

Adlershof. special 8

// ERFOLGSFORMEL:
STANDORTQUALITÄT

RECIPE FOR SUCCESS:
A QUALITY LOCATION //

// ÜBER DEN RAND
GESCHAUT

THINKING
BIG //

// AN EINEM
STRANG

CONCERTED
ACTION //

// ZIELGRUPPE
NEBENAN

TARGET GROUP
NEXT DOOR //



// INHALT

INDEX //

- 02 //  **STANDORTQUALITÄT ALS ERFOLGSFORMEL**
A QUALITY LOCATION – RECIPE FOR SUCCESS
- 08 //  **ÜBER DEN RAND GESCHAUT**
THINKING BIG
- 10 //  **NACHHALTIGKEIT IN ENTWICKLUNG UND ARCHITEKTUR**
SUSTAINABILITY IN DEVELOPMENT AND ARCHITECTURE
- 12 //  **LUFTBILD VON ADLERSHOF**
AERIAL VIEW OF ADLERSHOF
- 14 //  **AN EINEM STRANG**
CONCERTED ACTION
- 16 //  **ZIELGRUPPE NEBENAN**
TARGET GROUP NEXT DOOR
- 18 //  **CHANCEN DURCH ENGAGEMENT**
OPPORTUNITIES THROUGH COMMITMENT
- 20 //  **LEBENDIGER ORT MIT BESONDERER IDENTITÄT**
A VIBRANT PLACE WITH A SPECIAL IDENTITY
- 22 //  **NETZWERKE UND IDEEN**
NETWORKS AND IDEAS
- 24 //  **„AM OKTOGON“ – CAMPUS FÜR GEWERBE UND TECHNOLOGIE**
“AM OKTOGON” – CAMPUS FOR INDUSTRY AND TECHNOLOGY

// IMPRESSUM

IMPRINT //

// Herausgeber
Publisher // Adlershof Projekt GmbH

// Verantwortlich
Person in charge // Gerhard W. Steindorf

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

// Autoren
Authors // Rico Bigelmann (rb), Barbara Giersch (bg), Tina Heidborn (th), Rolf Mensing (rm), Klaus Oberzig (ob), Klaus Pahl (kp), Barbara Woithe (bw)

// Übersetzung
Translation // Barbara Woithe (Seite 1-15); Lost in Translation?

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

// Fotos
Photos // Titel/title: zielgruppe kreativ (unter Verwendung von Ivan Dinev / iStockphoto & Maciej Noskowski / iStockphoto); Inhalt/Index / S/p. 13: Petrea Alexandru / iStockphoto; S/p. 1: BEOS GmbH; S/pp. 2-3: Charles Taylor / iStockphoto; S/pp. 4/5/6 Mitte und unten: Adlershof Projekt; S/pp. 8-9: Juha Tuomi / Shotshop; S/pp. 7 oben/13 oben/18/19 oben/22: Tina Merkau; S/p.12: Solon AG; S/pp. 14-15: Werner Heiber / Shotshop; S/p. 16: Reiner Wellmann / Fotolia; S/p. 17 unten: TLG Immobilien GmbH; S/p. 20: Europa-Center AG; S/pp. 24/25 immobilien-experten-ag; S/p. 26: WISTA-MANAGEMENT GMBH

// Redaktionsadresse
Editorial staff address // Adlershof Projekt GmbH
Bereich Vertrieb und Marketing / Sales and Marketing
Rudower Chaussee 19
12489 Berlin
Tel.: 030/6392-3918
Fax: 030/6392-3933
E-Mail: ute.huebener@adlershof-projekt.de
www.adlershof.de/journal

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

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

// GEGEN DEN TREND?

DEFYING THE TREND? //

Warum entwickelt sich Adlershof in schwieriger Zeit positiv?

Fährt man heutzutage durch Adlershof, so ist aus Sicht eines Immobilienentwicklers von Krise kaum etwas zu spüren. Neu eingeweihte oder gerade im Bau befindliche Firmensitze und große Grundstücksareale, die für eine Neubebauung erschlossen und hergerichtet werden, zeugen von einer vitalen Entfaltung der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien im Südosten Berlins. Es ist auffallend, welche architektonische Qualität sich an diesem innerstädtischen Standort – in der Nähe des neuen Flughafens und direkt zwischen Auto- und S-Bahn gelegen – etabliert hat.

Gerade in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen scheinen die hiesigen Standortvorteile strategisch denkende Unternehmen zum Umzug nach oder Wachstum in Adlershof zu bewegen. Hierbei nimmt auch die Bedeutung von Mietlösungen für die eigene Unternehmensimmobilie weiter zu. Wo die Verfügbarkeit von Kapital begrenzter oder schlicht teurer wird, ist es sinnvoll, in das Kerngeschäft anstatt in dessen Hülle zu investieren. Zusätzlich wollen die Unternehmen mit konstant sicheren Kostenstrukturen langfristig planen, um sich inhaltlich ihrem Geschäftszweck vollständig widmen zu können.

Als Entwickler konzentrieren wir von der BEOS uns schon seit Jahren bundesweit auf das Angebot von maßgeschneiderten Mietlösungen

für überwiegend mittelständische Unternehmen. Insbesondere in Adlershof sehen wir, bestärkt durch die sichtbare Dynamik des Standortes, weitere Chancen, um neuen Nutzern preisoptimierte und effiziente Lösungen anbieten zu können.

Gemeinsam mit dem Entwicklungsträger und als „Berlin Partner“ vertrauen wir auf Adlershof und sind überzeugt, hier weitere vorteilhafte Standorte für Unternehmen kreieren zu können.

// What makes Adlershof grow even in difficult times?

A real estate developer visiting Adlershof these days will hardly find any sign of crisis. Newly completed buildings, busy construction sites and large plots of land being prepared for development indicate that the city of science, business and media in Berlin's southeast is still expanding vigorously. The architectural quality of this urban location – situated in close proximity to the airport and flanked by the motorway and rapid-transit railway on either side – is truly striking. Adlershof's location advantage seems to be precisely what prompts strategically minded businesses to relocate to or expand their presence in Adlershof during periods of economic difficulty. In these uncertain times, it has also become increasingly important to devise a



range of attractive letting options for company-owned properties. Where the availability of capital is limited or simply more expensive, it makes sense to invest into one's core business rather than into a mere building to house it. What is more, businesses want to plan their cost structure on a reliable, long-term basis so as to be able fully to focus on their corporate objective.

As a developer, BEOS has been specializing for a number of years now in the nationwide provision of customized letting options, predominantly for medium-sized companies. Given Adlershof's tangible and robust vitality, we see great opportunities for offering efficient best-price solutions to new users in this location.

Together and as "Berlin Partners", we trust in Adlershof and are confident that we will be able to create even more excellent and competitive locations for businesses here.

Ihr / Yours
Ingo-Hans Holz
Geschäftsführender Gesellschafter
der BEOS GmbH

A QUALITY LOCATION – RECIPE FOR SUCCESS //

Adlershof – developed into a successful science and technology park within the space of only a few years – today stands as a model of location development, thanks to a forward-looking approach to planning and a targeted realisation. But what were the preconditions and challenges that needed to be met in order to encourage businesses to relocate to this location? Two current projects provide an insight into the complex tasks tackled by Adlershof Projekt GmbH. On behalf of the Federal State of Berlin, this agency coordinates the location's development and marketing, all the while keeping a keen eye on both investor or user requirements and the goals specified in the urban master plan.

// STANDORTQUALITÄT ALS ERFOLGSFORMEL

Adlershof – innerhalb weniger Jahre zum erfolgreichen Wissenschafts- und Technologiepark herangewachsen – gilt als Modell vorbildlicher Standortentwicklung. Vorbildlich, weil vorausschauend geplant und zielgerichtet umgesetzt. Doch welche Voraussetzungen müssen geschaffen, welche Herausforderungen gemeistert werden, damit Unternehmen sich hier ansiedeln? Zwei aktuelle Projekte geben Einblick in die komplexen Aufgaben der Adlershof Projekt GmbH. Im Auftrag des Landes Berlin betreibt sie die Erschließung und Vermarktung des Standortes und behält dabei sowohl die Bedürfnisse der Investoren und Nutzer als auch die Ziele des städtebaulichen Masterplans im Blick.

Südwestliches Kerngebiet

Im Bebauungsplan ist Adlershof in Areale mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen aufgeteilt, ein Teil davon ist so genanntes Kerngebiet. In diesem städtisch geprägten Areal konzentriert sich Adlershof Projekt auf die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen. Dem Profil des Gebiets entsprechend, ist die Architektur hochwertig, mit Gebäu-

den, die höher sind als in anderen Teilen Adlershofs. Gebäude, welche die Straßenfront und das städtische Ambiente der hier verlaufenden Rudower Chaussee betonen. An deren südwestlichen Ende beginnt demnächst der Bau eines Flagship-Stores der Audi AG.

„In Folge dieser Investitionsentscheidung gewinnen jetzt auch die östlich an das Audi-Grundstück angrenzenden Flächen an Attraktivität“, beobachtet Ute Hübener, bei Adlershof Projekt für die Vermarktung zuständig. Zwei neu gebaute Straßen schaffen die Voraussetzung dafür, dass die Flächen im Bedarfsfall noch weiter geteilt werden können. Hübener weiß: „Einige Investoren sind durchaus an kleineren, aber zentral gelegenen und gut angebundenen Grundstücken interessiert. Solchen Wünschen wollen wir möglichst flexibel entsprechen können.“

Verlässliches Planungs- und Baurecht, gute Verkehrsinfrastruktur, Sichtbarkeit, ein attraktives Umfeld sowie erschlossene Grundstücke sind wichtige Aspekte von Standortqualität. Für eine Entscheidung zur Ansiedlung sind sie unverzichtbar. Bevor es so weit ist, müssen oft viele Hürden überwunden und Detailfragen geklärt werden, auch jenseits von Straßenbau und Grundstücksberäumung. Im Umfeld des Audi-Grundstücks war sogar eine Hochspannungsfreileitung unter die Erde zu verlegen. Eine nicht ganz einfache Aufgabe, die entsprechend Zeit in Anspruch genommen hat. Dann aber konnte endlich die Vermarktung Tempo gewinnen.

// Schon die Beräumung der Baufelder muss präzise geplant sein.

Even the clearing of building plots requires precise planning. //

A wie Adlershof: Der Standort für Ihr Unternehmen!

Plan A

030 63 92 39 18
www.adlershof-projekt.de

Adlershof Projekt GmbH
Berlin Adlershof

// Für technologieorientierte Unternehmen ist Adlershof erste Wahl.
Technology-oriented companies find Adlershof to be first choice. //

South-Western Core Area

The master plan divides Adlershof into individual areas with different utilisation profiles; one of these is the so-called core area. For this urban quarter, Adlershof Projekt focuses on attracting service companies. In line with the area's profile, the architecture here is of high-end quality, with buildings rising higher than elsewhere in Adlershof and their design emphasising features such as the street frontage and urban ambience of Rudower Chaussee, which runs through the core area. At the south-western end of this road, construction works for an Audi AG flagship store are scheduled to begin soon.

“As a result of this investment decision, the adjoining sites east of the Audi plot are now becoming increasingly attractive”, says Ute Hübener, Adlershof Projekt's Head of Sales. Two newly built roads will allow for a further partitioning of the plot, should this be required. Hübener knows: “Some investors are very interested in smaller, centrally located and well connected parcels of land. Where possible, we aim to meet these requirements in a flexible manner.”

Reliable planning and building laws, a good transport infrastructure, high visibility, an attractive overall envi-

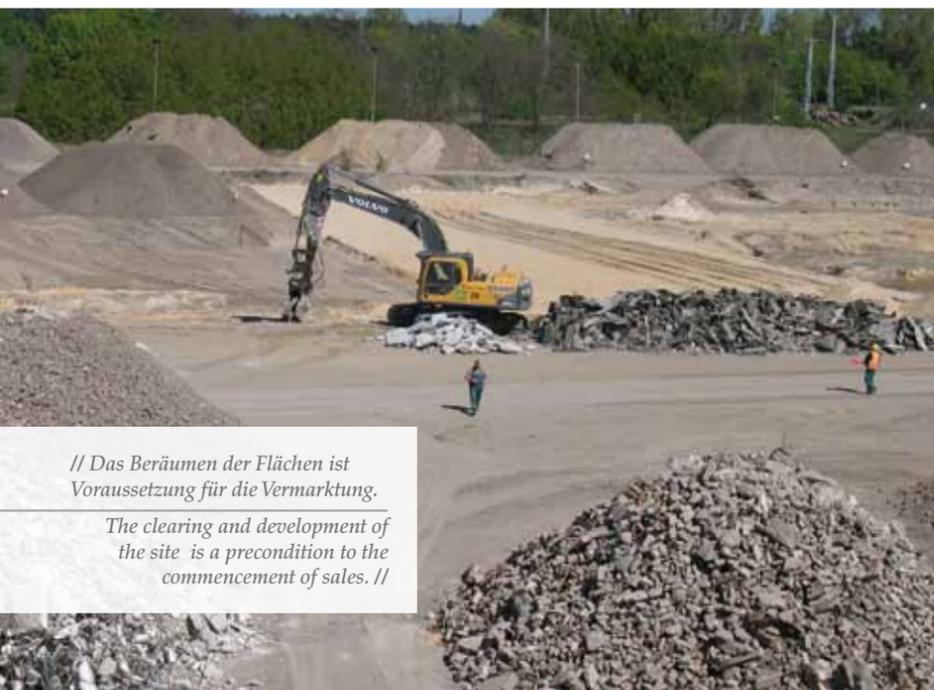
ronment and developed parcels of land are key aspects of a location's quality. Indeed, they are decisive factors when it comes to relocation. First, however, potential obstacles need to be overcome and a plethora of details have to be resolved. Some of these go far beyond such classic tasks as road construction and plot development. In the case of the Audi plot and the adjoining sites, for example, a high-voltage overhead powerline had to be moved under ground. A difficult task, the completion of which took time. Once this was achieved, however, sales activities could, at last, gather momentum.

Adlershofer Norden

Die Nachfrage nach Grundstücken in Adlershof steigt weiter. 2008 hat das Land Berlin im Norden Adlershofs eine 22 Hektar große Fläche von einem privaten Eigentümer erworben. Dieses Areal soll Kern eines Gewerbegebiets werden und technologieorientierten Produktionsbetrieben Raum für die Ansiedlung bieten. Damit der Verkehr dort ungehindert fließen kann, wurde in den vergangenen Jahren der Groß-Berliner Damm erweitert und mit der Hermann-Dorner-Allee eine schnelle Verbindung zur Stadtautobahn geschaffen. Auch wurde beim Ausbau des Groß-Berliner Damms berücksichtigt, dass die Straßenbahnlinie, deren Trasse bereits auf der Rudower Chaussee verläuft, später einmal über den Groß-Berliner Damm weitergeführt werden soll.

Weitere Aufgabe von Adlershof Projekt ist auch in diesem Areal das Beräumen der Flächen als Voraussetzung für die Vermarktung. Diese Arbeiten laufen seit Ende 2008 und reichen vom Entmieten und Abrei-

ßen bestehender Gebäude bis zum Entfernen von Altlasten im Boden. Die Grundstücke werden im Südwesten durch den Groß-Berliner Damm erschlossen. Weil sie aber vergleichsweise tief sind, ist für die vollständige Vermarktung eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich, die bereits in Planung ist. Unternehmen, die zum Beispiel ein Bürohaus mit angrenzender Produktionshalle errichten wollen, finden hier den idealen Platz für ihr Vorhaben. „Hinsichtlich der Branche suchen wir Betriebe, die von den am Standort vorhandenen Synergien profitieren können und auch selbst Synergien erzeugen“, sagt Hübener. „Aktuell haben sich einige Unternehmen aus dem Bereich Photovoltaik angesiedelt, es soll hier aber kein in sich zu homogenes Gebiet entstehen.“ Vielmehr will Adlershof Projekt mit geplanter Vielfalt einen wirtschaftlich tragfähigen und damit für den Gesamtstandort förderlichen Branchenmix schaffen. Denn auch dies ist ein zentraler Aspekt der Standortqualität Adlershofs – und Schlüssel zum langfristigen Wachstum. // bw

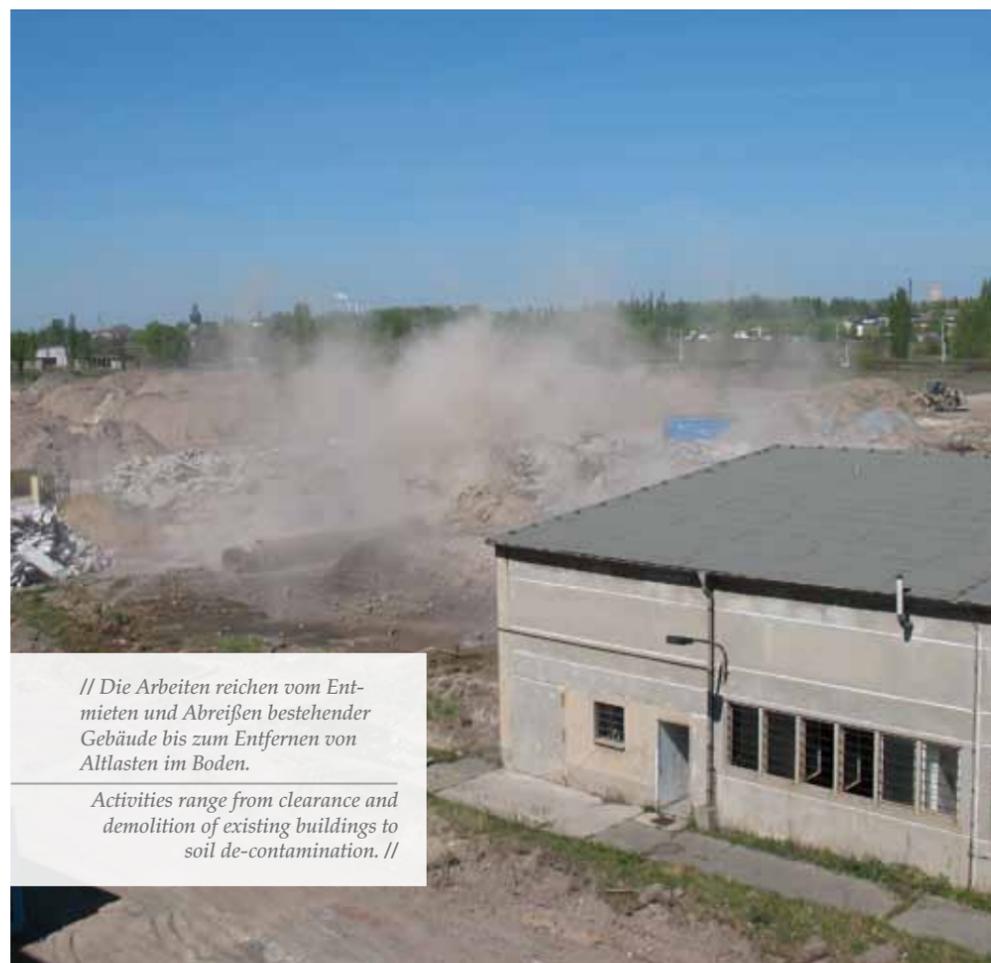


// Das Beräumen der Flächen ist Voraussetzung für die Vermarktung.

The clearing and development of the site is a precondition to the commencement of sales. //



// Eröffnung der Hermann-Dorner-Allee
Opening of Hermann-Dorner-Allee //



// Die Arbeiten reichen vom Entmieten und Abreißen bestehender Gebäude bis zum Entfernen von Altlasten im Boden.

Activities range from clearance and demolition of existing buildings to soil de-contamination. //



Adlershof's North

Demand for parcels of land in Adlershof continues to grow. In 2008, the Federal State of Berlin purchased a 22 hectare-site from a private owner. This site is intended to form the core of a commercial area, offering spaces for technology-oriented production businesses. In order to allow for unrestricted traffic flow, previous development activities included the expansion of Groß-Berliner Damm and the construction of Hermann-Dorner-Allee as a fast connector road to the inner-city motorway. What is more, the planning of Groß-Berliner Damm took account of the fact that the tram, the tracks of which already run along Rudower Chaussee, will some day be extended along Groß-Berliner Damm.

An additional task of Adlershof Projekt, here as elsewhere, is the clearing and development of the site prior to commencement of sales. Work on this particular site started at the end of 2008 and activities range from clearance and demolition of existing

buildings to soil de-contamination. In the southwest, the available parcels of land border on Groß-Berliner Damm. In view of the fact that their layout is relatively deep, successful sales will depend on the construction of an additional access road, the planning of which is under way. Businesses wishing, for instance, to construct an office building with adjoining production facility will find an ideal location for their projects here. "As far as types of businesses are concerned, we are looking for companies that will both profit from the synergies already available on site and generate new synergies", says Hübener. "To date, a number of companies from the photovoltaic sector have relocated here, but we don't want the place to become too homogeneous." In fact, Adlershof Projekt deliberately opts for targeted diversity in order to create an economically sound basis that will benefit the location as a whole. For this, too, is an essential aspect of Adlershof's outstanding quality of location – and a key to sustainable growth.

Die Frage nach dem Stellenwert des Standortes Adlershof und seiner weiteren Entwicklung offenbart heute, nach fast zwei Jahrzehnten Aufbauarbeit, überraschende Einsichten und Perspektiven. Die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien hat sich nicht nur im Inneren gut entwickelt. Das Konzept, aus „Wissen Wirtschaft zu machen“, hat funktioniert und funktioniert immer besser. Dies belegen die jüngsten Industrieansiedlungen. Mit rund 20.000 Menschen, die hier arbeiten, forschen und studieren, ist Adlershof dem Nischendasein entwachsen, ist erwachsen geworden und wird neu wahr genommen.

// ÜBER DEN RAND GESCHAUT

Gerhard W. Steindorf, Geschäftsführer der Adlershof Projekt GmbH, erwartet, dass sich diese Zahl in den kommenden sieben bis acht Jahren verdoppeln wird. Er sieht den Standort aber inzwischen auch in der neuen Rolle als Leitbild. Hier, am Rande und abseits der traditionellen Industriegebiete der Stadt, sei es gelungen, Cluster aufzubauen, die zu industriellen Produktionen geführt haben. Aus Spin-offs sind Unternehmen geworden, die inzwischen auf dem Weltmarkt operieren, die aber auch für eine weitere Expansion genügend Ressourcen, wissenschaftlich wie räumlich, vorfinden, um diesen Weg weiter verfolgen zu können. Steindorf nennt dies den „dritten Entwicklungsring“ im planmäßigen Vorgehen des Entwicklungsträgers, der inzwischen erreicht sei.

Mit dem Erfolg auf dieser Entwicklungsstufe sei das methodische Vor-

gehen zum Vorbild für die städtische Entwicklung geworden und wird vor allem für die Industrialisierung Berlins zum Modell. Dass Berlin eine Reindustrialisierung nötig hat, und dass diese, betrieben mit den gleichen Ansätzen wie in Adlershof, erfolgreich sein kann, davon ist Steindorf überzeugt. In diese Richtung geht auch das Stadtentwicklungskonzept 2020 des Senats, das den „Strategieraum Südost“ als wichtigstes Zukunftsprojekt definiert. Dessen Entwicklungsachse reicht vom Kernbereich der Innenstadt, entlang von Spree und S-Bahn, bis zum neuen Flughafen BBI in Schönefeld, mit der Wissenschaftsstadt Adlershof in der Mitte. Da war es kein Zufall, dass die Geschäftsführer der Adlershof Projekt GmbH, Hardy R. Schmitz und Gerhard W. Steindorf, vom Senat mit der Erarbeitung eines Konzepts für den stillgelegten Flughafen Tempelhof, Teil des Strategierums Südost, beauftragt worden sind. // ob



Today, after almost two decades of planning and development, a look at the significance of Adlershof as a location past, present and future reveals surprising insights and opens up new perspectives. The city of science, business and media has not only developed well internally. The concept of “creating economic growth through knowledge” could not only be proven to work but continues to be applied with ever increasing success. Current relocation activities are a case in point. With approx. 20,000 people working, researching or studying here, Adlershof has left its niche existence behind, has grown up and now shines in a new light.

THINKING BIG //

Gerhard W. Steindorf, CEO of Adlershof Projekt GmbH, expects this figure to double over the course of the next seven or eight years. And he is also well aware of the fact that Adlershof now has a new role as a forward-looking example of urban development. Here, at the periphery of the city and away from its traditional commercial areas, new clusters could be established that have generated industrial production activities. Spin-offs have developed into businesses that now operate on a global scale; better still, Adlershof offers them the spatial and scientific resources for further expansion. Steindorf calls this stage the “third ring of development,” which was successfully put into practice by his development agency.

Given the successes achieved at this level, the systematic processes that made all this possible have come to be seen as a model for urban devel-

opment in general and as a model for the industrialization of Berlin in particular. Steindorf is convinced that Berlin does need re-industrialization, and that this re-industrialization can successfully be achieved by adopting the same approach as the one that has led to Adlershof's success. The Senate of Berlin agrees and its “Urban Development Project 2020” defines the “Strategic Area Southeast” as the most important project for the future. This area stretches from the city centre along the river Spree and the rapid-transit railway all the way to the new BBI airport – with the science city Adlershof right in the middle. It was thus no coincidence that the Senate recently commissioned the managers of Adlershof Projekt GmbH, Hardy R. Schmitz and Gerhard W. Steindorf, to develop a concept for another part of the Strategic Area Southeast, the disused airport at Tempelhof.

// NACHHALTIGKEIT IN ENTWICKLUNG UND ARCHITEKTUR



Noch ist es eine große grüne Wiese, die allerdings auf Karten und Skizzen schon gelb markiert ist. „Wohnen am Campus“ heißt das Projekt, mit dem sich der Raumplaner Christof Hamm und seine Kollegen bei der Adlerhof Projekt GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung derzeit intensiv beschäftigen: 14 Hektar sollen zur Bebauung bereit gestellt werden und damit das Wohnangebot in der Wissenschaftsstadt deutlich erhöhen.

Ob am Ende moderne Townhouses oder die für Berlin klassischen Geschossbauten entstehen, darüber entscheiden nicht allein die Immobilienvermarkter, sondern auch die zukünftigen Bauherren. Doch Hamm und seine Kollegen weisen den Weg. „Wichtig ist, einen Bebauungsplan zu entwickeln, mit dem man möglichst flexibel reagieren kann“, sagt Annette Rott, die Stadt- und Regionalplanerin im Team. Deshalb spielen die Adlershofer Immobilienfachleute zur Zeit unterschiedliche Ideen durch. „Dabei ist es hilfreich, auf die Erfahrung von unterschiedlichen Spezialisten zurückzugreifen, beispielsweise für generationsüber-

greifendes Wohnen oder auch für die besonderen Bedürfnisse von Baugruppen. Wir holen die Einschätzung von Architekten, Investoren und anderen Fachleuten ein“, so Hamm. Er zeigt gleich vier verschiedene Entwürfe: Sie bilden die Diskussionsgrundlage, wie man das Areal erschließen und die einzelnen Baugrundstücke aufteilen könnte. Für das studentische Wohnen gleich hinter den Universitätsgebäuden ist bereits ein Investor gefunden.

Insgesamt muss sich das, was auf dem noch freien Feld entsteht, natürlich städtebaulich in die Umgebung, die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien, einfügen –

auch dies ist ein wichtiger Gesichtspunkt bei allen Planungen. Das Motto „Nachbarschaft verpflichtet“ spielt für Hamm und seine Kollegen auch beim energieeffizienten Bauen eine zentrale Rolle. Mit bemerkenswerten Unternehmen aus der Photovoltaik-Branche, wie der Solon SE oder Sulfurcell Solartechnik GmbH ist das Thema in Adlershof vor Ort sehr präsent. „Die Firma Solon hat bei ihrem Neubau in der Nachbarschaft nicht nur Photovoltaik, sondern auch ausgeklügelte Energiespartetechniken, etwa bei Klimatisierung und Beleuchtung, eingesetzt“, sagt Hamm. Das, so hofft er, könnte die zukünftigen Bauherren beim „Wohnen am Campus“ zur Nachahmung anreizen. // th

SUSTAINABILITY IN DEVELOPMENT AND ARCHITECTURE //

Currently, there is just a large green meadow, but in charts and drafts this space has already been marked in yellow. “Wohnen am Campus” is the name of the project that planner Christof Hamm and his colleagues at Adlershof Projekt GmbH are currently working on on behalf of the Berlin Senate’s Department for Urban Development: 14 hectares of land are to be developed into a residential area that will broaden the range of accommodation options in the city of science.

Whether the final results will be modern town houses or the multi-story tenements so typical of Berlin is a question that is not only for the real estate salesman to decide. Rather, clients and home builders themselves have the final say here. Hamm and his colleagues, meanwhile, pave the way. “It’s crucial to create a development plan that allows for flexible responses to different requirements”, says Annette Rott, the team’s regional planner. Hence, Adlershof’s real estate experts are currently road-testing a variety of ideas. “It’s immensely useful in this context to be able to draw on the know-how of different specialists, including experts for cross-genera-

tional living or people familiar with the specific requirements of particular client groups. This is why we ask architects, investors and other experts for their opinions,” says Hamm. He promptly pulls four different designs out of his drawer. These form the basis for discussions on different development and parcelling options for the area. An investor for student living behind the university institutes is already found.

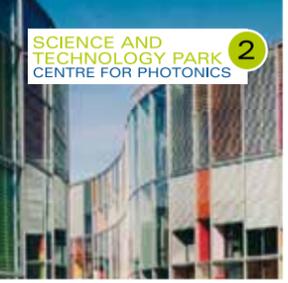
As far as the bigger picture is concerned, the future development will, of course, have to blend in with the existing urban environment of the city of science, business and media – a crucial aspect that informs the overall

planning process at every stage. For Hamm and his colleagues, the motto “neighbourhood comes with responsibilities” is key and also extends to energy-efficient construction methods. With leading businesses such as Solon and Sulfurcell from the photovoltaic sector close at hand, the issue is a highly topical one at Adlershof. “Solon have fitted their new building not only with photovoltaic systems, but also with elaborate energy-saving technologies in, for instance, their air-conditioning and lighting systems“, says Hamm. He hopes that future home builders at “Wohnen am Campus” will be eager to follow Solon’s example.





1 With nearly 150 resident businesses and 1,800 employees, the media city is Berlin's prime location for efficient production processes. It offers broadcasters and other media companies an attractive and comprehensive range of services: from TV, audio, and dubbing studios to experts in set construction, costume rental, post production, advertising, and sales.



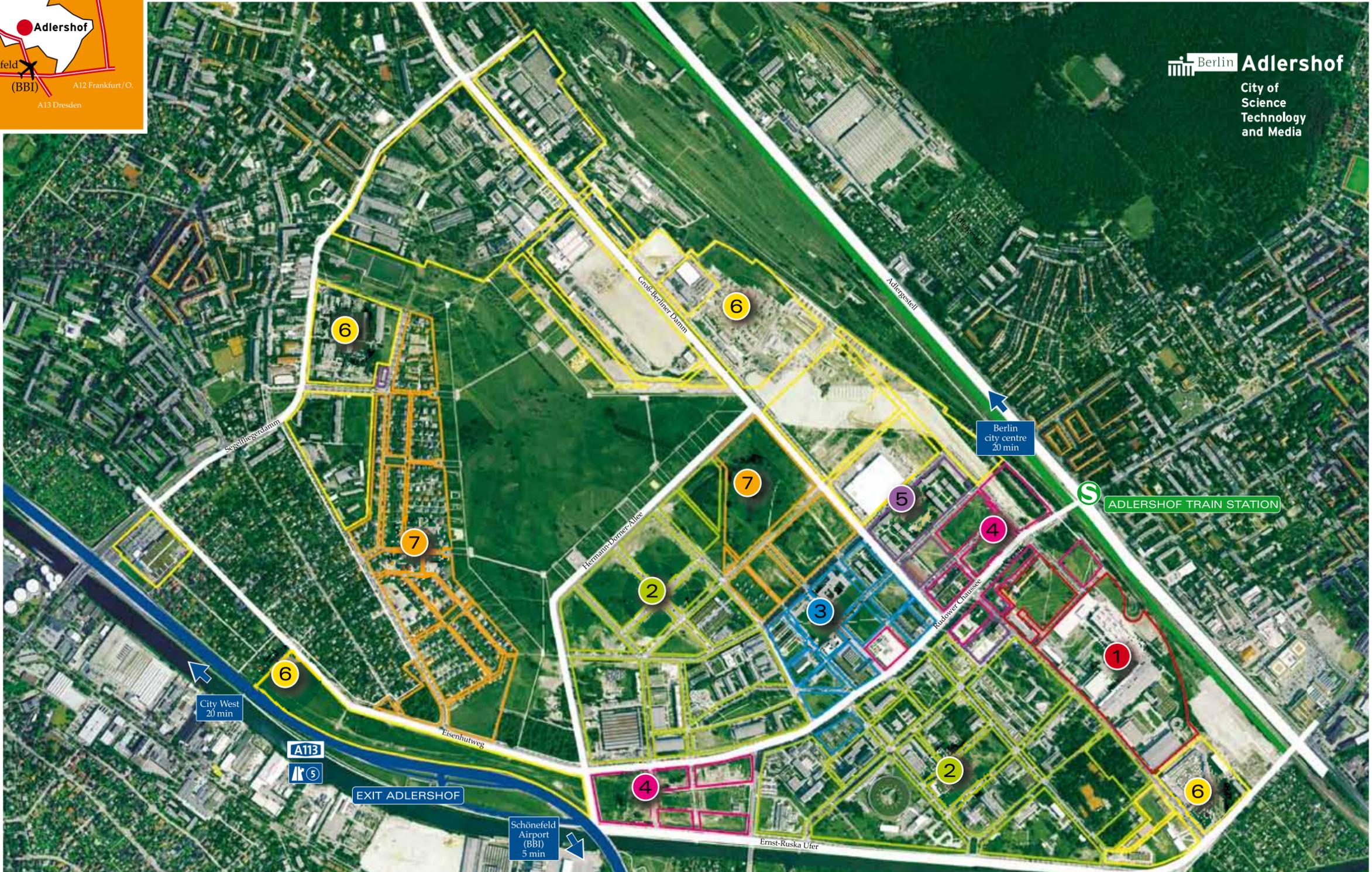
2 With 410 innovative businesses, 11 non-university research institutions and 5 technology centres, Adlershof is, in economic terms, one of Europe's most successful high-tech locations and an ideal environment for close cooperation between science and business. Every single day, 4,700 employees achieve top performance results in areas such as photonics and optics, media and IT, environmental, bio-, and energy technology, materials and micro-systems technology, and photovoltaics.



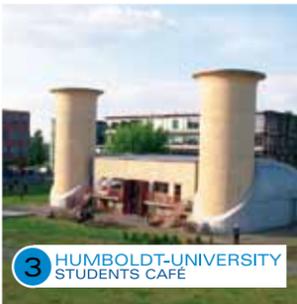
7 The area west of the landscaped parkland comprises over 20 hectare of space. All of the plots in this area have now been sold to private clients or to larger residential developers. Owing to the strong demand for further plots, plans are now under way to develop a 14 hectare site between Humboldt-University campus and the landscaped parkland into a new residential quarter (Wohnen am Campus). This will comprise a mix of urban villas, multi-unit dwellings, and urban terraced houses.



6 To date, over 250 businesses have relocated to the industrial areas along Groß-Berliner Damm, some of them on company-owned plots and others as tenants in one of the industrial parks. This area also offers suitable plots for large-scale, technology-oriented production operations. Additional commercial and industrial plots are located along Eisenhutweg and Segelfliegerdamm, as well as along Köpenicker Straße and east of Ernst-Ruska-Ufer.



3 The Campus at Adlershof is home to 6 mathematics and science departments: Chemistry, Geography, Computer Science, Mathematics, Physics, and Psychology, with approx. 6,700 students, 130 professors, and 850 employees.



4 Two portions of land, located along Rudower Chaussee, are intended for higher-quality utilization. One of these, Adlershof's urban centre and future "entrée", is situated near Adlershof train station. It comprises a wide range of much-frequented shopping and gastronomic facilities and is home of numerous businesses that have recently settled here. The second portion of land is located between Rudower Chaussee and Ernst-Ruska-Ufer, directly adjoining the approach to the A113 motorway. This area functions as the second gateway to Adlershof.



DISCOVER ONE OF EUROPE'S LEADING TECHNOLOGY AND MEDIA PARKS
Aerial View of Adlershof (2009)



5 Infrastructure services comprise a health centre, coffee shops, restaurants and bistros, two hotels, sports and tennis grounds, two day-nurseries, and a multi-function indoor sports facility.



// AN EINEM STRANG

Wenn Unternehmen oder Investoren einen neuen Standort suchen, steht selten nur eine Option auf dem Auswahlzettel. Es gilt, mindestens zwei Herausforderungen zu meistern, sagt Hübener: die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter. Die einen sind zunächst stark an den Kosten interessiert, die anderen an der Infrastruktur am neuen Arbeitsplatz. Das bedeutet Überzeugungsarbeit. Das Erleben vor Ort ist die beste Werbung für den Standort, ist Ute Hübener überzeugt. Dabei geht es nie um eine reine Besichtigung. Business Lunches, Technologietreffen oder der „Impact Day“ sind nur drei Beispiele unterschiedlich intensiver Möglichkeiten, den Standort in anderer Form als auf dem Papier kennen zu lernen. Treffen in ausgewählten Instituten und Unternehmen bieten die Möglichkeit zu Fachgesprächen mit zukünftigen Technologiepartnern, zum Besuch von Vorträgen oder Veranstaltungen. „Technology Orientation Package“ nennt Peer Ambrée diese Serviceleistung der auf den Interessenten zugeschnittenen Präsentation des Potenzials Adlershofs. Dazu zählt unbedingt die hier ansässige Humboldt-Universität als Input- und Mitarbeiterquelle.

Eine durchgehende Betreuungskette bieten Adlershof Projekt und WISTA-MANAGEMENT Investoren und Unternehmen. Zu dieser Kette

Der Name Adlershof hat einen guten Klang. In den Medien ist der Standort mit seinen Instituten und Unternehmen regelmäßig vertreten. Dass deshalb Investoren und Unternehmen wie von selbst an Adlershofer Türen klopfen, ist eine Illusion, der in Adlershof niemand erliegt. „Dazu braucht es wesentlich mehr“, sagt Ute Hübener, Vertriebsleiterin beim Standortentwickler Adlershof Projekt. „Vor allem an den Kundenwünschen ausgerichtete intensive Arbeit“, ergänzt Dr. Peer Ambrée, Leiter der Technologiezentren bei der Betreibergesellschaft WISTA-MANAGEMENT. Deshalb ziehen beide an einem Strang und haben sich einiges einfallen lassen.

zählt zunächst vor allem eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung von Flächen und Verträgen. „Wir hören aber nicht auf, wenn Kaufpreis oder Miete überwiesen sind“, betont Ute Hübener, „sondern gewährleisten

Nahverkehrs oder Konditionen bei Energieversorgern verhandelt. Mit einer hauseigenen Messe und einer Vermietungshotline werden die Angebote von Investoren am Standort „sichtbar“ gemacht und der direkte



intensive Begleitung bei Bauantrags- und Genehmigungsverfahren, die Einbindung in lokale, nationale und internationale Netzwerke, die Präsentation auf Messen oder die Einbindung in die Kommunikation des Standortes und auf Veranstaltungen.“ Mitunter werden auch Taktzeiten des lokalen öffentlichen

Kontakt zwischen Anbietern und Suchenden hergestellt. Der Sichtbarmachung dienen auch die innovative Baufeld-Beschilderung und ein neues Leit- und Orientierungssystem. „Das Finden“ sagt Hübener „muss leicht gemacht werden.“ // rb

CONCERTED ACTION //

When businesses or investors start looking for a new location, they usually have more than one option on their list. „At least two challenges exist:“, says Hübener, „the management and the employees.“ Management are, for a start, primarily interested in cost implications, while employees are interested in the new workplace’s infrastructure. Consequently, a lot of convincing has to be done. Hübener is certain that seeing a place with one’s own eyes is the best form of advertising

tives from selected institutions and businesses provide an excellent occasion for expert talks with potential technology partners or for attending

The name Adlershof definitely has a ring to it, and the location, with its many institutions and businesses, is regularly covered in the media. But no one at Adlershof labours under the illusion that investors and businesses will automatically flock to the place. „It takes a lot more to create success“, says Ute Hübener, Head of Sales at development agency Adlershof Projekt. „What it takes above all is extensive, client-oriented work“, adds Dr. Peer Ambrée, Head of Technology Centres at operator WISTA-MANAGEMENT. Hence, both of them are committed to concerted action and have come up with a whole host of new ideas.

Adlershof Projekt and WISTA-MANAGEMENT offer investors and businesses a seamless chain of service, with maximum flexibility in designing contracts and layouts of plots of land being one of this service’s strongest points. „But our activities do not stop once the purchase price or rent has been transferred to our accounts“, Hübener points out. „Rather, we also provide extensive support with planning permissions and building approval procedures, help with integrating our partners into local, national and international networks, assist with presentations at trade fairs and pave the way for new partners to become part of the local communication networks and get involved in events.“ Occasionally, Adlershof Projekt and WISTA-Management even take part in hands-on negotiations about frequencies of local public transport facilities or energy supply conditions. In-house trade fair and lettings hotlines provide easy access to information on investor offers and facilitate direct contact between potential clients and vendors. Easy access and high visibility are also the idea behind Adlershof’s innovative building plot signage and the location’s new orientation system. „Finding what one is looking for“, says Hübener, „will become a piece of cake.“

for a location. This is never achieved by simply taking people on a sightseeing tour. Adlershof’s Business Lunches, Technology Meetings or the „Impact Day“ are just three examples of how interested parties can get to know the location in tangible ways, beyond charts, maps and blueprints. Meetings with representa-

lectures and events. Peer Ambrée calls this service offer the „Technology Orientation Package“, a presentation of Adlershof’s potential that is tailored to clients’ particular interests, which crucially includes the Adlershof-based Humboldt-University as a source of expert input and potential employees.



// Die erste Richtkrone am Groß-Berliner Damm 84 wurde Anfang August von einem Schweizer Bahn-technikunternehmen hochgezogen.

In August a Swiss railway building company placed the topping out wreath on the roof of a new head office at Groß-Berliner Damm 84. //

// ZIELGRUPPE NEBENAN

Der industrielle Aufschwung der Gemeinden Adlershof und Johannisthal begann 1866 mit dem Bau der Berlin-Görlitz-Eisenbahn durch „Eisenbahnkönig“ Bethel Henry Strousberg. Viel ist seitdem hier geschehen: Motorflugplatz, Filmkopierwerk, Kaserne. Mehr als 130 Jahre nach Strousberg setzt ein Schweizer Bahntechnikunternehmen die Richtkrone auf das Dach seines neuen Deutschland-Firmensitzes. Die in Gleisbau und -reparatur tätige Sersa-Group ist der erste große Mieter im neuen Gewerbepark am Groß-Berliner Damm 84 im Norden der Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof. Entwickelt wurde das Gelände von der TLG Immobilien GmbH.

Elf Monate hat die TLG das 50.000 Quadratmeter große Gelände beräumt, alte Fabrikgebäude der Heinkel-Werke, Waggonbauhallen oder Speditionsgaragen zurückgebaut. 62.000 Tonnen Beton und Betonziegelgemisch wurden entsorgt, 13.000 Tonnen neuer Boden eingefüllt. Manches Unerwartete gab der „Beachvolleyballsand“ dabei frei. Spundwände, alte Maschinenfundamente oder gar Ein-Mann-Kampfstände aus dem Zweiten Weltkrieg.

Die Entscheidung, das Gelände am Groß-Berliner Damm nicht zu verkaufen, sondern für den Eigenbestand zu entwickeln fiel ganz bewusst. „Unsere Zielgruppe sitzt gleich nebenan“, sagt Peter Ehrlich, Projektleiter bei der TLG Niederlassung Berlin-Brandenburg und zuständig für den Gewerbepark. Gemeint sind junge Firmen in den Gründerzentren des Technologieparks; Unternehmen, die mit ihren Entwicklungen die Produktreihe erreicht haben, die wachsen und nun produzieren wollen. 20.000 Quadratmeter kombinierbarer Hal-

len- und Büroflächen, nach Mieterwunsch teilbar in Einheiten von 600 bis 4.500 Quadratmeter, stehen am Groß-Berliner Damm zur Verfügung. Produzierendes Gewerbe, Maschinenbauer, Vertriebs-, Großhandel oder Logistikunternehmen. Peter Ehrlich kann sich vieles vorstellen: „Wir wünschen uns Firmen mit Perspektive, technologieorientiertes Gewerbe z. B. aus den Branchen Energie oder Umwelt.“ Ausstattung, Schnitt, Versorgungsparameter in den modernen Industriebauten – das alles kann der zukünftige Mieter bestimmen. // rb



// So könnte es aussehen: 20.000 m² kombinierbare Hallen- und Büroflächen.

It could look like this: 20,000 square metres of combinable hall and office space. //

The industrial upswing of the Adlershof and Johannisthal communities began in 1866 with the construction of the Berlin-Görlitz railway by the “Railway King” Bethel Henry Strousberg. Much has happened here since then: a strip for motorised aircraft, motion picture processing laboratory, barracks. More than 130 years after Strousberg, a Swiss railway building company has now placed the topping out wreath on the roof of a new head office in Germany. Operating on the tracklaying and repair sectors the Sersa Group is the first major tenant at the new industrial park on Gross-Berliner Damm 84 in the north of the Adlershof Business and Science Park. The premises were developed by TLG Immobilien GmbH.

TARGET GROUP NEXT DOOR //

It took TLG eleven months to clear the 50,000 square metres, dismantling the old factory buildings of the Heinkel works, wagon building halls and transport company garages. A total of 62,000 tonnes of concrete and tile debris were disposed of, and the area replenished with 13,000 tonnes of fresh earth. The beach volleyball sand proved a rich source of the unexpected, exposing sheet piling, old machine foundations and even one-man battle stations from World War II.

The decision not to sell the premises at Gross-Berliner Damm, but to develop them for own needs was a deliberate one. “Our target group is sitting just next door,” explained Peter Ehrlich, Project Manager at the TLG branch in Berlin-Brandenburg responsible for the business park. Referred to here are new companies at the founder centres of the technology park, companies whose developments have evolved into marketable products and who now want to grow and produce. Gross-Berliner Damm presents twenty thousand square metres of combinable hall and of-

fice space, divisible on the tenant’s request into units of 600 to 4,500 square metres. Production industries, machine builders, distributors, wholesalers and logistics service providers. Peter Ehrlich can foresee a great deal: “We would like to see companies with a perspective, for instance technology-oriented industries on the energy or environmental sectors.” Equipment, physical layout, supply parameters in the modern industrial buildings – all these can be defined by the future tenant.

// CHANCEN DURCH ENGAGEMENT

Dass Adlershof große Chancen für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet, ist spätestens seit dem Baubeginn des neuen Berliner Flughafens BBI eine Binsenwahrheit. Ein offenes Geheimnis ist auch, dass dadurch eine neue Entwicklungsachse im Südosten Berlins entsteht.

Bekannt nationale und internationale Immobilieninvestoren sind bereits in Adlershof engagiert; dies in unterschiedlichsten Größenordnungen und Nutzungsarten von Büro und Einzelhandel bis zu maßgeschneiderten Lösungen für Hochtechnologieunternehmen. Diese Investoren sind zufrieden, die überwiegende Mehrzahl plant weitere Investitionen.

Zwar ist das Angebot an langfristig vermieteten Bestandsimmobilien begrenzt, als Alternative bieten Projektentwicklungen aber durchaus zusätzliche Investmentchancen, weil neben der klassischen Büronutzung vermehrt Mischnutzungen aus Büro, Labor sowie spezialisierten Lager- und Archivflächen von ortsansässigen Unternehmen nachgefragt werden. Darüber hinaus orientieren sich zunehmend auch Unternehmen aus dem gesamten Berliner Raum nach Adlershof. Dies bietet engagierten Projektentwicklern die Chance, gemeinsam mit den Mietern maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln, zumal der Standort zur Zeit noch ausreichend Grundstücksflächen bietet.

Die Immobilienwelt in Adlershof könnte also zufrieden sein, wären da nicht durch die Finanzkrise ausgelöste negative Rahmenbedingungen. Dazu zählen erhöhter Eigenkapitaleinsatz oder die „Beweispflicht“ gegenüber Banken, dass entstehen-

de maßgeschneiderte Flächen drittverwendungsfähig sind, falls der Erstmietler sie nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit nicht weiter nutzt. Dieses Problem müssen Projektentwickler und Mieter gemeinsam lösen. Mietvertragslaufzeiten von mindestens zehn Jahren sind notwendig. Banken, die überhaupt noch Projektentwicklungen finanzieren, fordern jedoch eher 15 Jahre für mieterspezifische Gebäude. Ebenfalls erforderlich sind höhere Anfangsrenditen, um gestiegene Kapitalkosten aufzufangen. Zudem benötigen potenzielle Nutzer wesentlich länger für eine Standortentscheidung, da Mietverträge mit Laufzeiten von mehr als zehn Jahren meistens von der Unternehmenszentrale genehmigt werden müssen. Dies führt zu einem deutlich langsameren Gesamtprozess.

Trotzdem, die sehr positive Entwicklung des Standorts Adlershof und die professionelle Unterstützung vor Ort lohnen das Engagement und den Einsatz. Und auch diese Finanzkrise ist irgendwann vorbei. // rm



// Chancen für nachhaltige Immobilieninvestitionen in Adlershof sieht Rolf Mensing, Geschäftsführer der CLS Germany.

Rolf Mensing, CEO of CLS Germany, expects great opportunities for sustainable real estate investments in Adlershof. //

OPPORTUNITIES THROUGH COMMITMENT //

That Adlershof offers great opportunities for sustainable real estate investments has been a truism at the latest since construction began on the new Berlin airport BBI. It is also a well known secret that this has given rise to a new axis of development in the southeast of Berlin.

Well known national and international real estate investors are already committed in Adlershof, and this for the most diverse sizes and uses from office and retail to customised solutions for high-tech companies. These investors are satisfied, and the vast majority are planning further investments.

Although the offering for long term leases of existing real estate is limited, as an alternative project developments are nevertheless a rich source of additional investment opportunities, because besides the classical office use there is a growing demand from companies based in Adlershof for combined uses of office, laboratory and archive space. Also companies in Greater Berlin are increasingly turning their attention to Adlershof. This offers dedicated project developers the opportunity of creating tailor made solutions together with the tenant, particularly in view of the adequate areas the location still offers today.

The world of real estate in Adlershof could therefore be satisfied – if it wasn't for the discouraging environment born of the financial crisis. This demands greater equity and the burden of proof on loan applicants that tailored areas are also suitable for other uses should the original tenant leave on expiry of the lease.

This problem must be resolved jointly by project developers and tenants. Leases must run for at least ten years. However banks, if they still finance project developments at all, tend to demand fifteen years for tenant specific buildings. Higher returns on investment are needed to cushion the higher capital costs. Moreover, the decision processes are considerably longer for potential users. For companies operating on the international level leases running for longer than ten years are approved by their head office – for a considerably longer overall process.

Nevertheless, the highly encouraging development of the Adlershof location and the professional support on site are worth the dedication and commitment. And one day this financial crisis too will be over.

// LEBENDIGER ORT MIT BESONDERER IDENTITÄT

Interview mit Jörg Overbeck,
Vorstand der Europa-Center AG



// Jörg Overbeck, Vorstand der
Europa-Center AG

Jörg Overbeck, Chair of
Europa-Center AG //

Ihr Unternehmen hat sich in Berlin Adlershof mit einem 9.000 Quadratmeter großen Bürogebäude engagiert. Beschränkt sich Ihr Investment am Standort auf das bestehende Objekt?

Absolut nicht. Wir haben Ende 2008 das gesamte umgebende Grundstück erworben. Spätestens im Frühjahr 2010 wollen wir mit weiteren Bauarbeiten beginnen und dadurch unser Flächenangebot verdoppeln. Auch unsere Planung für einen dritten Bauabschnitt, der 2011 beginnen soll, liegt bereits vollständig mit den Stadtplanungs-, Bau- und Denkmalschutzbehörden abgestimmt in der Schublade: Wir könnten, wenn ein Großmieter auftaucht, also sofort loslegen.

Was schätzen Sie an Adlershof?

Mich persönlich begeistert Adlershof geradezu. Hier finden spannende Dinge statt, und das in einem höchst interessanten Mix: Forschung, neue Technologien, Medienproduktion und vieles mehr. Dies passiert durch ebenso interessante Menschen, in schönen, aber unprätentiösen Gebäuden. Die ausgesprochen spannende Historie des Standortes ist noch präsent. Und Adlershof ist kein reiner Bürostandort, sondern ein Ort, an dem auch gelebt wird – an dem man einkauft, zum Arzt geht und wohnen kann: ein Ort mit einer ganz besonderen Identität. Das stellen auch unsere Mitarbeiter fest, wenn sie zum ersten Mal nach Adlershof kommen. Und alle Berliner, die hierher kommen – z. B. zur

„Langen Nacht der Wissenschaften“ oder zum „Tag des Denkmals“ – erleben dieses besondere Flair, das der Standort und seine Menschen ausstrahlen.

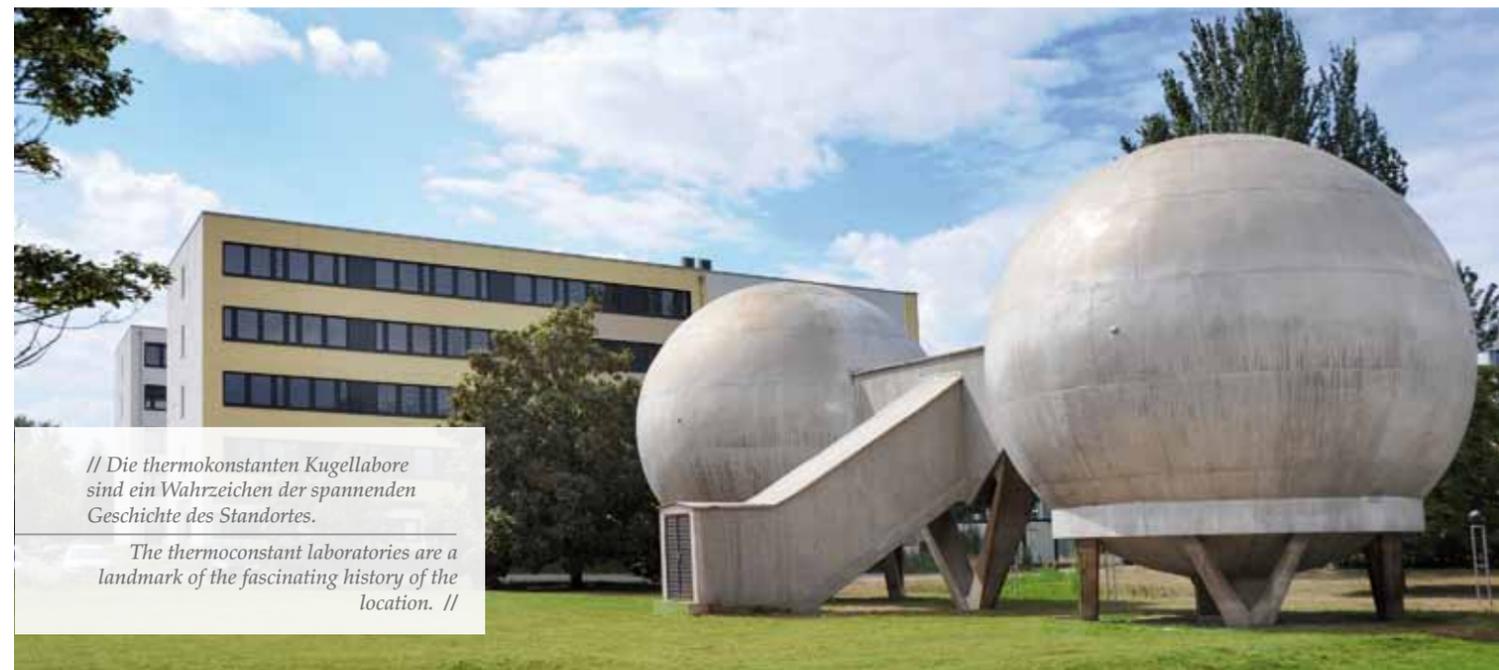
Was erwarten Sie in Zukunft von Adlershof?

Noch 2005 galt Adlershof oft als „zu weit draußen“. Durch den Autobahnanschluss, den Ausbau der Nahverkehrsanbindung und den Bau des neuen Flughafens BBI wird der Standort weiter profitieren. Wir haben langfristig hier sowohl ein Hotel als auch einen Gewerbetank projektiert, der den kleinen, aber dynamisch wachsenden Unternehmen aus dem Umfeld moderne Flächen für deren Expansion zur Verfügung stellen soll. // bg



// Geplanter Lückenschluss der
Europa Center AG an der Ecke
Rudower Chaussee / Am Studio.

Europa Center AG will bridge the
gap at Rudower Chaussee / Am
Studio. //



// Die thermokonstanten Kugellabore
sind ein Wahrzeichen der spannenden
Geschichte des Standortes.

The thermoconstant laboratories are a
landmark of the fascinating history of the
location. //

A VIBRANT PLACE WITH A SPECIAL IDENTITY //

Interview with Jörg Overbeck,
Chair of Europa-Center AG

Your company has proved its commitment in Berlin Adlershof with an office building covering 9,000 square metres. Are your investments restricted to this one building?

Absolutely not. At the end of 2008 we purchased the whole surrounding property, and at the latest by the spring of 2010 we intend to commence with additional building work and so double the area we can offer. Also our plans for a third building phase scheduled for 2011 already has the full agreement of the planning, building and historical preservation authorities and is awaiting implementation: We'll be ready to go in case a major tenant turns up.

What is it about Adlershof that you appreciate so much?

I am totally sold on Adlershof. It is the scene of a highly interesting mix of exciting things: research, new technologies, media production and much more, carried out by equally interesting people in beautiful yet unpretentious buildings. The downright fascinating history of the location can still be felt. Adlershof is not a mere location for offices, but a vibrant place, a place to shop, to go and see a doctor and one to live, as well. It is a place with a very special identity. This is also confirmed by our prospective tenants when they come here for the first time, as well as all the Berliners that visit on many special occasions, for instance the "Long Night of Science" or "Monument Day" and experience the special charm of the location and its people.

What do you expect from Adlershof in future?

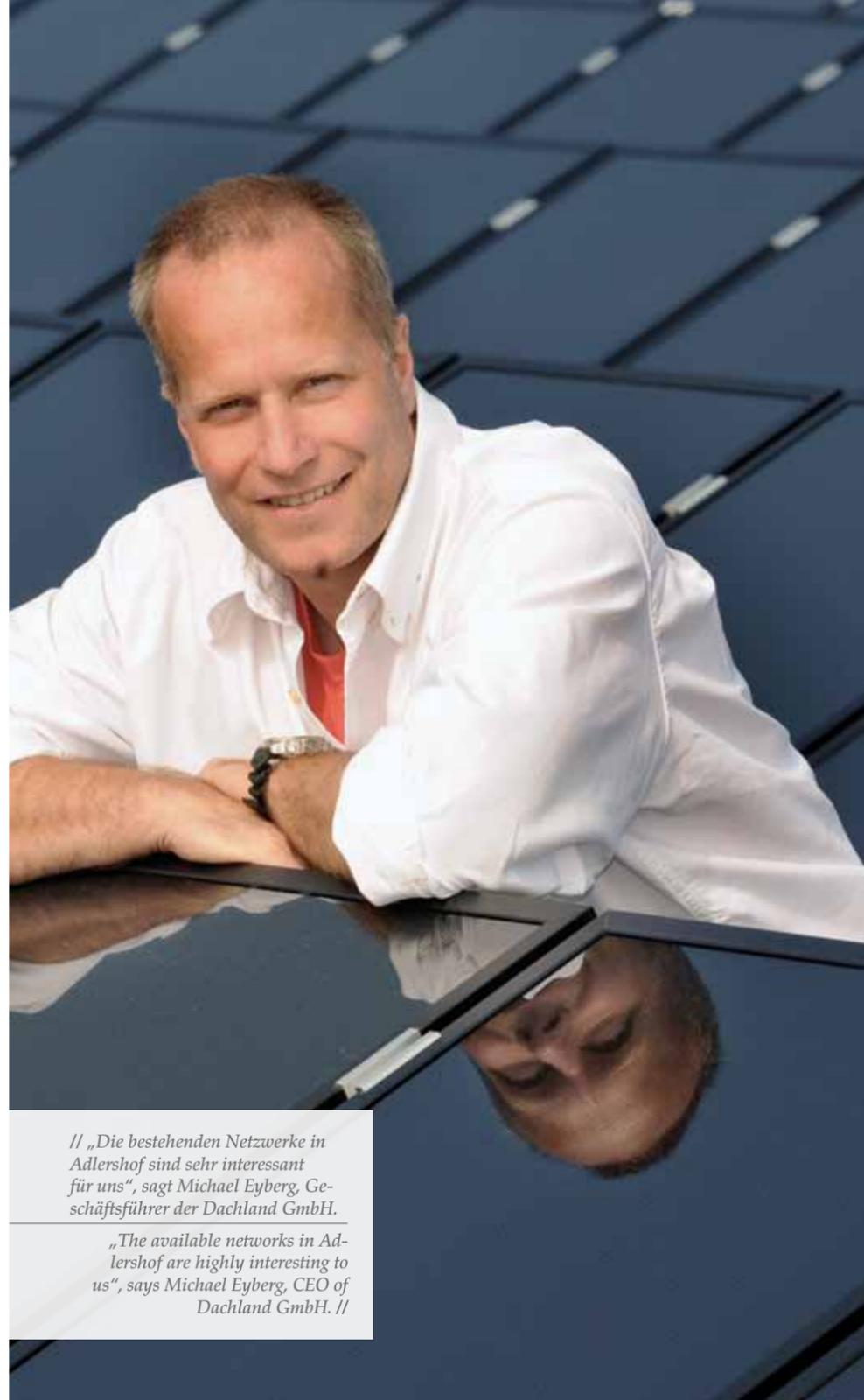
Just four years ago Adlershof was seen to be "too remote". The location will continue to profit from its access to the motorway, the expansion of commuter traffic services and the construction of the new BBI airport. In response we have planned a long term project for both a hotel and an industrial park that is to offer modern space for the expansion of small but dynamic growth companies from the surrounding areas.

Im Oktober 2010 soll alles fertig sein. Direkt gegenüber dem Solar-Modulhersteller Solon SE, der hier seine neue Zentrale gebaut hat, wird auch die Dachland GmbH ihren neuen Firmensitz ansiedeln. Zu Hause in Adlershof ist die Firma schon lange. Seit 2004 hat sie am Photonikzentrum, am Zentrum für Biotechnologie und Umwelt (UTZ) am Ferdinand-Braun-Institut und an weiteren Gebäuden Dächer und Fassaden mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

// NETZWERKE UND IDEEN

Gründe für einen Umzug in die Wissenschaftsstadt gibt es für Michael Eyberg, Geschäftsführer der Dachland GmbH, viele. Zu den ausschlaggebenden gehören die Kontaktmöglichkeiten, die sich nicht auf den Standort beschränken. „Die bestehenden Netzwerke in Adlershof sind sehr interessant für uns, denn Netzwerke ermöglichen Kommunikation, aus der neue Ideen entstehen.“ So sieht das auch Carolin Domann vom Internationalen Büro. Das koordiniert die Zusammenarbeit und Vernetzung mit anderen Technologieparks und entwickelt Ideen und Dienstleistungen, die es mittelständischen Unternehmen wie der Dachland GmbH erleichtern sollen, auch international tätig zu werden. Das Adlershofer Modell der photovoltaischen Dachnutzung trägt entscheidend zur Verbesserung der ökologischen Bilanz des Standortes bei. Ein weiterer Vorteil des Modells ist, dass 20-jährige Gewährleistung für die instand gesetzten

und mit Photovoltaik versehenen Dächer besteht. Auf der Intersolar, der weltweit größten Fachmesse für Solartechnik in München, waren Domann und Eyberg ins Gespräch gekommen und wollen nun die in Adlershof erfolgreich praktizierte Idee weiter gemeinsam verfolgen. „Wir werden unser Konzept an unsere Partner herantragen“, sagt Domann. Erste Gelegenheit dazu bietet ein im Herbst 2009 in Adlershof stattfindendes Kolloquium, das sich mit internationaler Technologieparkentwicklung und ihrem Joint-Venture-Potenzial beschäftigt. Dazu werden Fachleute aus der ganzen Welt anreisen. Auf den Fluren könnten dann auch die Solar-dächer Adlershofs ein Thema sein. Dachland arbeitet derzeit an drei weiteren Photovoltaik-Bedachungsprojekten in Adlershof, hinzu kommt noch der geplante neue Firmensitz im Süden des Parks. Alle werden selbstverständlich mit Photovoltaik ausgerüstet. // rb



// „Die bestehenden Netzwerke in Adlershof sind sehr interessant für uns“, sagt Michael Eyberg, Geschäftsführer der Dachland GmbH.

„The available networks in Adlershof are highly interesting to us“, says Michael Eyberg, CEO of Dachland GmbH. //

The completion date is October 2010: Dachland GmbH will be settling in its new head office directly opposite the solar module manufacturer Solon SE, which has also built here its new headquarters. Dachland GmbH has been at home in Adlershof for a long time. Since 2004 it has installed photovoltaic systems on the roofs and facades of the Photonics Centre, the Biotechnology and Environment Centre UTZ and the Ferdinand Braun Institute, to name but a few.

NETWORKS AND IDEAS //

Michael Eyberg sees many reasons for the move to the Science City, of which the most convincing were the contact potential beyond the location's borders. „The available networks in Adlershof are highly interesting to us. After all, networks facilitate communication that in turn gives rise to new ideas.“ This opinion is also shared by Carolin Domann at the International Office. This coordinates collaboration and networking with other technology parks and develops ideas and services making it easier for SMEs like Dachland GmbH to start operations on the international level as well.

The Adlershof model utilises roof mounted photovoltaic systems for enhancing the location's lifecycle assessment. One further advantage of this model is its twenty year warranty for the reconditioned roofs fitted with photovoltaic systems.

Domann and Eyberg got talking at Intersolar, the world's largest trade fair for solar technologies that took place in Munich, and now intend to pursue further the idea practised with such success in Adlershof. „We shall be pursuing this concept further and putting it to our partners,“ explained Domann. The first opportunity will present itself at a colloquium that Adlershof will be hosting in the autumn 2009 on the international development of the technology park and its potential for joint ventures. Contributions will be made by specialists arriving from all over the world. The solar roofs of Adlershof could then be a subject for the halls.

At present Dachland is working on three other photovoltaic roof projects in Adlershof, in addition to its plans for the new head office in the south of the park – all of course fitted with photovoltaic systems.



// „AM OKTOGON“ – CAMPUS FÜR GEWERBE UND TECHNOLOGIE

Die Acht ist eine magische Zahl. Nicht nur in der christlichen Symbolik gilt sie als Zahl des glücklichen Anfangs. In der Architektur findet sich die Acht in Form eines Oktagon. „Am Oktagon“ – heißt auch der neue Campus für Gewerbe und Technologie in Adlershof. Dessen Masterplan stammt – Achtung! – aus dem Jahre Zweitausendacht. Ansonsten verlässt man sich beim Projektentwickler, der Berliner immobilien-experten-ag nicht auf Magie, sondern auf Fakten und Zahlen.

„Lage, Lage, Lage in Verbindung mit wirtschaftlichen Mietflächen, das ist gerade bei Gewerbeimmobilien das maßgebliche Kriterium für die Standortentscheidung eines Unternehmens“, erläutert Klaus Pahl, Leiter Projektentwicklung des Unternehmens.

Auf einem insgesamt 55.000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen durch Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bauten sowie Neubau preisgünstige Mietflächen für Kontraktlogistik, Leichtindustrie, Handel und Ausstellung sowie Büro: an der Hauptachse der Wissenschaftsstadt – einem der erfolgreichsten Forschungs-, Technologie- und Medienstandorte Deutschlands – und in nur 300 Meter Entfernung zur Autobahn.

Kurzfristig zu beziehen nach der Renovierung sind die Räume in der bestehenden 11.500 Quadratmeter großen Halle, deren Dach mit Solartechnik ausgestattet wird. Ab sofort stehen kleinteilige Flächen ab 150 Quadratmeter für die Produktion oder im angrenzenden Gebäudeteil für Büros zur Verfügung.

Entlang der Rudower Chaussee und der Hermann-Dorner-Allee errichtet das Unternehmen zusätzlich



// Klaus Pahl, Leiter Projektentwicklung der immobilien-experten-ag.

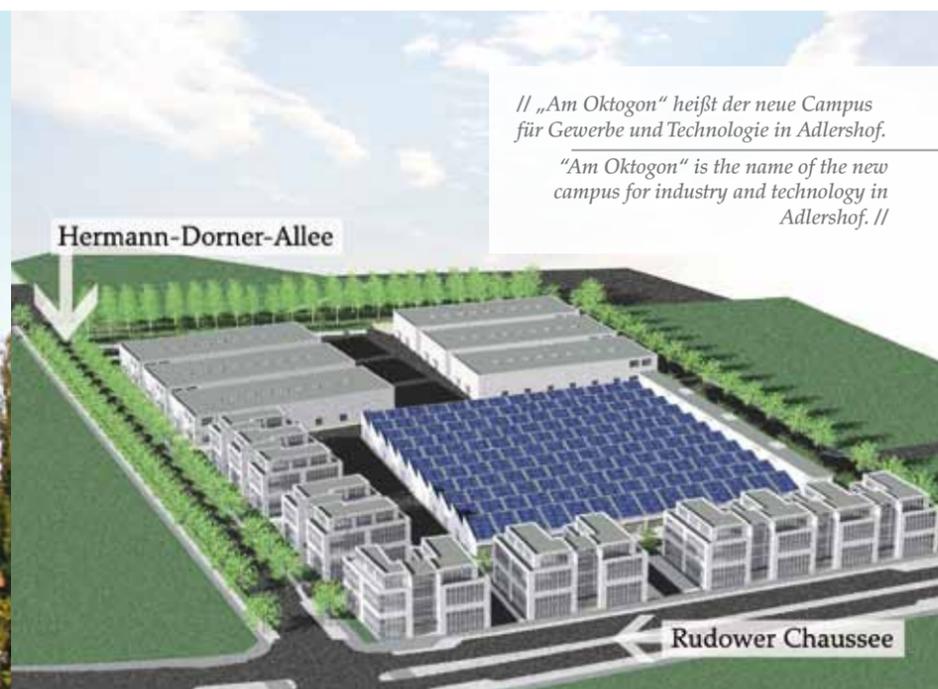
Klaus Pahl, project developer at immobilien-experten-ag. //

sechs moderne Einzelgebäude mit einer Nutzfläche von jeweils 3.000 Quadratmetern, die dem Mieter die Möglichkeit bieten, das eigene Erscheinungsbild zu präsentieren und die komplett oder aufgeteilt gemietet werden können. Sonderwünsche der Mieter finden in der Planung ihre Berücksichtigung. Ergänzend entstehen sechs zehn Meter hohe Hallen auf dem Grundstück. Jede Halle verfügt über eine Nutzfläche von 2.600 Quadratmetern.

Der nördliche Teil des Campus-Grundstücks grenzt unmittelbar an den Spazierweg, der dem Oktagon (Achteck) des ehemaligen Flugfeldes „Johannisthal“ nachgebildet wurde und heute den wunderschönen Landschaftspark umschließt. Ein idealer Pausenplatz. // kp

“AM OKTOGON” – CAMPUS FOR INDUSTRY AND TECHNOLOGY //

The eight is a magical number and a symbol for a successful beginning not only in Christianity. In architecture the eight can be found in the form of an octagon – and “Am Oktagon” is the name of the new campus for industry and technology in Adlershof. Its master plan was originally drawn up in – wait for it! – the year two thousand and eight. But this is where the magic stops, and facts and figures start at the project developer immobilien-experten-ag in Berlin.



// „Am Oktagon“ heißt der neue Campus für Gewerbe und Technologie in Adlershof.

“Am Oktagon” is the name of the new campus for industry and technology in Adlershof. //

that will be open to new tenants soon after the renovation. Small partitioned floor spaces from 150 square metres are now available for production or, in the adjacent building section, for offices.

Along Rudower Chaussee and Hermann-Dorner-Allee the company is setting up a further six modern single buildings, each with a utilisable area of 3,000 square metres, that offer tenants the opportunity of presenting their own image and that can be leased completely or in partitions. The tenants' specific wishes are integrated in the planning stages. As a supplement a further six halls ten metres in height will be set up on the premises, each presenting a utilisable area of 2,600 square metres.

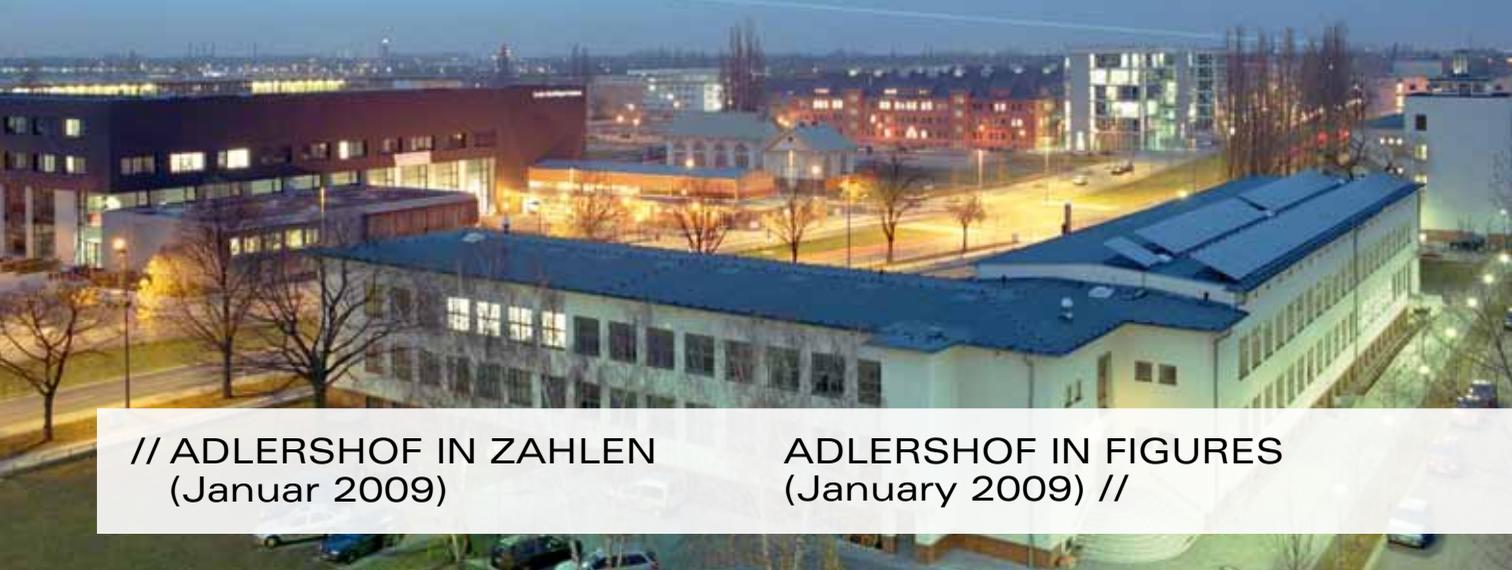
The north part of the campus abuts the footpath that retraces the octagon of the former Johannisthal airfield and today encompasses the beautiful landscape park – an ideal spot for a break.

“Location, location, location in conjunction with low cost leased space – that is the decisive criterion for a company's decision in favour of a new settlement, especially for industrial real estate,” explained Klaus Pahl, Head of Project Development at the company.

Covering a total area of 55,000 square metres the premises will be presenting low cost leased areas for contract logistics, light industries,

retail, exhibitions and offices following the modernisation and reconditioning of the old buildings and the construction of new – and this on the principal axis of the Science City, one of the most successful research, technology and media locations in Germany, only 300 metres from the motorway.

Fitted with solar cells over its whole roof and covering 11,500 square metres the great hall presents rooms



// ADLERSHOF IN ZAHLEN
(Januar 2009)

ADLERSHOF IN FIGURES
(January 2009) //

**STADT FÜR WISSENSCHAFT,
WIRTSCHAFT UND MEDIEN**

Fläche: 4,2 km²
Beschäftigte: 14.000
Unternehmen: 800

**CITY OF SCIENCE, TECHNOLOGY
AND MEDIA**

Area: 4.2 km² (1,038 acres)
Staff: 14,000
Enterprises: 800

**WISSENSCHAFTS- UND
TECHNOLOGIEPARK**

UNTERNEHMEN
Unternehmen: 400
Neuansiedlungen 2008: 40 Unternehmen
Mitarbeiter: 4.800

**SCIENCE AND
TECHNOLOGY PARK**

COMPANIES
Companies: 400
New settlements 2008: 40 companies
Employees: 4,800

ENTWICKLUNGSSTAND
Umsätze der Unternehmen (einschließlich Fördermittel)
und Budgets der wissenschaftlichen Einrichtungen
(einschließlich Drittmittel): 700 Mio. Euro

DEVELOPMENT STATUS
Companies' turnover (including establishments'
funds) and budgets (including third-party funds):
700 million Euro

WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN
Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen: 11
Mitarbeiter: 1.600

SCIENTIFIC ESTABLISHMENTS
Non-university research establishments: 11
Employees: 1,600

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN
Naturwissenschaftliche Institute: 6 (Institut für Informatik,
Mathematik, Chemie, Physik, Geographie und Psychologie)
Mitarbeiter: 850
Studierende: 6.700

HUMBOLDT UNIVERSITY BERLIN
Natural science departments: 6
Employees: 850
Students: 6,700

MEDIENSTADT
Unternehmen: 150
Neuansiedlungen 2008: 20 Unternehmen

MEDIA CITY
Companies: 150
New settlements 2008: 20 companies

GEWERBE
Unternehmen: 250
Neuansiedlungen 2008: 60 Unternehmen

COMMERCIAL AREA
Companies: 250
New settlements 2008: 60 companies

LANDSCHAFTSPARK
Hektar: 66

LANDSCAPE PARKLAND
Hectares: 66