

## **Rede Mareike Lechner anlässlich der Grundsteinlegung für das Büro-/Laborgebäude B4 des Projektes „Am Oktogon – Campus für Gewerbe und Technologie“ in Berlin-Adlershof am 15.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Grundsteinlegung des Büro-/Laborgebäudes B4 – dem fünften Neubau auf dem 55.000 Quadratmeter großen Campus „Am Oktogon“, auf dem wir stehen – heiße ich Sie alle ganz herzlich willkommen. Besonders begrüßen möchte ich unsere bestehenden Campus-Mieter, anwesende Mietinteressenten und Makler, die Vertreter des Bezirksamts Treptow-Köpenick und des Standorts Adlershof – der Wista und dem treuhänderischen Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH – sowie die Vertreter der Berliner Sparkasse.

Folgende Personen möchte ich namentlich begrüßen, und zwar

1. den Bürgermeister des Bezirks Treptow-Köpenick Herrn Oliver Igel,
2. den Vertreter unseres Projektpartners und Co-Investors Herrn Rechtsanwalt Dr. Christoph Keim aus München,
3. die beiden Geschäftsführer der gemeinsamen Projektgesellschaft Herrn Adolf Kohrs aus Hamburg und meinen Vater Rolf Lechner,
4. den geschäftsführenden Gesellschafter der GBP Architekten GmbH Herrn Gunter Bürk,
5. den Geschäftsführer des Generalunternehmers Adolf Lupp GmbH + Co. KG aus Nidda in Hessen Herrn Michael Fuchs sowie den Bereichsleiter und Prokuristen der Firma Lupp Herrn Bernd Bechtold.

Die Herren Dr. Keim, Igel und Bürk werden im Anschluss an meine Begrüßungsrede ein paar Worte an Sie richten.

Im Jahr 2010 haben wir – gemeinsam mit unserem Projektpartner – die Entscheidung getroffen, den Campus „Am Oktogon“ für die Nutzungen Büro, Produktion, Service, Labor und Lager zu entwickeln. Der Masterplan für die Bebauung des rund 55.000 Quadratmeter großen Grundstücks sah damals – um die revitalisierte Sheddachhalle herum gebaut – die Errichtung von 13 Neubauten vor. Die Namensgebung des Projektes „Am Oktogon – Campus für Gewerbe und Technologie“ hatte auch damals einen historischen Hintergrund: Der heutige Landschaftspark war früher der Flugplatz Johannisthal. Auf diesem wurde deutsche Luftfahrtgeschichte geschrieben. So wurde hier der erste Deutschlandflug gestartet. Auch versammelten sich in Johannisthal eine Vielzahl von Flugpionieren wie die erste deutsche Pilotin Melli Beese. Das Flugfeld des Flugplatzes Johannisthal hatte damals die Form eines Oktogon – daher der Name unseres Campus „Am Oktogon“. Heute ist die achteckige Form des ehemaligen Flugplatzes nur noch teilweise erkennbar, zum Beispiel durch den Fußweg an der nördlichen Campus-Grenze, Richtung Landschaftspark. Dieser Fußweg heißt „Auf dem Oktogon“.

Aufgrund der erfreulichen Nachfrage nach gewerblichen Mietflächen in Berlin und auch speziell im Südosten Berlins hier im Technologiepark Adlershof haben wir uns entschieden, den Master-

plan für die Bebauung des Campus zu überarbeiten. Nach dem neuen Planungsstand werden insgesamt 17 Neubauten auf dem Campus „Am Oktogon“ entstehen. Die Bruttogrundfläche im Endausbau erhöht sich damit um circa 26.000 Quadratmeter auf über 81.000 Quadratmeter. Der festgesetzte Bebauungsplan lässt diese Projektvergrößerung zu, da die baurechtlich zulässige BGF bisher nicht ausgenutzt wurde. Bei der Masterplan-Überarbeitung haben wir auch der zwischenzeitlich stark gestiegenen Nachfrage nach Büroflächen Sorge getragen und den Büroflächenanteil der Neubauten erhöht. Dem einen oder anderen von Ihnen wird vermutlich bekannt sein, dass die derzeitige Leerstandsquote auf dem Berliner Büromarkt bei nur rund 2,0% liegt.

Für den fünften von nunmehr voraussichtlich 17 Campus-Neubauten legen wir heute den Grundstein. Das Büro-/Laborgebäude B4 wird – wie die baugleichen Nachbargebäude B1, B2 und B3 – über rund 2.200 Quadratmeter Mietfläche bieten, verteilt auf 5 Geschosse. Jedes Geschoss verfügt über eine Nutzfläche von circa 440 Quadratmetern. Bei einem attraktiven und modernen Ausbaustandard für Büroflächen – sogar inklusive Kat7-Datenverkabelung – ist unser Angebot im Adlershofer Wettbewerbsvergleich mit EUR 13,10 pro Monat und Quadratmeter netto kalt sehr preisgünstig. Dies gilt umso mehr, wenn man die Berliner Büro-Durchschnittsmiete betrachtet: Diese beläuft sich laut dem Immobilienberatungsunternehmen Savills nach allerneuester Berichterstattung auf EUR 20,50 pro Monat und Quadratmeter netto kalt. Mit unserem Mietangebot für den Neubau B4 liegen wir mit EUR 7,40 pro Quadratmeter unter der monatlichen Durchschnittsmiete für Büroflächen in Berlin.

In Anbetracht dieser Vergleichszahlen fragen Sie sich vielleicht, wie wir in der derzeitigen Marktlage so preisgünstige Neubaumieten anbieten können. Zu einem großen Teil liegt dies an dem sogenannten „Wiederholungsfaktor“, sprich die äußerliche Baugleichheit der Neubauten B1 bis B4 an der Rudower Chaussee. Vor diesem Hintergrund haben wir bei der Masterplan-Überarbeitung auch entschieden, die Gebäudereihe B1 bis B4 – unterbrochen durch den 7-geschossigen Tower B5 – entlang der Hermann-Dorner-Allee mit vier nahezu identischen Neubauten fortzusetzen.

Die Nachfrage und die Erfahrungen bei der Vermietung von B3 hat die Entscheidung beeinflusst, den Neubau B4 ohne Vorvermietung zu beginnen. Für das Gebäude B3, das im April, das heißt im letzten Monat, fertiggestellt wurde, kann ich mit Freude bekannt geben, dass nur noch zwei Mieteinheiten à 220 Quadratmeter verfügbar sind und angemietet werden können. Insgesamt haben wir damit von einer vorhandenen Gesamtmietfläche von rund 22.600 Quadratmetern auf dem Campus „Am Oktogon“ knapp 22.000 Quadratmeter vermietet.

Sofern Sie derzeit über einen Umzug im Frühjahr 2019 nachdenken, bieten wir Ihnen gerne eine Mietfläche im Neubau B4 an. Frau Stolle, Herr Pahl und ich stehen jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung – ab Juni in unserem neuen Projektbüro im Nachbargebäude B3, in dem Sie auch unterschiedliche Ausbauvarianten sehen können. Beim Ausbau des Neubau B4 können ihre individuellen Mieterwünsche noch berücksichtigt werden. Das energieeffiziente Gebäude werden wir – wie seine drei Nachbarn – nach dem weltweit am meist verbreiteten US-amerikanischen Nachhaltigkeitsstandard LEED in der Qualitätsstufe Gold zertifizieren lassen. Insofern gehen wir auch bei dem fünften Campus-Neubau weiterhin von monatlichen Nebenkosten von nur EUR 2,30 netto pro Quadratmeter aus.

Mit der schlüsselfertigen Errichtung des Neubaus B4, für den wir heute den Grundstein legen, wurde die Firma Adolf Lupp GmbH + Co. KG als Generalunternehmer beauftragt. Die Firma Lupp ist ein mittelständisches, familiengeführtes Bauunternehmen aus Nidda – ca. 60 km nordöstlich von Frankfurt am Main – mit einer Unternehmensgeschichte von über 100 Jahren. Es ist bereits das fünfte Gebäude, das wir in den letzten drei Jahren von der Firma Lupp in Adlershof errichten lassen. Den Geschäftsführer Herrn Michael Fuchs und den Prokuristen Herrn Bernd Bechtold begrüße ich hiermit nochmals, auch stellvertretend für alle weiteren Mitarbeiter der Firma Lupp. Einen Mitarbeiter möchte ich an dieser Stelle zusätzlich sowohl persönlich begrüßen als ihm auch danken, und zwar dem Oberbauleiter Herrn Rüdiger Wolff. Er ist für uns vor Ort der primäre Ansprechpartner und sorgt mit großem Einsatz dafür, dass die individuellen Mietersonderwünsche wie geplant ausgeführt werden.

Der Neubau B2 wurde von der Firma Lupp in nur 11 Monaten errichtet. Beim Nachbargebäude B3 ging es sogar mit rund 10 Monaten noch etwas schneller. Insofern sind wir zuversichtlich, dass die Fertigstellung des Büro-/Laborgebäudes B4 im Frühjahr 2019 planmäßig erfolgt. Aufgrund der erfreulichen Vermietungssituation möchte ich keinen Hehl daraus machen, dass wir uns über eine mindestens so rasche Bauzeit wie beim Neubau B3 freuen. Selbstverständlich – und das geht vor – hoffen wir auch bei diesem Vorhaben auf eine unfall- und mangelfreie Bauphase.

Der heutige Tag bietet mir die Gelegenheit, weiteren Personen Dank zu sagen, und zwar

- GBP Architekten vertreten durch Herrn Bürk und das Mitglied der Geschäftsführung Herrn Thomas Wagenknecht, der heute leider verhindert ist, jedoch stets sicherstellt, dass die einzelnen Mieterplanungen ordnungsgemäß umgesetzt werden,
- den zahlreichen Fachplanern – hier nenne ich stellvertretend Herrn Bernd Behrendt von Plan B - Beratende Ingenieure GmbH sowie Herrn Peter Kant von HEG Beratende Ingenieure Berlin GmbH –,
- den Mitarbeitern des Bezirksamts Treptow-Köpenick,
- den Mitarbeitern der Berliner Sparkasse, insbesondere den Herren Buder, Galle und Zergiebel wegen der schnellen Bearbeitung des Kreditantrags für den Neubau B4,
- unserem Projektpartner und Co-Investor vertreten durch Herrn Dr. Keim und Herrn Kohrs sowie meinem Kollegen Klaus Pahl.

Ohne die tatkräftige Unterstützung der genannten Personen sowie zahlreicher ungenannter Helfer könnten wir die heutige Grundsteinlegung nicht begehen.

Ihnen allen danke ich für Ihr zahlreiches Erscheinen. Das Wort übergebe ich jetzt an Herrn Dr. Keim, ihm folgen der Bezirksbürgermeister Herr Igel und Herr Bürk. Anschließend werden wir den symbolischen Akt der Grundsteinlegung begehen.

Ich danke Ihnen für Ihr Zuhören.

Mareike Lechner

Berlin, den 15.05.2018