

BERLIN



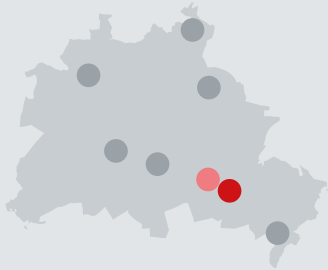
# Adlershof – Johannisthal

Standort für Innovation und Produktion

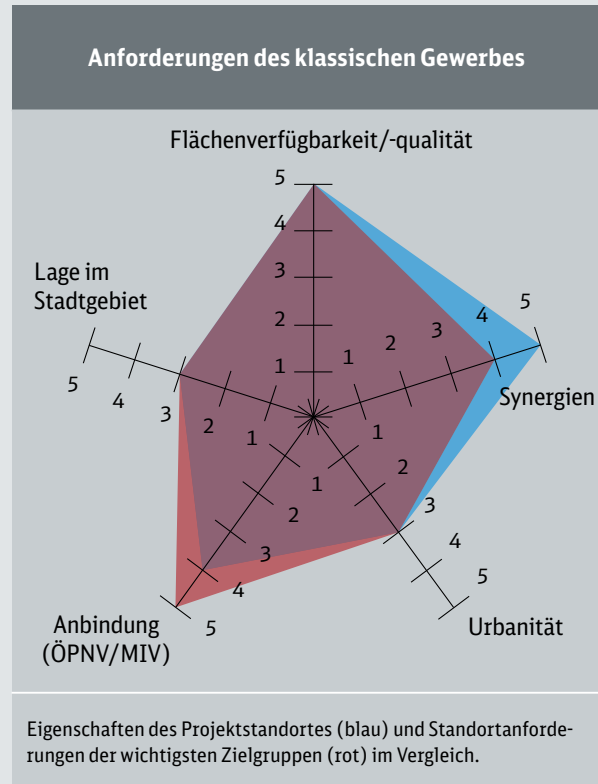
**Auf der Gleislinie des ehemaligen Rangierbahnhofs Berlin-Schöneweide wird in den kommenden Jahren als gemeinsames Projekt des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG ein Gewerbegebiet mit herausragenden Standortqualitäten entstehen. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum erfolgreichen Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort Adlershof und bietet Flächen aller Größenordnungen.**

- Größe der Entwicklungsfläche: ca. 40 ha. Davon entfallen insgesamt 12 ha auf Bestand und Infrastruktur wie das denkmalgeschützte Betriebswerk, auf Straßen und Plätze sowie öffentliche Grünflächen.
- Kofinanzierung des Vorhabens aus Bundes- und Landesmitteln im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW).
- Investitionsvolumen für die Beräumung und Erschließung: ca. 36 Mio. Euro. Davon trägt die DB Netz AG 17 Mio. Das Land Berlin setzt 19 Mio. ein, davon 14 Mio. GRW-Fördermittel.
- Grundstücke stehen in Größen von bis zu 98.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Vertrieb der Grundstücke: ab 2017.
- Optimale Anbindung an das Verkehrsnetz über die Autobahn A 113 und die B 96a.
- Anschluss an die S-Bahn über drei Haltepunkte. Die S-Bahnen verkehren im 5- bis 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und Flughafen Berlin-Brandenburg (BER).
- Ab dem Bahnhof Schöneweide erreicht man mit der RB24 die östlichen Bezirke Berlins, Expansionsstandorte wie Bernau oder Eberswalde, und ohne Umsteigen auch den Spreewald.
- Damit entsteht eine direkte Verbindung nach Bernau, Eberswalde und vor allem zum Flughafen Berlin-Brandenburg (BER).
- Ein eigener Gleisanschluss an das DB-Güterbahnnetz ist möglich.
- Durch die Impulse aus dem Bereich für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien in Adlershof ist ein sich rasch entwickelendes wirtschaftliches Umfeld spürbar.
- Direkt am Standort ist ein sich rasch entwickelndes wirtschaftliches Umfeld spürbar durch Impulse aus Adlershof – Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien.
- Die Mischung aus Gewerbeflächen, Büros, Gastronomie und kleinteiligem Einzelhandel auf dem Gelände sowie die Einbettung in ein lebendiges, urbanes Umfeld sorgen für Vielfalt und Aufenthaltsqualität.

# Adlershof- Johannisthal hat Potenzial



Im Auftrag der DB Immobilien hat das auf Immobilienmärkte spezialisierte Beratungsunternehmen bulwiengesa 2013 zwei Potenzialanalysen zum lokalen Wettbewerb und zur perspektivischen Grundstücksnachfrage in Adlershof-Johannisthal erstellt. Insgesamt acht relevante Gewerbe- und Industriestandorte in Berlin wurden von bulwiengesa zum Vergleich in die Potenzialanalysen einbezogen.



Quelle: bulwiengesa Nachfrageprognose 2013

## Die zwei zentralen Ergebnisse der beiden Studien sind:

1. Aktuell hat Adlershof-Johannisthal eine optimale Position im lokalen Standortwettbewerb.
2. Die drei wichtigsten Zielgruppen werden sich auf die insgesamt 24 ha Nettogrundstücksfläche in etwa folgendermaßen verteilen:  
> 20% Großgewerbe, > 40% Kleingewerbe und > 30% Forschung, Technologie und Büros.

Die Berater empfehlen eine Ansiedlung zunächst von Großgewerbe, das Grundstücke von 15.000 m<sup>2</sup> und mehr benötigt. In der Wissenschaftsstadt Adlershof werden Flächen in dieser Größenordnung bereits knapp. In der Rolle als First Mover wird das Großgewerbe maßgeblich daran beteiligt sein, das künftige Image des Standortes mitzuprägen. Es fungiert sozusagen als Synergiepionier im künftigen Flughafenkorridor Berlins. Die baurechtliche Möglichkeit, sich als produzierender Gewerbebetrieb in Adlershof-Johannisthal niederzulassen, wird von den Beratern als ein wesentliches Entscheidungskriterium für diese Zielgruppe eingeschätzt.

Die größte Gruppe von Unternehmen in Adlershof-Johannisthal wird nach dem Marktmodell allerdings von kleineren Firmen gestellt werden, die Grundstücke zwischen rund 3.000 und 6.000 m<sup>2</sup> benötigen.

Diese entspringen dem gewerblichen Mittelstand der Region Berlin und ganz Deutschlands. Zur Belegung aller Grundstücke in diesem Marktsegment kalkuliert bulwiengesa etwa acht Jahre ab Vermarktungsbeginn.

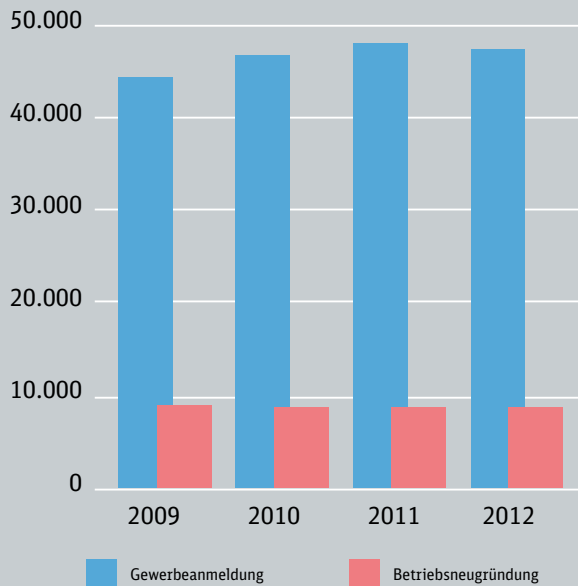
Durch die zunehmende Flächenknappheit in der erfolgreichen Wissenschaftsstadt Adlershof wird sich deren maßgebliche Zielgruppe aus Forschungs- und Technologieunternehmen zusätzlich auf die Grundstücksangebote in Adlershof-Johannisthal ausdehnen. Besonders für Unternehmen mit ausgeprägter Mitarbeiterorientierung, so heißt es, spiele die Nähe zum urbanen Kern von Adlershof-Johannisthal, also zum Quartier am S-Bahnhof, eine bedeutende Rolle.

Die Gutachter schließen mit dem Fazit: Als hervorragender Standort für Innovation und Produktion wird Adlershof-Johannisthal im achtjährigen Vermarktungszeitraum sowohl in der Nachfrage als auch im Standortwettbewerb bestens bestehen.

Aus den generellen Zielgruppen für Adlershof-Johannisthal – klassisches Gewerbe, Büro und Technologie – lassen sich aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Projektstandortes, wie zum Beispiel des Gleisanschlusses, bestimmte Branchen ermitteln, die von einer Ansiedlung in Adlershof-Johannisthal besonders profitieren können.

Aus dem Bereich des klassischen Gewerbes handelt es sich um folgende Branchen:

### Gewerbeanmeldungen / Betriebsneugründungen in Berlin (2009-2012)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2011

### Wachstumsbranchen - Beschäftigungsentwicklung in Berlin nach Wirtschaftsbereichen (2008-2012)

| Wirtschaftsbereich                       | 2008   | 2012   | Δ in % |
|--|--------|--------|--------|
| Herstellung chemischer Erzeugnisse       | 2.309  | 2.405  | 4,2    |
| Maschinenbau                             | 10.829 | 11.469 | 5,9    |
| Herstellung sonstiger Waren              | 6.909  | 8.494  | 22,9   |
| Reparatur von Maschinen und Ausrüstungen | 1.818  | 2.434  | 33,9   |
| Energieversorgung                        | 7.514  | 8.874  | 18,1   |
| Tiefbau                                  | 4.509  | 5.551  | 23,1   |
| Forschung und Entwicklung                | 14.529 | 17.680 | 21,7   |
| Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten  | 1.131  | 1.340  | 18,5   |

Quelle: RIWIS, WZ 08

- Maschinen- und Anlagenbau
- Werkzeug- und Formenbau
- Werkstoffe
- Feinmechanik
- Automobil- und Verkehrstechnik
- Antriebstechnik

Für Unternehmen, die überwiegend Büroflächen suchen, bietet Adlershof-Johannisthal vielfältige Anknüpfungspunkte, die bei einer Orientierung in Richtung Adlershof allerdings stark von spezifischen Technologiezyklen abhängig sind. Die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in Adlershof sind günstig für folgende Unternehmen:

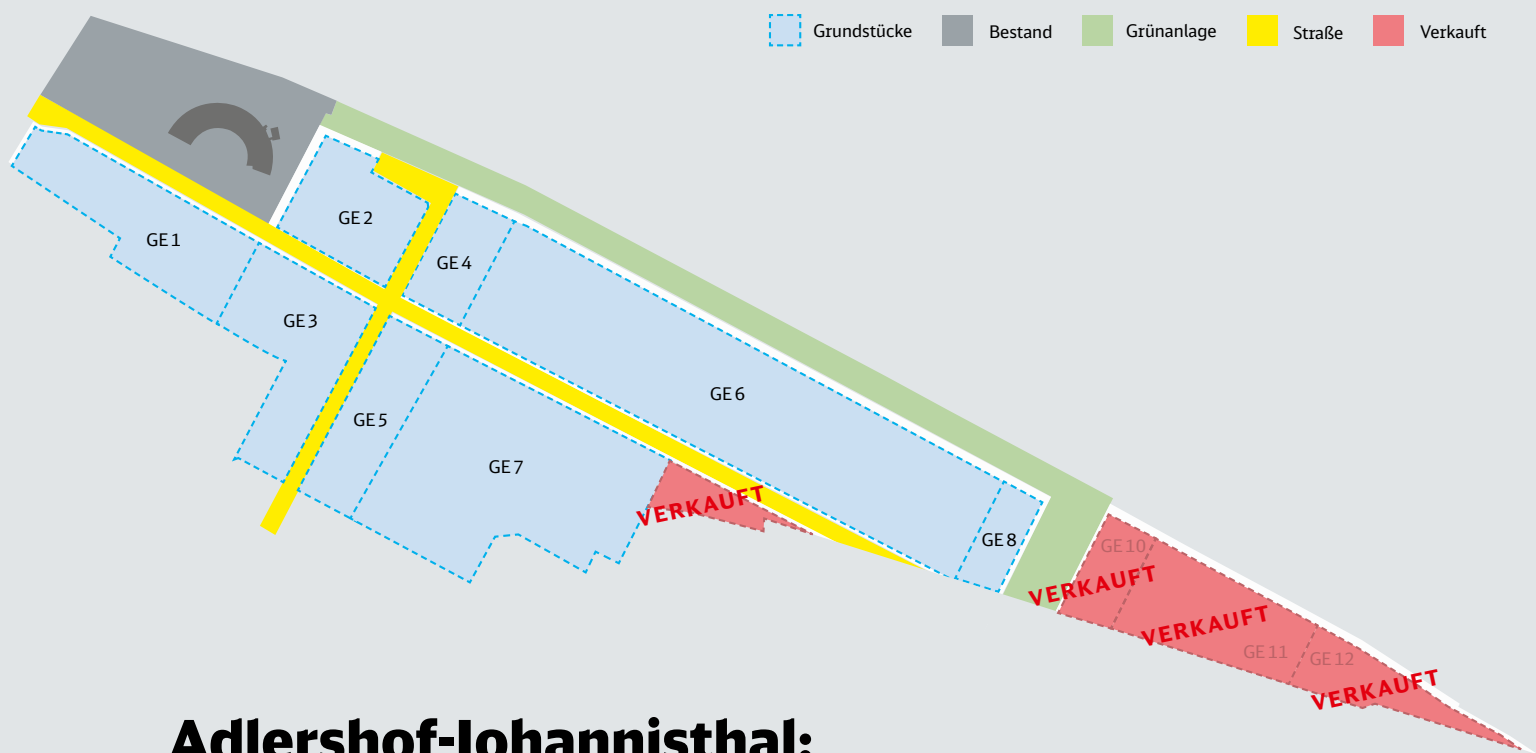
- Forschungs- und Entwicklungsunternehmen
- EDV-, Hardware- und Software-Unternehmen
- Verwaltungseinrichtungen von Gewerbe- und Technologieunternehmen

Der Technologiebereich im engeren Sinne ist geprägt von Unternehmen mit hohem Innovationspotenzial. Laut der Potenzialanalyse werden in Adlershof-Johannisthal aufgrund der Impulse aus Adlershof und der möglichen Synergien zwischen der City und dem Flughafen von Berlin vor allem Unternehmen aus

folgenden Branchen gute Bedingungen vorfinden:

- Umweltforschung und -technik
- Solar- und Windtechnik
- Sensorik
- Mikrowellentechnik
- Lasertechnik
- Medizintechnik
- Biotechnologie
- Fertigungstechnologie
- Mikroelektronik
- Kälte- und Klimatechnik

Unternehmen dieser Branchen sind sowohl auf Gewerbeflächen als auch auf Technologief lächen (Labors und Büros) angewiesen. Von sehr hohem Stellenwert ist die Nähe zu Wissenschaft und Forschung, die durch die Institute der Humboldt-Universität (etwa Informatik, Physik, Chemie) oder die privaten Forschungseinrichtungen (etwa das Leibniz-Institut und das Helmholtz-Zentrum) in Adlershof in herausragender Weise gegeben ist.



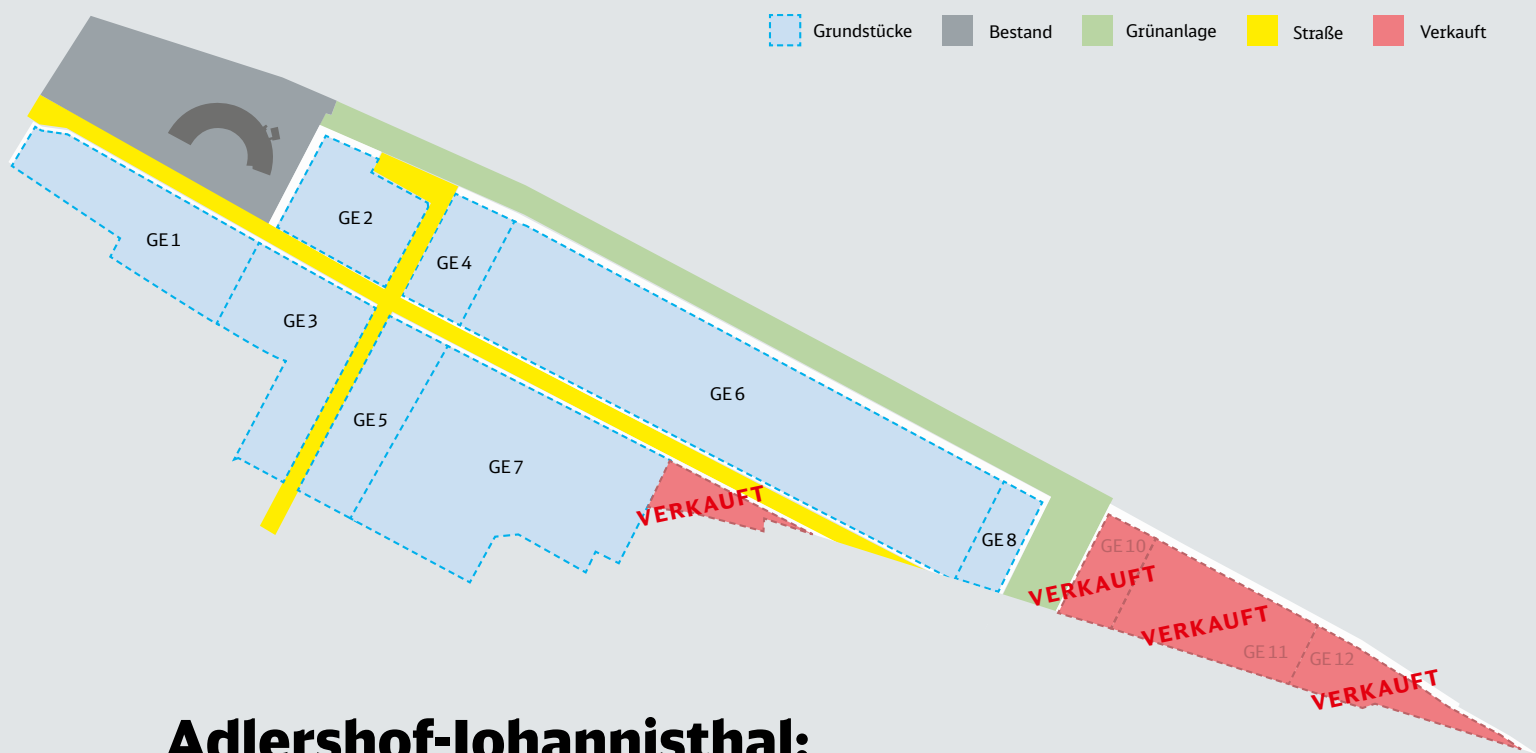
## Adlershof-Johannisthal: Fakten zum Baugebiet

| GE 1   |
|--|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 24.800 m <sup>2</sup> , davon ca. 4.400 m <sup>2</sup> Fremdeigentum |
| Grundstückstiefe: flexibel   |
| Nutzung: produzierendes Gewerbe, höherwertiges Gewerbe, Büro   |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>GFZ (Geschossflächenzahl): 1,6                    |
| Gebäudehöhen: max. 18 m  |

| GE 2  |
|---|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 17.600 m <sup>2</sup>                             |
| Grundstückstiefe: ca. 120 m   |
| Nutzung: höherwertiges Gewerbe, Büro, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie                       |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>GFZ (Geschossflächenzahl): 2,4 |
| Gebäudehöhen: 12-18 m   |
| Besonderheit: Städtebaulich hochwertige Gestaltung gewünscht  |

| GE 3   |
|--|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt 23.600 m <sup>2</sup> , davon ca. 5.800 m <sup>2</sup> Fremdeigentum |
| Grundstückstiefe: flexibel   |
| Nutzung: höherwertiges Gewerbe, Büro, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie                                      |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>GFZ (Geschossflächenzahl): 2,0                |
| Gebäudehöhen: 12-18 m  |

| GE 4  |
|---|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 10.500 m <sup>2</sup>                             |
| Grundstückstiefe: ca. 120 m   |
| Nutzung: höherwertiges Gewerbe, Büro, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie                       |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>GFZ (Geschossflächenzahl): 2,4 |
| Gebäudehöhen: 12-18 m   |
| Besonderheit: Städtebaulich hochwertige Gestaltung gewünscht  |



## Adlershof-Johannisthal: Fakten zum Baugebiet

| GE 5  |
|---|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 7.700 m <sup>2</sup> , davon ca. 2.700 m <sup>2</sup> Fremdeigentum |
| Grundstückstiefe: flexibel  |
| Nutzung: höherwertiges Gewerbe, Büro, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie   |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>GFZ (Geschossflächenzahl): 2,0                   |
| Gebäudehöhen: 12–18 m   |

| GE 7  |
|---|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 53.000 m <sup>2</sup> , davon ca. 39.000 m <sup>2</sup> Fremdeigentum |
| Grundstückstiefe: flexibel  |
| Nutzung: produzierendes Gewerbe   |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>BMZ (Baumassenzahl): 6,0                           |
| Gebäudehöhen: max. 18 m   |

| GE 6 + GE 8   |
|---|
| Grundstücksgröße: flexibler Zuschnitt, gesamt ca. 98.100 m <sup>2</sup>                       |
| Grundstückstiefe: ca. 120 m   |
| Nutzung: produzierendes Gewerbe   |
| Art und Maß der baulichen Nutzung:<br>GRZ (Grundflächenzahl): 0,6<br>BMZ (Baumassenzahl): 6,0 |
| Gebäudehöhen: GE 6 max. 18 m / GE 8 max. 12 m   |
| Besonderheit: Gleisanschluss möglich  |

# Chronologie und Ausblick

- 1998: Stilllegung des Rangierbahnhofs  
Schöneeweide
- 2007–2008: Erarbeitung eines städtebaulichen  
Rahmenplans in Kooperation mit dem Land Berlin  
und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick
- 2008–2012: Landschaftsökologische Untersuchungen
- 2012: Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags  
mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und  
Umwelt und dem Bezirk Treptow-Köpenick
- 2013: Senatsbeschluss zum Flächennutzungsplan
- 2014: Planfeststellungsverfahren für die Gleisverlegung
- 2012–2016: Bebauungsplanverfahren
- 2015: Verlegung des Gleisarm vom südlichen zum  
nördlichen Rand des Geländes
- 2016: Beginn umfangreicher Artenschutzmaßnahmen
- 2016–2019: Beräumung der Fläche, Bau von Erschlie-  
ßungsstraßen, Ausdehnung des Adlershofer Straßennet-  
zes auf das Gelände
- Ab 2017: Vertrieb der Grundstücke
- 2019: Öffnung der S-Bahn-Haltestelle „Betriebsbahn-  
hof Schöneeweide“ auch zur Johannisthaler Seite. Wenn  
möglich, Umbenennung der S-Bahn-Haltestelle in  
„Johannisthal“
- 2019–2021: Bau der Fuß- und Radwegbrücke über  
die Straße Adlergestell auf das Gelände

## Kontakt

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien Region Ost  
Caroline-Michaelis-Straße 5–11  
10115 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 297-57217  
Telefax: +49 (0)30 297-57225  
immobilien.ost@deutschebahn.com  
www.adlershof-johannisthal.de