Urban Tech Republic

Machen Sie diese Zukunft zu Ihrer eigenen

Gewerbegrundstück
GE West 2

Größe
ca. 4.490 m²

Nutzungsmodell
Erbbaurecht

Berlin TXL

Inhalt

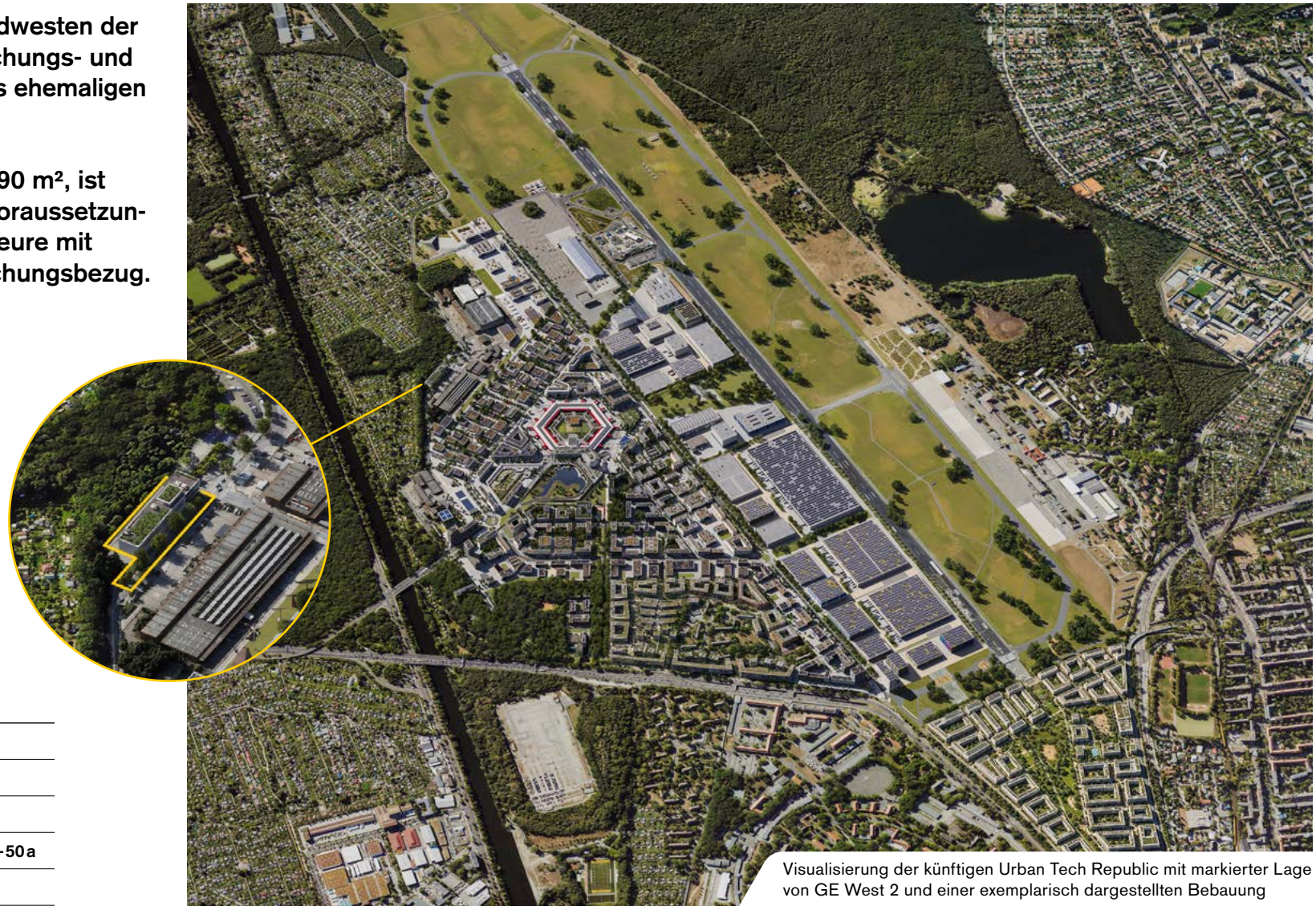
Grundstück GE West 2 3
Urban Tech Republic 6
Lage und Erreichbarkeit 13
Alles Wichtige im Überblick 19
Kontakt 24

Groß und immer auch Teil von etwas Größerem – Das Grundstück

Ein guter Grund für große Pläne

GE West 2 liegt eingebettet im Südwesten der Urban Tech Republic, einem Forschungs- und Industriepark auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel.

Das Grundstück umfasst rund 4.490 m², ist voll erschlossen und bietet gute Voraussetzungen für technologieorientierte Akteure mit hohem Innovationsgrad und Forschungsbezug.

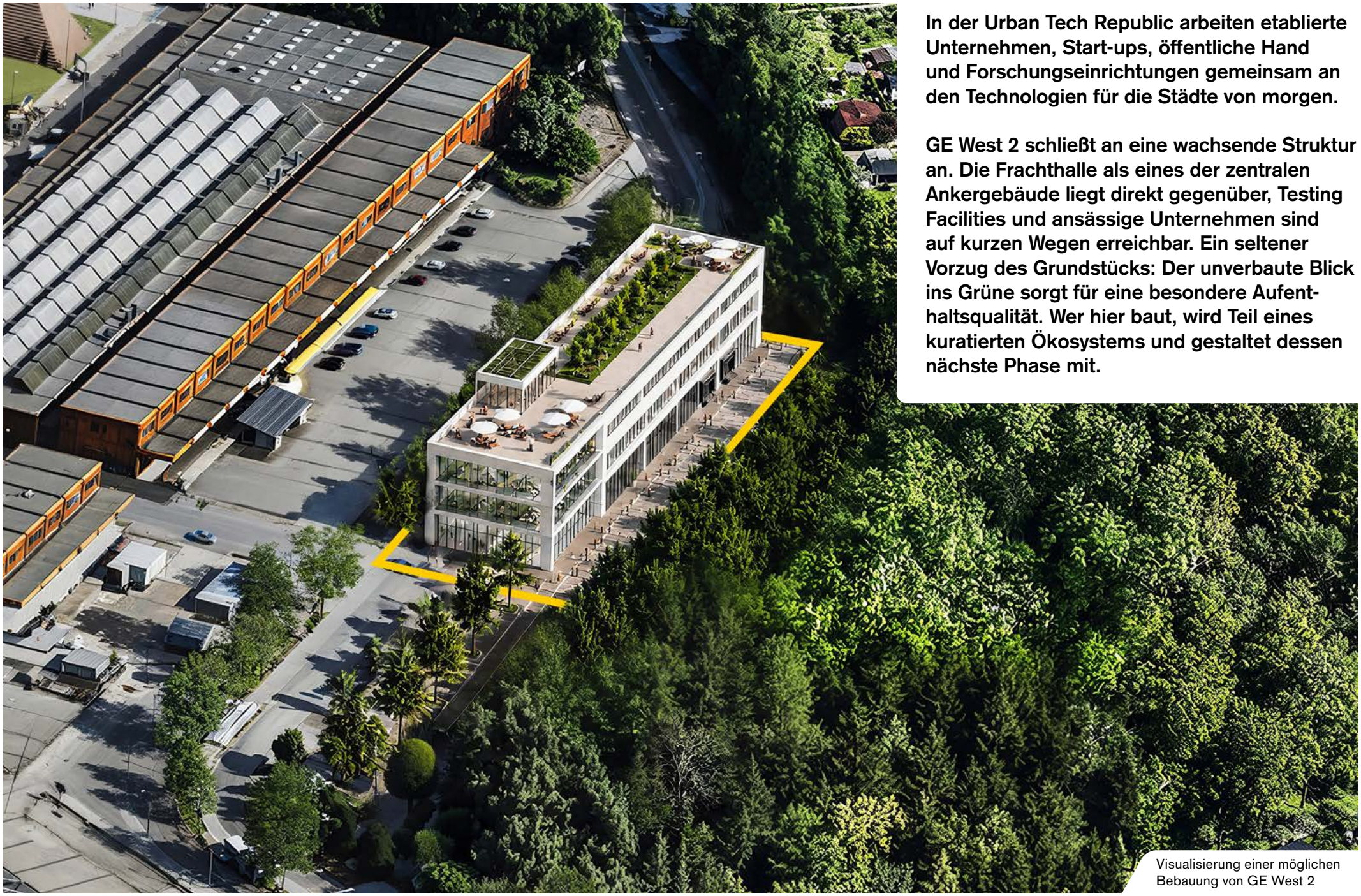


Visualisierung der künftigen Urban Tech Republic mit markierter Lage von GE West 2 und einer exemplarisch dargestellten Bebauung

Grundstück	ca. 4.490 m²
Nutzungsmodell	nach Erbbaurecht
Laufzeit	60 Jahre
Planungsrecht	rechtskräftiger B-Plan 12–50 a
Erschließung	voll erschlossen

In der Urban Tech Republic arbeiten etablierte Unternehmen, Start-ups, öffentliche Hand und Forschungseinrichtungen gemeinsam an den Technologien für die Städte von morgen.

GE West 2 schließt an eine wachsende Struktur an. Die Frachthalle als eines der zentralen Ankergebäude liegt direkt gegenüber, Testing Facilities und ansässige Unternehmen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Ein seltener Vorzug des Grundstücks: Der unverbaute Blick ins Grüne sorgt für eine besondere Aufenthaltsqualität. Wer hier baut, wird Teil eines kuratierten Ökosystems und gestaltet dessen nächste Phase mit.



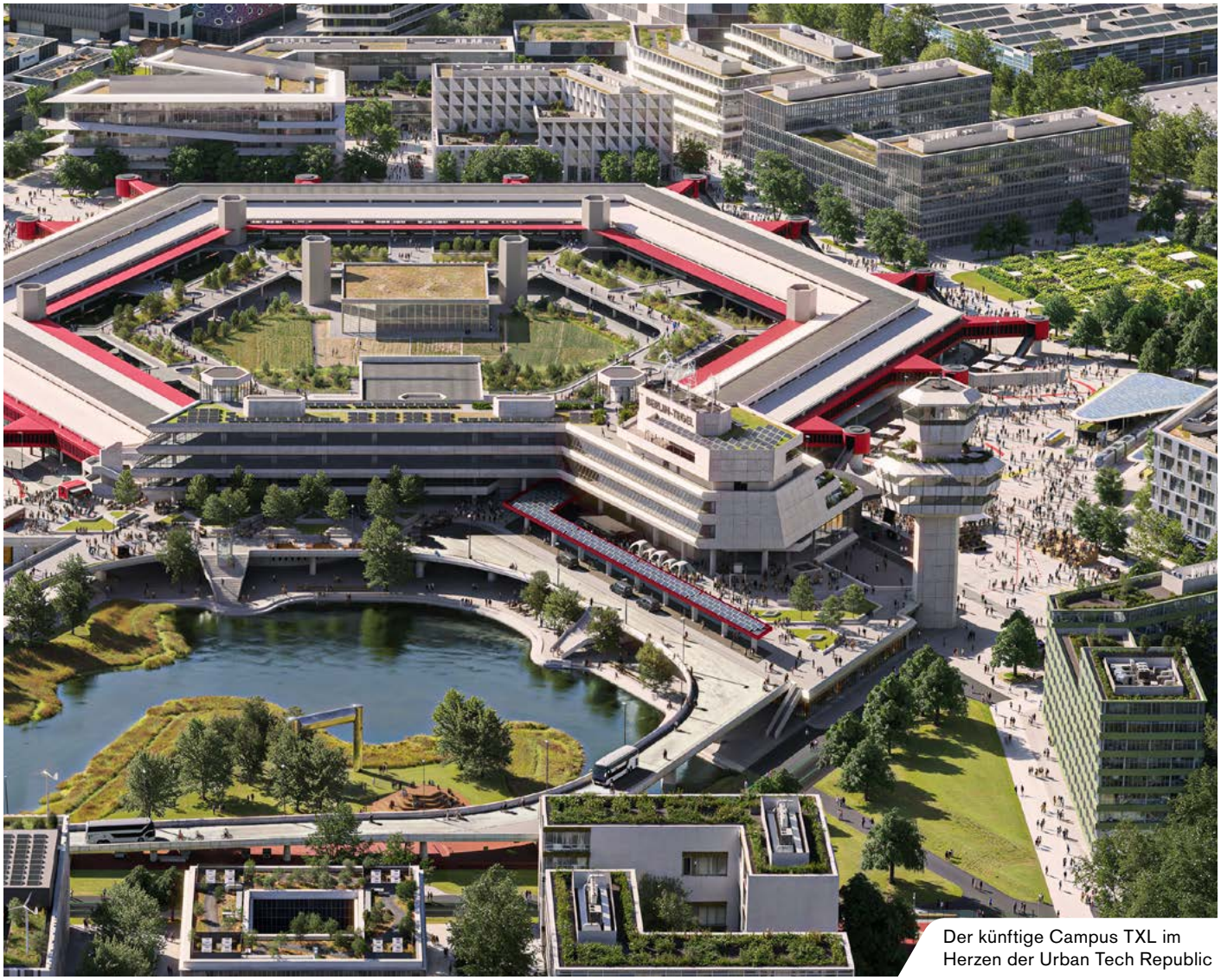
Visualisierung einer möglichen Bebauung von GE West 2

Hier entsteht Zukunft im Maßstab 1:1 – Die Urban Tech Republic

Mehr als Fläche – Ein Umfeld, das beschleunigt

Unternehmen brauchen mehr als Fläche. Sie brauchen ein Umfeld, das ihre Arbeit beschleunigt – Nachbarn, die dieselben Fragen stellen, Infrastruktur, die echte Tests erlaubt, und Strukturen, die Ideen in anwendbare Lösungen verwandeln.

Die Urban Tech Republic liefert genau diesen Vorsprung. Kurze Wege zwischen Entwicklung, Test und Anwendung machen aus räumlicher Nähe einen echten Standortvorteil. Austausch und Zusammenarbeit zwischen den Akteuren werden gezielt gefördert. Und nicht zuletzt bietet der Ort etwas, was in Großstädten sonst Mangelware ist: unglaublich viel Platz.



Der künftige Campus TXL im Herzen der Urban Tech Republic

Das Reallabor für urbane Technologien

Eine absolute Besonderheit der Urban Tech Republic sind ihre Testing Facilities. Auf rund 10 Hektar stehen flexibel mietbare Flächen für Tests zu Land und in der Luft zur Verfügung. Unternehmen erproben hier unter anderem Lösungen für autonome Mobilität, unbemannte Luftfahrt, intelligente Infrastruktur oder neue Materialtechnologien.

Also kein Modellversuch im Kleinen, keine Simulation nur am Rechner, sondern Tests und Experimente unter realen Bedingungen. Entwicklung und Praxistest finden hier am selben Ort statt. Das verkürzt Entwicklungszyklen und unterstützt den Weg zur Marktreife.

Versuchsanlage für urbane Regenwasserbewirtschaftung

Erprobung ferngesteuerter Mobilitätslösungen

Gemeinsam sind wir eine große Machbarschaft

Der Standort lebt von einer einzigartigen Dynamik. Hier treffen Unternehmen auf Forschungseinrichtungen und Start-ups auf Industriepartner. Aus Nachbarschaft wird Machbarschaft – weil Ideen hier nicht nur geteilt, sondern gemeinsam möglich gemacht werden.

Und dieser Standortvorteil zieht an: Mehr als 40 Akteure sind bereits vor Ort, die Flächen in den Bestandsgebäuden fast vollständig vermietet. Und das Netzwerk wächst. Anfang der 2030er Jahre kommt die Berliner Hochschule für Technik im ehemaligen Terminal A dazu.

Energie aus Höhenwind: EnerKíte entwickelt Flugwindkraftanlagen für die Stromerzeugung.

Hier ist die große Zukunft bereits in vollem Gange

Energieversorgung: Green Urban Energy baut das Niedertemperaturnetz für Berlin TXL.

DuraHemp entwickelt nachhaltige Baustoffe auf Basis von Hanfkalk.

Gesunde Böden: Alganize forscht an Mikroalgen-Lösungen für die Landwirtschaft.

Stabile Stromnetze: Die Reinhausen GmbH liefert Komponenten für Stromnetze und Transformatoren.

Bauen ohne Beton: Earthbound fertigt Lehmbaustoffe aus Baustellenaushub.

Saubere Luft: Solaga reinigt mit Algensystemen Luft und Wasser von Schadstoffen.

Sechs Zukunftsthemen – Ein Standort

Die Urban Tech Republic konzentriert sich auf jene Technologiefelder, die die urbane Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten maßgeblich bestimmen werden: Energie, Mobilität, Wasser, Recycling, Materialien, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT).

Das sind sechs Wachstumsfelder mit politischer Unterstützung, steigender Nachfrage und weltweit erheblichem Investitionsbedarf. Wer in der Urban Tech Republic ansässig ist, arbeitet nicht an der Peripherie dieser Entwicklung, sondern an ihrem Kern.

Mobilität

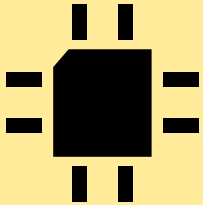
Wie bewegen sich Menschen und Güter morgen durch die Stadt? In der Urban Tech Republic wird die Antwort erprobt – mit neuen Antrieben, intelligenten Verkehrssystemen und autonomem Fahren.

Energie

Ob Erzeugung, Verteilung oder Speicherung – hier arbeiten Unternehmen an den Energielösungen für die Städte von morgen.

Werkstoffe

Ob biobasierte Materialien, nachhaltiges Bauen oder smarte Oberflächen – hier arbeiten Unternehmen an Werkstofflösungen der nächsten Generation.



IKT

Sensorik, Datennetze, intelligente Steuerung von Verkehr, Energie und Gebäuden: Die Urban Tech Republic ist das Testfeld für die Informations- und Kommunikationstechnologie der Zukunft.

Recycling

Vom einzelnen Wertstoff bis hin zum zirkulären Gesamtsystem: In der Urban Tech Republic werden zukunftsfähige Recycling-Lösungen entwickelt.

Wasser

Trinkwasser sichern, Abwasser aufbereiten, Regen nutzen: Das Wassermanagement der Zukunft wird hier erforscht und erprobt.

Potenziale der Urban Tech Republic

Wachstum braucht ein Umfeld, das heute trägt und morgen weiter an Bedeutung gewinnt. In der Urban Tech Republic sind heute bereits mehr als 40 Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Start-ups vor Ort. Testing Facilities schaffen einzigartige Möglichkeiten, Technologien praxisnah zu erproben.

Die Urban Tech Republic bietet die Chance, früh in einen Standort einzusteigen, dessen Entwicklung bereits begonnen hat und dessen größtes Potenzial noch bevorsteht.

Bis zu 20.000 Beschäftigte

20.000

Erwartete Steuereffekte durch die Entwicklung von Berlin TXL für das Land Berlin: rd. 217 Mio. Euro p. a.

217 Mio.

Bis zu 5.000 Studierende, davon 2.500 am Campus TXL der Berliner Hochschule für Technik

5.000

Erwartete Bruttowertschöpfung in Berlin TXL: über 1,8 Mrd. Euro p. a. (bei 17.000 Arbeitsplätzen)

1,8 Mrd.

Bis zu 1.000 Unternehmen

1.000

Erwartete Bruttowertschöpfung für Berlin gesamt: gut 3,1 Mrd. Euro p. a. (bei 17.000 Arbeitsplätzen)

3,1 Mrd.

Quelle: empirica ag: „Die wirtschaftliche Bedeutung der Urban Tech Republic und des Schumacher Quartiers, Berlin TXL", 2. Aktualisierung 2026 (Berlin, 22. April 2026), im Auftrag des Landes Berlin / Berlin TXL Management GmbH.

An diesem Ort erfindet Berlin sich neu – Die Lage

Ganz Berlin vor der Tür – in der Welt zu Hause

Berlin ist nicht nur das politische und kulturelle Zentrum Deutschlands, sondern auch eine der dynamischsten Innovationsregionen Europas. Über 40 Hochschulen und mehr als 70 Forschungseinrichtungen, darunter Fraunhofer, Helmholtz, Max-Planck und Leibniz, sichern einen kontinuierlichen Zustrom an Fachkräften. Als eine der Start-up-Hauptstädte Europas zieht Berlin Talente, Kapital und Ideen an. Was hier entwickelt wird, profitiert von einem direkten Zugang zu internationalen Märkten.

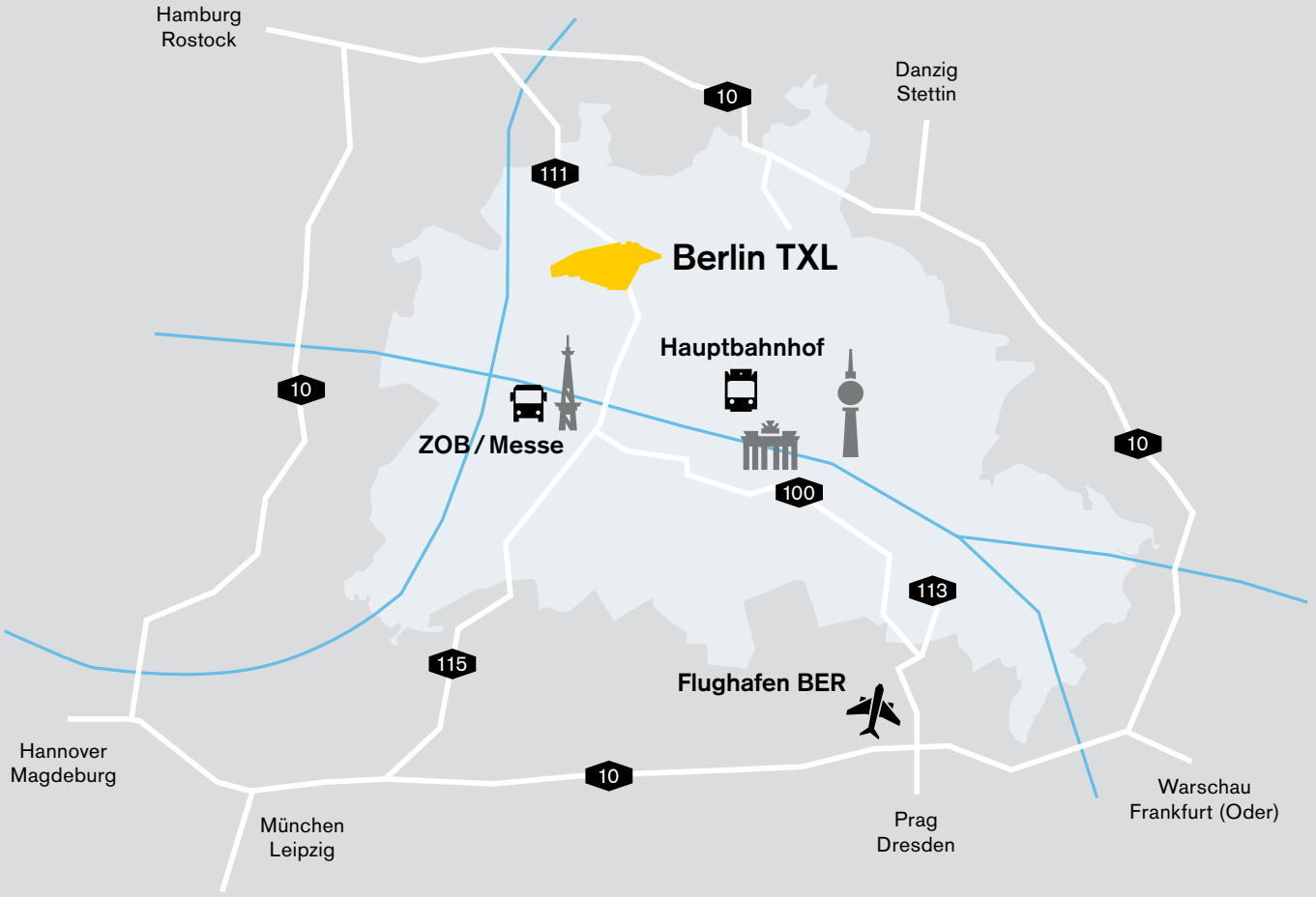
Hochschule für Wirtschaft und Recht

Erreichbar auf allen Wegen

Die Urban Tech Republic liegt im Nordwesten Berlins, zwischen der City West und dem Kurt-Schumacher-Platz. Das Areal ist an die Stadtautobahn A111 angeschlossen. Hauptbahnhof und City West sind in etwa 20 Minuten erreichbar, der BER in rund 35 Minuten. Weitere Bundesautobahnen, darunter der Berliner Ring (A10) und die Stadtautobahn (A100), ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Ein leistungsfähiges Schienennetz verbindet Berlin mit allen Wirtschaftsräumen. Der Westhafen – über Kanäle mit Spree und Havel verbunden – ergänzt das Netz als Knotenpunkt für die Binnenschifffahrt.

Direkt vor dem Grundstück GE West 2 befindet sich die Bushaltestelle *Urban Tech Republic.* Sie verbindet den Standort mit dem ÖPNV-Netz Berlins, perspektivisch ergänzt durch eine neue Tramlinie.



Startpunkt		
Hauptbahnhof	20 min	30 min
Flughafen BER	35 min	75 min
Kurfürstendamm	20 min	30 min
Friedrichstraße	25 min	40 min
ZOB	15 min	25 min

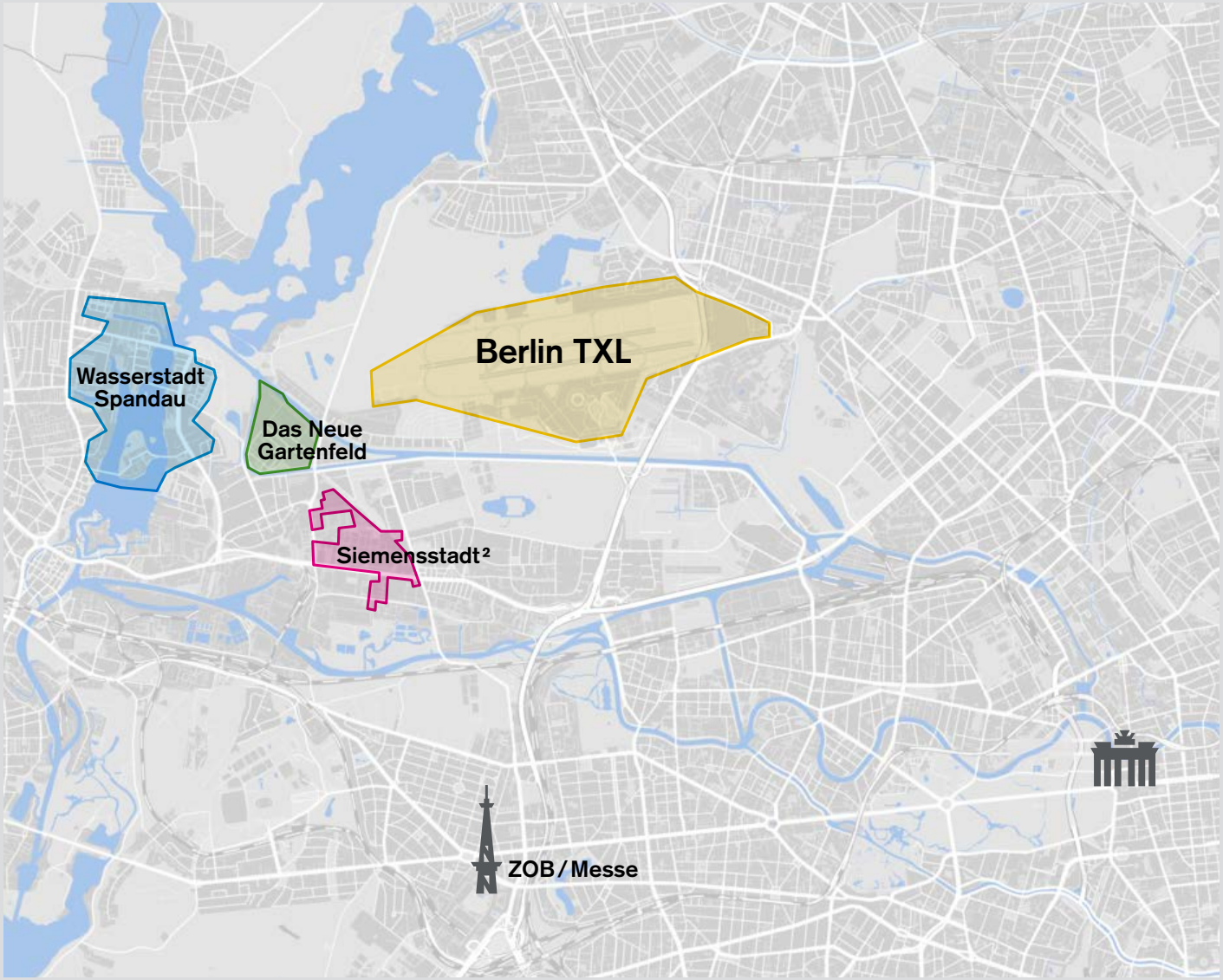
Im Berliner Nordwesten – bestens vernetzt

Der Berliner Nordwesten ist in Bewegung. Nur wenige Kilometer von der Urban Tech Republic entfernt entstehen drei neue Stadtquartiere. Auf 76 Hektar entwickelt Siemens mit Siemensstadt Square ein Quartier, das Gewerbeflächen, Wohnraum und Bildungsangebote miteinander verbindet.

Am westlichen Havelufer wächst mit dem Neuen Gartenfeld auf rund 59 Hektar ebenfalls ein Stadtquartier mit 3.700 Wohnungen, mit einer nachhaltig geplanten Energieversorgung, innovativen Mobilität und integrierten Bildungs- und Sozialangeboten.

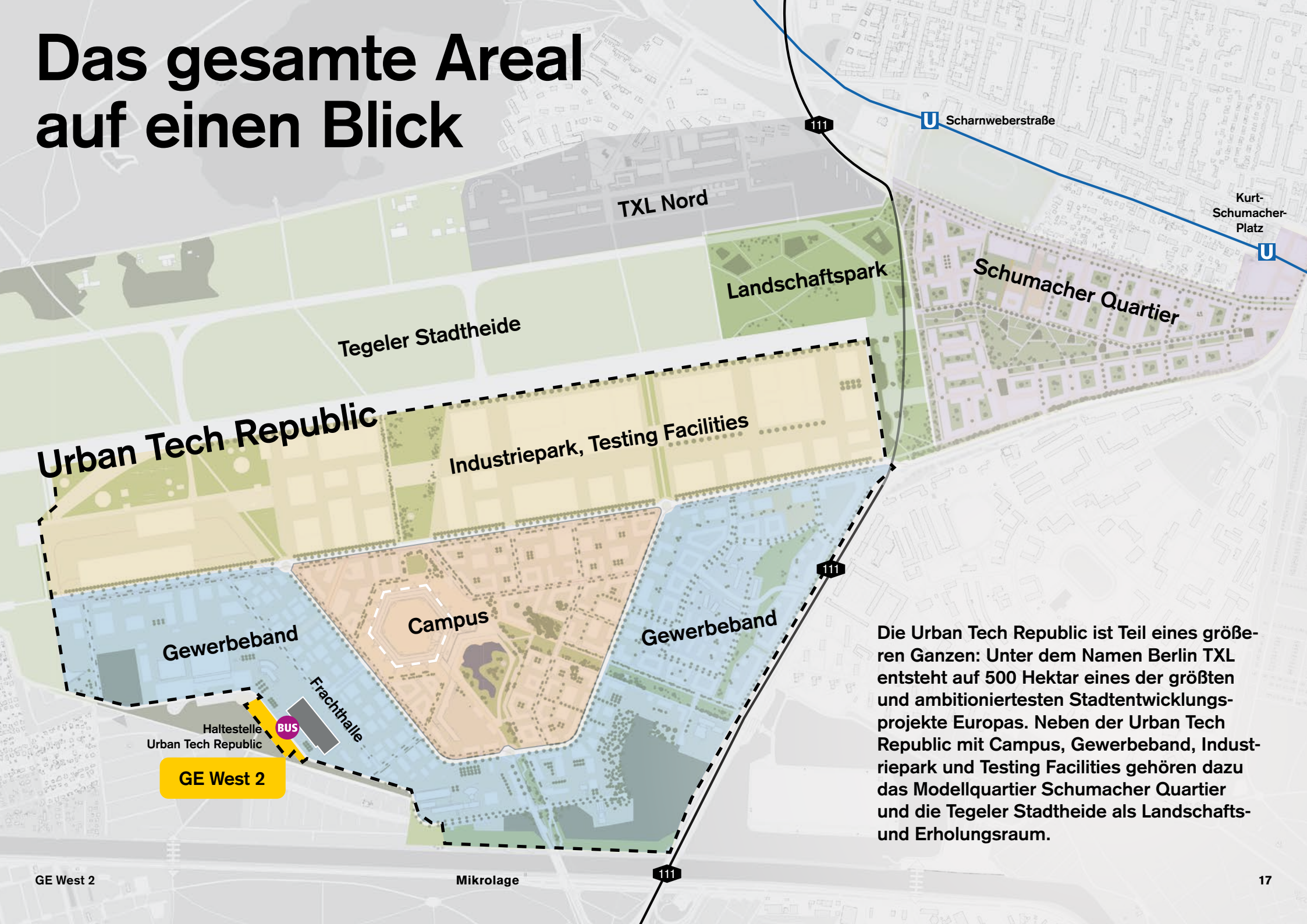
Daneben entsteht, beidseitig der Havel, auf 206 Hektar die Wasserstadt Berlin-Oberhavel. Bis 2027 sollen dort über 9.000 Wohnungen fertig sein, insgesamt sind 13.250 vorgesehen.

Zusammen machen diese Projekte den Nordwesten zu einer der dynamischsten Entwicklungsregionen der Hauptstadt.



© mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL

Das gesamte Areal auf einen Blick



Die Urban Tech Republic ist Teil eines größeren Ganzen: Unter dem Namen Berlin TXL entsteht auf 500 Hektar eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Neben der Urban Tech Republic mit Campus, Gewerbeband, Industriepark und Testing Facilities gehören dazu das Modellquartier Schumacher Quartier und die Tegeler Stadtheide als Landschafts- und Erholungsraum.

Innovationsstandort trifft Wohnquartier

In direkter Nachbarschaft zur Urban Tech Republic wächst mit dem Schumacher Quartier eines der größten Wohnungsbauprojekte Berlins mit mehr als 5.000 Wohnungen.

Innovationsstandort und Wohnquartier verstärken sich dabei gegenseitig. Das Schumacher Quartier bringt Menschen, Alltag und urbanes Leben in unmittelbare Nachbarschaft und setzt mit erneuerbaren Energien und Energieeffizienz auf genau die Themen, die in der Urban Tech Republic entwickelt und erforscht werden. Die Urban Tech Republic schafft im Gegenzug Arbeitsplätze in fußläufiger Entfernung und bringt Forschung, Unternehmen und neue Impulse für die Stadtentwicklung an den Standort.

So entsteht ein moderner Lebens- und Arbeitsraum, der beides auf kurzen Wegen miteinander vereint und die Anziehungskraft des gesamten Standorts nachhaltig stärkt.

Im Schumacher Quartier entstehen mehr als 5.000 Wohnungen.

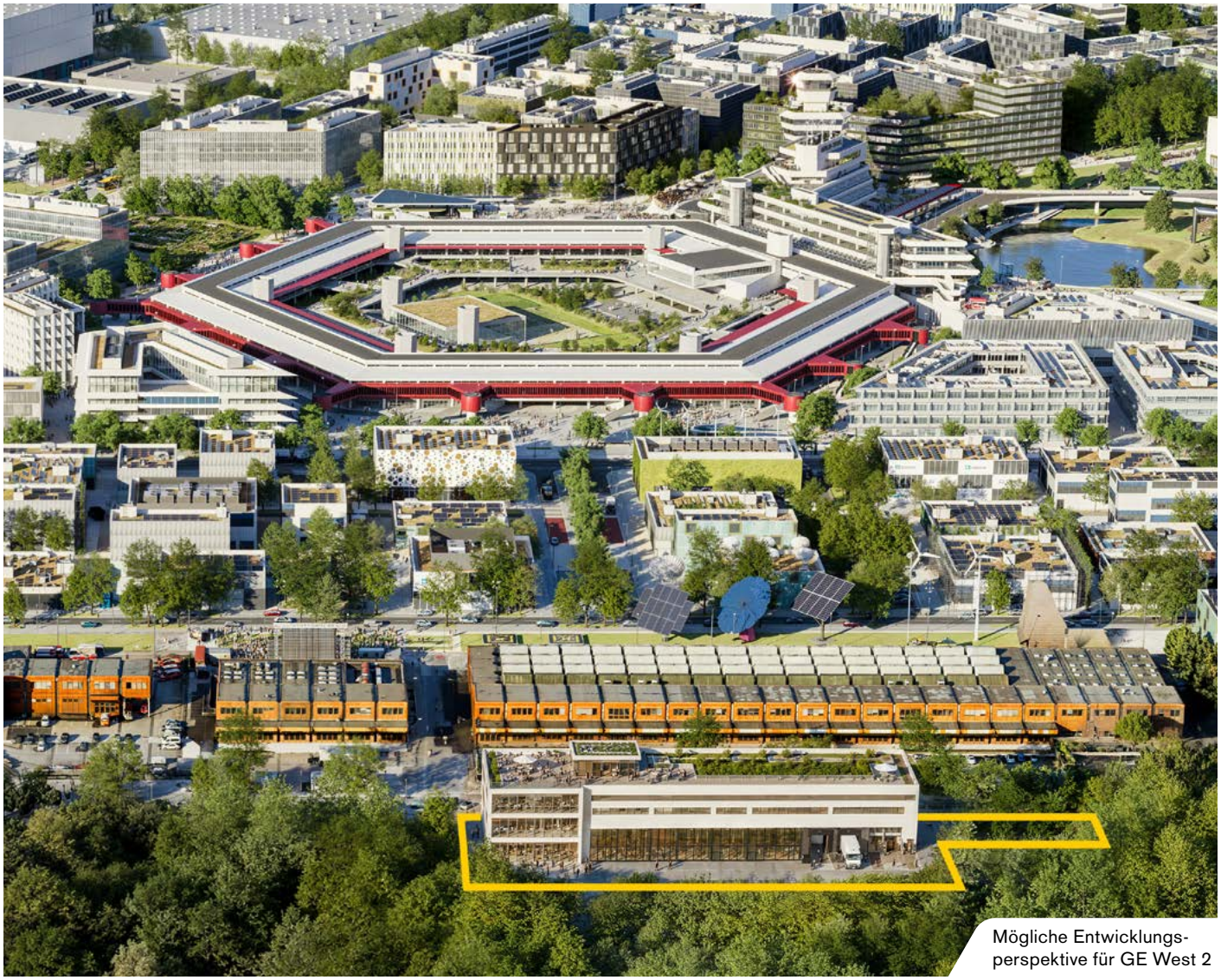
Alles Wichtige im Überblick

Grundstücksdaten

Adresse	Urban Tech Republic Flughafen Tegel 1, 13405 Berlin
Objektart	Gewerbegrundstück
Baufeldnr. / Parzelle	20211 / 202P11
Grundstücksgröße	ca. 4.490 m²
Erbbauzins / Verkehrswert	Der angebotene Erbbauzins beträgt 2,7 % des Verkehrswertes des Grundstücks (Stichtagswert: 1.680.000 EUR) und beläuft sich somit auf jährlich 45.360 EUR netto.
Planungsrecht	Bebauungsplan 12–50a (festgesetzt)
Art der Nutzung	GE-Gebiet
Vorrangige Nutzung	Forschung, Entwicklung, Produktion urbaner Technologien
GRZ (max.)	0,6
GFZ	nicht festgesetzt; Gebäudehöhe bis zu 30 m
BFG (potenziell)	flexibel; hohes Ausnutzungspotenzial gemäß GRZ und Höhenangaben
Verfügbarkeit	Vermarktungsprozess ab Herbst 2026
Erschließung	Das Grundstück ist über eine Bestandsstraße erschlossen. Die Zufahrt zur Stadtautobahn ist ca. 1,2 km entfernt und die Bushaltestelle *Urban Tech Republic* liegt unmittelbar am Grundstück. Der ÖPNV wird perspektivisch durch eine Tram ergänzt.
Grundstücksbeschreibung	Das Grundstück ist unbebaut. Teile der Fläche sind aufgrund der ehemaligen Nutzung versiegelt. Die derzeit existierende Zufahrtskontrolle auf dem Grundstück wird zurückgebaut. Das Gelände weist eine Geländeneigung (Hanglage) auf.
Eigentümerin	Berlin TXL Management GmbH

Grundstückmerkmale

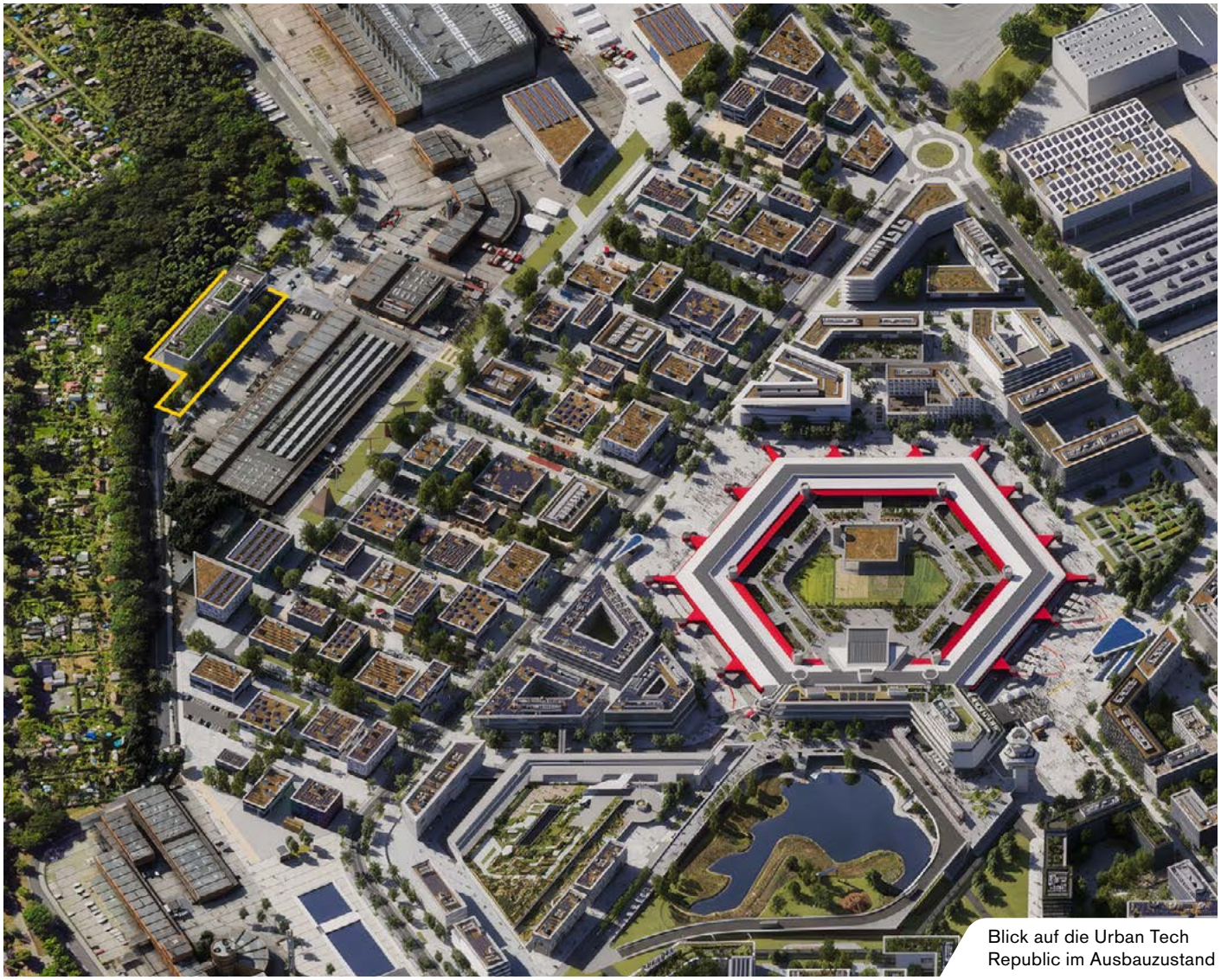
Baumbestand	70 Bäume, verschiedene geschützt; Baumschutzauflagen sind zu beachten
Altlasten im Boden	Ein erweitertes Baugrundgutachten wird zur Verfügung gestellt. Weitere Untersuchungen sind gegebenenfalls im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen durchzuführen.
Altlasten im Grundwasser	es wird auf bestehende Gutachten verwiesen
Kampfmittel	keine Kampfmittelfreigabe vorhanden; Untersuchung vor Baubeginn erforderlich
Denkmalschutz	Ensembleschutz: Teil des Denkmalbereichs *Flughafen Berlin-Tegel;* Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich
Wasserschutzzone	derzeit außerhalb bestehender Zonen; eine Erweiterung der Wasserschutzzone Tegel ist in Prüfung; künftige Einordnung in Zone 3b möglich
Schutzgebiete	Biotopwert: mittel; südlich angrenzend (außerhalb des Grundstücks) ökologisch sensibler Bereich
Geologie / Hydrogeologie	Gelände ca. 32,24 – 34,47 m NHN, Grundwasser bei 30,35 m NHN, Flurabstand ca. 1,89 – 4,12 m; Teilversiegelung, darunter Sand und Kies
Radaranlage	Das Grundstück liegt im Schutzbereich einer Radaranlage der Deutschen Flugsicherung (DFS). Für Hochbauvorhaben, Kräne oder Masten ist vor Einreichung des Bauantrags eine 3D-Vorprüfung über das Bundesamt für Flugsicherung durchzuführen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der DFS wird empfohlen.
Nachbarschaft	Nähe zu Kleingartenanlage (ca. 10 m); emissionsseitige Auflagen sind zu berücksichtigen



Mögliche Entwicklungsperspektive für GE West 2

Erschließung und Infrastruktur

Straße / Zufahrt	erschlossen über eine Bestandsstraße; Zufahrt zur Stadtautobahn A111 ca. 1,2 km entfernt
ÖPNV	Bushaltestelle *Urban Tech Republic* liegt unmittelbar am Grundstück
Stromversorgung	Bestandsleitungen vorhanden (außer Betrieb); können in Rücksprache mit Eigentümerin zurückgebaut werden
Wärme / Kälte	Neuanschluss muss beantragt werden; perspektivisch erfolgt der Anschluss an das Low-Exergy-Netz, das die Urban Tech Republic mit Wärme und Kälte aus regenerativen Quellen versorgt.
Trink- und Löschwasser	Bestandsleitungen vorhanden (außer Betrieb); können in Rücksprache mit Eigentümerin zurückgebaut werden
Schmutzwasser	Neuanschluss muss beantragt werden
Regenwasser	Bestandsleitungen vorhanden (außer Betrieb); können in Rücksprache mit Eigentümerin zurückgebaut werden
Breitband	Neuanschluss muss beantragt werden



Blick auf die Urban Tech Republic im Ausbauzustand

Investieren mit Rückenwind

Im Rahmen der GRW-Förderung können Investitionsvorhaben (Projektdauer max. 36 Monate) gewerblich tätiger KMU und Großunternehmen bezuschusst werden, die keiner ausgeschlossenen Branche angehören (vgl. Ausschlussliste).

Es existiert die Möglichkeit, dass der Investor einer Immobilie dem Antrag des förderfähigen Nutzers beitritt. Das antragstellende Unternehmen hat ein Wahlrecht zwischen Sachkosten- oder Lohnkostenförderung.

Bei der Sachkostenförderung werden Investitionen in das Anlagevermögen bezuschusst. Die Lohnkostenförderung bezieht sich auf zwei Jahre der Jahresarbeitgeberbruttogehälter der im Projektzeitraum neu geschaffenen Dauerarbeitsplätze, wobei auch hier in angemessenem Umfang in Sachanlagevermögen investiert werden muss.

Wenn die Förderhürde genommen ist, sind verschiedene Investitionsvorhaben förderfähig, u. a. Errichtungsinvestitionen und Maßnahmen zur Beschleunigung der Transformation hin zu einer klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft (eigenständig oder als Bestandteil weiterer Vorhaben). Dabei gelten verschiedene Fördersätze je nach Fördergebiet, Unternehmensgröße und Vorhaben, die im Rahmen der Antragstellung ermittelt werden.

Hinweis: Die Antragstellung muss zwingend vor Beginn des GRW-Vorhabens erfolgen. Eine nachträgliche Förderung bereits begonnener Vorhaben ist ausgeschlossen.

Sie haben die Idee.
Wir haben die Flächen.

Sie möchten mehr über GE West 2 erfahren, haben Fragen zum Vermarktungsprozess oder möchten den Standort persönlich kennenlernen?

Melden Sie sich gerne.
Wir begleiten Sie vom ersten Schritt bis zur Entscheidung.

Join the Urban Tech Republic!

Izabela Klein
Vertrieb & Investorenbetreuung
+49 151 15075757
joinutr@berlintxl.de

Urban Tech Republic

Berlin TXL Management GmbH
Urban Tech Republic, Gebäude V
Flughafen Tegel 1, 13405 Berlin

berlintxl.de

Stand: Oktober 2026 – Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Irrtümer vorbehalten. Die farbigen Grundstücksmarkierungen in Luftbildern und Plänen zeigen lediglich eine ungefähre Grundstücksgrenze; für den exakten Verlauf ist der amtliche Lageplan heranzuziehen. Inhalte, Marken und Abbildungen sind urheber- und markenrechtlich geschützt. Jede Nutzung durch Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Berlin TXL Management GmbH.

Berlin TXL