

# Neue Büros am „Kudamm von Adlershof“

Der Gewerbe-Campus „Am Oktogon“ ist die größte private Investition in dem Ortsteil und liegt nah am BER. Mieter sind flughafenaffine Firmen

SIBYLLE HABERSTUMPF

**BERLIN** – Wer im Berliner Südosten in Bauprojekte investiert, den wird es freuen: Der BER ist eröffnet. Nun soll der neue Hauptstadtflughafen endlich die seit Jahren erhofften Mieter anziehen – Firmen, die Büros, Lager und Produktionsstätten in direkter Airportnähe benötigen. Der Flughafen Tegel ist seit Sonntag Geschichte. Daher schielen spätestens jetzt Mietinteressenten nach Treptow-Köpenick, wo der Gewerbenneubau boomt. Besonders in und um den Ortsteil Adlershof herum öffnet sich eine Achse zwischen Zentrum und Flughafen. Zum Beispiel an der Rudower Chaussee, dem Eingang zum Technologiepark Adlershof, in dem rund 23.500 Menschen bei mehr als 1200 Unternehmen arbeiten.

Auf einem 55.000-Quadratmeter-Grundstück wächst dort der Büro-Campus „Am Oktogon“. Mit rund 180 Millionen Euro sei das Projekt derzeit „die größte private Investition in Adlershof“, sagt Bauherr Rolf Lechner, Vorstand der Firma Immobilien-Experten AG. „Alle sechs Monate fangen wir hier ein neues Gebäude an.“ Lechner entwickelt das Grundstück seit 2010. Fast 100.000 Quadratmeter Geschossfläche sollen bis Herbst 2025 fertig sein, so seine Planung. Als coronabedingte Verzögerung rechnet er sechs Monate ein, vorher war die Fertigstellung für Frühjahr 2025 geplant. Ursprünglich sollte sowieso alles schneller gehen, „aber damals dachten wir auch



So soll der Campus einmal aussehen.

FOTO:IMMOBILIENEXPERTEN



**Bauherr Rolf Lechner (r.) und sein technischer Leiter Klaus Pahl auf dem Büro-Campus „Am Oktogon“.**

FOTO:SIBYLLE HABERSTUMPF

noch, dass der BER 2012 eröffnen würde ...“, sagt Lechner. Bekanntlich kam es anders, und die jahrelange Verzögerung schreckte Mietinteressenten ab. Die Nachfrage werde nun aber automatisch steigen. „Auf unserem Campus ist gerade ein neuer Mieter aus Reinickendorf eingezogen, vorher war die Firma in Tegel“, so der Bauherr. Weitere flughafenaffine Unternehmen – etwa Logistiker, die ständig mit Flughafen und Flügen zu tun haben, – werden nachziehen, ist er sich sicher. Mit dem Umzug des Flugbetriebes würden viele feststellen, dass Adlershof die erste Autobahnausfahrt auf dem Weg zwischen Flughafen und Innenstadt ist. Auch Oliver Igel (SPD), Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick, sieht das so. „Adlershof dürfte mit der Eröffnung des BER auch für andere Branchen deutlich an Gewicht gewinnen“, sagt er.

Rund 35.000 Quadratmeter des Campus „Am Oktogon“ sind vermietet. Zehn der Neubauten sind fertiggestellt, acht entstehen noch. Statt eines Großbaus setzt Lechner auf eine kleinteiligere Campus-Struktur, „die Sie in dieser Form in Adlershof nirgends finden“, erklärt er. Es gibt vier- und fünfgeschossige Gebäude. Die Architektur schaffe die Möglichkeit, dass einzelne Firmen ihr Selbstbild, ihre Corporate Identity, besser herstellen könnten als in einem Großbau, wo es anonymer zugehe. „Die aufgelockerte Bebauung ist auch städtebaulich sehr ansprechend“, findet Lechner. Bislang sind 57 Unternehmen auf seinem Campus eingezogen. „Die Rudower

Chaussee ist so etwas wie der Kudamm von Adlershof“, meint er scherzhaft. Mode von Gucci oder Armani gibt es zwar nicht, dafür aber Hochtechnologie-Firmen, die sich entlang der Straße angesiedelt haben. Auf dem „Oktogon“-Campus gibt es Spezialisten, die Hochleistungsbatterien für Flughäfen herstellen, Lasersonden, sehr kleine Elektromotoren, Prototypen. Mietausfälle habe er derzeit keine, bemerkt Lechner. Das sehe nicht überall so aus. „Andere haben 15 bis 25 Prozent Mietausfälle. Die Corona-Krise hat niemand vorausgesehen. Ich glaube aber, das Ganze ist sehr temporär zu sehen.“

Mitten auf dem Campus-Grundstück fällt eine Halle aus den 1960er-Jahren auf – die Sheddachhalle. Sie wurde restauriert und hat eine interessante Geschichte. Einst wurden darin Fassadenelemente aus Aluminium für den Palast der Republik und den Friedrichstadt-Palast hergestellt. Und nur einen Steinwurf von hier entfernt verlief die Berliner Mauer, hinter der Adlershof von West-Berlin getrennt war. Mittlerweile hat der Stadtteil positive Strahlkraft. Adlershof ist schon lange keine „Pampa“ mehr, die Baustruktur habe sich stark verdichtet. Parkplätze im Straßenraum werden knapp. „Die Zeiten sind vorbei, als man an der Hermann-Dorner-Allee morgens so einfach einen Parkplatz fand“, resümiert Klaus Pahl, der technische Leiter des „Oktogon“-Neubaus. Auf dem Campus entsteht deshalb auch gerade ein neues Parkhaus mit 353 Stellplätzen.