

Stefan Kögl

# Vom Industriestandort zum lebendigen Teil der Stadt

Siemensstadt 2.0 als „Smart District“ in Berlin



Historisch gewachsen liegen klassische Industriestandorte heute nicht selten inmitten einer Stadt oder in attraktiven Randgebieten. Ein typisches Beispiel: die sogar nach dem Unternehmen benannte Siemensstadt in Berlin-Spandau. Mit einem umfassenden Konzept wird nun ein Teilareal umgewandelt, das insgesamt 32-mal so groß ist wie der Alexanderplatz. Vom derzeit noch geschlossenen Büro- und Produktionsstandort zu einem offenen und modernen Stadtteil, der Arbeiten, Leben, Forschen, Lehren und Wohnen sinnvoll miteinander verbindet: die Siemensstadt 2.0.

Berlin im Jahre 1897: In der Hauptstadt des Deutschen Reiches leben rund 1,8 Millionen Menschen. Die Wirtschaft prosperiert und die Industrialisierung schreitet voran. Während sich kleinere Unternehmen der seit Jahren expandierenden Elektroindustrie nach wie vor in der Stadt ansiedeln, sieht sich das damalige Siemens & Halske gezwungen, die komplette Fertigung an Standorte außerhalb Berlins zu verlagern. Bis 1923 erwirbt das Unternehmen Stück für Stück insgesamt über 210 Hektar Fläche unerschlossenes Terrain zwischen Spandau im Westen und Charlottenburg im Südosten: die Nonnenwiesen. Bereits 1914 offiziell in „Siemensstadt“ umbenannt, entstehen Produktion und Verwaltung, aber auch ein zentrales Forschungslabor. Ende der 1920er Jahre arbeiten hier über 65.000 Menschen. Für sie wird Wohnraum geschaffen und eine eigene S-Bahn-Verbindung zur Innenstadt gebaut: die Siemensbahn. Heute ist die Siemensstadt zu einem lebendigen Teil des nordwestlichen Berlins geworden. Die Stadt ist gewachsen und hat den Ortsteil ganz selbstverständlich integriert. Noch immer wird hier gelebt, geforscht und gearbeitet.

## Die neue Siemensstadt – ein Kiez der Zukunft

Im Zentrum des Ortsteils Siemensstadt liegt jedoch ein geschlossenes Industrieareal, das weder den modernen Anforderungen des Unternehmens noch denen der Stadt entspricht. Darum unterzeichneten Siemens und das Land Berlin im Oktober 2018 einen Zukunftspakt für die Umgestaltung des 70 Hektar großen Areals in einen modernen und von vielfältiger Nutzung geprägten urbanen Stadtteil der Zukunft: die Siemensstadt 2.0. Von Beginn an steht dabei fest: Hier soll in eine neue Arbeits- und Lebenswelt investiert werden, in der Wissenschaft und Wirtschaft zusammenwirken, in der Menschen leben, arbeiten und an den Schlüsseltechnologien und Innovationsfeldern von morgen forschen.

Ein neuer Kiez der Zukunft soll entstehen, der im Sinne des Gründungskonzepts der Siemensstadt Arbeiten, Forschung und Wohnen vereint und damit eine intakte Symbiose für viele weitere Jahrzehnte Siemensstadt schafft. Die besondere Herausforderung dabei: Das Projekt gleicht einer „Operation am



Abb. 1: Gemälde des Siemensareals 1930 – rechts im Bild die Trasse der Siemensbahn (© Siemens AG)



Abb. 2: Städtebauliches Konzept Siemensstadt 2.0 (© Siemens AG)

offenen Herzen“, denn das Areal wird aktuell für Produktion, Forschung und Verwaltung genutzt. Alle Arbeiten zur Umgestaltung können also nur Zug um Zug erfolgen, denn viele der Tätigkeiten sollen mit so wenig Beeinträchtigungen wie möglich fortgeführt werden.

### **Städtebaulicher Wettbewerb – ein umfassendes Konzept**

Gemeinsam mit dem Land Berlin startete Siemens Mitte 2019 einen städtebaulichen Wettbewerb, zu dem 18 lokale, nationale und internationale Architektur- und Stadtplanungsbüros eingeladen wurden. Unter der zentralen Fragestellung „Wie wollen wir in der Zukunft leben und arbeiten?“ waren sie aufgefordert, einen zukunftsweisenden Stadtteil zu entwickeln. Wörtlich heißt es gleich in der Einleitung: „Bereits beim ersten Konzept der Siemensstadt 1897 kombinierten die Siemens-Gründer moderne, werkseigene Wohnungen mit der Arbeitswelt vor Ort. Auch kulturelle und soziale Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Parks waren immer ein Teil davon. Diese über 100-jährige Tradition soll jetzt weitergeführt und weiterentwickelt werden!“

Als beispielhafter „Smart District“ und schon heute elfter Zukunftsort in Berlin soll das Quartier kurze Wege bieten und gut mit der Umgebung vernetzt sein. Mit 24/7-Vitalität sollen hier die Grenzen zwischen traditionell nebeneinander stattfindenden Lebensbereichen überbrückt werden. Dabei sollen innovative Mobilitätskonzepte und Lösungen des Klimaschutzes mit angestrebter CO<sub>2</sub>-Neutralität genauso eingebracht wer-

den wie Möglichkeiten der Digitalisierung, die das Internet of Things (IoT) oder Künstliche Intelligenz eröffnen.

### **Forschung als Triebfeder**

Das lohnt sich für das Unternehmen wie die Stadt, denn mit der angestrebten Vermischung soll die Strahlkraft der neuen Siemensstadt 2.0 weit über Berlin hinausreichen. Dafür sollen Forschungs-, Fach- und Gründungszentren sowie außeruniversitäre und wissenschaftliche Einrichtungen und deren Partnerunternehmen angesiedelt werden. Eine Absichtserklärung mit dem Land Berlin, der TU Berlin, der Fraunhofer-Gesellschaft und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) stellt die Weichen für erste konkrete Maßnahmen, die sowohl dedizierte Kerntechnologien als auch spezifische Anwendungsfelder im Bereich der konventionellen Kraftwerkstechnik adressiert.

Inzwischen wurde zudem das „Werner-von-Siemens Centre for Industry and Science“ gegründet. Als Forschungs- und Entwicklungskooperation zwischen Partnern aus Industrie und Wissenschaft schafft es Verbindungen in den Kerntechnologien Digitalisierung, Additive Manufacturing und neue Werkstoffe sowie Beschichtungen – Themen, mit denen sich Siemens am Standort Spandau in den kommenden Jahrzehnten verstärkt beschäftigen will. Die Technische Universität Berlin (TU) soll dafür drei Professuren einrichten. So entsteht ein Umfeld, in dem junge Talente ihre Ideen gemeinsam mit Experten aus Industrie, Wirtschaft und Wissenschaft in die Tat umsetzen können.



## Stimmen zur Siemensstadt 2.0

**Michael Müller**, Regierender Bürgermeister von Berlin: „Berlin darf sich auf ein neues, innovatives Stadtquartier freuen, das in besonderer Weise Potenziale und Chancen nutzt. Der Gewinnerentwurf berücksichtigt unsere Ansprüche in außergewöhnlicher Weise und lässt gleichzeitig Raum für neue Gedanken und Entwicklungen, für Wissenschaft und Forschung, für Zukunft.“

**Cedrik Neike**, Vorstand der Siemens AG: „Aus der historischen Industrie-Ikone Siemens wird in Spandau ein Berliner Zukunfts-ort. Es wird ein neuer, lebenswerter Stadtteil entstehen, in dem die Bürger wohnen, arbeiten, lernen und forschen können. Wir holen den Kiez zu uns in die Siemensstadt. Wir holen Berlin und die Welt zu uns.“

**Prof. Dr. Ralf P. Thomas**, Finanzvorstand der Siemens AG: „Die Siemens AG wird hier in den kommenden Jahren mit bis zu 600 Millionen Euro in einen Zukunftsstandort investieren, der weit über die Grenzen von Berlin hinaus Strahlkraft entwickeln wird.“

**Helmut Kleebank**, Bezirksbürgermeister von Spandau: „Ein geschlossenes Industrieareal wird sich zukünftig für die Bürgerinnen und Bürger öffnen. Leben und Arbeiten finden eine sinnvolle Verbindung und es wird eine attraktive soziale Infrastruktur geben.“

## Arbeiten, Wohnen und Leben

Vom ersten Tag an war dabei auch geplant, neuen Wohnraum im Areal zu schaffen. Denn die althergebrachte Trennung hat heute in Zeiten der immer weiterreichenden Verschmelzung traditionell getrennter Bereiche ausgedient. Darum soll in der Siemensstadt 2.0 weniger ein Nebeneinander als ein Miteinander realisiert werden. Unterschiedliche Zielgruppen – Familien, Singles, Seniorengruppen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften – sollen auf engem Raum miteinander leben können. Durch die räumlich-funktionale Verzahnung mit den anderen Nutzungen soll eine besondere Mischung entstehen, bei der Störungen durch Lärm vermieden werden, aber urbane Dichte entsteht. Rund 2.750 neue Wohnungen sind geplant – unter Anwendung der Berliner Modells zur Baulandentwicklung auch mit mietpreisgebundenem Wohnungsbau. Zusätzlich wird die notwendige soziale Infrastruktur – unter anderem eine Grundschule, zwei Kindertagesstätten und eine Jugendfreizeitstätte – geschaffen. Angebote für Einzelhandel und Gastronomie runden das Konzept ab, so dass sich das neue Quartier zu einem lebendigen Stadtteil entwickeln kann.

## Städtische Einbindung – Neubelebung der Siemensbahn

Fragen der internen Verkehrserschließung wie der externen Anbindung stellen die Planer heute vor besonders große Herausforderungen. Denn niemand kann vorhersagen, wie

sich der Individual-, aber auch der Öffentliche Nahverkehr in den nächsten Jahren entwickeln wird. Brauchen wir dann überhaupt noch Bushaltestellen oder besteigen wir autonom fahrende Busse an Halteplätzen unserer Wahl? Ist die heute noch notwendige Zahl an Parkplätzen in 10, 20 oder 30 Jahren nicht völlig überdimensioniert? Wie können wir diese Flächen dann kurzfristig sinnvoll umnutzen? Mit Fragen wie diesen muss sich jeder beschäftigen, der heute einen Stadtteil der Zukunft plant. Variabilität wird so – übrigens nicht nur in Bezug auf die Verkehrsplanung – zu einem Kernelement jeglicher Stadtplanung. Gleichzeitig wird der öffentliche Nahverkehr in Zeiten rasant wachsender Städte eine immer größere Bedeutung erhalten. Darum ist auch geplant, die in den 1920er Jahren gebaute und zwischenzeitlich stillgelegte Siemensbahn wieder in Betrieb zu nehmen. Als S-Bahn bietet sie eine schnelle Anbindung an die Stadtmitte in beide Richtungen und erhöht damit die Attraktivität des Standorts.

## Die Bürger beteiligen

Ein Projekt dieser Größenordnung kann man heute nicht mehr „am Bürger vorbei“ planen und realisieren. Darum hat Siemens von Beginn an die Nachbarschaften, aber auch die interessierte Öffentlichkeit und seine Mitarbeiter in den Planungs- und Entstehungsprozess eingebunden. In Bürgerforen informierten Projektverantwortliche von Siemens Real Estate gemeinsam mit Vertretern des Landes Berlin sowie des Bezirks Spandau über den Fortgang der Planung, standen Rede und Antwort und nahmen die Anregungen aus der Bevölkerung auf. Ein zusätzliches Online-Forum bot Interessierten die Möglichkeit, ihre Wünsche an das neue Quartier zu formulieren und öffentlich zur Diskussion zu stellen. Die hier geäußerten Anregungen flossen als zusätzliche Inspirationsquelle bereits in den zu diesem Zeitpunkt noch laufenden Architekturwettbewerb ein. Auch zukünftig wird die Einbindung und Kommunikation mit der interessierten Öffentlichkeit eine wichtige Rolle spielen. Denn hier soll ein Kiez für die Bürger von Berlin entstehen.

## Siemens Campus Erlangen – Eine Stadt im Wandel

Neben der Siemensstadt 2.0 in Berlin betätigt sich Siemens Real Estate auch in Erlangen als Gestalter eines neuen Stadtteils. Dort wird derzeit ebenfalls ein ehemals geschlossenes, 54 Hektar großes Industrieareal bis 2030 Zug um Zug in einen lebendigen Stadtteil umgestaltet. Auf dem bisherigen, 1965 eröffneten Forschungsgelände in Süden der Stadt entsteht ein attraktiver Campus mit zeitgemäßen Gebäuden, moderner Büroinfrastruktur sowie großzügigen Grünflächen und Freibereichen. Neben Büro-, Forschungs- und Laborarbeitsplätzen werden auch hier Wohnungen sowie eine Infrastruktur mit Hotel, Geschäften und Restaurants gebaut. Inzwischen ist das erste Modul bereits weitestgehend fertiggestellt und die ersten Mieter sind eingezogen. Die Bauarbeiten im zweiten Modul laufen auf Hochtouren.



Abb. 3: Campus Erlangen (© Siemens AG)

## Der Grundstein in Siemensstadt ist gelegt

Noch nicht physisch, aber zumindest planerisch ist inzwischen der Grundstein gelegt. Der städtebauliche Wettbewerb ist abgeschlossen, der Gewinner steht fest: Es ist das Büro Ortner & Ortner Baukunst (O&O) aus Berlin. Der Entwurf von O&O – so hat es der Jury-Vorsitzende Stefan Behnisch formuliert – bietet „eine gute Grundlage für die Gestaltung der zukünftigen Siemensstadt. Er ist kein fertiges Bild, sondern er lässt Raum für notwendige Entwicklungen. Dies ist ein Entwurf, der respektvoll mit den historischen Gebäuden umgeht, und sie gleichzeitig in eine zeitgemäße Nutzung führt. Er erfüllt in großen Teilen die heutigen Bedingungen, lässt jedoch auch Raum für die künftigen Entwicklungen einer modernen, neuen Wohn- und Arbeitsstadt.“

Hier einige Highlights: Grundsätzlich setzt der Siegerentwurf von O&O Baukunst auf eine nachvollziehbare Einfachheit als städtebauliches Konzept. Dabei werden sämtliche Erdgeschosszonen zu einem durchgängigen und öffentlichen „Stadtgeschoss“ gestaltet. Große und kleine Plätze wechseln sich als Freiflächen ab und schaffen ein Bild, wie man es beispielsweise aus der italienischen Toskana kennt. Lange Straßen werden so vermieden und es entstehen Teilbereiche, die mit mehr oder weniger Wohnnutzung gemischt genutzte Quartiere bilden können. Dabei schafft eine zentrale Achse Orientierung. Sie erschließt das gesamte Areal für Fußgänger und Radfahrer mit einem eindeutigen Anfang an der S-Bahn-Station und dem Ende am neuen Zentrum. Hier bildet ein prägnantes Hochhaus mit dem davorliegenden „Stadtplatz“ einen eindeutigen Orientierungspunkt. Es ergänzt die historischen Ikonen Schaltwerkhochhaus und Verwaltungsgebäude um ein modernes und ebenfalls ikonisches Gebäude, das gleich zeigt: Hier entsteht eine Stadt der Zukunft.



Abb. 4: Öffentlicher Raum in Siemensstadt 2.0 (© Siemens AG)

Zusätzliche 60-Meter-Bauten sind sehr geschickt gesetzt und markieren eindeutig die Eingänge ins Areal, ohne dabei in Konkurrenz zu den historischen Bestandsgebäuden zu treten. Auch an der Nonnendammallee bilden sie eindeutige Bezugspunkte. Insgesamt besehen entstehen so sehr viele gute Adressen. Es gibt keine Bereiche, die offensichtlich eindeutig besser oder schlechter sind. Durch die Plätze und Raumfolgen wird es vielmehr viele, sehr gute A-Adressen geben. Und schließlich wurde auch den Anforderungen des Denkmalschutzes an die geschützten Bestandsgebäude Rechnung getragen, für die ein nachhaltiger Nutzungsmix vorgesehen ist. So werden die historischen Gebäude in das neue Stadtgefüge integriert und mit ihm vernetzt.

## Sinnvolle Koexistenz

Die Tradition der Siemensstadt wird nicht nur fortgesetzt, sondern vielmehr zielgerichtet in eine Zukunft geführt, in der Leben und Arbeiten sinnvoll verbunden miteinander koexistieren – aus stadtplanerischer Sicht äußerst sinnvoll und auch für uns als Immobilienunternehmen in der Verantwortung eines internationalen Konzerns mit vielen positiven Effekten für das Unternehmen und seine Mitarbeiter. Der Baubeginn ist nach den nun anstehenden, weiteren Planungs- und Genehmigungsschritten für 2022 geplant. Schritt für Schritt wird dann der neue „Smart District“ entstehen und ab 2030 sichtbar und erlebbar sein.

Stefan Kögl, General Manager für das Siemensstadt 2.0 Projekt in Berlin, zuvor rund zehn Jahre verantwortlich für alle weltweiten Siemens-Bauvorhaben sowie das Thema Technologie in Bezug auf Gebäudeinnovationen und -digitalisierung, Siemens Real Estate (SRE) Berlin/München