

Rede Mareike Lechner anlässlich der Grundsteinlegung für den Tower B5 des Projektes „Am Oktogon – Campus für Gewerbe und Technologie“ in Berlin-Adlershof am 20.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Grundsteinlegung des Tower B5 – dem siebten Neubau auf dem 55.000 m² großen Campus „Am Oktogon“, auf dem wir stehen – heiße ich Sie alle – passend zum Frühlingsanfang bei blauem Himmel und Sonnenschein – ganz herzlich willkommen. Begrüßen möchte ich insbesondere unsere bestehenden Campus-Mieter, anwesende Mietinteressenten und Makler, die Vertreter des Bezirksamts Treptow-Köpenick und des Standorts Adlershof – der Wista und des treuhänderischen Entwicklungsträgers Wista.Plan vormals Adlershof Projekt GmbH – sowie die Vertreter der Berliner Sparkasse.

Folgende Personen heiße ich namentlich willkommen, 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. den Geschäftsführer der Projektgesellschaft Herrn Rolf Lechner, der zugleich mein Vater ist; der zweite Geschäftsführer Herr Adolf Kohrs aus Hamburg ist heute leider verhindert;

Weiterhin willkommen heißen möchte ich

4. den geschäftsführenden Gesellschafter der GBP Architekten GmbH Herrn Gunter Bürk sowie das Mitglied der Geschäftsleitung und Prokuristen Herrn Thomas Wagenknecht,
5. den Bereichsleiter und Prokuristen des Generalunternehmers Adolf Lupp GmbH + Co. KG aus Nidda Herrn Bernd Bechtold sowie den zuständigen Oberbauleiter der Firma Lupp Herrn Rudolf Wolff.

Die Herren Dr. Keim, Igel, gefolgt von Herrn Wagenknecht werden im Anschluss an meine Begrüßungsrede ebenfalls ein paar Worte an Sie richten.

Die Zahl 7 hat in unserem Kulturraum eine Sonderstellung: Eine Woche besteht aus sieben Tagen, in sieben Tagen wurde im biblischen Sinne die Welt erschaffen und Weltwunder gibt es bekanntlich sieben an der Zahl. Rom wurde auf sieben Hügeln erbaut und Schneewittchen lebte hinter den sieben Bergen bei den sieben Zwergen, um nur ein paar Beispiele zu nennen. So nimmt die Zahl 7 auch auf unserem Campus „Am Oktogon“ eine Sonderstellung ein. Der Tower B5, für den wir heute den Grundstein legen, ist der siebte von insgesamt 17 Neubauten auf dem Campus. Er wird über 7 Geschosse verfügen und seine unmittelbaren Nachbargebäude um 2 Geschosse bzw. um 7 Meter überragen.

Darüber hinaus schließt der Tower B5 die Campus-Bebauung entlang der Rudower Chaussee ab und wird jedem, der am Ernst-Ruska-Ufer – von der Stadtautobahn kommend – links abbiegt, durch seine Lage sofort ins Auge stechen. Und zu guter Letzt bildet er mit dem gegenüberliegenden Audi-Turm am Eingang zum Technologiepark Adlershof eine städtebauliche Torsituation. Der Tower B5 kann damit als Landmark-Gebäude bezeichnet werden.

Um seiner Sonderstellung gerecht zu werden, haben wir entschieden, den Tower B5 gegenüber seinen unmittelbaren Nachbargebäuden höherwertig zu gestalten und auszubauen. So wird er mit einer rund 3.600 m² großen Mietfläche über bodentiefe Fenster verfügen, mit einem Hohlraumboden ausgestattet sein und seinen Nutzern eine moderne Klimatisierung mit Deckensegeln, über die sowohl gekühlt als auch geheizt wird, bieten.

Durch seine hohe Sichtbarkeit eignet sich der Tower B5 hervorragend für einen Einzelmieter. Aber auch die Anmietung von Teilbereichen ist ohne Probleme realisierbar: Jedes Geschoss verfügt über eine Nutzfläche von circa 500 m², wobei sich das 2. und das 3. Geschoss jeweils in zwei Mieteinheiten à 250 m² baulich teilen lassen.

Bei diesem hochwertigen Ausbaustandard – wie bei allen unseren Campus-Neubauten sogar inklusive Kat7-Datenverkabelung – ist unser Mietangebot mit ab € 16,00 pro m² und Monat netto kalt für ein vollklimatisiertes Gebäude im Adlershofer Wettbewerbsvergleich sehr preisgünstig. Dies gilt auch gegenüber vergleichbaren Angeboten in unmittelbarer Nähe, die bei mindestens € 17,50 liegen, wie mir berichtet wurde. Mit unserem Mietangebot liegen wir sogar € 6,00 unter der monatlichen Durchschnittsmiete für Büroflächen in Berlin, die beispielsweise von dem Immobilienberatungsunternehmen Savills derzeit mit € 22,00 pro m² netto kalt angegeben wird.

Die Nachfrage – die derzeitige Leerstandsquote auf dem Berliner Büromarkt liegt bei nur rund 1,5% – sowie die Erfahrungen bei der Vermietung der bereits fertiggestellten Campus-Neubauten hat die Entscheidung beeinflusst, mit dem Bau des Tower B5 ohne Vorvermietung zu beginnen. Sofern Sie derzeit über einen Umzug im Frühjahr 2020 nachdenken, bieten wir Ihnen gerne eine Mietfläche im Tower B5 an. Frau Stolle, Herr Pahl und ich stehen jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung. Wie bei allen unseren Neubauten können auch beim Ausbau des Tower B5 Ihre individuellen Mieterwünsche noch berücksichtigt werden. Das energieeffiziente Gebäude werden wir – wie seine vier Nachbarn – nach dem weltweit am meist verbreiteten US-amerikanischen Nachhaltigkeitsstandard LEED in der Qualitätsstufe Gold zertifizieren lassen. Insofern gehen wir bei diesem mit einer Kühlung versehenen Campus-Neubau von monatlichen Nebenkosten von nur € 2,90 netto pro m² aus.

Mit der schlüsselfertigen Errichtung des Tower B5, 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 siebte Gebäude, das wir in den letzten rund 3 Jahren von der Firma Lupp in Adlershof errichten lassen. – Sie sehen, die Zahl 7 findet sich auch hier wieder, was ich als gutes Vorzeichen interpretiere. – Den Prokuristen der Firma Lupp Herrn Bernd Bechtold und den Oberbauleiter Herrn Rudolf Wolff begrüße ich hiermit nochmals, auch stellvertretend für alle weiteren Mitarbeiter der Firma Lupp.

Wir freuen uns, dass die Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer Lupp so reibungslos und vertrauensvoll verläuft. Bei dem Tower B5 haben die vorgenannten Herren zusammen mit GBP Architekten im Rahmen der Vergabeverhandlungen aktiv eine Vielzahl von Vorschlägen zur

baulichen Optimierung eingebracht, die es uns ermöglichen, Mietern eine – wie oben bereits ausgeführt – sehr wettbewerbsstaugliche Neubau-Miete ab nur € 16,00 netto kalt pro m² und Monat anzubieten.

Der Bauzeitenplan sieht eine Fertigstellung im Mai 2020 vor. Bisher hat es die Firma Lupp immer geschafft, schneller zu bauen als es der Bauzeitenplan vorsah. Insofern sind wir zuversichtlich, dass die Fertigstellung des Tower B5 im Frühjahr 2020 planmäßig erfolgt. Selbstverständlich – und das geht allem vor – hoffen wir auch bei diesem Vorhaben auf eine unfallfreie Bauphase und ein mangelfreies Ergebnis.

Der Campus „Am Oktogon“ wird mit jedem Neubau größer und größer. Im Endausbau wird er bekanntlich über mehr als 85.000 m² Bruttogrundfläche verfügen. Vor dem Hintergrund dieses Wachstums hat sich die Geschäftsführung der Projektgesellschaft entschieden, die kaufmännische Verwaltung – in der Immobilienbranche auch Property Management genannt – ab 01. April 2019 in die Hände der zur Berliner ALBA-Gruppe gehörenden ALBA Property Management GmbH zu legen. Die Leiterin Vertrieb Frau Kim Kortha, die Leiterin Property Management Frau Yvonne Ruprecht und den für den Campus zuständigen Verwalter Herrn Thilo Naumann begrüße ich an dieser Stelle ebenfalls herzlich. Die Zufriedenheit unserer Mieter ist uns enorm wichtig. Insofern freuen wir uns, dass wir mit ALBA einen kompetenten Verwalter gewinnen konnten, der über die erforderlichen Kapazitäten verfügt, um eine einwandfreie Betreuung der Mieter – auch bei dem geplanten Wachstum des Campus – zu gewährleisten.

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

- GBP Architekten vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Gunter Bürk und das Mitglied der Geschäftsleitung Herrn Thomas Wagenknecht,
- 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 für die zügige Bearbeitung des Kreditantrags für den Tower B5 und
- unserem Projektpartner und Co-Investor vertreten durch Herrn Dr. Keim und Herrn Kohrs sowie meinem Kollegen Klaus Pahl.

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

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

Am Donnerstag, 11. April 2019 feiern wir das Richtfest des sechsten Neubaus auf dem Campus „Am Oktogon“, und zwar für das OfficeLab H2. Das OfficeLab H2 wird über rund 3.800 m² verfügen, davon circa 2.300 m² Bürofläche und 1.500 m² Hallenfläche. Der Neubau wird nahezu baugleich zu dem benachbarten OfficeLab H1 errichtet und schließt die Campus-Bebauung

entlang der James-Franck-Straße ab. Zu dem Richtfest am 11. April 2019 sind Sie alle herzlich eingeladen. Der Versand der Einladungen folgt in Kürze.

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

Mareike Lechner

Berlin, den 20.03.2019

Es gilt das gesprochene Wort.