

Richtfest im Regen: Bundesumweltminister Jürgen Trittin (B90/Grüne) und Berlins regierender Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU)

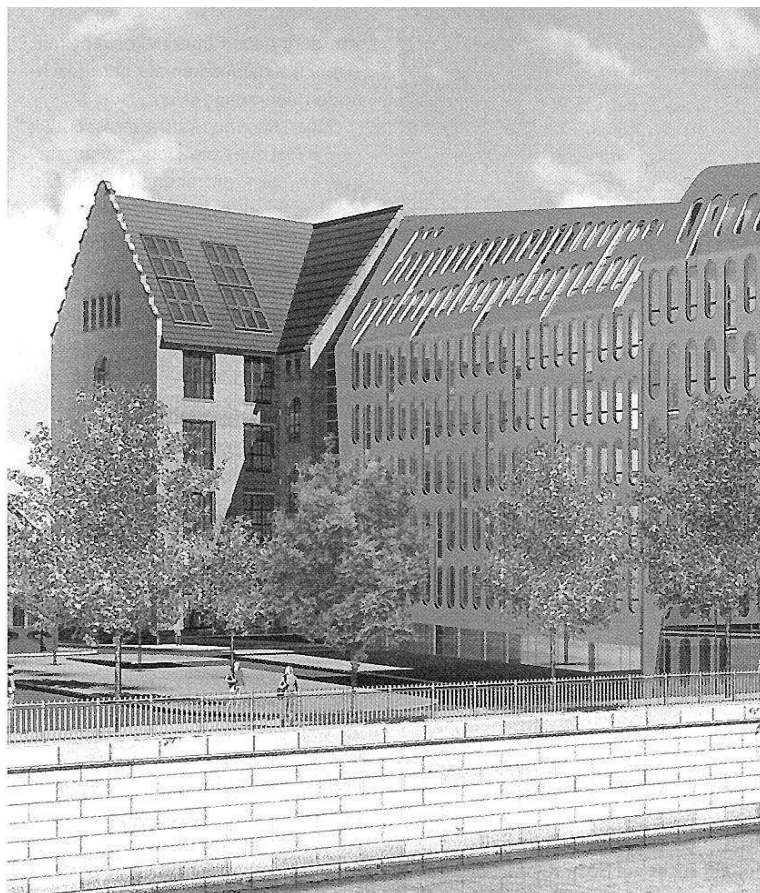


Walter Rasch, Geschäftsführer der Hanseatica HPE Property GmbH, zeigte sich beim Richtfest für das Berliner „Zentrum Zukunftsenergien“ noch einen Tick stolzer als man es bei einem Bauherren ohnehin erwartet. Und das ist auch verständlich, denn was da am Ufer der Spree, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof entsteht, hat eine mehr als zehnjährige, von zahlreichen Pannen begleitete Planungsgeschichte hinter sich. „Es handelt sich hier nicht um eine Allerwelts-Immobilie“, sagt der Immobilien-Manager, und da wird ihm niemand widersprechen.

Auf dem rund 7.000 Quadratmeter großen Grundstück im Bezirk Friedrichshain wurde 1847 das erste Gaswerk der Hauptstadt errichtet. Später diente das Gebäude der Berliner GASAG als Magazin. Nach ihrer aufwendigen Sanierung bilden die denkmalgeschützten Mauern zusammen mit dem noch zu errichtenden Neubau-Teil die nach HPE-Angaben größte „Themenimmobilie“ Europas.

Was genau eine „Themenimmobilie“ ist, lässt sich nicht in Kürze erklären. Als „Kompetenzzentrum für Zukunftsenergien“ möchte die HPE ihr Haus verstanden wissen. 18.500 Quadratmeter Büro- und Ausstellungsfläche bieten Platz für Unternehmen, Dienstleister und andere Mieter „aus dem Bereich nachhaltige Energiewirtschaft mit Schwerpunkt rationale Energieanwendung und erneuerbare Energien“.

Ein „Energieforum“ wird zentraler Bestandteil des Zentrums sein und sowohl dem Meinungs- und Informationsaustausch unter Experten als auch Angeboten für die breite Öffentlichkeit Raum geben. Bereits geplant ist zum Beispiel ein Terminal, an dem Informationen über alle aktuell verfügbaren Förderprogramme abrufbar sein sollen. Messen, Ausstellungen und andere Veranstaltungen sollen hier ein Domizil finden.



Zukunftsprojekt mit Vergangenheit

Aus dem „International SolarCenter“ wurde das „Zentrum Zukunftsenergien“ von Jochen Siemer

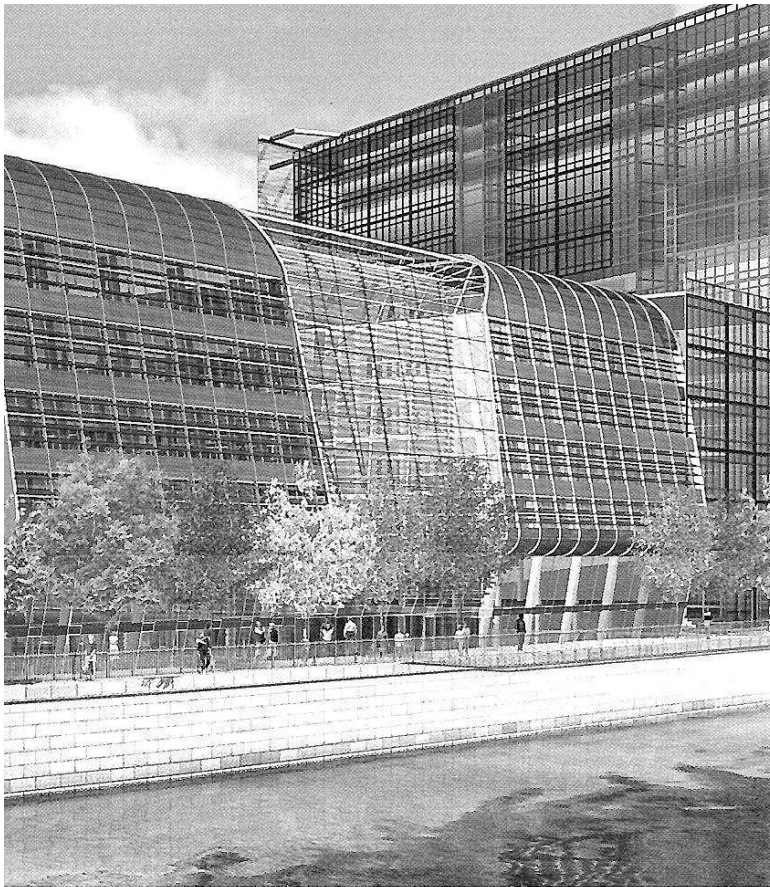
Um den Namen herrscht noch leichte Verwirrung. In Erinnerung sind die Begriffe „Solarzentrum“ oder „International SolarCenter“, unter dem das Vorhaben 1996 offiziell vorgestellt wurde. Die Idee ist noch ein wenig älter, sie entstand „Ende der Achtziger, Anfang der Neunzigerjahre“, wie sich HPE-Projektmanagerin Sylvia Schultz erinnert. Von dem etwas sperrigen Begriff „Zentrum Zukunftsenergien“ ist sie nicht recht überzeugt: „Ich denke, dass sich der Name „Energieforum“ durchsetzen wird.“

Auf jeden Fall wird der Name etwas mit Energie zu tun haben, und dem muss selbstredend auch die Architektur gerecht werden. Zwei Büros – Bothe Richter Teherani für den Neubau und Jentsch für den Altbau – sollen für die gewünschten energetischen Innovationen sorgen. Statt auf einem profanen Fundament ruht das Gebäude auf knapp 200 „Energiepfählen“, die mit Wasser gefüllt werden und über Wärmepumpen für Heizung und Kühlung sorgen. Zur Stromversorgung tragen nicht nur großflächige

Photovoltaik-Anlagen bei, fünf Prozent des Bedarfs deckt eine kleine Brennstoffzelle. Das ausgeklügelte Konzept soll dafür sorgen, dass der Energieverbrauch im Gebäude nur etwa 20 Prozent des bei vergleichbaren Immobilien Üblichen beträgt.

Etwa 30.000 Kilowattstunden pro Jahr beträgt die Einsparung, schätzt Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur, die nicht nur das „Facility Management“ des Zentrums übernehmen soll, sondern schon in der Bauphase mit Planungs- und Koordinierungsaufgaben betraut ist. Die 1992 auf Betreiben des Berliner Abgeordnetenhauses gegründete Agentur gehört zu gleichen Teilen dem Land Berlin, dem Energieversorger Bewag und der Deutschen Ausgleichsbank.

Hauptinvestor des „Energieforums“ ist die R+V Versicherung, die etwa 60 Millionen Mark beisteuert. 40 Millionen legen der Bund und das Land Berlin im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgaben zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) dazu.



Rund 100 Millionen Mark sind für ein Projekt im Bereich erneuerbare Energien zwar eine stolze Summe, doch im von Superlativen strotzenden Berliner Baugeschehen fällt sie kaum ins Gewicht. Allein in der unmittelbaren Nachbarschaft des „Energiezentrums“, die heute noch von weitläufigen Brachen auf ehemaligem Bahngelände und leer stehenden Fabrik- und Lagergebäuden geprägt wird, nimmt sich dieser Betrag bescheiden aus. Die R+V ist nur einer von vielen großkalibrigen Anlegern, die die riesigen Flächenreserven unter dem Begriff „Media Spree“ gemeinsam vermarkten wollen. Auf rund 120 Hektar Fläche sind In-

eigens errichteten Bühne nicht nur die Ansprachen von Bauherren, politischer Prominenz und natürlich die traditionelle Rede der Zimmerleute verfolgen durfte. Es gab auch eine Ballett-Inszenierung, mit der Mitglieder des Ensembles der Komischen Oper offenbar die Kraft der Elemente darstellen wollten.

In solch erlesenem Rahmen war Platz genug für große Worte. Laut der selbstbewussten Einschätzung von Berlins Regierendem Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) ist die Hauptstadt mit dem neuen Zentrum „einmal mehr zum Vorreiter innovativer und zukunftsweisender Energieprojekte“

„Mit dem neuen Zentrum wird Berlin einmal mehr zum Vorreiter innovativer, zukunftsweisender Energieprojekte.“

Selbstlob von Eberhard Diepgen, Regierender Bürgermeister

vestitionen von insgesamt etwa fünf Milliarden Mark angekündigt.

Bei so viel Zukunftsvisionen muss sich selbst ein Bauvorhaben wie das „Energieforum“ anstrengen, die gebührende Aufmerksamkeit zu erheischen. Zum Richtfest am 17. Mai ließen sich die Investoren denn auch nicht lumpen: Zwar kursierte aus gegebenem Anlass der alte Witz, wonach es bei jeder Feier, die irgend etwas mit Solaranlagen zu tun hat, natürlich regnen muss. Doch die Gastgeber hatten genügend Schirme organisiert, unter denen hervor das Publikum auf der

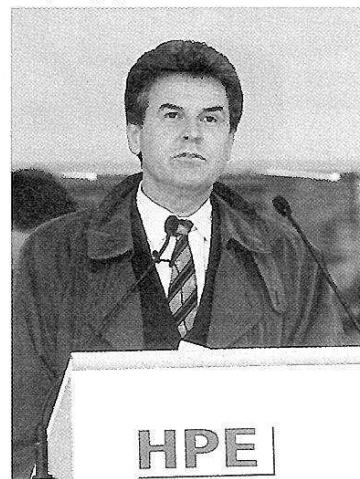
geworden. Bundesumweltminister Jürgen Trittin (Grüne) sah in dem Bauvorhaben gar den „sichtbaren Beweis dafür, dass die Bundesregierung die Weichen für eine zukunftsorientierte, energiepolitische Wende richtig gestellt hat und damit europaweit an der Spitze steht“.

Diese Sicht der Dinge teilt nicht jeder. Als Berlins Senator für Stadtentwicklung, Peter Strieder (SPD), im Juni vergangenen Jahres den ersten Spatenstich für das „Energieforum“ vornahm, sorgte ein unbekannter Aktivist für Irritationen. Von einem auf der

Spree kreuzenden Boot rief er per Megaphon, das Zentrum für Zukunftsenergien sei „ein Zentrum der Atomwirtschaft“. Ein sicherlich nicht unberechtigter Kommentar zu dem Umstand, dass zu den bereits gebuchten Mietern auch das Forum für Zukunftsenergien e.V. gehört, das zu seinen Mitgliedern auch das deutsche Atomforum und AKW-Betreiber wie RWE oder Eon zählt.

So richtig auf regenerativen Kurs ist dieser Verein jedenfalls nicht, auch der Namensbestandteil „Zukunftsenergien“ ist interpretationsfähig. So bezeichnete Geschäftsführer Wolfgang Rasch auf einer vom Zukunftsforum Anfang März ausgerichteten Kohle-Tagung ohne rot im Gesicht zu werden den fossilen Energieträger als „Zukunftsenergie.“ Widerspruch erntete er dafür nicht, saß doch im Auditorium die versammelte Stein- und Braunkohlelobby der Republik. Apropos Rasch: Die Verbindungen zum Berliner Bauvorhaben sind gewissermaßen familiär: Forums-Geschäftsführer Rasch ist der Bruder von HPE-Geschäftsführer Walter Rasch.

Derlei Petitessen mögen ohne Belang sein, sorgen aber bei skeptischen Beobachtern dennoch für Unruhe. Als das Projekt im März 1996 als „International SolarCenter“ der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, hatte es schließlich noch geheißen, man wolle hier ein Gegengewicht zu jenen Lobbyisten schaffen, die sich dem Einzug alternativer Formen der Energiegewinnung entgegen stellen. Der SPD-Euro-



Roland Drasl,
Niederlassungsleiter
des Hauptinvestors
der R+V Versicherung

HPE HARNETICA PROPERTY GMBH
R+V VERSICHERUNG
WILHELM-STRASSE 100
10117 BERLIN

paabgeordnete Jo Leinen, Geschäftsführer der „International SolarCenter GmbH“, sprach von einer „geplanten Informationsoffensive für erneuerbare Energien“.

Die Initiatoren gerieten allerdings entgegen solchen Ankündigungen mehr und mehr in die Defensive. Der

Projektpartner der SolarCenter GmbH, die zum Baukonzern Wayss & Freytag gehörende Opus GmbH, ging pleite, die für 1998 avisierte Fertigstellung rückte in weite Ferne. Dann sollte der Bau rechtzeitig zur Expo 2000 fertig sein, bei der Realisierung sollte nun die Firma Hanseatica helfen. Die aber musste ebenfalls Insolvenz an-

satz seines Berliner Büros sieht dagegen der Bundesverband WindEnergie, der in seinen Räumlichkeiten in der Nähe des Bahnhof Friedrichstraße bleibt.

Bislang sind etwa zehn Prozent des Energieforums belegt. Die weitere Vermarktung wird nicht ganz so einfach werden: Auf rund zwei Dritteln der

**Eine „Themenimmobilie“ mit Risiko:
 Erst zehn Prozent der Flächen sind gebucht.**

melden, und es wurde sehr still um das SolarCenter.

Der Hanseatica gelang jedoch die Wiederauferstehung. Durch das Engagement des international agierenden Immobilienfonds „The Peabody Group“ erlangte sie Zugriff auf genügend Kapital, um sich wieder an großen Vorhaben zu versuchen. Das erste davon war das SolarCenter, mittler-

Fläche beträgt die Miete exakt 20,09 Mark (netto-kalt) pro Quadratmeter. Die Vergabe der GA-Fördermittel schreibt komplizierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor, „und da kommt dann eine solch krumme Zahl heraus“, sagt Projektmanagerin Sylvia Schultz. Das verbleibende, frei finanzierte Drittel will HPE-Geschäftsführer Rasch „entsprechend der Marktlage“ vergeben.

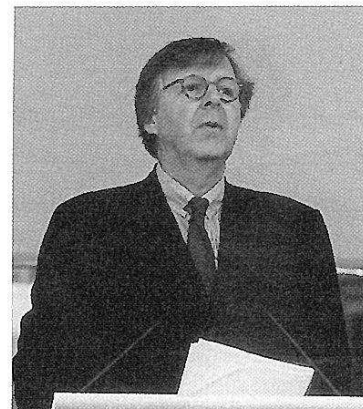


Zentrum Zukunftsenergien: An diesen Altbau wird der neue Komplex angebaut.

weile ist das jetzt als HPE Hanseatica Property GmbH firmierende Unternehmen bundesweit mit zahlreichen Großprojekten am Start.

Der zweite Anlauf der Hanseatica ging sehr glatt vonstatten. Von der Grundsteinlegung zum Richtfest vergingen kaum elf Monate, und Ende dieses Jahres sollen die ersten Mieter einziehen. Neben dem Forum für Zukunftsenergien wird auch die Arbeitsgemeinschaft für Umweltfragen ihren Sitz von Bonn nach Berlin verlegen. Jo Leinens nach wie vor bestehende SolarCenter GmbH ist ebenfalls mit von der Partie, außerdem die Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft und die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie. Auch die Berliner Energieagentur wird an der Spree Quartier beziehen. Keinen Bedarf für einen Um-

Rund 26 Mark sind kalkuliert, doch ob sich solche Forderungen angesichts riesiger Leerstände auf dem Berliner Gewerbe-Immobilienmarkt durchset-



HPE
 HPE HANSEATICA Property GmbH

Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur

zen lassen, „wird das wilde Leben zeigen“, meint Sylvia Schultz.

Doch insgesamt geben sich – wie sollte es anders sein – sowohl HPE als auch die R+V optimistisch. Sie setzen auf das Konzept der „Themenimmobilie“, den attraktiven Standort und natürlich auch darauf, dass die „zweite Miete“, also die Betriebskosten, im Energieforum ausgesprochen niedrig liegen werden. Die R+V jedenfalls, sagt Pressesprecherin Rita Jakli, hat ihr Engagement „wie das ein Versicherer tut“, sehr sorgfältig geprüft und noch einen dritten Grund gefunden, der für das Investment spricht. Das Unternehmen legt einen großen Teil seines Kapitals in Immobilien an, sein Portfolio umfasst zurzeit mehr als 200 Objekte im In- und Ausland mit einem Gesamtwert von rund drei Milliarden Mark. Das Friedrichshainer Projekt mit seinem Niedrig-Energie-Konzept sei da, so Jagli, auch eine Art Versuchsfeld mit Blick auf die in vielen Ländern vorbereiteten „immer strengeren Energie- und Umweltauflagen“. Der Versicherungs-konzern wolle schließlich herausfinden, „wie wir dem vielleicht sogar schon zuvorkommen können“.

**Förderung globaler Transferaktivitäten
 für erneuerbare Energien**

**Internationale Impulskonferenz für die Einrichtung einer
 Internationalen Agentur für Erneuerbare Energien (IRENA)**

8.-10. Juni 2001

**Messe Berlin, Halle 7.3 (3. OG), Saal Berlin,
 im Rahmen der „SOLAR-Energy“-Messe**

Die Konferenz beleuchtet die bisherigen Regierungs- und Nicht-Regierungsinitiativen für den Technologietransfer erneuerbarer Energien. Sie zeigt die wichtigsten Handlungsfelder und erfolgversprechenden Ansätze auf und beschreibt die Notwendigkeit und die Aufgabenstellung einer Internationalen Agentur für Erneuerbare Energien (IRENA).

Das vollständige Programm ist im Internet unter www.eurosolar.org abrufbar.