

Aventos knipst im Luxwerk die Lichter neu an

Berlin. Auf dem Gelände eines ehemaligen Osram-Glaswerks in Berlin-Spandau will Aventos mehr als 90.000 qm Gewerbefläche schaffen. Im Technologiecampus Luxwerk wird das denkmalgeschützte Ensemble im Zentrum des Areals in den Dialog treten mit Neubauten an den Rändern. Das geht aus dem jetzt vorgelegten Masterplan hervor, den Aventos in einem aufwendigen Werkstattverfahren entwickelt hat.

Neben dem Bezirk Spandau und den Denkmalschutzbehörden waren in den Planungsprozess für den Technologiecampus Luxwerk verschiedene Architektur- und Planungsbüros sowie weitere Stakeholder einbezogen. Am Ende des kreativen Austauschs setzen sich David Chipperfield Architects Berlin mit ihrem Konzept durch: Die historischen Gebäude werden generalsaniert und um sechs Neubauten mit insgesamt 60.000 qm Fläche ergänzt, die zum größten Teil nördlich des Bestands realisiert werden. Die

westliche Ecke des Areals an der Nonnen-dammallee 44 wird durch ein zwölfgeschossiges Hochhaus mit rund 16.000 qm Fläche akzentuiert, für das Eike Becker Architekten verantwortlich zeichnen.

Insbesondere die Neubauten am nördlichen Rand werden baulich und technisch so ausgestattet, dass auf lange Sicht flexible Nutzungen möglich sind. Die Höhe der Erdgeschosses beträgt 7 m, die der Obergeschosse 4,5 m, zudem verfügen diese Gebäude über Lastenaufzüge und übergroße Schächte. Damit richtet sich das Raumangebot an Ein-

richtungen aus Forschung und Entwicklung, an Labore, aber auch an Manufakturen und Betriebe mit leichter Produktion. Lager- und Logistikflächen oder Büros sind ebenfalls denkbar. Insgesamt will Aventos in den kommenden fünf Jahren rund 250 Mio. Euro in die Entwicklung des Luxwerks investieren. Hilfreich bei der zügigen Umsetzung des Projekts ist das bestehende Baurecht im Gewerbegebiet, weswegen kein neuer Bebauungsplan notwendig ist.

„Unser Konzept zielt auf eine maximale Drittverwendungsfähigkeit der Räume und Flächen ab“, sagt Viktor Schulte, Developmentpartner von Aventos. Soll heißen: Zieht ein Nutzer aus, sollen keine größeren Umbauten nötig sein. Auch sonst sind die selbst gesteckten Ansprüche an Nachhaltigkeit hoch. Die Energieversorgung soll weitestgehend aus erneuerbaren Quellen sichergestellt werden, für den gesamten Campus wird CO₂-Neutralität angestrebt. Trotz der vorgesehenen Neubauten hat man sich das Ziel gesetzt, zahlreiche Teilflächen an den Rändern des Planungsgebiets und zwischen den einzelnen Gebäuden zu entsiegeln.

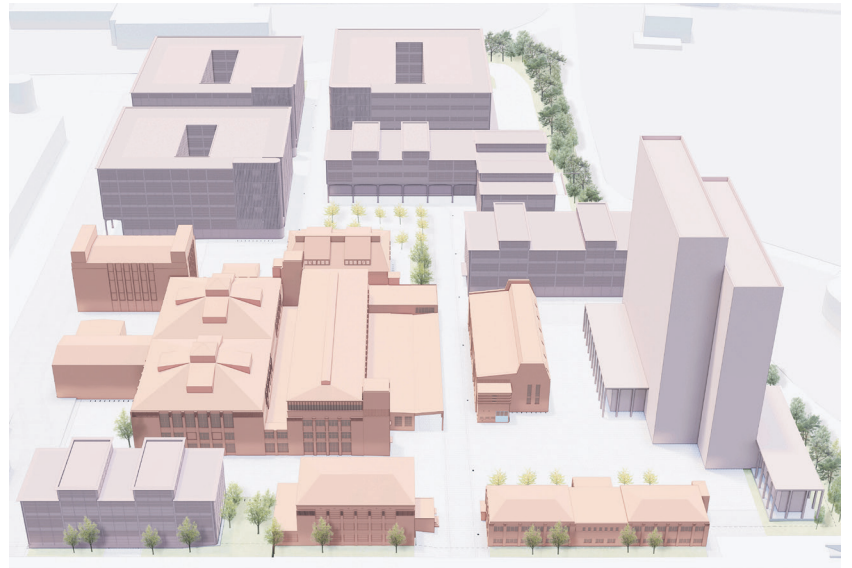
Herzstück des Campus ist das historische Glaswerk

Deshalb soll auch der Verkehr so weit wie eben möglich aus dem Campus herausgehalten werden. Die Erschließung erfolgt über die Motardstraße am nördlichen Rand, von wo aus zwei separate Anlieferungsbereiche erreichbar sind. Bis auf Pkw-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen an den einzelnen Gebäuden wird es keinen Individualverkehr auf dem Gelände geben. „So wollen wir zur Aufenthaltsqualität auf dem Areal beitragen“, sagt Schulte. In dessen Zentrum beschreiben die klar konturierten Fluchten von Alt- und Neubauten neue Plätze, die zum Verweilen und Ausruhen einladen sollen.

Herzstück des Luxwerk-Campus wird das historische Glaswerk-Ensemble sein, das etwa 22.000 qm Fläche umfasst. Bei dessen Sanierung geht Aventos nach drei Grundprinzipien vor: freilegen, reparieren und nachformen. Als Referenz gelten dabei die Baujahre 1927 bis 1931, in denen die einzelnen Gebäude in rascher Folge nach Entwürfen des Architekten Waldemar Patri entstanden. Was in den nachfolgenden Jahrzehnten an Um- und Ausbauten und sonstigen Veränderungen umgesetzt wurde, wird nun wieder zurückgebaut, um so weit wie möglich den Originalzustand wieder herzustellen. Das beinhaltet auch, dass einzelne Elemente nachgebildet werden, die durch Kriegsschäden zerstört waren. Grundsätzlich gilt: Das Glaswerk soll in seinem historischen Wirkraum wiederhergestellt werden.

Denn die Produktionsstätte in Spandau galt zu ihrer Zeit als epochal. In ihr wurde die erste vollautomatische Massenproduktion von Lampenkolben auf dem europäischen

Im Luxwerk treten die denkmalgeschützten Altbauten im Zentrum des Areals in einen spannenden Dialog mit den Neubauten im Norden und dem Hochhaus im Osten. Quelle: David Chipperfield Architects



Die denkmalgeschützten Gebäude werden nach dem Vorbild der Originalbauten aus den Jahren 1927 bis 1931 saniert. Quelle: David Chipperfield Architects, Urheber: Atelier Tata

Kontinent realisiert. Die Produktionsabläufe lassen sich bis heute an den nahezu vollständig erhalten gebliebenen Kolbenhütten, dem Gemengehaus, dem Maschinen- und Kesselhaus, der Rohrenhütte und dem Generatorhaus nachempfinden. Auch die Verwaltungs- und Wohlfahrtsgebäude sind noch vorhanden. Zu Spitzenzeiten arbeiteten bis zu 2.000 Menschen in dem Werk, künftig könnten sogar rund 2.500 Menschen hier tätig sein. Der Halle an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neubauten wird dabei eine besondere Bedeutung zufallen: Sie ist als Kantine vorgesehen und würde damit auch zum kommunikativen Zentrum des Campus.

Mit dem Masterplan für das Baufeld West hat Aventos nur die erste Etappe bei der Entwicklung des Osram-Areals bewältigt. Das 2021 von Osram in einem Sale-and-Leaseback-Verfahren erworbene Grundstück umfasst insgesamt 116.791 qm, davon entfallen auf das jetzt geplante Gelände rund 48.000 qm. Im mittleren Bereich betreibt Osram mittelfristig weiterhin sein Werk für Spezialleuchten, im Baufeld Ost sind weitere Hallen an verschiedene Unternehmen vermietet. Perspektivisch werden auch diese beiden Teilgrundstücke in das entstehende Luxwerk miteinbezogen. **Klaus Grimberg**