

Siemensstadt

Am Osram-Gelände kann der Umbau starten

Von Bernhard Schulz

Berlin hat immer noch enorme Flächenpotenziale. In Siemensstadt nördlich der Nonnendammallee wird der Versuch gewagt, industrielle Produktion mit Büros und Wohnen zu vereinen. Weiter westlich, gen Spandau hin, liegt auf der anderen Straßenseite das Osram-Gelände, von außen eher unscheinbar. Dort aber soll in den kommenden Jahren ein Konversionsprojekt eigener Art verwirklicht werden: von Gewerbe zu Gewerbe.

Das Vorhaben trägt den Titel „Technologiecampus Luxwerk“. Wo bislang, wenn auch in immer weiter reduziertem Umfang die Firma Osram produziert, steht das westliche Drittel des Gesamtareals vor einem tiefgreifenden Umbau. Der Investmentmanager Aventos hat das Gelände erworben und in einem Werkstattverfahren einen Masterplan erarbeiten lassen, der den Umgang mit denkmalwerter Bausubstanz, den Neubau von Produktionsgebäuden und sogar den Bau eines sechzig Meter hohen Bürogebäudes miteinander in Einklang bringt.

Mit David Chipperfield Architects und Eike Becker Architekten wurden zwei Büros gewonnen, die für eine angemessene Umsetzung der hochgesteckten Ziele stehen, im Falle Luxwerk Chipperfield für den Umgang mit den Denkmalbauten und deren Ergänzung, Becker für den Neubau des Hochhauses. Dieser Tage wurde das Projekt am Ort des Geschehens vorgestellt. Insgesamt geht es darum, auf dem 47.700 Quadratmeter großen Grundstück neben den 21.300 Quadratmeter Bruttogrundfläche messenden Bestandsbauten 55.750 Quadratmeter Flächen in Neubauten plus 15.750 Quadratmeter im Hochhaus unterzubringen. Insgesamt werden also nach Abschluss der auf etwa fünf Jahre berechneten Planungs- und Bauzeit knapp 100.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche zur Verfügung stehen.

Interessant ist der Masterplan: Denn beim „Luxwerk“ geht es nicht um bloße Flächen, sondern um die Schaffung eines „industriell geprägten Campus mit hoher Aufenthaltsqualität“, wie Avantos formuliert. Bis zu zweitausend Menschen sollen auf diesem Campus ihren Arbeitsplatz finden, aber auch sich bewegen und begegnen können wie eben in der Stadt, nur dass hier der Faktor Wohnen fehlt – was die baugenehmigungsrechtliche Seite ungemein vereinfacht. Es bedarf keines Bebauungsplanes; das Gewerbegebiet als solches bleibt, was es ist.

Die denkmalwerten Gebäude, optisch zusammengebunden durch ihr rotes Ziegelmauerwerk, entstanden zwischen 1927 und 1931, teils als Stahlkonstruktion, teils in Beton. Chipperfield Architects sind prädestiniert, mit dem auch baukünstlerisch herausragenden Ensemble umzugehen. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks, wo gerade blechverkleidete Hochregallager zerlegt werden, aber auch anfallendes Ziegelmauerwerk zur Wiederverwendung geborgen wird, sollen drei bis zu fünfgeschossige Produktionsbauten entstehen, für die der Masterplan rechteckige Kubaturen mit jeweils einem Innenhof vorsieht.

Städtebaulich verbindendes Glied wird ein

urbaner Platz zwischen Bestands- und Neubauten; im Übrigen ist eine vollständige Durchwegung des Areals für Fahrrad und Fußgänger vorgesehen. Eine Pkw-Tiefgarage muss wohl sein, und die Anlieferung im Schwerlastverkehr erfolgt rückwärtig über die Motardstraße. Bleibt das Hochhaus mit zwölf Obergeschossen in großzügiger Raumhöhe, das Eike Becker in zwei leicht gegeneinander versetzte Scheiben aufteilt und es so schlanker aussehen lässt. Flankiert wird das Hochhaus von zwei Pavillonbauten, die gewissermaßen die Vertikalität abfedern, der straßenseitige zudem zum vor der Haustür gelegenen U-Bahnhof Paulsternstraße vermittelt.

Nachhaltigkeit versteht sich beim Luxwerk-Projekt von selbst, das heißt CO₂-Neutralität des gesamten Vorhabens, insbesondere ressourcenschonender Bau. Bleibt die allfällige Frage nach der Investitionssumme: Sie wird von Aventos mit 250 Millionen Euro angegeben. Es kann begonnen werden.