

Intelligente Stadt

In Berlin entsteht der Euref-Campus: 25 Gebäude, die über ein spezielles Netzwerk miteinander kommunizieren werden. Auf diese Weise soll Energie genau dorthin fließen, wo man sie benötigt. Erzeugt wird sie aus regenerativen Quellen

Von Steffen Uhlmann, SZ, 15.11.13

Von den neuesten Mietern auf seinem Euref-Campus kann Projektentwickler Reinhard Müller keinen Mietzins erwarten. 'Aber ein paar Gläser Honig schon', witzelt der Vorstandschef der Euref AG. 'Die beiden Bienenvölker sind bei uns hochwillkommen.' Angesiedelt hat sie das Start-up-Unternehmen Ebee Smart Technologies GmbH, das auf Müllers Campus sitzt und dort an einem Netz von Ladestromsäulen für Elektromobile arbeitet. Ebee Smart will dafür die bestehende Infrastruktur im öffentlichen Raum nutzen - von der Straßenlaterne bis hin zu Verteilerschränken. Die Bienen sind dabei für Geschäftsführer Henning Heppner ein Symbol für die nachhaltige Versorgung der Berliner. 'Genau das wollen wir mit unseren Elektroladesäulen erreichen', sagt Heppner. Auch Müller gefällt das Symbol, hat sich doch der gelernte Architekt vorgenommen, auf dem fünf Hektar großen Gelände inmitten Berlins eine 'Stadt von morgen' hinzustellen. Und zu ihr gehörten auch grüne Inseln mit Parkanlagen, Bäumen, Grasterrassen und Gärten, sagt er. 'Da sind die Stadtbienen eine prima Ergänzung.'

Jahrelang dümpelte das ehemalige Gaswerksgelände vor sich hin. Unkraut wucherte, ein tiefes Teerloch vergiftete den Boden, Backsteingebäude verfielen, am fast 80 Meter hohen Gasometer fraß der rote Rost. Das ging bis 2007 so, dann aber entdeckte es Müller, der sein erstes Geld in West-Berlin mit der Sanierung von Altbau-Wohnungen verdient hat, später dann Gewerbeobjekte entwickelte und nach dem Mauerfall mit Sanierungsprojekten wie etwa den Speichern am Osthafen der Spree zu einem der gefragtesten Architekten Berlin aufstieg. Nun aber arbeitet der Anfang-Sechzigjährige an seinem Meisterstück. Bis Ende des Jahrzehnts will er inmitten der 'roten Insel', wie das Tempelhofer Wohngebiet um die Industriebrache genannt wird, eine 'intelligente Stadt' errichten: Für Arbeiten, Forschen, Bildung, Wohnen und Freizeit. **Eine Stadt mit 25 Gebäuden, die durch lokal erzeugte regenerative Energie aus Wind, Sonnenkraft, Biogas und Geothermie sich weitgehend autonom und kohlendioxidneutral versorgt. Das gesamte Energieversorgungssystem für die sogenannten Green Buildings werde über ein Micro Smart Grid gemanagt**, erklärt Projektentwickler Müller. **Über dieses intelligente Netz würden die Gebäude miteinander kommunizieren. 'Das macht den gegenseitigen Energieaustausch möglich und gewährleistet, dass jedes Haus optimal versorgt wird** und damit beinahe kohlendioxidneutral ist.'

Nachhaltige Energiegewinnung und -versorgung sowie ihre intelligente Verwendung und der Klimaschutz sind die übergreifenden Themen des Euref-Campus. So ist denn auch in den ersten zu Beginn des Jahres fertiggestellten Neubau der global agierende Energiemanagement-Konzern Schneider Electric mit seiner Hauptstadtniederlassung eingezogen. Fast die Hälfte - 5000 Quadratmeter - der vorhandenen reichlich 12 000 Quadratmeter Bürofläche hat das französische Unternehmen angemietet. Für Müller nicht der einzige Gewinn. 'Die Franzosen haben zugleich ihre neuesten Entwicklungen, Konzepte und Produkte in das Gebäude eingebracht', sagt er. 'Der Zwölf-Geschosser ist ein wirkliches "Green Building" und eines der ersten Gebäude in Berlin, das durch seine besonders energieeffiziente Bauweise und modernste, vollautomatisierte Ausrüstungstechnik die LEED-Gold-Zertifizierung erhalten hat.' **LEED (Leadership in Energy and Environ-**

mental Design) ist der international anerkannte Standard für besonders umweltverträgliches Bauen. Der Architekt selbst hat dafür etwa 33 Millionen Euro ausgegeben. Aus seiner Sicht eine gut angelegte Investition. Das Haus sei praktisch ausgebucht, sagt er. 'Und die meisten Firmen, die eingezogen sind, haben etwas mit den Themen Energie und Umwelt zu tun.'

Damit befasst sich auch das Inno-Z (Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel), das ebenfalls bereits auf dem Campus Quartier bezogen hat und an integrierten Mobilitätslösungen arbeitet. Eine kleine Flotte von Elektromobilen sowie diverse Ladestationen neben dem Inno-Z-Gebäude sind ein Hinweis auf das von verschiedenen Groß-Unternehmen wie der Deutschen Bahn finanzierte Zukunftsprojekt. Mehrere private Masterstudiengänge, angeboten von der Berliner Technischen Universität, ergänzen es. Nur sind gerade sie auch ein Beleg dafür, dass nicht alle Blütenträume des Investors bislang gereift sind. Müller wollte auf dem Campus eine private Universität zu den Forschungs- und Ausbildungsrichtungen Energie und Umwelt installieren. Da aber ist er an den erforderlichen Standards für solch eine universitäre Forschungs- und Ausbildungsstätte gescheitert.

Überhaupt musste der Vorstandsvorsitzende der Euref AG zunächst einige Hindernisse aus dem Weg räumen, ehe er mit seinem Euref-Campus starten konnte. Anwohner befürchteten, bald im Schatten der bis zu 55 Meter hohen Neubauten zu sitzen. Beobachter der Szenerie zweifelten an dem visionären Vorhaben, das zunächst zwar von Müllers aufgebotener politischer Prominenz - vom letzten DDR-Ministerpräsidenten Lothar de Maizière (CDU) über die SPD-Politiker Frank-Walter Steinmeier und Sigmar Gabriel bis hin zum ehemaligen grünen Außenminister Joschka Fischer - gefeiert wurde, dafür kaum von Wissenschaftlern. 'Olle Kamellen', sagt der noch immer politisch gut vernetzte Investor. 'Die Kritiker sind längst verstummt.'

Stimmt, mit jeder verbauten Million und den damit sichtbaren 'Farbtupfern' auf der ehemals grauen Brache, mit jedem neuen Mieter - vor allem junge Start-ups siedeln sich an - und jedem Stück Technik von morgen ist Reinhard Müllers Campus mehr und mehr zu einem Vorzeigeprojekt der Stadt aufgestiegen. Beinahe 70 Millionen Euro hat er bislang in seine 'Zukunftsstadt' gesteckt, in der nun schon 1300 Menschen arbeiten. Gehen seine Pläne auf, werden es 2019 bis zu 6000 sein, nicht gerechnet die Bewohner der 150 bis 200 Wohnungen, die Müller auch noch bauen will. Alles in allem dürfte ihn der Campus nach eigenen Angaben zwischen 550 und 600 Millionen Euro kosten. Der Investor will die Summe mit Hilfe der Banken 'allein stemmen', wie er betont. Müller dementiert damit auch die zwischenzeitlich aufgekommenen Spekulationen, dass ein 'prominenter russischer Oligarch' Kapital in sein Projekt gesteckt habe. 'Einen prominenten Russen habe er nicht zu bieten', sagt Müller grinsend. Einen Deutschen dagegen schon: Günther Jauch hat sich in der 'unteren Etage' des denkmalgeschützten Gasometers eingemietet und sendet von dort seinen sonntäglichen Polittalk. 'Der Mietzins stimmt, die Publicity auch', sagt Müller. 'Von mir aus kann er noch eine ganze Weile bleiben.'