

Mobilität

Effizient mobil sein heißt, Menschen und Märkte schneller zu verbinden

Seite 12

gatelands next to BER

Ihr Zugang zu den internationalen Märkten

Seite 14–19

Im Interview:

Dr. Wilhelm Bauer, Fraunhofer IAO

Die Smart City als Leitbild der Zukunft

Seite 20

gatelands
Businesspark Kienberg

ISSUE NO. 1

MY OFFICE

INHALT



3/4 → FLÄCHENPLAN



5 → EINLEITUNG



6/7 → BERLIN



8/9 → AIRPORT-KORRIDOR



10/11 → BER



12/13 → MOBILITÄT



14/15 → GATELANDS



16/17 → GATELANDS



18/19 → GATELANDS



20/21 → NACHHALTIGKEIT



READY FOR TAKE-OFF?

KEINE ANDERE STADT IN DER WELT HAT IN SO KURZER ZEIT EINEN RASANTEREN WANDEL VOLLZOGEN ALS DIE DEUTSCHE HAUPTSTADT. VON EINER ABHÄNGIGEN EXKLAVE IST SIE ZU EINER SELBSTBEWUSSTEN WELTSTADTMETROPOLE AUFGESTIEGEN, DIE SICH ZU EINEM MAGNETEN FÜR MENSCHEN RUND UM DEN GLOBUS ENTWICKELT HAT. IN DEN LETZTEN ZWEI JAHRZEHNEN HAT BERLIN EINE GANZE REIHE VON SPEKTAKULÄREN BAUPROJEKTEN ERLEBT. BIS HEUTE IST DER BAUBOOM UNGEBROCHEN. ZAHLREICHE GROSSPROJEKTE HALTEN DIE STADT IN ATEM.



gatelands →
Luftbildaufnahme Juni 2011

DOCH KAUM EIN ANDERES PROJEKT SORGT FÜR SO VIEL GESPRÄCHSSTOFF WIE DER AUSBAU DES FLUGHAFENS SCHÖNEFELD ZUM BERLIN BRANDENBURG AIRPORT (BER) UND DIE DARAUS RESULTIERENDE FLÄCHENENTWICKLUNG IN DER HAUPTSTADTREGION. NACH JAHREN DER VORPLANUNGEN WIRD AM 3. JUNI 2012 DAS SPANNENDSTE MEGAPROJEKT DER GEGENWART SEINER BESTIMMUNG ÜBERGEBEN. MIT DEM BER ERHÄLT DIE REGION EINEN DER MODERNSTEN FLUGHÄFEN EUROPAS. BIS ZU 40.000 NEUE ARBEITSPLÄTZE WERDEN IN DER REGION ENTSTEHEN, UND GLAUBT MAN DEN PROGNOSEN, SO WIRD DER GESAMTBESCHÄFTIGUNGSEFFEKT DES BER BIS 2012 BEI ERSTAUNLICHEN 73.000 BESCHÄFTIGTEN LIEGEN. EIN ENORMES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL FÜR DEN STANDORT.

MITTEN IM GESCHEHEN, NUR 1.900 METER VOM NEUEN AIRPORTTERMINAL ENTFERNT, ENTSTEHT DAS NEUE BUSINESSQUARTIER GATELANDS. DAS RUND 100.000 m² GROSSE AREAL IM OPTIMALEN VERKEHRSDREIECK ZWISCHEN AUTOBAHN, FLUGHAFEN UND BAHNSTRECKE IST SO ETWAS WIE EIN GEHEIMTIPP UNTER IMMOBILIENINTERESSENTEN. DENN WAS KAUM EINER WEISS: GATELANDS VERFÜGT BEREITS ÜBER EIN BESTEHENDES BAURECHT. SCHON MORGEN KÖNNTEN DIE ERSTEN BAGGER ANROLLEN UND MIT DEN BAUMASSNAHMEN FÜR GEPLANTE BÜRO- UND HOTELKOMPLEXE AUF DEN 18 BAUFELDERN BEGINNEN.

GATELANDS BIETET INVESTOREN, PROJEKTENTWICKLERN UND UNTERNEHMEN DIREKT VOR DER HAUSTÜR DES AIRPORTS BER VIELE ENTFALTUNGSFREIHEITEN UND IDEALE VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN ENGAGEMENT VOR DEN TOREN DER DEUTSCHEN HAUPTSTADT. UND DAS IMMER NACHHALTIG, WELTOFFEN UND STETS QUALITATIV HOCHWERTIG.

WAS IMMER SIE PLANEN, IN GATELANDS WIRD ES SCHNELLER MÖGLICH. WIR LADEN SIE EIN, MEHR ÜBER GATELANDS ZU ERFAHREN. KURZ UND BÜNDIG MIT DIESER BROSCHÜRE. ODER IN AUSFÜHRLICHER FORM DIREKT BEI UNS. REDEN WIR ÜBER IHRE ZUKUNFT. REDEN WIR ÜBER GATELANDS.



BERLIN – VOLLENDET UNVOLLENDET. MUSS MAN WERBUNG FÜR BERLIN MACHEN? MUSS MAN EINE STADT ANPREISEN UND ERKLÄREN, DIE KAUM NOCH FÜR SICH SELBST SPRICHT, WEIL ES ANDERE SCHON FORTWÄHREND TUN?

Nicht mehr! Denn mittlerweile hat jeder sein eigenes Berlinbild im Kopf. Kaum eine Woche vergeht, in der Berlin nicht in irgendwelchen Rankings als Top-Standort ausgewiesen wird. Berlin hat viele Chancen, darin sind sich alle einig. Diese Aufbruchsstimmung ist permanent spürbar, dieser neue, launige Geist, diese rastlose Anpackmentalität, die eine Weltstadt entwickelt hat, die sich tagtäglich neu erfindet – und die so gar nichts mit dem Prunk von Paris und dem Glamour von London gemein hat und haben will. Berlin ist Berlin. Authentisch, ehrlich, direkt.

Aufgrund seiner turbulenten Geschichte hat Berlin sich in den letzten Jahren zu einer Dienstleistungshochburg entwickelt. Dennoch schickt sich die Stadt an, in Zukunftstechnologien wie

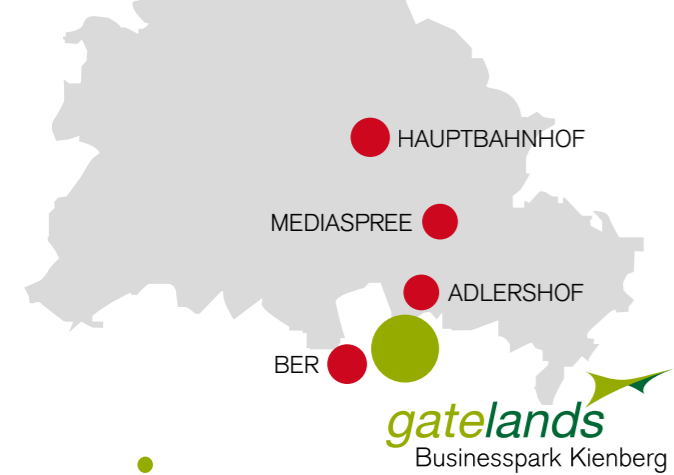
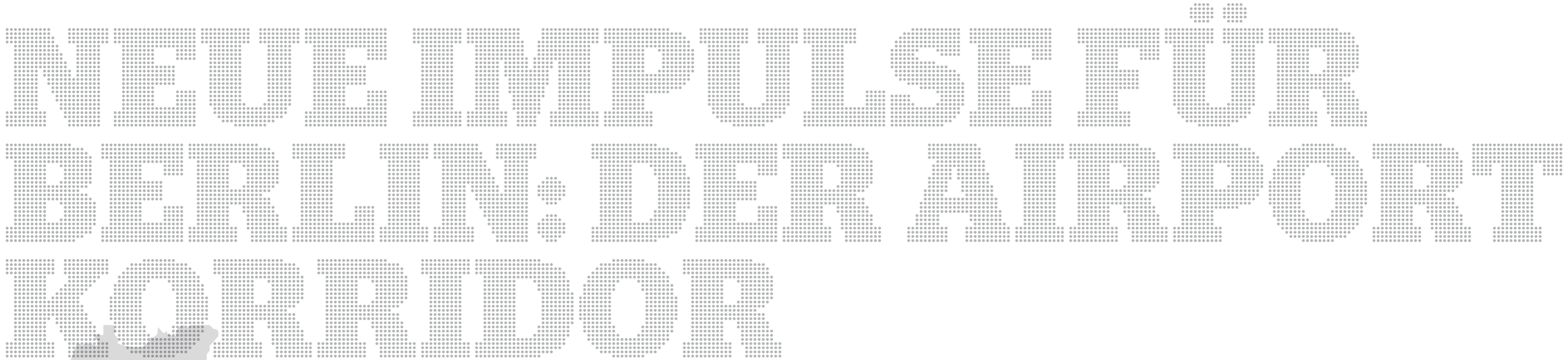
der Solarindustrie, der Biotechnologie und der Elektromobilität führend in Deutschland zu werden. In der Kreativwirtschaft ist sie es längst schon. Hält dieser vielversprechende Trend an, können in den nächsten zehn Jahren 500.000 neue Jobs in der Stadt entstehen, so eine Studie von McKinsey. Die wirtschaftliche Attraktivität wächst – mit jedem Jahr.

Der Charme und die Anziehungskraft der Stadt auf die Menschen in Deutschland und der Welt sind aber heute schon eine beispiellose Erfolgsgeschichte. Im Jahr 2010 knackte Berlin erstmals die magische Marke von 20 Millionen Übernachtungen. In Europa belegt Berlin damit nach Paris und London den dritten Platz. Bei Kongressen und Veranstaltungen belegt Berlin weltweit den vierten Platz.

Neben den Touristen und Kongressbesuchern haben gerade junge Menschen das neue Berlin als Ort zum Leben und Studieren für sich entdeckt. Keine andere Stadt Deutschlands bringt es mit vier Universitäten, vier Kunsthochschulen, sechs Fach- und 19 Privatschulen auf ein vergleichbares Angebot.

Berlin ist und bleibt eine große Spielwiese für neugierige Menschen mit Ideen, Visionen und Pioniergeist. Dieser Spirit spricht sich in der ganzen Welt herum und lockt in Zukunft mehr und mehr Menschen in diese faszinierende Stadt. Ein Großteil von ihnen wird dann am neuen BER herzlich empfangen: „Juten Tach!“





DER BER – DAS NEUE TOR DER HAUPTSTADTREGION ZUR WELT

An Großflughäfen und in ihrer Umgebung kristallisieren sich mehr und mehr urbane Funktionen heraus. Gerade die großen Hubflughäfen entwickeln sich zusehends zu Städten „Airport Cities“. Dieses Phänomen wirkt sich immer stärker auch auf das Umland aus, wie es in Amsterdam, Frankfurt, München und Zürich beobachtet werden kann. So entwickeln sich zwischen den Innenstädten und Flughäfen neuartige Strukturen als Konzentration von Wohngebieten, Einzelhandels- und Bürostandorten.

Fachleute prognostizieren dem BER und seinem Umland die gleiche Entwicklung. Mittel- bis langfristig wird der BER den Boden für den Airport-Korridor bereiten, der bis weit in die Berliner Innenstadt reicht. Das Flughafenumfeld und der Südosten Berlins werden sich in den nächsten Jahren mit enormer Dynamik komplett verändern. Die kommenden Jahre werden spannend – aber auch eine große Herausforderung für die Region, die Projektentwickler und Investoren. Die Zukunft kann kommen, mit dem BER als großem Impulsgeber.



DER AIRPORT-KORRIDOR

Berlin Adlershof: Lange bevor der BER überhaupt in den Fokus eines öffentlichen Diskurses rücken konnte, machte der benachbarte Wissenschafts- und Technologiestandort Berlin Adlershof auf sich aufmerksam. Inzwischen ist aus dem einstigen Standort einer Stasikaserne, der Akademie der Wissenschaften und des Fernsehens der DDR einer der derzeit größten Wissenschafts- und Technologieparks Europas – mit über 800 Unternehmen und ca. 14.000 Mitarbeitern – geworden. Elf außer-universitäre Forschungseinrichtungen und sechs wissenschaftliche Institute der Humboldt-Universität mit über 6.800 Studenten bilden einen enormen Pool für partnerschaftliche Kooperationen. Und das in unmittelbarer Nachbarschaft zu gatelands.

Mediaspree: Ein weiteres Bauprojekt Berlins schreibt unter dem Namen „Mediaspree“ seit Jahren Schlagzeilen. Ganze 180 ha misst das Areal entlang der Spree – zwischen der Eisenbrücke in Treptow und der Jannowitzbrücke in Mitte. Mediaspree soll Heimat für die prosperierende und



stetig wachsende Kreativwirtschaft Berlins werden: das Epizentrum für die neue Musik-, Medien- und Modebranche Berlins. Mit Universal und MTV sind die Aushängeschilder schon präsent.

Der Berliner Hauptbahnhof: Die „Endstation“ des Entwicklungskorridors im Südosten Berlins markiert der Hauptbahnhof in der Berliner Innenstadt. Die Pläne zur Gestaltung des angrenzenden Bahnhofareals sind seit Jahren spruchreif. Hier ist ein komplett neues Stadtquartier geplant, eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Kultur.



SCHEITELBERG

IN BERLIN

SCHEITELBERG

IN DER WELT



1 Terminalanimation 2011



2 BER-Infotower

BER_AIRPORT BERLIN BRANDENBURG

Am 3. Juni 2012 geht eines der modernsten Luftdrehkreuze Europas an den Start – der Airport Berlin Brandenburg, kurz BER.

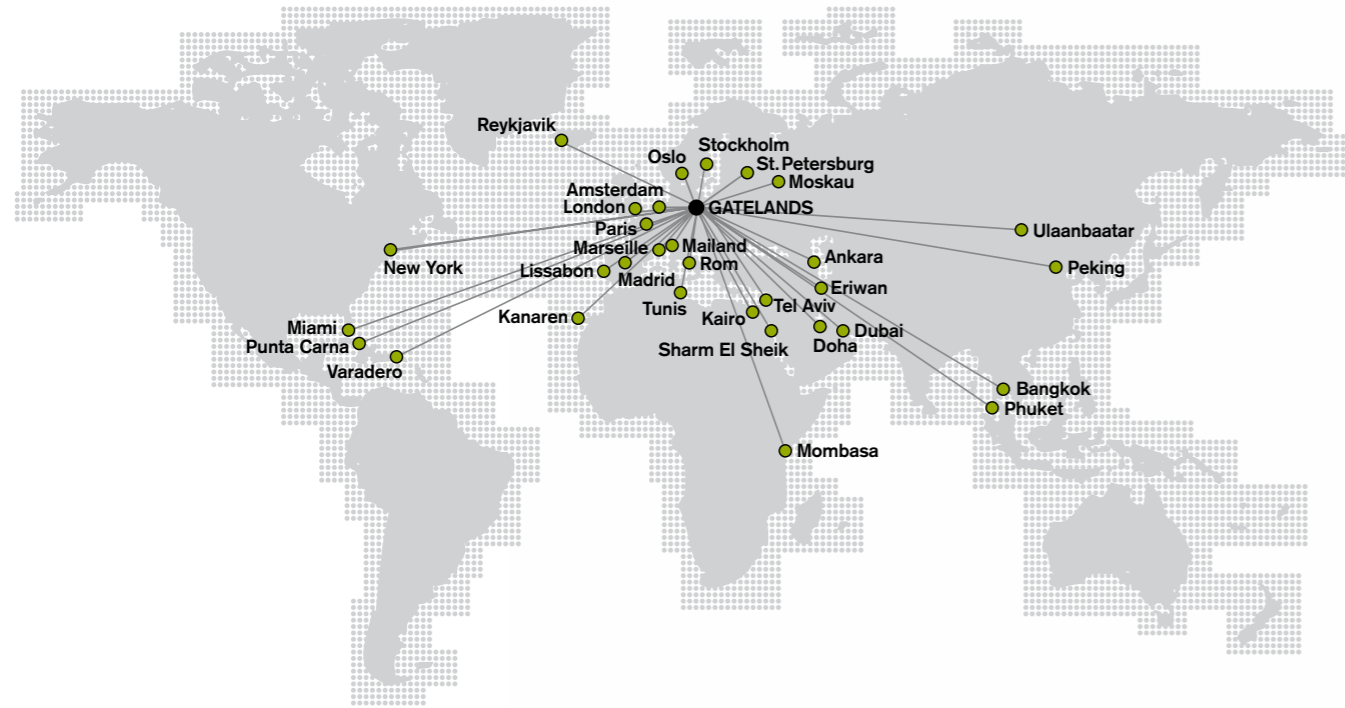
Auf einer Fläche von 1.470 ha ist der Airport BER das größte Verkehrs- und Infrastrukturprojekt Deutschlands und eines der größten in Europa. Das heute so viel beachtete Projekt nahm seinen Anfang im Jahr 1996, als mit einem Konsensbeschluss die drei Gesellschafter (Berlin, Brandenburg und der Bund) den Grundstein für Schönefeld als Standort legten. 2006 erfolgte der erste Spatenstich und im Mai 2010 wurde das Terminal-Richtfest am BER gefeiert.

Nach der offiziellen Eröffnung am 3. Juni 2012 werden am BER-Airport-terminal 27 Millionen Passagiere pro Jahr abgefertigt werden. Schrittweise kann die Kapazität auf 45 Millionen Fluggäste pro Jahr erhöht werden. Die Tendenz aber scheint schon heute eindeutig: Der Airport BER

wird ein Flughafen in der Mitte Europas sein – mit Schwerpunkt auf den innereuropäischen Point-to-Point-Verkehren und ausgewählten Langstreckenverbindungen. Er verbindet Deutschlands Hauptstadtregion mit den Wirtschaftszentren der Welt. Mit Blick auf die EU-Osterweiterung kommt dem BER verstärkt sogar eine Torfunktion nach Osteuropa zu – stärker als ohnehin schon. Flugzeiten nach Osteuropa, Asien und in den pazifischen Raum verkürzen sich um bis zu zwei Stunden im Vergleich zu etablierten Drehkreuzflughäfen im Westen Europas.

Der neue Airport BER wird Berlin der Welt ein ganzes Stück näherbringen – und umgekehrt. Geplant und gebaut mit dem Anspruch, schon vor den Toren der Stadt einen authentischen Vorgeschmack auf das zu bieten, was jeden Besucher in der Metropolregion Berlin-Brandenburg erwartet: Weltoffenheit, Dynamik, Modernität, Zukunftsorientierung.





Effizient mobil sein heißt,
Menschen und Märkte schneller
zu verbinden.

DER
STANDORT
IM HERZEN
EUROPAS

MOBILITÄT – die schnelle, zuverlässige und sichere örtliche Beweglichkeit von Menschen und Gütern – ist ein hohes Gut in unserer arbeitsteilig organisierten und daher hoch spezialisierten Wirtschaft. Auch das Internet und E-Commerce haben nichts daran geändert, dass Menschen mobil sein müssen und wollen, Güter während des Produktionsprozesses transportiert werden und nach ihrer Fertigstellung zum Kunden kommen müssen.

Mit der EU-Erweiterung ist die deutsche Hauptstadt ins geografische Zentrum der Europäischen Union gerückt. Dank der gut ausgebauten Infrastruktur ist die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg heute der Metropolenraum Europas mit einem quantitativ und qualitativ äußerst hochwertigen Angebot an Verkehrsinfrastruktur im ÖPNV. Nach Fertigstellung des BER wird das Ganze komplettiert mit einer leistungsfähigen und attraktiven Anbindung an den internationalen Luftverkehr.

Die herausragende Infrastruktur von Luft, Schiene, Straße und Wasserweg schafft schnellste Verbindungen zu nationalen wie internationalen Märkten und bildet den Dreh- und Angelpunkt des transeuropäischen Warenstroms. Die Autobahnverbindungen reichen auf der Nord-Süd-Achse von Skandinavien bis Südosteuropa, auf der West-Ost-Achse von Rotterdam über Berlin und Warschau bis nach Moskau.

GATELANDS. IHR ZUGANG ZU DEN INTERNATIONALEN MÄRKTEN!

Wenn Geschwindigkeit über Markterfolge entscheidet, avanciert der richtige Standort zum Wettbewerbsvorteil

Durch seine unmittelbare Nähe zum Hauptstadt-Airport BER, die kurzen Wege in die Berliner City und die Anbindung an die Autobahnen A113 (Berliner City) und A10 (Autobahnring) wird gatelands einer der attraktivsten Standorte der Airport-Region. Mit der zukünftig guten interkontinentalen Erreichbarkeit wird sich die Region als multimodaler Knotenpunkt entwickeln. Das Areal bietet Ihrem Unternehmen eine Toplage mit höchster Mobilitätsgarantie. Nutzen Sie das Potenzial von gatelands für Ihr Unternehmen als ein „Sprungbrett“ auf den Weltmarkt.

LUFTVERKEHR BER AB JUNI 2012

- Fluggäste und Luftfracht
- Voraussetzungen für ein internationales Luftdrehkreuz sind erfüllt
- Gezielte Vernetzung internationaler Wirtschaftsräume
- Strategisch günstige Lage verkürzt die Flugzeiten zu den Wirtschaftsmetropolen um bis zu 2 Stunden
- Passagierprognose 2012: bis zu 27 Mio. Passagiere pro Jahr

STRASSENVERKEHR

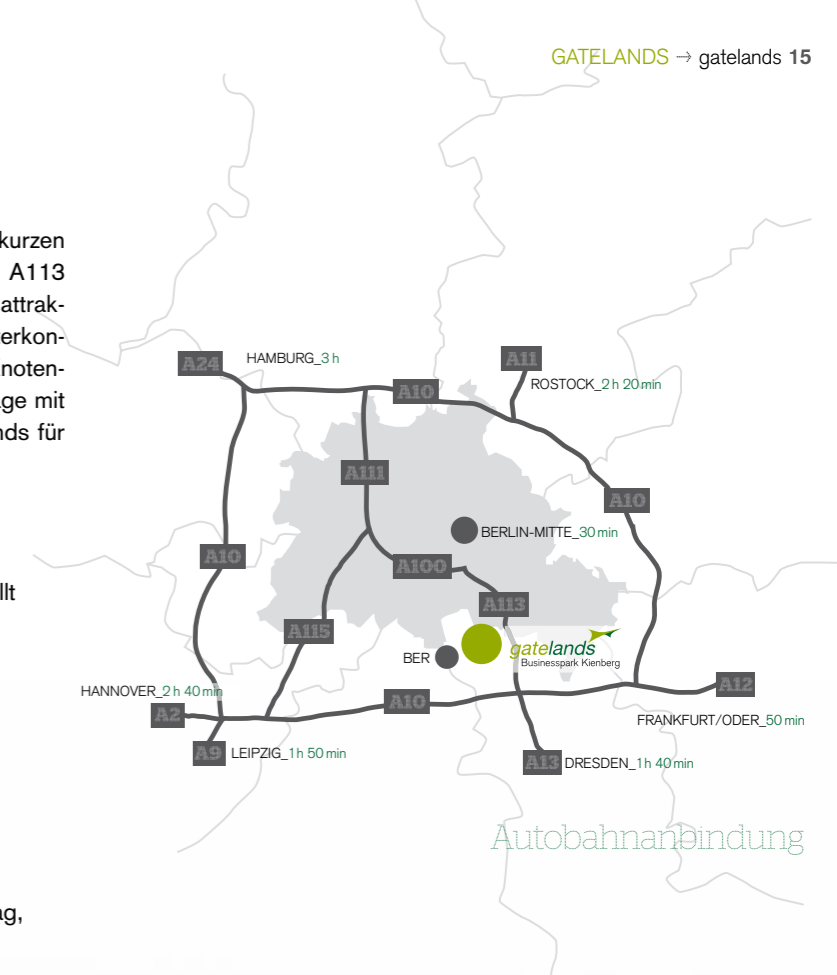
- Direkte Anbindung an die BAB A113 und BAB A10
- Nord-Süd- und Ost-West-Achsen
- ÖPNV: Buslinien mit Gebietshaltestelle GATELANDS
- Verkehrsprognose 2012: BAB A113 ca. 100.000 Fahrzeuge/Tag, Flughafenzubringer ca. 40.000 Fahrzeuge/Tag

SCHIENENVERKEHR

- Anbindung an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn
- Fernverkehrskorridore Nord – Süd, Ost – West
- Fahrgastaufkommen: Berlin Hauptbahnhof ca. 300.000 Reisende/Tag
- Anbindung an das regionale Schienennetz
- Internationale Güterverkehrsstrecken

BINNENWASSERSTRASSEN

- Binnenhäfen, u. a. Königs Wusterhausen mit Anbindung an Spree und Oder-Havel-Kanal



FÜR EIN BESSERES ARBEITSLEBEN



Wo Menschen miteinander für ein gemeinsames Ziel arbeiten, muss immer auch ein besonderer Anspruch an die Planung und Architektur formuliert werden. gatelands setzt dabei auf renommierte Architekten und Fachleute, die wissen, was es heißt, einen Ort mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

GATELANDS IN ZAHLEN

Grundstücksfläche:
ca. 100.000 m², davon 25.000 m² Waldfläche

Bruttogeschossfläche:
ca. 257.000 m²

Nutzungskonzept:
Büros, Hotels, Dienstleister und Handel

Planungsrecht:
bestandskräftiger B-Plan der Gemeinde Schönefeld

Gewerbesteuerhebesatz:
zurzeit 200 % (aktuell der niedrigste Gewerbesteuerhebesatz bundesweit)

Baubeginn:
Bauherren können sofort starten

Masterplanung:
bedarfsgerechte Grundstücksaufteilungen ab 2.500 m², variable Grundstücks- und Gebäudezuschnitte, nachhaltige Businessparkentwicklung in Kooperation mit Fraunhofer-Institut (IAO)

Bürokonzeptionen:
eigenständige Adressbildung durch maßgeschneiderte Immobilienkonzepte, individuelle Unternehmensansiedlungen, Niederlassungen, Repräsentanzen oder Headquarters



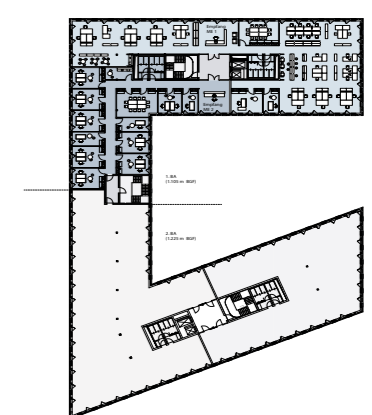
GL8_GL9_GL10_BUSINESS CLASS OFFICES

Grundstücksfläche: ca. 10.000 m²
Mietfläche: ca. 25.000 m²
Teilbar ab: 2.000 m²
Anzahl Geschosse: 6



GL6_BUSINESS CLASS OFFICE

Grundstücksfläche: 4.800 m²
Mietfläche: 12.400 m²
Teilbar ab: 200 m²
Anzahl Geschosse: 7





AMBIENTE

UND ANNO

SPAZIEREN

NATURNAHER

LAGE

DAS GESICHT DES BUSINESSPARKS GATELANDS WERDEN AUCH GANZ MASSGEBLICH DREI HOTELS UNTERSCHIEDLICHSTER KATEGORIEN PRÄGEN. Weit sichtbar von der Autobahn BAB A113 wird am Eingang von gatelands ein 3-Sterne-Businesshotel auf sich aufmerksam machen. An exponierter Stelle des Quartiers, direkt angrenzend an das Waldgebiet, ist ein ambitioniertes 4-Sterne-Konferenzhotel mit einer einzigartigen Architektur und einem in jeder Beziehung energetisch nachhaltigen Energiekonzept geplant. Auf einem natursteinernen Sockel ruhend, entwickelt sich ein zur Landschaft in zwei Flügeln konzipierter Baukörper als gläserner Solitär. Das Hotel weckt in seiner Formensprache Assoziationen zum benachbarten Flughafen und gibt dem Gelände ein charakteristisches Gesicht. Als Highlight wird im 7. OG eine Skybar mit einem fantastischen Blick auf das benachbarte Natur- und Waldgebiet geschaffen. Der angrenzende Joggingpfad lädt zu Spaziergängen in und durch die unmittelbare Natur ein und schafft Raum für Entspannung und kreative Pausen.



DIE SMART CITY ALS LEITBILD DER ZUKUNFT

Dr. Wilhelm Bauer STELLVERTRETENDER INSTITUTSLEITER DES FRAUNHOFER IAO UND DES IAT



« Dr. Bauer: „gatelands ist eine einmalige Chance, direkt am neuen Flughafen der Hauptstadt Deutschlands in Berlin zu zeigen, was wir draufhaben. Hier zu beweisen, dass wir nicht nur darüber reden können, sondern eine Smart City auch wirtschaftlich realisieren können, das ist schon etwas ganz Herausragendes.“ »

Mittlerweile ist es keine Nische mehr für Ökoidealisten, sondern längst im Mainstream und damit im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit angekommen: nachhaltiges Bauen! Weltweit machen immer mehr Projekte auf sich aufmerksam, die anhand konkreter Bauten beweisen, dass Ökonomie und Ökologie eben doch bestens vereinbar sind. Die Werthaltigkeit einer Immobilie wird in Zukunft wesentlich auch durch diese Haltung bestimmt.

Dass energieeffiziente und smarte Städte zugleich wirtschaftlich realisierbar sind als auch die entsprechenden Qualitäten für Leben und Arbeiten für die Nutzer bereitstellen können, beweist das Team der gatelands Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit der Entwicklung des smart business parks gatelands.

Ein nachhaltiges Stadtsystem wird hier beispielgebend realisiert. Die konzeptionelle Federführung für dieses Projekt liegt dabei beim Fraunhofer IAO, das dieses Pilotprojekt mit erfahrenen Experten für nachhaltige System- und Gebäudeentwicklung in den Bereichen Mobility Innovations, Smart City Innovations und Green Buildings ganzheitlich entwickelt.

gatelands im Interview mit Dr. Wilhelm Bauer, Institutsleiter am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) in Stuttgart:

Die rasante Entwicklung hin zu globalen Wertschöpfungsnetzwerken bedingt einen immer größer werdenden Bedarf an Mobilität in Waren- und Personenlogistik. Wie können wir diesen steigenden Mobilitätsbedarf langfristig sichern und bewältigen?

„Wir werden diesen steigenden Bedarf an Logistikleistungen nur dann befriedigen können, wenn wir vor allem in den Städten zu besonders nachhaltigen Lösungen kommen werden. Dazu bedarf es einer schnellen Einführung besonders energieeffizienter Transport- und Verkehrssysteme, die mit regenerativen Energien betrieben werden können. Fahrzeuge mit Hybridantrieben und später dann vollelektrische Fahrzeuge werden uns hier weiterbringen können. Der internationale Wettbewerb um die besten Ideen und Lösungen ist in vollem Gange.“

Ist es dabei nicht wesentlich, dass die städtische Infrastruktur insgesamt so intelligent vernetzt betrieben und benutzt werden kann, dass ein harmonisches Miteinander von Menschen und technischen Systemen entsteht?

„Die Smart City ist unser Leitbild der Zukunft: vernetzt, energieeffizient, sicher, emissionsarm, sauber und funktional. Und natürlich zugleich betriebswirtschaftlich funktionierend. Smart Cities sind für die Menschen gemacht, für ihre Bedürfnisse, für Leben und Arbeiten. Leben in der Stadt erfährt damit eine neue Qualität, hier entstehen die attraktiven Lebensräume der Zukunft! Wir können in Deutschland zeigen, dass wir hier international absolut an der Spitze sind und mit unseren Innovationen für die Städte der Zukunft die kommenden Herausforderungen bewältigen.“

Wir danken für das Interview!



Stand: September 2011

INFORMATION

OFB
Projektentwicklung



OFB Projektentwicklung GmbH

Niederlassung Berlin

Knesebeckstraße 59/61
10719 Berlin

Telefon: +49 30 327750-0
gatelands@ofb.de

gatelands Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Zeppelinstraße 1
12529 Schönefeld

Die gatelands Projektentwicklung GmbH & Co. KG ist ein Gemeinschaftsunternehmen der OFB Projektentwicklung GmbH und der Unternehmensgruppe Kolb+Partner.

Vermietungskoordination:



Cornelia Vogel

Jones Lang LaSalle GmbH
10785 Berlin
Telefon +49 30 203980-138
Mobil +49 172 9500892
cornelia.vogel@eu.jll.com