgrats flexibel zwischen Labor- und Bürogebäudehandel im Wechsel feststehender vertikaler Einschiebglasfelder mit verglasten Abluftschächten im Bereich der Doppelstützen konzipiert, nutzt die natürliche Thermik zur Klimatisierung und zugfreien Belüftung des Gebäudes. Die Doppelstützen und der Zwischenraum der Zwischenschalenfassade mit seinen Jalousien folgt dabei mit wechselnden Farbfeldern dem Spektrum des Tageslichts, von kalten Farben gen



architects involved – the latter selected in limited competitions – were successful in giving architectural coherence to the area's reconceptualisation. With projects designed by renowned architects such as Sauerbruch Hutton, Manfred Ortner, Eisele + Fritz, Dörr-Ludolf-Wimmer, CEPEZED from Delft, Augustin + Frank, Daniel Gössler and Volker Staab, the area has become one of Berlin's prime sites for young, innovative architecture.

Nestled in the loose array of the former Academy of Sciences' workshops at the Northern boundary of the area are the solitary buildings of the Innovationszentrum für Photonik (Photonics Innovation Centre), which offers rental space to manufacturers and service providers in the optics industry. Manfred Ortner and the team of Louisa Hutton and Matthias Sauerbruch each designed two buildings for the Innovationszentrum; both architectural approaches are striking as well as distinctly individual. The buildings were designed to accommodate maximum flexibility in the organisation of their available space. While Ortner's expansive cube-shaped designs make great use of the floorspace contained within them, Sauerbruch and Hutton designed two very distinct, amoeba-like structures clad in glass. Ortner's coolly neutral design does deflect the curiosity of the public eye, but the young architect team's priority was to have free-standing transparent structures with a flowing, unhindered layout.

The memorable and unusual "amoebas", both of different proportions and up to 20 metres deep, are quite obviously separated into a steel skeleton-frame hall, designed exclusively for variable lab facilities, and a three-story concrete skeleton-frame structure with a flexible "spine" of service units suitable to function either as labs or offices. The building's outer layer consists of glass fixed vertical single-glass panes, alternating with glass air vents between the twin supports; the ensuing thermal properties are used for temperature control and draught-free ventilation. The colour scheme of the supports and the blinds behind the glass panes follows the spectrum of daylight – cold colour blocks facing north and warm ones facing south; this adds further visual emphasis to the building's function.

The Business-Zentrum (Business Centre), situated right



on Rudower Chaussee, commands attention with its slightly curved street front along 150 metres. The Zentrum's curved architectural tension arises from a comb structure superimposed on its large block outline; glass halls, as tall as the buildings, are inserted in the gaps between the parallel wings. They hold the function of regulating the temperature, but also act as an inviting gesture towards the future urban environment. Designed by Dörr, Ludolf and Wimmer, the building is extremely cost-efficient. It offers a flexible office structure, and in its base and halls provides plenty of public space and opportunities for cross-over uses.

Situated a hundred metres behind the Business-Zentrum but no less impressive is the technical highlight of Adlershof, Bessy II. This large-scale electron storage ring, a scientific laboratory for particle research, was designed by the Stuttgart architects Brenner and Partners, who managed to capture the facility's purpose in a surprisingly transparent architectural design. A long, bolt-like structure with varying fronts serves as a tightly-segmented counterpart to the 240-metre-long ring building. A broad entrance hall made of glass is planned as a stimulating public hub in the gap between the two structures; currently, it is still surrounded by a greenfield site.

The nearby Innovationszentrum für Umwelttechnologie (Centre for Innovations in Environmental Technology), designed by Eisele and Fritz from Darmstadt, consists of two extremely elongated arms. While the design's enormous proportions are a confident reference to those of Bessy II, it is also a focused, functional structure that impresses with its highly utilisable layout of offices and labs, its well-designed utilisation of passive energy and its photovoltaic façades.

Looking beyond a few minor teething problems, Adlershof represents one of Berlin's most significant and ambitious attempts to innovatively re-capture its industrial prowess and extensive peripheral city layout. The district's architecture reflects this: by aiming to preserve the area's history and existing architectural substance in new, urban structures that are flexible and have plenty of open space, the project transcends the sterile artifice of most previous technological and industrial parks.

Norden zu warmen gen Süden, welche die Funktion des Gebäudes überzeugend nach außen visualisieren.

Unmittelbar an der Rudower Chaussee macht das Business-Zentrum auf sich aufmerksam. Entlang seiner 150 Meter langen,

leicht geschwungenen Straßenfront verbindet es spannungsvoll die Figur eines Großblockes mit einer Kammstruktur, zwischen die gebäudehohe Glashallen als Klimapuffer und kommunikative Geste zum zukünftigen Stadtraum eingespant wurden. Das ausgesprochen kostengünstige Gebäude von Dörr, Ludolf und Wimmer bietet ein Optimum an flexibler Büroorganisation, das in seinem Sockel und den Hallen viel Raum für Mischnutzungen und Öffentlichkeit lässt.

Hundert Meter dahinter und nicht weniger beeindruckend, steht Bessy II. Den Stuttgarter Architekten Brenner und Partner gelang es hier, dem technischen Highlight Adlershofs, dem überdimensionalen Elektronenspeicherring für Teilchenforschung, eine überraschend transparente architektonische Konzeption abzurufen. Ein vorgelagerter langgestreckter Riegel wechselt den Materialisierungsgrad der 240 Meter langen Ring als vielgliedriges Widerlager. Mit einer weiten gläsernen Eingangshalle in der Fuge zwischen beiden Körpern entsteht sogar ein anregender Nukleus für einen öffentlichen Platzraum, der jedoch vorerst nur auf dem freien Feld endet.

Das nahe Innovationszentrum für Umwelttechnologie der Darmstädter Eisele + Fritz nimmt zwar mit seinen extrem langgestreckten Mäandern die gewaltigen Dimensionen von Bessy II selbstbewusst auf, versteht sich jedoch viel stärker als ein introvertierter Zweckbau, der mit einer extrem flexiblen Büro- und Labororganisation, einem Optimum an passiver Energienutzung und Photovoltaikfassaden brilliert.

Jenseits gelegentlicher Skepsis stellt Berlin Adlershof auch architektonisch einen der bedeutendsten und ambitioniertesten Versuche dar, auf neuen Wegen Industrie und Peripherie wieder für die Stadt zurückzugewinnen. Indem Adlershof versucht, den baulichen Bestand und die Geschichte des Ortes in neuen, möglichst urbanen Strukturen zu bewahren und mit Freiräumen und Flexibilität zu verbinden, unterscheidet sich das Projekt maßgeblich von der sterilen Unwirklichkeit bisheriger Technologie- und Gewerbeparks.

Claus Käßlinger



Mit Kopf und Schweiß With Thought and Hard Work

Foresight and planning as a guarantee to success

Infrastructure and building site preparation are crucial when it comes to development projects like the one in Berlin Adlershof, often treading entirely new paths, like the building of the new retention soil filtration facility for rain water purification.

"Countless partners have to sit down together at the table," says Anton Novak, the project manager for the new filtration facility for rain water purification. Some of the streets in the development area carry a lot of traffic, so runoff from rain, snow, and other precipitation has to be collected and purified before it can be released into the nearby Teltow canal. "According to the EU water framework directive, the canal is supposed to be water quality class II by 2025," explains Novak. "It's still class IV now." That's why the diggers are delving deep into the soil, carving out huge construction ditches for the necessary technical installations.

A main collection canal brings the rain water from the Chaussee to the filtration basins, where it first goes through a separating station with a stone trap. From there, large volumes of water runoff from heavy rainfall can be diverted directly into the Teltow canal if necessary, leaving stones and other larger deposits behind. From the separating station the water flows through a clearing basin, where fine sediment and floating matter are removed. "Then comes

Vorausschauende Planung als Garant des Erfolges

Bei großen Entwicklungsvorhaben wie in Berlin Adlershof spielen die Erschließung der Bauflächen und der Infrastruktur eine entscheidende Rolle. Hier werden zum Teil völlig neue Wege beschritten, wie der Bau einer Retentionsbodenfilteranlage beweist.

"Es müssen unzählige Partner an einen Tisch", sagt Anton Novak, Projektmanager für die neue Filteranlage zur Reinigung des Regenwassers. Durch Adlershof führen viel befahrene Tangenten. Regen und Schnee müssen gesammelt und gereinigt werden. Erst dann dürfen sie in den nahen Teltowkanal eingeleitet werden. „Nach der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union soll der Kanal bis 2025 die Gewässergüteklasse II erreichen“, erläutert Novak. „Jetzt hat er noch die Klasse IV.“ Deshalb greifen die Bagger tief in das Erdreich und heben gewaltige Baugruben für die erforderlichen technischen Anlagen aus. Ein Hauptsammelkanal bringt das Regenwasser von der Chaussee zu den Fil-

the final mechanical, biological and chemical treatment." As Anton Novak explains the complicated process. "The roots of reeds planted in the soil filtration station will take up nutrients like nitrogen from the rain water and also keep the filter surface loose and open. Iron and carbonate additives in the filter sand will bind things like phosphates and heavy metals and maintain the filter's stability." Only after this treatment will the water feed into the Teltow canal, which directly borders the Adlershof grounds.

The "retention soil filtration facility," to give the treatment facility its proper name, is the first system of its kind in Berlin. The company responsible for Berlin's water supply, Berliner Wasserbetriebe, plans to use its 6000 square meters of basin surface area to treat the surface runoff from the Adlershof development site, and use it to work out the optimal filter composition for the Berlin catchment area. Eighty percent of all contaminants have to be filtered out. As principal developer, Adlershof Projekt GmbH is responsible for coordinating and pushing forward all of the measures necessary for development of the site. The costs of the filtering facility will come to around 7 million euros. "Plans to develop the grounds of Berliner Wasserbetriebe's old water treatment plant began back in 1998," recalls Anton Novak. "The new facility should be finished in October, 2004." A

new pumping station for the waste water from Adlershof's institutes, business centres, and offices has already been built on the site.

"The hardest part was getting the clearance we needed for construction. The old supply and sanitation lines had to be re-planned and re-laid," says the manager. "There was an old water treatment facility on the spot where the rain-water purification system is now; that had to be cleared out. We had to shift gas pipes, water and sewage pipes, district heating pipes, power lines, the traffic light equipment, and the telecommunication cables. This involved, and still involves, endless coordinating with various authorities, offices, utility companies, planners and construction firms. The filtration facility borders on a virgin construction site and the new approach to the A 113 motorway, which is being built as an access route to the city and to the Schönefeld airport. The diggers are plowing through the sand there too, beneath sections of the new canal bridge that cranes are shifting through the air.

Twenty year old 220 kilovolt power lines still sway over the grounds today. "They will have to go, to give us the clearance we need for construction on the empty property lots by the Teltow canal. We can't use the space until then," reports Joachim Hancke, who is responsible

Die Retentionsbodenfilteranlage ist die erste Anlage dieser Art in Berlin.

The retention soil filtration facility is the first system of its kind in Berlin.



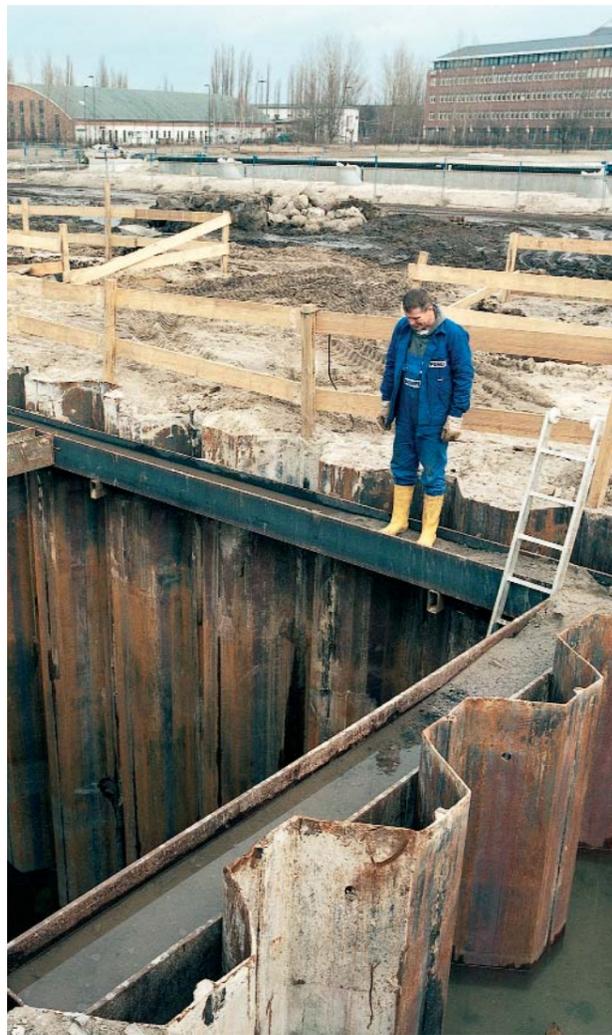
terbecken, wo es zuerst ein Trennbauwerk mit Geröllfang durchläuft. Darin werden große Wassermengen, die zum Beispiel bei Starkregen niedergehen, direkt in den Teltowkanal abgeleitet. Es verbleiben Steine und andere grobe Ablagerungen. Anschließend durchfließt das Wasser ein Klärbecken, in dem feine Sedimente und Schwimmstoffe abgezogen werden. „Danach folgen die letzte mechanische sowie die biologische und chemische Reinigungsstufe“, erklärt Anton Novak den komplizierten Prozess. „Unsere Bodenfilteranlage wird mit Schilf bepflanzt, dessen Wurzeln verschiedene Nährstoffe wie Stickstoff aus dem Regenwasser binden und zusätzlich die Filteroberfläche locker und offenhalten. Durch Eisen- und Carbonatzuschlagstoffe, die wir dem Filtersand beimengen, werden beispielsweise Phosphat- und Schwermetallionen gebunden und die Filterstabilität gewährleistet.“ Erst danach darf das Wasser in den Teltowkanal fließen, der das Adlershofer Gelände an seiner südwestlichen Seite flankiert. Die Retentionsbodenfilteranlage, so die exakte Bezeichnung für die Reinigungsanlage, ist die erste Anlage dieser Art in Berlin: auf 6000 Quadratmetern Beckenfläche wollen die Berliner Wasserbetriebe dort die Oberflächenrinnen aus dem Adlershofer Entwicklungsbereich und gleichzeitig die optimale Filterzusammensetzung für das Berliner Einzugsgebiet erforschen. Achtzig Prozent aller Schadstoffe müssen heraus gefiltert werden. Bauherr ist die Adlershof Projekt GmbH, die sämtliche Maßnahmen zur Erschließung des Entwicklungsgebietes Adlershof bündelt und voran treibt. Die Kosten der Filteranlage belaufen sich auf rund sieben Millionen Euro. „Mit den Planungen zur Entwicklung des ehe-

► Anton Werner Novak zeichnet verantwortlich für die Bauvorbereitung und Durchführung komplexer Infrastrukturmaßnahmen
► Anton Werner Novak is responsible for the construction planning and implementation of complex infrastructure measures

maligen Klärwerksgeländes der Berliner Wasserbetriebe wurde schon 1998 begonnen“, erinnert sich Anton Novak. „Im Oktober 2004 soll die Anlage fertig sein.“ Auf dem Gelände wurde auch ein neues Pumpwerk für die Abwässer der Adlershofer Institute, Gewerbezentren und Büros errichtet. „Die größte Schwierigkeit bestand darin, die Baufreiheit zu schaffen, indem alte Trassen zur Versorgung und Entsorgung neu konzipiert und verlegt wurden“, sagt der Manager. „Auf dem Gelände der Regenwasserreinigungsanlage stand früher ein altes Klärwerk, das zuerst beräumt werden musste. Gasrohre, Trink- und Abwasserrohre, Fernwärme, Stromkabel, und die Technik für die Verkehrsampeln und Datenkabel der Telekommunikationsunternehmen haben wir unter die Straßen verlegt.“ Unzählige Abstimmungen waren und sind dazu notwendig, mit verschiedenen Genehmigungsbehörden, Ämtern, Versorgungsunternehmen, Planern und Baufirmen. Unmittelbar an die Filteranlage grenzen ein jungfräuliches Stück Bauland und die neue Zufahrt zur Autobahn A 113 als Anschluss an die City und zum Flughafen Berlin-Schönefeld. Auch dort wühlen sich die Bagger durch den Sand. Kräne heben die Segmente einer neuen Kanalbrücke durch die Luft.

Derzeit schwingt sich noch eine zwanzig Jahre alte 220-Kilovolt-Freileitung über das Areal. „Sie wird weichen, um auf den freien Grundstücken am Teltowkanal die nötige Baufreiheit zu schaffen. Erst dann kann man diese Flächen nutzen“, berichtet Joachim Hancke, der bei der Adlershof Projekt GmbH für dieses Vorhaben zuständig ist. Die Freileitung bindet südliche Teile von Berlin an die Stromversorgung an. „Die Leitungen werden bald unter der Erde verschwinden.“ Fünf Masten und insgesamt 1300 Meter Leitungslänge müssen weichen. Das klingt einfach, ist aber ein schwieriges Unterfangen: „Da wir die Kabel unter dem Teltowkanal, seinen Ufern und dem Autobahnanschluss ziehen, müssen wir in einer Tiefe von 22 Metern graben“, erklärt Joachim Hancke. „Dafür setzen wir einen Bohrkopf mit Wasserspülung ein, der den Schacht vorantreiben wird. Die anderen Abschnitte verlegen wir in offener Bauweise.“ Die Kabel haben einen Durchmesser von 20 Zentimetern. Später sollen sie 380 Kilovolt übertragen können. Sie werden als Pakete in Rohren verlegt und zur Wärmeableitung mit Magerbeton ummantelt. Die Planungen laufen auf Hochtouren. Baubeginn ist im Herbst dieses Jahres. Ein Jahr später soll alles fertig sein - auch der Anschluss an die Autobahn und der Zubringer zum Flughafen Schönefeld. Und es wird kaum noch etwas darauf hinweisen, wie viel Kopf und Schweiß in der Erschließung dieses Geländes steckt.

Heiko Schwarzburger



Fünf Masten und insgesamt 1300 Meter Leitungslänge müssen weichen.

Five pylons and a total of 1300 metres of cable will have to be removed.

for this project at Adlershof Projekt GmbH. The overhead lines connect the southern section of Berlin to the power supply. "The lines will soon disappear underground." Five pylons and a total of 1300 metres of cable will have to

be removed. It may sound simple, but it's a complex undertaking. "The cable has to be laid beneath the Teltow canal, its banks, and the motorway access route, so we have to dig at a depth of 22 metres," explains Joachim Hancke. "We'll use a water borne drill-head to drive the shaft forward for that part. The other sections will be laid in open construction." The cables

are twenty centimetres in diameter and should ultimately carry a good 380 kilovolts. They'll be packaged in conduits encased in tamped concrete. Planning is proceeding in high gear. Construction is set to begin this coming autumn; one year later, all the work should be complete. By then, the access route to the motorway and the feeder route to the Schönefeld airport will also be in place. There will be very little left to bear witness to just how much thought and hard work went into the development of the area.

Ihre Ansprechpartner in Adlershof Your contact persons in Adlershof

Die Adlershof Projekt GmbH, ein Tochterunternehmen der landeseigenen WISTA-MANAGEMENT GMBH, ist seit Anfang 2004 der neue treuhänderische Entwicklungsträger des Landes Berlin in Adlershof. Beide Unternehmen werden Aufgaben wie Konzeption, Erschließung und Städtebau sowie die gezielte Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen zusammenführen.

Since the beginning of 2004, Adlershof Projekt GmbH, a subsidiary of the land Berlin's WISTA-MANAGEMENT GMBH, has been in Adlershof and is responsible for its development on behalf of the State of Berlin. Both companies will amalgamate tasks such as concepts, development and urban planning as well as the specific relocation of businesses and scientific institutions.

Dr. Marion Merkel and Nedim Bayat, Project Managers, trust assets, finances and controlling, are responsible for all issues relating to planning and monitoring the budget, managing support funds at EU, national and federal state level, and the administration of the trust assets. They also handle accounts and controlling.

Telefon: +49-30-6392 3919

E-Mail: marion.merkel@adlershof-projekt.de

Telefon: +49 30 6392 3920

E-Mail: nedim.bayat@adlershof-projekt.de



Gerhard W. Steindorf, Geschäftsführer, ist für die Entwicklungsaufgaben, die Erschließung und die Betreuung der Investoren im Entwicklungsgebiet zuständig.

Gerhard W. Steindorf, Managing Director is responsible for development, and for attracting and supporting investors in the development area.

Telefon: +49-30-6392 3900

E-Mail: gerhard.steindorf@adlershof-projekt.de



Hardy Rudolf Schmitz, Geschäftsführer Seine Aufgabenschwerpunkte sind das Marketing und der Vertrieb.

Hardy Rudolf Schmitz, Managing Director His main responsibilities are marketing and sales.

Telefon: +49-30-6392 2202

E-Mail: schmitz@wista.de



Joachim Hancke, Senior-Projektmanager Planung und Erschließung, leitet die

Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben für die Baufeldfreimachung und Neuerrichtung von technischen Anlagen aller Art sowie von Wohnraumbauwerken als auch deren verkehrliche Erschließung. Er stimmt die Erschließungsmaßnahmen des Entwicklungsträgers mit denen des Stadtbezirks ab.

Telefon: +49-30-6392 3910

Joachim Hancke, Senior Project Manager, planning and development manages the preparation and implementation of plans for building site clearance and the new construction of technical installations of all kinds for both residential building sites and their operational development. He also reconciles the development measures proposed by the development funders with those of the city district authorities.

Telefon: +49-30-6392 3910

E-Mail: joachim.hancke@adlershof-projekt.de

Eberhard Pietsch, Projektmanager Öffentliches Grün, koordiniert die notwendigen

Entscheidungs- und Ablaufprozesse zur Umsetzung der öffentlichen Grünanlagen. Von der Durchführung von Wettbewerben und Gutachterverfahren, über die Vergabe und Überwachung der Bauausführung bis hin zum Vertragscontrolling liegen alle Aufgaben in seiner Verantwortung.



Service

Service

Eberhard Pietsch, Project Manager, public green spaces, coordinates the necessary decision- and courseprocesses for the construction of public green spaces. The carrying out of expertise reports and competition procedures belongs to his duties as well as the award of contracts and the supervising of construction and contract controlling.

Telefon +49-30-6392 3916

E-Mail: eberhard.pietsch@adlershof-projekt.de



Uwe Klotz, Projektmanager Liegenschaften, zeichnet verantwortlich für den Ankauf, die Vermessung und Bewertung von Grundstücken, den Rückbau von Gebäuden, die Beseitigung von Altlasten sowie die Bewirtschaftung der im Besitz des Treuhandvermögens befindlichen Grundstücke. Zu seinen Aufgaben zählt die Überwachung der Vertragsdurchführung bei An- und Verkäufen. Er koordiniert die Tätigkeiten der mit diesen Aufgaben betrauten Firmen.

Uwe Klotz, Project Manager, real estate is responsible for purchasing, surveying and evaluating property sites, reconvertng buildings, dealing with abandoned waste disposal sites and managing the properties included in the trust assets. He ensures that sales and purchasing contracts are processed correctly. He coordinates the activities related to these tasks with the companies responsible.

Telefon: +49-30-6392 3917

E-Mail: uwe.klotz@adlershof-projekt.de



Annette Rott, Projektmanagerin Bauleitplanung, koordiniert und steuert die Bauleitplanung in Abstimmung mit den beteiligten Fachverwaltungen auf Senats- und Bezirksebene sowie den weiteren Akteuren in Adlershof. Sie betreut die beauftragten Planungsbüros und stimmt festzusetzende Entwicklungsziele mit den beteiligten Fachplanern und -behörden ab. Zu ihren Aufgaben zählt auch die Bearbeitung der entwicklungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, die Beratung der Vorhabenträger sowie die Planung der sozialen Infrastruktur.

Annette Rott, Project Manager, construction development planning coordinates and manages the urban development planning in cooperation with the specialist City Council and local district authorities involved, as well as other relevant parties in Adlershof. She is in charge of issues relating to the planning departments, and reconciles the development objectives to be specified with the specialist planners and authorities involved. She is also responsible for handling development-related legal authorisation procedures, offering consultation to project funders and planning the social infrastructure.

Telefon: +49-30-6392 3914

E-Mail: annette.rott@adlershof-projekt.de

Anton Werner Novak/Dörte Fritzsche, Projektmanager Erschließung, zeichnen verantwortlich für die Bauvor-



bereitung und Durchführung komplexer Infrastrukturmaßnahmen mit örtlicher und überörtlicher Erschließungsfunktion sowie von Maßnahmen, die der Baufeldfreimachung und -erschließung dienen.

Anton Werner Novak/Dörte Fritzsche, Project Managers, development are responsible for the construction planning and implementation of complex infrastructure measures with a local and more wide-reaching development function, and for measures to clear and develop construction sites.

Telefon: +49-30-6392 3912

E-Mail: anton.novak@adlershof-projekt.de

Telefon: +49-30-6392 3913

E-Mail: doerte.fritzsche@adlershof-projekt.de



Ute Hübener, Leiterin des Stabsbereiches, verantwortet neben Stabsfunktionen wie Organisation und Reporting die Koordination des Vertriebs der Grundstücke des Wohnbaugbietes und leitet die externen Vertriebsbeauftragten und Berater.

Ute Hübener, Head of Policy Unit, is in charge for special responsibilities e.g. organizing

and reporting, as well as coordination marketing of plots at the residential area, she's supervising the external sales-agents and consultants.

Telefon: +49-30-6392 3918

E-Mail: ute.huebener@adlershof-projekt.de

IMPRESSUM

Herausgeber/Publisher: Adlershof Projekt GmbH

Verantwortlich/Responsible for the Content: Dr. Peter Strunk

Redaktion/Editorial staff: Rico Bigelmann (rb), Dr. Peter Strunk (PSt)

Autoren: Claus Käpplinger, Thomas Flemming, Heiko Schwarzburger

Gesamtherstellung/Production: Brille und Bauch Agentur für Kommunikation, Potsdam

Layout: Susanne Schuchardt, Löning Werbeagentur

Druck/Printing: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft mbH Potsdam-Golm

Übersetzungen/Translation: Global Sprach Team, Helen Rohr

Titelbild/Titel/Fotos (sofern nicht anders gekennzeichnet):

FOEN X Photostudio, Oliver Möst, Florian von Ploetz

Redaktionsadresse/Adress:

Adlershof Projekt GmbH: Bereich Kommunikation, Rudower Chaussee 17, 12489

Berlin, Tel.: 030/6392 2225, Fax: 030/6392 2199, E-Mail: strunk@wista.de,

Internet: www.adlershof.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der

Redaktion dar. Nachdruck von Beiträgen mit Quellenangabe gestattet.

Belegexemplare erbeten.

Contributions, which are personally signed, do not necessarily represent the opinion of the editorship. Reproduction of articles with source specification ist permitted. Copy requested.

Erscheinungsdatum/Date of publication: March 2004