

Rede Mareike Lechner anlässlich des Richtfestes für das Büro-/Laborgebäude B4 des Projektes „Am Oktogon – Campus für Gewerbe und Technologie“ in Berlin-Adlershof am 29.08.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

es mir eine große Freude, Sie heute bei angenehmem Sommerwetter zum Richtfest des Büro-/Laborgebäudes B4 – dem fünften Neubau auf dem 55.000 Quadratmeter großen Campus „Am Oktogon“ – alle herzlich willkommen zu heißen. Besonders begrüßen möchte ich unsere Campus-Mieter, anwesende Mietinteressenten und Makler, die Vertreter des Bezirksamts Treptow-Köpenick, des Standorts Adlershof – der Wista und dem treuhänderischen Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH – sowie die Vertreter der Berliner Sparkasse.

Folgende Personen möchte ich darüber hinaus namentlich begrüßen:

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 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 sowie das Mitglied der Geschäftsführung und Prokuristen Herrn Thomas Wagenknecht,
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 und Igel, gefolgt von Herrn Wagenknecht werden im Anschluss an meine Begrüßungsrede ein paar Worte an Sie richten. Der Höhepunkt des heutigen Richtfestes – der Richtspruch durch den Generalunternehmer Lupp, genauer gesagt durch den Polier Herrn Marius Andreiu – schließt den formalen Teil ab und lässt uns zu dem geselligen Teil übergehen.

Am 15. Mai 2018 – also vor rund 3,5 Monaten – haben wir den Grundstein für dieses neue Büro-/Laborgebäude gelegt. Eine so schnelle Rohbauzeit ist für uns nicht nur erfreulich, sondern auch überraschend. Mein Kollege Klaus Pahl kam eines Tages Mitte Juli zu mir ins Büro, nachdem er hier vor Ort auf der Baustelle gewesen war. Er berichtete, dass der Rohbau für den Neubau B4 in den nächsten zwei Wochen fertiggestellt sei, sprich Ende Juli. Da war ich sprachlos: Hatten wir doch erst Mitte Mai den Grundstein gelegt. Der Rohbau sollte damit nach nur 2,5 Monaten Bauzeit fertiggestellt sein!

Die Rohbaufertigstellung gibt uns den Anlass, das Richtfest zu feiern. Da wir mit Ende Juli als Termin nicht gerechnet haben – der Bauzeitenplan sah 4 Wochen später, sprich Ende August vor –, haben wir uns entschlossen, das Richtfest erst nach den Berliner Sommerferien zu begehen. Sie werden es uns daher nachsehen, dass die Fenster bereits eingebaut sind – und auf der

östlichen Fassadenseite schon die Dämmung angebracht wird. Wir wollten den weiteren Bauablauf nicht „nur“ für das Richtfest pausieren lassen. Insofern lässt sich zusammenfassen: Der Rohbau war nach 2,5 Monaten fertig, das Richtfest feiern wir 3,5 Monate nach der Grundsteinlegung. Das Lob für die schnelle Bauleistung gilt der Firma Adolf Lupp GmbH + Co. KG, die wir als Generalunternehmer mit der schlüsselfertigen Errichtung des Neubaus B4 beauftragt haben. 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 namentlich nennen und ihm danken, auch wenn er heute verhindert ist: Und zwar dem Oberbauleiter Herrn Rudolf Wolff. Herr Wolff ist für uns vor Ort der primäre Ansprechpartner und sorgt mit großem Einsatz dafür, dass der Bau so zügig voranschreitet. Bei der Grundsteinlegung hatte ich ihm noch „mitgegeben“, dass ich mich aufgrund der guten Vermietungssituation, sprich der geringen freien Flächen auf unserem Campus, über eine kurze Bauzeit sehr freuen würde. Das hat er ganz offensichtlich sehr ernst genommen. Die schnelle Rohbaufertigstellung ist bereits an dieser Stelle einen Applaus für die Leistung der Firma Lupp, ihren Mitarbeitern und Nachunternehmern wert.

Das Büro-/Laborgebäude B4 wird – wie die baugleichen Nachbargebäude B1, B2 und B3 – 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 Mietangebot mit ab EUR 13,10 pro Monat und Quadratmeter netto kalt im Adlershofer Wettbewerbsvergleich 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 20,70 pro Monat und Quadratmeter netto kalt. Mit unserem Mietangebot für den Neubau B4 liegen wir mit bis zu EUR 7,60 pro Quadratmeter unter der monatlichen Durchschnittsmiete für Büroflächen in Berlin.

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. 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 bei dem fünften Campus-Neubau von monatlichen Nebenkosten von nur EUR 2,50 netto pro Quadratmeter aus.

Nach dem aktuellen Masterplan verfügt unser Campus „Am Oktogon“ im Endausbau über eine Bruttogrundfläche von über 81.000 Quadratmeter, verteilt auf 18 Gebäude – 17 Neubauten und ein Bestandgebäude. Diese städtebauliche Gestaltung haben wir bewusst gewählt, da Adlershof

in diesem Bereich bisher eher von einer kleinflächigen Mieterstruktur geprägt ist. Diese Gestaltung hat unseres Erachtens zwei Vorteile, und zwar:

1. Jeder Mieter kann seine eigene Corporate Identity in einem Einzelgebäude besser darstellen als in einem großen Gebäudekomplex.
2. Als Bauherr können wir auf Mieterwünsche sehr flexibel reagieren und zugleich das unternehmerische Bauherrenrisiko begrenzen.

Aufgrund des stark gestiegenen Mietniveaus in der Berliner Innenstadt gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen in Adlershof wachsen wird. So bezieht bekanntlich die Berliner Niederlassung der Allianz im kommenden Jahr ihren rund 55.000 Quadratmeter großen Campus-Neubau beim S-Bahnhof Adlershof. Wie vielleicht bekannt, entwickeln wir gleich neben dem Allianz-Campus mit dem Campus-Hotel Adlershof, einem modernen Konferenz- und Kongresshotel, und dem OfficeLab-Campus Adlershof, einem zukunftsorientierten Bürokomplex, zwei weitere Großprojekte in Adlershof. Diese Projekte stehen nicht in Konkurrenz zum Campus „Am Oktogon“, sondern vergrößern unser Mietangebotsspektrum am Standort Adlershof. Mit seinen insgesamt über 80.000 Quadratmeter verteilt auf 18 Gebäude ist der hiesige Campus für uns derzeit die flächenmäßig größte Projektentwicklung.

Der heutige Tag bietet mir die Gelegenheit, weiteren Personen Dank zu sagen, und zwar GBP Architekten, vertreten durch Herrn Bürk und Herrn Wagenknecht, den zahlreichen Fachplanern – hier nenne ich stellvertretend Herrn Behrend von Plan B - Beratende Ingenieure GmbH sowie Herrn Kant von HEG Beratende Ingenieure Berlin GmbH –, den Mitarbeitern des Bezirksamts Treptow-Köpenick, unserem Projektpartner und Co-Investor vertreten durch Herrn Dr. Keim und Herrn Kohrs sowie meinen Kollegen Klaus Pahl und Dorett Stolle. Ohne die tatkräftige Unterstützung der genannten Personen sowie zahlreicher ungenannter Helfer könnten wir das heutige Richtfest nicht begehen.

Mein besonderer Dank für ihre hervorragenden Leistungen gilt den Hauptakteuren der letzten Monate und Wochen, den Arbeitern auf dieser Baustelle. Ich hoffe, dass es uns weiterhin mit vereinten Kräften gelingt, dieses Bauwerk in den vor uns liegenden Monaten unfall- und mangelfrei bezugsfertig herzustellen. Durch das hohe Engagement aller Beteiligten gehen wir davon aus, dass die Fertigstellung des Gebäudes planmäßig im März 2019 erfolgt.

Für Ihr zahlreiches Erscheinen beim heutigen Richtfest bedanke ich mich herzlich. Das Wort übergebe ich jetzt an Herrn Dr. Keim, ihm folgen der Bezirksbürgermeister Herr Igel sowie Herr Wagenknecht von GBP Architekten, bevor wir mit dem Richtspruch durch den Polier Herr Andreiu die Fertigstellung des Rohbaus des Neubaus B4 feiern.

Bevor ich meinen Platz für Herrn Dr. Keim räume, erlauben Sie mir noch den Hinweis auf eine kommende Veranstaltung:

Am Mittwoch, 26. September 2018 legen wir den Grundstein für den sechsten Neubau auf dem Campus „Am Oktogon“, das OfficeLab H2. Das OfficeLab H2 wird über rund 3.700 Quadratmeter verfügen, davon circa 2.300 Quadratmeter Bürofläche und 1.500 Quadratmeter Hallenfläche. Er wird nahezu baugleich zu dem benachbarten OfficeLab H1 errichtet und damit die Campus-Bebauung entlang der James-Franck-Straße schließen. Das oberste Geschoss des Bürogebäudeteils ist bereits an das Unternehmen Geocon vermietet. Geocon ist ein Entwickler von Softwarelösungen für Unternehmen im Pflege- und Gesundheitsbereich. Zu der Grundsteinlegung am 26. September 2018 sind Sie alle herzlich eingeladen. Die Einladungen folgen in Kürze.

Ich bedanke mich für Ihr zahlreiches Erscheinen und freue mich, dass wir dieses Richtfest gemeinsam bei blauem Himmel und Sonnenschein feiern können. Vielen Dank für Ihr Zuhören.

Mareike Lechner
Berlin, den 29.08.2018