



Städtebaulicher Entwicklungsbereich

## **Johannisthal/Adlershof**

**Bilanz der Entwicklung**



## Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien

<b>Größe</b>	■ 420 Hektar
<b>Wohnen</b>	■ ursprünglich insgesamt geplant: 5.500, nach aktueller Rahmenplanung noch 1.040 Wohneinheiten ■ 55 Wohnungen und 355 Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau ■ weitere 160 Studenten-Apartments vertraglich gesichert
<b>Gewerbe</b>	■ ursprünglich insgesamt geplant: 1.687.000 m <sup>2</sup> BGF, nach aktueller Rahmenplanung 2.195.000 m <sup>2</sup> BGF ■ realisiert oder im Bau: 710.000 m <sup>2</sup> BGF (davon 20.000 m <sup>2</sup> BGF für Handel, 45.000 m <sup>2</sup> BGF für Büro/Dienstleistungen, 95.000 m <sup>2</sup> BGF für Medien, 430.000 m <sup>2</sup> BGF für Forschung und 90.000 m <sup>2</sup> BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt 13.000 Arbeitsplätze
<b>Universität</b>	■ sechs Institute, Bibliotheks- und Hörsaalgebäude der Humboldt-Universität, insgesamt 6.000 Studenten
<b>Soziale Infrastruktur</b>	■ zwei Kindertagesstätten, davon eine im Bestand ■ ein Spielplatz ■ eine Vierfach-Sporthalle (Umbau eines Hangars) ■ zwei Sportanlagen
<b>Grünflächen und Verkehrsanlagen</b>	■ 76 Hektar Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Freizeitflächen als Landschaftsschutzgebiet sowie einem Naturschutzgebiet ■ 26 km neue Straßen, mit einem erheblichen Anteil an Hauptverkehrsstraßen ■ Umbau des S-Bahnhofs Adlershof mit Aufweitung der Straßenunterführung ■ 2 km Straßenbahn in Realisierungsvorbereitung
<b>Umwelt</b>	■ 47 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert ■ ein Retentionsbodenfilter mit 16.800 m <sup>2</sup> Fläche

Der Berliner Senat hat am 7. Dezember 1994 das 420 Hektar große Gelände Johannisthal/Adlershof gemäß § 165 Baugesetzbuch als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Bis zur Wende waren diese Flächen als Sperrgebiet an der innerstädtischen Grenze von der Akademie der Wissenschaften der DDR, dem DDR-Fernsehen und der NVA genutzt worden. Die Planung sah 1994 vor, den Bereich zu einer Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien mit 5.500 Wohnungen und 1.687.000 Quadratmeter Bruttogeschossflächen für Gewerbe, Medien, Forschung und Wissenschaft zu entwickeln. In den Jahren danach haben sich die Rahmenbedingungen drastisch verändert. Der Senat passte deshalb die wohnungs- und wirtschaftspolitischen Ziele an – mit Erfolg.

Fast 20.000 Menschen studieren oder arbeiten heute auf dem Gelände, zwölf Forschungseinrichtungen, sechs Institute der Humboldt-Universität zu Berlin und mehr als 700 Unternehmen haben sich angesiedelt. 2006 erwirtschafteten sie einen Umsatz von 1,31 Milliarden Euro. Mit zweistelligen Wachstumszahlen zählt Johannisthal/Adlershof zu den erfolgreichsten Hochtechnologiestandorten Europas und gilt als Musterbeispiel für gelungene Wirtschaftsförderung. Der Bereich gliedert sich in den Technologiepark, den Universitätscampus, Gebiete für Medien und für sonstiges Gewerbe. Im Norden und Westen des Areals entstanden neue Wohnquartiere und ein 66 Hektar großer Landschaftspark.



↑ Luftschiffhallen auf dem Flughafen Johannisthal

## Vorgeschichte

Johannisthal und Adlershof bis zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs

### Vom Forst zum Flughafen

1754 gründeten Kolonisten auf königlichem Grund und Boden das Landgut Adlershof. Etwa zur selben Zeit wurde auch das benachbarte Johannisthal erstmals in einer Urkunde erwähnt. Lange Zeit blieb das Gebiet um die beiden Orte von der Forstwirtschaft bestimmt. Erst der Bau neuer Verkehrswege brachte ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Impulse für die weitere Entwicklung. 1867 wurde die Berlin-Görlitzer Bahn eröffnet, 1905 der Teltowkanal, und 1906 ging die S-Bahn-Linie nach Adlershof in Betrieb. Damit war das Gebiet des heutigen Entwicklungsbereichs im Süden durch den Kanal, im Nordosten durch die Bahntrasse von den umliegenden Vororten und Dörfern abgetrennt. Östlich der Bahntrasse hatten sich Industriebetriebe angesiedelt, waren neue Wohnviertel entstanden. Westlich lagen zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch immer die ausgedehnten Waldungen der Cöllnischen Forstheide.

1908 wurden die Wälder gerodet. Eine Gruppe von Ingenieuren und Geschäftsleuten ließ an ihrer Stelle den ersten deutschen Motorflugplatz anlegen. Hauptinitiator war Arthur Müller, Inhaber einer Firma für Ballonhallenbau. Rasch interessierten sich auch die Militärs für das Flugfeld. 1911 mieteten sie die große Luftschiffhalle. 1912 gründete Graf Zeppelin die Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt (DVL), Vorgänger des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Am Nordrand des Flugfelds bildete sich derweil eine lockere, unkoordinierte Bebauung mit einer Zuschauertribüne, Unterkünften, Hallen, Schuppen, Baracken und Werkstätten.

### Zwischen den Weltkriegen

Der Versailler Vertrag setzte der militärischen Luftfahrt ein Ende. Zwar nutzte man den Flughafen noch, um von hier die Post aus dem revolutionären Berlin zum Regierungssitz in Weimar zu fliegen – immerhin der Beginn der modernen Luftpost –, doch viele der Hallen und Hangars standen leer. Filmproduzenten entdeckten ihr Potential. 1920 gründete sich die Johannisthaler Filmmanstalt (Jofa-Atelier), 1921 drehte Fritz Murnau Teile seines Films *Nosferatu* in Johannisthal. Um 1930 gab es Pläne, die Randzone des Flugfelds zum Industriegebiet umzuwidmen. Sie wurden mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten obsolet.

Johannisthal/Adlershof wurde wieder zum üppig geförderten Standort der militärischen Luftfahrt. Vor allem im Süden und Südosten des Gebiets entstanden neue Flughallen, Versuchsanlagen der DLV (wie der Motorenprüfstand, der Windkanal oder der Trudelturm), Werkstätten und Betriebsgebäude. Die Flugpiste wurde betoniert, das Flugfeld erhielt einen achteckigen Grundriss.

### Abgezaunte Areale

Mit Wilhelm Pieck, der aus Moskau zurückkehrte, empfing der Flughafen 1945 seinen letzten Passagier. Die DDR-Regierung stellte den Flugbetrieb ein, kappte die Brücken über den Teltowkanal und siedelte in dem abgeschiedenen, grenznahen Gebiet kontroll-sensitive Institutionen an. Das Gebiet wurde zum großräumig abgesperrten Hochsicherheitstrakt, der dem öffentlichen Zugang entzogen war. Die Bebauung wurde auf die Fläche des

einstigen Flugfelds erweitert. In diese Neubauten und die Häuser der DLV aus den 30er Jahren zogen die Forscher der Akademie der Wissenschaften der DDR, deren Institute – um sich zu finanzieren – spätestens seit 1985 einen Schwerpunkt auf die industrienahen Forschung legten.

Von 1950 bis 1952 entstand am Südrand des Gebiets ein Fernsehzentrum. Am 21. Dezember 1952 – Stalins Geburtstag – ging der Deutsche Fernsehfunk (DFF) auf Sendung. Den Rest der Flächen belegte das Wachschutzregiment Felix Dzierzynski. Es war dem Ministerium für Staatssicherheit unterstellt und bewachte vor allem Objekte der Partei und Staatsführung im Großraum Berlin.

### Verwaiste Inseln

Nach der Wiedervereinigung war der Bereich ein Musterbeispiel für fragmentierte städtische Peripherie (vgl. beiliegende Bestandskarte 1995). Die großen, unvernetzten Areale, die seit Jahrzehnten eingezäunt und auch vom umgebenden Stadtgebiet isoliert waren, fielen brach. Die Stasi und mit ihr das Wachregiment wurden 1990 aufgelöst. Am 31. Dezember 1991 stellte der DFF den Sendebetrieb ein, zum selben Tag wurden die Institute der Akademie abgewickelt. Zwar siedelten sich in einigen Gebäuden kleine Unternehmen an, doch viele von ihnen waren Ritter der Zeit – ohne stabile Basis und ohne die Kraft, das Gebiet nachhaltig zu beleben. Die Inseln der DDR-Institutionen waren verwaist.

### Ideen und Initiativen

Die weiten Flächen weckten früh das Interesse der Stadtplaner. Bereits in den ersten Ansätzen der Regionalplanung nach der Wende spielte das Gebiet eine wichtige Rolle – vom 1990 erarbeiteten Potsdam-Plan bis zum regionalen Strukturkonzept 1991. Ideen, wie das Gelände zu nutzen wäre, gab es genug. Sie reichten vom Standort für Müllverbrennung bis zum Logistikzentrum, vom Großkraftwerk bis zum reinen Wohnungsbau. Der Senat war als Moderator zwischen den verschiedenen Visionen und damit auch zwischen den eigenen Fachverwaltungen gefragt.

### Unabhängige Forschungseinrichtungen

1991 evaluierte der Wissenschaftsrat des Landes die Institute der DDR-Akademie und empfahl, einige in neue Einrichtungen zu überführen. Als erste von heute zwölf Forschungseinrichtungen entstand Ende 1991 das Max-Born-Institut für Nichtlineare Optik und Kurzzeitspektroskopie. Gründungsdirektor war der Physikprofessor Inggolf Hertel – bis heute Sprecher der Initiativegemeinschaft Außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Adlershof (IGAFA) und von Beginn eine treibende Kraft in der Entwicklung der Wissenschaftsstadt. Ebenfalls 1991 kristallisierte sich die Entscheidung heraus, den neuen Elektronenspeicherring Bessy II in Johannisthal/Adlershof zu bauen – ein weiterer Impuls für die Entwicklung des Hochtechnologiestandorts (S. 10/11).

### Umzug der Universität

Im April 1991 hatte Berlin eine Landeshochschulstrukturkommission (LHSK) eingesetzt. Sie sollte prüfen, wie es nach der Vereinigung mit den drei Universitäten der Stadt weitergehen sollte. Im September empfahl die LHSK, die naturwissenschaftlichen Fakultäten der Humboldt-Universität in Johannisthal/Adlershof zusammenzufassen. Bis dato waren sie in technisch wie baulich überalterten Häusern in der Innenstadt verstreut. Am 3. Dezember 1991 stimmte der Akademische Senat der Universität diesen Plänen zu. Ein weiterer Baustein der Wissenschaftsstadt war gesichert.

### Startschuss für die Wissenschaftsstadt

Der Senat beauftragte 1991 die neu gegründete Entwicklungsgesellschaft Adlershof (EGA), die 1994 zur WISTA Management GmbH umfirmierte, mit der Entwicklung, baulichen und infrastrukturellen Modernisierung und Vermarktung der Flächen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften. Die Anfang 1992 vom Senat übernommenen Grundstücke, zusammen rund 76 Hektar groß, übertrug man per Einbringungsvertrag vom 17. August 1993 an den Entwicklungsträger.



↑ Baumann-Freytag-Zweidecker.



↑ Euler-Zweidecker



↑ Thermokonstante Kugellabore (erbaut 1959–1961)



↑ Windkanal der DVL (erbaut 1932–1934)



- bestätigte Bestandsgebäude (Denkmale etc.)
- sonstige Bestandsgebäude
- bestätigte Neubauten
- städtebaulicher Entwurf/ Vorplanung
- Autobahn
- Teltowkanal

↑ Städtebaulicher Gesamtplan 1993



Fläche des Entwicklungsprojekts	
DaimlerChrysler am Potsdamer Platz	7 Hektar
Johannisthal/Adlershof	420 Hektar

## Die Stadt entwickeln

Programme, Strategien und Instrumente

### Aktionsprogramm für den Wohnungsbau

Anfang der 90er Jahre wurde deutlich, dass in Berlin Wohnungen und Gewerbeflächen fehlten. Rennommierte Institute prognostizierten ein deutliches Stadtwachstum und sagten bis 2010 einen zusätzlichen Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen und 13 Millionen Quadratmetern Gewerbeflächen voraus. Deshalb erklärte der damals neu gewählte Senat im Frühjahr 1991, bis zum Ende der Legislaturperiode im Jahr 1995 mindestens 80.000 öffentlich geförderte Wohnungen auf den Weg bringen zu wollen und beschloss im April 1992 das Aktionsprogramm »Wohnungsbaustrategien '95«. Es listete 27 geeignete Flächen für den Wohnungsbau auf – darunter Adlershof, wo 600 bis 1.000 Wohnungen entstehen sollten. Um die Neubauvorhaben schnell zu realisieren, entschied sich Berlin, Instrumente des besonderen Städtebaurechts zu nutzen.

### Der Rahmenplan Johannisthal/Adlershof

Im Herbst 1991 beauftragte der Senat die Planungsgruppe UrbanPlan mit dem Landschaftsplanungsbüro Becker Giseke Mohren Richard, einen Rahmenplan für das Gelände der Wissenschaftsstadt und ihrer Umgebung zu entwickeln. Auf der Basis dieser Arbeit beschloss der Senat am 15. September 1992 ein Rahmenkonzept für die Nutzungen in einem »Entwicklungsvorhaben Adlershof/Johannisthal für Wirtschaft und Wissenschaft« und ordnete zugleich eine Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme an.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Dieses Instrument erlaubt es, ein Gebiet aktiv, zielgerichtet und zügig aus einer Hand zu entwickeln und nimmt dafür Eigentümer und Kommune gleichermaßen in die Pflicht.

Die Gemeinde kann und soll Grundstücke erwerben, entwickeln und als fertiges Bauland mit Planungsrecht weiterverkaufen. Der Ankauf kann entfallen, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks nicht geändert werden sollen oder wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, sein Grundstück binnen angemessener Frist selbst den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend zu bebauen. Wo Eigentümer ihre Flächen weder selbst entwickeln noch verkaufen wollen, kann die Gemeinde diese auch ohne Bebauungsplan enteignen.

Ein Eigentümer, der sein Grundstück nicht selbst bebauen kann oder will, kann verlangen, dass die Gemeinde dieses Grundstück kauft (Übernahmeverlangen). Eigentümer, die ihre Grundstücke selbst bebauen, müssen am Ende der Maßnahme einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten. Die Höhe dieses Betrags entspricht der – durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten – Wertsteigerung des Grundstücks.

Während der Entwicklungsmaßnahme sind die Rechte der Grundeigentümer eingeschränkt. So können sie unter anderem nur mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde ihr Grundstück verkaufen, teilen lassen, Erbbaurechte bestellen oder veräußern (Genehmigungsvorbehalt). Auf den Bauflächen, die die Gemeinde wiederveräußert, herrscht Baupflicht.

### Förmliche Festlegung

Im August 1993 setzte der Senat nach Auswahl die JAAG Johannisthal Adlershof Aufbaugesellschaft mbH, die später in Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft mbH (BAAG) umfirmierte, als treuhänderischen Träger für die Entwicklungsmaßnahme ein. Am 7. Dezember 1994 wurde das Gebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Innerhalb des Bereichs erhielt der rechtlich als Anpassungsgebiet ausgewiesene Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof einen besonderen Stellenwert (WISTA-Gelände).

### Städtebauliche Planung

Im Sommer 1993 begann ein zweistufiges, kooperatives Gutachterverfahren mit sieben Planungsteams, um die städtebauliche Planung festzulegen. Ein diskursives Verfahren war nicht nur angesichts der Komplexität der Aufgabe sinnvoll. Parallel zum Rahmenplan für das Gesamtgelände hatte die EGA vom Stadtplanerbüro Machleidt + Partner ein detailliertes Erschließungs- und Städtebaukonzept für ihr Gelände erstellen lassen. Dessen Ideen sollten berücksichtigt werden. In der ersten Stufe setzte sich der Entwurf des Büros Jourdan/Müller mit dem Projektbüro Stadtlandschaft und der BGS Ingenieursozietät Verkehrsplanung durch. Auf Basis dieses Entwurfs entstand in Kooperation mit den anderen Gutachtern bis Oktober 1993 ein Konsensplan.

Zentrales Element war ein großer Landschaftspark, von dem aus sich Grünkeile wie Flügel eines Windrads zwischen die neuen Quartiere schoben. Zwei Hauptachsen erschlossen das Gebiet: die Rudower Chaussee vom S-Bahnhof nach Westen und der Groß-Berliner Damm parallel zur Bahntrasse. Das Blockraster des Campus ließ eine schrittweise Verdichtung zu. Die Wissenschaftsstadt war als intensiv durchgrünter »gebauter Park« konzipiert. Als dichter Bereich setzte sich die Medienstadt ab. Im Zentrum, am Landschaftspark und auf kleineren Arealen im Südwesten und Südosten sah der Plan Wohnbebauung, an der neuen Autobahn und entlang des Groß-Berliner Damms Gewerbeflächen vor. Dabei wollte man eine strikte Nutzungstrennung nach Quartieren vermeiden. So sollten etwa auf dem Campus der Universität auch Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Damit war auch die wohl wichtigste Entscheidung gefallen: Die neue Wissenschaftsstadt sollte kein isolierter Technologiepark werden, sondern in eine klassische, durchmischte Stadtstruktur eingebunden sein. Vier Büros schrieben diese Planung 1994 weiter. Im Sommer 1995 lagen für alle Teilbereiche Vorentwurfsplanungen vor.

### Betroffenenbeteiligung

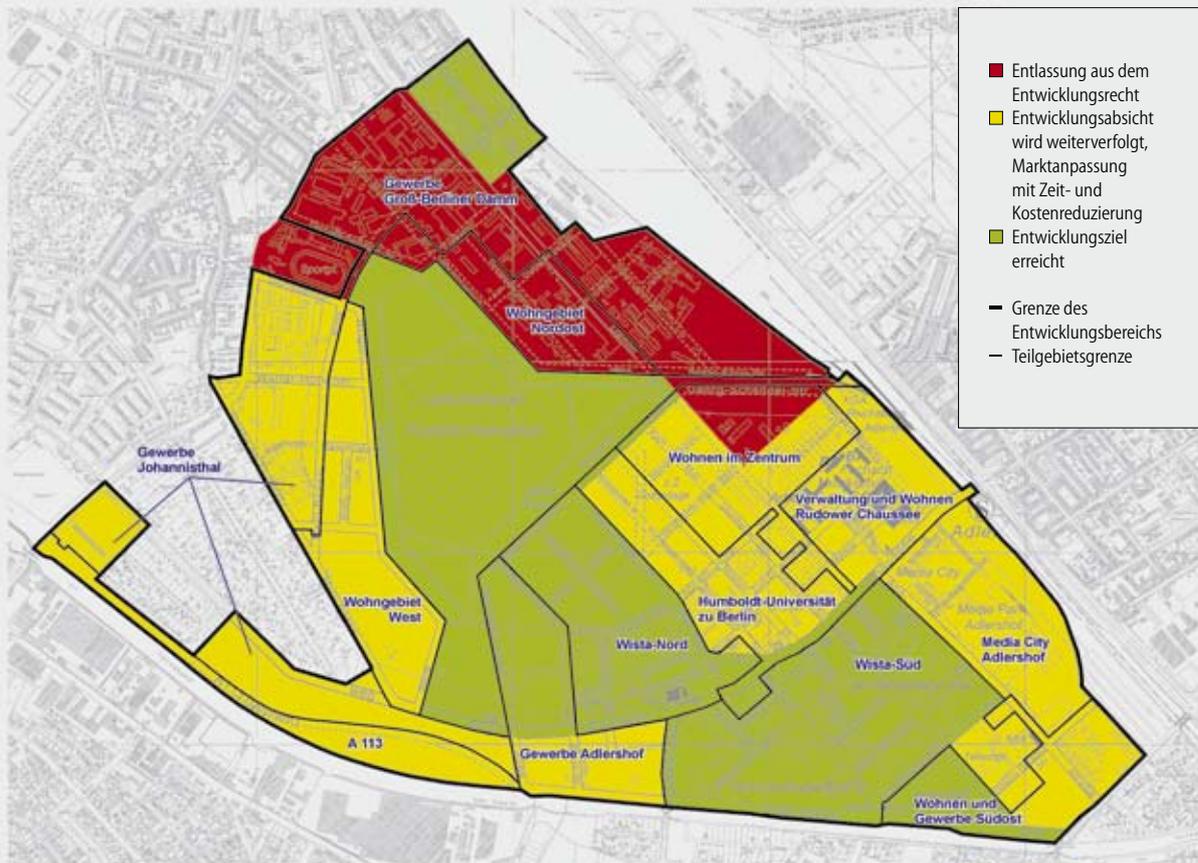
Angesichts der geringen Zahl der Bewohner und der Vielfalt der Nutzungsarten entschloss man sich in Johannisthal/Adlershof, die Beteiligung – anders als nach der in den anderen Berliner Entwicklungsgebieten angewandten Methodik – thematisch zu orientieren, öffentliche Planungsworkshops zu spezifischen Themen durchzuführen und die Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bebauungsplanerstellung auszuweiten. Eine weitere Besonderheit: In der Phase grundlegender Entscheidungen bis 2003 wurde die Maßnahme von einem ressortübergreifenden Steuerungsausschuss verschiedener Senatsverwaltungen auf Staatssekretärscherebene begleitet.



↑ Lehrgebäude der Humboldt-Universität der Fachbereiche Chemie und Physik



↑ Elektronenspeicherring BESSY II



↑ Entlassungsszenario 2003

## Zeit der Anpassung

Berlin reagiert auf veränderte Rahmenbedingungen

Mitte der 90er Jahre wurde klar, dass der erwartete Boom ausblieb. Die Abwanderung ins Umland ließ Berlins Einwohnerzahl schrumpfen. Der Wohnungsmarkt entspannte sich, erste Büro- und Gewerbebauten standen leer. In den Entwicklungsbereichen verzögerte sich dagegen die Realisierung – nicht zuletzt durch die zeitraubende Bodenneuordnung. Gleichzeitig drohte die Finanzierung aus dem Kostenrahmen zu fallen.

Im Juni 1996 beschloss der damals neu gewählte Senat für die Entwicklungsmaßnahmen ein Zehnpunkteprogramm. Es sah vor, Johannisthal/Adlershof und alle anderen Entwicklungsmaßnahmen zeitlich gestaffelt zu entwickeln – in drei Phasen von 1996 bis 2000, von 2001 bis 2005 und von 2006 bis 2010. In der ersten Phase sollten vor allem das WISTA-Gelände und die Medienstadt im Mittelpunkt stehen – neben Wohn- und Gewerbearealen, die durch Erschließungsstand, Lage und Nachfrage eine frühe Realisierung erlaubten. Den Campus wollte man über alle drei Phasen hinweg Schritt für Schritt ausbauen. Gleichzeitig sollte die Planung für das gesamte Gebiet nachfrageorientiert verändert und die Bebauungsdichte reduziert werden.

### Straffung des Universitätsumzugs

Im Februar 1997 wurde das Investitionsvolumen der Baumaßnahmen für die Humboldt-Universität um rund 28 Prozent gekürzt. 1999 beschloss der neue Senat, den Zeitraum für den Umzug der einzelnen Institute auf etwa zwei Jahre zu straffen. Um das zu ermöglichen, wurde die gesamte Planung umgearbeitet. Die Institute für Mathematik und Informatik bezogen

das bereits fertige Gebäude des WISTA-Business-Centers (heute Johann-von-Neumann-Haus). Die Hörsaalkapazitäten konnten nun institutsübergreifend gedeckt werden, die einzelnen Institutsbibliotheken entfielen. An ihre Stelle trat das Erwin-Schrödinger-Zentrum als gemeinsames Bibliotheks- und Kommunikationszentrum. Die so entstehenden Synergien erlaubten es, die neue Kostenplanung einzuhalten, ohne Abstriche an der Qualität zu machen. Im Gegenteil: Die neuen Strukturen haben heute die Organisation des Lehrbetriebs sogar vereinfacht.

### Auf dem Prüfstand

Die Haushaltsslage des Landes wurde derweil immer angespannter, und auch die Kostensituation in den fünf Entwicklungsbereichen verschlechterte sich. So wurden Stimmen laut, die einen vollständigen Ausstieg aus den Maßnahmen forderten. 1998 beauftragte das Abgeordnetenhaus den Landesrechnungshof, zu prüfen, welche Möglichkeiten eines (Teil-)Ausstiegs oder zumindest eines frühzeitigen Abschlusses der Entwicklungsmaßnahmen bestanden und welche Konsequenzen ein solcher Ausstieg hätte. Im Jahr 2000 legte der Rechnungshof sein Ergebnis vor, das die Einschätzung des Senats bestätigte: Ein Abbruch kam ebenso wenig in Frage wie eine Entlassung großer Teilbereiche. Beides hätte mittlerweile landeseigene Liegenschaften entwertet, das Investitionsklima belastet und erhebliche Entschädigungsforderungen nach sich gezogen. Stattdessen schlugen die Prüfer vor, die Entwicklung dem mittelfristigen Bedarf anzupassen und kostengünstig zu Ende zu führen.

Ähnliche Überlegungen zu einer Reduktion der Kulisse, aber auch Ideen zu einer Änderung der städtebaulichen Leitbilder gab es bereits seit Längerem in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die anhaltende, auch für die kommenden Jahre prognostizierte Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt, die Belastung des Landes durch viele parallel laufende Großprojekte und nicht zuletzt die auf Jahre hin absehbar schwierige Haushaltslage machten eine grundlegende Neuorientierung der Entwicklungsmaßnahmen unumgänglich.

### 2003: ein klarer Schnitt

Im Juli 2003 beschloss der Senat mit sofortiger Wirksamkeit eine radikale Umsteuerung, um die Kosten und Risiken drastisch zu senken, den Entwicklungsbereich zu verkleinern und die Maßnahme vorzeitig abzuschließen. Das seinerzeit vom Senat beschlossene Entwicklungsziel »Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten« gab man aus quantitativer Sicht auf. Auch von dem Ziel, das Gebiet vollständig baulich zu entwickeln, nahm man Abstand. Die Laufzeit der Maßnahme wurde verkürzt, als Ende das Jahr 2006 mit Abrechnung 2007 festgesetzt.

### Aufgabe des städtischen Wohnens

Bis 2003 waren im gesamten Gebiet mit Ausnahme der Forscherapartments im Internationalen Begegnungszentrum der IGAFa keine Wohnungen realisiert worden. Deshalb wurden die dafür vorgesehenen Flächen an der Südostspitze des Gebiets und am Ostrand des Parks zu Gewerbeflächen umtestiert. Den Bereich Wohnen im Zentrum wies man als Mischgebiet aus, um sich für die Zukunft Optionen offenzuhalten. Weiterverfolgt wurde unter veränderten Vorzeichen das Wohngebiet West, das nun in Einzelparzellen für private Eigenheimbauer unterteilt wurde (vgl. S. 20/21).

### Verkleinerte Gebietskulisse

Auf den Flächen des Landschaftsparks, der Wissenschaftsstadt und des Gewerbegebiets im äußersten Norden des Bereichs waren die Entwicklungsziele bereits weitgehend erreicht (in der Karte grün markiert). Sie konnten deshalb 2006 aus dem Entwicklungsrecht entlassen werden. Ursprünglich sollten weitere Teilbereiche entlassen werden, für die man die Entwicklungsabsicht aufzugeben gedachte.

Durch mehrere Flächentausche mit Privateigentümern gelang es indes, eine gangbare Alternative zu finden. Die neu arrondierten Grundstücke ließen sich mit erheblich geringerem Aufwand erschließen und verblieben deshalb in der Gebietskulisse. Zu dieser Entscheidung trugen auch zwei weitere Faktoren bei: Das Wachstum des Technologieparks als Kernstück begann sich auf die peripheren Flächen auszuwirken. Und auch die gute Lage im Südostraum Berlins mit der Perspektive der Eröffnung der Autobahn A 113 (neu) und der Nähe zum künftigen Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg International belebte die Nachfrage.

### Geregelter Ausstieg

Das rechtssichere und wirtschaftlich tragfähige Umsteuerungsszenario, das die Senatsverwaltung entwickelt hatte, unterschied klar zwischen zwingenden und wünschenswerten Maßnahmen. Auf dieser Basis wurde der Einsatz von Landesmitteln für die noch verbleibenden Jahre deutlich reduziert. Die Mittel sollten von nun an speziell für solche Maßnahmen Verwendung finden, die für einen rechtssicheren Ausstieg unabdingbar waren.

Die Bezirke und Fachverwaltungen hatte die Senatsverwaltung bereits vor der endgültigen Entscheidung einbezogen. Größere Eigentümer und wichtige Akteure informierte man in Einzelgesprächen, die betroffenen Anwohner und Kleingewerbetreibende machte man auf einer Informationsveranstaltung mit dem Ende der Entwicklungsmaßnahme und dessen Auswirkungen vertraut.

### Neuer Entwicklungsträger

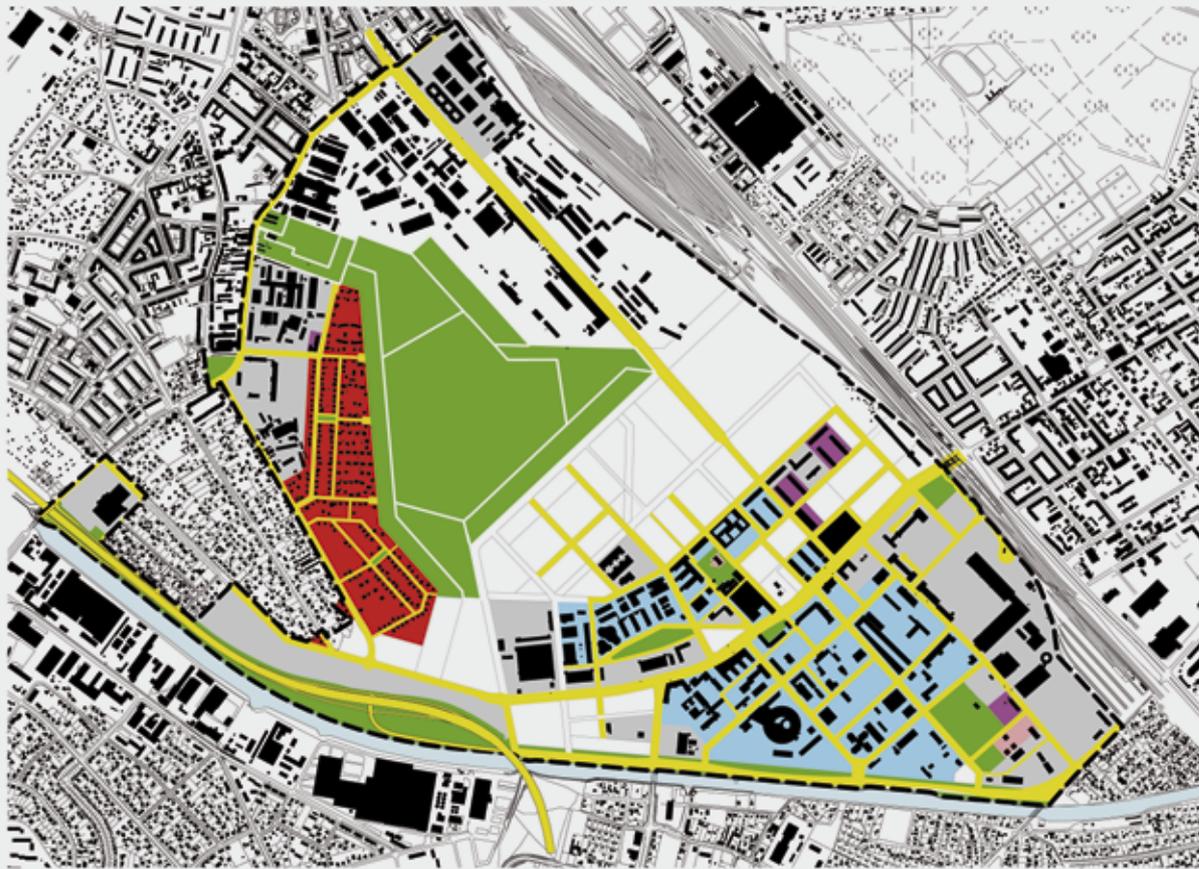
Bis 2003 hatte der Entwicklungsträger BAAG die HAUPTERSCHLIEßUNG des Gebiets abgeschlossen oder zumindest ausführungsfähig vorbereitet. Am 23. Oktober 2003 unterzeichnete das Land Berlin einen Vertrag mit einem neuen Entwicklungsträger: der Adlershof Projekt GmbH (APG). Die Tochtergesellschaft der WISTA übernahm zum 1. Januar 2004 die Verantwortung für die Restlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme. Diese organisatorische Änderung ermöglichte eine stärkere Orientierung auf wirtschaftspolitische Ziele und ein effektiveres, einheitliches Marketing für baureife Flächen, um so vor allem Unternehmen für eine Ansiedlung in dem – in Wissenschaftskreisen schon längst als Zukunftsstandort etablierten – Bereich zu gewinnen.



↑ Eagleyard Photonics GmbH, Rudower Chaussee



↑ Bereits 1991 wurde das Innovations- und Gründerzentrum IGZ eingerichtet



- vorrangige Nutzung:
- Wohnen
  - Mischgebiet
  - Gewerbe
  - Gemeinbedarf
  - Forschung/Universität
  - Grünflächen
  - Straßen
  - Teltowkanal

↑ Realisierungsplan 2007



### Zahl der im WISTA ansässigen Unternehmen

1997	200
2006	757

### Anteil Fördermittel am Umsatz der WISTA-Unternehmen

1996	23,8 Prozent
2006	4,5 Prozent

Wachstum des Berliner Bruttoinlandsprodukts 2006 2,2 Prozent

Umsatzzuwachs der WISTA-Unternehmen im selben Jahr 11 Prozent

## Die Bilanz

Finanzierung und Kosten der Entwicklungsmaßnahme

Innerstädtische städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können nicht rentierlich sein. Auch bei den fünf Berliner Entwicklungsmaßnahmen rechnete das Land von Anfang an damit, dass am Ende ein Defizit bliebe. Angesichts der stadtwirtschaftlichen Effekte war das vertretbar. Es machte aber für die Finanzierung der Maßnahmen ein zweigleisiges Vorgehen erforderlich.

### Treuhandvermögen

Planungs- und Steuerungsleistungen der Träger, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen wurden aus einem Treuhandvermögen finanziert. Desse Haupteinnahmequelle waren – wie im Baugesetzbuch vorgesehen – die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen, also die Differenz der Grundstückswerte vor und nach der Entwicklung. Bei Grundstücken, die das Land ankaupte, ließ sich dieser Planungsgewinn beim Weiterverkauf realisieren, bei allen anderen Grundstücken über Ausgleichszahlungen der Eigentümer. Beides verlangt aber Vorleistungen, beide Quellen bringen deshalb erst im Laufe der Zeit Erträge. Um die Zeit zwischen Ausgabe und Einnahme zu überbrücken, durften die Träger deshalb Kredite zu kommunalkreditähnlichen Konditionen aufnehmen. Die Zinsen dafür sollten ebenfalls aus dem Treuhandvermögen bestritten werden.

### Landeshaushalt

Weil klar war, dass die Planungsgewinne allein zur Finanzierung nicht ausreichen würden und um eine übermäßige Verschuldung der Treuhandvermögen zu verhindern, entschied sich das Land, den Grunderwerb für

öffentliche Infrastrukturstandorte, die äußere Erschließung der Bereiche und die öffentlichen Einrichtungen von Anfang an direkt aus dem Landeshaushalt zu finanzieren.

### **Auflaufende Zinsen**

Doch die aufwendigen Vorarbeiten in den Gebieten dauerten länger als erwartet, während zugleich die Nachfrage nach Immobilien zurückging. Beides verzögerte die Verkäufe von Bauflächen und damit die erwarteten Einnahmen für die Treuhandvermögen. Damit wuchsen die Finanzierungskosten der Überbrückungskredite und blähten die Negativsalden der Maßnahmen auf.

### **Neuansatz der Finanzierung**

Mit dem Beschluss vom Juli 2003 steuerte der Senat deshalb auch in Sachen Finanzierung um. Das Controlling der Träger durch die Senatsverwaltung wurde intensiviert. Sie durften keine neuen Kredite aufnehmen, die bisherigen Kredite wurden in den Landeshaushalt übernommen und die Entwicklungsmaßnahmen von nun an ausschließlich über den Landeshaushalt finanziert.

Für die Jahre 2004 bis 2007 reduzierte und deckelte der Senat dabei die Mittel auf 120 Millionen Euro für alle fünf Bereiche. 50 Millionen davon standen für Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung, der Rest war in absinkenden Jahrescheiben für die einst aus dem Treuhandvermögen finanzierten Aufgaben vorgesehen: 2004 flossen 35, 2005 noch 20, 2006 zehn und 2007 vier Millionen Euro in die Entwicklungsbereiche. Eine Million Euro ist für das Jahr 2008 vorgesehen.

### **Die Belastung des Landeshaushalts sinkt**

Durch diese radikale Umsteuerung sank das am Ende der Maßnahmen erwartete Defizit, das bis 2002 kontinuierlich angewachsen war, ab 2003 deutlich ab. 1994 hatte der Senat einen nicht gedeckten Aufwand von 1,876 Milliarden Euro für die Entwicklungsmaßnahmen veranschlagt. Nach heutigem Stand reduziert sich diese Belastung für den Landeshaushalt auf 1,160 Milliarden Euro. Gut 360 Millionen Euro davon entfallen auf den Bereich Johannisthal/Adlershof. Diese Zahl ergibt sich aus den festen Ausgaben in Höhe von rund 460 Millionen Euro abzüglich der Einnahmen vor allem durch Grundstücksverkäufe in Höhe von rund 100 Millionen Euro. Ausgleichszahlungen von Eigentümern und Einnahmen aus dem Verkauf weiterer Baufelder werden diesen Saldo noch verringern.

### **Stadtwirtschaftliche Effekte**

Für eine umfassende Bilanz reicht der Blick allein auf diese Salden aber nicht aus. Entwicklungsmaßnahmen sind Investitionen in die Zukunft der Stadt. Ihre Wirtschaftlichkeit erweist sich langfristig. Mit den gut 360 Millionen Euro, die Berlin in die Entwicklung des Bereichs Johannisthal/Adlershof investierte, hat die Stadt ein Mehrfaches an privaten Folgeinvestitionen ausgelöst und die Basis für weiteres Wachstum geschaffen.

Der Wissenschaftsstandort Adlershof ist heute der größte seiner Art in Deutschland. Bereits 2002 hat die Europäische Union den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort als »Region of Excellence« ausgezeichnet, und damit bestätigt, dass er auch international zu den bedeutendsten Science Parks zählt.

Als Exzellenzfeld für optische Wissenschaften ist Adlershof Teil der 2007 aufgelegten Senatsoffensive »Wissen schafft«. Im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof darf man dieses Motto getrost zur Aussage »Wissen schafft Arbeit« komplettieren. Mehr als 1,3 Milliarden Euro haben die Unternehmen und Einrichtungen im Bereich allein 2006 erwirtschaftet – mit steigender Tendenz und Zuwachsraten, die deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegen. Im selben Jahr entstanden 889 neue Arbeitsplätze.

Eine unumstrittene Methode, diese evidenten stadt- und volkswirtschaftlichen Effekte zu evaluieren, fehlt bislang. So ist auch der reale Wert der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof für die Stadt nicht präzise zu beziffern. Sicher ist: Er dürfte um ein Mehrfaches höher liegen als die hierfür investierten Mittel.

↓ Studenten auf dem Weg zum Campus Adlershof



↓ Neue Fertigungshalle der JENOPTIK Diode Lab GmbH



↓ Neubau Rhode & Schwarz SIT GmbH





↑ Gesamtanlage aus der Luft



## BESSY II

<b>Architektur</b>	Brenner & Partner
<b>Baubeginn</b>	Juli 1994
<b>Inbetriebnahme Synchrotron</b>	April 1997
<b>erstes wissenschaftliches Experiment</b>	Oktober 1998
<b>Baukosten</b>	140 Millionen Euro
<b>Erweiterung Verwaltungstrakt</b>	2001
<b>Nutzer</b>	1378, davon 274 EU-Nutzer



↑ Außenansicht der Halle



↑ Blick in die Experimentierhalle



↑ Ansicht Magnusstraße

## Mikroskop für Raum und Zeit

Der Elektronenspeicherring BESSY II

**BESSY ist die derzeit einzige deutsche Synchrotronstrahlungsquelle der dritten Generation – und ein Akronym für »Berliner Elektronenspeicherring-Gesellschaft für Synchrotronstrahlung«. Ab 1982 betrieb die 1979 gegründete Gesellschaft eine Synchrotronstrahlungsquelle in Wilmersdorf – BESSY I. Als Standort für BESSY II, den weitaus größeren und leistungsfähigeren Nachfolger, wählte man Anfang der 90er Jahre bewusst Johannisthal/Adlershof. Der neue Speicherring liefert seit 1998 Forschern und Wissenschaftlern, aber auch Entwicklern aus der Industrie extrem brillante Photonenpulse von der langwelligen Terahertz-Region bis hin zur harten Röntgenstrahlung.**

Synchrotronstrahlung ist eine besonders variable Lichtquelle. Sie erlaubt aus einem großen Spektralbereich genau die Wellenlänge auszuwählen, die für das jeweilige Experiment benötigt wird. Im Vakuum des Speicherrings werden Elektronen auf annähernde Lichtgeschwindigkeit beschleunigt. Starke Magnete halten sie mehrere Stunden lang auf einer stabilen Umlaufbahn, bevor sie radial abgelenkt werden und dann in den rings um den Ring liegenden Experimentierstationen als präzise berechnete Strahlung auf den Untersuchungsgegenstand treffen.

Das Spektrum der Anwendungen ist enorm. Es reicht von der Photoelektronenmikroskopie bis zur Röntgenstrukturanalyse von Proteinen in der Medizin, von der Herstellung winziger Mikrotriebe bis zur Bestimmung der geometrischen und elektronischen Atom- und Molekülstruktur neuer Werkstoffe. Wissenschaftler aus aller Welt kommen deshalb nach Adlershof, um hier ihre Experimente durchzuführen.

Architektonisch steht der Bau in der Tradition von Forschungsbauten wie dem Windkanal oder den Kugellaboren: Die technische Funktion bestimmt seine Gestalt. Die Form des Hauptgebäudes folgt der Kreisbahn der Elektronen. Wie die Experimentierstationen ist an diese Scheibe das Verwaltungsgebäude als Radialbalken angesetzt. Ein Durchlass in der Metallhülle des Rings und davorgestellte Betontafeln verdeutlichen nahe des Eingangs die entscheidende Etappe des Experiments.



↑ Versuchshalle Neubau 1



### Zentrum für Photonik und Optische Technologien

**Hauptnutzfläche** 17.000 m<sup>2</sup> in sechs Gebäuden  
**Eröffnung** September 1998  
**Investitionssumme** 63 Millionen Euro

#### Drei Bestandsgebäude

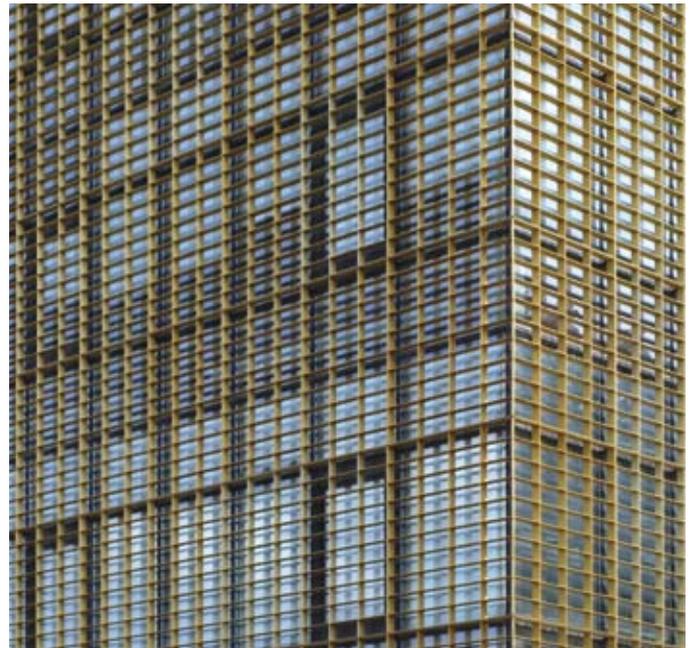
**Architektur** Alfred Kraus  
**Fertigstellung** um 1960

#### Neubau 1

**Architektur** Sauerbruch Hutton  
**Fertigstellung** 1998

#### Neubau 2 + 3

**Architektur** Ortner & Ortner Baukunst  
**Fertigstellung** 1998



↑ Fassade des Neubaus 2



↑ Versuchshalle und Hauptgebäude des Neubaus 1

## Leuchtturm und Inkubator

Der Neubau 1 des Zentrums für Photonik und Optische Technologie

**Die Amöben kennt jeder. Der organische Schwung der Glasfassaden, das fröhlich bunte Farbenspektrum der Pfeiler und Jalousien sind beliebte Fotomotive nicht nur bei Freunden der Baukunst. Der Neubau 1 des Photonikzentrums ist zum Wahrzeichen der Wissenschaftsstadt geworden. Reihenweise heimste das Planerduo Sauerbruch Hutton Preise für das emblematische Ensemble ein – mit gutem Grund.**

Der dreigeschossige Hauptkomplex überzeugt mit minimalem Erschließungsaufwand und großen, abdunkelbaren Flächen. Entlang eines zentralen Rückgrats reihen sich simple Streifen von 7,20 Metern Breite und sieben bis 20 Metern Tiefe aneinander. Sie lassen sich flexibel zu Büro- und Lagerflächen unterschiedlicher Größe addieren – ideal für die Firmen, die sich hier einmieten. Eine doppelte Glasfassade fasst die drei Geschosse zum Prisma. 70 Zentimeter Abstand zwischen äußerer und innerer Haut schaffen eine Klimazone, die wie ein Frischluftkamin wirkt und die natürliche Belüftung der Flächen erlaubt. Der deutlich kleinere Ergänzungsbau ist eine Halle für wissenschaftliche Versuche mit Großgeräten. Sie besteht aus einem einzigen Raum. Lediglich eine Glaswand schottet ein Reinraumstudio ab.

Ganz anders, aber kaum weniger beeindruckend, sind die strengen Kubaturen der Neubauten 2+3. Das Wiener Büro Ortner & Ortner Baukunst entwarf eine flächig abstrakte Fassade, die im Gold der Schutzgitter wie in der Keramik der Fassade auf die Nutzung der Räume verweist.

Die Neubauten bieten seit 1998 im Zusammenspiel mit drei älteren Häusern Labor- und Büroflächen für Firmen aus den Bereichen Optik, Photonik und Lasertechnologie – vom Reinraumlabor bis zum einfachen Büro. Die gemeinschaftliche Nutzung teurer Geräte erleichtert gerade kleinen und jungen Unternehmen die Arbeit.

Den Erfolg des Konzepts belegt die Zahl der Firmen, die hier an den Start gingen. Das von der WISTA betriebene Photonikzentrum ist zum Brutkasten für ein Technologiefeld geworden, in dem Berlin heute eine internationale Spitzenposition innehat. Nirgends ist der Weg vom Forschungsergebnis zum marktfähigen Produkt kürzer als hier. Mehr als 50 Firmen sind heute im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof auf dem Gebiet der Photonik und der Optischen Technologien tätig. Rund 660 Mitarbeiter generieren – hauptsächlich im Photonikzentrum – einen Jahresumsatz von mehr als 80 Millionen Euro.



↑ Begrünte Südostfassade des Lise-Meitner-Hauses



### Campus Adlershof der Humboldt-Universität zu Berlin

<b>Studenten</b>	6.400
<b>Professoren</b>	130
<b>andere Beschäftigte</b>	735

#### Johann-von-Neumann-Haus Institute für Informatik und Mathematik

<b>Architektur</b>	Dörr, Ludolf, Wimmer
<b>Fertigstellung</b>	1997
<b>Einzug der beiden Institute</b>	1999 und 2000

#### Emil-Fischer-Haus Institut für Chemie

<b>Architektur</b>	Volker Staab
<b>Fertigstellung</b>	2001

#### Walther-Nernst-Haus Lehrraumgebäude Chemie und Physik

<b>Architektur</b>	Volker Staab
<b>Fertigstellung</b>	2001

#### Gefahrstofflager der Institute für Chemie und Physik

<b>Architektur</b>	Benedikt Tonon
<b>Fertigstellung</b>	2002

#### Lise-Meitner-Haus Institut für Physik

<b>Architektur</b>	Augustin und Frank
<b>Fertigstellung</b>	2003

#### Alfred-Rühl-Haus Geographisches Institut

#### Wolfgang-Köhler-Haus Institut für Psychologie

<b>Architektur Umbau/Erweiterung</b>	Benedict Tonon
<b>Fertigstellung</b>	2003

#### Erwin-Schrödinger-Zentrum

Zentrale Einrichtungen mit Bibliothek und Rechenzentrum

<b>Architektur</b>	Gössler Architekten
<b>Fertigstellung</b>	2003



↑ Ansicht Newtonstraße



↑ Ansicht Fokkerstraße

## Lise-Meitner-Haus

Forschen und Studieren in nachhaltig gekühlten Räumen

**Am 24. Oktober 2003 war es so weit: Das Lise-Meitner-Haus des Instituts für Physik wurde eingeweiht. Der Neubau komplettierte den Campus Adlershof der Humboldt-Universität zu Berlin. 1991 hatte die Hochschule dem Umzug ihrer naturwissenschaftlichen Fakultäten aus der Innenstadt an den neuen Standort zugestimmt. Eine Entscheidung, die sich auszahlte. Die Uni-Verwaltung lobt die positiven Effekte eines strukturiert und ökonomisch zu betreibenden Campus; Studenten und Professoren bestätigen, dass sich die Qualität der universitären Arbeit mit dem Umzug verbessert hat – auch dank der Nachbarschaft zu praktischen Anwendern und außeruniversitären Forschungseinrichtungen.**

Das Lise-Meitner-Haus beherbergt neben Büros und Lehrräumen vor allem Labore und einen Experimentierhörsaal. Labore produzieren Wärme. Viel Wärme. Deshalb sorgt ein innovatives Konzept dafür, dass die Forscher kühlen Kopf behalten. Regenwasser wird in fünf Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der grünen Fassaden verwendet. Hier verdunstet das Wasser und kühlt so das Haus. Auch die Abluft aus den Laboren wird gezielt mit Regenwasser befeuchtet. Adiabate Abluftkühlung nennen das die Experten. Überschüssiges Regenwasser wird in einen Teich im Innenhof geleitet.

Das innovative Wasserkonzept, das der Umwelt nutzt und Betriebskosten spart, wird als Modellprojekt im Auftrag des Fachbereichs Ökologischer Städtebau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wissenschaftlich begleitet. Die Uni selbst startete 2005 das Projekt »Ökoprofit«. Aus der Praxiserfahrung der ersten zwei Jahre entwickelten Ökologen neue Ideen, wie der Betrieb des Hauses noch kosten- und umweltfreundlicher zu bewerkstelligen ist. So entstand ein systematisches Umweltprogramm und ein Set von Umweltleitlinien, die nach einem Beschluss des Uni-Präsidiums heute für die gesamte Humboldt-Universität verbindlich sind.

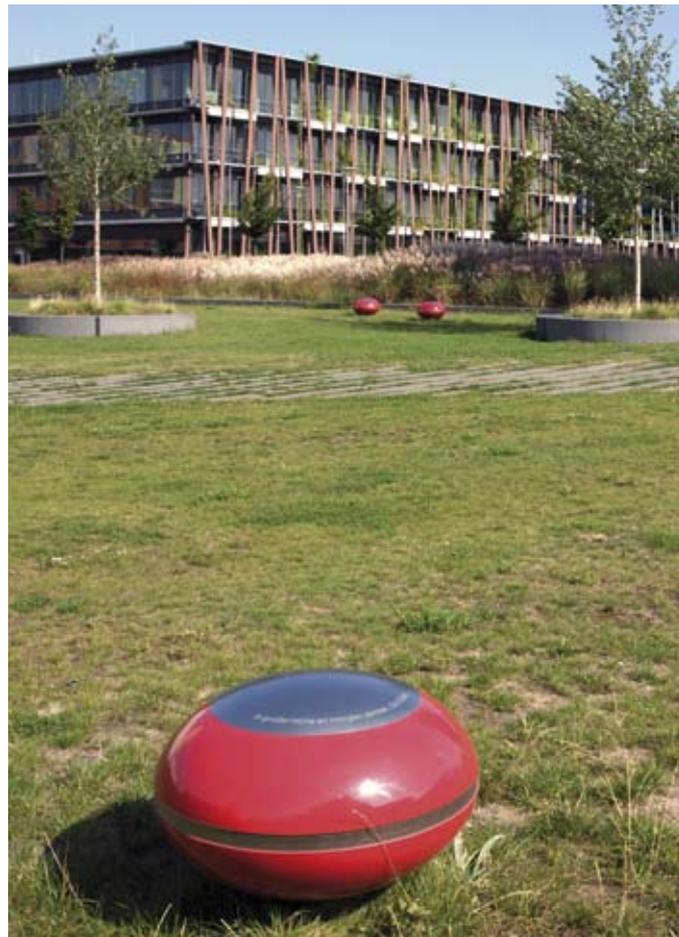


↑ Kugellautsprecher der Klanginstallation Air Borne

↓ Blick zum Lise-Meitner-Haus



<b>Aerodynamischer Park</b>	
<b>Landschaftsplanung</b>	Thomanek + Duquesnoy
<b>Fertigstellung</b>	2004
<b>Gesamtkosten</b>	540.000 Euro
<b>Forumsplatz</b>	
<b>Landschaftsplanung</b>	Häfner/Jimenez
<b>Baubeginn</b>	September 2007
<b>voraussichtliche Gesamtkosten</b>	940.000 Euro





←↓ Gräserbett an der Newtonstraße



↓ Diagonalweg und Motorenprüfstand

## Auf grünen Schwingen

Der Aerodynamische Park auf dem Campus Adlershof

**Vom S-Bahnhof Adlershof zieht sich die Rudower Chaussee als Hauptachse quer durch den Südteil des Entwicklungsbereichs. Nördlich des 44 Meter breiten Boulevards liegt im strengen Blockraster der Campus der Humboldt-Universität. Seine Bauten ordnen sich um zwei zentrale Freiräume: Die Arbeiten am steinernen Forumsplatz mit den denkmalgeschützten Laborhäuschen haben im Sommer 2007 begonnen. Sein grünes Pendant, der aerodynamische Park, ist bereits seit drei Jahren fertig – und im Sommer beliebter Ruhepol der Studenten zwischen den Vorlesungen.**

Bauten aus alter und neuer Zeit dominieren den Park. Der Trudelturm und der Motorenprüfstand stehen Skulpturen gleich auf seinem Rasen, der Windkanal und die neuen Institutsgebäude der Universität umgeben ihn.

Vor dieser beeindruckenden architektonischen Kulisse entwarf das Büro Thomanek + Duquesnoy einen zurückhaltenden Ort, halb Park, halb Platz. Seine Gestaltung zitiert Motive der Luftfahrt. Der Diagonalweg in Form einer Vogelschwinge, bewegliche Sitzelemente, erhöhte Baumscheiben, deren Rand als Sitzmauer dient, oder das Gräserbett unter den im Wind raschelnden Zitterpappeln lassen subtil die Themen Luft und Fliegen anklingen. 2006 schufen der Künstler Stefan Krüskemper und der Komponist Karlheinz Essl im Auftrag der Humboldt-Universität die permanente Klanginstallation Air Borne. Aus roten, runden Lautsprechern legt sich seither ein pointierter Klangteppich über den Park, der wie dieser das Thema des Ortes variiert.



↓ Gräserbett und Motorenprüfstand





↑ Schnitt einer TV-Serie im Studio

↓ Kameramann beim Außendreh



### Die Medienstadt

Fläche	22 Hektar
Unternehmen	138
Beschäftigte	1.432
Umsatz 2006	188 Millionen Euro
Anteil Fördermittel am Gesamtumsatz	unter 1 Prozent



»Ich habe mittlerweile überall gearbeitet, in Hollywood oder den Pinewood-Studios. Aber das Studio G in Adlershof war die beste Studiohalle, in der ich jemals gedreht habe.«

Paul W.S. Anderson, Regisseur (2002)





↑ Neubau Studio G an der Straße Am Studio

## Verliebt in Berlin

Film- und Fernsehproduktionen zieht es in die Medienstadt

**Adlershof ist zum festen Begriff in der Welt der Medien geworden. Wo einst »Polizeiruf 101« und »Aktuelle Kamera« auf Sendung gingen, ist ein Produktionsstandort mit höchsten technischen Standards herangewachsen. 2002 und 2005 hat man hier die TV-Duelle der Kanzlerkandidaten inszeniert, die WM-Show der ARD sendete 2006 aus Adlershof, Vorabendserien wie »Verliebt in Berlin« stehen seit Jahren auf den Produktionsplänen der Studios, Anne Will startete im September 2007 ihre Talkshow und auch Kinofilme wie »Good Bye Lenin!« oder die Hollywood-Produktion »Resident Evil« hat man hier gedreht.**

Produzenten schätzen vor allem das vielfältige und eingespielte Netzwerk. Vom Drehbuchautor über Maskenbildner und Beleuchtungstechnik bis zur digitalen Postproduktion bietet die Medienstadt das gesamte Spektrum an Dienstleistungen, das für erfolgreiche Ton-, Film- und TV-Produktionen gebraucht wird.

Mit allein 500 Mitarbeitern größter Betrieb und zugleich wesentlicher Wachstumsmotor ist die Studio Berlin Adlershof (SBA). Ursprünglich ein Ableger der NDR-Tochter Studio Hamburg, hat sich die SBA längst selbst zum Big Player gemausert. 1998 übernahm die SBA ein 52.000 Quadratmeter großes Grundstück mit Studiohaus und Nebengebäuden des ehemaligen DDR-Fernsehens, sanierte im Jahr darauf die Sende- und Studio-technik und begann mit dem Bau eines neuen Großstudios. 2002 wurde es als Studio G eröffnet. Mit 2.400 Quadratmetern Fläche, riesigen Einfahrtstüren und ausgeklügelter ferngesteuerter Lichttechnik unter der zwölf Meter hohen Decke ist es für Shows wie Dreharbeiten gleichermaßen geeignet.

2000 erwarb die SBA weitere 13.000 Quadratmeter samt einem achtgeschossigen Bürogebäude, das 2001 generalsaniert wurde. 2005 erweiterte man die Anlagen noch einmal: Die SBA kaufte das heutige Garagen- und Werkstattgebäude mit 13.000 Quadratmeter Grund und Boden und nahm auf dem Gelände hinter Studio G die Leichtbauhalle L für Außendreh und Dekorationsbau, im Jahr 2006 auch das benachbarte Studio K in Betrieb.



↑ Einfamilienhaus im Bau



### Wohnen am Landschaftspark

<b>Fläche</b>	30 ha
<b>Wohneinheiten</b>	355
<b>erste Kaufverträge (1. Bauabschnitt)</b>	Ende 2003
<b>Bezug der letzten Häuser (3. Bauabschnitt)</b>	2008

↓ Kita an der Ecke Walter-Huth- und Melli-Beese-Straße



↓ Wohnanlage Lebens(t)raum





↑ Zufriedene Bauherren



↑ Baustelle Straße Am Rundling

## Lebens(t)raum

Neues Wohnen am Landschaftspark

**Die Bewohner kommen aus fast allen Bezirken, aus Ost und West. Das Spektrum der Nationalitäten und Ethnien ist so breit wie das der Einkommensgruppen. Vom Schwellenhaushalt bis zum Besserverdiener haben 355 Familien, Paare, Wohn- und Lebensgemeinschaften am Westrand des 66 Hektar großen Landschaftsparks ein Zuhause gefunden.**

Der Startschuss für das Einfamilienhausviertel auf Einzelparzellen fiel Ende 2003. 2004 begannen die ersten Bauvorhaben. Trotz Halbierung der Eigenheimzulage und schwacher Konjunktur waren die ersten Grundstücke so schnell vergeben, dass eine Erweiterung nötig wurde. Durch einen Flächentausch gelang es, das 8,5 Hektar große Gelände südlich der Wolfgang-Harlan-Straße dafür bereitzustellen.

Verantwortlich für den Erfolg waren neben der Nähe zum Park die großzügigen Bebauungspläne, wenig Regularien und der Verkauf nach einem festen, marktgerechten Preiskatalog. Straßen, Medienserschließung und soziale Einrichtungen entstanden parallel zu den ersten Bauten – entsprechend der seit 2003 geltenden Vorgabe, Infrastruktur erst bei konkretem Bedarf bereitzustellen. Die 2007 eröffnete Kindertagesstätte an der Ecke Walter-Huth- und Melli-Beese-Straße bietet heute Platz für 75 Kinder.

Im Rahmen der Europäischen Solar-Bauausstellung im Mai und Juni 2005 entstanden an der Walther-Huth-Straße eine Reihe individuell geplanter Niedrigstenergie- oder Passivhäuser. Ihr Vorbild führte dazu, dass auch Bauherren späterer Projekte großen Wert auf ökologische Bauweisen legten.

Am Nordrand des Viertels begann im Oktober 2004 der Bau des Wohnprojekts Lebens(t)raum Johannisthal. In dem Baugruppenprojekt an der Straße Am Rundling wohnen heute 75 Menschen. Die Anlage – realisiert in drei Bauabschnitten – ist autofrei, ökologisch bebaut in Holzrahmenbauweise und naturnah gestaltet. Brauchwasser wird aufbereitet, Wärme liefert eine zentrale Holzpelletsheizung, Energie eine Solaranlage. Entwurf und Bauleitung übernahm das Planungsbüro BHZ, den Innenausbau realisierten die Bewohnerinnen und Bewohner zum großen Teil selbst. Entstanden ist so auch ein Gruppenhaus, das teils mit Preisgeldern eines Wettbewerbs der Ikea-Stiftung finanziert wurde. Das Projekt Lebens(t)raum war dabei für sein ökologisches und bürgergesellschaftliches Engagement und sein Konzept des Mehrgenerationenwohnens ausgezeichnet worden.



↑ Sulfurcell Solartechnik GmbH: Produktion von Dünnschichtsolarmodulen



### Entwicklungsreserven in Johannisthal/Adlershof

<b>Wohnungen</b>	470
<b>Gewerbeflächen</b>	1.440.000 m <sup>2</sup> BGF

(Stand: 2007)

### Johannisthal/Adlershof 2006

<b>Zahl der Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen</b>	757
<b>Auslastung Technologiezentren</b>	93 Prozent
<b>Gesamtzahl Beschäftigte</b>	13.000
<b>Stellenzuwachs gegenüber 2005</b>	7 Prozent
<b>Gesamtzahl Auszubildende</b>	über 1.100
<b>Gesamtzahl Studenten</b>	6.434

## Aus Wissen Arbeit schaffen

Chancen und Potentiale für die weitere Entwicklung

### Potentiale Gewerbeflächen

710.000 Quadratmeter BGF Gewerbeflächen sind bisher in Johannisthal/Adlershof realisiert worden oder im Bau. Damit bietet der Standort noch Potential für 1,44 Millionen Quadratmeter BGF Gewerbefläche. Bei ihrer Vermarktung beweist sich die Zugkraft der Forschungslandschaft: Wissenschaft zieht Wirtschaft an.

Die Technologiezentren sind fast vollständig vermietet. Trotz teils deutlich reduzierter Fördermittel steigen die Umsätze der Unternehmen kontinuierlich und mit ihnen die Nachfrage nach Flächen. Schon heute fehlen kleinteilig vermietbare Büro- und Laborflächen. Deshalb hat die WISTA Projektanträge für vier neue Technologiezentren eingereicht. Ein Zentrum für Dünnschicht- und Nanotechnologien in der Photovoltaik, ein Zentrum für Neue Materialien und Mikrosysteme, ein Zentrum für konvergente Medientechnologien und der dritte Bauabschnitt des Zentrums für Informations- und Medientechnologie sollen zusammen rund 40.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

Unternehmen von außerhalb siedeln sich an, weil sie die Nähe zu Forschung und Entwicklung suchen. Im Juli 2007 wurde der Grundstein für einen Neubau der Solon AG gelegt. Das Solarunternehmen, schon seit 2004 mit einer Projektierungs- und Planungsabteilung in Adlershof vertreten, wird 2008 seine Produktion nach Adlershof verlegen und ausbauen.

Andere Unternehmen entstehen als Spin-off des Universitäts- und Forschungsbetriebs. Nur ein Beispiel dafür ist die Sulfurcell Solartechnik GmbH. Sulfurcell produziert als weltweit erstes Unternehmen Dünnschicht-Solarmodule auf Basis des Halbleitersmaterials Kupfer-Indium-Disulfid (CIS) – eine billigere, umweltfreundlichere, leistungsstärkere und vielseitigere Alternative zu klassischen Photovoltaikzellen. Entwickelt wurde die Innovation in jahrelanger Laborarbeit am Hahn-Meitner-Institut. 2006 erhielt Sulfurcell dafür den Innovationspreis Berlin Brandenburg.

Auch außerhalb des Technologieparks sind neue Gewerbeansiedlungen zu vermelden. Auf einem 1,2 Hektar großen Grundstück an der Rudower Chaussee hat die Hamburger Europa-Center AG mit dem Bau eines Bürokomplexes mit Apartmenthaus begonnen. Die denkmalgeschützten Kugellabore bleiben erhalten und werden in den Komplex integriert. Bereits 2006 unterzeichnete der Träger die Verträge mit fünf Firmen für ein 33.000 Quadratmeter großes Grundstück am Ernst-Ruska-Ufer. Von den 45 Hektar Bauland, die Anfang 2007 noch Landeseigentum waren, werden nach Einschätzung des Entwicklungsträgers bis Ende 2007 rund 15 Hektar weitere Bauflächen verkauft sein.

### Verbesserte Infrastruktur

Das Interesse der Investoren wird beflügelt durch neue Verkehrsbauten. Im September 2006 hat der Bau des neuen, wenige Kilometer entfernten Großflughafens Berlin Brandenburg International begonnen, und im Mai 2008 soll das letzte Teilstück der A 113 neu eröffnet werden. Beide Vorhaben verbessern die überregionale Anbindung des Bereichs erheblich.

Innerörtlich sind die Perspektiven ähnlich vielversprechend. 26 Kilometer Straßen sind gebaut, weitere 1,6 Kilometer im Haushaltsplan festgelegt. Mit dem Ernst-Ruska-Ufer ist eine übergeordnete vierspurige Straßenverbindung von der Autobahn zum Adlgerstell entstanden. Auf den künftigen Gewerbeflächen an der Autobahn wurde in siebenjähriger Bauzeit die unterirdische Infrastruktur mit zum Teil gesamtstädtischer Bedeutung völlig neu geordnet. Über der Erde gehen die Hermann-Dorner-Allee, die Wegedornstraße und der Eisenhutweg als Verlängerung

der Rudower Chaussee ihrer Vollendung entgegen. Auch die Verlegung der Freileitung an der Autobahn wird im November 2007 zum Abschluss kommen.

17,9 Millionen Euro hat der zweite Baubschnitt des vierspurigen Ausbaus des Groß-Berliner Damms gekostet. Nach drei Jahren Bauzeit wurde er im Dezember 2006 eröffnet. Bis 2009 wird der Bezirk Treptow-Köpenick den anschließenden dritten und letzten Abschnitt zwischen Sterndamm und Segelfliegerdamm erneuern. Damit Besucher auf den neuen Straßen schnell ans Ziel finden, wird derzeit ein farbcodiertes Leit- und Orientierungssystem erarbeitet. Ein Übersichtsplan, der mit den neuen Farben arbeitet, ist bereits erschienen.

### S-Bahn und Straßenbahn

Im Mai 2007 begann der Neubau des S-Bahnhofs Adlershof. Dabei wird auch die Bahnbrücke über die Rudower Chaussee umgebaut und der Straßendurchlass von 36 auf 54 Meter verbreitert. Nach Abschluss der 33 Millionen Euro teuren Arbeiten hat Adlershof einen hochmodernen S-Bahnhof und der Entwicklungsbereich ein völlig neues, attraktives Entree. Es wird künftig auch zum Tor der Straßenbahn auf das Gelände. Am 7. August 2007 hat der Senat grünes Licht für den Weiterbau der Tramlinien 60 und 61 auf das Gebiet der Wissenschaftsstadt und zum Uni-Campus gegeben. 2,1 Kilometer lang ist der neue Abschnitt entlang der Rudower Chaussee und der Max-Born-Straße.

### Potentielle Wohnungsbau

Mit dem weiteren Erstarren des Standorts erhält auch der Wohnungsbau neuen Auftrieb. 634 Wohnungen sollen nach heutiger Planung noch im Bereich entstehen.

Derzeit im Bau sind Apartments im Wohngebäude des Europa-Centers. 160 Apartments und Studios für Studenten könnten auf einem 4.500 Quadratmeter großen Grundstück an der Erich-Thilo-Straße entstehen. In Kürze beginnen die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt mit 40 Wohnungen. Weitere Bauträger haben Interesse signalisiert, Projekte zu realisieren, die ebenso die Verknüpfung von Arbeit oder Studium und Wohnen in den Mittelpunkt rücken.

Zugleich wird die soziale Infrastruktur im Umfeld des Campus komplettiert – mit dem Ausbau eines Hangars am Groß-Berliner Damm zur modernen Sporthalle. Die Arbeiten haben im Sommer 2006 begonnen, im Frühjahr 2008 soll die neue Halle ihrer Bestimmung übergeben werden. Vereinssportler wie Studenten werden Nutznießer der Anlage sein, die vom Bezirk Treptow-Köpenick betrieben wird und neben der vierteiligen Sporthalle auch vielfältig nutzbare Nebenflächen umfasst.

### Landschaftspark

Als grünes Zentrum des Bereichs ist auf dem einstigen Flugfeld ein 65 Hektar großer Landschafts- und Erholungspark entstanden. Seine Ausmaße, sein Erlebniswert und seine Qualität als einzigartiges Trockenrasenbiotop verleihen dem Park überörtliche Bedeutung. Der Park wurde überwiegend mit Mitteln von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finanziert und befindet sich zum Teil noch in der Bauphase. Mit seinen weiten, für Flora und Fauna reservierten Flächen, seinen Angeboten für Sport und Spiel und nicht zuletzt mit der Schafherde, die die Rasenflächen beweidet, ist er jedoch schon heute ein Wahrzeichen von Johannisthal/Adlershof.



↑ Die Fassade des Ferdinand-Braun-Instituts ist eine der ersten großflächigen Anwendungen der in Johannisthal/Adlershof entwickelten Dünnschichtsolarmodule auf Schwefelbasis

## Nach der Aufhebung

Mit der Entlassung des Gebiets aus dem Entwicklungsrecht endet die Verantwortung des Entwicklungsträgers. Das Treuhandvermögen wird aufgelöst.

Für Grundstückseigentümer entfallen die Beschränkungen des besonderen Städtebaurechts. Sie können nun wieder ohne Genehmigung ihr Grundstück verkaufen und teilen lassen oder Erbbaurechte bestellen und veräußern. Um die Bodenwertsteigerung durch die Entwicklung auszugleichen, muss jeder Eigentümer einen Ausgleichsbetrag an das Land entrichten. Seine Höhe entspricht der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks bei Beginn und bei Ende der Maßnahme, also der durch die Entwicklung erzielten Bodenwertsteigerung.

Zugleich hat das Land Berlin nicht mehr die Pflicht, jenen Eigentümern, die nicht entwickeln können oder wollen, auf Verlangen ihren Grund abzukaufen. Auch die Pflicht Berlins, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen in den Teilgebieten durchzuführen, entfällt; ebenso wie das Recht des Landes, nicht mitwirkungswillige Eigentümer ohne Bebauungsplan zu enteignen.

### Wie geht es weiter im Gebiet?

Um die wichtigen Infrastrukturmaßnahmen wie den Umbau des S-Bahnhofs und den Bau wichtiger Straßen im Bereich noch abschließen zu können, wird Johannisthal/Adlershof nicht wie die anderen vier Bereiche zum Ende des Jahres 2007, sondern erst ein Jahr später aus dem Entwicklungsrecht entlassen. Bis dahin liegt die Vermarktung der landeseigenen Bauflächen weiter in den Händen der Adlershof Projekt GmbH. Danach übernimmt sie die WISTA. Sie wird die Flächen weiter profil- und marktorientiert vermarkten und Interessenten planungsrechtlich gesicherte Grundstücke zum Kauf anbieten.

Der Bezirk Treptow-Köpenick übernimmt mit Ende der Maßnahme die Verantwortung für die entstandene Infrastruktur und die künftige Planung im Gebiet. Das sichert, dass die Entwicklungsziele weiterverfolgt werden – und Johannisthal/Adlershof als Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien weiter wachsen kann.

### Ansprechpartner

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Claus Benedix

Telefon 030 - 9012 5783

claus.benedix@senstadt.verwalt-berlin.de

Joachim Sichter

Telefon 030 - 9012 5784

joachim.sichter@senstadt.verwalt-berlin.de

#### Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Stadtplanungsamt

Sabine Fink

Telefon 030 - 6172 2266

sabine.fink@ba-tk.verwalt-berlin.de

#### Treuhänderischer Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH

Ute Hübener

Telefon 030 - 6392 3918

ute.huebener@adlershof-projekt.de

## **Impressum**

Herausgeber  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

Inhaltliche Konzeption, Koordination und Bearbeitung  
Martina Pirch, Martin Gropp  
Referat IV D – Städtebauliche Entwicklungsbereiche,  
städtebauliche Verträge [Abwicklung], Stadtumbau

### **Fotos**

**Berlin-Partner/FTB-Werbefotografie** S. 12 unten links

**Bessy GmbH** S. 10 (alle)

**Danner/WISTA MG** S. 9 oben, S. 20 oben, S. 21 links,  
S. 21 rechts, S. 22 unten

**Hahn-Meitner-Institut Berlin** S. 8 Mitte

**PhotoWareHouse** S. 3 Mitte unten, S. 3 unten, S. 5 oben, S. 7 unten,  
S. 9 Mitte, S. 9 unten, S. 11 rechts, S. 12 oben, S. 12 unten rechts, S. 13,  
S. 14 oben, S. 15 links, S. 15 rechts, S. 16 (alle), S. 17 oben rechts, S. 17  
oben links, S. 17 unten, S. 18 Mitte links, S. 18 unten links, S. 19, S. 20  
Mitte links, S. 20 Mitte rechts, S. 20 unten rechts, S. 23

**Wikimedia Commons/Clemens Franz** S. 17 Mitte

**WISTA MG** Innenumschlag, S. 2, S. 3 oben, S. 3 Mitte oben, S. 4 Mitte,  
S. 5 unten, S. 14 unten, S. 18 oben, S. 18 unten rechts

**Wiedel/WISTA MG** S. 7 oben, S. 22 oben



⋮ Begrenzung des  
Entwicklungsbereichs





Campus Adlershof und Wissenschaftspark, Realisierungsstand 2007 (Blick von Osten)

