



Planen

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie

Inhalt

Vorwort	5
Auf einen Blick	6
At a glance	13
Einleitung	
1 Wirtschaft braucht Raum, um zu wachsen	21
1.1 Vom StEP Industrie und Gewerbe zum StEP Wirtschaft 2030	21
1.2 Was sind die Aufgaben und Ziele des StEP Wirtschaft 2030?	21
1.3 Das Instrument Stadtentwicklungsplan und sein integrierter Ansatz	22
1.4 Andere Strategien und räumliche Planungen	23
Grundgedanken	
2 Ziele und Leitlinien	27
Bestandsaufnahme	
3 Gewerbliche Bauflächenkulisse und Flächenbedarf	31
3.1 Flächenbestand und -potenziale	31
3.2 Gewerbeflächenumsatz und Inanspruchnahme	35
3.3 Künftiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen	38
3.4 Flächenbilanz	40
Konzept	
4 Mehr Sicherung, mehr Raum, mehr Effizienz	43
4.1 Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030	43
4.2 Konzeptpläne	48
4.3 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich	59
4.4 Thematische Vertiefungen (Lupen)	63
Materialien	
5 Analysen	77
5.1 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung	77
5.2 Räumliche Wirkungen von Trends und Strukturwandel	84
5.3 Bodenpreis- und Gewerbemietenentwicklung	90
5.5 Räumliche Dimension wirtschaftlicher Schlüsselbereiche	94
6 Grundlagen	113
6.1. Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose	113
7 Listen und Übersichten	119
7.1 Standortpässe der Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	119
7.2 Glossar	160
7.3 Abbildungsverzeichnis	168
Impressum	170

Vorwort

In einer wachsenden Metropole steigen die verschiedenen Bedarfe an immer knapper werdenden Flächen. Eine integrierte Stadtentwicklung ist daher wichtiger denn je. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 trägt dazu bei.

Die Berliner Wirtschaft ist ein Motor für das Wachstum der Stadt. Was ihre Erfolge bedeuten, erleben wir tagtäglich: Gewerbliche Standorte verändern sich, etablierte Unternehmen expandieren, neue werden gegründet. Das Engagement der Unternehmen, umtriebige Gründer und Gründerinnen, hochqualifizierte Fachkräfte und die vielen lokalen, nationalen und internationalen Netzwerke sind Erfolgsfaktoren, die den Standort Berlin auszeichnen. Für eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung von entscheidender Bedeutung ist die Frage, welche Flächen Berlins Unternehmen in Zukunft nutzen können.

Der StEP Wirtschaft 2030 ist das langfristige planerische Konzept, um ausreichend Flächen für Produktion und Dienstleistungen bereitzustellen, vorhandene Flächen besser auszunutzen und neue Standorte zu aktivieren. Eine der Prioritäten ist, das große Potenzial am Standort Buchholz-Nord im Norden der Stadt gewerblich neu zu entwickeln. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich ist wesentlicher Teil des StEP Wirtschaft 2030. Es zielt darauf, die Bodenpreise zu dämpfen. Und es sichert Flächen für Branchen, die für die Berliner Wirtschaft auch weiterhin unverzichtbar bleiben. Berlin wird seine Liegenschaftspolitik darauf ausrichten (und) landeseigene Flächen verstärkt zu aktivieren. Eine neue Gewerbehofinitiative wird der Wirtschaft und den Menschen gleichermaßen zugutekommen. Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte werden die Planung lokal vertiefen. Für all das und auch für die verbindliche Bauleitplanung der Bezirke liefert der StEP Wirtschaft 2030 eine verlässliche konzeptionelle Grundlage.

Integrierte Stadtentwicklung heißt konkret: Der StEP Wirtschaft 2030 und der StEP Wohnen 2030 sind so abgewogen, dass es nicht zu Konkurrenzen kommt. Keine Fläche ist doppelt verplant. Der StEP Mobilität und Verkehr berücksichtigt die Anforderungen, die die Wirtschaft an die Anbindung ihrer Standorte stellt.

Und weil wir den StEP Wirtschaft 2030 gemeinsam erarbeitet haben, können Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik Hand in Hand wirksam werden.

Der besondere Dank gilt allen, die intensiv und engagiert an der Erarbeitung mitgewirkt haben. Dazu zählen (vorneweg) die IHK Berlin, die Handwerkskammer, weitere Akteure und Akteurinnen der Wirtschaft, der Hauptverwaltung und die Vertreter und Vertreterinnen der Bezirksämter und weiterer Ressorts. Sie alle haben den neuen StEP im Begleitkreis konstruktiv reflektiert und begleitet. Für seine Umsetzung ist das die beste Basis.



Katrin Lompscher



Ramona Pop



© Ben Gross

Katrin Lompscher
Senatorin für
Stadtentwicklung
und Wohnen



© Hoffotografen

Ramona Pop
Bürgermeisterin und
Senatorin für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Auf einen Blick

Warum ein neuer Stadtentwicklungsplan Wirtschaft?

Seit 2011 der Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe erschien, haben sich die Rahmenbedingungen verändert: Die wirtschaftliche Entwicklung hat erheblich an Dynamik gewonnen, die Nachfrage nach Flächen für die Wirtschaft hat zugenommen, und die Potenzialflächen für Wirtschaftsansiedlungen haben sich verringert.

Doch Stadtentwicklung braucht Flächen für die Wirtschaft. Deshalb schafft der neue StEP Wirtschaft 2030 auf gesamtstädtischer Ebene die planerischen Voraussetzungen vor allem für:

- eine strategische Flächenvorsorge
- eine zügige Flächenaktivierung
- eine effizientere Flächennutzung

Damit bietet er der wachsenden Wirtschaft in der Hauptstadt zukunftsfähige Entwicklungsperspektiven. Schließlich sind Industrie und Gewerbe eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung Berlins. Sie benötigen Flächen.

Der StEP Wirtschaft 2030 schreibt die planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen im StEP Industrie und Gewerbe von 2011 fort. Dabei erweitert er den Blick auf neue Themen:

- wirtschaftspolitisch herausgehobene Standorte
(wie die Zukunftsorte)
- weitere Nutzungsarten
(wie Bürodienstleistungen)
- spezifische Nachfragegruppen
(wie innenstadtaffines Gewerbe oder Kunstproduktion)

Damit trägt der StEP Wirtschaft 2030 den unterschiedlichen Flächenansprüchen der wachsenden Wirtschaft in ihrer ganzen Breite ebenso Rechnung wie den stadtplanerischen Anforderungen, die daraus resultieren. Basis dafür ist eine umfassende Analyse, die auch neue und wachsende Nachfragegruppen wie die Logistik bewertet.

Welche Aufgaben hat ein Stadtentwicklungsplan?

Der StEP Wirtschaft 2030 ist ein räumlicher Plan. Er beruht auf dem Flächennutzungsplan (FNP), der – bindend für alle Verwaltungen – die Grundzüge der Planung für Berlin darstellt. Der StEP Wirtschaft 2030 stellt veränderte planerische Ziele, zeitliche Aktivierungsstufen und Handlungsansätze und Instrumente für die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets bis 2030, bezogen auf die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, dar. Auf den gewerblichen Bauflächen und vor allem in den Gebieten des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) wird planerisch vorgegeben, welche Nutzungen zulässig sind. Dadurch spielen sie eine besondere Rolle für die Anstrengungen Berlins, die Bodenpreise zu dämpfen.

Was sind die Leitlinien?

Zwölf Leitlinien beschreiben die langfristige Grundausrichtung und Agenda für die räumliche Dimension der Wirtschaft:

1. Wirtschafts- und Industriestandort Berlin stärken und Wachstum gestalten
2. Aktive Flächensicherung betreiben
3. Differenzierte Flächenvorsorge treffen
4. Liegenschaftspolitik für Gewerbeflächen einsetzen
5. Büronutzungen als räumliche Impulse nutzen
6. Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden
7. Innovation und Wissenschaft stärken
8. Verkehrliche und technische Erschließung verbessern
9. Standorte qualifizieren und Akteure vernetzen
10. Gewerbeflächentransparenz erhöhen
11. StEP Wirtschaft 2030 durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte untersetzen
12. Regionale Verflechtung ausgestalten

Wie viel gewerbliche Baufläche gibt es in Berlin?

Der FNP stellt über 4.450 Hektar gewerbliche Bauflächen dar. Dazukommen 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen und 350 Hektar Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter.

Die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP ist im Wesentlichen stabil. Schließt man die Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter ein, hat sich die gewerbliche Flächenkulisse seit 2011 aber um 80 Hektar oder 1,5 Prozent verringert.

Welche Flächenpotenziale gibt es?

Die Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen nehmen ab. In der gewerblichen Flächenkulisse sind Potenziale von rund 1.025 Hektar enthalten. Das sind 16 Prozent weniger als 2011.

Die Potenziale verteilen sich sehr unterschiedlich auf die Stadt. In den Stadträumen Südwest und Nordwest ist das kurz- und mittelfristig aktivierbare Flächenangebot sehr gering. Das war schon 2011 der Fall. In den Stadträumen Nordost und Südost gibt es zwar mehr kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale, allerdings sind sie teils eingeschränkt – unter anderem in der verkehrlichen Erschließung. Insgesamt weist der Nordosten die umfangreichsten Flächenpotenziale auf.

Wie hoch ist der Bedarf an Gewerbeflächen?

Der Flächenbedarf wächst, die Handlungsmöglichkeiten des Landes sind begrenzt. Die Analysen zeigen einen Flächenbedarf von bis zu 40 Hektar pro Jahr. Dem möglichen Angebot steht bis 2030 damit ein Bedarf von 360 bis 480 Hektar gegenüber.

Bezogen auf ganz Berlin reicht das Flächenangebot in der Menge aus. Es gibt jedoch – über die ungleiche Verteilung hinaus – gravierende Einschränkungen: Kurzfristig aktivierbare landeseigene Flächen machen nur rund elf Prozent des gesamten Flächenpotenzials aus. Damit sind die Flächen begrenzt, auf denen das Land selbst steuern kann.

Zugleich bedeutet »kurzfristig aktivierbar« nicht immer auch: sofort verfügbar und marktgerecht. Mehr als 40 Prozent der 2009 erhobenen und als kurzfristig aktivierbar eingeschätzten Flächenpotenziale waren trotz hoher Nachfrage Ende 2017 noch ungenutzt. Das zeigt, dass ein Teil der gewerblichen Flächenpotenziale nur bedingt die Anforderungen der Nachfragenden erfüllt.

Wie sehen die Handlungserfordernisse aus?

Die gewerbliche Flächenkulisse zu sichern, ist nach wie vor eine der wichtigsten Aufgaben. Darüber hinaus geht es vor allem darum, die Flächenpotenziale zu qualifizieren und zu entwickeln, um die langfristige Stadtentwicklung zu sichern.

Das wirtschaftliche Wachstum Berlins muss durch Flächenentwicklung begleitet werden. Das erfordert Strukturen für eine koordinierte Planung. Die Potenziale sollen schneller aktiviert, qualifiziert und profiliert und die Steuerungsfähigkeit des Landes gestärkt werden. Dafür sind unter anderem Managementstrukturen auszubauen.

Es ist ein stadtentwicklungs- wie wirtschaftspolitischer Schlüsselfaktor, über landeseigene Flächen verfügen zu können. Angesichts der begrenzten Flächenoptionen des Landes ist eine Flächenbevorratung wichtig, die auch strategisch ausgerichtet ist.

Boden lässt sich nicht vermehren; die gewerblichen Bauflächen sind begrenzt. Daher ist es wesentlich, die Flächen effizienter zu nutzen.

Zu Berlin gehört seit jeher die Mischung von Wohnen und Gewerbe. Diese Berliner Mischung ist Teil der Daseinsvorsorge. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung wohnortnah mit Reparatur- und Serviceangeboten unter anderem des Handwerks zu versorgen. Die komplementäre Mischung unterschiedlicher und gleicher Nutzungsarten gilt es zu bewahren, wo sie bedroht ist. In der wachsenden Stadt ist es ein wichtiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel, neben gewerblichen Bauflächen auch diese Berliner Mischung zu entwickeln: auch überall dort, wo neue Stadtquartiere entstehen.

Wie ist der StEP Wirtschaft 2030 aufgebaut?

Der StEP Wirtschaft 2030 umfasst als Instrument der strategischen Planung neben den allgemeinen Leitlinien konzeptionelle Bausteine, die raumbezogen sind: das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030, zwei Konzeptpläne und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Neu sind thematische Vertiefungen (Lupen), die am Beispiel Berliner Wirtschaftsstandorte ausgewählte Handlungsansätze konkretisieren.

Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 stellt die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dar:

- Die gewerbliche Bauflächenkulisse muss in ihrer Gesamtheit aktiver als bisher gesichert und entwickelt werden. Von besonderer Bedeutung ist es für den Wirtschaftsstandort Berlin, Standorte mit einem großen aktivierbaren Flächenpotenzial zu entwickeln. Dazu gehören der Flughafen Tegel (Nachnutzung), Buchholz-Nord, Marzahn-Nord und Bohnsdorf. Hinzukommt die Stärkung der Produktionsschwerpunkte in Lichtenberg/Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Reinickendorf.
- An elf Zukunftsorten sollen Wissenschaft, Forschung und Produktion vernetzt werden, um der Entwicklung und Fertigung innovativer Produkte den Weg zu ebnen und eine nachhaltige Wertschöpfung zu generieren.
- Die Nachfrage nach Gewerbeflächen diversifiziert sich weiter. Ähnliches gilt für die Ansprüche an die Flächen. Deshalb legt das Leitbild in der inneren und äußeren Stadt (insbesondere entlang der Vorteilslage Flughafen BER) Eignungsräume für Büronutzungen fest, benennt Vorzugsräume für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe und Vorzugsräume für Standorte, die sich für die Kunstproduktion eignen.
- Die wachsende Wirtschaft geht nicht nur Berlin an. Sie betrifft auch die Stadt-Umland-Beziehungen. Deshalb sind entsprechende Verflechtungen dargestellt.
- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur muss weiter verbessert werden. Das betrifft beispielsweise die Verkehrsanbindung, aber auch den Ausbau der Breitbandtechnologie.

Der Konzeptplan Planungsziele konkretisiert die Leitlinien und die Aussagen des räumlichen Leitbilds Wirtschaft 2030. Der Plan stellt im Wesentlichen dar:

- die FNP-Kulisse der gewerblichen Bauflächen mit geplanten Änderungen
- die EpB-Gebiete
- Aussagen zur Steuerung und zum Erhalt der Nutzungsmischung in der inneren Stadt

Um die Ziele umzusetzen, ist eine Vielzahl von Instrumenten erforderlich. Bebauungspläne sind dabei ein Schlüsselinstrument, um die gewerblichen Bauflächen aktiv zu sichern und zu entwickeln.

Der Konzeptplan Handlungsansätze trifft Aussagen zur zeitlichen Stufung der Flächenpotenziale (kurz-, mittel- und langfristig). Er benennt zudem, welche Instrumente eingesetzt werden sollen, um Potenziale schneller zu aktivieren.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) bleibt ein essenzieller Teil des StEP Wirtschaft 2030. Es zielt darauf, die größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte in Berlin zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt besondere Bedeutung.

Städtebauliches Ziel sind Flächenangebote für produzierende und produktionsnahe Nutzungen, die am Bodenmarkt weniger renditestark, für die Entwicklung Berlins, das Funktionieren der Stadt und die Versorgung der Bevölkerung aber unverzichtbar sind.

Insgesamt umfasst das EpB 40 Gebiete mit zusammen rund 2.920 Hektar. Das sind knapp zwei Drittel aller gewerblichen Bauflächen des FNP.

Was ist neu und worauf kommt es jetzt an?

Flächen zu aktivieren und zu entwickeln, steht angesichts des zunehmenden Drucks auf industrielle und gewerbliche Bauflächen auf der Agenda. **Entwicklungs- und Managementstrukturen** zu fördern (auch um Standorte zu profilieren), wird deshalb künftig noch bedeutsamer. Um diese stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele zu erreichen, ist eine Landesgesellschaft mit operativer Erfahrung und Ressourcen erforderlich, die landeseigene Flächen zügig aktiviert und entwickelt.

Für die Flächenaktivierung und -entwicklung ist auf gesamtstädtischer Ebene der **Standort Buchholz-Nord** hervorzuheben. Im StEP Wirtschaft 2030 wird ihm – angesichts der wachsenden Wirtschaft – nicht mehr nur nachrangige Priorität zugewiesen. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Standort für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Zunächst wird dafür seitens des Bezirks ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten sein, an dem auch die für Stadtentwicklung und Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltungen mitwirken.

Flächen für produzierende Nutzungen zu sichern, bleibt wichtig. Dafür müssen die Bezirke auf Grundlage des EpB Bebauungspläne aufstellen, die Einzelhandel und andere nicht konzeptkonforme Nutzungen ausschließen.

Innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion sind zwei Kernmarken Berlins. Beide stehen durch Bodenpreissteigerungen unter erheblichem Druck. Innenstadtaffines Gewerbe ist Teil der Berliner Mischung und aus Gründen der Daseinsvorsorge für die lokale Wohnbevölkerung wichtig; Kunstproduktion prägt das Bild Berlins im In- und Ausland. Für beide Nutzungen müssen die für Wirtschaft und Kultur zuständigen Senatsverwaltungen zusätzliche Flächenangebote schaffen.

Landeseigene Flächen sind eine wirtschaftspolitische Schlüsselressource. Deshalb gilt es, die aktive Liegenschaftspolitik zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu gehören auch Flächenankäufe für die aktuelle und künftige Daseinsvorsorge.

Öffentliche Eigentümer und Eigentümerinnen tragen besondere Verantwortung für die zukunftsorientierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung. Damit das Land über mehr für die Berliner Wirtschaft aktivierbare Flächen verfügen kann, müssen deshalb **alle Eigentumsverhältnisse in den Blick genommen werden, an denen das Land Berlin beteiligt ist**. Auch Flächen des Bundes und anderer öffentlicher Eigentümer und Eigentümerinnen sind ein Schwerpunkt der aktiven Liegenschaftspolitik. Als Grundlage einer solchen Liegenschaftspolitik werden die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Potenziale dieser öffentlichen Flächen von den zuständigen Ressorts systematisch geprüft.

Eine weitere Komponente der aktiven Liegenschaftspolitik ist eine **Gewerbehofinitiative** als Teil der Daseinsvorsorge. In Anbetracht der Bodenpreisentwicklung und zunehmender Nutzungskonkurrenzen gerade in der inneren Stadt gilt es, Flächen als Gewerbehöfe zur Verfügung zu stellen, um eine räumlich ausgewogene Versorgung der Berliner und Berlinerinnen mit Angeboten der mittelständischen Wirtschaft zu ermöglichen. Das unterstützt nahraumbezogene kurze Wege und kann so helfen, motorisierten Verkehr zu vermeiden. Dazu gilt es unter anderem, gemeinsam mit den Bezirken Standorte zu identifizieren, die sich dazu eignen, dort Flächenangebote zu schaffen.

Die Wirtschaftsentwicklung der Bezirke ist zu stärken. Dazu sind – als neues Instrument neben den Aktivitäten der Wirtschaftsförderung – **bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte** zu erarbeiten. Wichtig ist, dass dabei Stadtplanung und Wirtschaftsförderung noch stärker zusammenspielen.

Die **personellen Ressourcen für Planungsaufgaben** müssen in den Verwaltungen auf Senats- und Bezirksebene ausgebaut werden. Nur so lassen sich die politischen Ziele zum flächensparenden Bauen und Aufgaben wie Flächenaktivierung oder eine intensivere Flächennutzung wirksam umsetzen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen baut ein Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS) auf, das Bezirke und Senatsverwaltungen nutzen können. Ziel ist es, durch eine verbesserte Planungsgrundlage zusammen mit den Bezirken und der Senatsverwaltung für Wirtschaft die Sicherung, Aktivierung und Entwicklung von Standorten zu unterstützen. Datenschutzbelange, die die öffentliche Bereitstellung für Zwecke der Wirtschaftsförderung betreffen, prüft die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

Wie ist der StEP Wirtschaft 2030 entstanden?

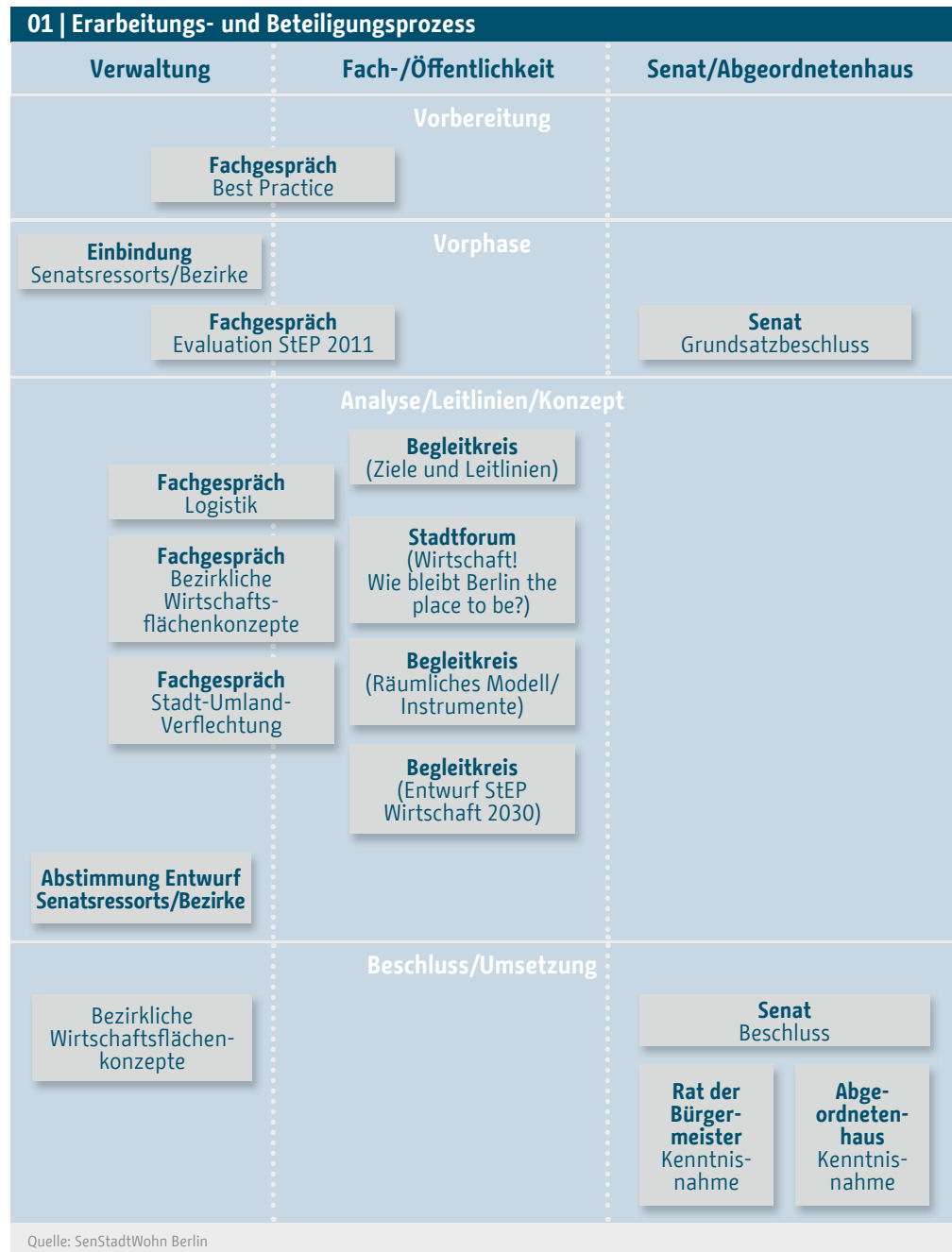
Einen strategischen Plan wie den StEP Wirtschaft 2030 erfolgreich zu implementieren, kann nur gelingen, wenn an der Erarbeitung alle mitwirken, die auch in der Umsetzung Verantwortung übernehmen. Der StEP Wirtschaft 2030 wurde deshalb in enger, konstruktiver Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Dabei wurde deutlich, dass liegenschaftspolitische Instrumente sowohl stadtentwicklungs- wie wirtschaftspolitisch ein Schlüssel sind, um Flächen zu aktivieren und langfristige Vorsorge zu treffen.

In Fachgesprächen und Workshops wurden zentrale Themen vertieft: die Erfahrungen mit und Anforderungen an bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte, die veränderten Formen und Raumwirkungen der Logistik und die Stadt-Umland-Verflechtungen.

Die Berliner Bezirke lieferten wertvolle Informationen insbesondere zu Fragen der gewerblichen Flächenpotenziale und zu den aktuellen Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklungen. Ihnen kommt die Schlüsselrolle in der Umsetzung des StEP Wirtschaft 2030 zu. Sie müssen Planungsrecht schaffen, um die erforderlichen Flächen zu sichern oder zu aktivieren. Darüber hinaus wird mit den bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten ein Instrument geschaffen, das sowohl dazu beitragen soll, die Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu sichern oder neu zu etablieren, als auch die Entwicklung von Standorten noch stringenter angehen zu können. Nicht nur die Stadtentwicklungsämter, auch die bezirklichen Wirtschaftsförderungen und die für sie zuständigen Bezirksstadträte und -stadträtinnen waren daher in den Prozess eingebunden.

Die räumliche Dimension der Kunstproduktion wurde im intensiven Austausch mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ausgelotet. Damit ist ein Grundstein gelegt, kulturpolitische Aktivitäten raumverträglich zu steuern. Für die Entwicklung der Berliner Wirtschaft ist neben den Flächen eine leistungsfähige wirtschaftsnahe Infrastruktur Voraussetzung. Dieser Aufgabe widmet sich die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit dem StEP Mobilität und Verkehr und dem integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept.

Berlins Wirtschaft ist ein zentraler Teil der Stadtentwicklung. Neben unternehmerischem Engagement lebt sie von vielfältigen Netzwerken und engagierten Verbänden, Multiplikatoren und Multiplikatorinnen. Der Begleitkreis war daher ein wertvolles Gremium der Reflexion. Ihm gehörten die IHK Berlin, die Handwerkskammer, weitere Akteure und Akteurinnen der Wirtschaft, politische Vertreter und Vertreterinnen der Bezirksämter und weitere Senatsressorts an. Anregungen und Hinweise zu den Zielen und Handlungsansätzen des StEP Wirtschaft 2030, die aus diesem Kreis kamen, sind eine gute Basis, um Unternehmen und Flächeneigentümer und -eigentümerinnen nun auch in die Umsetzung der stadtentwicklungsplanerischen Ziele einzubinden.



At a glance

Why a new urban development plan economy?

Since the Urban Development Plan (StEP) Industry and Commerce was published in 2011, the framework conditions have changed: Economic development has gained considerable momentum, the demand for space for business has increased and the potential areas for business developments have decreased.

But urban development needs room for the economy. Therefore, the new StEP Concept 2030 establishes the planning prerequisites on a city-wide level, especially for

- a strategic provision of land
- a rapid activation of sites
- a more efficient use of land

It thus offers the growing economy in the capital sustainable development prospects. After all, industry and commerce are an important basis for Berlin's successful development. They need land.

The StEP Concept 2030 continues the planning of commercial building land in the StEP Industrie & Gewerbe of 2011. In doing so, it broadens the view to new topics:

- economically privileged locations (i.e. future locations)
- other uses (i.e. office services)
- specific interest groups (like inner-city industry or art production)

The StEP Concept 2030 thus takes into account the various land requirements of the growing economy in across the entire spectrum as well as the resulting urban planning requirements. The basis for this is a comprehensive analysis that also evaluates new and growing demand groups such as logistics.

What are the tasks of an urban development plan?

The StEP Concept 2030 is a spatial plan. It is based on the Land Use Plan (FNP), which - binding for all administrations - represents the basic planning principles for Berlin. The StEP Concept 2030 presents modified planning objectives, temporal activation stages and approaches as well as instruments for the spatial development of the urban area until 2030, in relation to the guidelines for commercial building land set out by the FNP. Planning specifies which uses are permitted on the commercial building sites and especially in the areas of the development concept for the production-oriented area (EpB areas). They thus play a special role in Berlin's efforts to curb land prices.

What are the guidelines?

Twelve guidelines describe the basic long-term focus and agenda for the spatial dimension of the economy:

1. Strengthening Berlin as a business and industrial location and shaping growth
2. Active securing of land
3. Making differentiated land provision
4. Applying property policy for industrial sites
5. Utilizing office uses as spatial impulses
6. Enabling urban mixed use and avoiding conflicts of use
7. Strengthening innovation and science
8. Improve traffic and technical development
9. Qualifying locations and networking stakeholders
10. Increase transparency of commercial space
11. StEP Concept 2030 to be underpinned by district economic land concepts
12. Developing regional integration

How much commercial building space is there in Berlin?

The FNP represents over 4,450 hectares of commercial building land. In addition, there are 440 hectares of supply and disposal areas and 350 hectares of special building areas with commercial character.

The commercial building area of the FNP is essentially stable. However, if supply and disposal areas as well as special construction areas with a commercial character are included, the commercial area has decreased by 80 hectares or 1.5 percent since 2011.

What are the potential areas?

The site potential for business settlements is decreasing. The commercial area to be utilized contains potential for around 1,025 hectares. This is 16 percent less than in 2011.

The degrees of potential vary widely across the city. In the southwest and northwest urban areas, the amount of space that can be activated in the short and medium term is very low. This was already the case in 2011. In the urban areas of the north-east and south-east, there is more potential space that can be activated in the short term, but it is limited in some cases - including in terms of transport development. All in all, the north-east has the most extensive area potential.

How high is the demand for commercial space?

The demand for land is growing and the country's options for action are limited. The analyses show a land requirement of up to 40 hectares per year. The potential supply is thus offset by a demand of 360 to 480 hectares by 2030.

In terms of the whole of Berlin, the amount of space available is sufficient. However, there are serious limitations – beyond the unequal distribution: Short-term activatable land owned by the state accounts for only about eleven percent of the total land potential. This limits the areas that the country itself can manage.

At the same time, “capitalizable in the short term” does not always mean: immediately available and in line with market conditions. More than 40 per cent of the space potential surveyed in 2009 and assessed as capitalizable in the short term was still unused at the end of 2017, despite high demand. This shows that a part of the commercial space potential only partially meets the requirements of the demanders.

What are the requirements for action?

Securing the commercial areas to be utilized is still one of the most important tasks. In addition, the main aim is to qualify and develop the area potentials in order to secure long-term urban development.

Berlin’s economic growth must be accompanied by land development. This requires structures for coordinated planning. The potential is to be activated, qualified and profiled more quickly, and the country’s steering capability is to be strengthened. Among other things, management structures need to be expanded for this purpose.

It is a key factor in urban development and economic policy to be able to have land owned by the state at one’s disposal. In view of the country’s limited land options, it is important to have a stock of land that is also strategically oriented.

Soil cannot be propagated; commercial building land is limited. It is therefore essential to use the space more efficiently.

Berlin has always had a mixture of residential and commercial areas. This Berlin mix is part of the services of general interest. It contributes to providing the population with repair and service offers, including handcrafts, close to their homes. The complementary mix of different and similar types of use must be preserved where it is threatened. In this growing city, it is an important urban development planning goal to develop this Berlin mix in addition to commercial building sites: also wherever new city quarters are being created.

How is the StEP Concept 2030 structured?

As an instrument of strategic planning, the StEP Urban Development Concept 2030 comprises, in addition to the general guidelines, conceptual building blocks that are spatially related: the spatial model Wirtschaft 2030, two concept plans and the development concept for the production sector (EpB). New are thematic in-depth studies (magnifiers), which concretise selected approaches using Berlin as an example.

The spatial model Wirtschaft 2030 presents the spatial objectives of the StEP Concept 2030:

- The commercial building sites to be utilized must be secured and developed more actively than before. It is of particular importance for Berlin as a business location to develop locations with a large potential for activation. These include Tegel Airport (subsequent use), Buchholz-Nord, Marzahn-Nord and Bohnsdorf. In addition, the production focus in Lichtenberg/Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau and Reinickendorf will be strengthened.
- Science, research and production are to be networked at eleven future locations in order to pave the way for the development and manufacture of innovative products and generate sustainable added value.

- The demand for commercial space continues to diversify. The same applies to the claims for land. For this reason, the mission statement defines suitable spaces for office use in the inner and outer city (especially along the advantageous location of BER Airport), names preferential spaces for additional space for inner-city businesses and preferential spaces for locations suitable for art production.
- The growing economy does not only concern Berlin. It also affects urban-rural relations. For this reason, the corresponding interrelationships are shown.
- The business-related infrastructure must be further improved. This applies, for example, to transport connections but also to the expansion of broadband technology.

The Concept Planning Objectives concretizes the guidelines and the statements of the spatial model Wirtschaft 2030. The plan essentially sets out

- the FNP scenery of the commercial building areas with planned changes
- the EpB areas
- statements on the management and preservation of the mixed use in the inner city

A wide range of instruments is needed to implement the objectives. Development plans are a key instrument for actively securing and developing commercial building land.

The Concept Plan Action Approaches make statements on the temporal gradation of the area potentials (short, medium and long-term). It also specifies which instruments should be used to activate potential more quickly.

The development concept for the production sector (EpB) remains an essential part of the StEP Concept 2030. Its aim is to secure and develop the larger contiguous business locations in Berlin. They are of particular importance for the commercial and industrial development of the city.

The aim of urban development is to provide space for manufacturing and production-related uses that are less profitable on the land market but indispensable for the development of Berlin, the functioning of the city and the supply of the population.

In total, EpB covers 40 areas with a total of around 2,920 hectares. This is just under two thirds of all commercial building areas of the FNP.

What is new and what is important now?

Activating and developing areas is on the agenda in view of the increasing pressure on industrial and commercial building land. Promoting **development and management structures** (also to profile locations) will therefore become even more important in the future. In order to achieve these urban development and economic policy goals, a national company with operational experience and resources is required that can quickly activate and develop land owned by the state.

In terms of land activation and development, the **location Buchholz-Nord** is to be emphasized on the overall urban level. In the StEP Concept 2030 - in view of the growing economy - it is no longer given only secondary priority. This has created the conditions for preparing the site for commercial use. First of all, the district will have to draw up a development concept, in which the senate administrations responsible for urban development and the economy will also be involved.

Securing land for productive uses remains important. To this end, the districts must draw up development plans on the basis of the EpB that exclude retail trade and other uses that do not conform to the concept.

Inner-city businesses and art production are two of Berlin's core brands. Both are under considerable pressure from land price increases. Inner-city businesses are part of Berlin's mix and are important for the local resident population for reasons of general interest; Art production shapes the image of Berlin at home and abroad. The Senate administrations responsible for economics and culture must create additional space for both uses.

Land owned by the state is a key resource in economic policy. It is therefore important to strengthen and further develop the active property policy. This includes the purchase of land for current and future services of general interest.

Public owners bear special responsibility for future-oriented urban and economic development and socially just land use. In order for the state to have more land at its disposal that can be activated for the Berlin economy, it is therefore necessary to take account of **all ownership structures in which the State of Berlin has a stake**. Areas owned by the federal government and other public owners are also a focus of active property policy. As the basis for such a property policy, the urban development and economic policy potential of these public areas is systematically examined by the responsible departments.

A further component of the active real estate policy is a **commercial courtyard initiative** as part of services of general interest. In view of the development of land prices and increasing competition for use, especially in the inner city, it is important to make areas available as commercial yards in order to ensure a balanced supply of small and medium-sized businesses in Berlin. This facilitates short distances in the vicinity and can thus help to avoid motorised traffic. To this end, it is necessary, among other things, to identify locations together with the districts that are suitable for creating space offers there.

The economic development of the districts should be strengthened. For this purpose - as a new instrument in addition to the activities of economic development - **district economic area concepts** are to be developed. It is important that urban planning and economic development work together even more closely.

The **human resources for planning tasks** must be expanded in the administrations at the senate and district level. This is the only way to effectively implement the political goals for space-saving construction and tasks such as land activation or more intensive land use.

The Senate Department for Urban Development and Housing is setting up a commercial property information system (GeFIS) which districts and senate administrations can use. The aim is to support the safeguarding, activation and development of locations through an improved planning basis together with the districts and the Senate Department for Economics. Data protection concerns relating to public provision for the purposes of business development are examined by the Senate Department for Economics, Energy and Businesses.

How did the StEP Concept 2030 come about?

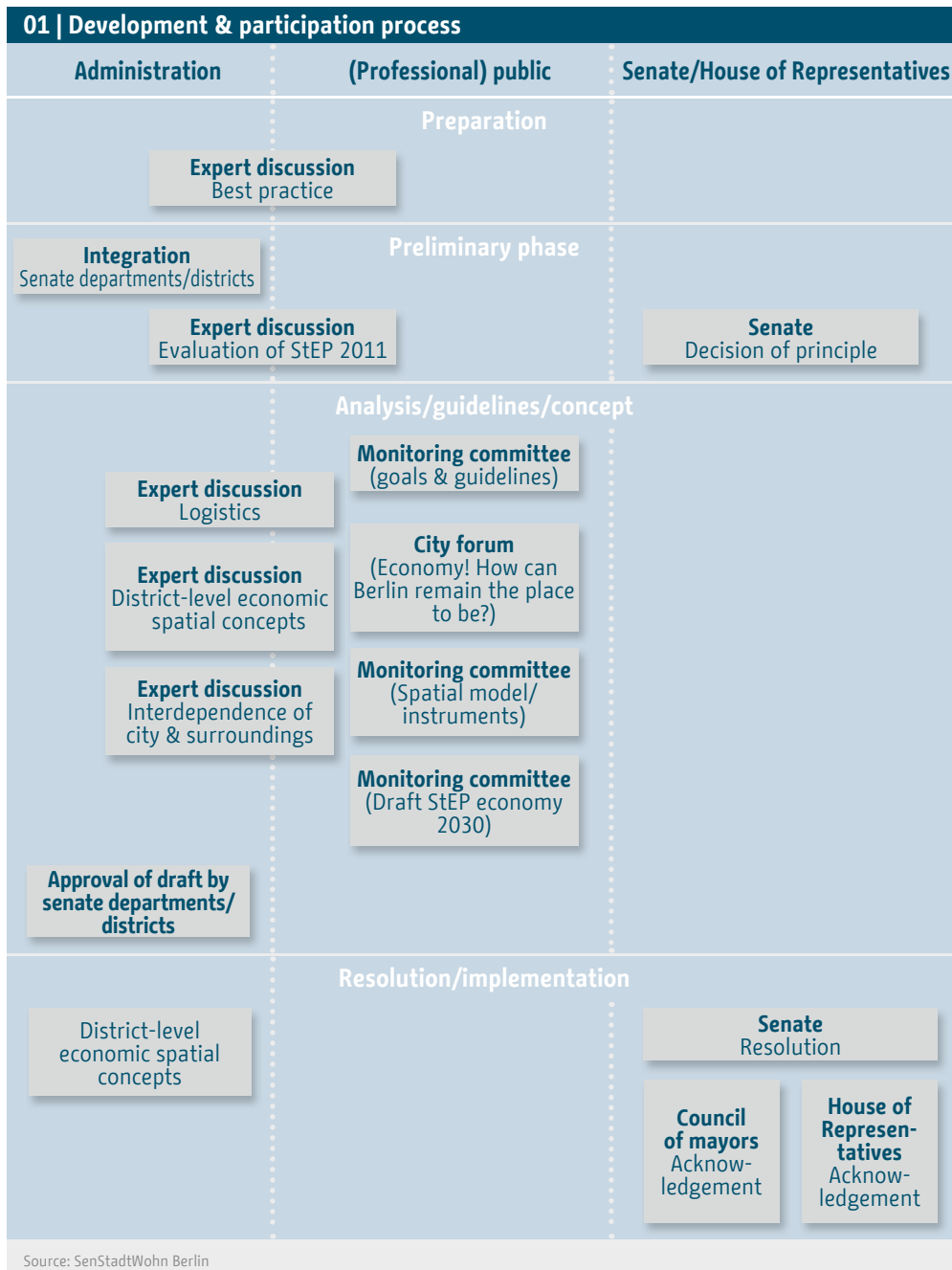
The successful implementation of a strategic plan such as the StEP Concept 2030 can only be achieved if all those who take responsibility for its implementation are involved in its development. The StEP Concept 2030 was therefore developed in close, constructive co-operation with the Senate Department for Economics, Energy and Businesses. It became clear that property policy instruments are key to activating land and making long-term provisions, both in terms of urban development and economic policy.

In expert discussions and workshops, central topics were discussed in greater depth: experiences with and demands on district economic area concepts, the changed forms and spatial effects of logistics and the interrelationships between the city and its environs.

The Berlin districts provided valuable information, particularly on questions of commercial space potential and the current challenges of commercial space development. They play the key role in the implementation of the StEP Concept 2030. They must create planning law to secure or activate the required areas. In addition, the district economic area concepts are an instrument that is intended to help secure or newly establish Berlin's mix of residential and commercial areas and to be able to approach the development of locations even more stringently. Not only the urban development offices, but also the district economic development agencies and the district city councils were therefore involved in the process.

The spatial dimension of art production was explored in an intensive exchange with the Senate Department for Culture and Europe. This lays a foundation for steering cultural policy activities in a way that is compatible with the region. For the development of Berlin's economy, in addition to land, an efficient business-related infrastructure is a prerequisite. The Senate Department for Environment, Transport and Climate Protection is dedicated to this task with the StEP Mobility and Transport and the integrated commercial transport concept.

Berlin's economy is a central part of urban development. In addition to entrepreneurial commitment, it thrives on diverse networks and committed associations and multipliers. The support group was therefore a valuable body of reflection. Its members included the Berlin Chamber of Industry and Commerce, the Chamber of Crafts, other business players, political representatives of district authorities and other senate departments. Suggestions and advice on the objectives and approaches of the StEP Concept 2030, which came from this circle, are a good basis for involving companies and land owners in the implementation of the urban development planning objectives.





1 Wirtschaft braucht Raum, um zu wachsen

1.1 Vom StEP Industrie und Gewerbe zum StEP Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe von 2011 beruhte auf analytischen Grundlagen aus dem Jahr 2009. Damals waren die Vorzeichen der wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin bereits positiv, Dynamik und Dauer des Aufschwungs aber nicht erkennbar. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen deutlich gewandelt. Die wirtschaftlichen Trends, der anhaltende Strukturwandel und das wirtschaftliche Wachstum haben Auswirkungen auf den Raum, auf Struktur und Niveau der Gewerbeflächennachfrage und auf das Gewerbeflächenangebot. Das hat es erforderlich gemacht, den Stadtentwicklungsplan zu aktualisieren.

Infolge des Wachstums ist die Nachfrage nach Flächen für die Wirtschaft gestiegen. Das verstärkt die Konkurrenz um das immer knappere Gut Baufläche. Dabei konkurrieren gewerbliche Nutzungen untereinander und mit anderen Nutzungen. Starke Preiseffekte auf dem Bodenmarkt verändern die räumliche Verteilung von Nutzungsarten und Nachfragegruppen im Stadtgebiet. Besonders stark zugenommen hat die Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt. Der Büroflächenleerstand hat sich deutlich verringert. Büronutzungen drängen nicht mehr nur in urbane Gebiete wie Citylagen.

Gleichzeitig verändern technologische, ökonomische und gesellschaftliche Trends die Bedeutung von gewerblichen Standort- und Lagetypen und deren Nachfrage. Weil die Produktion immer kleinteiliger wird, und durch neue Logistikkonzepte rücken auch Flächen in zentraleren, urbanen Lagen wieder in den Fokus von (produzierenden) Gewer-

betrieben. Parallel verschwimmt die Trennlinie zwischen Produktion und Dienstleistung. Gründe dafür sind die Hybridisierung der Produkte und die zunehmende Bedeutung wissensbasierter Ökonomien.

Um diesen Entwicklungen und den mit der wachsenden Wirtschaft verbundenen stadtplanerischen Anforderungen in ihrer ganzen Breite Rechnung zu tragen, erweitert der StEP Wirtschaft 2030 den Blickwinkel. Die Betrachtung beschränkt sich nicht – wie im StEP Industrie und Gewerbe – auf die gewerbliche Bauflächenkulisse; sie wird auf weitere Nutzungsarten (wie Bürodienstleistungen), Nachfragegruppen (wie innenstadtaffines Gewerbe oder Kunstproduktion) und Standorte (wie die Zukunftsorte) ausgedehnt.

Damit geht eine inhaltliche Ausweitung des StEP Wirtschaft 2030 einher. Sie zeigt sich nicht nur in den Plänen, sondern auch in den sogenannten Lupen. Mit diesen thematischen Vertiefungen werden Handlungsansätze für Einzelthemen erörtert, die sich auf der gesamtstädtischen Ebene des StEP nicht räumlich konkretisieren lassen. Insgesamt bleiben die gewerblichen Bauflächen das Kernthema des StEP Wirtschaft 2030.

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte sollen den StEP Wirtschaft 2030 konkretisieren. Sie werden Aussagen zu den Flächen (zum Beispiel gewerblich geprägte Mischgebiete oder Transformationsstandorte) und zur bezirklichen Wirtschaftsstruktur mit ihren spezifischen Anforderungen an Flächen und Standorte enthalten.

1.2 Was sind die Aufgaben und Ziele des StEP Wirtschaft 2030?

Der StEP Wirtschaft 2030 schafft die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen für ein quantitativ und qualitativ angemessenes und räumlich ausgewogenes Flächenangebot für die Berliner Wirtschaft. Das beinhaltet Aspekte von der Flächensicherung über die Flächenvorsorge bis zur Flä-

chenqualifizierung und baulichen Verdichtung. Damit setzt der Stadtentwicklungsplan auch die wirtschaftspolitischen Ziele des Masterplans Industriestadt Berlin in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar.

Der StEP Wirtschaft 2030 ...

- beschreibt Aspekte der derzeitigen Wirtschaftsentwicklung, die für die Planung relevant sind
- umfasst die Kulisse der gewerblichen Bauflächen des FNP und konkretisiert die Aussagen des FNP, der die für alle Verwaltungen bindenden Grundzüge der Planung darstellt, und
- schätzt Umfang und Struktur des künftigen Flächenbedarfs ein.

Die aktuellen räumlichen Herausforderungen, die sich aus der Analyse der Rahmenbedingungen und aus der Flächenbilanzierung ergeben, sind Grundlage der konzeptionellen Aussagen.

Der StEP Wirtschaft 2030 definiert stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze, die er anhand konzeptioneller Bausteine räumlich veranschaulicht:

- Das **räumliche Leitbild Wirtschaft 2030** zeigt die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin und stellt die wesentlichen raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dar.
- Die beiden **Konzeptpläne Planungsziele und Handlungsansätze** sind umsetzungsbezogen. Der Konzeptplan Planungsziele stellt die gewerblichen Bauflächen dar, zu denen auch die Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) gehören. Zudem enthält er die planungsbezogenen Ziele. Der Konzeptplan Handlungsansätze beschreibt für die gesamte gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, was erforderlich ist, um Flächenpotenziale zu aktivieren. Er enthält zudem konkrete Handlungsansätze für die EpB-Gebiete und generelle Handlungsansätze, mit denen die raumbezogenen Ziele erreicht werden sollen.
- Das **Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)** definiert die Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen.

1.3 Das Instrument Stadtentwicklungsplan und sein integrierter Ansatz

Stadtentwicklungspläne geben zu unterschiedlichen Themen die räumlichen Leitlinien und Ziele für die Gesamtstadt vor. Sie sind (nach § 4 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs) ein Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets. Stadtentwicklungspläne haben Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen und sind Grundlage aller weiteren Planungen in der Stadt. Sie ergänzen den FNP, der die Verteilung von Nutzungen in Grundzügen darstellt, um Leitlinien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung.

Als Instrument einer integrierten Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt der StEP Wirtschaft 2030 die Wechselwirkungen mit anderen sektoralen Entwicklungsplänen und dem FNP. Er wurde deshalb mit dem FNP abgeglichen. Der StEP Wohnen, der StEP Zentren, der StEP Verkehr und der

Kleingartenentwicklungsplan sind parallel aktualisiert worden. Ziel waren abgestimmte Planungsgrundlagen auf gesamtstädtischer Ebene, die durch nachfolgende oder teileräumliche Planungen umgesetzt werden. Damit werden auf der gesamtstädtischen Ebene Nutzungskonkurrenzen geklärt und die planerischen Voraussetzungen für die räumliche Entwicklung Berlins festgelegt.

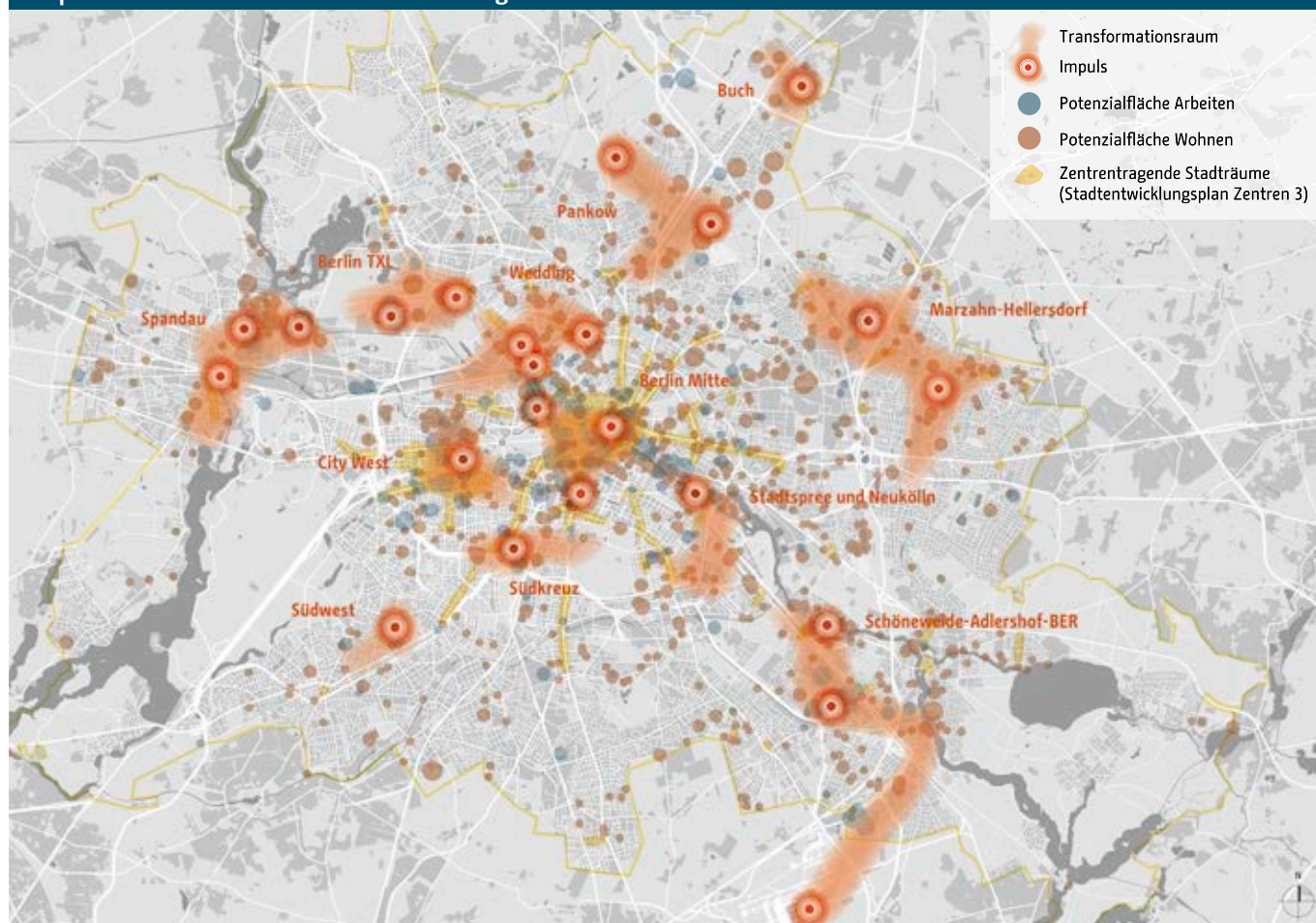
Auch künftig wird es sich bei konkreten Projekten nicht vermeiden lassen, dass unterschiedliche Nutzungen verschiedene Ansprüche an Standorte und Einzelflächen stellen. Das erfordert eine strukturierte Abwägung, um solche nicht auszuschließenden kleinteiligen Flächennutzungskonkurrenzen zu klären. Konkurrenzen in der Art der Bodennutzung werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung über Änderungen des FNP gelöst.

1.4 Andere Strategien und räumliche Planungen

Die *BerlinStrategie* | *Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030* und ihre Aktualisierung *BerlinStrategie 2.0* haben 2015 und 2016 die übergeordneten Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung in Berlin formuliert. Mit den Transformationsräumen haben sie räumliche Prioritäten gesetzt. Die Berlin-Strategie unterstreicht für die wirtschaftlich besonders bedeutsamen Transformationsräume, wie wichtig es ist,

Industrie- und Gewerbestandorte zu aktivieren, zu stärken und zu sichern, um einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur den Boden zu bereiten und so die Chancen neuer Produktions- und Arbeitsformen zu nutzen. Die strategisch definierte gewerbliche Flächenkulisse muss konsequent vor konkurrierenden, ökonomisch stärkeren Nutzungen geschützt werden.

02 | Transformationsräume der BerlinStrategie



© SenStadtWohn Berlin

Um diesen Zielen auch in der wirtschaftlich wachsenden Stadt gerecht zu werden, wird der Umfang an Industrie- und Gewerbeflächen weitgehend stabil gehalten. Auch in Zukunft wird es durch andere Nutzungen zu Änderungen an der gewerblichen Flächenkulisse kommen, soweit das nach einem transparenten Abwägungsverfahren aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sachgerecht und geboten scheint. Damit sich die gewerbliche Bauflächenkulisse nicht verringert, gilt es, wo immer Gewerbeflächen anderweitig in Anspruch genommen werden, an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Den Industriestandort zu stärken, ist zentrales Ziel der Berliner Wirtschaftspolitik. Strategisches Instrument, um die Rahmenbedingungen zu verbessern und die industriellen Zukunftsthemen zu gestalten, ist der Masterplan Industriestadt Berlin. Er wurde 2010 in einem Leitbildprozess mit Akteuren und Akteurinnen aus Wirtschaft und Gesellschaft erarbeitet und zuletzt 2018 unter Federführung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aktualisiert. Der Masterplan soll dazu beitragen, die wirtschaftlichen Potenziale Berlins zu nutzen, Innovation und Wachstum zu fördern und Arbeitsplätze zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung für Berlin ist es zum einen, Industrie, Forschung und IT-Wirtschaft stärker zu vernetzen, und zum anderen, die Industrie- und Clusterpolitik (Gesundheitswirtschaft; Energietechnik; IKT, Medien und Kreativwirtschaft; Verkehr, Mobilität und Logistik und Optik und Photonik) mit Brandenburg zu verzahnen. Neue Schwerpunkte setzt der Masterplan Industriestadt Berlin 2018-2021 bei den Zukunftsthemen digitale Transformation der Industrie und additive Fertigung (industrieller 3-D-Druck).

Der Masterplan beinhaltet vier Handlungsfelder mit zehn Themenclustern, in denen Maßnahmen erarbeitet wurden, um die oben genannten Ziele zu erreichen. Unmittelbare planerische Bedeutung haben fünf Aufgabenfelder im Themencluster Fläche, das dem Handlungsfeld Rahmenbedingungen zugeordnet ist:

- Flächenbedarf und -potenziale transparenter machen, indem das Angebot an Gewerbeflächen der künftigen Nachfrage gegenübergestellt und die Flächenpotenziale in einem digitalen Informationssystem (GeFIS) erfasst werden
- gewerbliche Bauflächen sichern – über Bebauungspläne, neue bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte und indem ausreichend Gewerbeflächen in den neuen Stadtquartieren vorgesehen werden

- Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen erhöhen – durch Aktivierung, Verdichtung, Qualifizierung und Ankauf
- vorhandene Industriestandorte stärken, profilieren und qualifizieren – (zum Beispiel über lokale Unternehmensnetzwerke und Gebietsmanagements)
- Zukunftsorte stärken – durch optimierte Kooperationsmöglichkeiten mit Wissenschaftseinrichtungen, weitere Technologie- und Gründerzentren und ein zielgruppengerechtes Flächenangebot

Das Konzept der Zukunftsorte greift das Ziel, Industrie und Wissenschaft stärker zu vernetzen, und die räumlichen Anforderungen auf, die damit verbunden sind. So sollen vor allem an den Zukunftsorten Ausgründungen aus Wissenschaft und Forschung durch Gründerzentren, Labore und Inkubatoren unterstützt und bezahlbare Gewerbeflächen (unter anderem durch Manufaktur- und Atelierhäuser für Start-ups) erhalten und ausgeweitet werden. Die Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016–2021 (*Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Welt-offen*) sieht vor, die Zukunftsorte in ihrer Profilbildung und Entwicklung zu unterstützen und sie in vorhandene oder noch zu schaffende Netzwerke einzubinden. Es gilt also, vor allem an den Zukunftsorten Flächen für die gewerbliche Wirtschaft zu sichern, zu erwerben und zu entwickeln.

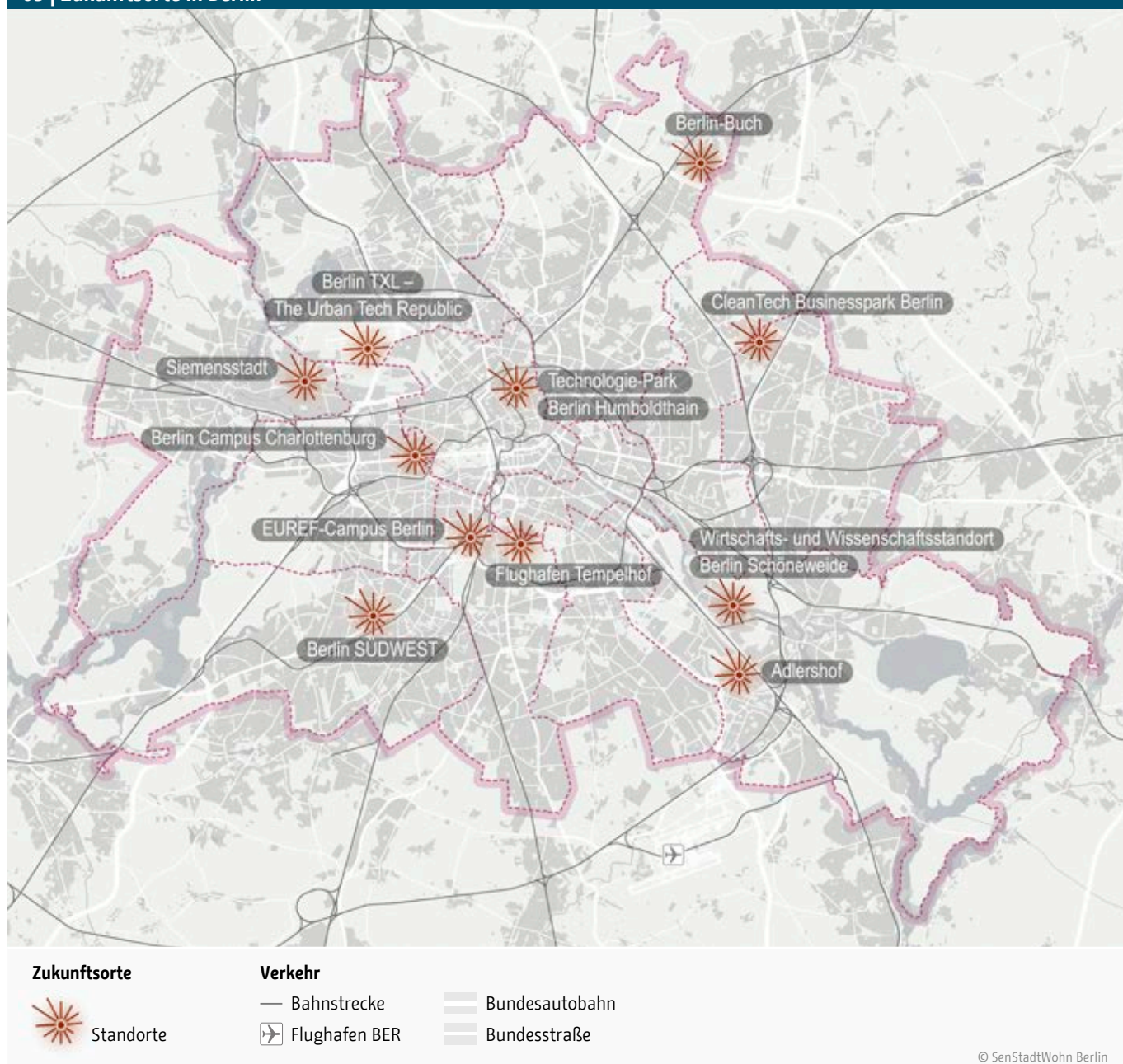
An den Zukunftsorten steht das wirtschaftspolitische Ziel im Mittelpunkt, mit wissenschaftlichen Erkenntnissen Wertschöpfungsprozesse zu initiieren.

EUREF-Campus Berlin in Schöneberg



© Till Budde

03 | Zukunftsorte in Berlin



Die Stärkung der industriellen Basis zielt auf den Unternehmensbestand und -erweiterungen, auf Unternehmensansiedlungen und -neugründungen (Start-ups) ab. Neuansiedlungen wie Erweiterungen lassen sich nur realisieren, wenn geeignete Flächen vorhanden sind oder neu ausgewiesen werden. Dass Industrie- und Gewerbeflächen verfügbar und bezahlbar sind, ist für die wirtschaftliche und industrielle Entwicklung Berlins entscheidend. Dem stehen derzeit eine zunehmende Knappheit an Flächen für die gewerbliche Wirtschaft und die Preissteigerungen entgegen, die damit einhergehen.

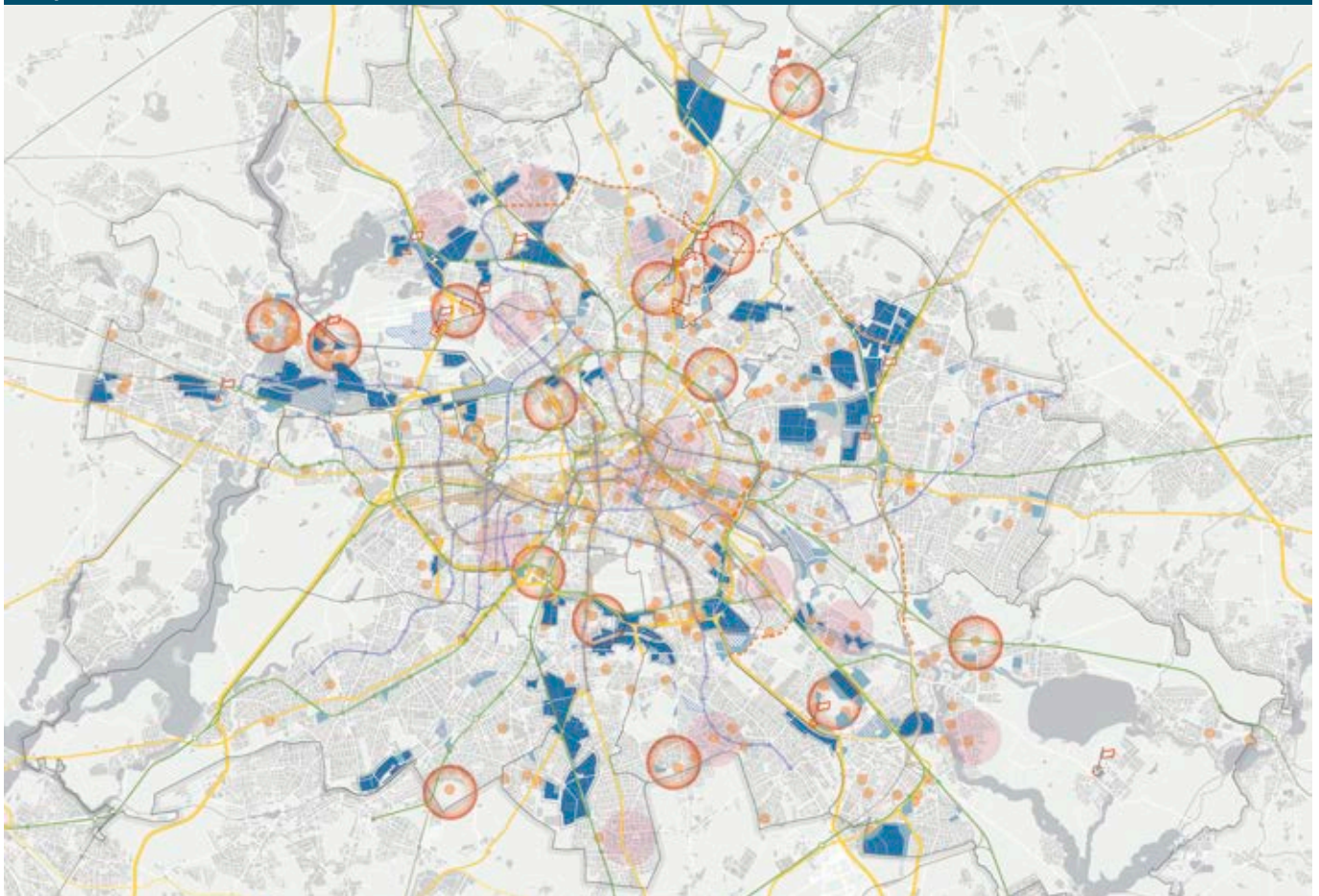
Der StEP Wirtschaft 2030 (einschließlich des EpB) konkretisiert den Masterplan räumlich und liefert die planerische Grundlage, um die gewerbliche Bauflächenkulisse dauerhaft zu sichern und für die Wirtschaft weiterzuentwickeln.



2 Ziele und Leitlinien

Vorausschauende Stadtentwicklung dient dem Gemeinwohl. Der StEP Wirtschaft 2030 ist Teil der integrierten Stadtentwicklung in Berlin. Für eine wachsende Stadt zu planen, verlangt, vielfältige Flächen- und Nutzungsansprüche in Einklang zu bringen und zu gestalten. Zeitgleich zum StEP Wirtschaft 2030 sind daher der StEP Wohnen 2030, der StEP Zentren 2030 und der StEP Mobilität und Verkehr erarbeitet und untereinander abgeglichen worden. Darüber hinaus wurden im StEP Wirtschaft 2030 gesamtstädtische Ziele beispielsweise zu Klimaneutralität, Baukultur und Denkmalschutz integriert, die aus Querschnittsansätzen resultieren.

04 | Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030



StEP Wirtschaft (Planungsziele)

- Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP)
- darunter Flächen für den produktions-geprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Gemischte Baufläche (M1 / M2) in Innenstadt und am S-Bahn-Ring (FNP)

- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren, Zielstellung: gewerbliche Baufläche
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren, Zielstellung: Verzicht auf gewerbliche Baufläche
- Sicherung eines Anteils gewerbl. Baufläche
- Autobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)

StEP Wohnen (Räuml. Schwerpunkte)

- Neue Stadtquartiere
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten
- U-Bahn mit Bahnhof
- S-Bahn mit Bahnhof
- Regionalbahn mit Bahnhof

© SenStadtWohn Berlin

Der StEP Wirtschaft 2030 beschreibt die Grundausrichtung und Agenda für die räumliche Dimension der Wirtschaft. Zwölf Leitlinien bilden die Grundlage dafür. Welche Handlungserfordernisse diese Ziele mit sich bringen, verdeutlichen die Erläuterungen. Zentrale Aufgabe ist es, durch Flächenvorsorge und -aktivierung und durch effiziente Flächennutzung ausreichend Potenziale und eine möglichst stabile Flächenkulisse für die wachsende Wirtschaft Berlins sicherzustellen.

1. Wirtschafts- und Industriestandort Berlin stärken und Wachstum gestalten

Der StEP Wirtschaft 2030 schafft die räumlichen Voraussetzungen für eine moderne, zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung, die allen Bereichen wirtschaftlicher Tätigkeit bedarfsgerecht die erforderlichen Spielräume sichert. Er unterstützt die Ziele, die dem Masterplan Industriestadt Berlin 2018–2021 zugrunde liegen, damit Berlin auch im Bereich der gewerblichen Wirtschaft seine Position im Wettstreit der Metropolregionen hält und weiter ausbaut. Stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Standorte weiterzuentwickeln und neue zu entwickeln, hat dabei Vorrang.

2. Aktive Flächensicherung betreiben

Die aktive Flächensicherung bleibt ein strategischer Schwerpunkt. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ist Teil des StEP Wirtschaft 2030. Sein Ziel ist es, bodenpreisdämpfend zu wirken. Das EpB sichert Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die auf Gewerbeflächen angewiesen sind.

3. Differenzierte Flächenvorsorge treffen

Ziel des StEP Wirtschaft 2030 ist eine am Bedarf ausgerichtete und ausgewogene Flächenentwicklung für das breite Branchenspektrum der Berliner Wirtschaft. Die Betriebe brauchen ein in Art und Größe breit gefächertes Angebot an Flächen und Standorten. Gefragt sind Flächen, die für verbrauchernahe oder exportorientierte, stapelbare oder großflächige, emittierende oder weniger störende Produktionsformen geeignet sind. Besonders relevant ist es, bestehende Gewerbestandorte nachfragegerecht weiterzuentwickeln, zu qualifizieren und zu intensivieren.

4. Liegenschaftspolitik für Gewerbeflächen einsetzen

Eine aktive Liegenschaftspolitik soll die Flächensicherung, -aktivierung und -qualifizierung unterstützen. Dazu zählt, landeseigene Grundstücke grundsätzlich nicht mehr zu verkaufen. Erbbaurechte zu vergeben, kommt den unternehmerischen Anforderungen entgegen und sichert einer

zukunftsorientierten Liegenschaftspolitik langfristige Gestaltungsoptionen. Eine gezielte Ankaufspolitik erweitert das Grundstücksportfolio und stellt sicher, dass Berlin Industrie, Handwerk und ausgewählten produktionsorientierten Dienstleistungen langfristig bezahlbare Flächenangebote bereitstellen kann.

5. Büronutzungen als räumliche Impulse nutzen

Standorte für Dienstleistungs- und Büronutzungen sind räumlich zu diversifizieren, um vorhandene Entwicklungsimpulse für die Stadt möglichst optimal zu nutzen und zugleich die funktionale Vielfalt und Nutzungsmischung in der inneren Stadt langfristig zu sichern. Neben den hocherschlossenen Lagen am S-Bahn-Ring sind dafür vor allem Standorte in der Nähe von Wissenschaftseinrichtungen und die Achse zum Flughafen BER bedeutsam.

6. Urbane Nutzungsmischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden

In funktional gemischten Quartieren ist die Berliner Mischung, also das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, zu bewahren. Eingestreute Gewerbelagen werden als wichtige Standorte der Wirtschaft betrachtet. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Verdrängungsprozessen zulasten gewerblicher Nutzungen gilt es, wo städtebaulich sinnvoll, aktiv zu begegnen – zum Beispiel durch Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei sind auf kleinräumiger Ebene Standorte für Kunstproduktion und innovative Arbeits- und Produktionsformen zu finden. Bei der Erschließung neuer, vordringlich vom Wohnen geprägter Standorte sind gemischte Quartiere vorzusehen, die auch Gewerbeflächen berücksichtigen.

7. Innovation und Wissenschaft stärken

Berlin verfügt über eine breit gefächerte Hochschul- und Forschungslandschaft. Sie bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung und Fertigung innovativer Produkte und Dienstleistungen und für den Wissens- und Technologietransfer. Das Konzept der Zukunftsorte ist darauf ausgerichtet, die Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft zu intensivieren. Es stellt einen wichtigen wirtschaftspolitischen Beitrag zum StEP Wirtschaft 2030 dar. Vorhandene Gründer- und Innovationszentren sollen gestärkt und an ausgewählten Standorten die Schaffung neuer unterstützt werden.

8. Verkehrliche und technische Erschließung verbessern

Eine leistungsfähige Infrastruktur ist Voraussetzung für eine prosperierende Wirtschaft. Sie zu sichern und zu entwickeln, umfasst den Ausbau wichtiger übergeordneter Trassen für eine bessere Verkehrsanbindung von Industrie- und Gewerbestandorten. Zudem gilt es, für die Beschäftigten ein quantitativ und qualitativ abgestimmtes Angebot im öffentlichen Verkehr zu sichern. Angesichts der veränderten technischen Anforderungen soll der flächendeckende Ausbau einer bedarfsgerechten Breitband- und Mobilfunkanbindung unterstützt werden.

9. Standorte qualifizieren und Akteure vernetzen

Starke Standorte sind vernetzte Standorte. Sie zeichnen sich durch ein erkennbares Profil und durch Kooperation vor Ort aus. Auch eine industriegulturelle Bausubstanz kann zum Profil beitragen. Bei der Standortprofilierung ist deshalb zu prüfen, ob und inwieweit die Chancen genutzt werden können, die im Denkmalbestand liegen. Unternehmensnetzwerke und Standortkooperationen stärken Qualifizierungs- und Profilierungsansätze. Managements, wie das Instrument des Regionalmanagements, sollen verstärkt genutzt werden, damit sich selbst tragende Netzwerke entstehen und sich etablieren.

10. Gewerbeflächentransparenz erhöhen

Der Wirtschaftsstandort Berlin verfügt über differenzierte Flächenangebote und unterschiedlichste Qualitäten von Flächenpotenzialen, die es zu aktivieren gilt. Der StEP Wirtschaft 2030 ist die Basis für eine aktive Gewerbeflächenpolitik. Seine Flächenkulisse ist der Grundstock für den Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems (GeFIS). Eine solche einheitliche Datenbasis für die gewerblichen Flächenpotenziale Berlins zu entwickeln und auszubauen, soll dazu beitragen, Flächen zu aktivieren und den Wirtschaftsstandort Berlin zu profilieren. Zugleich ist sie Entscheidungsgrundlage einer aktiven Liegenschaftspolitik.

11. StEP Wirtschaft 2030 durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte untersetzen

Der StEP Wirtschaft 2030 muss als gesamtstädtische Gewerbeflächenstrategie auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert werden. Dafür sind bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte erforderlich. Sie werden künftig zusammen mit dem StEP Wirtschaft 2030 die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bilden.

12. Regionale Verflechtung ausgestalten

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist vielfältig mit dem Umland verflochten. Unternehmen und Arbeitsmärkte sind in den vergangenen Jahren über Ländergrenzen hinweg sehr eng zusammengewachsen. Dieser positiven Entwicklung soll Rechnung getragen und die Information und Koordination zwischen Berlin und Brandenburg weiter ausgestaltet werden. Regionale Kooperationen und eine gute Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen den Ländern sind geeignete Ansätze, um Synergieeffekte zu unterstützen und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts insgesamt zu stärken.

www.econoparks.de

TOR 1

econoparks
berlin

Standorte

Mallener Straße 33-34

Papestrasse 103-105

Poststraße 9-10

Sonnenstraße 1-4, 7

Wittenberg- und Sonnenstraße 25

Tor 1
IMBZAHN

Hier gilt
die SVO

10

3 Gewerbliche Bauflächenkulisse und Flächenbedarf

3.1 Flächenbestand und -potenziale

Gewerbliche Bauflächenkulisse seit 2011

Grundlage des StEP Wirtschaft 2030 sind die gewerblichen Bauflächen, die Ver- und Entsorgungsflächen und die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter des FNP. Nicht betrachtet werden Wohn- und Mischbauflächen des FNP, auf denen ebenfalls zahlreiche Gewerbebetriebe ansässig sind – neben Kleingewerbe und Handwerk vor allem Dienstleistungen, Einzelhandel und das Beherbergungsgewerbe. Diese historisch gewachsenen Misch- und Streulagen sind unter anderem in Teilen von Kreuzberg und Weißensee auch heute noch anzutreffen.

In Berlin gibt es rund 4.450 Hektar gewerbliche Bauflächen. (Knapp zwei Drittel davon gehören zum Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich.) Dazukommen rund 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen und rund 350 Hektar Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter. In der Summe umfasst die gewerbliche Bauflächenkulisse damit rund 5.250 Hektar. Das sind 80 Hektar oder 1,5 Prozent weniger als noch 2011.

Verteilung der gewerblichen Bauflächen

Räumliche Schwerpunkte finden sich im Nordwesten, Nordosten und Südosten Berlins. Im Südwesten und im Zentrum der Stadt sind dagegen nur vergleichsweise wenige Flächen dieser Art zu finden (Abbildung 07). Im Bezirk Treptow-Köpenick summiert sich die Flächenkulisse auf knapp 710 Hektar, in Tempelhof-Schöneberg auf rund 690, in Pankow und Spandau auf jeweils rund 670 und in Reinickendorf auf rund 620 Hektar. In Friedrichshain-Kreuzberg sind nur knapp 50 Hektar im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

05 Stadträume in Berlin	
Stadtraum	Bezirke
Nordwest	Mitte, Spandau, Reinickendorf
Südwest	Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf
Südost	Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Treptow-Köpenick
Nordost	Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf

Die Aufteilung der Berliner Gewerbelandschaft in vier Stadträume rührt aus funktionalen Zusammenhängen. In der Innenstadt gibt es kaum gewerbliche Bauflächen oder Potenzialflächen, sodass sie für die Analyse nur in wenigen Fällen relevant ist. Der Bezirk Mitte wurde deshalb dem Stadtraum Nordwest zugeschlagen.

Gewerbliche Bauflächenpotenziale

Die Potenzialflächen des StEP Wirtschaft 2030 stellen das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen dar. Als Potenzialflächen kommen prinzipiell alle im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter infrage. Auch als Bahnfläche dargestellte Flächen können Potenzialflächen sein, sofern sie für die Bahn nicht mehr betriebsnotwendig sind und eine gewerbliche Nachnutzung möglich ist. Außerdem wurden einzelne Potenzialflächen aufgenommen, die im FNP in Zukunft als gewerbliche Baufläche dargestellt werden sollen.

Per Definition sind Potenzialflächen:

- unbebaute und ungenutzte Grundstücke (bisweilen noch mit – deutlich untergeordneter – Restnutzung oder Zwischennutzung)
- bebaute, aber ungenutzte Grundstücke, bei denen angenommen werden kann, dass die Bausubstanz zu vertretbaren Kosten und unter geltenden rechtlichen Bedingungen beräumt oder neu genutzt werden kann
- im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen

Zu Letzteren gehören die Teilflächen für die Nachnutzung des Flughafens Tegel und Buchholz-Nord. Im StEP Industrie und Gewerbe 2011 waren sie – genau wie Teile des ehemaligen Flughafens Tempelhof – als Sonderflächen geführt. Die Fläche in Tempelhof ist heute – nach dem Volksentscheid zum Tempelhofer Feld von 2014 – keine gewerbliche Potenzialfläche mehr.

06 | Veränderung der gewerblichen Bauflächen



Veränderungen zwischen 2011 und 2018*

- Keine Veränderung
- Hinzugekommene Flächen
- Weggefallene Flächen

*) Gewerbliche Bauflächen des FNP bestehend aus

- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche mit gew. Charakter
- Ver- und Entsorgung mit gew. Charakter

Verkehr

- Bahnstrecke
- Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

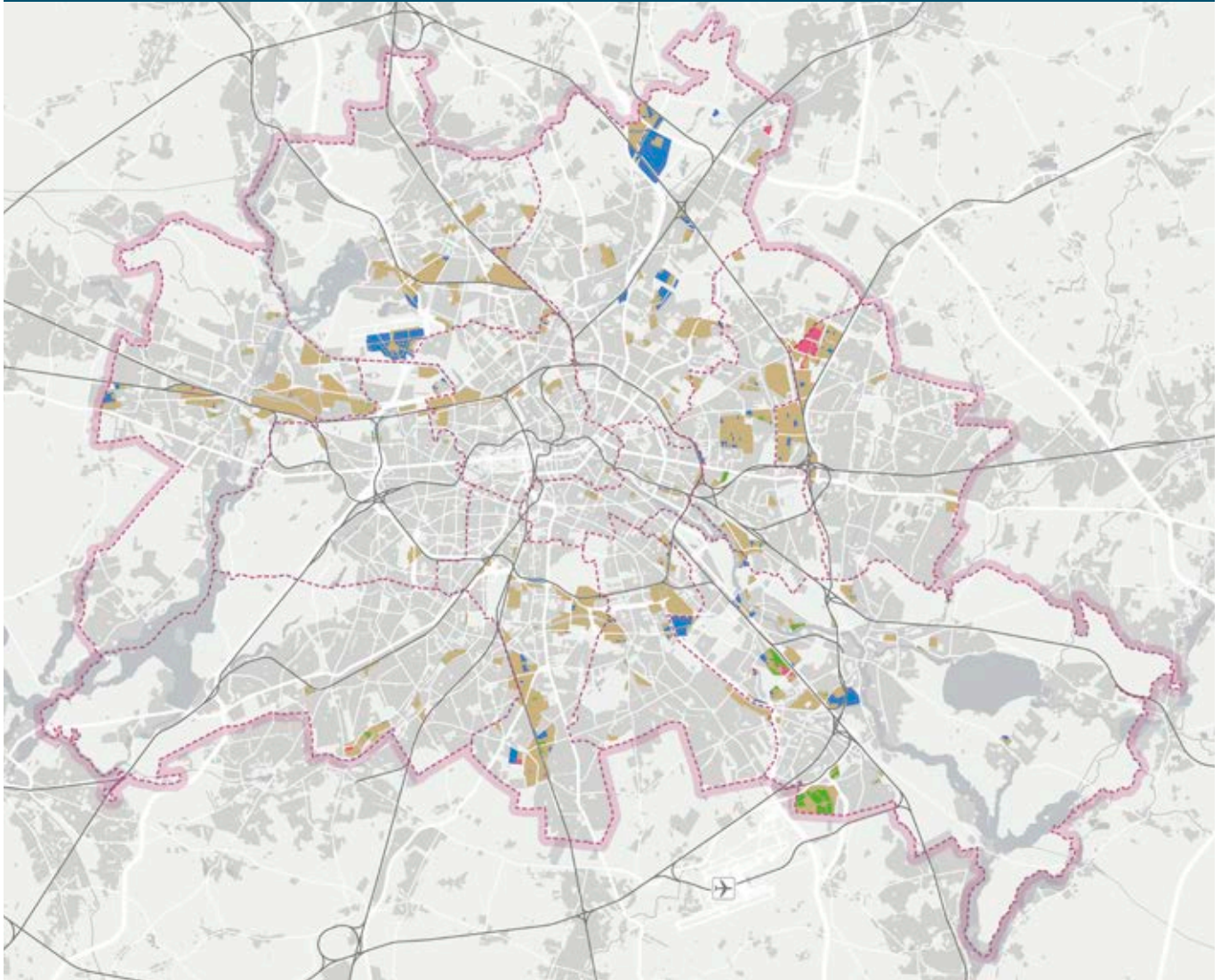
© SenStadtWohn Berlin

Erfasst werden eigenständige Grundstücke ab 500 Quadratmetern und nicht eigenständige Grundstücke (also ungenutzte Teilflächen) ab 5.000 Quadratmetern Fläche. Erfahrungsgemäß stellt sich bei Teilflächen erst ab dieser Größenordnung die Frage eines Verkaufs.

Für den StEP Wirtschaft 2030 wurden 2018 die Potenzialflächen neu erhoben. Basis war der Erhebungsstand des StEP Industrie und Gewerbe. Mit Luftbilddauswertungen, Begehungen vor Ort und in Abstimmungsgesprächen mit den Bezirken wurde die Flächenkulisse aktualisiert.

Berlin verfügt demnach über ein Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt rund 1.025 Hektar. Die Spannweite unter den Teilräumen ist groß: Die meisten Potenzialflächen liegen in Treptow-Köpenick (rund 290 Hektar) und Pankow (rund 280 Hektar). Generell gibt es im Nordosten und Südosten der Stadt mehr Potenziale als im Nordwesten oder Südwesten. In der inneren Stadt gibt es kaum Potenzialflächen.

07 | Gewerbliche Bauflächen und Potenzialflächen


Gewerbliche Bauflächen und Potenzialflächen*

- Kurzfristig aktivierbar und im Eigentum des Landes Berlin
- Kurzfristig aktivierbar
- Übrige Potenzialflächen
- Sonstige Gewerbeflächen

*) Gewerbliche Bauflächen des FNP bestehend aus

- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche mit gew. Charakter
- Ver- und Entsorgung mit gew. Charakter

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

© SenStadtWohn Berlin

Einige Potenzialflächen könnten sofort bebaut werden. Sie stehen kurzfristig zur Verfügung. Andere sind erst mittel- bis langfristig aktivierbar. Kriterien für die Einordnung sind:

■ kurzfristig aktivierbar:

Die Fläche ist baureif (bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB oder durch festgesetzten Bebauungsplan) und vollständig erschlossen.

■ mittelfristig aktivierbar:

Die Fläche ist nicht baureif. Ihre Entwicklung wird aber aktiv betrieben (durch ein Bebauungsplanverfahren und/oder durch Ertüchtigung der Fläche).

■ langfristig aktivierbar:

Die Fläche ist nicht baureif. Um sie zu aktivieren, muss zunächst Planungsrecht geschaffen werden. Teils sind auch Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Nur 40 Prozent der landeseigenen gewerblichen Flächenpotenziale sind auch kurzfristig bebaubar. Größere zusammenhängende Flächen gibt es im CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn.

CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn



© Till Budde

08 | Potenzialflächen nach Eigentum, Aktivierbarkeit und Stadträumen in ha

Stadtraum	Land Berlin: 465			Andere: 558			Gesamt: 1.023			
aktivierbar	kurz-	mittel-	langfristig	kurz-	mittel-	langfristig	kurz-	mittel-	langfristig	
Nordwest	5	15	64	10	5	98	14	20	162	196
Südwest	12	1	13	20	36	16	32	37	30	99
Südost	17	5	21	140	58	72	158	63	92	313
Nordost	83	9	220	21	45	38	104	54	257	415
Gesamt	117	30	318	191	144	224	308	174	541	1.023

Summenabweichungen durch gerundete Werte. Quellen: SenStadtWohn Berlin, Bezirke, empirica | Planergemeinschaft

09 | Entwicklung der gewerblichen Bauflächenpotenziale bis 2017/2018 in ha

Potenzialflächen 2009	1.215
durch Inanspruchnahme	-318
durch Flächenanpassung Nachnutzung Flughafen Tegel	-74
Neue Potenzialflächen	+200
durch Berücksichtigung von Bahnflächen und Ver- und Entsorgungsflächen	+54
durch heute (anders als 2009) ungenutzte Flächen	+146
Potenzialflächen 2017/2018	1.023

Quellen: SenStadtWohn Berlin, Bezirke, empirica | Planergemeinschaft

30 Prozent der Potenzialflächen (rund 310 Hektar) sind baureif und erschlossen, damit kurzfristig aktivierbar und je nach Eigentümerinteresse auch kurzfristig verfügbar. Die größten zusammenhängenden Flächen dieser Art finden sich an den Standorten Johannisthal und Bohnsdorf in Treptow-Köpenick und im CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn. Knapp 40 Prozent der kurzfristig aktivierbaren Flächen sind Landeseigentum, als größerer Standort einzig der CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn. Nach Stadträumen differenziert liegen die kurzfristig aktivierbaren Flächen überwiegend im Südosten, im Nordosten und (mit

Abstand) auch in bestehenden Gewerbegebieten im Südwesten (Tempelhof-Schöneberg).

Rund 170 Hektar weitere Potenzialflächen sind mittelfristig aktivierbar. Bei ihnen laufen bereits Erschließungsmaßnahmen und/oder Verfahren, um Planungsrecht zu schaffen. Diese Flächen verteilen sich relativ gleichmäßig im Stadtgebiet. Leichte Schwerpunkte gibt es im Nordosten und Südosten. Nur ein Sechstel der mittelfristig aktivierbaren Flächen ist Landeseigentum.

Mehr als die Hälfte der Flächen (rund 540 Hektar) ist nur langfristig aktivierbar. Um sie zu aktivieren, muss erst Planungsrecht geschaffen werden; teils sind zudem Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese Flächen liegen überwiegend im Nordwesten (Flächen des Flughafens Tegel in Reinickendorf) und im Nordosten (Standorte Buchholz-Nord und Blankenburger Süden in Pankow). Immerhin sind mehr als die Hälfte der langfristig aktivierbaren Flächen Eigentum des Landes. Dabei handelt es sich vor allem um Großstandorte wie den Flughafen Tegel oder Buchholz-Nord.

Was die Eigentumssituation angeht, ist mit 45 Prozent knapp die Hälfte dieser Potenzialflächen landeseigen. Die größeren landeseigenen Standorte (wie Adlershof, Marzahn-Nord/CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn oder Berlin TXL – The Urban Tech Republic) sprechen durch ihr Profil bestimmte Zielgruppen an. Sie decken nicht das gesamte Spektrum der gewerblichen Bauflächennachfrage ab.

3.2 Gewerbeflächenumsatz und Inanspruchnahme

Wie die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Vergangenheit aussah, lässt sich ansatzweise aus zwei Quellen ermitteln:

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasst Verkäufe unbebauter Grundstücke für Gewerbeflächen. Sie spiegeln indes zunächst nur einen Eigentumswechsel wider, ohne dass unbebaute Flächen anschließend auch tatsächlich gewerblich genutzt werden müssen. Hinzukommt: Die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP und das sogenannte Gewerbebauland (G-Flächen) des Gutachterausschusses sind nicht identisch.
- Ein Vergleich der empirischen Potenzialflächen-erhebungen von 2009 und 2017 zeigt, in welcher Größenordnung sich die Potenzialflächen verändert haben und ob die Flächen tatsächlich durch (gewerbliche) Nutzungen in Anspruch genommen worden sind. Damit lässt sich die Bruttoinanspruchnahme von Potenzialflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP abbilden. Nicht berücksichtigt werden jedoch in Anspruch genommene Potenzialflächen, die 2009 noch nicht als solche erfasst waren. Die Nettoinanspruchnahme (also die Bruttoinanspruchnahme abzüglich neuer Potenzialflächen durch Verlagerung und Geschäftsaufgaben) kann ebenfalls nicht abschließend quantifiziert werden, da Informationen über solche frei gewordenen Gewerbegrundstücke nur punktuell vorliegen.

Gewerbliche Bauflächenpotenziale seit 2009

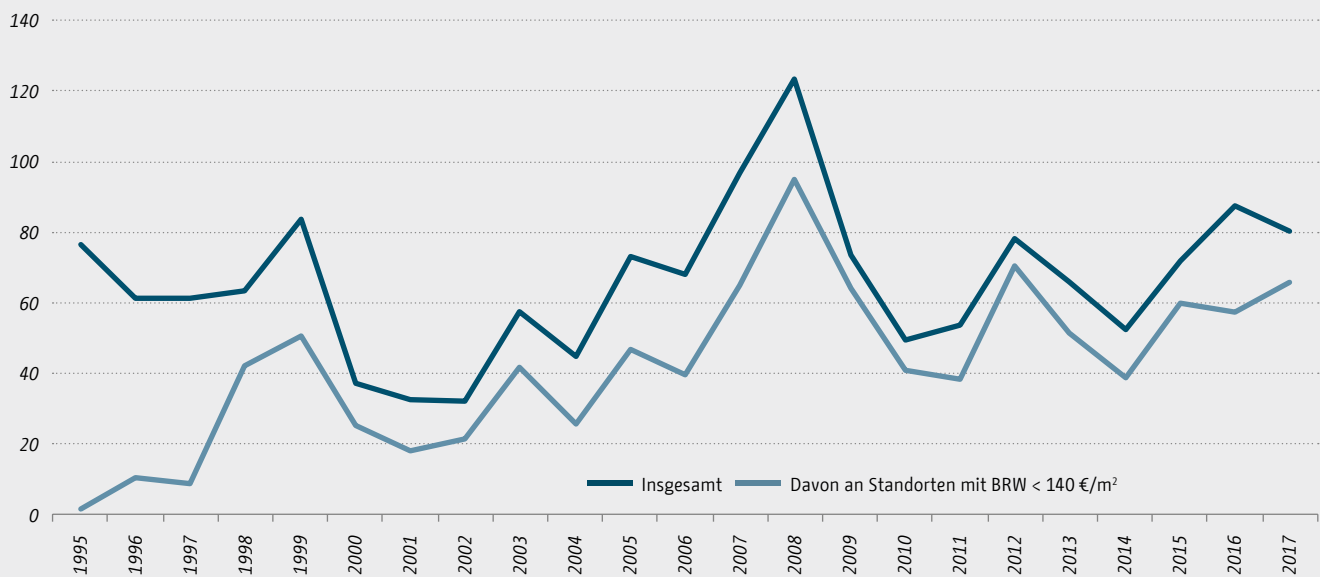
2009 gab es berlinweit 1.213 Hektar Potenzialflächen (Erhebung für den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe). Bis Ende 2017 wurden davon 318 Hektar in Anspruch genommen. In derselben Zeit sind rund 200 Hektar neue Potenzialflächen dazugekommen. Zum einen sind das Flächen innerhalb der gewerblichen Flächenkulisse, die 2009 noch anderweitig genutzt oder bei der Erhebung nicht berücksichtigt worden waren (146 Hektar), zum anderen Potenziale auf Bahnflächen und Ver- und Entsorgungsflächen, die erstmals aufgenommen worden sind (54 Hektar). (Nicht berücksichtigt sind Flächen, die nach 2009 durch Unternehmensverlagerung frei wurden, aber bereits vor 2017 wieder neu genutzt worden sind.) Insgesamt haben sich die Flächenpotenziale so seit 2009 um rund 16 Prozent verringert.

Umsatz unbebauter Grundstücke für Gewerbe

Von 1995 bis 2016 lag der jährliche Umsatz an unbebauten gewerblichen Grundstücken in Berlin bei rund 66 Hektar. Ein eindeutiger Trend lässt sich auf den ersten Blick nicht ausmachen. Erkennbar sind am ehesten die starken Anstiege vor der Finanzkrise 2008/2009, der Absturz der Flächenumsätze danach und der anschließende Wiederanstieg auf 80 bis 90 Hektar in den Jahren 2016 und 2017. Das Niveau des Jahres 2008 wurde dabei nicht wieder erreicht. Gleichwohl liegt der jährliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre mit mehr als 71 Hektar über dem langjährigen Durchschnitt. Die Zahl der Kauffälle lag dabei etwa zwischen 100 und 140 pro Jahr.

In der Vergangenheit entfiel ein Teil der Flächenumsätze auf Nutzungen außerhalb des produzierenden Gewerbes: vor allem auf den Einzelhandel, aber auch auf kulturelle und soziale Nutzungen. Einen Anhaltspunkt für den tatsächlichen Umsatz an unbebauten Flächen für das produzierende Gewerbe liefern Käufe an Standorten mit relativ geringen Bodenrichtwerten. Dahinter steht die Annahme, dass das produzierende Gewerbe weniger zahlungskräftig ist als etwa der Einzelhandel. Von den 65 Hektar Flächen, die von 1995 bis 2017 pro Jahr durchschnittlich umgesetzt wurden, entfielen knapp zwei Drittel (etwa 42 Hektar) auf Standorte mit einem Bodenrichtwert unter 140 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre stieg dieser Anteil auf mehr als drei Viertel. Damit wurden an vergleichsweise preisgünstigen Standorten jährlich fast 60 Hektar umgesetzt.

10 | Umsatz an unbebauten gewerblichen Grundstücken in ha



Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, empirica | Planergemeinschaft

11 | Anteile der Stadträume am Flächenumsatz gewerblicher Baugrundstücke 1995–2017 in %

Stadtraum	1995 bis 2003	2004 bis 2010	2011 bis 2017	1995 bis 2017
Nordwest	23,4	23,6	23,5	23,5
Südwest	25,7	20,7	18,7	21,6
Südost	18,5	28,9	23,4	24,1
Nordost	32,4	26,8	34,4	30,9

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, empirica | Planergemeinschaft

12 | Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2009 in ha

Inanspruchnahme insgesamt	318
davon Gewerbe im engeren Sinn	229
Gewerbe im weiteren Sinne (Einzelhandel, Kultur etc.)	24
Wohnen (inkl. FNP-Änderungen)	35
sonstige Nutzungen (soziale Infrastruktur, Ausgleichsflächen etc.)	30

Quellen: SenStadtWohn Berlin, Bezirke, empirica | Planergemeinschaft

13 | Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2009 durch Gewerbe im engeren Sinne

Inanspruchnahme insgesamt	229 ha	100 %
davon Gewerbe im engeren Sinn	60 ha	26 %
Gewerbe im weiteren Sinne (Einzelhandel, Kultur etc.)	36 ha	16 %
Wohnen (inkl. FNP-Änderungen)	92 ha	40 %
sonstige Nutzungen (soziale Infrastruktur, Ausgleichsflächen etc.)	34 ha	15 %
unbekannt	7 ha	3 %

Quellen: SenStadtWohn Berlin, Bezirke, empirica | Planergemeinschaft

Die Umsätze unbebauter Gewerbeflächen verteilten sich im Zeitraum 1995 bis 2017 relativ ausgeglichen auf die vier Stadträume: Jeweils rund ein Viertel des Umsatzes entfiel auf die Stadträume Nordwest und Südost, gut 20 Prozent auf Südwest und 30 Prozent auf Nordost.

Die meisten Flächen (jeweils rund 13 Prozent) wurden in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Spandau umgesetzt. Zu den Bezirken mit einem mittleren Anteil am Flächenumsatz zählen mit acht bis zehn Prozent Pankow, Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf. In den innerstädtischen Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf und im südwestlichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf lag der Anteil unter fünf Prozent. Die räumliche Verteilung der Flächenumsätze korrespondiert mit der räumlichen Verteilung der gewerblichen Bauflächenkulisse. Im Zeitverlauf haben sich die Flächenumsätze leicht zugunsten des Südostraums verschoben. Die Umsatzanteile im Südwestraum sind dagegen etwas zurückgegangen.

Potenzialflächen 2009 und 2017

Tatsächlich wurden weniger gewerbliche Potenzialflächen in Anspruch genommen, als der Flächenumsatz des Gutachterausschusses ausweist.

Von 2009 bis 2017 haben sich die gewerblichen Potenzialflächen durch Inanspruchnahme um rund 318 Hektar reduziert. Das entspricht rund 40 Prozent der 2009 erhobenen Potenzialflächen von 790 Hektar (ohne die Sonderstandorte

Tegel und Buchholz-Nord). Pro Jahr lag die Inanspruchnahme durchschnittlich bei 40 Hektar.

Von den in Anspruch genommenen 318 Hektar entfallen rund 229 auf gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne (rund 29 Hektar pro Jahr). Rund 24 Hektar wurden durch gewerbliche Nutzungen im weiteren Sinne (wie Einzelhandel oder Kunst und Kultur) in Anspruch genommen. Das sind rund drei Prozent pro Jahr. Hinzukamen rund 65 Hektar Potenzialflächen, die für nicht gewerbliche Nutzungen wie Wohnen, soziale Infrastruktur oder als ökologische Ausgleichsflächen vorgesehen oder bereits in Anspruch genommen worden sind.

Inanspruchnahme durch Gewerbe im engeren Sinne

Von den 229 Hektar Potenzialflächen, die in Anspruch genommen worden sind, entfielen rund 92 Hektar (40 Prozent) auf Logistik, Lager und Großhandel und rund 60 Hektar (26 Prozent) auf Produktion, Ver- und Entsorgung. Weitere 36 Hektar (16 Prozent) haben überwiegend kleinere Gewerbebetriebe und gewerbeähnliche Nutzungen (Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe) in Anspruch genommen – fast ausschließlich in der äußeren Stadt. Rund 34 Hektar (15 Prozent) betrug der Anteil von Dienstleistungen und Büros. Bei etwa sieben Hektar Fläche ist nicht bekannt, wie sie genutzt werden. Auch vor Ort war die Branche nicht erkennbar, weil zum Beispiel ein Firmenschild fehlte oder weil noch gebaut wurde. Teils handelt es sich dabei aber auch um nicht mehr nutzbare Restflächen ehemaliger Potenziale.



Rund 40 Prozent der gewerblichen Flächenpotenziale wurden seit 2009 durch Logistik, Lager und Großhandel in Anspruch genommen.

Segro Airport Park im Business Park Berlin in Bohnsdorf

© Till Budde

Inanspruchnahme durch Gewerbe im weiteren Sinne

Rund 18 Hektar gewerbliche Potenzialflächen wurden von 2009 bis 2017 durch Einzelhandel in Anspruch genommen. Allein 14,6 Hektar davon entfielen auf ein Möbelhaus in Marzahn-Hellersdorf. Die übrigen Flächen hat überwiegend der Lebensmitteleinzelhandel in Anspruch genommen. Entsprechend kleinteiliger fällt die räumliche Verteilung aus: 1,2 Hektar wurden im Bezirk Reinickendorf in Anspruch genommen, 0,9 Hektar in Treptow-Köpenick, je 0,5 Hektar in Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg, 0,2 Hektar in Marzahn-Hellersdorf und 0,1 Hektar in Pankow.

Inzwischen sind in den meisten Bezirken Ausschlussbebauungspläne in Kraft, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf gewerblichen Bauflächen verhindern. Damit wird die Inanspruchnahme durch Einzelhandel in Zukunft voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen.

Weitere sechs Hektar gewerbliche Potenzialfläche haben Ateliers und Kunst- und Kulturwirtschaft nachgefragt, da-

von 2,3 Hektar in Lichtenberg, 2,7 Hektar in Tempelhof-Schöneberg (Malzfabrik), 0,9 Hektar in Pankow und 0,4 Hektar in Neukölln.

Inanspruchnahme durch Wohnen

Rund 35 Hektar gewerbliche Potenzialflächen wurden seit 2009 für den Wohnungsbau genutzt oder sollen dafür genutzt werden. Die größten dieser Flächen liegen in Johanningthal am Segelfliegerdamm (knapp 13 Hektar) und in Karlshorst am Blockdammweg (rund zehn Hektar). Überwiegend handelt es sich um große Flächen, deren Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP geändert wurde oder noch wird.

Inanspruchnahme durch sonstige Nutzungen

Rund 30 Hektar gewerbliche Potenzialflächen werden anderweitig genutzt oder sollen anderweitig genutzt werden. Dabei handelt es sich um Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kitas (fünf Hektar), aber auch um Verkehrswege (rund zwei Hektar) und vor allem um Grün- und Ausgleichsflächen (rund 23 Hektar).

3.3 Künftiger Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Mit der Stadt wächst auch der Bedarf an Flächen für das Wohnen, die Wirtschaft und andere Nutzungen. Ein Teil des zusätzlichen Flächenbedarfs für die Wirtschaft kann durch eine effizientere Flächennutzung aufgefangen werden. Wachstumschancen nutzen zu können, setzt auch künftig voraus, dass ausreichend weitere gewerbliche Bauflächen und auch Flächen für Büronutzungen verfügbar sind.

Die Bürobeschäftigung wird in Berlin bis 2030 um 120.000 bis 175.000 Personen anwachsen. Für den Büromarkt ist damit von einem zusätzlichen Flächenbedarf in der Größenordnung von drei bis fünf Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche auszugehen (5.5.4). Bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 2,5 entspräche das einem Flächenbedarf von 120 bis 200 Hektar.

Auch im verarbeitenden Gewerbe, im Ver- und Entsorgungsbereich (Energie, Wasser, Abfall, Umwelt) und in der Logistik besteht trotz geringer Zunahme der Beschäftigtenzahlen weiterhin zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen – einerseits, weil auch der Dienstleistungssektor gewerbliche Bauflächen nachfragt, andererseits, weil der gewerbliche Flächenbedarf des verarbeitenden Gewerbes, der Bauwirtschaft und der Logistik im Gegensatz zum Dienstleis-

tungssektor sehr viel weniger durch die Beschäftigung als durch steigende Wertschöpfung getrieben ist. Der anhaltende Strukturwandel und die vergleichsweise hohen Produktivitätssteigerungen im verarbeitenden Gewerbe führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf, der von der Beschäftigungsentwicklung weitestgehend unabhängig ist. Die Berliner Wirtschaftspolitik verfolgt explizit das Ziel, die Beschäftigung im industriellen Sektor entgegen der Trendprojektion zu steigern. Das lässt sich nur mit hinreichenden gewerblichen Potenzialflächen erreichen.

Analysen zeigen, dass der Gewerbeflächenumsatz nicht unabhängig von industriellen Wachstumsprozessen ist. Es gibt einen engen Zusammenhang zwischen dem Umsatz an unbebauten Gewerbeflächen und dem Wertschöpfungswachstum im produzierenden Gewerbe (siehe dazu auch 6.1).

Bei den langfristigen Prognosen bestehen sowohl zu den wirtschaftlichen Wachstumsprozessen als auch zum Bedarf an Gewerbeflächen Unsicherheiten. Deshalb setzt die Projektion auf zwei unterschiedliche methodische Ansätze: Regressionsanalyse und Trendfortschreibung.

Flächenbedarf auf Basis der Regressionsanalyse

Die Projektion der künftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Berlin basiert auf dem beschriebenen Zusammenhang zwischen Gewerbeflächenumsätzen und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe Berlins. Danach ergibt sich – unter Annahme eines durchschnittlichen (nominalen) Wachstums von zwei Prozent im Jahr im produzierenden Gewerbe – ein jährlicher Flächenbedarf von rund 40 Hektar brutto. Das entspricht etwa 60 Prozent der Umsätze an gewerblichen Bauflächen seit 1995. Wie erläutert, wird nicht jede umgesetzte Fläche auch in Anspruch genommen. In der Summe ergibt sich so bis 2030 ein Flächenbedarf von 480 Hektar.

Flächenbedarf auf Basis der Trendfortschreibung

Die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen lässt sich auch ermitteln, indem man die durchschnittliche Inanspruchnahme aus der Vergangenheit für die Zukunft fort schreibt. Im StEP Industrie und Gewerbe von 2011 wurde bis 2020 eine Basisnachfrage von bis zu 20 Hektar pro Jahr angenommen und um vier Hektar pro Jahr als Zusatzeffekt des Masterplans Industriestadt erhöht. Eine Nachfrage nach Gewerbeflächen im Umfang von 20 bis 24 Hektar pro Jahr konnte im Zeitraum 2009 bis 2014 auch empirisch belegt werden (einschließlich der Nachfrage durch Einzelhandel, Kunst und Kultur und Gastgewerbe).

Über den längeren Zeitraum von 2009 bis 2017 betrachtet, fiel die Flächeninanspruchnahme aber höher aus. Allein die Inanspruchnahme durch Gewerbebetriebe im engeren Sinne (also ohne Einzelhandel, Kunst und Kultur und Gastgewerbe) lag mit rund 27 Hektar pro Jahr mehr als zehn Prozent über der Prognose. Heute deuten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die aktuellen Wirtschaftsprognosen ebenso wie die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin darauf hin, dass sich Berlins Wirtschaft in den kommenden Jahren weiter dynamisch entwickeln wird. Daher geht die Trendprognose bis 2030 von einer Nachfrage nach Gewerbeflächen aus, die bei 30 Hektar pro Jahr liegt. Für die Jahre 2018 bis 2030 wären das bis zu 360 Hektar. Diese Zahl umfasst sowohl die Nachfrage von Unternehmen, die sich neu in Berlin ansiedeln, als auch die Nachfrage seitens Unternehmen, die bereits in Berlin ansässig sind und ihren Standort verlagern müssen oder erweitern wollen. Dazu zählen auch landeseigene Unternehmen, die angesichts der wachsenden Stadt neuen Bedarf an Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter haben.

Spanne des Gewerbeflächenbedarfs

Die Spanne beider Prognosen zum Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2030 reicht von 360 bis 480 Hektar brutto oder 30 bis 40 Hektar im Jahresdurchschnitt. Zu berücksichtigen ist, dass Unternehmensverlagerungen Flächen im Bestand freisetzen können. Genaue Zahlen liegen nicht vor, da keine Statistik darüber geführt wird. Einen Anhaltspunkt liefert jedoch die Erhebung der Potenzialflächen. Demnach sind (im Vergleich zu 2009) heute mindestens 90 Hektar durch Unternehmensverlagerungen ungenutzt. Das entspricht einer jährlichen Flächenfreisetzung von rund zehn Hektar. Der tatsächliche Umfang dürfte noch etwas höher sein, da Flächen, die zwischen 2009 und 2017 frei, aber schnell wieder neu genutzt wurden, nicht berücksichtigt sind. Der jährliche Nettobedarf an gewerblicher Baufläche liegt damit bei 20 bis 30 Hektar.

Struktur der Nachfrage

Wie aber verteilt sich die Nachfrage auf die verschiedenen Branchen? Geht man davon aus, dass die Anteile der Branchen an der Inanspruchnahme relativ konstant bleiben, wird auch künftig der größte Teil der Flächeninanspruchnahme auf Logistik, Lager und Großhandel, Produktion und Ver- und Entsorgung entfallen (Abbildung 14).

14 | Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen

Branche	Anteil %
Logistik, Großhandel, Lager/Parkplatz	40
Produktion, Ver- und Entsorgung	25
Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe	15
Dienstleistungen	15
sonstige	5

Quellen: SenStadtWohn Berlin, empirica | Planergemeinschaft

3.4 Flächenbilanz

Dem errechneten Bruttoflächenbedarf von 360 bis 480 Hektar bis 2030 steht ein Flächenangebot von rund 1.025 Hektar gegenüber. Allerdings gibt es für dieses Angebot mehrere Einschränkungen:

- Weniger als ein Drittel des Flächenpotenzials lässt sich kurzfristig aktivieren. Das kurzfristig verfügbare Potenzial würde rechnerisch bis 2026 reichen.
- Das Land kann nur einen geringen Teil des Angebots direkt steuern. Weniger als 40 Prozent (rund 117 Hektar) des kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenzials sind Landeseigentum. Das kurzfristig verfügbare Potenzial des Landes würde rechnerisch bis 2021 reichen und nur etwa 30 Prozent der errechneten Nachfrage bis 2030 abdecken.
- Aktiviert heißt nicht immer auch verfügbar. Bei landeseigenen Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass sie einmal aktiviert auch generell für den Markt verfügbar sind. Für Grundstücke anderer trifft das nicht zwangsläufig zu. Grundstücke können aus unterschiedlichen Gründen gehortet werden. Eigentümer und Eigentümerinnen warten auf steigende Preise, hoffen auf eine Änderung der baurechtlich erlaubten Nutzungsart oder haben kein Verwertungsinteresse.
- Die Menge sagt nichts über die Qualitäten. In der quantitativen Flächenbilanzierung bleibt unberücksichtigt, ob die Qualitäten der Flächen nachfragegerecht sind. Selbst kurzfristig verfügbare Flächen lassen sich nicht unbedingt ebenso kurzfristig verwerten, wenn die Qualitäten nicht den Anforderungen der Nachfragenden entsprechen oder Nachfragende und Gebietsprofilierung nicht zusammenpassen (zum Beispiel in Adlershof oder im CleanTech Businesspark Berlin). Von den 2009 kurzfristig aktivierbaren (also: baureifen und erschlossenen) Flächenpotenzialen waren acht Jahre später mehr als 40 Prozent noch immer ungenutzt.

- Das Angebot ist räumlich unausgewogen verteilt. Im Nordosten und Südosten der Stadt sind die Flächenpotenziale vergleichsweise groß; in der inneren Stadt und im Südwesten dagegen sind kaum Potenziale vorhanden. Für die innere Stadt stellt der FNP so gut wie keine gewerblichen Bauflächen dar. Potenziale resultieren hier vor allem aus gemischten Bauflächen. Kurzfristige Potenziale, die zugleich landeseigen sind, konzentrieren sich auf die Bezirke Marzahn und Treptow-Köpenick. Im Nordwesten kommt mit der Nachnutzung des Flughafens Tegel ein großes Flächenpotenzial hinzu.

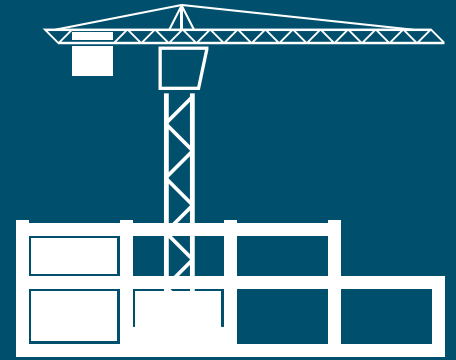
Das Flächenangebot im Landeseigentum ist um den Faktor 1,1 größer als die errechnete Flächennachfrage bis 2030, würde also theoretisch das Nachfragevolumen zu 110 Prozent abdecken. Werden nur die kurzfristig aktivierbaren landeseigenen Flächen betrachtet, können diese nur etwa 70 Prozent der Flächennachfrage bis 2030 decken.

Aus den Ergebnissen der Flächenbilanz ergeben sich mehrere Handlungserfordernisse:

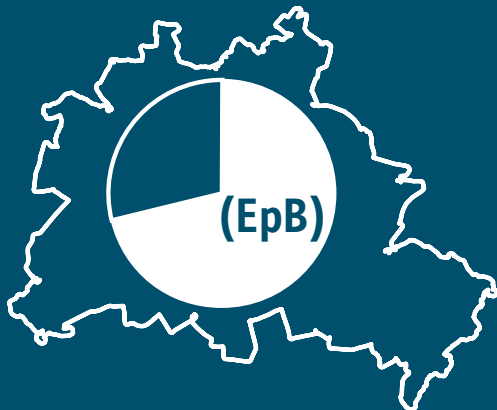
- Bislang nur mittel- bis langfristig verfügbare Flächenpotenziale müssen schneller aktiviert werden.
- Auch weniger nachfragegerechte gewerbliche Bauflächen müssen qualifiziert und profiliert werden, um den Anteil aktivierbarer Flächenpotenziale zu erhöhen, die künftig nachgefragt und tatsächlich genutzt werden.
- Das Flächenportfolio des Landes muss breiter werden, um die Steuerungsmöglichkeiten zu erhöhen und ein breiteres Nachfragespektrum bedienen zu können.
- Bei den Handlungsansätzen ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächenknappheiten der Stadträume unterscheiden.
- Die Flächeneffizienz muss durch Verdichtung erhöht werden.



+ 30% Erwerbstätige 2005 – 2018



1.025 Hektar Potenziale



4.500 ha Gewerbeflächen
davon 3.000 ha Industrieflächen (EpB)



**Vier großflächige
Entwicklungen**



Berliner Mischung erhalten



**Verdichten
und überbauen**



**Transparenz
erhöhen**



**Flächen sichern
Flächen aktivieren**



TECHNO CAMPUS BERLIN

infinera

LUFTHANSA GROUP

apx-telina

VHV

SPIE

fidor

pyrex

S&P

EURASIA

REDXEE

GROUP

TECHNO CAMPUS BERLIN

59
63

4 Mehr Sicherung, mehr Raum, mehr Effizienz

Die Rahmenbedingungen des gewerblichen Boden- und Immobilienmarkts haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Die vorhandenen Potenzialflächen boten lange ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten für eine wirtschaftliche Entwicklung von geringer Dynamik. Mittlerweile wächst die Berliner Wirtschaft seit zehn Jahren überproportional – sowohl im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung als auch hinsichtlich der Relation von Erwerbstätigen- und Bevölkerungsentwicklung. Trotzdem war das Thema Fläche angesichts noch verfügbarer Potenziale und des relativ geringen Preisniveaus kaum virulent.

Das wirtschaftliche und demografische Wachstum zehrt jedoch die vorhandenen Flächenpotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung wie auch für das Wohnen immer weiter auf. Als Folge steigen die Preise – vor allem in der inneren Stadt. Wesentliche Herausforderungen, vor denen Berlin steht, sind:

- die gewerbliche Bauflächenkulisse zu erhalten
- vorhandene Flächenpotenziale forciert zu aktivieren oder zu entwickeln
- die Nutzungsmischung zu erhalten und neu zu schaffen

Konzeptionell umfasst der StEP Wirtschaft 2030:

- das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030
- Es veranschaulicht in vereinfachter Weise die raumbezogenen Ziele und die beabsichtigte räumliche Entwicklung.
- zwei Konzeptpläne
- Sie konkretisieren die Aussagen zur räumlichen

Entwicklung und stellen sie flächenscharf dar. Während der Konzeptplan Planungsziele die beabsichtigen FNP-Änderungen darstellt, beinhaltet der Konzeptplan Handlungsansätze Aussagen zur Umsetzung.

- das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)
- Es ist weiterhin wichtiger Bestandteil des StEP Wirtschaft 2030 und soll die Bodenpreise dämpfen.

Neu sind sogenannte Lupen. Sie liefern thematische Vertiefungen für Handlungsansätze und Standorte, die eine besondere Herausforderung darstellen und im Erarbeitungsprozess vielfach als besonders interessant bewertet wurden. Die Themen und Herausforderungen dieser Vertiefungen sind:

- Flächeneffizienz durch Stapeln und Verdichten steigern
- Synergien von Gewerbe, Wissenschaft und Kunstproduktion stärken
- Standorte nachhaltig profilieren

4.1 Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030

Das Leitbild greift jene Leitlinien auf, die sich räumlich ausprägen und in einem Plan darstellen lassen. Es trifft also Aussagen zur Verortung von Zielen und zur räumlichen Entwicklung der Wirtschaft in Berlin. Auch ausgewählte Wirkungszusammenhänge mit dem Umland werden betrachtet. Der Großteil der Verortungen ist – im Sinne struktureller Aussagen zur Entwicklung – grob gehalten und nicht flächenscharf zu verstehen.

Gewerbliche Bauflächen sichern und entwickeln

Um den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken, spielt die Kulisse der gewerblichen Bauflächen im FNP eine tragende Rolle. Weil in der wachsenden Stadt die Nutzungskonkurrenzen zunehmen, ist eins der wichtigsten Ziele des StEP Wirtschaft 2030, die gewerblichen Bauflächen aktiv zu sichern. Die Kulisse der gewerblichen Baufläche im FNP soll – bei sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Nutzungsanforderungen – weitgehend erhalten werden.



Auf vielen Flächen der gewerblichen Bauflächenkulisse finden sich noch ungenutzte oder anderweitig genutzte Areale. Das können einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sein. Manche dieser Flächen sind am Markt verfügbar. Für einen Großteil müssen jedoch erst die Voraussetzungen geschaffen werden, um sie aktivieren zu können. Derlei Flächen mit größeren aktivierbaren und gesamtstädtisch herausragenden Potenzialen zeigt das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030. Sie finden sich an den Standorten:

- Flughafen Tegel
- Buchholz-Nord
- Marzahn-Nord
- Bohnsdorf

Um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen heute und in Zukunft nachkommen zu können, müssen große wie kleine Flächenpotenziale mit Nachdruck aktiviert werden. Ein weiterer Ansatz ist, die Flächeneffizienz zu steigern. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem Potenziale zur Verdichtung: Das reicht von einer höheren baulichen Dichte bis zur Bebauung nicht effizient genutzter Lager- und Stellplatzflächen.

Produktionsschwerpunkte stärken

Berlin verfügt aufgrund seiner Industriegeschichte über größere Standorte, in denen auch Nutzungen mit störenden Emissionen möglich sind. Diese Nutzungen sind nicht nur für die Versorgung der Stadt notwendig. Sie spielen auch in der Wertschöpfungskette des Wirtschaftsgefüges eine wichtige Rolle. Im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030 sind

vier große, zusammenhängende, historisch gewachsene Bereiche mit industrieller Nutzung dargestellt, die als Produktionsschwerpunkte gestärkt werden sollen. Sie liegen in Lichtenberg und Marzahn, in Marienfelde, Spandau und Reinickendorf. Diese Gewerbe- und Industriestandorte sollen gesichert, ihre Weiterentwicklung gewährleistet und gestärkt werden. Über diese vier großen Schwerpunkte hinaus gibt es weitere Standorte in Berlin, die durch Produktion charakterisiert und zu stärken und zu sichern sind: die Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich. Sie sind in Abbildung 20 aufgelistet.

Vorteilslagen Flughafen BER

Der Flughafen BER im Süden Berlins wird in seinem Umfeld und auf den Achsen zur Berliner Innenstadt zu starkem Wachstum führen. Diese Lagen sind im räumlichen Leitbild als Vorteilslagen Flughafen BER bezeichnet. In den Gebieten der Vorteilslage Flughafen BER entlang des Adlergestells und der BAB 113 wird neben klassischem Gewerbe auch Büronutzung planerisch zu steuern sein. Ein weiterer Raum, für dessen wirtschaftliche Entwicklung der Flughafen große Bedeutung haben wird, ist die Achse entlang der Bundesstraßen B 96 und B 101 in Marienfelde und Tempelhof. Diesen Produktionsschwerpunkt (siehe oben) zu sichern, zu entwickeln und zu qualifizieren, ist ein gesamtstädtisches Ziel.

Zukunftsorte entwickeln, um Wissenschaft und Wirtschaft zu vernetzen

Wichtiger Impulsgeber für die Berliner Wirtschaft ist die Wissenschaft. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat Zukunftsorte definiert, an denen Netz-

werkstrukturen zwischen Wirtschaft, Forschung und Technologieeinrichtungen aufgebaut oder gestärkt und ausgebaut werden sollen. Unterstützt wird dies unter anderem durch eine Geschäftsstelle der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 stellt elf Zukunftsorte dar, die für die weitere Entwicklung der Berliner Wirtschaft wichtig sind:

- Berlin SÜDWEST
- EUREF-Campus Berlin
- Berlin Campus Charlottenburg
- Berlin TXL – The Urban Tech Republic
- Technologie-Park Berlin Humboldtthain
- Berlin Buch
- Flughafen Tempelhof
- Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Schöneeweide
- Adlershof
- CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn
- Siemensstadt

Wirtschaftsnutzungen außerhalb der gewerblichen Bauflächen

Das räumliche Leitbild zeigt mehr als die gewerblichen Bauflächen des FNP. Weil sich Flächennutzung und -nachfrage weiter diversifizieren, trifft es auch Aussagen zu einzelnen Nutzungen, die für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins eine besondere Herausforderung sind und zugleich große Chancen bieten. Es handelt sich um Büronutzungen, innenstadtaffines Gewerbe und Kunstproduktion.

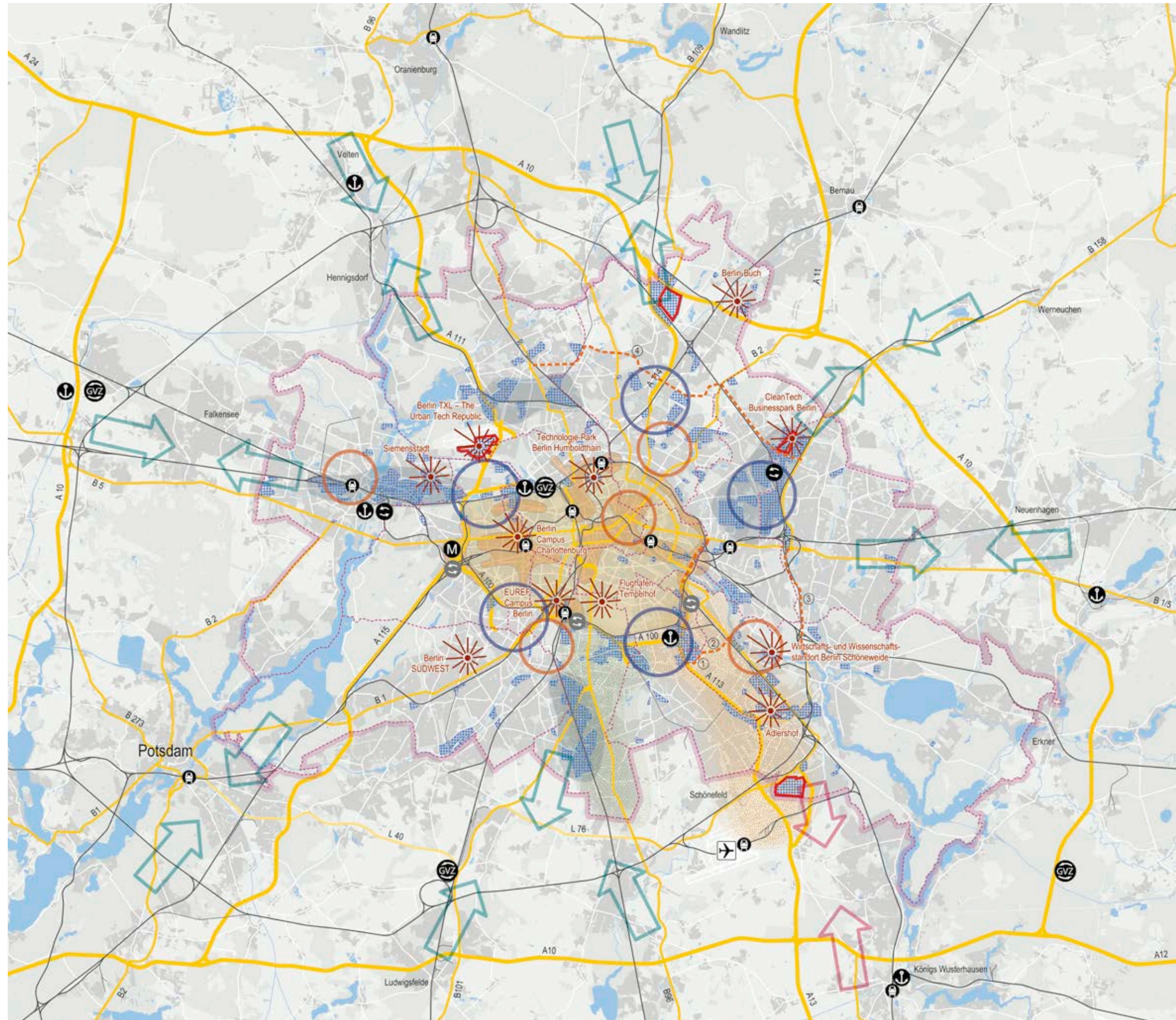


© Till Budde

Der Innovationscampus, den Siemens am Zukunftsort Siemensstadt plant, wird dem gesamten Stadtraum neue Impulse verleihen.

Verwaltungsgebäude der Siemens AG in Spandau

Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030



- Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)
 - Entwicklung von Standorten mit größerem, aktivierbaren Flächenpotenzial
 - Stärkung des Produktions-schwerpunktes
 - Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung)
 - Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbenutzung)
 - Entwicklung von »Zukunftsorten« zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft
 - Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen
 - Erhalt der Berliner Mischung
 - Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe
 - Vorzugsraum für zusätzliche Standorte mit Eignung für Kunstproduktion
 - Stärkung von Verflechtungen mit dem Umland
 - Stärkung der Verflechtung in der Flughafenregion
-
- ### Wirtschaftsnahe Infrastruktur
- Flughafen BER
 - Güterverkehrszentrum (GVZ)
 - Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
 - Hafen / Gewässer
 - Fernbahnhof
 - Messe
 - Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr
 - Autobahn (Bestand / Planung)
 - Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)
 - 1 Verkehrslösung Späthsfelde
 - 2 Verkehrslösung Baumschulenweg
 - 3 Tangentiale Verbindung Ost
 - 4 Verkehrserschließung Blankenburg

0 5 km

Datenstand: 15. April 2019
 Konzeption: SenStadtWohn I A 2, SenWEB
 Kartengrafik: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
 Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

Eignungsraum Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen

Mit dem Wachstum der Stadt hat die Nachfrage nach Büroraum angezogen. Deshalb erweitert der StEP Wirtschaft 2030 seinen Blick auch auf diese Nutzung. Von Büronutzungen und sonstigen Dienstleistungen gehen Impulse für die gewerbliche Entwicklung aus, die es zu nutzen gilt. Im Plan ist eine Kategorie »Eignungsraum Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen« dargestellt. Das sind vornehmlich Flächen in der Innenstadt, künftig aber auch stärker entlang des S-Bahn-Rings und dort vor allem an den Bahnkreuzen. Wie die Innenstadt sind diese Lagen gut erschlossen. Von Belang ist vor allem die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, das Neubauvolumen, das in Berlin im Bürobereich realisiert wird, etwas ausgeglichener zu verteilen. Daher soll sich der Anteil der äußeren Stadt am Büroneubauvolumen von 20 auf 30 Prozent erhöhen. Dabei sollen Büros in der lebendigen durchmischten Stadt aber nur eine Nutzung unter anderen sein.

Berliner Mischung in der inneren Stadt erhalten

Als Folge der zunehmenden Flächennachfrage und -knappheit steigen die Boden- und Mietpreise. Das spüren vor allem weniger zahlungsfähige gewerbliche Nutzungen. Etabliertes Gewerbe wird durch Wohnen, vor allem aber durch andere gewerbliche Nutzungen verdrängt, die die steigenden Boden- und Mietpreise eher tragen können. Die Gefahr der Verdrängung nimmt zu. Das gilt vor allem für gewerblich geprägte Mischgebiete der inneren Stadt. Die sehr geringen gewerblichen Flächenpotenziale in der inneren Stadt werden kaum ausreichen, den künftigen Bedarf

an diesen Standorten zu befriedigen. Die Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung als Teil der Daseinsvorsorge zu sichern, macht deshalb planerische, liegenschaftspolitische und Managementansätze erforderlich.

Dem innenstadtaffinen Gewerbe zusätzliche Flächenangebote machen

Innenstadtaffines Gewerbe ist der Teil des Handwerks und Kleingewerbes, der die räumliche Nähe zu seinen Kunden und Kundinnen in der Innenstadt sucht. Vermutlich hat die Entwicklung des Grundstücksmarkts in den letzten Jahren dazu geführt, dass eine gewisse Zahl dieser Betriebe von ihren Standorten verdrängt wurden. (Zahlen liegen dazu nicht vor, und im Rahmen des StEP Wirtschaft 2030 kann ein Nachweis darüber nicht erbracht werden.) Das städtebaulich-planerische und auch das Rechtsinstrumentarium, um solche Verdrängungsprozesse zu steuern und zu verhindern, ist begrenzt. Daher gilt es, für die betroffenen Betriebe Angebote zu schaffen. Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt deshalb Vorzugsräume für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe. Diese Räume als Angebote der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge sind verkehrlich gut erschlossen, liegen in der Nähe dichter Siedlungsgebiete und können so dazu beitragen, motorisierten Individualverkehr zu vermeiden. Konkrete Standorte sind unter anderem so zu wählen, dass es nicht zu Konflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen kommt. In diesen Räumen sollen Gewerbehöfe entstehen, deren Entwicklung das Land unterstützen wird. Um die Flächen effizient zu nutzen, soll hier Gewerbe gestapelt werden (siehe auch Seite 63).

Die räumliche und funktionale Mischung von Arbeiten und Wohnen ist typisch für Berlin. Vorzugsräume für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe dienen dem Erhalt dieser Mischung.

Oberschöneide in Treptow-Köpenick



© Dirk Laubner

Der Kunstproduktion mehr Flächen bieten

Auch in der Kunstproduktion sind Verdrängungsprozesse zu beobachten. Deshalb soll auch hier ein weitergehendes, kostengünstiges Angebot geschaffen werden.

Unter Kunstproduktion sind künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen und je nach Sparte unter Umständen ein lärmrobustes Umfeld verlangen. Dabei handelt es sich um Arbeitsräume unterschiedlicher Kunstsparten, in denen Kunstwerke hergestellt werden oder künstlerischen Tätigkeiten nachgegangen wird. Nicht darunter fallen kunstnahe oder künstlerische Freizeitnutzungen wie Galerien, Ausstellungsräume oder Eventlocations, die mit Publikumsverkehr verbunden sind. Sie sollen vorzugsweise in dafür zulässigen (lärmrobusten) Baugebieten wie den städtischen Zentren angesiedelt werden.

Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt Vorzugsräume für zusätzliche Standorte, die sich für die Kunstproduktion eignen. Diese Vorzugsräume weisen – oft in Kombination – auf:

- gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindung vor allem auf der Schiene
- ältere und/oder leerstehende Gebäude, die durch Kunstproduktion gewerblich nutzbar sind oder teils schon genutzt werden
- Standorte in städtebaulichen Gemengelagen mit urbaner Dichte oder mindestens in unmittelbarer Nähe zu urbaner Dichte (hauptsächlich in Mischgebieten)
- heutiges, perspektivisches oder auch theoretisches Nutzungspotenzial in bestehenden, selbst kleineren Gebäuden (Baupotenzialflächen sind nicht vonnöten; ob sie vorhanden sind, blieb im Leitbild deshalb unberücksichtigt.)
- Nähe zu Gewerbe oder Handwerk und/oder Hochschulstandorten

Verflechtung mit dem Umland stärken

Die Wirtschaftsregion endet nicht an der Landesgrenze. Der Wirtschaftsstandort Berlin ist vielfach mit dem Umland verflochten. Diese Verflechtungen gilt es weiter auszugestalten. Verflechtungen auf der verkehrlichen, flächenbezogenen oder organisatorischen Ebene sollen ihren räumlichen Niederschlag vor allem entlang der Achsen zwischen

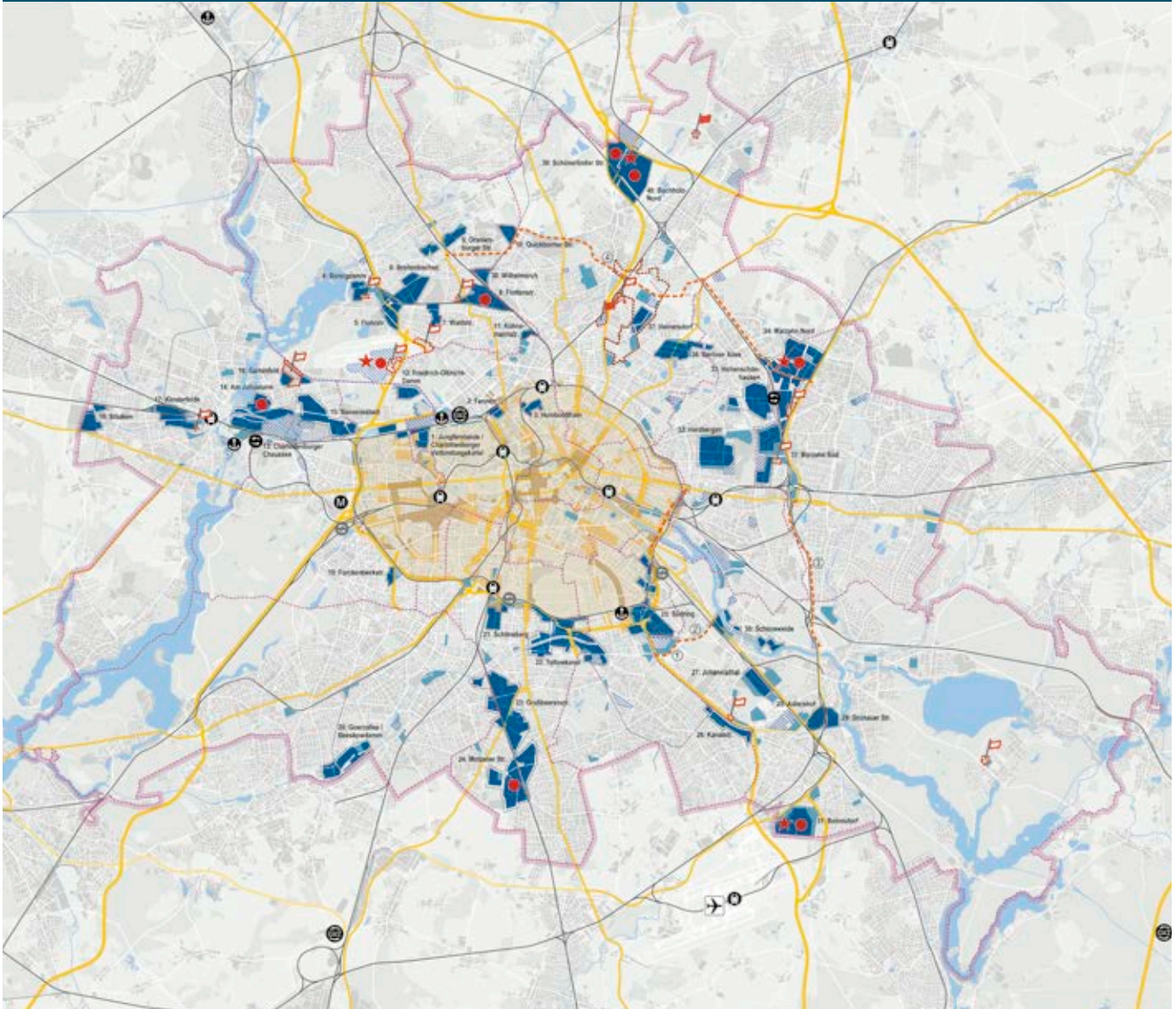
wirtschaftlichen Schwerpunkträumen der Stadt und des Umlands finden. Dazu gehören:

- vielfältige Verflechtungen und Verflechtungspotenziale im Umfeld des Flughafens BER, auf deren Stärkung in besonderer Weise hingearbeitet werden muss
- die Beziehungen zwischen Berlin und seinem Süden, unter anderem im Bereich des Güterverkehrszentrums (GVZ) Großbeeren
- die Beziehungen im Umfeld der Landeshauptstadt Potsdam
- die Beziehungen entlang der Bahntrassen und der B 5, auch in Bezug auf das GVZ Wustermark
- die Beziehungen im Nordwesten, vor allem im Bereich der Produktion von Schienenfahrzeugen zwischen Wilhelmsruh/Tegel und Hennigsdorf/Velten
- die Beziehungen entlang der BAB 114 (Schönerlinde) zur BAB 10 und entlang der B 109
- die Beziehungen Richtung Nordosten entlang der Bahntrasse und der B 158
- die Beziehungen über gewerbliche Flächen entlang der Bahntrasse und der B 1/5 Richtung Osten

Infrastruktur verbessern

Berlin bietet dank seiner Infrastruktur gute Voraussetzungen für eine starke wirtschaftliche Entwicklung. Im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030 sind als wirtschaftsnahe Infrastruktur dargestellt: die Messe Berlin, der Flughafen BER, die Güterverkehrszentren (GVZ), geplante und bestehende Güterverkehrssubzentren (GVSZ), die Fernbahnhöfe, Häfen und wichtige Verkehrswege. Zur Verbesserung der Infrastruktur zählt auch der Ausbau der Breitbandtechnologie, der sich jedoch nicht im Plan verorten lässt.

Ausgesprochen wichtig für die Entwicklung der Gewerbeflächen ist es, die Verkehrswege weiter auszubauen. Deshalb übernimmt das räumliche Leitbild einige Trassen nachrichtlich aus dem FNP: die Verlängerung der BAB 100, eine übergeordnete Straßenverbindung mit den beiden Abschnitten Verkehrslösung Späthsfelde (an der BAB 113) und Verkehrslösung Baumschulenweg (als Anschluss an die Minna-Todenhagen-Straße), die Tangentiale Verbindung Ost und die Verkehrserschließung Blankenburg (im Nordosten Berlins).



© SenStadtWohn Berlin

4.2 Konzeptpläne

Zwei Konzeptpläne konkretisieren die Leitlinien und die Aussagen des räumlichen Leitbilds. Während der Konzeptplan Planungsziele auf die Umsetzung durch die vorbereitende Bauleitplanung fokussiert, rückt der Konzeptplan Handlungsansätze die Instrumente in den Vordergrund, die über den FNP hinausgehen.

4.2.1 Konzeptplan Planungsziele

Dieser Konzeptplan stellt die Kulisse der gewerblichen Bauflächen des FNP mit ihren geplanten Veränderungen dar. Er enthält die EpB-Gebiete und Aussagen zur Nutzungsmischung in der Innenstadt. Gekennzeichnet sind ferner

Standorte, in denen auch störende industrielle Nutzungen gesichert werden sollen, und Standorte von gesamtstädtischer Bedeutung, die es zu aktivieren gilt.

Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln

Berlins gewerbliche Bauflächen bieten gute Voraussetzungen für die Zukunft des Wirtschafts- und Industrie-standorts. Zur Erinnerung: Es gibt rund 4.450 Hektar gewerbliche Bauflächen. Dazukommen viele Gewerbeflächen in Mischgebieten, rund 350 Hektar an Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und rund 440 Hektar Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter



Diese gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP aktiv zu sichern und zu entwickeln, steht im Mittelpunkt des Konzepts. Das Planungsrecht spielt dafür eine tragende Rolle. Bestehende und potenzielle Gewerbenutzungen zu sichern, heißt für die Planung, das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen zu verhindern und so darauf zu achten, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

Wichtigstes Instrument dafür ist ein Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren wird die Nutzungsart (Gewerbegebiet, Industriegebiet und so weiter) bestimmt, und es werden Abwägungsbelange wie Lärmimmissionen, Erschütterungen, Umwelt und Verkehr gutachterlich geklärt. Aus städtebaulichen Gründen können in einem Bebauungsplan Nutzungen wie Einzelhandel oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die auch Einfluss auf den Bodenpreis haben. Viele Bezirke haben solche Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen. Neben dem Bebauungsplan können weitere Maßnahmen zur Sicherung gewerblicher Bauflächen beitragen:

- bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte
- lokale Managementstrukturen – dies auch mit Blick auf regionale Verflechtungen oder das Monitoring der Flächeninanspruchnahme über ein Gewerbeflächeninformationssystem
- Flächenankäufe durch das Land

Der StEP Wirtschaft 2030 setzt den konzeptionellen Rahmen, den die Bezirke durch bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte konkretisieren und umsetzen, indem sie Planungsrecht schaffen. Wichtig ist, dass dabei divergierende Nutzungsanforderungen in einem strukturierten, kriterienbasierten Verfahren abgewogen werden.

Beabsichtigte Nutzungsänderungen

Das Wachstum und die dynamische Entwicklung der Stadt führen an einigen Standorten dazu, dass die Verwaltung beabsichtigt, die im FNP dargestellte Nutzung zu ändern. Nach Vorprüfung erfolgt die Abwägung über die Nutzungsentscheidung in FNP-Änderungsverfahren oder – bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung – über eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.

Vor allem bedingt die gesamtstädtische Aufgabe, für die wachsende Bevölkerung mehr Wohnungen schaffen zu müssen, dass nach sorgsamer Abwägung beabsichtigt ist, auf einige gewerbliche Bauflächen zu verzichten.

Im Blankenburger Süden laufen derzeit vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (nach § 165 (4) BauGB). Im Rahmen dessen findet ein Verfahren statt, das die Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet neu organisiert. Ziel ist es, 40 der ehemals 70 Hektar gewerbliche Baufläche zu sichern.

Es gibt jedoch auch Fälle, in denen sich die Nutzung hin zur gewerblichen Baufläche ändern soll. Dazu zählen beispielsweise zwei Flächen im Bezirk Pankow: die Fläche Buch V – ehemaliges Regierungskrankenhaus und eine Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow.

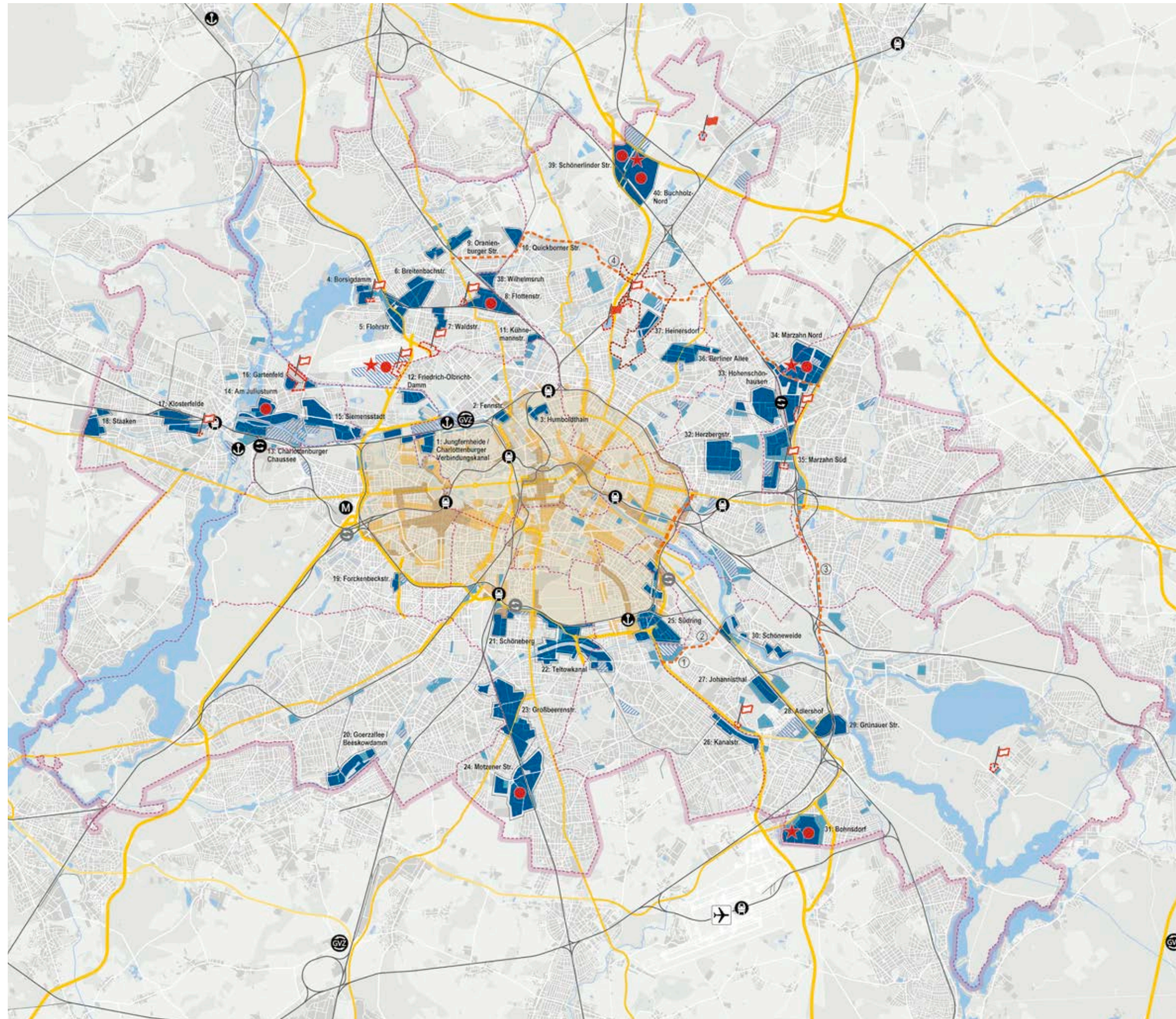
In der Summe sind dennoch verstärkt Maßnahmen erforderlich, um zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzungen zu gewinnen.

Gesamtstädtisch bedeutsame Standorte aktivieren

Der Standort Berlin TXL – The Urban Tech Republic in Tegel, der CleanTech Businesspark Berlin (EpB-Gebiet Marzahn-Nord), der Business Park Berlin (EpB-Gebiet Bohnsdorf) und der Standort Schönerlinde/Buchholz-Nord in Pankow (EpB-Gebiete Schönerlinder Straße und Buchholz-Nord) ragen als Flächenpotenziale heraus. Ihre Entwicklung hat durch ihre Größe und Lage gesamtstädtische Bedeutung. Berlin TXL bietet rund 140 Hektar gewerbliche Potenzialfläche; in Schönerlinde/Buchholz-Nord sind noch 176 Hektar, im CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn noch rund 64 Hektar und im Business Park Berlin rund 78 Hektar verfügbar. Die Planungsstände zur Vorbereitung und Aktivierung der Standorte unterscheiden sich:

- Für den Standort Tegel liegt ein Masterplan vor, den das Land 2013 beschlossen hat. Bebauungsplanverfahren hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits 2011 eingeleitet. Sie sollen mit Aufgabe der Flughafennutzung abgeschlossen sein, sodass Bau- und Planungsrecht für die geplanten Nutzungen besteht. Entstehen sollen ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien, ein neues Wohngebiet und Grünflächen.
- Der CleanTech Businesspark Berlin (EpB-Gebiet 34: Marzahn Nord) bietet Entwicklungspotenzial für produzierende Unternehmen des Cleantech-Sektors. Dazu zählen Unternehmen aus den Branchen umweltfreundliche Energien, nachhaltige Mobilität, Kreislaufwirtschaft und Rohstoff- und Materialeffizienz. Für das überwiegend landeseigene Areal

Konzeptplan Planungsziele



	Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (GNP)
	darunter Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen
	Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (GNP)
	Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (GNP)
	Gemischte Baufläche (M1 / M2) in Innenstadt und am S-Bahn-Ring (GNP)
	Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im GNP-Verfahren, Zielstellung: gewerbliche Baufläche
	Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im GNP-Verfahren, Zielstellung: Verzicht auf gewerbliche Baufläche
	Sicherung eines Anteils gewerblicher Baufläche
	Aktivierung gesamtstädtisch bedeutsamer Standorte
	Sicherung Flächenanteil industrielle Nutzung (GI, 24/7-Betrieb, Schutz vor heranrückender Wohnbebauung)
	Sicherung von innerstädtischem Gewerbe
Wirtschaftsnahe Infrastruktur	
	Flughafen BER
	Güterverkehrszentrum (GVZ)
	Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
	Hafen / Gewässer
	Fernbahnhof
	Messe
	Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr
	Autobahn (Bestand / Planung)
	Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)
	1 Verkehrslösung Späthsfelde
	2 Verkehrslösung Baumschulenweg
	3 Tangentiale Verbindung Ost
	4 Verkehrserschließung Blankenburg

0 5 km

Datenstand: 15. April 2019
Konzeption: SenStadtWohn I A 2, SenWEB
Kartengrafik: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

besteht Planungsrecht, es ist infrastrukturell erschlossen, baureif und befindet sich in der Vermarktung.

- Der Business Park Berlin (EpB-Gebiet 31: Bohnsdorf) liegt unmittelbar am neuen Flughafen BER. Die Hälfte der Flächen wird bereits genutzt. Für die noch verfügbaren Grundstücke liegt Planungsrecht vor, sie sind erschlossen und baureif. Es stehen Grundstücke für Unternehmen mit großem und kleinem Flächenbedarf zur Verfügung.

- Der Standort Schönerlinde/Buchholz-Nord ist noch nicht auf einem vergleichbaren Planungsstand. Seine Entwicklung soll aber rasch vorbereitet werden. Der Standort liegt am nördlichen Stadtrand und besteht aus zwei EpB-Gebieten: dem EpB-Gebiet 39: Schönerlinder Straße und dem EpB-Gebiet 40: Buchholz-Nord. Das mit 167 Hektar größte Flächenpotenzial liegt in Buchholz-Nord. Während für das EpB-Gebiet 39 Bebauungspläne eingeleitet wurden, existiert für die Potenzialflächen im EpB-Gebiet 40 noch kein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsverfahren. Als überwiegend landeseigene Fläche bietet der Standort relativ gute Voraussetzungen für eine rasche Entwicklung.

Gewerbe- und Industrieflächen sichern und entwickeln

Um den Industriestandort zu sichern, müssen preiswerte Flächen für produzierendes Gewerbe erhalten bleiben. Mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (4.3) verfolgt Berlin das Ziel, in dieser Kulisse die Nutzungsmöglichkeiten zu beschränken, um die Bodenpreise zu dämpfen und so Flächen für stark preissensible Produktionszweige zu sichern. Das schließt auch emittierendes Gewerbe ein. Das Konzept ist nicht nur ein Bekenntnis zum Erhalt solcher Nutzungen. Es soll auch ihre Weiterentwicklung unterstützen. Auf diese Weise sollen bestehende Betriebe geschützt werden. Außerdem trägt es zur notwendigen Flächenvorsorge bei. Der bewährte Ansatz wird deshalb fortgeführt.

Im Konzeptplan sind die EpB-Gebiete flächenscharf abgebildet. Sie umfassen rund 3.000 Hektar gewerblicher Baufläche. Gesondert gekennzeichnet sind Flächen, auf denen explizit ein Anteil industrieller Nutzung zu sichern ist. Diese Flächen liegen über alle Stadträume verteilt an den Standorten:

- Schönerlinder Straße, Buchholz-Nord und Marzahn-Nord im Stadtraum Nordost

- Bohnsdorf im Stadtraum Südost
- Motzener Straße im Stadtraum Südwest
- Am Juliusturm, Flottenstraße und Berlin TXL – The Urban Tech Republic im Stadtraum Nordwest

Auf diesen Flächen soll es keine Nutzungsbeschränkungen für Unternehmen geben. In Bebauungsplänen ist also sicherzustellen, dass auch störende Nutzungen zulässig sind. Dazu gehören Industriegebiete (in Bebauungsplänen mit GI bezeichnet), Produktionsanlagen, die rund um die Uhr und an allen Tagen in Betrieb sein dürfen (24/7), und Lager und Betriebsstätten, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen, einer EU-Richtlinie, die den Umgang mit gefährlichen Stoffen regelt, um Unfälle zu verhüten.

Räumliche Trennung soll Nutzungskonflikte vermeiden. Dazu müssen schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft solcher Flächen ausgeschlossen und, wo das nicht möglich ist, Nutzungsbeschränkungen für die gewerblichen Betriebe vermieden werden. Die Planung muss also dem Heranrücken von Wohnbebauung, sozialer Infrastruktur und weiteren schutzbedürftigen Nutzungen entgegenwirken.

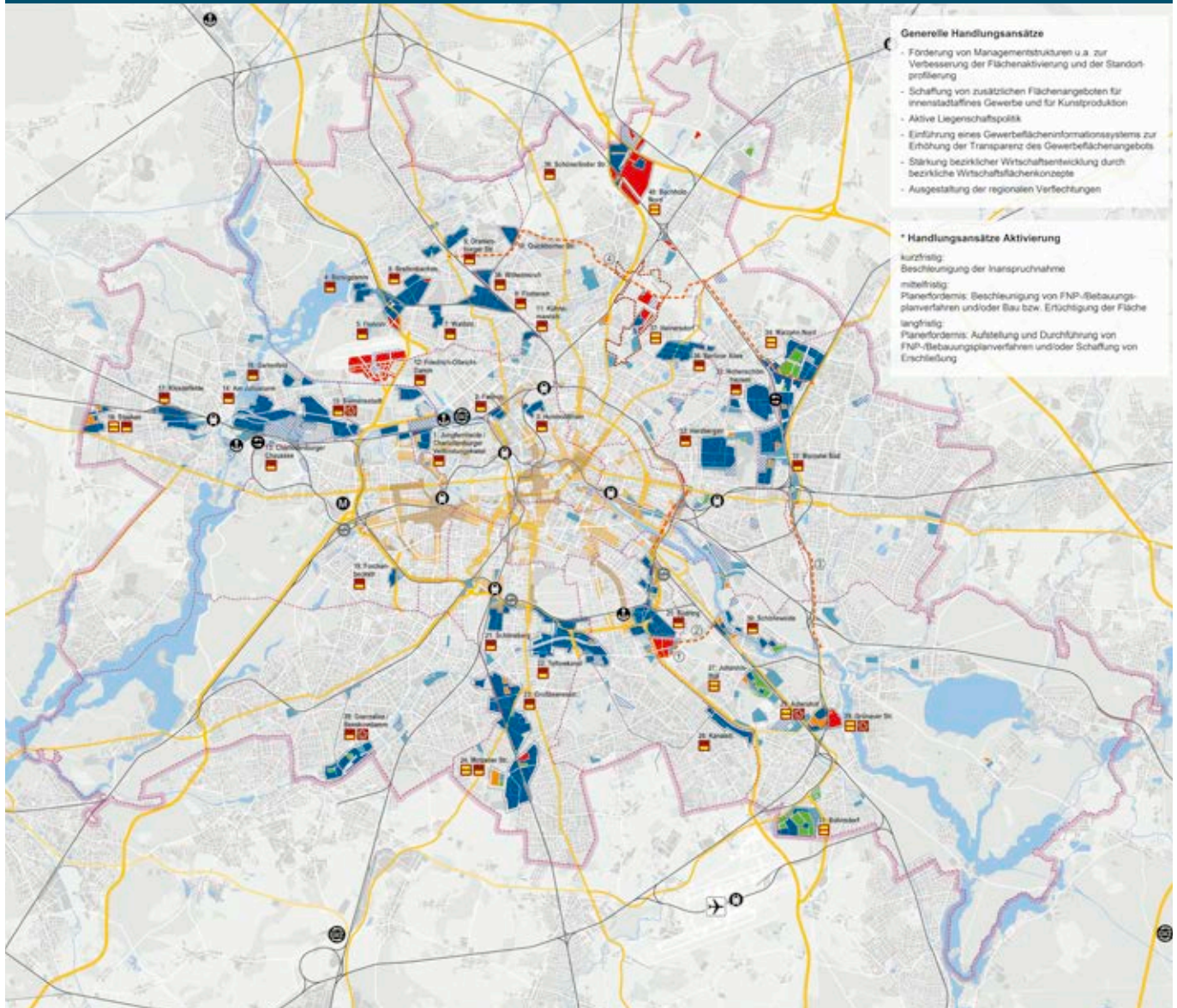
Innerstädtisches Gewerbe sichern

Das Wachstum der Stadt und der wirtschaftliche Strukturwandel können mittelbar dazu führen, dass sich Nutzungen entmischen oder neue, veränderte Formen des Nutzungsmixes entstehen. Um die Gefahr zu verringern, dass produzierendes Kleingewerbe, wie das Handwerk oder die Kunstproduktion, verdrängt wird, ist eine stärkere Steuerung notwendig. Die Nutzungsmischung zu erhalten, bedarf sorgsamer Planung und Steuerung und verlangt ein zielgenaues Instrumentarium.

Als Instrumente eignen sich vor allem:

- die geplanten bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte – vor allem in der Innenstadt und am S-Bahn-Ring
- Blockkonzepte, Verdichtungsstudien und ähnliche Vertiefungen der bezirklichen Konzepte für einzelne Räume, um Potenzialflächen für produzierendes Kleingewerbe, Kunstproduktion und Büronutzungen zu sondieren
- die Sicherung der Nutzungsmischung über Bebauungspläne (soweit geeignet)
- das Ausschöpfen rechtlicher Möglichkeiten zum Thema Lärm, vor allem durch privatrechtliche Vereinbarungen etwa zu Anlieferungszeiten oder zu Einhausungen lärmemittierender Nutzungen
- Managementstrukturen

17 | Konzeptplan Handlungsansätze



- Maßnahmen der Städtebauförderung
- eine Gewerbehofinitiative, um Flächenangebote für stapelbares Gewerbe zu schaffen (4.4.1)

4.2.2 Konzeptplan Handlungsansätze

Der Konzeptplan Handlungsansätze illustriert die Umsetzung. Grundlage sind die Flächenkulissen des FNP zu gewerblichen Bauflächen, Bauflächen mit gewerblichem Charakter und gemischten Bauflächen in der Innenstadt und am S-Bahn-Ring. Die Handlungsansätze beziehen sich erstens auf die Aktivierbarkeit. Zweitens werden mit Neuentwicklung, Verdichtung, Revitalisierung standortbezogene Handlungsansätze dargestellt. Und drittens werden Handlungsansätze genereller Natur aufgelistet, die sich schwer verorten lassen.

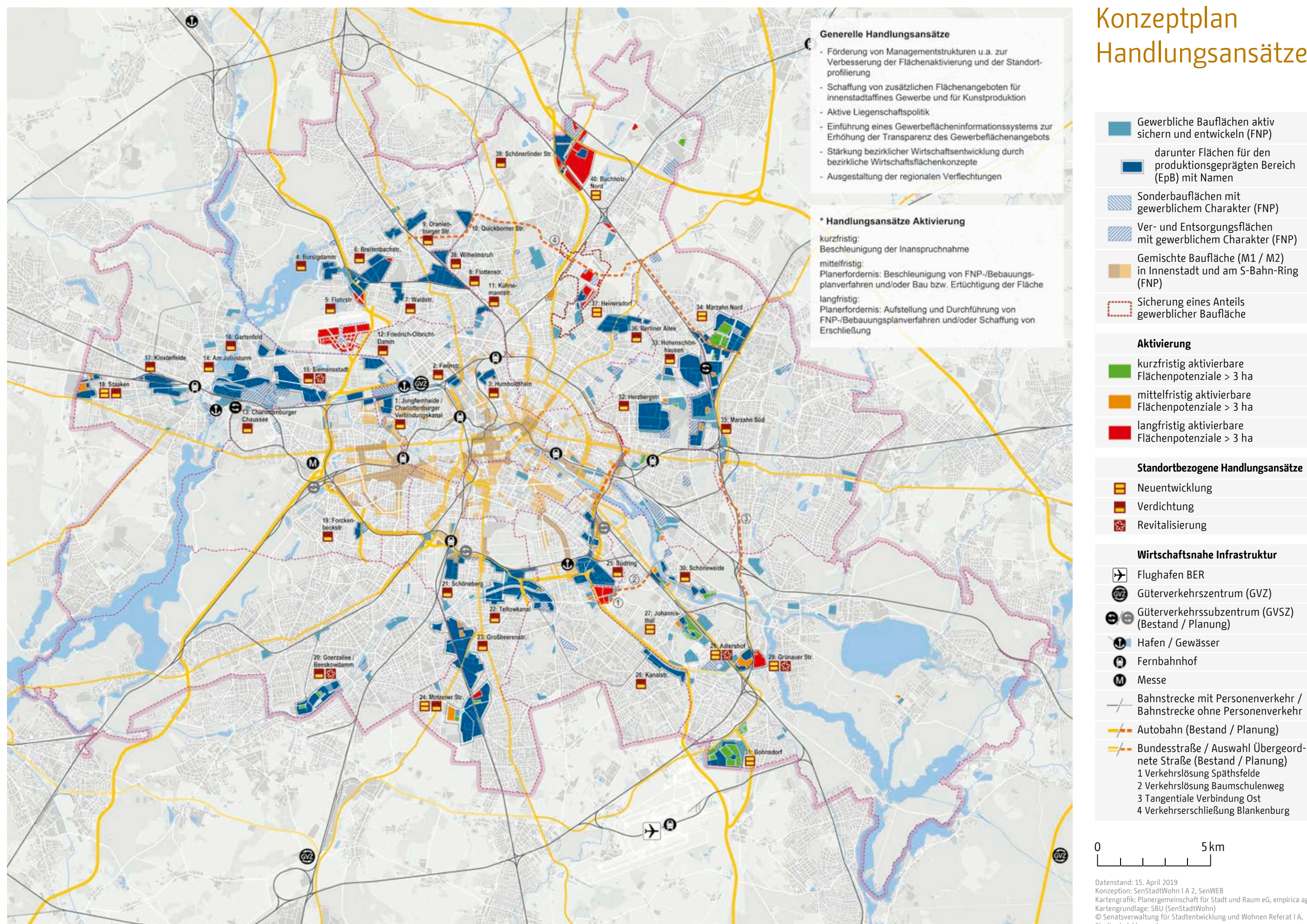
Flächenpotenziale aktivieren

Die Analyse hat gezeigt: Es gibt zwar ausreichend Flächenpotenziale, allerdings sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um sie zu aktivieren und so das Potenzial zu heben.

Der Konzeptplan Handlungsansätze zeigt alle zu aktivieren den Potenzialflächen der gewerblichen Bauflächen-kulisse, kategorisiert sie nach Zeithorizonten und benennt Maßnahmen im Planungsrecht und in der Erschließung, die für eine Aktivierung nötig sind. Nicht dargestellt sind Flächen unter drei Hektar.



Konzeptplan Handlungsansätze



Kurzfristig aktivierbare, also baureife und erschlossene Flächen über drei Hektar finden sich vorwiegend im Nordosten (unter anderem Marzahn-Nord) und Südosten (wie Gleislinse und Bohnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick). Für diese Flächen besteht entweder Baurecht nach § 34 BauGB oder es liegt ein Bebauungsplan mit Festsetzungen für gewerbliche Nutzungen vor. Hier müssen alle Wege genutzt werden, Hemmnisse der Aktivierung zu überwinden und eine schnellere Inanspruchnahme dieser Flächen zu ermöglichen – auch wenn das, wie in Fällen, in denen Flächen aus bodenspekulativen Gründen zurückgehalten werden, durch die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand allein nicht zu bewerkstelligen sein wird.

Schritte, die eine kurzfristige Aktivierung unterstützen, sind vor allem:

- Baugenehmigungsverfahren beschleunigen
- Verkehrsanbindung der Gebiete verbessern beziehungsweise den Bau der Verkehrslösungen Späthsfelde und Baumschulenweg, der Tangentialen Verbindung Ost, der Verkehrserschließung Blankenburg und der Verlängerung der BAB 100 beschleunigen
- Flächen nachfragegerecht parzellieren und nacher schließen (Das trifft z. B. auf die baureifen Flächen im CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn zu.)
- Managementstrukturen einführen oder Netzwerke für Standortprofilierung und Standortmarketing (auch zur Grundstücksakquisition) schaffen
- Informations- und Vermarktungsinstrumente entwickeln oder prüfen

- informelle Planungsansätze wie Brachflächenaktivierungskonzepte, Rahmenplanungen, Blockkonzepte, Wettbewerbe oder Leuchtturm- und Modellprojekte
- Flächenankauf durch das Land oder die Bezirke
- Vergabe landeseigener Grundstücke beschleunigen

Mittelfristig aktivierbar sind rund 170 Hektar Potenzialflächen. Sie liegen in fast allen Stadträumen. Diese Flächen sind nicht baureif, ihre Entwicklung wird jedoch aktiv betrieben: in einem Bebauungsplanverfahren und/oder durch Ertüchtigung der Fläche.

In diesen Fällen gilt es, die laufenden Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen, damit für Eigentümer und Eigentümerinnen wie auch für alle, die an einer Nutzung interessiert sind, Planungssicherheit entsteht und sie schnellstmöglich eine Baugenehmigung erlangen können. Diese Aufgabe obliegt den Bezirken oder – wenn bei außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung die Planungshoheit beim Land liegt – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Wird die Fläche durch Ertüchtigung vorbereitet, sind die dafür notwendigen Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Langfristig aktivierbare Flächenpotenziale machen mehr als die Hälfte des gewerblichen Flächenpotenzials aus. Es sind nicht baureife Flächen, die aktiviert werden müssen, indem Planungsrecht geschaffen wird. Oft sind zudem Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Solche Flächen liegen vor allem in den Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick,

Aktivierung von Flächenpotenzialen bei gleichzeitiger Nutzungsintensivierung (Verdichtung) im Bestand ist ein wesentliches Ziel im StEP Wirtschaft 2030.

Gewerbegebiet Wolfener / Bitterfelder Straße und CleanTech Business Park in Marzahn Nord



© Dirk Laubner

daneben aber auch in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Reinickendorf. Voraussetzung, um eine solche Fläche zu aktivieren, ist ein Bebauungsplan. Vor dem Hintergrund der erhöhten Flächennachfrage in Berlin ist eine Angebotsplanung geboten. Der Schlüssel zur Aktivierung ist daher, die Bebauungsplanverfahren rasch einzuleiten und abzuschließen. Planungsrecht muss vordringlich für Schönerlinde/Buchholz-Nord in Pankow geschaffen werden. Für Berlin TXL – The Urban Tech Republic befinden sich bereits Bebauungspläne im Verfahren. Der Standort ist dennoch als langfristiges Potenzial eingestuft, weil die Erschließungsmaßnahmen erst nach Ende des Flugbetriebs beginnen können.

Um die landeseigenen Flächenpotenziale zu aktivieren, prüft der Senat, eine Gewerbegrundstücksentwicklungsgesellschaft zu gründen. Sie soll – unter Maßgabe der Wirtschaftsförderung – die erforderlichen Management- und Steuerungsaufgaben für das Land Berlin übernehmen.

Standortbezogene Handlungsansätze

Drei weitere Handlungsansätze spielen für die Entwicklung der Berliner Wirtschaftsflächen eine wichtige Rolle:

- Neuentwicklung
- Verdichtung
- Revitalisierung

Im Plan sind sie der Übersichtlichkeit halber den EpB-Gebieten zugeordnet. Sie sind aber auch für einige andere Standorte relevant.

Neuentwicklung

Neuentwicklungen sind nötig, wenn ein bislang unbebautes Gebiet oder größere Teile davon (ab zehn Hektar) gänzlich neu zu entwickeln und zu erschließen sind oder wenn bebaute Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde, neu erschlossen werden müssen, um sie zu entwickeln.

- In einem ersten Schritt muss ein Konzept erarbeitet werden, das Lösungen für die Einbindung in den örtlichen Kontext, für die Erschließung, Grundstücksgrößen, Art und Maß der Nutzung, landschaftliche und ökologische Belange und andere Planungsfragen liefert.
- In einem zweiten Schritt, der auch parallel zur Arbeit am Konzept liegen kann, müssen der Einsatz einer Entwicklungsgesellschaft geprüft und Bebauungsplanverfahren eingeleitet und vorangetrieben werden.
- Um Baureife zu erlangen, muss – sofern noch nicht vorhanden – Planungsrecht geschaffen werden.
- Das Gebiet oder die betreffende Fläche muss in Grundstücke aufgeteilt werden.
- Das Gebiet oder die Fläche muss in der Regel durch alle stadttechnischen Medien einschließlich Telekommunikation neu erschlossen werden.
- Ebenso ist eine gebietsinterne Straßenerschließung erforderlich.



© Till Budde

Herausragendes Potenzial für Gewerbeansiedlungen birgt der Standort Buchholz-Nord. Größe, Lage und Eigentumssituation bieten gute Voraussetzungen für eine rasche Entwicklung.

Landeseigene Flächen an der Schönerlinder Straße in Pankow

Neu zu entwickelnde Flächen liegen vor allem in den Stadträumen Nordost (nahezu das gesamte EpB-Gebiet 40: Buchholz-Nord) und Südost (zum Beispiel die Gleislinse als größere Teilfläche des EpB-Gebiets 27: Johannisthal). In den Stadträumen Südwest und Nordwest existieren an den Standorten Staaken und Motzener Straße zwei größere Teilflächen von EpB-Gebieten, die neu zu entwickeln sind. Schließlich zählt auch der umzunutzende Flughafen Tegel zu den Gebieten, die neu als gewerbliche Baufläche zu entwickeln sind.

Neuentwicklung mit herausgehobener Bedeutung: Buchholz-Nord

Weil sich die Nachnutzung des Flughafens Tegel verzögert hat, kommt dem Standort Buchholz-Nord heute herausgehobene Bedeutung zu: als landeseigener Fläche, aufgrund seiner Größe und aufgrund seiner sehr gut angebundenen Lage zwischen dem nördlichen Berliner Ring (BAB 10) und der BAB 114. Das Gebiet eignet sich gut, um Teilflächen für industrielle Nutzungen zu sichern. Bereits vorhanden sind 24/7-Nutzungen und ein Seveso-III-Betrieb, der dem Sprengstoffgesetz unterliegt und für einen Teil des Gebiets ein Entwicklungshemmnis darstellt.

Um die Fläche möglichst bald der Berliner Wirtschaft zur Verfügung zu stellen, wird in einem ersten Schritt ein Rahmenkonzept (zum Beispiel in Form eines Nutzungs- und Erschließungskonzepts) erstellt, das wichtige Fragen klärt:

- Welche Typen von Flächen werden in der Hauptstadtregion derzeit nachgefragt? Welche werden es in Zukunft sein? Passt das Flächenangebot am Standort zu dieser Nachfrage?
- Ist es für die Entwicklung des Standorts förderlich, ein Nutzungsprofil zu definieren? Wenn ja, welches?
- Könnte auch eine themenspezifische Profilierung – etwa als Nachhaltigkeitsstandort oder Null-Emissionen-Park – förderlich sein?
- Wie weit sollen einzelne Nutzungstypen definiert werden? Wo und wie sollen diese (an)geordnet werden?
- Wie hoch sollte der Anteil industrieller Nutzung sein?
- Müssen Nutzungen ausgeschlossen werden? Wenn ja, welche?
- Welchen Restriktionen unterliegt die Fläche naturräumlich, stadttechnisch, immissionsschutzrechtlich, aufgrund benachbarter Seveso-III-Betriebe oder in anderer Hinsicht?

- Wie sollten die großen Flächen strukturiert werden? (Eine Fläche ist 131 Hektar groß, zwei weitere sind größer als 5 Hektar.) Welches Erschließungsraster ist geeignet?
- Welche Instrumente sind – neben dem Bebauungsplan – für die Umsetzung erforderlich? Welche wären förderlich?

Parallel zur Konzepterstellung muss auch hier über den Einsatz einer Entwicklungsgesellschaft entschieden und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Verdichtung

Um die Siedlungsfläche nicht weiter auszudehnen, muss Berlin auch Flächenpotenziale in Gebieten nutzen, die schon erschlossen sind und bereits genutzt werden. Dabei kann es sich um eigenständige Grundstücke oder um ungenutzte oder mindergenutzte Teile eines Grundstücks handeln. Beide sollen durch eine hohe Dichte erheblich intensiver genutzt werden als bisher. Dabei sind immer auch die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen (4.4.3).

Bei Flächenreserven oder extensiv genutzten Flächen wie Parkplätzen oder Lagerflächen ist zu überprüfen, ob diese überbaut oder effizienter organisiert werden können. So können zum Beispiel Stellplätze in Parkpaletten gestapelt werden. Auch innovative betriebliche Mobilitätskonzepte sind ein Ansatz. Lagerflächen lassen sich zudem oft durch optimierte Rangierflächen kompakter organisieren.

In manchen Fällen lohnen sich Abriss und Neubau oder der Umbau von Gebäuden. Betriebe, die ohne schwere und große Maschinen auskommen, ihre Güter per Lastenaufzug bewegen können und keine umfangreichen Lieferungen tätigen müssen, brauchen nicht zu ebener Erde zu arbeiten: Ihre Betriebsflächen lassen sich in mehrgeschossigen Bauten stapeln.

Im Konzeptplan ist das Symbol für Verdichtung EpB-Gebieten zugeordnet, die in großen Teilen bereits genutzt werden. Der Handlungsansatz gilt aber für alle gewerblich genutzten Bauflächen. In den Gebieten, die im Plan mit dem Symbol markiert sind, soll vom maximal zulässigen Dichtemaß Gebrauch gemacht werden. Auch in neuen Bebauungsplanverfahren können Möglichkeiten geprüft werden, die Flächen effizient zu nutzen. Wichtige Schritte, um die Flächeneffizienz zu erhöhen, sind:



© Till Budde

Aktuelle und absehbare Flächenengpässe machen es in ganz Berlin unabdingbar, die Flächen bestehender Gewerbegebiete durch Verdichtung besser auszunutzen.

Gewerbegebiet Goerzallee-Beeskowdamm, Zehlendorf

- Eigentümer und Eigentümerinnen ansprechen
- den Ansatz bekanntmachen und bewerben – zum Beispiel auf Fachtagungen und in Broschüren von Verbänden und Kammern (wie IHK und Handwerkskammer); Zielgruppen sind Managements von Gewerbegebieten, Unternehmen und Immobilien-eigentümer und -eigentümerinnen.
- Managementstrukturen und Netzwerke einführen
- räumliche Konzepte auf verschiedenen Ebenen
- Auch die Gewerbehofinitiative ist ein Beitrag zur Verdichtung (siehe 4.4.1).

Revitalisierung

Der Handlungsansatz der Revitalisierung ist zu verfolgen, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Die Unternehmensbasis im Gebiet ist schwach und entspricht häufig nicht den langfristigen Zielen.
- Infrastruktur muss erneuert werden.
- Grundstücke oder Bebauung müssen neu geordnet werden.

Schritte zur Revitalisierung sind unter anderen:

- Eigentümer und Eigentümerinnen ansprechen
- Managementstrukturen einführen
- städtebauliche Konzepte mit Klärungen und Vorschlägen zu Infrastrukturmaßnahmen und Neuordnungen

- Planungsrecht schaffen oder ändern, das den Nutzungszielen für das Gebiet entspricht
- Nutzungs- und Marketingkonzepte
- Standortprofilierung

Wirtschaftsnahe Infrastruktur sichern und entwickeln

Beide Konzeptpläne enthalten bestehende und geplante Elemente der wirtschaftsnahen Infrastruktur: die Messe Berlin, den Flughafen BER, Fernbahnhöfe, Güterverteilzentren und -subzentren, Häfen und die wichtigsten Straßen. Das unterstreicht ihre Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung Berlins. Vor allem die Verkehrsanbindung und die Verknüpfung der Standorte untereinander haben große Bedeutung. In den Stadträumen Nordost und Südost fehlen den gewerblich genutzten Gebieten und den Potenzialflächen oft solche Verknüpfungen. Deshalb ist es hier vor allem wichtig, Planung und Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO), der Verkehrserschließung Blankenburg und der Verkehrslösungen Baumschulenweg und Späthsfelde zu beschleunigen. Auch den Ausbau der digitalen Infrastruktur gilt es zu intensivieren.

Managementstrukturen fördern

Einige weitere Handlungsansätze sind genereller Natur. Sie lassen sich nicht räumlich verorten. Zu ihnen zählt die Förderung von Managementstrukturen, durch die sich wichtige Ziele des StEP Wirtschaft 2030 umsetzen lassen:

Gewerbehöfe sind eine Hochburg kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe und vieler Kreativer. In den innerstädtischen Quartieren sind sie Sinnbild der gemischtgenutzten Stadt. Sie sollen langfristig erhalten werden.

GSG-Gewerbehof Geneststraße in Schöneberg



© Till Budde

- die Aktivierung von Flächenpotenzialen
- Neuerschließung, Verdichtung und Revitalisierung von Gebieten
- der Erhalt der Nutzungsmischung
- Standortprofilierung und Vermarktung

Deshalb ist immer zu prüfen, ob Managementstrukturen in einem Gebiet sinnvoll sind. Das ist zum Beispiel bei den EpB-Gebieten 22: Teltowkanal, 28: Adlershof, 29: Grünauer Straße und 40: Buchholz-Nord der Fall.

Finanzieren lassen sich Managementstrukturen nicht nur über eine GRW-Förderung. Auch eine Finanzierung durch Mittel der Bezirke, der Städtebauförderung (in festgelegten Fördergebieten) oder durch Mittel der ortsansässigen Unternehmen sollte immer geprüft werden.

Der neu einzurichtenden Gewerbegrundstücksentwicklungsgesellschaft des Landes soll die Aufgabe übertragen werden, die landeseigenen Flächenpotenziale zu aktivieren, zu entwickeln und zu vermarkten.

Mehr Flächen für innenstadtaffines Gewerbe

Neue Flächen für verdrängte Gewerbebetriebe auszuweisen, ist Teil des Konzepts für den StEP Wirtschaft 2030. Zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe soll dabei vor allem die Gewerbehofinitiative schaffen. Ihr Ziel ist es, dem Mittelstand, der aus Innenstadtlagen verdrängt wird oder dort keine Ansiedlungsflächen findet, Ge-

werbeflächen zu finanziell vertretbaren Konditionen anzubieten. Das Land kann so auch einen aktiven Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Damit die Angebote auf Dauer preiswert bleiben, sollte die öffentliche Hand auch auf Dauer Flächen und Betrieb gestalten können. Unter Umständen wären aber auch private oder öffentlich-private Modelle zu prüfen – beispielsweise in Form von Beteiligungen, Bürgschaften und Investitionszuschüssen. Ebenso könnten Genossenschaften gesondert gefördert werden, wenn sie sich vertraglich zu angemessenen Mietpreisen verpflichten.

Ein mittelbares Ziel der Gewerbehofinitiative ist es, flächeneffizientes Bauen und den Handlungsansatz der Verdichtung exemplarisch zu demonstrieren.

Vor der Implementierung einer solchen Gewerbehofinitiative müssen geprüft werden:

- Umfang und Art der Nachfrage nach Gewerbehöfen mit einem Flächenangebot, das für Betriebe der Produktion, des Handwerks oder ähnlicher Zweige zu vertretbaren finanziellen Konditionen nutzbar ist
- Finanzbedarf und Finanzierung der Initiative
- Organisationsstruktur zur Umsetzung / Rolle der geplanten Gewerbegrundstücksentwicklungsgesellschaft

Um die Gewerbehofinitiative rasch umzusetzen, wäre ein Modell- oder Pilotprojekt geeignet – zunächst aus anderen Mitteln finanziert und in den Kontext vorhandener Strukturen eingebettet. Denkbar sind SIWANA-Mittel für den Ankauf von Flächen und den Bau eines Gewerbehofs. In festgelegten Fördergebieten kommen auch Mittel der Städtebauförderung infrage.

Mehr Flächen für Kunstproduktion

Ateliers und andere Betriebsformen der Kunstproduktion sollen ebenfalls an geeigneten Orten preiswerte Räume finden. Das ist deshalb von öffentlichem Interesse, weil die Kunstproduktion untrennbar mit dem Ruf der Kunst- und Kulturmétropole Berlin verbunden ist und bedeutende Beiträge zur Wertschöpfung und zur urbanen Quartiersentwicklung leistet.

Unter Kunstproduktion sind künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen. Planungsrechtlich sind in allen Gewerbegebieten (außerhalb der EpB-Gebiete) alle Varianten von Kreativwirtschaft und Kunstproduktion möglich, soweit sie den rechtlichen Anforderungen genügen. In beplanten EpB-Gebieten ist die Kunstproduktion zulässig, wenn sie mit der Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans vereinbar ist. In EpB-Gebieten im unbeplanten Innenbereich ist Kunstproduktion im Sinne der Definition zulässig, sofern sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ihre Erschließung gesichert ist. Um Vorhaben der Kunstproduktion gemäß den Zielen des EpB zu steuern, kann es erforderlich sein, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Damit zusätzliche Flächenangebote für die Kunstproduktion entstehen können, muss das Land Voraussetzungen dafür schaffen und Ansätze zur Umsetzung prüfen. Parallel dazu soll aber bereits die Realisierung entsprechender Projekte unterstützt werden. Das Land Berlin will dazu:

- die Schaffung einer Finanzierung für Betrieb und Verwaltung solcher Projekte ebenso prüfen wie die Nutzung vorhandener Finanzierungsinstrumente (wie SIWANA)
- Zuständigkeiten klären beziehungsweise prüfen, ob eine neue Zuständigkeit etabliert wird, um Bauprojekte rascher zu realisieren
- den Ankauf von Immobilien auch unter Einsatz kommunaler Vorkaufsrechte prüfen
- die Sanierung von Immobilien unter Einbeziehung künftiger Nutzergruppen prüfen

Aktive Liegenschaftspolitik

Um Boden nachhaltig zu nutzen, die Bodenspekulation zu begrenzen und die Bodenpreise zu dämpfen, muss Berlin für Gewerbeflächen eine aktive Liegenschaftspolitik als Instrument der Daseinsvorsorge betreiben. Das schließt ein:

- ein aktives Flächenmanagement, unter anderem um Flächenpotenziale zu aktivieren
- die Nutzung städtebaulicher Vorkaufsrechte (gemäß § 24 und § 25 BauGB) und vertraglicher Vorkaufsrechte
- eine Ankaufspolitik mit dem Ziel, eine strategische gewerbliche Grundstücksreserve aufzubauen
- die Vergabe in Erbpacht
- die Schaffung zusätzlicher Flächenangebote – unter anderem durch eine Gewerbehofinitiative –, um den Mittelstand und die Kunstproduktion zu fördern

Gewerbeflächeninformationssystem

Um die strategischen Planungsgrundlagen zu verbessern, baut der Senat seit Anfang 2018 ein neues Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS) auf. GeFIS soll künftig flächen-deckende Informationen zum Angebot an Gewerbeflächen liefern und dieses Angebot transparenter machen. Den Datengrundstock dafür liefern die Erhebungen im StEP Wirtschaft 2030.

Das GeFIS wird als Datengrundlage dienen:

- für ein regelmäßiges Flächenmonitoring
- für die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte
- für Stellungnahmen in Planverfahren und bei Entscheidungen zur Liegenschaftspolitik und zu Ansiedlungen
- zur Bewertung der gesamtstädtischen Flächenpotenziale für die Fortschreibung von Stadtentwicklungsplänen und FNP
- für die Berichterstattung an die Politik
- für Informationen an Verbände, Kammern und Öffentlichkeit

GeFIS soll noch 2019 in Betrieb gehen. Wichtig wird sein, das System regelmäßig zu aktualisieren. Die Geschäftsstelle für das Fachverfahren wurde in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingerichtet. Aufgebaut wird GeFIS durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und den Bezirken. Derzeit prüft die Verwaltung, inwieweit diese Daten auch

Aktivitäten der Berliner Wirtschaftsförderungsgesellschaft Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie unterstützen können. Dabei sind vor allem Datenschutzanforderungen und ein Unterbinden möglicher Bodenspekulation zu berücksichtigen.

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte sind ein wichtiges Umsetzungsinstrument des StEP Wirtschaft 2030. Der StEP Wirtschaft 2030 setzt einen landesweiten Rahmen. Seine Ziele und konzeptionellen Aussagen sollen auf Bezirksebene konkretisiert, ergänzt und umgesetzt werden, um so die Wirtschaftsentwicklung vor Ort zu stärken. Die bezirklichen Konzepte sollen vor allem für folgende Ziele und Schwerpunkte Umsetzungsmaßnahmen benennen:

- Bebauungspläne sind das Kerninstrument, um gewerbliche Bauflächen zu sichern. Die Konzepte müssen dabei vor allem Aussagen zu künftigen Plangebieten und deren Zeithorizont treffen.
- Um einen Flächenanteil für industrielle Nutzung zu sichern, müssen schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen sein. Die Konzepte sind Teil der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung und damit Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen verschiedenen Nutzungen. Ihre Aufgabe ist es, dem Heranrücken von Wohnbauten, sozialer Infrastruktur und weiterer schutzbedürftiger Nutzungen entgegenzuwirken.
- Um die Nutzungsmischung zu sichern, sollten für den gesamten Bezirk Ziele für diese Mischung und für Mischungstypen gesetzt werden. Dabei sind auch gewerbliche Nutzungen auf Misch- und Wohnbauflächen des FNP (sogenanntes eingestreutes Gewerbe) zu betrachten. Zudem sollten Räume definiert werden, auf die der Entwicklungsdruck

im Bürobereich gelenkt wird und in denen der Büronutzung im gesamtstädtischen Interesse Priorität gewährt werden sollte.

- Die Konzepte müssen ausloten, welche Instrumente sich am besten eignen, um Potenzialflächen zu aktivieren. Sie sollten entsprechende Strategien und Maßnahmen aufzeigen und vorbereiten.
- Zu klären ist, ob für Gebiete, die neu zu entwickeln oder zu revitalisieren sind, Vertiefungskonzepte erarbeitet werden.
- Die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte sollen eine verbesserte Flächeneffizienz der gewerblichen Bauflächenkulisse und eingestreuter Gewerbelagen vorbereiten. Dazu müssen sie definieren, welche Gebiete sich für eine Verdichtung eignen und Vorschläge zur Umsetzung erarbeiten.

Regionale Verflechtung ausbauen

Um die regionale Verflechtung des Wirtschaftsstandorts Hauptstadtregion auszugestalten, müssen die Länder Berlin und Brandenburg ihren Informationsaustausch, ihre Koordination und gemeinsame Aktivitäten auf allen räumlichen Ebenen weiterentwickeln.

Mögliche Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind:

- verstärkte Kooperation im Standortmarketing
- Ansiedlungsmanagement der Wirtschaftsförderungsgesellschaften beider Länder
- regelmäßiger Austausch in etablierten Netzwerken wie dem Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF)
- interkommunale Standortkooperationen
- Ausbau der Infrastruktur und vor allem des interkommunalen ÖPNV (zum Beispiel im Projekt i2030)
- interkommunale informelle Planungen, zum Beispiel eine Entwicklungsplanung Gewerbe

4.3 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) soll die größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte in Berlin sichern und entwickeln helfen. Diese Standorte zählen zur gewerblichen Flächenkulisse, haben aber besondere Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt. Das EpB ist deshalb weiterhin ein zentraler Teil des StEP Wirtschaft 2030.

Ein erstes Industrieflächensicherungskonzept hatte der Senat bereits 1992 beschlossen. Anlass dafür war ein starker Preisanstieg bei Industrie- und Gewerbeflächen, der durch Umnutzungen und eine wachsende Nachfrage nach Flächen für produktionsferne Nutzungen entstanden war. Im Jahr 2000 wurde das Konzept um eine angebotsorientierte Komponente erweitert – nun als Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Nach einer Aktualisierung 2004 wurde das Konzept 2011 in den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe integriert.

Spezifisches Ziel des EpB ist es, produktionsgeprägten Nutzungen an den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorten Flächen zu angemessenen Preisen zu sichern. Das Konzept soll den dort ansässigen Unternehmen und Betrieben langfristig Planungssicherheit verschaffen und dazu beitragen, sie am Standort zu halten. Darüber hinaus soll es auch dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung tragen – vor allem der zunehmenden Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen, der Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung urbaner Produktion. Daher strebt das Entwicklungskonzept an, die

örtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern und die Flächenkulisse zu qualifizieren.

Der Entwicklungsaspekt des Konzepts spiegelt sich vor allem in der Abgrenzung der Nutzungen wider, die in EpB-Gebieten zulässig sind. Dazu zählen Betriebe aller Branchen, die zu Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen (produktionsgeprägter Bereich). Im Einzelnen handelt es sich um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, des Großhandels und der Handelsvermittlung, des Transport-, Logistik- und Lagerwesens und um bestimmte Dienstleistungsbetriebe (Abbildung 19).

Grundsätzlich nicht auf den Gebieten des Entwicklungskonzepts zulässig sein sollen Einzelhandel, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungstätten.

40 EpB-Gebiete

Dass die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen ist, zeigt, wie wichtig das Konzept ist, um die größeren Gewerbestandorte zu sichern. Die Flächenkulisse von 2011 ist deshalb an die aktuellen Entwicklungen angepasst worden. In mehreren Gebieten haben bereits erfolgte wie auch vorgesehene Änderungen der Darstellung im FNP, Veränderungen der Realnutzung und neue bezirkliche Rahmenplanungen zu einer Anpassung des Zuschnitts geführt.

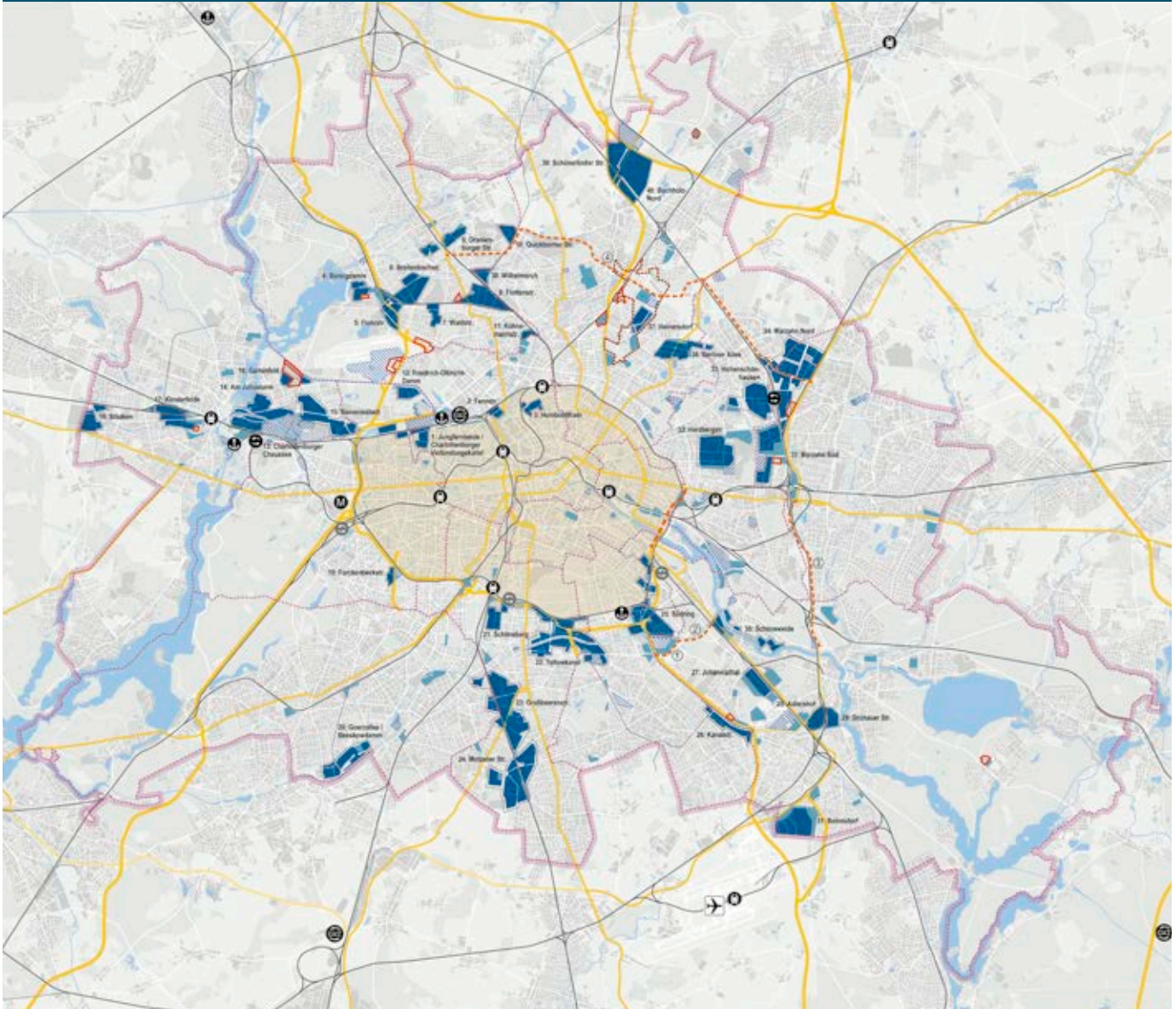


© Till Budde

Große zusammenhängende Gewerbegebiete wie das EpB-Gebiet 23 Großbeerenstraße werden für produzierende Nutzungen gesichert und entwickelt.

Gelände des ehem. Gaswerks Mariendorf, Lankwitz

18 | Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – Gebietskulisse



© SenStadtWohn Berlin

Insgesamt umfasst das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich 40 Gebiete mit zusammen rund 2.920 Hektar Fläche. Das sind knapp zwei Drittel aller gewerblichen Bauflächen des FNP. Gegenüber 2011 hat sich die Flächenkulisse um 92 Hektar (etwa drei Prozent) verringert.

Detaillierte Standortpässe beschreiben die 40 Gebiete des Entwicklungskonzepts und betten sie in das Gesamtkonzept des StEP Wirtschaft 2030 ein (7.1). Sie liefern Informationen zur Struktur und Qualität der Standorte und geben Investierenden wie auch den Entscheidungsträgern und -trägerinnen auf Landes- und Bezirksebene Hinweise zu standortgerechten Nutzungen.

In den Kartenausschnitten der Standortpässe sind das EpB-

Gebiet, aber auch benachbarte EpB-Gebiete und weitere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter markiert. Informationen zu Lage, Größe und Flächenpotenzialen, zur Verkehrsanbindung und zur planungsrechtlichen Situation ergänzen die Karten. Ein Nutzungsprofil nennt wichtige Branchen und Unternehmen am Standort. Wo vorhanden, sind auch bestehende Initiativen und Aktivitäten wie Unternehmensnetzwerke aufgeführt.

Die Flächenangaben der Potenziale basieren auf einer Erhebung im Jahr 2017. Angegeben ist neben dem Umfang in Hektar auch, welche Flächen Landeseigentum sind, welche Potenziale kurzfristig verfügbar sind und wie viele größere Potenzialflächen es gibt.



19 | Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)

Abschnitt C	Verarbeitendes Gewerbe
Abschnitt F	Baugewerbe
Abschnitt G	
Gruppe 45.2	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Gruppe 46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
Abschnitt H	
Gruppe 49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr, Umzugstransporte
Gruppe 52.1	Lagererei
Gruppe 52.29.1	Spedition
Abschnitt J	
Gruppe 62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Gruppe 63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten
Abschnitt M	
Gruppe 69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
Gruppe 70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
Gruppe 71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchungen
Gruppe 72	Forschung und Entwicklung
Gruppe 73	Werbung und Marktforschung
Gruppe 74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
Abschnitt N	
Gruppe 78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
Gruppe 80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
Gruppe 81	Gebäudebetreuung; Garten und Landschaftsbau
Gruppe 82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen
Abschnitt S	
Gruppe 95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern

Quelle: Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

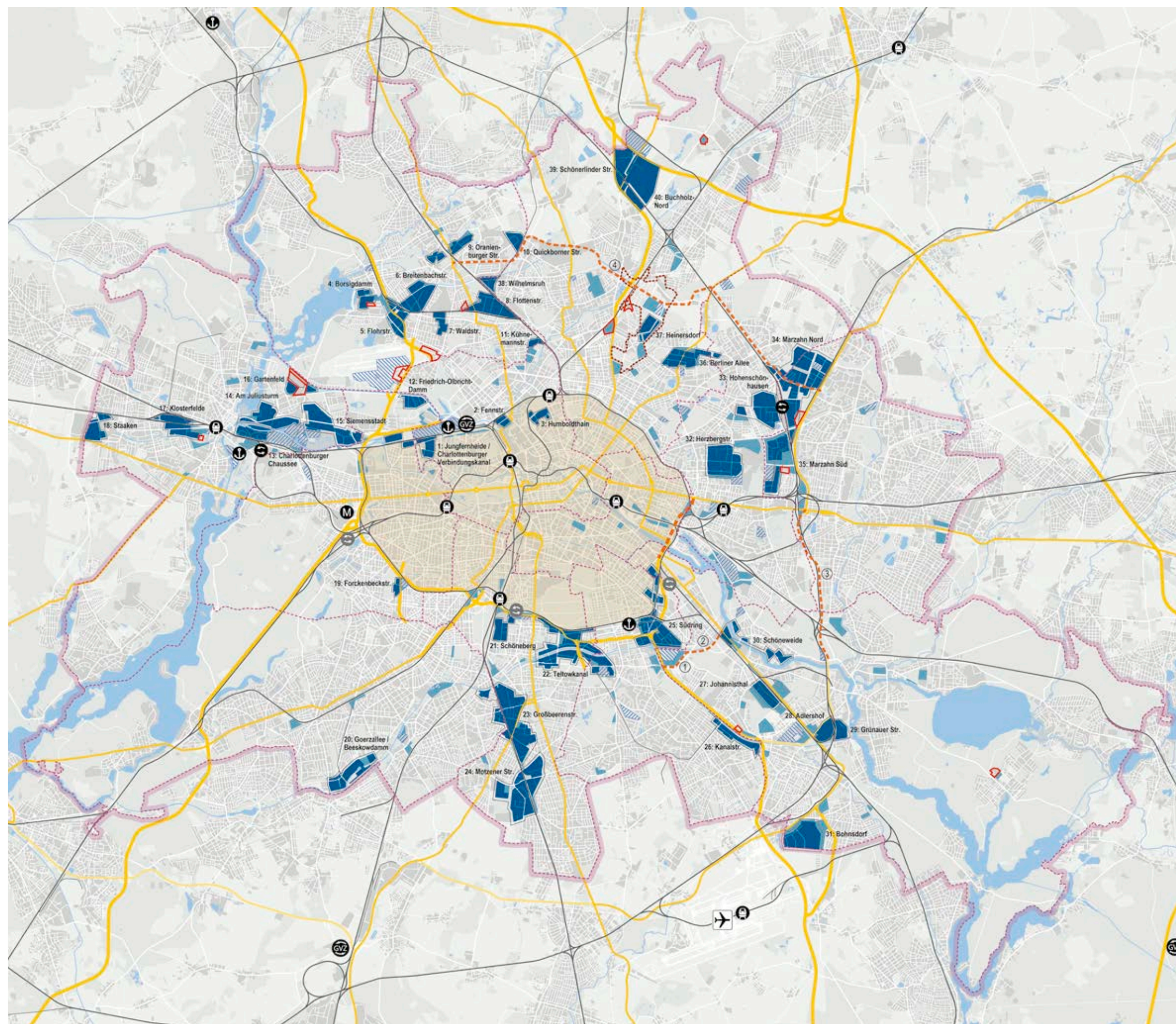


© Till Budde

Die großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete des EpB sind für den Wirtschaftsstandort Berlin essenziell. Sie unterliegen daher einem besonderen Schutz vor Umnutzung.

Neuansiedlung an der Boxberger Straße
im EpB-Gebiet 34 Marzahn-Nord

Entwicklungs- konzept für den produktions- geprägten Bereich EpB – Gebietskulisse



- Flächen für den produktions-geprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sonstige gewerbliche Bauflächen (FNP)
- Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren
- Fläche VU Blankenburger Süden
- Innenstadt

Wirtschaftsnahe Infrastruktur

- ✈ Flughafen BER
- GVZ Güterverkehrszentrum (GVZ)
- GVSZ Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
- H Hafen / Gewässer
- F Fernbahnhof
- M Messe
- B Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr
- A Autobahn (Bestand / Planung)
- B Bundesstraße / Auswahl übergeordnete Straße (Bestand / Planung)
- 1 Verkehrslösung Späthsfelde
- 2 Verkehrslösung Baumschulenweg
- 3 Tangentiale Verbindung Ost
- 4 Verkehrserschließung Blankenburg

0 5 km

Datenstand: 15. April 2019
Konzeption: SenStadtWohn I A 2, SenWEB
Kartengrafik: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag
Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

20 | Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich

Nr.	Gebiet	Bezirk(e)	Fläche ha
1	Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal	Mitte/Charlottenburg-Wilmersdorf	50
2	Fennstraße	Mitte	13
3	Humboldthain	Mitte	21
4	Borsigdamm	Reinickendorf	31
5	Flohrstraße	Reinickendorf	46
6	Breitenbachstraße	Reinickendorf	86
7	Waldstraße	Reinickendorf	25
8	Flottenstraße	Reinickendorf	84
9	Oranienburger Straße	Reinickendorf	42
10	Quickborner Straße	Reinickendorf	29
11	Kühnemannstraße	Reinickendorf	10
12	Friedrich-Olbricht-Damm	Charlottenburg-Wilmersdorf	27
13	Charlottenburger Chaussee	Spandau	46
14	Am Juliesturm	Spandau	82
15	Siemensstadt	Spandau/Charlottenburg-Wilmersdorf	124
16	Gartenfeld	Spandau	22
17	Klosterfelde	Spandau	67
18	Staaken	Spandau	48
19	Forckenbeckstraße	Charlottenburg-Wilmersdorf	11
20	Goerzallee-Beeskowdamm	Steglitz-Zehlendorf	72
21	Schöneberg	Tempelhof-Schöneberg	42
22	Teltowkanal	Tempelhof-Schöneberg/Neukölln	172
23	Großbeerenstraße	Tempelhof-Schöneberg/Steglitz-Zehlendorf	211
24	Motzener Straße	Tempelhof-Schöneberg	180
25	Südring	Neukölln/Treptow-Köpenick	133
26	Kanalstraße	Neukölln	41
27	Johannisthal	Treptow-Köpenick	39
28	Adlershof	Treptow-Köpenick	41
29	Grünauer Straße	Treptow-Köpenick	29
30	Schöneweide	Treptow-Köpenick	41
31	Bohnsdorf	Treptow-Köpenick	117
32	Herzbergstraße	Lichtenberg	129
33	Hohenschönhausen	Lichtenberg	108
34	Marzahn-Nord	Marzahn-Hellersdorf/Lichtenberg	246
35	Marzahn-Süd	Marzahn-Hellersdorf	89
36	Berliner Allee	Pankow/Lichtenberg	76
37	Heinersdorf	Pankow	26
38	Wilhelmsruh	Pankow	19
39	Schönerlinder Straße	Pankow	64
40	Buchholz-Nord	Pankow	182
	Gesamt		2.921

© SenStadtWohn Berlin

4.4 Thematische Vertiefungen (Lupen)

Einige strategische Aussagen und Handlungsansätze des StEP Wirtschaft 2030 lassen sich am besten am konkreten Beispiel vertiefen. Diese Beispiele aus Berlin und anderen deutschen Städten sollen erste Erkenntnisse zur Umsetzung liefern. Keinesfalls sind die Aussagen als Vorgriff auf Planungen für den Standort zu verstehen. Das bleibt Aufgabe der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte.

Ausgewählt wurden Orte, an denen sich ein Thema möglichst gut veranschaulichen lässt – sei es, weil dort vielschichtige Potenziale für den strategischen Ansatz vorliegen, weil der strategische Ansatz dort bereits sichtbar wird oder weil er bereits vorbildlich umgesetzt ist. Die Beispiele zeigen, wie sich ein Thema an einem Berliner Standort darstellt oder wie andernorts damit umgegangen wird. Ziel der Vertiefungen ist es auch, Erkenntnisse zu liefern, die sich auf andere Orte übertragen lassen.

4.4.1 Lupe I

Mehr Flächeneffizienz durch Stapeln und Verdichten

Die Flächeneffizienz zu steigern ist für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge so wichtig wie Flächen zu sichern und zu entwickeln. Auch auf begrenzter Flächenkulisse kann das in der wachsenden Stadt neue Nutzflächen erschließen. Im Zentrum der Betrachtung steht dabei, kleinere Potenzialflächen zu aktivieren, zurzeit noch extensiv genutzte Flächen wie Parkplatz- oder Lagerflächen besser zu nutzen, Gebäude abzureißen und neu zu bauen oder Gebäude umzubauen, um Chancen einer vertikalen Organisation zu nutzen.

Gerade bei Standorten in Innenstadt Nähe und Standorten mit hoher Lagegunst zu wirtschaftsnaher Erschließung – also zu den Autobahnen, zum Flughafen BER oder zu Güterverteilzentren und Häfen – kann eine verdichtete Bebauung dazu beitragen, den Nachfragedruck in Berlin zu mindern. Dabei bietet sich – vor allem in EpB-Gebieten – die Möglichkeit gestapelter Produktion an.

Liegt ein Standort in einem Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe, sollen Flächen für (verbrauchernahe) Handwerks- und Gewerbebetriebe angeboten werden. Gerade sie könnten von einer besseren Flächenausnutzung profitieren, weil sie mit steigenden Mieten und verstärkter Flächenkonkurrenz konfrontiert sind. Infrage kommen dafür vor allem innenstadtnahe, gut angebundene und erschlossene Grundstücke ausreichender Größe (etwa 8.000 bis 10.000 Quadratmeter).

Eigentümer und Eigentümerinnen und bestehende Betriebe zu aktivieren und sie (beispielsweise durch Managementsysteme) zu unterstützen, ist ein begleitender Erfolgsfaktor. Ein anderer Erfolgsfaktor kann es sein, Modellprojekte durch Flächenankäufe der öffentlichen Hand zu fördern.

Der Standort Grenzallee

Das Gewerbegebiet in Neukölln steht beispielhaft für viele Standorte in Berlin, die gute Voraussetzungen für eine Flächenintensivierung besitzen. Ausschöpfen lässt sich ihr Flächenpotenzial vorwiegend durch Verdichtung: durch Umstrukturierung, Aufstockung oder Abriss und Neubau.

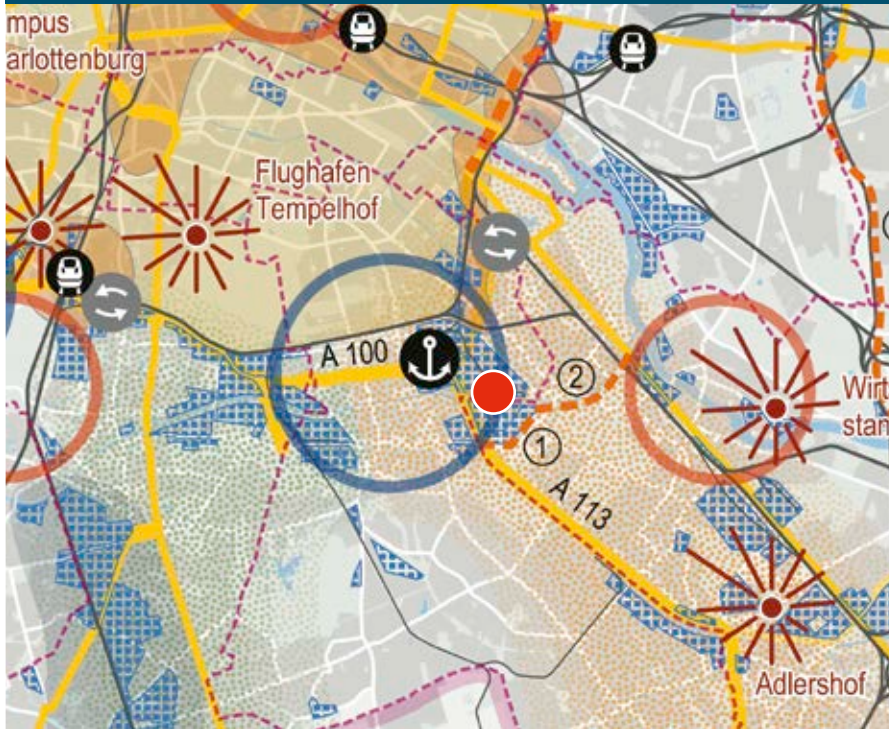
Das Gewerbegebiet liegt südlich der Grenzallee zwischen Neuköllnischer Allee, Britzer Verbindungskanal und BAB 113. Es ist Teil des EpB-Gebiets 25: Südring und ein etablierter Gewbestandort mit sehr guter Anbindung. In den überwiegenden Teilen ist das Gebiet bebaut, jedoch wesentlich weniger dicht, als der Bebauungsplan es zulässt (BMZ 9,0).

Die Grundstücke im südlichen Teil sind baulich weitgehend gut ausgenutzt. Einige Flächen, vor allem im nördlichen Teil, ließen sich aber noch weiter verdichten. Besonders gut für gestapeltes Gewerbe eignen sich untergenutzte Grundstücke an der Neuköllnischen Allee, die derzeit mit Parkplätzen, Leichtbauhallen oder Ähnlichem belegt sind. Auf ihnen ließe sich die bauliche und damit die Nutzungsdichte erhöhen, um auch die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen.

Von den 23 Betrieben aus Produktion und Handel erscheinen nach erster Einschätzung sechs gut, acht teilweise und neun nicht dafür geeignet, Obergeschosse zu nutzen. Potenzial für Verdichtung scheint also auch in der Betriebsstruktur – zumindest in Teilen – vorhanden.

Die gute Verkehrsanbindung, die vergleichsweise zentrale Lage in der Stadt und die im Bebauungsplan festgesetzte hohe Bebauungsdichte lassen es prinzipiell sinnvoll erscheinen, an diesem Standort gewerbliche Nutzungen zu stapeln, um die Flächen intensiver zu nutzen. Zudem liegt das Gebiet im Umfeld eines Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe.

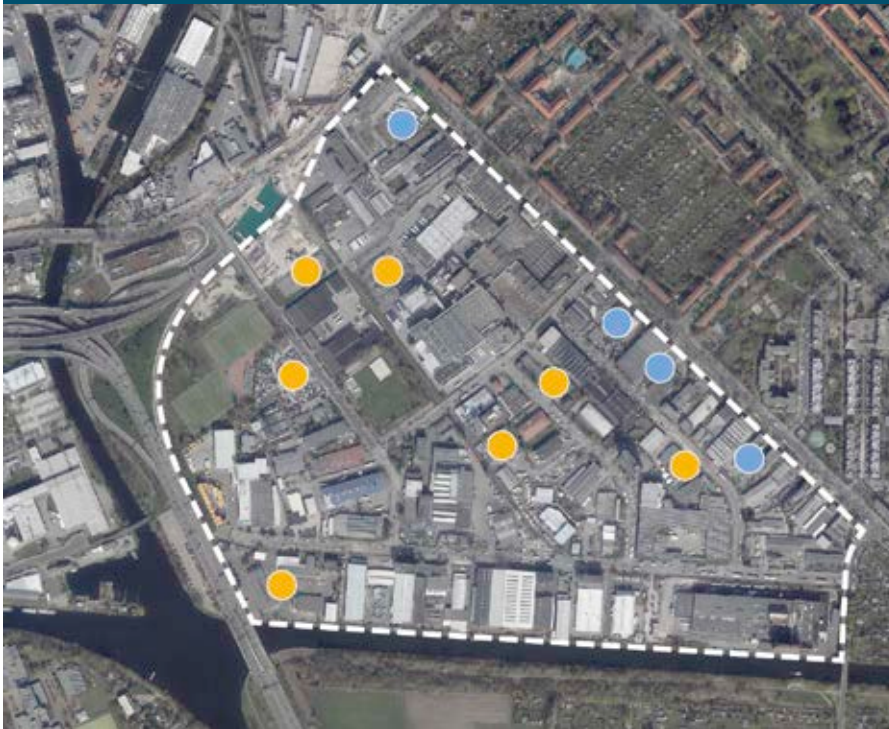
21 | Standort Grenzallee im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030



- **Standort Grenzallee**
- Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin)
- Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung)
- Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe
- Wirtschaftsnahe Infrastruktur**
- Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
- Hafen / Gewässer
- Fernbahnhof
- Autobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße / Auswahl
- Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)

© SenStadtWohn Berlin

22 | Standort Grenzallee: Potenziale für Stapeln und Verdichten



- **Prüfung einer Verdichtung**
- **Prüfung von gestapeltem Gewerbe**

Luftbild: Geodatenportal Berlin (FIS-Broker), empirica | Planergemeinschaft



© bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh

Das Beispiel Gewerbehof Laim in München

Der Münchner Stadtrat hat 1993 ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel beschlossen, in der Stadt ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen aufzubauen. Solche städtischen Gewerbehöfe gibt es in München bereits seit Mitte der 1980er-Jahre. Sie sollen auch in verdichteten Stadtteilen kleinen und mittleren Handwerksunternehmen und Betrieben, die spezielle Anforderungen an die Infrastruktur von Gebäuden stellen, geeignete Standorte bieten. Das Mietflächenangebot soll dazu beitragen, eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur zu erhalten und zu stärken. Die städtischen Gewerbehöfe bieten deshalb kleinteilige Flächen, wie sie der Münchner Immobilienmarkt für klassisches Gewerbe kaum bereithält. Langfristige Mietverträge zu günstigen Konditionen geben den Mietern und Mieterinnen Planungssicherheit. Neugründungen erhalten in den ersten drei Jahren zudem einen gestaffelten Mietnachlass von bis zu 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Rund 450 Betriebe arbeiten heute in den neun städtischen Gewerbehöfen, deren Mietfläche (insgesamt 109.000 Quadratmeter) die MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft verwaltet. Auch die Kreativwirtschaft ist in den Gewerbehöfen vertreten. Sie stellt rund 20 Prozent der Mieter und Mieterinnen. (Quelle: Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms, Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 09951, Landeshauptstadt München 2018)

Exemplarisch für die flächensparende Unterbringung innerstädtischen Gewerbes ist der 2011 eröffnete Gewerbehof Laim mit 11.000 Quadratmetern Mietfläche. Die für eine effiziente Flächennutzung entscheidenden Eigenschaften des Projekts stellt eine Veröffentlichung von 2014 so dar:

- Flächen für produzierendes Gewerbe bis in die obersten Stockwerke
- flexible Baugestaltung für spätere Umnutzung
- moderne Bauweise mit Lastenaufzügen für Kfz und Gabelstapler
- Tiefgaragen von ausreichender Höhe und Kapazität, um Kunden und Kundinnen die Anfahrt zu erleichtern
- Vor Planung und Bau identifizierte eine Standort- und Nachfrageanalyse die künftige Auslastung und erlaubte eine an der Nachfrage orientierte Standortwahl.
- finanzielles Engagement der Stadt: Die Stadt München bürgt für die MGH, sichert ihre Liquidität und gewährt bei Bedarf Investitionszuschüsse.
- Beim Realisierungsstart des Gewerbehofs lagen bereits feste Mietverhältnisse für einen hohen Anteil der Flächen vor (zur Sicherung der anfänglichen Finanzierung).
- keine zielgruppenfremden Zwischenvermietungen

Bauliche Anforderungen an gewerbliche Geschossbauten der Art, wie sie in Laim entstanden ist, lassen sich auch aus zwei Papieren aus Hamburg ableiten (Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg (2014): Handwerker und Gewerbehöfe in Hamburg; und Handwerkskammer Hamburg (ohne Jahr): Standortanforderungen des Handwerks). Danach sind für die Akzeptanz von Geschossbauten für Gewerbe entscheidend:

- Traglasten von 0,5 bis 1,5 Tonnen pro Quadratmeter
- mindestens zwei Lastenaufzüge (bis 7.800 Kilogramm)
- mindestens zwei Ladezonen und große Freiflächen (für Warenbewegungen ohne Zeitverluste)
- Geschosshöhen von 4,5 bis 5,0 Metern
- Tiefgaragen mit 2,5 Meter Deckenhöhe

Klärungsbedarf und Ausblick

Bei der Intensivierung bereits genutzter Gewerbeflächen stehen unter anderem folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie können Eigentümer und Eigentümerinnen aktiviert und Anreize gegeben werden, in eine intensivere Ausnutzung von Flächen zu investieren? Welche besondere Ausstattung könnte solche Anreize schaffen?
- Welche Nutzungen eignen sich, in oberen Geschossen untergebracht zu werden? Welche Firmen im Gebiet wären bereit, für ihren Betrieb oder Teile davon Räume in oberen Geschossen zu mieten?
- Wie können trotz Flächenintensivierung notwendige Park- und Lagerflächen untergebracht werden? Welche innovativen (Mobilitäts-)Konzepte ermöglichen eine Flächenreduzierung?
- Welche Instrumente eignen sich für das jeweilige Gebiet besonders?
- Welche (öffentlichen oder privaten) Grundstücke im Gebiet eignen sich für die gestapelte Produktion?
- Welchen Effekt würde – vor allem in EpB-Gebieten – eine Verdichtung auf die Bodenpreise haben?

Aus den Beispielen lassen sich Erkenntnisse ableiten, die auf andere Standorte übertragbar sind:

- Die Flächeneffizienz zu steigern ist ein sinnvoller Ansatz, um für die wachsende Stadt mit ihrer begrenzten gewerblichen Flächenkulisse neue Nutzflächen zu erschließen.
- Die Effizienz lässt sich auf viele Arten steigern: durch das Aktivieren kleinerer Potenzialflächen, durch Nutzung von Parkplätzen, Lagern und anderen extensiv genutzten Flächen, durch Abriss und Neubau, der das erlaubte Dichtemaß ausschöpft, oder indem Nutzungen geschossweise gestapelt werden.
- Verbrauchernähe (vor allem in der Innenstadt), eine gute Verkehrsanbindung, eine geeignete Erschließungsstruktur, geeignete baulich-räumliche Strukturen, Netzwerke und Standortmanagements sind Faktoren, die es erleichtern, die Flächeneffizienz zu steigern.
- Zur Unterbringung in Obergeschossen eignen sich Betriebe, die keine schweren oder großen Maschinen benötigen, ihre Güter per Lastenaufzug bewegen können und keine umfangreichen Lieferungen tätigen. Allerdings müssen dafür bauliche Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehören ein starkes Tragwerk, große Geschosshöhen, Lastenaufzüge und ausreichende Lade- und Rangierzonen.

- Geschossgewerbe an geeigneten Standorten finanziell zu fördern, kann ein guter Ansatz sein, um Handwerker und andere kleine produzierende Betriebe zu unterstützen, die mit steigenden Mieten und verstärkter Flächenkonkurrenz konfrontiert sind. Diese Förderung könnte und sollte zum Beispiel durch Flächenankauf des Landes und die Etablierung einer geeigneten Organisationsstruktur in einem Modellprojekt erfolgen.

Konkrete Maßnahmen, um den Ansatz, die Flächeneffizienz zu steigern, umzusetzen, sind:

- räumliche Konzepte, die den Prozess steuern – auch um ein Ansteigen der Bodenpreise zu verhindern. In ihnen muss beispielsweise vertieft werden, welche Möglichkeiten es gibt, Park- und Lagerflächen zu stapeln, und welchen Beitrag innovative Mobilitätskonzepte leisten können.
- Verbände und Kammern wie die IHK oder die Handwerkskammer können den Ansatz zum Beispiel auf Fachtagungen oder durch Veröffentlichungen bekannter machen und dafür werben. Zielgruppen wären Managements von Gewerbegebieten, Unternehmen und Immobilieneigentümer und -eigenümerinnen.

4.2 Lupe II

Synergien von Gewerbe, Wissenschaft und Kunstproduktion stärken

Ehemalige Orte traditioneller Produktion in Orte neuen urbanen Wirtschaftens zu transformieren, eröffnet in der wachsenden Stadt neue Chancen. Der Charme alter Industriegebäude mit zunächst meist günstigen Mieten und besonderen Raumangeboten lässt Nutzungen zu, die spezielle Anforderungen stellen und deshalb nicht überall unterkommen können. Liegt der Standort auch noch nahe an Wohngebieten und bietet womöglich landschaftliche Vorzüge, weil er zum Beispiel am Wasser liegt, kann er einen Entwicklungsprozess durchlaufen. Aus dem Pionierstandort wird erst ein Szenestandort und schließlich ein Standort, der für viele urbane Nutzungen eine hohe Attraktivität entfaltet: für Gewerbe, Forschung und Wissenschaft, Kunst und Kultur, Freizeit, Büros und Wohnen. Auch Freiflächen gehören zu einem solchen attraktiven Umfeld.

Standorte wie diese bieten gerade durch ihr spezielles Raumangebot weiterhin Nutzungsmöglichkeiten im Sinne ihrer ursprünglichen Bestimmung: für Industrie, Produktion und Handwerk. Diese oft preissensiblen Nutzungen gilt es



© Till Budde

Neues Leben in alten Mauern:
Auf dem historischen Industriegelände am »Spreeknie« in Oberschöneweide bilden Produktion, Wissenschaft und Kunst einen Dreiklang.

Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort
Schöneweide in Treptow-Köpenick

vor allem in den EpB-Gebieten zu sichern und weiterzuentwickeln. Sie sind – im Zusammenspiel mit Wissenschaft und Kultur – Teil des neuen urbanen Wirtschaftens.

Eine derartige Entwicklung birgt aber auch Risiken. Alte Industrie- und Gewerbestandorte nachhaltig weiterzuentwickeln, stellt deshalb einige Anforderungen an den Prozess. Es gilt:

- eine vielfältige Nutzungsstruktur zu entwickeln, die mögliche Lärm- und Nutzungskonflikte vermeidet
- Nutzungskonkurrenzen zu beachten zwischen Wohnen und Gewerbe, Gewerbe und Gewerbe und zwischen Gewerbe und Kunstproduktion
- mögliche Folgen für die Bodenpreise zu berücksichtigen
- die Steuerungsmöglichkeiten privater Eigentümer und Eigentümerinnen auszuloten
- technische Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur und Freiraumausstattung auszubauen und zu qualifizieren

Der Standort Oberschöneweide

Am Spreeknie Oberschöneweide bilden Produktion, Wissenschaft und Kunst einen Dreiklang: Neben Produktions- und Handwerksbetrieben prägen die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) und forschungsnahe Unternehmen, aber auch Ateliers und Kulturschaffende den Standort. Dazukommen ein Gründerzentrum und das Büro des Regionalmanagements. Die kleinräumliche Durchmischung mit Kunstproduktion findet sich hauptsächlich im

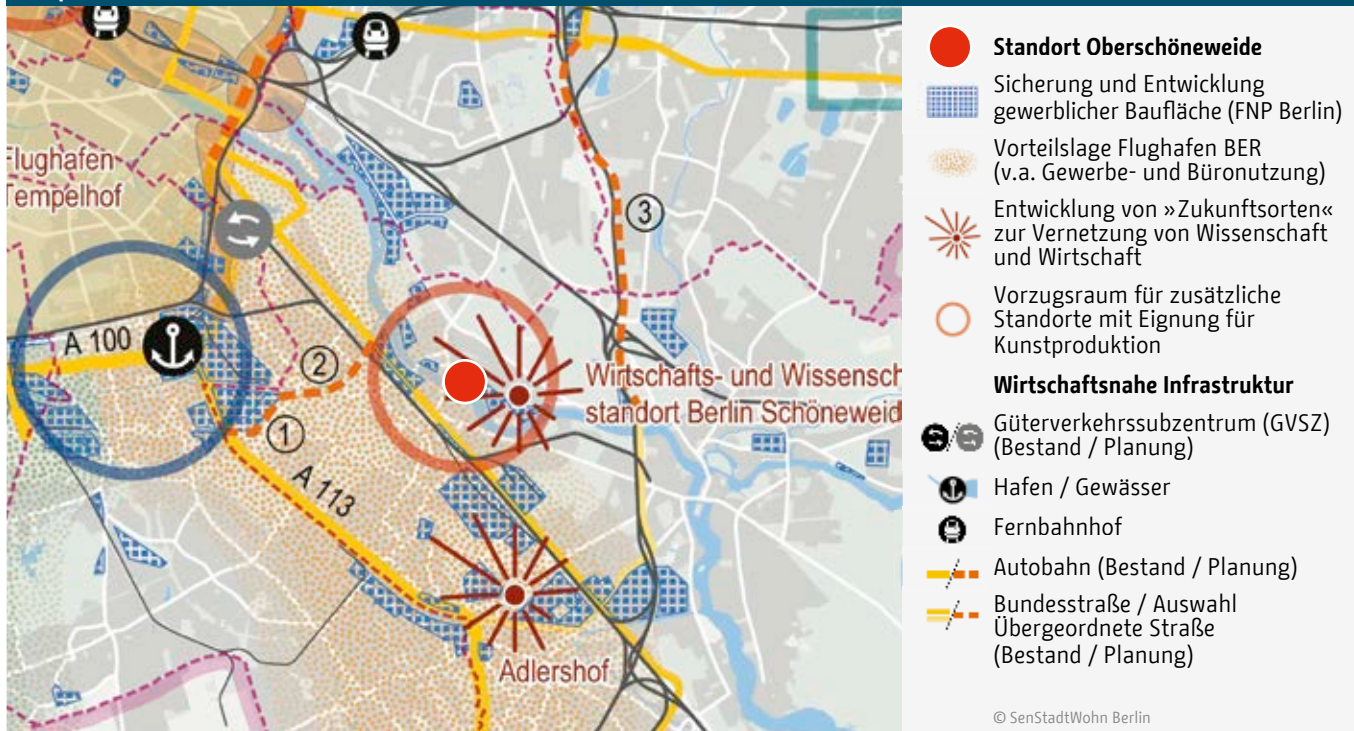
westlichen Teil. Kleinere Flächenpotenziale gibt es vorwiegend in Bestandsgebäuden. Die Wohnbereiche sind durch die Wilhelminenhofstraße räumlich getrennt, historisch aber eng mit dem Industriestandort verbunden.

Dass der Standort für Kunstproduktion – und vorwiegend Ateliers – so attraktiv ist, liegt unter anderem am Reiz der alten Industriearchitektur, an den niedrigen Mieten, individuellen Eigentumskonzepten, der urbanen Lage an einem gewachsenen Wohnquartier und an der Lage direkt am Fluss.

In der Geschichte war das Gebiet Gründungsstandort der AEG und Keimzelle der Elektropolis Berlin. Der Niedergang großer Teile der Industrie in den 1990er-Jahren führte zunächst zu einem Nutzungsvakuum. Die Ausweisung als Sanierungs- und Quartiersmanagementgebiet, die Einrichtung des Regionalmanagements, die Inanspruchnahme von Flächen durch die Berliner Atelierförderung und die Ansiedlung von Teilen der HTW Berlin haben das Quartier kontinuierlich aufgewertet.

Heute werden Teile der alten Industriegebäude wieder genutzt. Oberschöneweide hat sich als Standort für Hightech-Unternehmen (Produktion), als Hochschulstandort und als Ort der Kunstproduktion etabliert. Die Hochschule, die 2006 ihr erstes Gebäude bezog, ist heute mit etwa 9.500 Studierenden am Campus Wilhelminenhofstraße ein bedeutender Motor für die Entwicklung. Heute gehört Oberschöneweide zu einem der elf Zukunftsorte der Stadt.

23 | Standort Oberschöneweide im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030



24 | Standort Oberschöneweide: Dreiklang aus Produktion, Wissenschaft und Kunst



Wichtige Ansatzpunkte, um den Standort weiterzuentwickeln, sind:

- Kooperationen zwischen Gewerbe, Wissenschaft und Kunstproduktion stärken
- Brücken zwischen Kreativwirtschaft und Hochtechnologie schlagen
- industrielle Produktion mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik verzahnen
- Räume für Kunstproduktion sichern und ausweiten
- im Vorzugsraum Kunstproduktion nach neuen Standorten für solche Räume suchen
- den Innovations- und Wissenschaftsstandort weiterentwickeln (Zukunftsort)
- die unterschiedlichen Akteure und Akteurinnen vor Ort begleiten und durch Standortmanagement unterstützen



© Udo Dittfurth / Planergemeinschaft eG

Das Beispiel Leipzig-Plagwitz

Plagwitz liegt etwa drei Kilometer westlich des Leipziger Stadtzentrums. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der heutige Stadtteil zusammen mit dem benachbarten Lindenau zu einem bedeutenden Standort der Zement- und Textilindustrie. Mit den neuen Arbeitsplätzen wuchs die Bevölkerung. Das machte den Bau von Wohnquartieren in Plagwitz und Lindenau notwendig.

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wurde die Industrie wiederbelebt. Plagwitz entwickelte sich zu dem am dichtesten besiedelten Industriestandort Europas. Zugleich aber verschlechterte sich der Zustand der Infrastruktur und der Industrie- und Wohnanlagen.

Nach 1990 verließen viele Menschen die Wohnviertel. Das führte zu erheblichem Leerstand. 1994 wurden Teile von Plagwitz und Lindenau als Sanierungsgebiete ausgewiesen. Seit der Jahrtausendwende hat sich Plagwitz zum beliebten Wohnviertel entwickelt. In der alten Baumwollspinnerei und im Kunstquartier Westwerk haben sich Firmen und Kunst-

ateliers angesiedelt. In den Industrieanlagen sind Lofts, Ateliers und Räume für Kunstschaffende, Kreative und Start-ups entstanden. Dazwischen arbeiten kleinere und mittlere Handwerksbetriebe unter anderem im Stahlbau, in der Blechbearbeitung und in der Möbelfabrikation. Auch Technologiebetriebe – beispielsweise aus der Kunststoffverarbeitung und dem Maschinenbau – haben sich angesiedelt. Die Einrichtung VDI-GaraGe widmet sich der technischen Bildung von Kindern und jungen Menschen. Kompetenzfelder des Innovations- und Gründerzentrums für Jugendliche sind: Arbeit und Produktion, Transport und Verkehr, Bauen und Wohnen, Information und Kommunikation und Ver- und Entsorgung.

Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme wurden zwei Drittel der gefährdeten Bausubstanz saniert, darunter zahlreiche Industriedenkmale. Charakteristisch für das Quartier ist heute die starke funktionale und bauliche Durchmischung von Wohn- und Industriebereichen, Brachen, Kultur- und Gewerbestandorten.

Klärungsbedarf und Ausblick

An vergleichbaren Standorten kann die Beantwortung folgender Fragen hilfreich sein:

- Was hat zum bisherigen Erfolg des Quartiers beigetragen? Was hat die Entwicklung gehemmt?
- Welchen Anteil hatten der Umgang mit Eigentum, Eingriff in Eigentumsrechte, Bodenpreise, Verkehrsanbindung und andere Faktoren an der Entwicklung?
- Was waren Wendepunkte in der Entwicklung – und warum? (etwa: Einzug einer Bildungseinrichtung/Hochschule, Wirtschaftsaufschwung, Städtebauförderung, neue Netzwerkstrukturen oder Ähnliches)
- Was hemmt, was fördert heute die Entwicklung? Welchen Anteil hat die besondere Mischung mit Kunstateliers daran?

Die beiden Beispiele liefern Erkenntnisse, die sich auf andere Standorte übertragen lassen:

- Die räumliche Nähe von Produktion, Kunst und anderen Nutzungen wie Wissenschaft oder Bildung kann vielfältige Synergien am Standort generieren.
- Orte ehemaliger traditioneller Produktion können in Orte neuer Formen urbaner Produktion transformiert werden. Auf diese Weise entstehen lebendige Quartiere in der Stadt.
- Das Vorhandensein und der Erhalt historischer Industriearchitektur, eine baulich und räumlich urbane und gemischte Struktur, die Nachbarschaft zu dichten Wohnquartieren, eine gute Anbindung und niedrige Grundstückspreise und Mieten fördern die erfolgreiche Transformation und eröffnen Synergien zwischen Produktion, Kunst und anderen Nutzungen.
- Risiken der Transformation liegen unter anderem in der Verdrängung traditioneller Formen der Produktion und des Handwerks. Das gilt es durch behutsame Steuerung möglicher Lärmkonflikte und Nutzungskonkurrenzen zu verhindern.

Maßnahmen, um Orte ehemaliger Produktion in Orte zu transformieren, an denen sich Synergien zwischen Produktion, Kunst und anderen Nutzungen ergeben, können sein:

- ein Standortmanagement einführen
- eine Städtebaufördermaßnahme
- Bebauungspläne festsetzen, um Nutzungen zu sichern oder Lärmbelastungen zu regulieren

- Nutzungen wie Bildungs- und Forschungseinrichtungen ansiedeln, die das Gebiet beleben und voranbringen
- eine bodenpreisdämpfende Liegenschaftspolitik – etwa durch den Ankauf von Flächen
- Gründerzentren, Atelierhäuser oder ähnliche Einrichtungen fördern
- Netzwerkstrukturen fördern
- die soziale, grüne und technische Infrastruktur entwickeln

4.4.3 Lupe III Standortprofilierung und Nachhaltigkeit

Gewerbeflächen ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig zu entwickeln, kann das Profil eines Standorts schärfen und erneuern. An Gewicht gewinnt eine solche Profilierung, weil die Konkurrenz um qualifizierte Arbeitskräfte und der regionale und internationale Wettbewerb zunehmen. Hintergrund sind die nationalen Klimaziele, das Ziel Berlins, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen, und die Ziele des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 (BEK 2030).

Nachhaltigkeit zum Thema der Profilierung zu machen, ermöglicht nicht nur, den Gewerbestandort selbst nachhaltig zu entwickeln. Der so profilierte Standort stärkt auch den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin. Die Netzwerke, die eine solche Profilierung erfordert, intensivieren außerdem den Austausch und die Kooperation der Akteure und Akteurinnen vor Ort.

Unternehmensnetzwerke für Betriebe können dabei unterschiedliche Aufgaben wahrnehmen:

- Standortprofil formulieren und abstimmen
- Interessen der Unternehmen nach außen vertreten
- Waren, Energie, Verkehrstickets oder Ähnliches gemeinsam einkaufen
- gemeinsame Aus- und Weiterbildung
- gemeinsame (dezentrale), regenerative Energieversorgung
- Rahmenkonzepte oder -vereinbarungen – etwa zu Grün/Natur oder zum Verkehr – erarbeiten und abstimmen
- Handbücher, Tipps und Leitfäden für ansässige Unternehmen bereitstellen

Die Gewerbestandorte können auf mehrere Arten von einer solchen Profilierung profitieren:

- Rationalisierungs- und Synergieeffekte bei Einkauf, Transport und Vermarktung
- Stärkung des Standorts durch Standortbindung der Betriebe und Arbeitskräfte
- Ansprechpersonen und Interessenvertretung für den Standort

Netzwerkstrukturen versetzen einen Standort zudem in die Lage, die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden besser zu nutzen. Dadurch könnten Standorte am Stadtrand von Berlin und in den angrenzenden Umlandgemeinden – trotz Konkurrenzen – von Komplementaritäten und Gemeinsamkeiten profitieren (Güter- und Personenverkehr, Ausbildung, regionale Profile, Flughafenumfeld BER und so weiter). Netzwerke bieten dafür einen guten Ausgangspunkt und schaffen gegebenenfalls notwendige Möglichkeiten, die eigenen Interessen – auch nach außen – zu vertreten.

Der Standort Motzener Straße

Ein gutes Beispiel für ein nachhaltiges und klimaangepasstes Gebietsprofil ist das Gewerbegebiet Motzener Straße in Berlin-Marienfelde. Es ist Teil des gleichnamigen EpB-Gebiets 24. Auf rund 112 Hektar sind dort an die 200 vornehmlich mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen angesiedelt. Sie bieten 5.000 Menschen Arbeit.

25 | NEMo Motzener Straße Masterplan für die weitere Entwicklung



© UnternehmensNetzwerk Motzener Straße e.V.

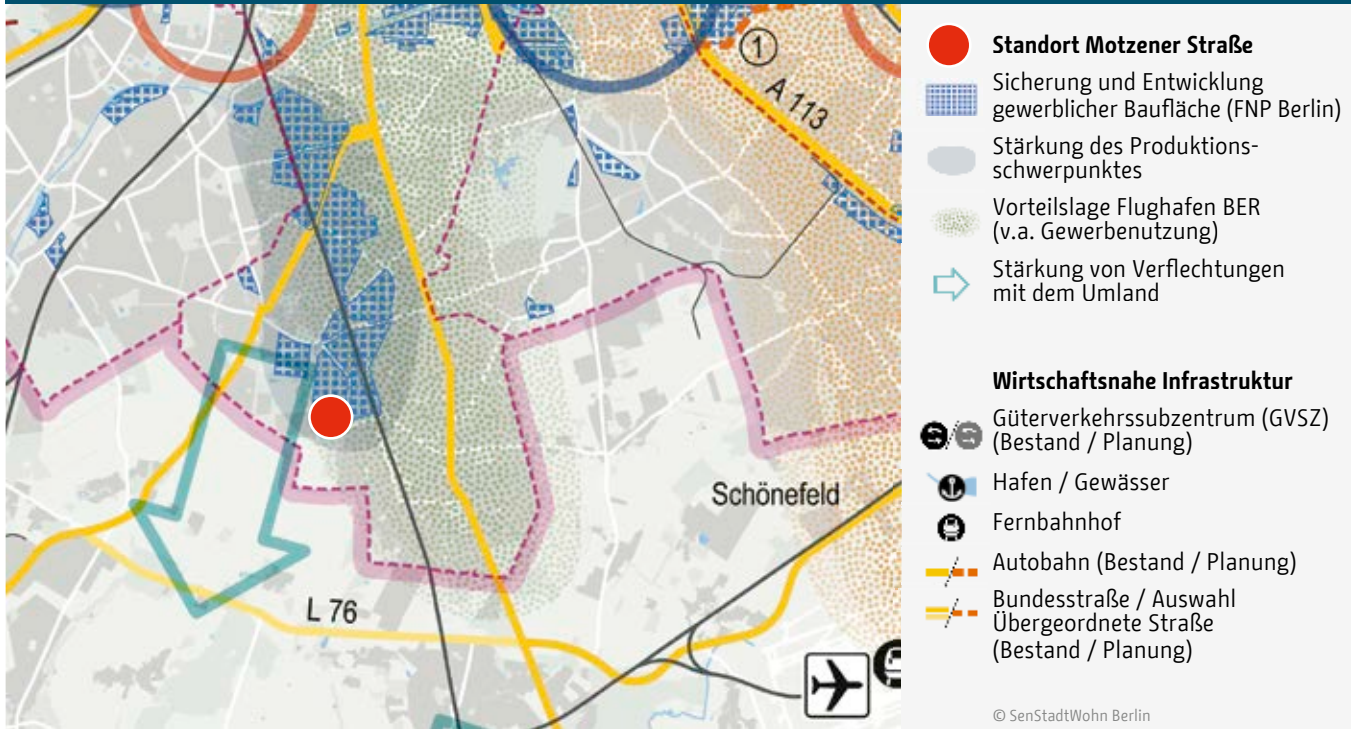


© Dirk Laubner

Ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig:
Der Standort Motzener Straße mit dem gleichnamigen Unternehmensnetzwerk ist beispielgebend für andere Gebiete und Initiativen in Berlin.

Gewerbe- und Industriegebiet Motzener Straße in Marienfelde

26 | Standort Motzener Straße im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030



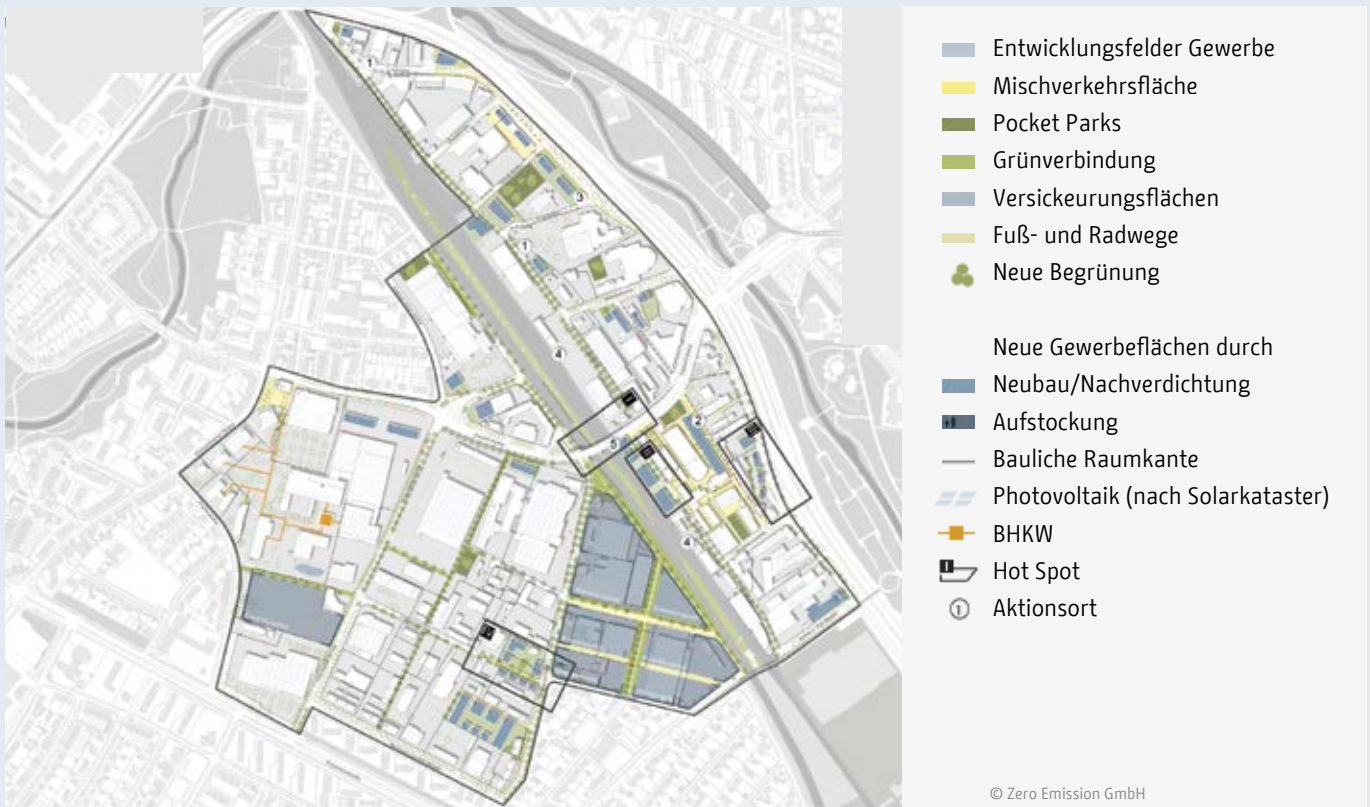
Seit 2005 gibt es das UnternehmensNetzwerk Motzener Straße. In dem Verein arbeiten 60 der 200 Firmen (mit zusammen 2.500 Arbeitsplätzen) gemeinsam daran, ihren Standort zu qualifizieren. Sie kaufen zum Beispiel gemeinsam ein, bilden gemeinsam aus, bauen Solaranlagen, beziehen Ökostrom und pflanzen Hecken.

Unter dem Projekttitel NEMo verfolgten sie in den Jahren 2015/2016 hochgesteckte Ziele: NEMo steht für Null Emission Motzener Straße. Das aus Mitteln der nationalen Klimaschutzinitiative vom Bundesumweltministerium geförderte Klimaschutzteilkonzept für Industrie- und Gewerbegebiete ist beispielhaft. Es beinhaltet Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, die ansässige Unternehmen in dem Bemühen unterstützen, nachhaltig zu wirtschaften. Das waren (und sind) zum Beispiel gemeinsame Planungen und Aktivitäten wie die Versorgung mit regenerativem Strom oder die Nutzung und Speicherung von Abwärme, eine Reduktion des Verkehrs durch klimafreundliche Mobilität, Reststoffverwertung und -tausch oder Klimaanpassungsmaßnahmen wie Begrünung und Regenwasserversickerung. Ziel war und bleibt es, über die Projektlaufzeit hinaus die Energie- und CO₂-Bilanz des Gewerbegebiets zu verbessern.

Zu den Erfolgen, denen NEMo den Boden bereitet hat, gehören:

- 20 Ladestationen eingerichtet oder geplant, zehn E-Fahrzeuge angeschafft. Der Kauf weiterer E-Fahrzeuge ist geplant.
- Erdwärme wird genutzt, um einen Neubau zu beheizen, und eine Anlage zur Wärmerückgewinnung aus Abwasser ist in Betrieb.
- Leitfäden für Unternehmen zur Nachverdichtung, zum ökologischen Bauen und zur Heckenpflanzung sind erschienen.
- Initiativen zum Einsatz von LED-Beleuchtung, zur Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Photovoltaik, neuen Wegeverbindungen, einem Freizeitpark und mehr
- Die ersten Unternehmen haben sich zusammengeschlossen, um gemeinsam »grünen Strom« einzukaufen.
- Workshops, Standortkonferenzen und eine Energieeffizienzwoche zum Erfahrungsaustausch – unter anderem zum Thema dezentrale und regenerative Energieversorgung im Gebiet

In Umsetzung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 ist mittlerweile beabsichtigt, mit den wesentlichen an Planung und Konzeption beteiligten Akteuren und Akteurinnen ein weiteres Null-Emissionen-Gewerbegebiet in Berlin zu realisieren. Fachliche Sondierungsarbeiten dazu laufen.



Das Beispiel REGEKO im Gewerbequartier Grünwinkel Karlsruhe

REGEKO steht für: ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation. Für das Gewerbequartier Grünwinkel hatte die Stadt Karlsruhe 2015 ein dreijähriges Projekt initiiert, dessen Kern ein Beteiligungsprozess war. Ziel war es, die Entwicklung eines lebendigen, attraktiven Gewerbequartiers anzustoßen, dessen Unternehmen Energie und Ressourcen sparen. Mit dem Projekt sollte das Quartier für Themen der nachhaltigen Entwicklung sensibilisiert, die Unternehmen zusammengebracht und Modelle zur Zusammenarbeit und überbetrieblichen Kooperation erprobt werden. Eine wichtige Aufgabe war es, Kooperationsformen zwischen den Unternehmen zu entwickeln, die neue Geschäftskontakte, Kosteneinsparungen und Synergien erschließen. Ein Büro des Quartiersmanagements diente in den drei Jahren als Anlaufstelle.

Mittel- bis langfristig soll sich das Quartier durch ein Bündel wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Maßnahmen zu einem Modellquartier für flächensparendes, innovatives und ressourcenoptimiertes Wirtschaften entwickeln.

Weitere Ziele des REGEKO:

- Standortimage verbessern
- eine markante Adresse ausbilden
- Brachen und Leerstände reaktivieren
- mindergenutzte Flächen aufwerten
- durch Netzwerke und Kooperation Synergien erschließen
- ein positives Investitions- und Gründungsklima schaffen
- die Nutzungsstruktur mit vielfältigen Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen anreichern
- neue städtebauliche Qualitäten im Quartier schaffen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern
- Maßnahmen zur Klimaanpassung umsetzen

Für das Projekt wurden Forschungsmittel des Landes Baden-Württemberg und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit akquiriert, um die Modelle zur Zusammenarbeit und überbetrieblichen Kooperation zu erproben. Die Erkenntnisse sollten auf weitere Gewerbegebiete übertragbar sein.

Klärungsbedarf und Ausblick

Einige Fragen, die für die beiden Beispiele relevant sind oder waren, können für andere Gewerbestandorte hilfreich sein:

- Welche Potenziale bietet der Standort, um ihn als Ort der Nachhaltigkeit zu profilieren?
- Welche Anreize gibt es, ein Unternehmensnetzwerk zu etablieren, das Nachhaltigkeit verfolgt? Welche, einem solchen Netzwerk beizutreten?
- Kann eine gemeinsame Energieversorgung zur Energieeinsparung beitragen? Welche Potenziale bietet der Standort für den Einsatz erneuerbarer Energien, das Verwerten von Abfällen oder die Energierückgewinnung aus Abwärme?
- Wie lässt sich der Standort ressourcenschonend verdichten? Wie lässt er sich an den Klimawandel anpassen (zum Beispiel indem man Versiegelung vermeidet oder sogar reduziert, Regenwassermanagement betreibt, Hecken pflanzt oder Dächer begrünt)?
- Wie kann der Modal Split der Arbeitswege zugunsten von ÖPNV und Fahrrad verbessert werden?
- Welche weiteren Nutzungen würden die bestehenden sinnvoll ergänzen? Welche kämen den Betrieben zugute?
- Wie lassen sich – zum Beispiel durch Grün- und Freiraumgestaltung – Durchwegung und Aufenthaltsqualität im Quartier verbessern?
- Wie kann man – zum Beispiel durch Weiterbildungsangebote, bessere Verkehrsanbindung, Kinderbetreuung oder Gastronomie – die Zufriedenheit der Beschäftigten erhöhen?
- Wie können etwaige Erweiterungsflächen planungsrechtlich für den Standort gesichert und nachhaltig entwickelt werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es, Fördermittel zu akquirieren?

Einige aus den Beispielen gewonnene Erkenntnisse sind übertragbar:

- Eine gemeinsame Standortprofilierung zum Thema Nachhaltigkeit kann ein erfolgreicher Ansatz sein. Der Standort profitiert durch gutes Image, eine starke Identifikation der Betriebe und Arbeitskräfte mit dem Standort und durch eine entsprechend hohe Bindung an ihn. Die Betriebe profitieren von Einsparungen. Das alles trägt auch dazu bei, die ganze Stadt als nachhaltigen Wirtschafts- und Industriestandort zu stärken.
- Geht eine Standortprofilierung von einem Netz von Unternehmen vor Ort aus, hat das klare Vorteile gegenüber einer Implementierung von außen – gerade beim Thema Nachhaltigkeit. Weil die Ziele selbst gewählt sind, wird aufwendige Überzeugungsarbeit für notwendige Maßnahmen überflüssig.
- Es gibt viele Arten, wie Unternehmen am Standort von nachhaltigen Maßnahmen profitieren können. Durch gemeinsame Energiebeschaffung oder eine eigene Energieversorgung zu sparen, ist eine; andere sind: Nahwärme und -kälte zu nutzen Infrastrukturen wie E-Ladestationen, Kinderbetreuung oder Transportservices für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu teilen oder Aus- und Weiterbildungen gemeinsam zu organisieren.
- Voraussetzung für eine nachhaltige Standortprofilierung ist ein überbetriebliches integriertes Standortkonzept, das in Kooperation mit den Unternehmen entwickelt und umgesetzt wird.

Maßnahmen, um ein Gebiet zum Thema Nachhaltigkeit zu profilieren, können sein:

- ein Unternehmensnetzwerk initiieren, das die Maßnahmen trägt
- den Gewerbestandort (in ausgewählten Fällen auch ein Unternehmensnetzwerk) durch ein Standortmanagement unterstützen
- städtebauliche, planungsrechtliche und infrastrukturelle Bedingungen am Standort verbessern (als Unterstützung durch die öffentliche Hand)



5 Analysen

Die Analysen zum StEP Wirtschaft 2030 beschreiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Trends und Entwicklungen unter dem Blickwinkel ihrer räumlichen Dimension und ihrer Auswirkungen auf Räume und Flächen. Die Ergebnisse sind eine wesentliche Grundlage, um im Kontext der Ziele und Leitlinien des StEP Wirtschaft 2030 den Handlungsbedarf abzuleiten. Auf diesem bauen wiederum die Handlungsansätze und Maßnahmen auf, mit denen die Ziele erreicht werden sollen.

5.1 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung

Ein Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung Berlins – mit Fokus auf dem industriellen Sektor – und ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten machen deutlich, vor welchen Herausforderungen Berlin steht und welche Unterstützung der industrielle Sektor verlangt.

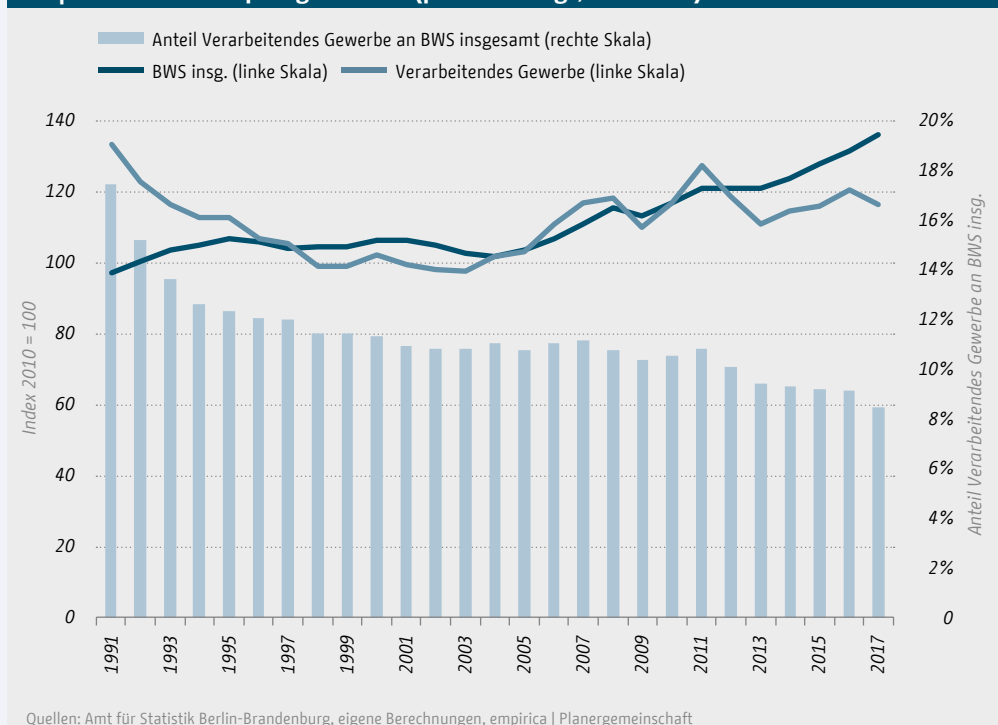
5.1.1 Wertschöpfung und Beschäftigung

Der preisbereinigte Index der Bruttowertschöpfung der Berliner Wirtschaft (2010 = 100) hat sich von 83 im Jahr 1991 auf 116

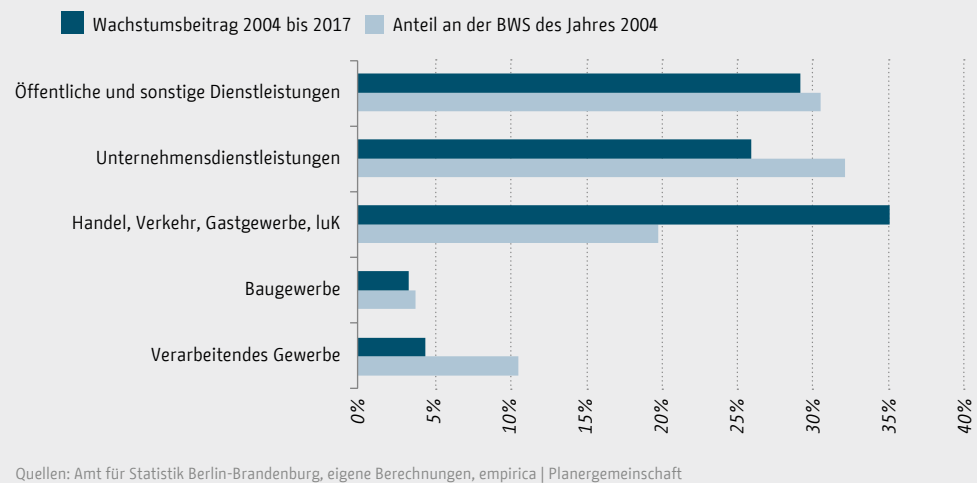
im Jahr 2017 erhöht. Der größte Teil des Wachstums entfiel auf die Zeit nach 2004. Während der Kettenindex zwischen 1991 und 2004 jährlich um durchschnittlich 0,3 Prozent gewachsen ist, lag die Wachstumsrate in den Jahren danach bei 2,3 Prozent.

Die nominale Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes liegt heute mit 10,4 Milliarden Euro in etwa auf dem Niveau von 1992. Ihren Tiefpunkt erreichte die reale Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe 2003. Seitdem ist sie (mit Schwankungen) im Trend wieder angestiegen.

27 | Bruttowertschöpfung in Berlin (preisbereinigt, verkettet)



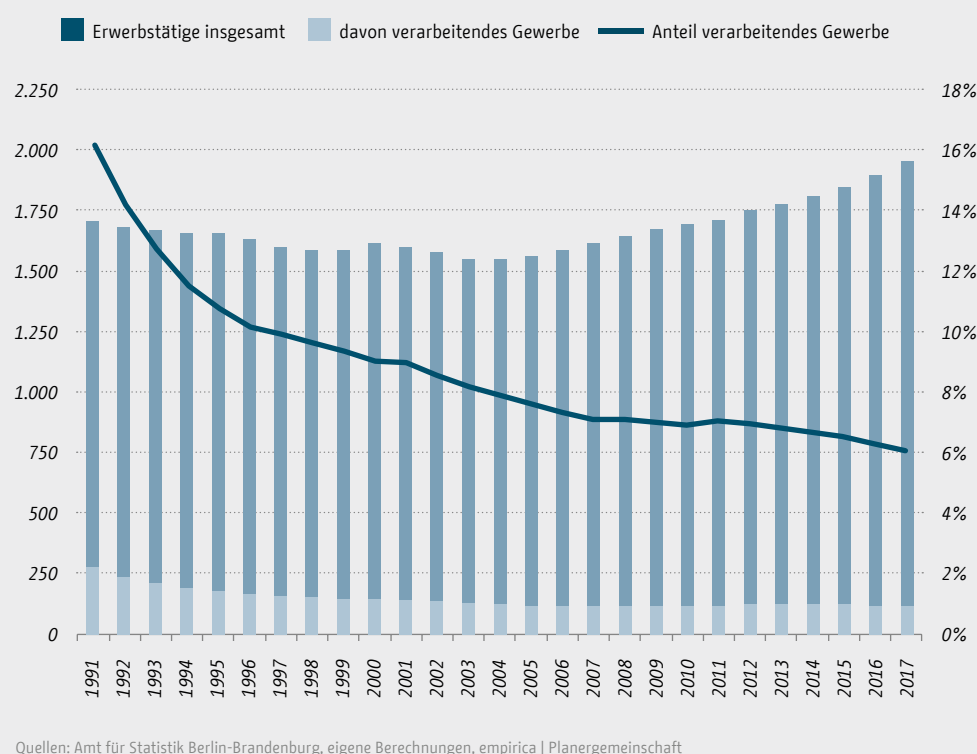
28 | Beiträge der Wirtschaftszweige zum Wirtschaftswachstum



Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an der Wirtschaftsleistung Berlins ging von 17,5 Prozent im Jahr 1991 bis 2002 auf 10,8 Prozent zurück und blieb dann lange Zeit (von 2002 bis 2012) mit zehn bis elf Prozent konstant. Mit Einsetzen der wirtschaftlichen Dynamik ist der Anteil auf zuletzt rund neun Prozent gesunken. Damit bleibt der Beitrag des verarbeitenden Gewerbes zum Wirtschaftswachstum Berlins hinter seiner wirtschaftlichen Bedeutung im Jahr 2004 zurück.

Die Beschäftigungsentwicklung verlief ähnlich. Seit 2003 ist die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin um mehr als ein Viertel auf mittlerweile fast zwei Millionen gestiegen. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe dagegen ist im selben Zeitraum leicht zurückgegangen: auf rund 117.000 Beschäftigte. Seit 1991 ist der Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 16 auf sechs Prozent gesunken.

29 | Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Berlin



5.1.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsaufbau gehen mit einem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel einher. In mehr als einem Fünftel aller 88 Wirtschaftsabteilungen hat sich die Beschäftigung seit 2008 um mehr als 50 Prozent erhöht. Dazu gehören in erster Linie Wirtschaftszweige im Dienstleistungssektor, allen voran Informationsdienstleistungen und der damit verbundene Onlinehandel. Auch unternehmensnahe Dienstleistungen wie Unternehmensberatung, Rechts- und Steuerberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung oder Werbung und Marktforschung zählen zu den stark wachsenden Branchen.

In vielen dieser Wirtschaftszweige ist Berlin heute hoch spezialisiert und eine der größten Arbeitsmarktreionen Deutschlands.¹

Die Beschäftigung in Berlin ist in vielen Branchen deutlich überdurchschnittlich gewachsen. Das gilt zum Beispiel für den Tourismus, dessen Bedeutung sich in der amtlichen Wirtschaftszweigsystematik vor allem in den Branchen Beherbergung und Gastronomie niederschlägt. Die Logistik wächst in Berlin zwar ebenfalls, ihr Wachstum ist aber deutlich weniger ausgeprägt als das der unternehmensnahen Dienstleistungen. Berlin ist im Wirtschaftszweig Logistik auch nicht spezialisiert.

Bedeutende Wirtschaftszweige in der Region Berlin sind – gemessen am sektoralen Beschäftigungsanteil – auch Branchen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und häufig Aufgaben der allgemeinen Daseinsvorsorge erfüllen. Dazu gehören beispielsweise der Einzelhandel (Rund jeder

zwölfte Arbeitsplatz in der Region entfällt auf diesen Wirtschaftszweig!), die öffentliche Verwaltung, das Bildungs- oder Gesundheitswesen, weite Teile des Baugewerbes, die Energie- und Wasserversorgung und in Teilen das Gastgewerbe und das Bildungswesen. Beschäftigungsniveau und -entwicklung sind stark von demografischen Komponenten abhängig. Angesichts des Bevölkerungswachstums in Berlin tragen viele lokale Wirtschaftszweige zum Beschäftigungsaufbau bei, allerdings im Vergleich zu den unternehmensnahen Dienstleistungen nicht immer überproportional.

Im verarbeitenden Gewerbe dagegen ist die Beschäftigung seit 2008 ungefähr konstant geblieben. Die relative Schwäche der Industrie in Berlin drückt sich in der geringen Spezialisierungsrate der meisten industriellen Wirtschaftszweige aus. (Nur wenige Punkte liegen dort in den Quadranten zwei und vier.) Auch der jeweils sehr geringe Beschäftigtenanteil weist darauf hin (Abbildung 30). Die Punkte sind im Vergleich zum grauen Punkt des Einzelhandels sehr klein.). Außer Acht gelassen werden dabei allerdings die Umsatzentwicklungen.

Abbildung 30 verdeutlicht den Strukturwandel im industriellen Sektor. Seit 2008 haben mehr Wirtschaftszweige des verarbeitenden Gewerbes ihr Beschäftigungsniveau auf- als abgebaut. In der Summe war die Bilanz ausgeglichen. Hohe Wachstumsraten verzeichneten beispielsweise die Installation und Reparatur von Maschinen und Ausrüstungen, die Herstellung von elektrischen und optischen Instrumenten, Erzeugnissen und Ausrüstungen oder die chemisch-pharmazeutische Industrie.

¹ Spezialisiert bedeutet, dass eine Branche in Berlin im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlich konzentriert ist, der sektorale Beschäftigtenanteil also höher ausfällt.

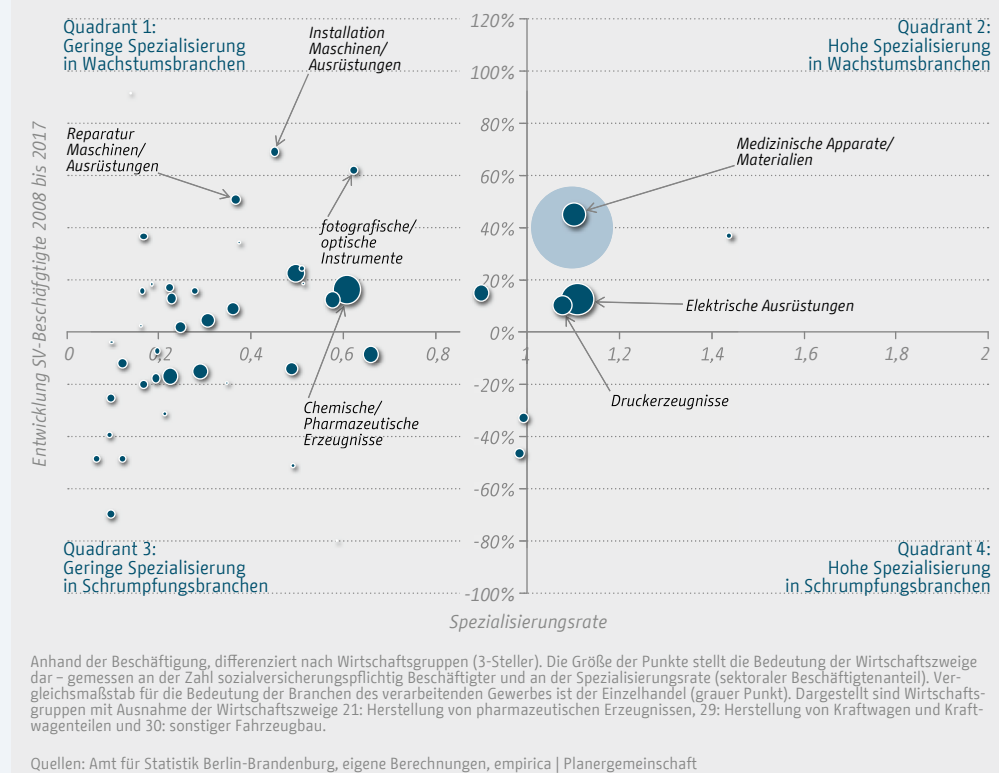
Gemessen wird die Spezialisierung durch die Spezialisierungsrate (auch: Lokalisationsquotient).

Diese Kennziffer ist definiert als sektoraler Beschäftigtenanteil einer Region (Berlin) im Verhältnis zum Gesamttraum (Deutschland).

Ein Wert unter eins bedeutet, dass die Region in dieser Branche weniger spezialisiert ist als der Gesamttraum.

Ein Wert über eins gibt eine relative regionale Spezialisierung an.

30 | Spezialisierung und Wachstum des verarbeitenden Gewerbes in Berlin



5.1.3 Berlin im Vergleich zu anderen Regionen

Die Berliner Wirtschaft wächst seit der Finanzkrise der Jahre 2008/2009 überdurchschnittlich – auch im Vergleich zu anderen Regionen: Der nominale Anstieg der Bruttowertschöpfung seit 2005 liegt mit gut 40 Prozent über den Werten der Städte München und Hamburg und über dem Durchschnitt aller kreisfreien Großstädte. Die Erwerbstätigkeit hat sich vergleichbar entwickelt.

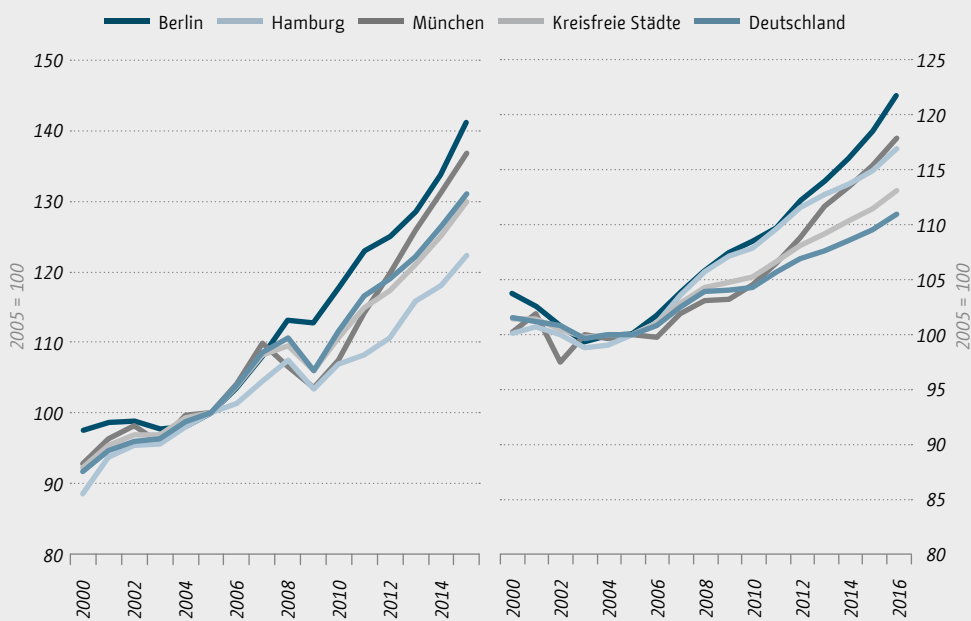
Dagegen bleibt die wirtschaftliche Entwicklung des industriellen Sektors in Berlin hinter der in anderen Regionen zurück. Zwar war der Einbruch nach der Finanzkrise in Berlin weniger stark, das anschließende Wachstum aber war von deutlich geringerer Dynamik. In der Folge verringerte sich der industrielle Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung in Berlin. Im Durchschnitt aller Stadt- und Landkreise blieb er dagegen stabil und in München ist er zum Beispiel sogar deutlich gestiegen.

Trotz hoher Wachstumsraten bleibt die Produktivität der Berliner Wirtschaft – gemessen an der Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) je Erwerbstätigen – hinter der anderer deutscher Großstädte zurück. Der Grund liegt in der vergleichsweise geringen Bedeutung der Industrie, die generell eine sehr hohe Produktivität hat. Die absoluten Abstände haben sich sogar etwas vergrößert, weil in Berlin die Beschäftigung in Wirtschaftszweigen mit geringerer Produktivität (wie Gastronomie, Beherbergung oder Einzelhandel) zugenommen hat.

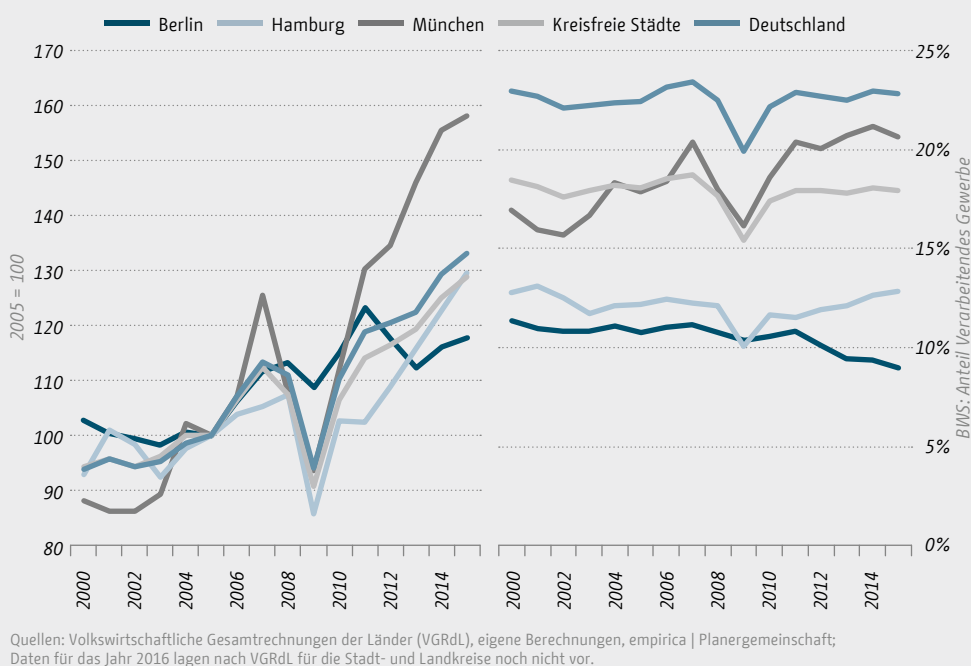
5.1.4 Künftige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung

Wie sich globale wirtschafts- und gesellschaftspolitische Entwicklungen wie der Brexit, der zunehmende Protektionismus oder die restriktivere Geld- und Zinspolitik der Europäischen Zentralbank auf die wirtschaftliche Entwicklung Berlins auswirken werden, lässt sich gegenwärtig kaum abschätzen. Nach fast einem Jahrzehnt konjunkturellen Aufschwungs ist es nicht

31 | Wirtschaftsentwicklung deutscher Regionen



32 | Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes im Vergleich der Regionen

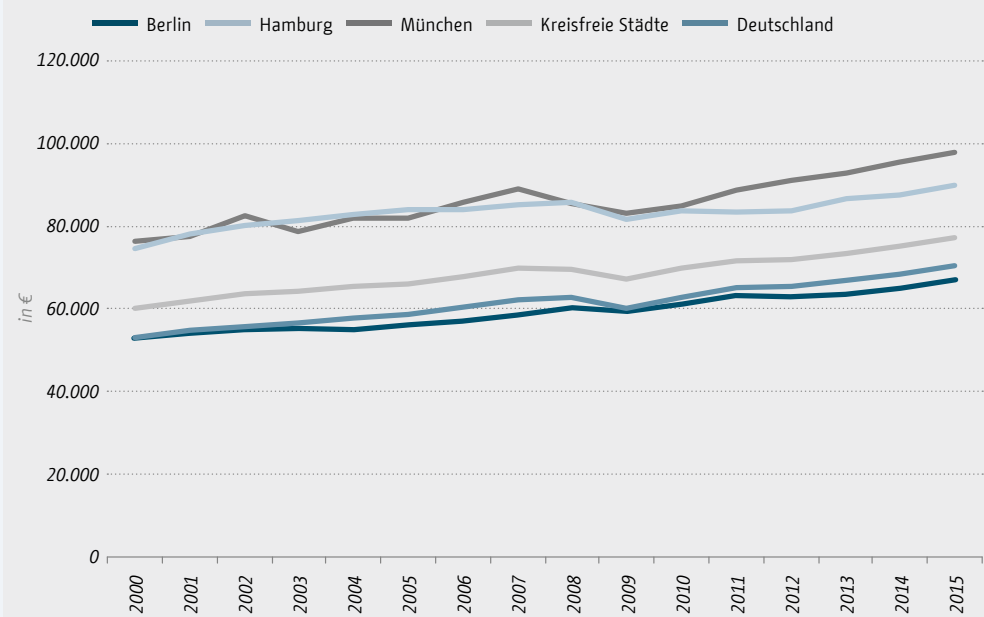


ausgeschlossen, dass es auch wieder Abschwünge und Rezessionsphasen geben wird, in denen die Wirtschaftsleistung stagniert oder sogar zurückgeht.

Grundsätzlich erwarten viele Akteure und Akteurinnen der Wirtschaft weiter eine positive Entwicklung. Der strukturelle Wachstumspfad scheint trotz der zunehmenden

Konjunkturrisiken anzuhalten. Ein weiterer Anstieg der Wachstumsraten wird allerdings nicht gesehen, weil immer stärkere Angebotsengpässe die konjunkturelle Dynamik bremsen. Das gilt beispielsweise für die Bauindustrie oder unternehmensnahe Dienstleistungen und schließt den zunehmenden Fachkräftemangel ein. Das zeigen die Konjunkturumfrage der IHK Berlin vom

33 | Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen



Quellen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRdL), eigene Berechnungen, empirica | Planergemeinschaft

Frühsommer 2018 und auch der Newsletter Berlin Konjunktur (Ausgabe Juli 2018), den die Investitionsbank Berlin herausgibt. Limitierender Faktor auf dem Arbeitsmarkt werden in Zukunft weniger die Stellenangebote der Unternehmen sein, sondern vielmehr die Arbeitsnachfrage durch Menschen im erwerbsfähigen Alter.

In diesem Zusammenhang erscheint es plausibel und sinnvoll, die künftige, langfristige Erwerbstätigenentwicklung aus der Perspektive des Arbeitskräfteangebots zu betrachten. Die entscheidende Determinante – so die These – dürfte die demografische Entwicklung auf der Arbeitsangebotsseite sein – und weniger die unternehmerische Nachfrage nach Arbeitskräften.

Ausgangspunkt der Erwerbstätigenprojektion ist die aktuelle, 2017 evaluierte Bevölkerungsprognose für Berlin (mittlere Variante zuzüglich 24.000 Geflüchtete).

Untere Variante (Status quo)

Unter der Annahme einer bis 2030 unveränderten Erwerbsbeteiligung und Erwerbslosenquote und eines unveränderten Pendlersaldos wird die Zahl der Erwerbstätigen

am Arbeitsort Berlin von 2017 bis 2022 nur noch leicht (um 56.000) zunehmen und anschließend bis 2030 wieder leicht zurückgehen.

Mittlere Variante (steigende Erwerbsbeteiligung/-tätigkeit)

Steigt die Erwerbsbeteiligung jüngerer wie älterer Menschen und die Erwerbsbeteiligung von Frauen weiter an, und geht die Erwerbslosigkeit weiter zurück, erhöht sich die Zahl der Erwerbstätigen von 2017 bis 2030 um rund 180.000 oder neun Prozent.

Obere Variante (steigende Erwerbsbeteiligung/-tätigkeit und zunehmender Pendlersaldo)

Die untere und mittlere Variante gehen von einem konstanten Pendlersaldo aus. In der Vergangenheit ist aber auch die Bevölkerung im Berliner Umland gewachsen. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorberechnung für das Land Brandenburg wird sie weiter zunehmen. Diese Zunahme wird überwiegend aus Berlin gespeist, aber auch durch Zuwanderung aus dem Ausland. Viele, die im Umland wohnen, arbeiten in Berlin. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Pendlersaldo Berlins gegenüber dem

Umland weiter steigen wird. Danach ergibt sich ein Zuwachs von rund 220.000 Erwerbstätigen am Arbeitsort Berlin.

Im Vergleich zu den letzten 13 Wachstumswachstumsjahren (plus 30.000 Erwerbstätige pro Jahr) schwächt sich die Dynamik des Beschäftigungsaufbaus im Trend in allen drei Varianten ab. In der oberen Variante wären es noch rund 17.000 zusätzliche Erwerbstätige pro Jahr. In der konjunkturellen Entwicklung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es bis 2030 auch Jahre geben wird, in denen die Erwerbstätigkeit wieder zurückgeht. So liegt das absolute Beschäftigungswachstum in der oberen Variante rund 75 Prozent über dem langjährigen Mittel des Zeitraums 1991 bis 2017. Ein noch stärkerer Beschäftigungsanstieg würde eine Nettozuwanderung voraussetzen, die über die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsprognose hinausgeht.

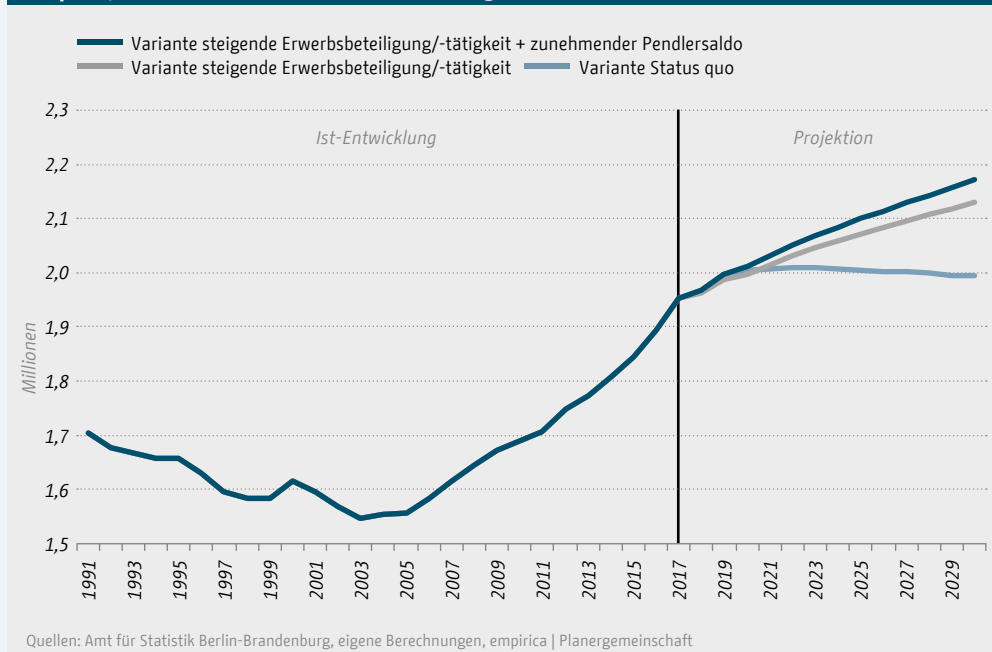
Abbildung 35 differenziert die qualifizierten Ergebnisse der Trendprojektion nach Branchen. Dafür wurden Anteilsverschiebungen zwischen den Branchen aus der Vergangenheit per Regressionsanalyse fortgeschrieben und die Werte (wo nötig)

unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der in 5.2 beschriebenen Trends korrigiert.

Demnach setzt sich das Beschäftigungswachstum in vielen Branchen fort – vor allem bei den unternehmensnahen und sozialen Dienstleistungen. Die Beschäftigung im industriellen Sektor bleibt auch künftig im Trend eher konstant. Im Baugewerbe und in der Logistik ist von einem anhaltenden leichten Beschäftigungsaufbau auszugehen.

Die Ergebnisse verdeutlichen einen möglichen Verlauf, zeigen also eine aus heutiger Sicht wahrscheinliche Entwicklung. Sie sind damit keine Sollzahlen, die die gewünschte Richtung darstellen, sondern Handlungsgrundlage. Dieses Handeln kann die künftige Richtung beeinflussen. Deshalb verfolgt die Berliner Wirtschaftspolitik ausdrücklich das Ziel, entgegen den Ergebnissen der Trendprojektion die Beschäftigung im industriellen Sektor zu steigern. Dafür sind Rahmenbedingungen zu schaffen, zu denen auch die Liegenschaftspolitik für gewerbliche Bauflächen gehört.

34 | Projektionsszenarien zur Erwerbstätigkeit in Berlin bis 2030



35 | Trendprojektion Erwerbstätige nach Branchen

Branche	Trend*
verarbeitendes Gewerbe, Energie-/Wasserversorgung	→
Baugewerbe	↗
Logistik/Lagerhaltung	↗
Forschung/Entwicklung, Medien	↑
(Einzel-)Handel	→
unternehmensnahe Dienstleistungen	↑
öffentliche Dienstleistungen	↗
soziale Dienstleistungen	↑
übrige Wirtschaftszweige	↗

*Absolute Entwicklung. Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen, empirica | Planergemeinschaft

5.2 Räumliche Wirkungen von Trends und Strukturwandel

Trends der Stadtentwicklung, wirtschaftliche Entwicklungstrends und wirtschaftlicher Strukturwandel werden für die Stadtentwicklungsplanung relevant, wenn sie die räumliche Struktur der Nutzungen beeinflussen – sei es, indem sie sich auf die räumliche Nachfrage nach Wirtschaftsflächen auswirken oder indem sie räumliche Flächen- und Nutzungsansprüche verändern. Die Trends wurden im Konzept des StEP Wirtschaft 2030 berücksichtigt, um solche Auswirkungen entsprechend den Leitlinien zu steuern. Unterschiedliche, teils veränderte Ansprüche, die aus den Trends resultieren, werden im Einklang gestaltet.

Trends beschreiben Veränderungen im größeren gesellschaftlichen Kontext. Megatrends bezeichnen dabei besonders tiefgreifende, globale Veränderungen in Gesellschaft, Arbeitsleben, Ökonomie oder Kultur. Nicht alle (Mega-)Trends haben räumliche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Aktivitäten im Stadt-Umland-Kontext. Trends und Wirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels unterscheiden sich in ihrer räumlichen Reichweite: angefangen bei den Makrostandorten im (inter)nationalen Kontext des Metropolenwettbewerbs und im nationalen und regionalen Kontext der Stadt-Land-Beziehungen bis hin zu kleinräumigen Auswirkungen auf Gewerbestandorte im Stadtgebiet.

Globalisierung und Glokalisierung

Im ökonomischen Sinne ist Globalisierung bislang durch eine Zunahme des internationalen Handels, ausländischer Direktinvestitionen und des Wettbewerbs auf zunehmend globalen Märkten charakterisiert. Obwohl sie auf dem Weltmarkt agieren, spielt für Unternehmen auch die lokale Einbettung eine Rolle (Glokalisierung), da für ihren Erfolg zum Beispiel die räumliche Nähe zu anderen Marktteilnehmenden und persönliche Kontakte von Bedeutung sein können (externe Agglomerationseffekte).

Aufgrund globaler Vernetzung misst sich Berlin als Standort der exportorientierten Wirtschaft mit anderen internationalen und nationalen Standorten. Für die Flächenplanung ist das gleichbedeutend mit der Aufgabe, Standorte im internationalen Wettbewerb zu entwickeln und zu positionieren. Gefragt sind also Standorte, die sich unter anderem durch die Vernetzung von Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, durch attraktive Gestaltung und durch Urbanität und komplementäre Nutzungsmischung auszeichnen.

Dynamische Städte und Fachkräftemangel

Seit mehr als zehn Jahren wachsen einige Städte in Deutschland nicht nur durch Zuwanderung aus dem Ausland, sondern auch durch eine veränderte Binnenwanderung.

Dieses Wanderungsmuster zulasten vieler ländlicher Gebiete und anderer Städte und Großstädte ist Ausdruck eines Schwarmverhaltens gerade jüngerer Menschen. Gewinner sind die sogenannten Schwarmstädte, zu denen auch Berlin zählt.

Analysen zeigen, dass das veränderte Binnenwanderungsverhalten nicht primär Folge regionaler Arbeitsmarktperspektiven ist, sondern eher mit der gestiegenen Anziehungskraft der Schwarmstädte als Wohnort für junge Menschen zu erklären ist.² Diese Zuwanderung wirkt dem Fachkräftemangel entgegen. Die landesweit günstigen Arbeitsmarktperspektiven erhöhen die Freiheit der Arbeitskräfte in der Wahl des Wohnorts weiter. Damit dreht sich ein Wirkungszusammenhang, der aus der Vergangenheit bekannt ist, um: Nicht mehr die Arbeitskräfte wandern zu den Unternehmen, sondern die Unternehmen suchen ihren Standort immer mehr nach der Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus. Auch Industrie- und Gewerbeunternehmen bevorzugen zunehmend großstadtnahe Lagen mit guter städtischer Verkehrsanbindung, um dort längerfristig aus dem Potenzial hochqualifizierter Fachkräfte zu schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben zu können. Binnenwanderung ist immer weniger Folge regional unterschiedlichen Wachstums, sondern mehr und mehr Ursache unterschiedlicher regionaler Wachstumspotenziale.

Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit einer Region hängt in Zukunft noch mehr von ihrer Attraktivität als Wohnort ab. Berlin ist in dieser Hinsicht vor allem für junge Menschen attraktiv. Die Zuwanderungsdensität nimmt aber wie in München seit einigen Jahren ab – auch infolge steigender Preise vor allem für das Wohnen. Gleichzeitig verstärkt das demografische und wirtschaftliche Wachstum die Flächenkonkurrenzen verschiedener Nutzungen.

Dass Wirtschafts- wie auch Wohnflächen immer knapper werden, sind zwei Seiten

derselben Medaille. Ziel der integrierten Stadtentwicklungsplanung ist es deshalb, die Attraktivität Berlins sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort zu sichern. Wesentliche Voraussetzung dafür ist die hinreichende Verfügbarkeit von Flächen für die Wirtschaft und für das Wohnen, um die Kosten (als einen Faktor der Attraktivität) möglichst gering zu halten.

Nachhaltige Entwicklung

Die gesellschaftliche Resonanz auf den Klimawandel und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen bewirken auch bei Unternehmensentscheidungen ein verändertes Nachhaltigkeitsbewusstsein. Wenn Unternehmen Verantwortung für die Gesellschaft übernehmen (Corporate Social Responsibility), kann das ein strategisches Ziel sein oder sich unmittelbar aus Art und Wesen des Unternehmens ergeben. Häufige Motivationen, nachhaltig zu wirtschaften, sind Wettbewerbsvorteile und Kostenreduktion. Das Label Nachhaltigkeit ist einerseits immer mehr zum Imagefaktor geworden und dient andererseits der Zielgruppenorientierung von Städten und Wirtschaftsstandorten. Green Moabit, der CleanTech Businesspark Berlin-Marzahn oder Berlin TXL – The Urban Tech Republic verdeutlichen das.

Nachhaltige Entwicklung bedeutet in räumlicher Hinsicht vor allem einen sparsamen Umgang mit Flächen, eine geringe Versiegelung, die Steigerung der Flächeneffizienz und die vorrangige Nutzung und Aktivierung von Brachflächen.

Hybridisierung von Produktion und Dienstleistung in der Wissensgesellschaft

Großen Einfluss auf die dynamische Entwicklung vieler wissens- und unternehmensnaher Dienstleistungen hat das Outsourcing aus Industrieunternehmen. Dieser Trend, Leistungen, die Industrieunternehmen früher selbst erbracht haben, spezialisierten Dienstleistungsunternehmen anzuvertrauen, wird anhalten. Oft geht dieses Outsourcing mit der Ausgründung ehemals

² Simons, H. und Weiden, L. (empirica): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland – Ausgewählte Ergebnisse. im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin, Oktober 2015

interner Abteilungen einher. Durch den technologischen Wandel wächst die Bedeutung des Produktionsfaktors Wissen in Industrie und Gewerbe weiter. Dadurch erhalten hybride Geschäftsmodelle Auftrieb, die Industrieprodukte und Dienstleistungen verzahnen, um zusätzliche Wertschöpfungen zu generieren.

Das Outsourcing, das zur zunehmenden Verflechtung von Industrie und Dienstleistungen führt, ist gesamtwirtschaftlich ein überwiegend statistischer Effekt. Dem Wachstum auf der Dienstleistungsseite steht eine gedämpfte Entwicklung der industriellen Seite gegenüber. Die Industrie ist Wachstumsgenerator für die unternehmensnahen Dienstleistungen.³

Der Trend zum Outsourcing gilt im Übrigen in gleicher Weise in der Logistik. Ein nicht unerheblicher Teil des Wachstums im Logistiksektor ist Folge des ehemaligen Werkverkehrs, den Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handels an Transportunternehmen ausgelagert haben.

Ein starker industrieller Sektor fördert die Entwicklung und das Wachstum in angelaagerten Sektoren. Die Standort- und Flächenpolitik unterstützt diese Entwicklung

durch die räumliche Nähe gewerblicher Standorte zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen und indem sie Industrie und unternehmensnahe, forschungs- und wissensintensive Dienstleistungen an den Zukunftsorten sektorenübergreifend vernetzt.

Sehr viel stärker an Bedeutung gewinnen wird in Zukunft das Thema Aus- und Weiterbildung der Beschäftigten. Weil Automatisierung und Komplexität in der Produktion zunehmen und diese sich mit dem technologischen Wandel laufend ändert, steigen auch die Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeitenden. Die erforderlichen Anstrengungen im Bereich von Forschung und Entwicklung und Aus- und Weiterbildung können zu zusätzlichem Flächenbedarf führen – in den Unternehmen selbst, bei Spin-offs oder bei neu gegründeten Unternehmen im Bildungsbereich.

Digitalisierung und Industrie 4.0

Digitalisierung bedeutet im produzierenden Gewerbe, digitale Informationen gezielt in Unternehmensprozessen zu nutzen, um so zum Beispiel die Produktion automatisiert in Echtzeit zu steuern oder Energie- und Ressourcen effizienter einzusetzen. Damit lassen sich Prozesse optimieren,

³ Die (wissensbasierte) Industrie ist eine wichtige Kundin für die Dienstleistungsbranche und wichtigste Abnehmerin wissensbasierter Dienste: 22,5 Prozent der Beschäftigung in unternehmensnahen Dienstleistungen werden durch die Industrie ausgelöst.
(Edler, D. und Eickelpasch, A.: Die Industrie – ein wichtiger Treiber der Nachfrage nach Dienstleistungen. In: DIW Wochenbericht Nr. 34/2013 vom 21. August 2013, Seiten 16-23)

Für die Industrie in der Metropolregion Hamburg wurde ein Beschäftigungsmultiplikator der Industrie von 1:2 ermittelt, das heißt: Eine zusätzlich beschäftigte Person in der Industrie führt zu zwei weiteren Beschäftigten in anderen Wirtschaftszweigen der Wertschöpfungskette, davon eine Person in der Metropolregion und eine weitere im restlichen Bundesgebiet.
(Kowalski, J. und Teuber, M.-O.: Die Bedeutung des industriellen Sektors in der Freien und Hansestadt Hamburg. In: HWWI Policy Report Nr. 19, Hamburg 2013)

Digitalisierung und Industrie 4.0 sind in aller Munde, ihre räumlichen Auswirkungen aber noch unscharf.

EUREF Campus Berlin in Schöneberg



© Till Budde

die Produktivität steigern und die Flexibilität erhöhen. Die Verzahnung von Produktion und modernster Informations- und Kommunikationstechnik wird als Industrie 4.0 bezeichnet. Ziel sind intelligente Wertschöpfungsketten von der Beschaffung über Fertigung, Auslieferung und Wartung bis zum Kundenservice. Der industrielle Sektor ist so auch ein bedeutender Wachstumstreiber für die Informations- und Kommunikationstechnik. Im weiteren Sinne fällt darunter auch der Smart-City-Ansatz, der darauf abzielt, »mit intelligenter Technik Lösungen für die ökologischen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Herausforderungen Berlins zu finden. Berlin will seine Attraktivität und Lebensqualität bewahren und möglichst steigern.«⁴ Der digitale Wandel erhöht also die Nachfrage nach Flächen für Unternehmen der Information- und Kommunikationstechnik.

Inwieweit die Digitalisierung der industriellen Produktion die Nachfrage und Anforderungen an Industrie- und Gewerbeflächen beeinflusst, ist noch weitestgehend offen. Sicher ist, dass die digitale Transformation eine leistungsfähige Dateninfrastruktur als wichtigen Standortfaktor für Industrie und Gewerbe voraussetzt. Industrie 4.0 wird vermutlich stärker die Anforderungen an Gewerbeimmobilien als die an den generel-

len industriellen Standort verändern. Offenbar ist die räumliche Nähe von industrieller Produktion und Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnik keine zwingende Voraussetzung mehr, um vom Prozess der Digitalisierung zu profitieren. Entscheidender sind vielmehr Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die räumliche Konzentration und Diversität von Unternehmen der Information- und Kommunikationstechnik.

Urbane Produktion und Individualisierung

In Zusammenhang mit Digitalisierung und Industrie 4.0 wird vielfach eine »Rückkehr der Produktion in die Stadt«⁵ diskutiert. Der Begriff urbane Produktion steht dabei für die »Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten Gebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt«⁶. Diese Art der Produktion findet sich häufig in innerstädtischen Lagen und gemischt genutzten Quartieren mit gewerblicher Prägung. Unterstützt wird dieser Trend von einer zunehmenden Individualisierung der Nachfrage. Die Individualisierung führt zu einer kundenorientierten, kleinteiligeren Produktion, die eine stärkere Interaktion mit den Kunden und

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Smart City-Strategie Berlin. Stand 21. April 2015, Seite 3

⁵ Läßle, Dieter: Produktion zurück in die Stadt? In: Martin Kronauer und Walter Siebel (Hrsg.): Polarisierende Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt 2013, S. 129-149.

⁶ Brandt, Martina, Stefan Gärtner und Kerstin Meyer: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. Institut Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen, Bocholt, Recklinghausen, Forschung Aktuell 08-2017, S. 1.



© Till Budde

Standorte wie der Huttenkiez bieten durch ihre gewerbliche Prägung auch in Berlin innerstädtische Potenziale für die urbane Produktion.

Ludwig-Loewe-Höfe in Moabit

Kundinnen und eine wachsende Nachfrage nach kleinteiligen, urbanen Standorten nach sich zieht. Neue Technologien und Spezialisierungen erlauben eine dezentrale Produktion und versprechen eine effizientere Raumnutzung als in herkömmlichen, großflächigen Industriebetrieben.

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach kleineren Flächen in urbanen Lagen für unterschiedlichste neue Formen gewerblicher Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, IT- und Kreativwirtschaft stark gestiegen. Zu diesen Formen gehören Open Creative Labs, Inkubatoren und Acceleratoren. Dabei überlagern sich mehrere Trends. Die urbane Produktion dürfte darunter bislang eher von untergeordneter Bedeutung gewesen sein. Der Nachfrage von urbaner Produktion nach kleingewerblich nutzbaren Flächen in urbanen Lagen stehen vielfältige Hemmnisse gegenüber. Sie reichen von der Verfügbarkeit und dem Preisniveau geeigneter Flächen über das vorhandene Planungsrecht bis hin zu vielfältigen Nutzungsansprüchen.

Logistik

Wesentlicher Treiber von Veränderungen in der Logistik ist nach Globalisierung, zunehmender Digitalisierung, Just-in-time-

Lieferungen und der Atomisierung der Sendungsgrößen in jüngster Zeit der rasant wachsende E-Commerce in der Handelslogistik. Diese durch den Onlinehandel getriebenen Entwicklungen verändern auch die Nachfrage nach innerstädtischen Logistikflächen. In den Jahren 1990 bis 2010 gab es einen deutlichen Trend zu Logistikansiedlungen außerhalb der verdichteten und damit auch relativ teuren Ballungsräume. Ein Beleg dafür sind die Güterverkehrszentren im Umland Berlins. Heute diskutieren praxiserfahrene Fachleute der Handelslogistik häufig über eine Rückkehr in die Innenstadt. Um Lieferungen möglichst schnell zuzustellen, sind Sortier- und Lagerkapazitäten in räumlicher Nähe zu den Verbrauchern und Verbraucherinnen notwendig. Um kürzere Wege und damit schnellere Lieferungen zu gewährleisten, denken viele Handelsunternehmen neben einem zentralen Lager – etwa in der Mitte Deutschlands – über Regionallager nahe den Ballungsräumen nach, die durchschnittlich 50.000 Quadratmeter Grundstücksfläche benötigen.

In den Innenstädten von Ballungsgebieten gibt es eine starke Konkurrenz unter den Nutzungen. Entsprechend teuer sind Grundstücke und entsprechend hoch auch die Nutzungsaufgaben. Angesichts dieser

Seine Nähe zur Innenstadt macht den Westhafen als trimodales Güterverkehrszentrum zu einem besonders wichtigen Element der Berliner Wirtschaftsinfrastruktur.

Westhafen der BEHALA in Moabit



© Till Budde

Rahmenbedingungen gehen viele Logistikkonzepte einen zweistufigen Weg: Die Güter werden im Umland gelagert. Sie den Kunden und Kundinnen zeitnah zuzustellen, erfordert einen zusätzlichen Umschlag und eine Feinverteilung der Sendungen in einem innerstädtischen City-Hub, sei es bei Paketdienstleistungsunternehmen oder den Handelsunternehmen selbst. Damit werden große Ansiedlungen im infrastrukturell gut angebundenen Umland der Bal-

lungsräume gefragt bleiben. Gleichzeitig werden aber immer häufiger auch kleine innerstädtische Flächen gesucht, um die letzten Kilometer logistisch effizient abwickeln zu können.

In den letzten Jahren wurden in Pilotprojekten unterschiedliche Lösungsansätze getestet und auf ihre Verkehrswirkung, Arbeitsplatz- und Umwelteffekte hin geprüft (Abbildung 36).

36 | Pilotprojekte für Logistikkonzepte

Konzept	Erläuterung	Vorteile	Beispiele
E-City-Hub	Konsolidierung von Sendungen in innerstädtischen Lager- und Umschlagsflächen; anschließend Feinverteilung durch Elektrozustellfahrzeuge	■ reduzierte Lärm- und Emissionsbelastung auf den letzten Kilometern	■ mechanisierte Zustellbasen der DHL am Rohrdamm und an der Gradestraße ■ Amazon Prime Now-Lager am Borsigturm
mobiles City-Hub	Anlieferung der Sendungen in Wechselbehältern und (aufkommensabhängige) Platzierung auf Parkplätzen im Zustellgebiet; anschließend Feinverteilung über Lastenfahräder	■ Projekt KoMoDo zur kooperativen Sendungszustellung mit Lastenrädern im Prenzlauer Berg ■ Konsolidierung von Liefertouren ■ reduzierte Lärm- und Emissionsbelastung auf den letzten Kilometern	■ Projekt KoMoDo zur kooperativen Sendungszustellung mit Lastenrädern im Prenzlauer Berg
betreiberunabhängige Paketshops und Paketstationen	Abgabe und Abholung von Paketsendungen an einem hochfrequentierten, betreiberunabhängigen Ort (zum Beispiel U-Bahnhöfe)	■ Konsolidierung von Liefertouren ■ Beschäftigungseffekte durch Betrieb und Wartung der Paketstationen	■ diverse in Quartieren im Stadtgebiet
Zufahrtsbeschränkungen für innerstädtische Verteiltouren	Ausschreibung eines akkreditierten Transportdienstleistungsunternehmens für die Versorgung des Quartiers; Umschlag aller Sendungen in quartiersnahen Flächen; Zufahrtsverbote für andere Transportdienstleistungsunternehmen	■ optimierte Routen und Fahrzeugauslastung ■ reduzierte Lärm- und Emissionsbelastung auf den letzten Kilometern	■ Beispielsweise gibt es in Hannover kurze Zeitfenster zur Belieferung der Fußgängerzone.
Logistiknutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen	Nutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen für Lagerung und Umschlag von Waren im E-Commerce	■ Nutzung leerstehender Flächen	■ Amazon-Flächen im Kudamm Karree
mehrstöckige Logistikimmobilien	Stapelung logistisch genutzter Flächen in zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit Lkw-Andienung auf jeder Ebene	■ effiziente Ausnutzung von Grundstücksflächen	■ asiatische Städte ■ in München geplant ■ keine Beispiele in Berlin bekannt

© Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, Nürnberg

Die Nutzung solcher alternativen Lösungsansätze bleibt – anders als konventionelle Logistikkonzepte – auf Handelsunternehmen mit starkem Fokus auf dem Onlinekanal und auf die großen Paketdienstleistungsunternehmen beschränkt. Sie gewichten die zeitnahe innerstädtische Lieferung höher als die höheren Kosten, die mit dem zusätzlichen Umschlag verbunden sind. Alle anderen Unternehmen konzentrieren sich weiter auf große, verkehrstechnisch gut angebundene Flächen im Umland. Im Grundsatz bleibt es also auch künftig bei der logistischen Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland.

Eine darüber hinausgehende, konstante und unternehmensübergreifende Nutzung alternativer Distributionskonzepte ist nur durch regulatorische Maßnahmen zu erwarten – beispielsweise wenn die Zufahrt auf bestimmte Ver- und Entsorgungszeiten beschränkt wird. Nicht zu unterschätzen ist die Steuerungswirkung von Maßnahmen im Verkehrsbereich: Eine Verteuerung des Straßenverkehrs durch eine City-Maut, bahn- und binnenschiffaffine Konzepte oder der Einsatz alternativer Kraftstoffe ziehen meist eine entsprechend angepasste Standortwahl der Unternehmen nach sich. Weil die Logistik für die Versorgung unverzichtbar ist, stellt sich weniger die Frage ob als vielmehr wo und wie innerstädtische Flächen für logistische Aufgaben genutzt werden.

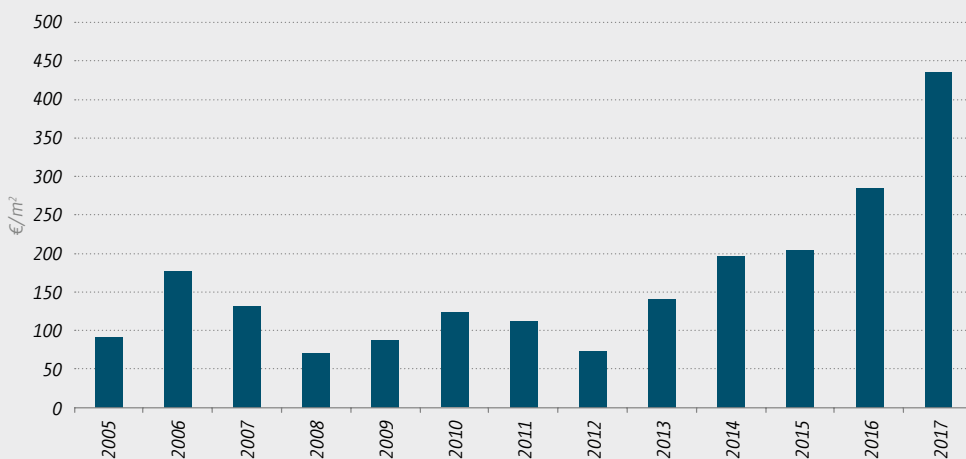
5.3 Bodenpreis- und Gewerbemietenentwicklung

Knappheiten auf den Märkten drücken sich im Preisniveau aus: Nimmt die Knappheit zu, steigen die Preise. So hat sich der Geldumsatz je Quadratmeter verkaufter unbebauter Gewerbefläche seit 2005 mit heute weit über 400 Euro fast verfünffacht. Der Anstieg ist allerdings nicht gleichbedeutend mit einem Anstieg der Bodenpreise, sondern in erster Linie Ausdruck davon, dass vermehrt besonders teure unbebaute Gewerbegrundstücke gekauft werden (5.5.1).

Gleichwohl sind die gewerblichen Bauflächen in Berlin in den letzten Jahren teils deutlich teurer geworden. Räumlich gesehen haben sich die Bodenrichtwerte allerdings sehr unterschiedlich entwickelt. Vor allem in der inneren Stadt sind die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen (auch solche in EpB-Gebieten) sehr stark gestiegen. Eine Verdopplung der Bodenrichtwerte seit 2009 ist in diesen Lagen eher die Regel als die Ausnahme. Mancherorts haben sich die Preise sogar fast verzehnfacht – etwa in der Köpenicker Straße oder in der Oranienstraße. Mittlerweile

haben die Bodenrichtwerte in einigen Lagen 2.000 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter erreicht. Das sind Preisniveaus für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Für produktionsorientierte Nutzungen kommen diese Standorte nicht mehr in Frage. Diese sind oft etwas flächenintensiver und die Betriebe noch dazu meist weniger zahlungskräftig.

Im Vergleich dazu fällt die Veränderung der Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen in vielen EpB-Gebieten und anderen Standorten in der äußeren Stadt moderater aus: Von 2009 bis 2018 sind sie um bis zu 50 Prozent gestiegen. Der Median des Preisanstiegs der Bodenrichtwerte für Gewerbe aller 40 EpB-Gebiete betrug rund 30 Prozent. Das Preisniveau lag Anfang 2018 noch vielerorts unter 100 bis unter 150 Euro pro Quadratmeter. Eine Ausnahme bilden sehr stark dienstleistungsorientierte EpB-Gebiete wie 4: Borsigdammer Straße, 6: Breitenbachstraße oder 19: Forckenbeckstraße.

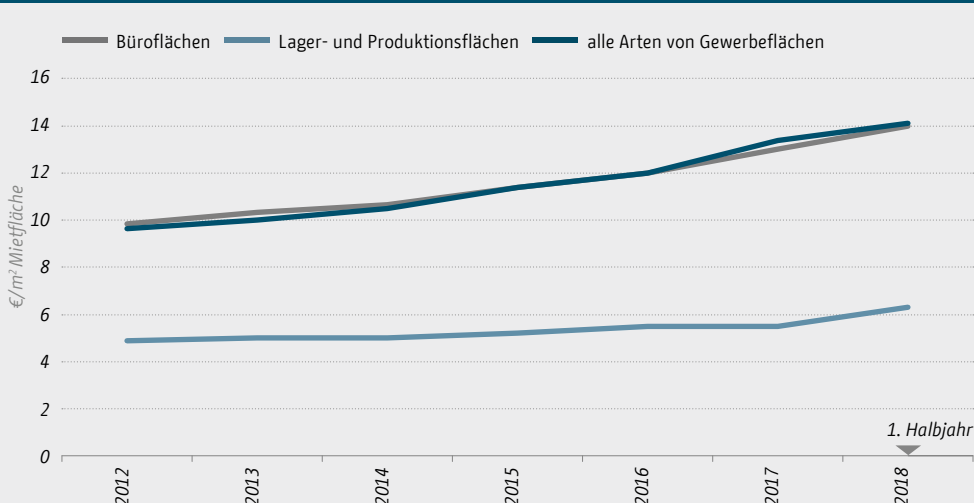
37 | Geldumsatz aus dem Verkauf unbebauter Gewerbeflächen

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, empirica | Planergemeinschaft

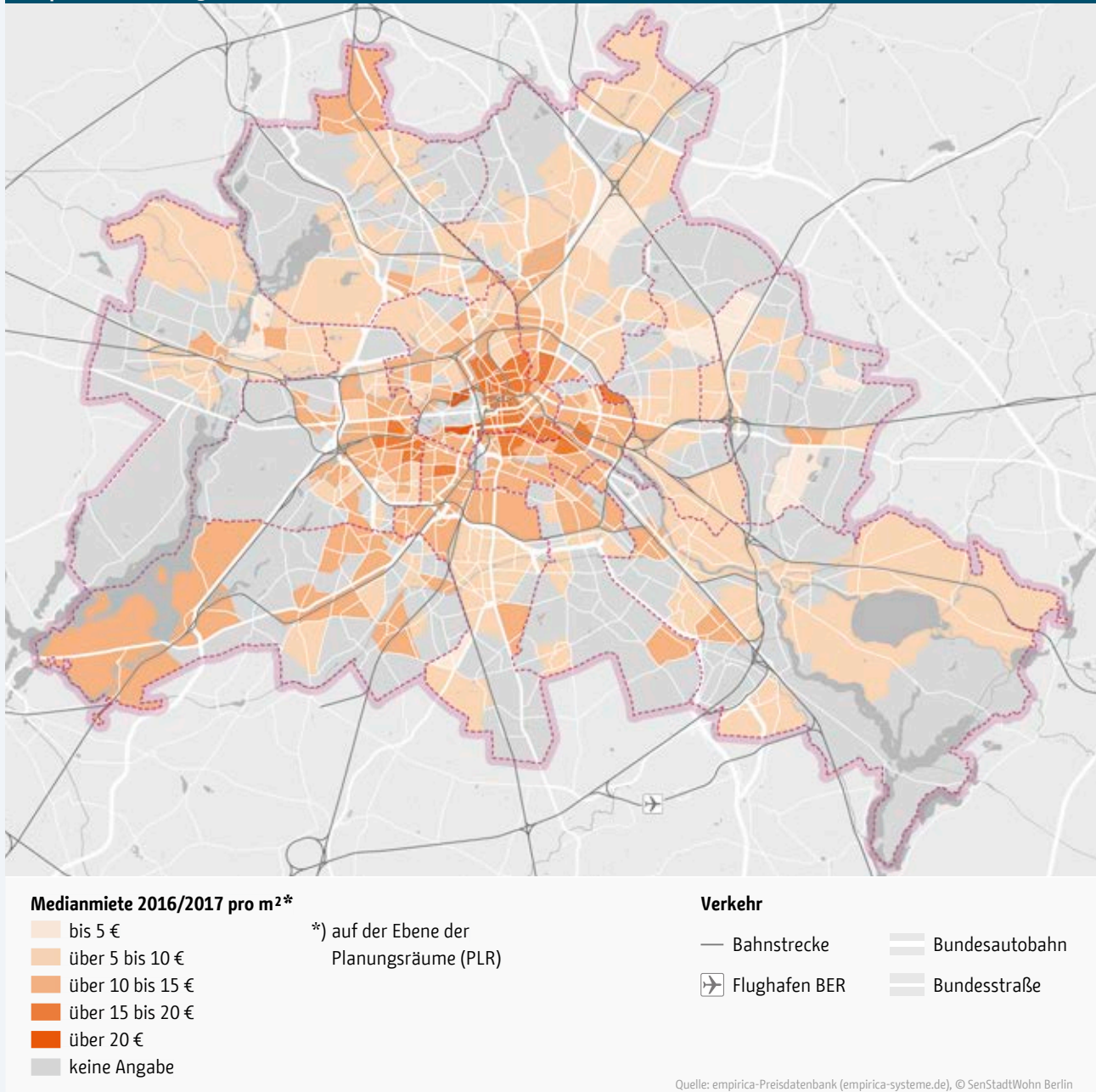
Neben den Bodenpreisen hat sich auch der Median der Angebotsmieten für Gewerbeflächen erhöht. Auf dem Büromarkt ist er von 2012 bis 2018 um mehr als 40 Prozent gestiegen, für Lager- und Produktionsflächen um 30 Prozent und für alle Arten von Gewerbeflächen um 46 Prozent (Abbildung 38). Die letztgenannte Kategorie umfasst dabei auch die Ladenflächen, genauer: alle Flächen für Einzelhandel, Büros, Praxen, Gastronomie, Freizeit, Lager, Produktion oder Ähnliches.

Stellvertretend für die Analyse unterschiedlicher räumlicher Preisniveaus und -entwicklungen auf dem Markt für Gewerbeflächen stehen die Büroflächen. Sie sind im Median seit 2012 berlinweit um über 30 Prozent auf 13 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017 gestiegen. Das Preisniveau in der inneren Stadt liegt mit 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem in der äußeren Stadt, wo rund 7,5 bis 15 Euro pro Quadratmeter erreicht werden.

Die Entwicklung in der inneren Stadt ist anders verlaufen als in der äußeren, wobei die Unterschiede zwischen Planungsräumen sehr viel größer ausfallen als in der großräumigen Betrachtung.

38 | Entwicklung der Angebotsmieten für Gewerbeflächen im Median

Quellen: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), empirica | Planergemeinschaft

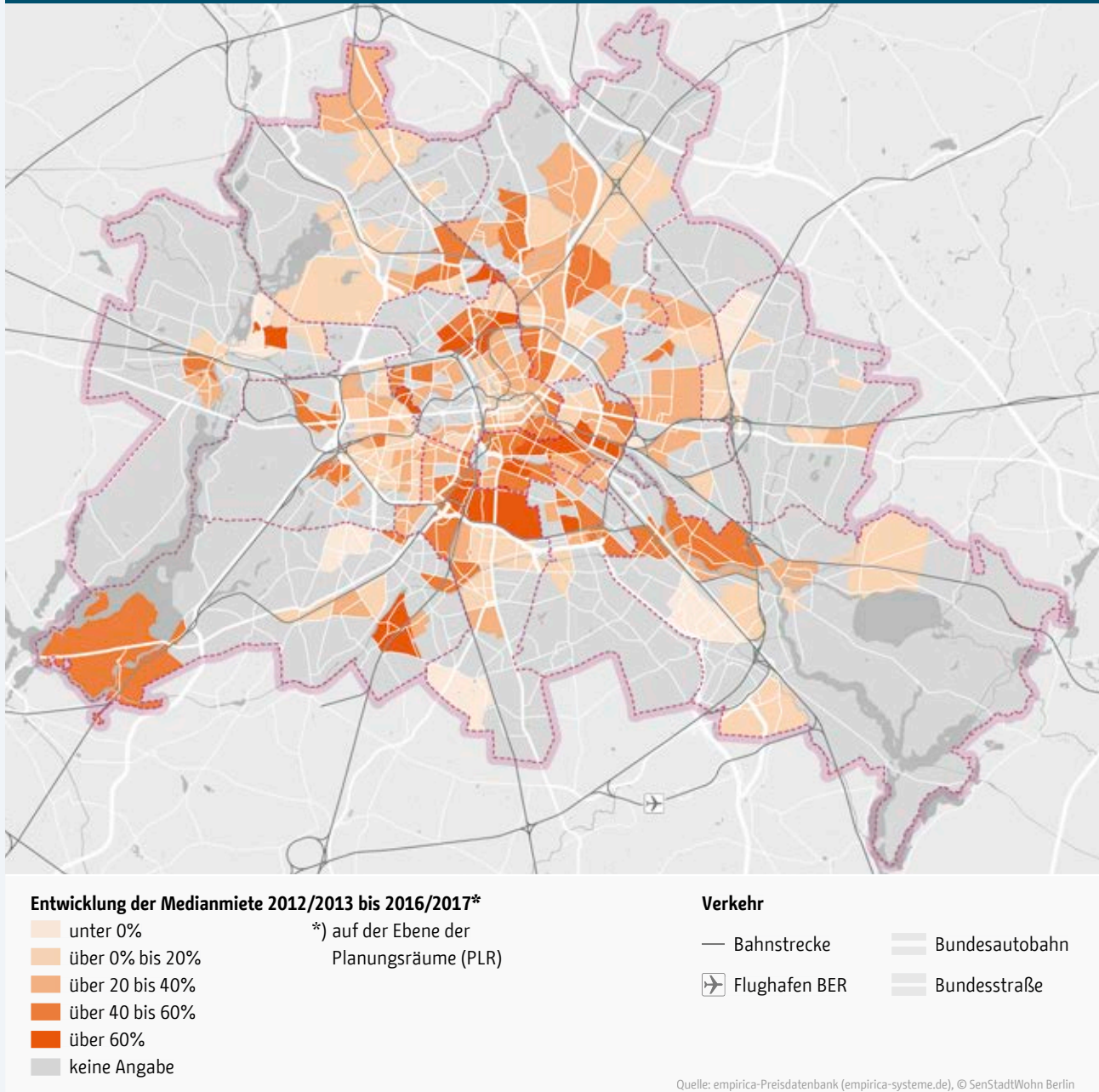


5.4 Arbeitsstättenverteilung

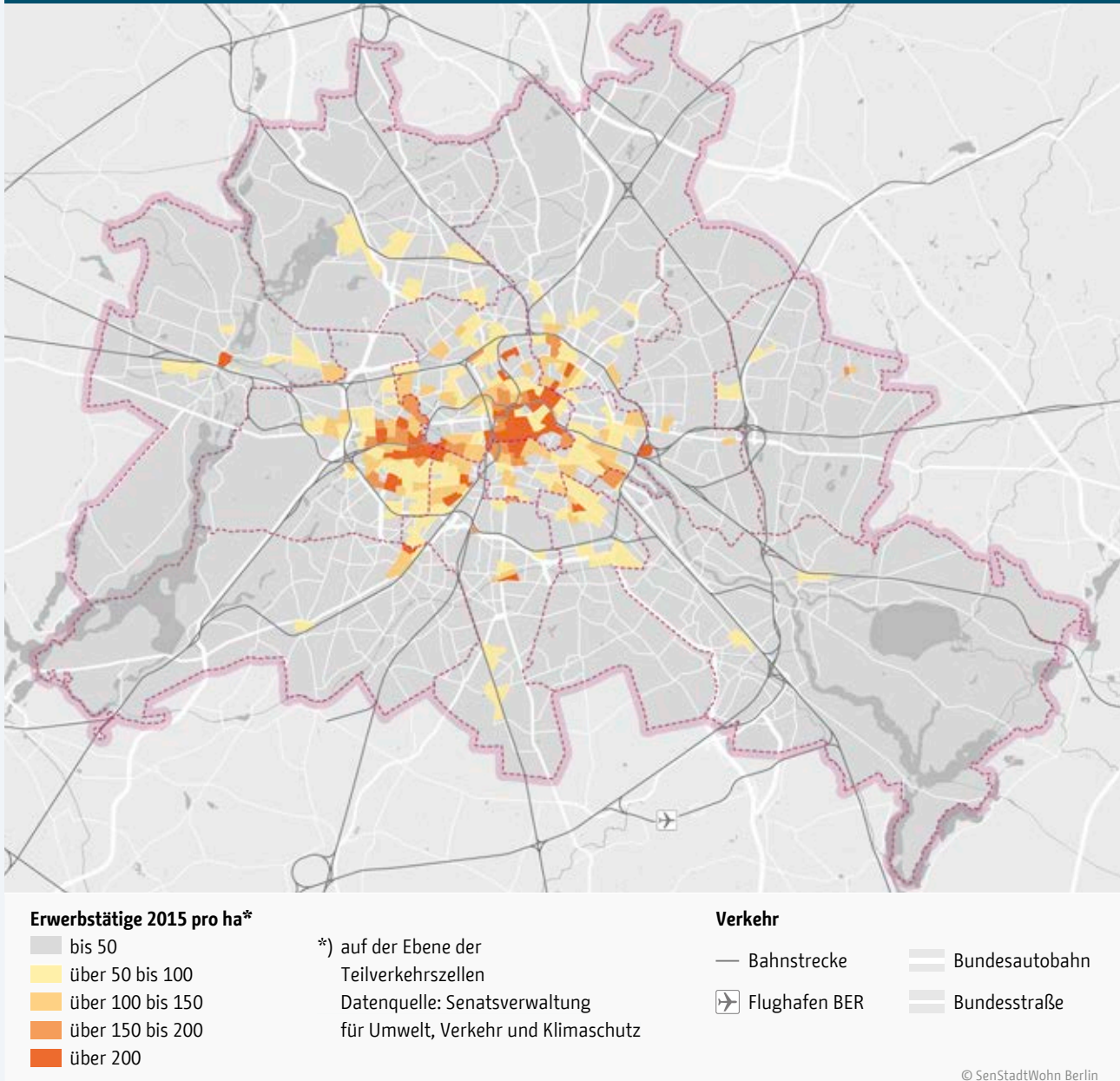
Die Arbeitsplatzdichte, gemessen in Erwerbstätigen je Hektar, ist in Berlin wie in anderen Städten in zentralen innerstädtischen Lagen am höchsten. Im Bereich Friedrichstraße / Potsdamer Platz, am Alexanderplatz und entlang des Kurfürstendamms liegt sie bei 500 bis 800 Arbeitsplätzen je Hektar. Die Arbeitsplatzdichte in den Zentrumsbereichen ist damit aber geringer als in der Hamburger oder Londoner City, wo teils Werte von 2.000 Arbeitsplätzen je Hektar erreicht werden.

In Berlin konzentrieren sich drei Viertel aller Arbeitsplätze innerhalb des S-Bahn-Rings. Das ist Ausdruck der hohen Arbeitsplatz-zentralität infolge hoher Nutzungsvielfalt und -dichte bei gleichzeitig sehr hoher Flächenintensität aufgrund der relativ hohen Preise und eines hohen Anteils an Dienstleistungs- und Büronutzungen.

40 | Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen im Median



Außerhalb des S-Bahn-Rings liegen weitere Arbeitsplatzschwerpunkte größtenteils an Gewerbestandorten wie den EpB-Gebieten 32: Herzbergstraße, 28: Adlershof, 22: Teltowkanal und 25: Südring, 23: Großbeerensstraße und 24: Motzener Str., 15: Siemensstadt und 14: Am Juliusturm, 4: Borsigdamm und 6: Breitenbachstraße oder 8: Flottenstraße.



5.5 Räumliche Dimension wirtschaftlicher Schlüsselbereiche

Die folgenden Ausführungen stecken den analytischen Rahmen für die räumliche Dimension einiger Schlüsselbranchen und -märkte der Berliner Wirtschaft ab: verarbeitendes Gewerbe / Industrie, Logistik, Wissenschaft und Forschung, Büros als Ausdruck der Flächennachfrage im Dienstleistungssektor, Kreativwirtschaft und Kunstproduktion. Die Ergebnisse führen zum jeweiligen räumlichen Handlungsbedarf vor allem mit Blick auf die Flächenvorsorge.

5.5.1 Verarbeitendes Gewerbe / Industrie

Auf makroökonomischer Ebene hat die Analyse gezeigt: Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe stagniert und sein Anteil an der Beschäftigung sinkt. Der Bedeutung, die die Industrie für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins hat, wird das aber nicht gerecht. Tatsächlich wächst die Bruttowertschöpfung auch im

verarbeitenden Gewerbe. Noch relevanter ist die Industrie aber als Innovationstreiberin und – infolge der Hybridisierung – auch als Wachstumsmotor für angelagerte wirtschaftliche Bereiche wie die unternehmensnahen Dienstleistungen einschließlich der Informations- und Kommunikationstechnik und der Logistik. Die Industrie leistet einen wesentlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum der Stadt.

Gleichzeitig hält der Strukturwandel in der Berliner Industrie an. Neben Branchengrößen wie Siemens, BMW oder der Deutschen Bahn treten viele noch sehr kleine, aber innovative Unternehmen mit junger Produktpalette in Branchen mit guten Wachstumsperspektiven wie der Elektrotechnik, Energieerzeugung und -verteilung, Pharmazie oder Medizintechnik zunehmend in Erscheinung. Der etablierte Standort Adlershof und neue Zukunftsorte wie der CleanTech Business Park Berlin-Marzahn, Berlin TXL – The Urban Tech Republic, der EUREF-Campus Berlin oder Siemensstadt stehen stellvertretend für diese Entwicklung.

4.450 Hektar gewerbliche Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan dar. Sie bieten ein breites Spektrum an Typen und Größen, gewachsenen und neuen Standorten mit

und ohne Wissenschafts- und Forschungsbezug. Trotz dieser Vielfalt findet sich gewerbliche Nutzung in hohem Maße auch außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulissee, vor allem in den gewerblich geprägten Mischgebieten der inneren Stadt. Beispiele sind das Gebiet der General-Pape-Kaserne in Tempelhof-Schöneberg (eine M2-Fläche), der Bouché Gewerbepark in Alt-Treptow oder die über 180 Gewerbehöfe allein im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die Sinnbilder der Berliner Mischung sind. Zwar wird mittlerweile rund die Hälfte aller Gewerbehöfe im Bezirk ausschließlich von Dienstleistungsunternehmen genutzt, aber in jedem fünften Gewerbehof findet sich auch noch eine größere Zahl – in der Regel sind es mindestens drei – an kleinproduzierenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Unternehmen aus den Bereichen Vertrieb und Reparatur. Auf rund 1.200 Hektar Fläche jenseits der gewerblichen Bauflächenkulissee finden sich produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe (Grundstoff, Handwerk, Lagerplatz, Produktion, Restauration und Transport). Berücksichtigt man auch noch Dienstleistungs- und Handelsnutzungen, sind es sogar fast 1.500 Hektar.

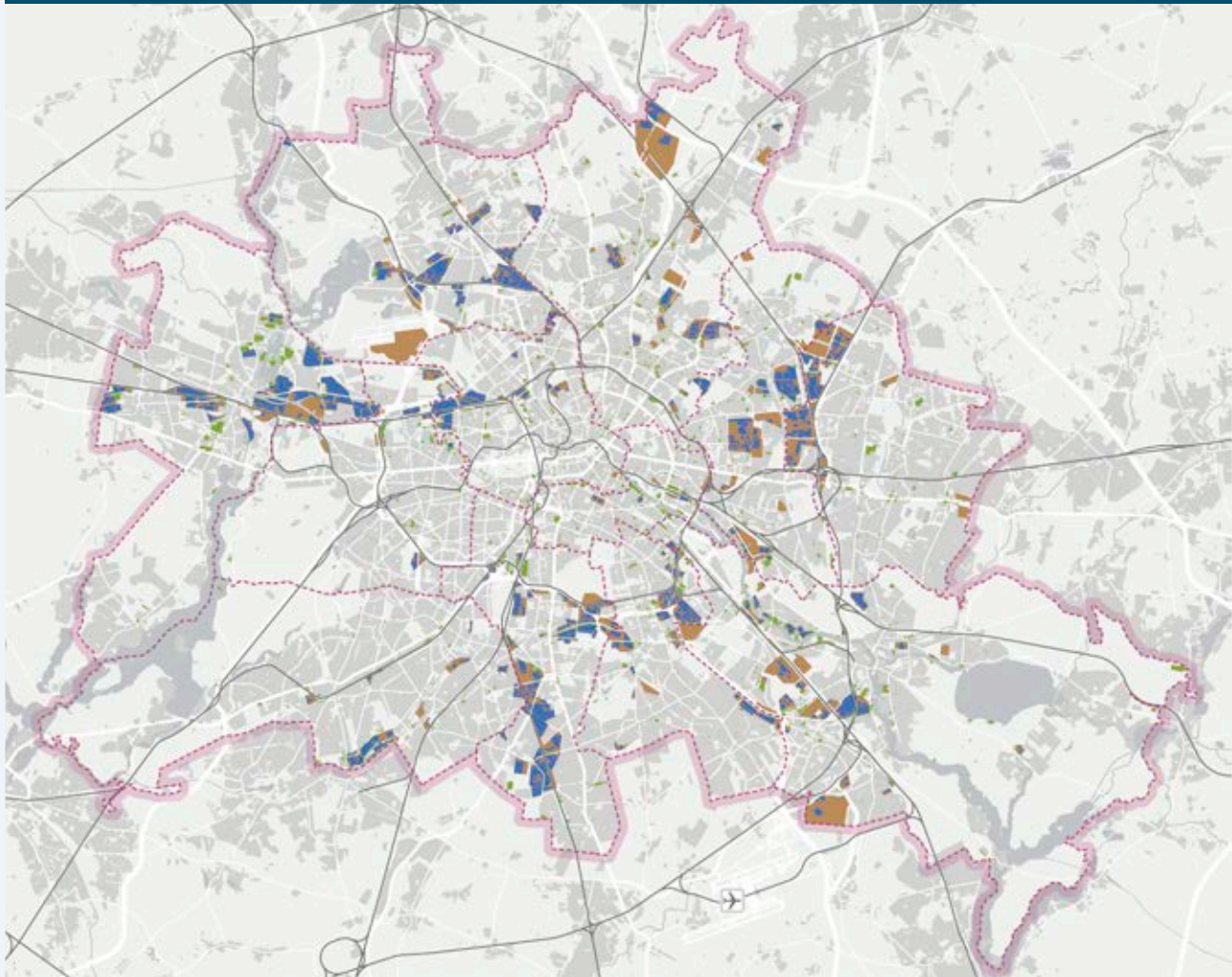
Der Umsatz an unbebauten Gewerbeflächen (3.2) erreichte 2010, ein Jahr nach der Finanzkrise, seinen Tiefpunkt. Seither



© Till Budde

Auch Gewerbestandorte außerhalb der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans sind für eine Stadt der kurzen Wege wichtig. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzungsmischung gilt es, sie zu erhalten und zu sichern.

Bouché-Gewerbepark in Alt-Treptow



Gewerbe im FNP und Tatsächliche Nutzung als Gewerbe

■ FNP* und Tatsächliche Nutzung**: Gewerbe

■ Tatsächliche Nutzung**: Gewerbe

■ FNP*: Gewerbe

*) Gewerbliche Bauflächen des FNP bestehend aus Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche mit gew. Charakter, Ver- und Entsorgung mit gew. Charakter

**) Tatsächliche Nutzung aus ALKIS (2017): Gebäude und Freifläche Industrie und Gewerbe, Grundstoff, Handel und Dienstleistungen, Handwerk, Lagerplatz, Produktion, Restauration, Transport

Verkehr

— Bahnstrecke

✈ Flughafen BER

— Bundesautobahn

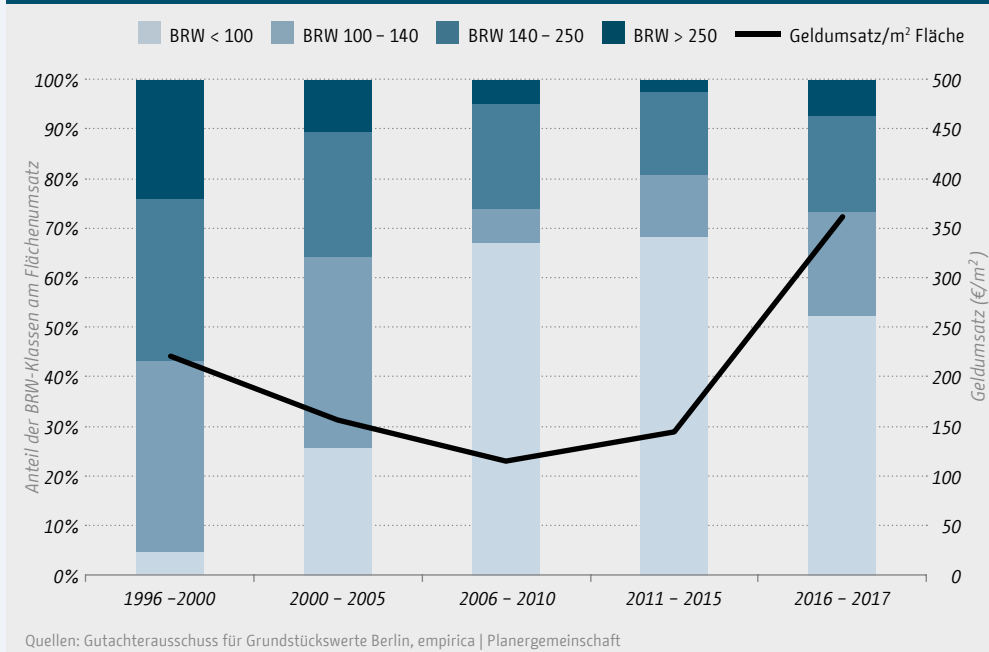
— Bundesstraße

© SenStadtWohn Berlin

Die Abbildung zeigt die gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP (einschließlich Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter). Des Weiteren sind tatsächliche Nutzungen des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse dargestellt. Sie umfassen die Nutzungskategorien: Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe, Grundstoff, Handel und Dienstleistungen, Handwerk, Lagerplatz, Produktion, Restauration und Transport. Flächen für reine Büro- oder Einzelhandelsnutzungen sind darin größtenteils nicht enthalten. Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), empirica | Planergemeinschaft

hat er sich um knapp 80 Prozent auf fast 80 Hektar im Jahr 2017 erhöht. Noch viel stärker sind allerdings in kurzer Zeit die Geldumsätze der Flächentransaktionen gestiegen: von 72 Euro pro Quadratmeter unbebauter Gewerbefläche im Jahr 2008 auf 435 Euro pro Quadratmeter 2017. Nur ein Teil dieses Wachstums lässt sich durch allgemein steigende Bodenpreise erklären (5.3). In erster Linie hat sich die Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen räumlich und strukturell verschoben. Nachgefragt und umgesetzt wurden im Ergebnis

des beschriebenen wirtschaftsstrukturellen Wandels vermehrt sehr teure Flächen, häufig (aber nicht nur) in innerstädtischen Lagen. Dadurch sind die Bodenrichtwerte in gewerblich geprägten Mischgebieten und innerstädtischen Gewerbegebieten mit hohem Dienstleistungsanteil stark gestiegen. Derart veränderte Preisstrukturen wirken sich auf die Nutzungsstruktur aus und erhöhen die Gefahr, dass weniger zahlungskräftige Nutzungen verdrängt werden, obwohl auch sie Teil einer gemischt genutzten Stadt sind.

43 | Umsätze unbebauter Gewerbeflächen nach Bodenrichtwertklassen und Geldumsätzen

Wirtschaftliche Trends wie die Digitalisierung der Produktion oder die Kleinserienfertigung und die anhaltend hohe Dynamik der Kreativwirtschaft, die in hohem Maße zu urbanen Standorten neigt, führen ganz offensichtlich dazu, dass Gewerbeflächen oder gewerblich geprägte Mischgebietsflächen in zentralen Lagen stärker nachgefragt werden. Gleichzeitig bleibt aber auch die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in größeren Einheiten bestehen. Die anhaltende Nachfrage in diesem Bereich kann nicht mehr innerhalb der Stadt befriedigt werden. In einigen Teilräumen gibt es fast keine Flächenpotenziale mehr, die sich noch (kurzfristig) aktivieren ließen. Die Folge ist nach Aussage der Wirtschaftsförderung Brandenburg, dass standortsuchende Unternehmen in den letzten Jahren vermehrt auf das Umland ausweichen. In einer wachsenden Stadt geht es – anders als in der Vergangenheit – nicht mehr nur um das Bewahren. Neben Erhalt und Sicherung gewinnen eine bedarfsgerechte Entwicklung und die verstärkte Aktivierung vorhandener Potenziale an Bedeutung, um auch künftig der Wirtschaft Raum zur Entfaltung zu geben. Vor allem in der bereits dicht bebauten Innenstadt, in der es kaum noch Flächenpotenziale gibt, spielt neben der Flächensicherung die Frage der effizien-

teren Nutzung von Flächen eine entscheidende Rolle. Für innenstadtaffines Gewerbe, das von Verdrängung bedroht, aber wichtiger Teil einer gemischt genutzten Stadt ist, müssen bedarfsgerechte Alternativstandorte gesichert oder vorgehalten und entwickelt werden.

5.5.2 Logistik

Grundsätzlich lassen sich fünf Standorttypen für die Logistik unterscheiden. Jeder der fünf erfüllt individuelle Nutzungsanforderungen und steht für typische Funktionen einer Logistikimmobilie. Diese Typen erlauben eine differenzierte Betrachtung, welche Standorte sich für welche Aufgaben eignen (Abbildung 44).

All diese Logistikfunktionen sind auch in Berlin vertreten. Schwerpunkte sind in den Bereichen Ballungsraumversorgung und Netzwerkfunktion auszumachen. Bestehende innenstadtnahe Logistikstandorte (wie Umschlagplätze des Einzelhandels) sollen als Potenzialflächen für künftige Logistikanforderungen erhalten werden. Standortbezogene Optimierungen sind im Einzelfall zu prüfen. Die Versorgung von Kunden und Kundinnen in Berlin übernehmen meist Lagerstandorte um den Auto-

44 | Standorttypen der Logistik

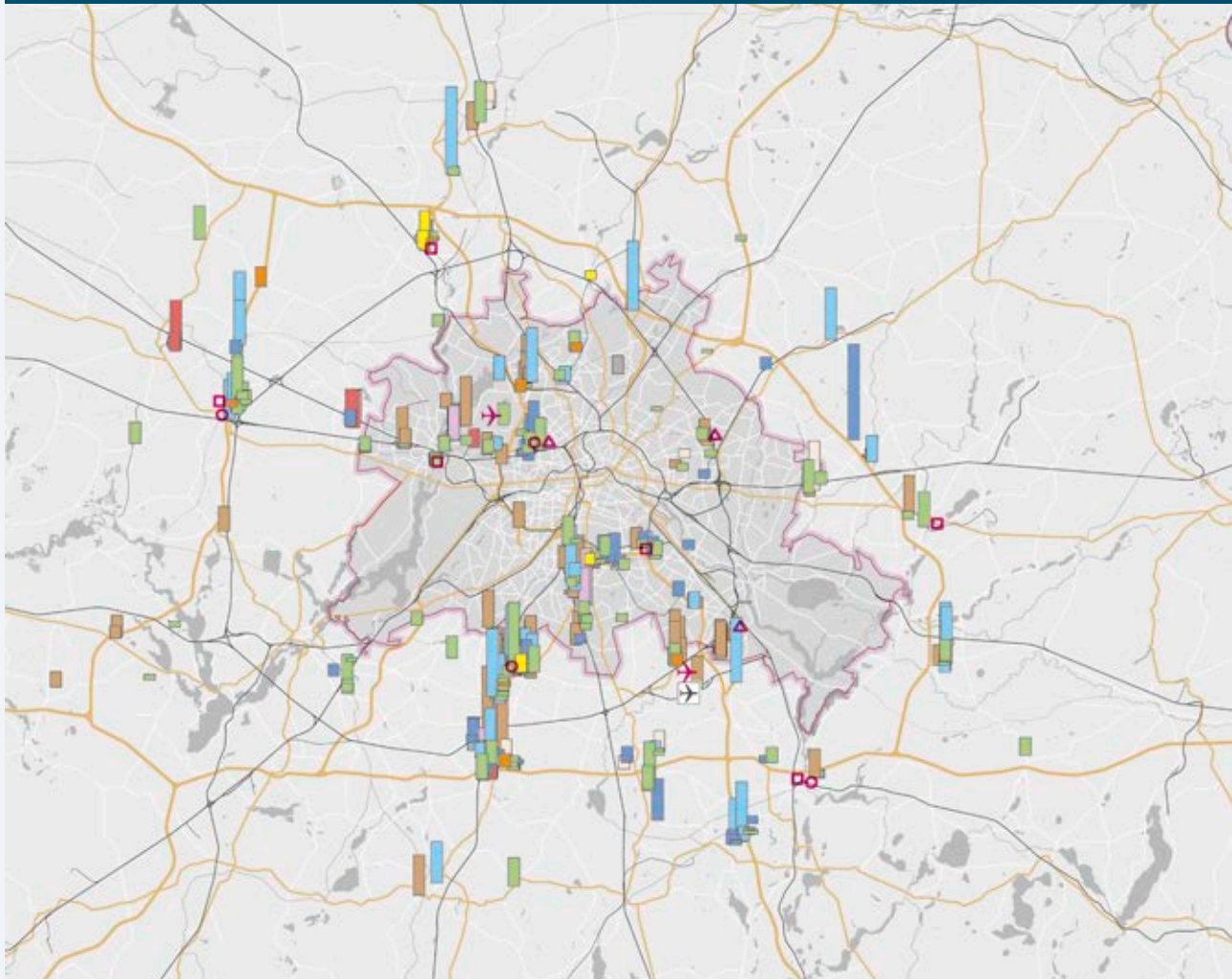
Typ	Ballungsraumversorgung	Zentraldistribution	Gateway-Funktion	Produktionsversorgung	Netzwerkfunktion
primäre Aufgaben der Immobilie	schnelle (tägliche) Belieferung der Einzelhandelsfilialen	Bündelung eingehender Waren, Bevorratung, Kommissionierung und zentrale Verteilung	zentrale Bündelung der Containermen- gen und deutsch- land- oder europaweite Verteilung	Bündelung und Bereitstellung von Materialien zur Produktionsver- sorgung, Abholung von Fertigwaren	Sortierung und Verteilung von Paket- und Stück- gutschendungen
wichtigste Standort- faktoren	■ gute Erreichbarkeit der Innenstadtbezirke ■ nahe Autobahn- anbindung ■ hohe Flächen- verfügbarkeit ■ niedrige Grundstückspreise ■ 24h-Nutzbarkeit	■ zentrale Lage ■ nahe Autobahn- anbindung ■ hohe Flächen- verfügbarkeit ■ niedrige Grund- stückspreise	■ Nähe zu Seehäfen ■ Nähe zu Flughäfen ■ multimodale Umschlags- möglichkeiten ■ hohe Flächen- verfügbarkeit ■ niedrige Grund- stückspreise	■ hohe Industriedichte ■ breites Angebot an Logistikdienst- leistungen ■ hohe Verfügbarkeit von Arbeitskräften ■ Flächenverfügbarkeit nahe Industrie- ansiedlungen	■ gute Infrastruk- turanbindung ■ Lage an Autobahnknoten- punkt ■ zentrale Lage im Distribu- tions- gebiet ■ 24h-Nutzbarkeit
dominante Branchen	■ Großhandel ■ Einzelhandel ■ Automobilersatz- teilversorgung	■ Versandhandel und E-Commerce ■ Großhandel ■ Industrie- unternehmen	■ Elektroindustrie ■ Bekleidungs- einzelhandel ■ Fruchtimport	■ Automobilindustrie ■ Maschinenbau- und Metallindustrie ■ Chemie-/Pharma- industrie ■ Lebensmittel- herstellung	■ Stückgutlogistik ■ Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP)
typische Un- ternehmen (alpha- betisch)	■ Aldi ■ Brillux ■ Hagemeyer ■ Sonepar	■ Mister Spex ■ Partyrent ■ reBuy ■ Spiele Max	■ Hars & Hagebauer ■ Weihe GmbH	■ BMW AG ■ Brose ■ Daimler AG ■ Freiburger ■ Klingenberg ■ Philipp Morris	■ DHL ■ Hermes ■ Schenker ■ TNT ■ UPS
Typ	Ballungsraumversorgung	Zentraldistribution	Gateway-Funktion	Produktionsversorgung	Netzwerkfunktion
Ø. Hallen- fläche	20.900 m ²	13.200 m ²	25.000 m ²	12.800 m ²	6.900 m ²
Ø Anteil Hallenfläche an Grund- stücksfläche	39%	43%	48%	42%	35%
Hallentiefe	> 80 m	> 80 m	> 80 m	> 75 m	30 – 40 m

Quellen: Veres-Homm, Uwe e. a.: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015, hg. v. d. Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, Nürnberg 2015
empirica | Planergemeinschaft

bahnring A10, weil innerhalb der Stadt- grenzen die Grundstückspreise höher und weniger Flächen verfügbar sind. Auch Sys- temlogistik aus dem Bereich Netzwerk- funktion findet in den umliegenden Güter- verkehrszentren ideale Standorte. Eine Ausnahme stellen die mechanisierten Zu- stellbasen des Paketdienstleistungsunter- nehmens DHL dar. Sie nehmen bewusst höhere Kosten in Kauf, um Sortierkapazitäten in direkter Nähe zu den Endkunden und -kundinnen in den Berliner Quartieren zu schaffen.

Im Gegensatz dazu sorgen die Unterneh- men des verarbeitenden Gewerbes für eine nennenswerte Nachfrage nach Logistikflä- chen direkt in der Stadt. Allerdings fällt diese wegen der hohen Dienstleistungsprä- gung der Berliner Wirtschaft im Bundesver- gleich eher gering aus. Um Kunden und Kundinnen zuverlässig und planmäßig be- liefern zu können (was neben der Ver- auch die Entsorgung einschließt), ist die Nähe zum Produktionsstandort ein wichtiger Standortfaktor. Dass Logistik des Typs Pro- duktionsversorgung ins Brandenburger

45 | Logistikkimmobilien in Berlin-Brandenburg nach Branchen

**Nutzungsstruktur**

- Nahrungsmittel
- Chemie, Pharma
- EDV, Elektronik
- Automotive
- Sonstige Industrie
- Einzelhandel
- Großhandel
- Logistkdienstleistungen
- Branchenübergreifend
- Sonstige Branchen

Beispielhöhe
Balkendiagramm:
33.000 m² Hallenfläche

Verkehr

- ✈ Frachtflughafen
- Hafen
- KV-Terminal
- △ Ladestation
- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Quelle: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, © SenStadtWohn Berlin

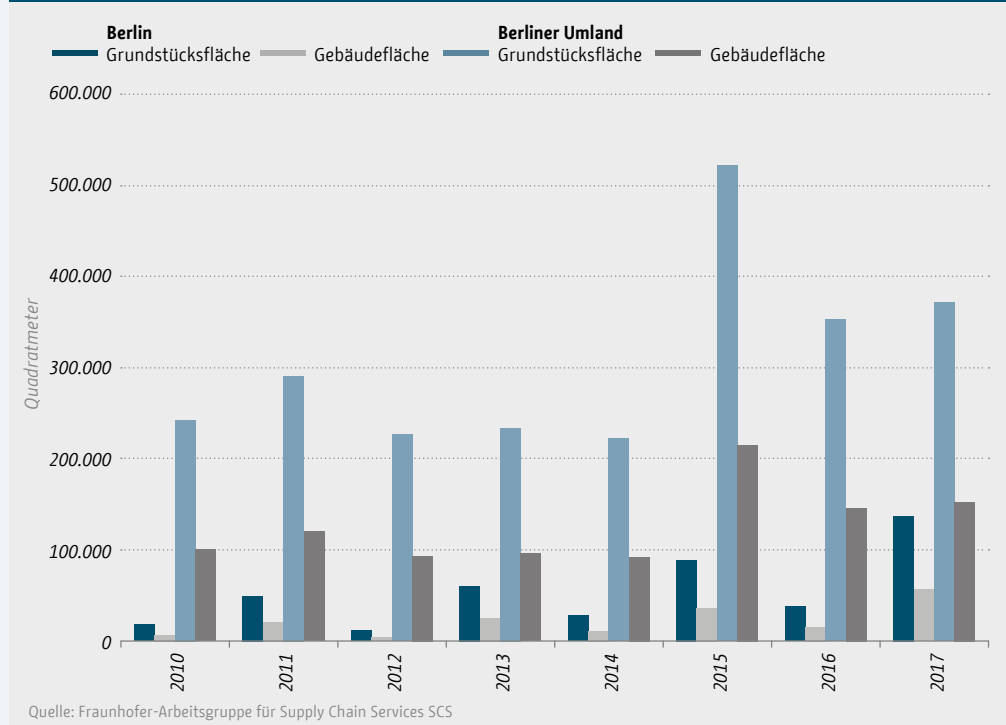
Umland ausweicht, ist nur in Ausnahmefällen zu erwarten (wie bei den Logistikflächen am Telegrafenberg, die Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe des BMW Motorradwerks nutzen).

Auch die Zentrallagerdistribution und Gateway-Funktionen sind in Berlin vertreten. Sie sind typisch bei Unternehmen, die ihren Hauptsitz in Berlin haben und von hier aus alle Unternehmensfunktionen (einschließlich Logistik) abdecken. Dazu

gehören vor allem Betriebe aus dem Groß- und Onlinehandel. Diese verlegen jedoch ihre Lagerflächen ab einer Größe von 15.000 Quadratmetern häufig an neue Standorte außerhalb der Stadt. Beispiele dafür sind Momox und Zalando.

In Berlin konzentrieren sich größere Logistikkimmobilien (mit mehr als 3.000 Quadratmetern Hallenfläche) entlang des Berliner Stadtrings (BAB 100) und an den großen Ausfallstraßen nach Westen und

46 | Flächennachfrage für Logistikneubauten über 3.000 Quadratmeter in der Region Berlin



Süden. Daneben werden in allen Stadträumen kleinere Standorte vor allem zur Versorgung der Bevölkerung genutzt (Abbildung 45). Die Nutzer und Nutzerinnen kommen aus allen Branchen; ein eindeutiger Fokus lässt sich nicht ausmachen. Im bundesweiten Vergleich nutzt jedoch der Großhandel überproportional viele Logistikflächen in Berlin.

Die Analyse des Neubaugeschehens von Logistikimmobilien in der Region zeigt zweierlei: Einerseits ist die Ansiedlungsdynamik im Umland deutlich höher. Andererseits unterliegt der Neubau in Berlin starken zeitlichen Schwankungen. Die durchschnittliche jährliche Flächeninanspruchnahme durch neue Logistikimmobilien im Umland beträgt mit rund 31 Hektar fast das Sechsfache der Inanspruchnahme in Berlin (5,4 Hektar pro Jahr). Daraus ableiten zu wollen, dass die Flächenentwicklungen im Berliner Stadtgebiet insgesamt zunehmen, wäre nur bedingt richtig. Mit 45.000 Quadratmetern entfiel ein Großteil des Spitzenwerts im Jahr 2017 auf den SEGRO Airport Park als Teil des Businessparks Berlin, der unweit des Flughafens BER auf Berliner Gebiet entwickelt wird.

Um für Abbildung 46 den Flächenverbrauch von Logistikimmobilien auf Grundlage ihrer Nettogeschossflächen hochzurechnen, wurde der Faktor 0,412 zugrunde gelegt. Dieser Wert gibt die durchschnittliche Flächenausnutzung von Logistikbauten in Deutschland wieder (Verhältnis Hallenfläche zu Grundstücksfläche). Eine Logistikimmobilie ist dabei definiert als ein Gebäude, für dessen Errichtung primär die Nutzung hinsichtlich Umschlag und Lagerung von Gütern sowie damit verbundener Leistungen ausschlaggebend ist. Die Region Berlin ist hier definiert als das Land Berlin zuzüglich der brandenburgischen Gemeinden innerhalb eines Radius von 40 Kilometern um die Berliner Stadtmitte.

5.5.3 Wissenschaft und Forschung

Hochschulen und andere Einrichtungen aus Wissenschaft und Forschung sind für den produzierenden Sektor wichtig. Der Wissensanteil an Produkten steigt stetig; eine hohe Innovationsrate wird im Wettbewerb immer entscheidender. Auf diesem Feld zeigt sich Berlin als Innovations-schmelztiegel, der sich immer dynamischer entwickelt.

Forschung und Entwicklung zählen zu den stark wachsenden Branchen in der Stadt. Das ist auch darauf zurückzuführen, dass Berlin über eine breit gefächerte, leistungsfähige Hochschul- und Forschungslandschaft verfügt, die hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung und Fertigung innovativer Produkte und Dienstleistungen und für den Wissens- und Technologietransfer bietet. Viele nationale und internationale Forschungsorganisationen und -gemeinschaften arbeiten in der Stadt.

Neben Wissenschafts- und Technologieparks mit ihren Gründerzentren bietet Berlin vier Universitäten, drei Kunsthochschulen, vier weitere staatliche Hochschulen und rund 70 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen. Gut 123.000 Studierende waren 2017 an den Universitäten eingeschrieben, knapp 65.000 an den staatlichen Hochschulen. Hinzukommen zahlreiche Auszubildende. In der Summe bildet Berlin eine stetig wachsende Zahl hochqualifizierter Fachkräfte aus und bietet die nötige räumliche Nähe zu exzellenten privaten und öffentlichen Einrichtungen im Bereich Forschung und Entwicklung. Das begünstigt Gründungen, Ansiedlungen und Expan-

sionen. So finden sich innovative Unternehmen in Berlin oft im Umfeld universitärer und außeruniversitärer Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen.

Berlin gelingt damit – vor allem durch Kooperationen, Aus- und Neugründungen – die Vernetzung von Hochschulen und anderen Forschungseinrichtungen mit etablierten Unternehmen und Start-ups. Parallel bilden sich branchen- und technologieorientierte Cluster heraus. Um sie zu unterstützen, hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe elf Zukunftsorte definiert (siehe 1.4).

Diese Zukunftsorte sollen öffentliche und private Investitionen in Forschung, Bildung, Wirtschaft, aber auch Stadtentwicklung bündeln und es erleichtern, Netzwerkstrukturen zwischen Wirtschaft und Wissenschaft auf- und auszubauen. Ziel ist es, Industrie und Wissenschaft stärker zu vernetzen und die räumlichen Anforderungen zu erfüllen, die damit einhergehen. Jeder Zukunftsort spiegelt eins oder mehrere der Cluster wider, die die gemeinsame Innovationsstrategie innoBB der Länder Berlin und Brandenburg auflistet:⁷

⁷ Wirtschafts- und Innovationsbericht Berlin 2016/2017, S. 8



© Till Budde

Die Ansiedlung der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) an der Wilhelminenhofstraße hat dem alten Industriestandort Oberschöneeweide wichtige Impulse gegeben.

Hochschulgebäude auf dem Campus Wilhelminenhof Oberschöneeweide

- Gesundheitswirtschaft
- Energietechnik
- Verkehr, Mobilität und Logistik
- Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), Medien und Kreativwirtschaft
- Optik und Photonik

Vor allem die Digitalisierung birgt enormes Potenzial für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, aber auch, um Lösungen für städtische Herausforderungen zu entwickeln. In Berlin beschäftigt die Digitalwirtschaft mehr als 70.000 Menschen. Auch hier sind die hohe Dichte an Forschungseinrichtungen und Hochschulen und die besondere Nähe zu ihnen mitentscheidend. Die Entwicklung Berlins zu einem Zentrum der Digitalforschung erhielt 2017 einen Schub, als hier durch das Weizenbaum-Institut für die vernetzte Gesellschaft Das Deutsche Internet-Institut gegründet und das Einstein Center Digital Future eröffnet wurden.⁸

Aufgrund der Systematik des FNP sind die Wissenschaftsstandorte in der Regel nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt und damit nicht unmittelbar Gegenstand des StEP Wirtschaft 2030. Andererseits können die gewünschte räumliche Nähe von gewerblichen Standorten zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen oder die sektorenübergreifende Vernetzung von Industrie und unternehmensnahen, forschungs- und wissensintensiven Dienstleistungen an den Zukunftsorten die wirtschaftliche Entwicklung unterstützen. Beides führt zudem zu weiterem Flächenbedarf für die Erweiterung, Aus- und Neugründung von Unternehmen.

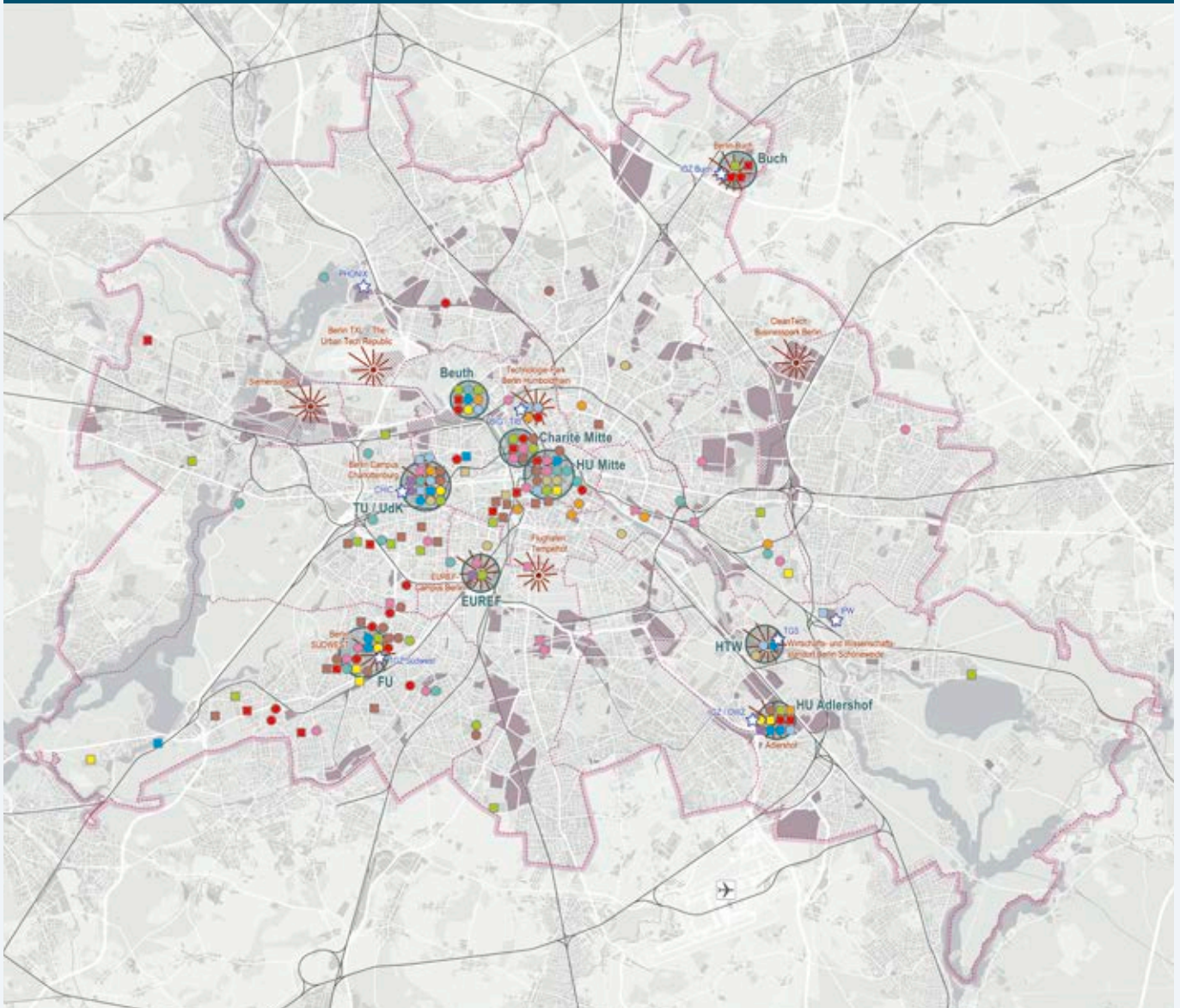
Wegen dieser hohen wirtschaftlichen Bedeutung zeigt Abbildung 47 dennoch ausgewählte Wissenschaftsstandorte. Die Karte enthält zum einen räumliche Schwerpunkte (mit großer Ausdehnung und vielen Einrichtungen) und zum anderen Beispiele für spezialisierte Campusse und die große Bandbreite in Berlin präsenter Branchen.

■ Sehr große Wissenschaftsstandorte mit einer Vielzahl an Einrichtungen und viele weitere öffentliche wie private Einrichtungen liegen in den Bezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. In Mitte finden sich die ausgedehnten Einrichtungen der Humboldt-Universität, der Charité-Campus Mitte und der Charité-Campus Virchow Klinikum, die Beuth Hochschule für Technik Berlin und der Zukunftsort Technologiepark Berlin Humboldthain. In Charlottenburg liegen die großen Wissenschaftsstandorte der Technischen Universität und der Universität der Künste und in deren Umfeld eine Reihe außeruniversitärer und privater Forschungseinrichtungen. Sie alle sind im Zukunftsort Berlin Campus Charlottenburg zusammengefasst. Vor allem die Bereiche IKT, Kreativwirtschaft und Kunst sowie Verkehr und Mobilität sind hier stark vertreten.

■ Berlin verfügt zudem über zwei räumliche Schwerpunkte für Medizin und Gesundheit. Den einen, besonders ausgedehnten prägt die Freie Universität Berlin. Er liegt im Südwesten der Stadt in Steglitz-Zehlendorf. Neben dem Campus Dahlem und dem Campus Döberitz der Freien Universität und dem Charité-Campus Benjamin Franklin finden sich dort auch außeruniversitäre Forschungsinstitute. Der Bereich bildet zugleich den Zukunftsort Berlin Südwest. Der zweite Schwerpunkt für Medizin, Gesundheitswirtschaft mit Life Sciences und Biotechnologie liegt in Berlin-Buch im Nordosten der Stadt. Der Klinik-Campus mit drei Krankenhäusern, die Universitätsmedizin (Charité Campus Berlin Buch), diverse außeruniversitäre Institute und auch private Unternehmen entwickeln dort einen räumlich eng verflochtenen, überregional bedeutsamen Standort für Medizin und Biotechnologie. Auch Berlin-Buch zählt zu den Zukunftsorten. Verschiedene Einrichtungen verfolgen dort fächerübergreifende Forschung von internationalem Rang. Der BiotechPark Berlin-Buch ist einer der größten seiner Art in Deutschland.

⁸ Berliner Wirtschaft – nachhaltig und innovativ, Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vom 8. September 2017

47 | Wissenschaftsstandorte in Berlin



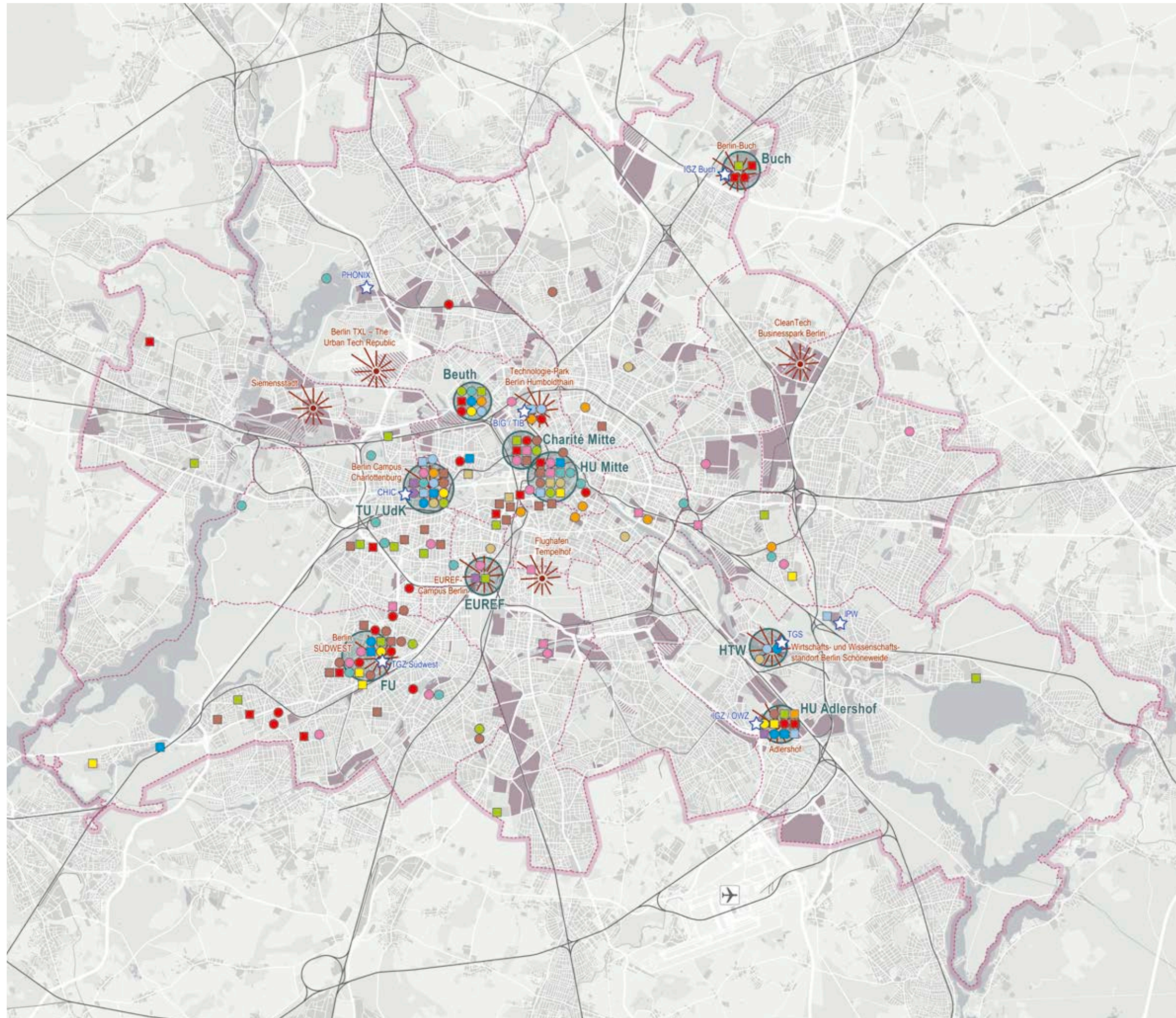
© SenStadtWohn Berlin

■ In Treptow-Köpenick liegt mit Adlershof ein bedeutender Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort. Die Wissenschaftsstadt Adlershof ist mit ihrer großen Bandbreite an Branchen wie Photonik/Optik, Energietechnik/Photovoltaik oder Biotechnologie/Umwelt der größte Wissenschafts- und Technologiepark in Deutschland. Ein Campus der Humboldt-Universität, außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, Gründerzentren und eine Vielzahl technikorientierter privater Unternehmen bilden einen vernetzten Standort. Hier befindet sich auch der Zukunftsort Adlershof. Zusammen mit den nahegelegenen

Wohnquartieren bildet Adlershof eine Wissenschaftsstadt, in der Forschung, Entwicklung, Wissenschaft, Produktion und Vermarktung eng verknüpft sind. Das bietet hervorragende Bedingungen, um Innovationen zu fördern. Weitere Impulse liefert im Bezirk das nahegelegene Oberschöneweide mit dem Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) und dem Zukunftsort Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Schöneweide. Dritter Schwerpunkt im Bezirk ist der Innovationspark Wuhlheide mit dem Partnerstandort Technologie- und Gründerzentrum Spreekie.



Wissenschaftsstandorte in Berlin



Forschung Wissenschaften Branchen	
■	Produktionstechnik, Elektrotechnik
■	Mathematik, Informatik
■	Verkehr
■	Medizin, Biologie
■	Chemie, Physik
■	Ökologie, Umwelt
■	Wirtschaft, Recht
■	Medien, Gestaltung
■	Pädagogik, Gesundheit
■	Kultur, Gesellschaft
■	Kunst
Schwerpunkte	
●	Wissenschaft und Forschung
Besondere Standorte	
✶	Zukunftsort
★	Technologie- und Gründerzentrum
Gewerbeflächen	
■	Gewerbliche Baufläche (FNP)
■	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (FNP)
■	Ver- und Entsorgungsfläche mit gewerblichem Charakter (FNP)
✈	Flughafen BER
—	Bahnstrecke mit Personenverkehr
—	Bahnstrecke ohne Personenverkehr

0 5 km

Datenstand: 02. Mai 2019
 Konzeption: SenStadtWohn I A 2, SenWEB
 Kartengrafik: SenStadtWohn I A 19
 Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung

5.5.4 Büromarkt: Flächen für den Dienstleistungssektor

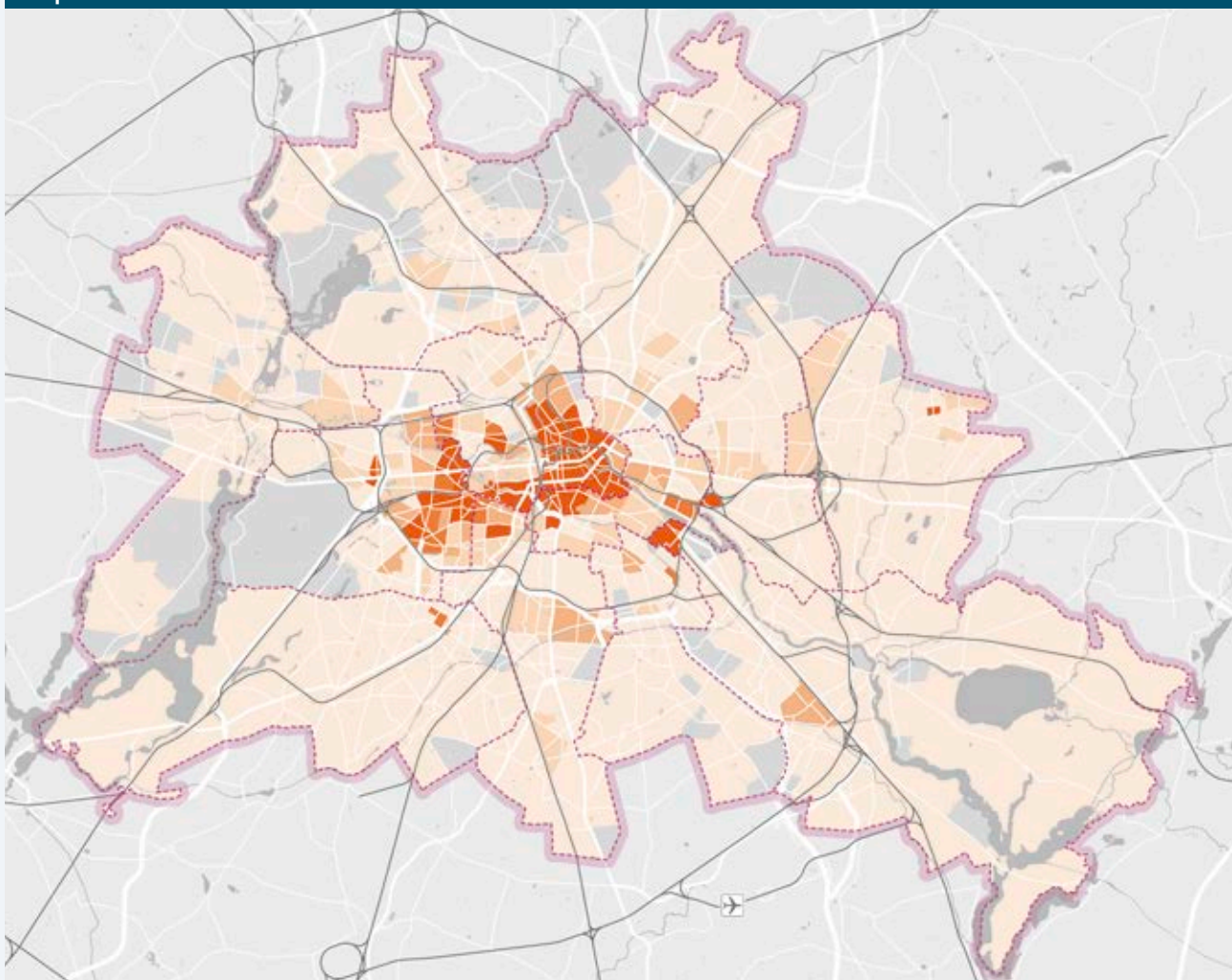
Der Berliner Büroflächenmarkt bietet rund 20,3 Millionen Quadratmeter Mietfläche. Büroflächen konzentrieren sich in der Innenstadt, vor allem in Planungsregionen der Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auf diese drei Bezirke entfallen mehr als 60 Prozent des gesamten Büroflächenbestands. Außerhalb der inneren Stadt finden sich weitere größere Bürostandorte nur noch in einzel-

nen Bezirkszentren und an größeren Gewerbestandorten, vor allem in Adlershof.

Die Zahl der Bürobeschäftigten ist die entscheidende Komponente des Büroflächenbedarfs. Sie ist in Berlin von 2005 bis 2017 um etwas mehr als 210.000 Personen oder 38 Prozent auf rund 770.000 angestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg um 2,7 Prozent pro Jahr.⁹ Der Anstieg entspricht bei angenommenen 25 Quadratmetern Mietfläche pro Büroarbeitskraft einem Büroflächenbedarf

⁹ Die Zahlen sind der empirica-Regionaldatenbank entnommen und entsprechen ungefähr den Daten im Fachkompendium zum Thema Büro: bulwiengesa in Zusammenarbeit mit Baasner Stadtplaner: Fachkompendium Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Thema Büro. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, März 2018 (unveröffentlicht).

48 | Büroflächen in Berlin



Durchschnittliche Bürofläche 2015*

- bis 500 m² pro ha
- über 500 bis 1.000 m² pro ha
- über 1.000 bis 1.500 m² pro ha
- über 1.500 bis 2.000 m² pro ha
- über 2.000 m² pro ha
- keine Büroflächen

*) auf der Ebene der Planungsräume (PLR)

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, © SenStadtWohn Berlin

von über 5,3 Millionen Quadratmetern oder einem Viertel des gesamten Büroflächenbestands in Berlin (gut 20 Millionen Quadratmeter). Treiber des gestiegenen Flächenbedarfs sind – neben der allgemeinen positiven Wirtschaftsentwicklung – die strukturellen Trends und hier vor allem: das Wachstum in den unternehmensnahen Dienstleistungen und der Informations- und Kommunikationstechnik.

Im selben Zeitraum blieb die fertiggestellte Büromietfläche mit knapp zwei Millionen Quadratmetern deutlich hinter dem zusätzlichen Bedarf zurück. Die jahrelang vorhandenen Leerstandsreserven sind vor allem in der Innenstadt weitestgehend aufgebraucht. Räumlich haben sich Angebot und Nachfrage trotz ihrer hohen Dynamik nicht grundsätzlich zwischen Innenstadt und äußerer Stadt verschoben. Nur gut zehn Prozent der Flächenumsätze entfielen in den vergangenen Jahren auf Lagen der äußeren Stadt. Bei den Fertigstellungen war der Anteil noch geringer. Mehrere Gründe haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass sich Angebot und Nachfrage in der Innenstadt verlagert haben. So wurden Flächenpotenziale am Hauptbahnhof, in der Europacity oder entlang der Spree in

Friedrichshain-Kreuzberg aktiviert. Auf der Nachfrageseite ist die Bedeutung von Digitalwirtschaft und Start-ups auf dem Büroflächenmarkt gestiegen. Deshalb hat sich der Büromarkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg besonders dynamisch entwickelt.

Die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen lassen auch bis 2030 einen leichten Anstieg der Bürobeschäftigtenquote erwarten: Der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Erwerbstätigen dürfte von heute rund 41 in der unteren Variante auf 42 und in der oberen Variante auf 45 Prozent steigen. 1999 lag diese Quote noch bei 37 Prozent. Nach den Ergebnissen der Erwerbstätigenprojektion (obere Variante) ergibt sich im Trend ein weiteres Wachstum von knapp 120.000 auf gut 880.000 in der unteren oder von 175.000 auf etwas weniger als 950.000 Bürobeschäftigte in der oberen Variante. Das bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Büroflächen von drei bis 5,5 Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF), um auch künftig ein Büroflächenangebot in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen und die positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins zu unterstützen.

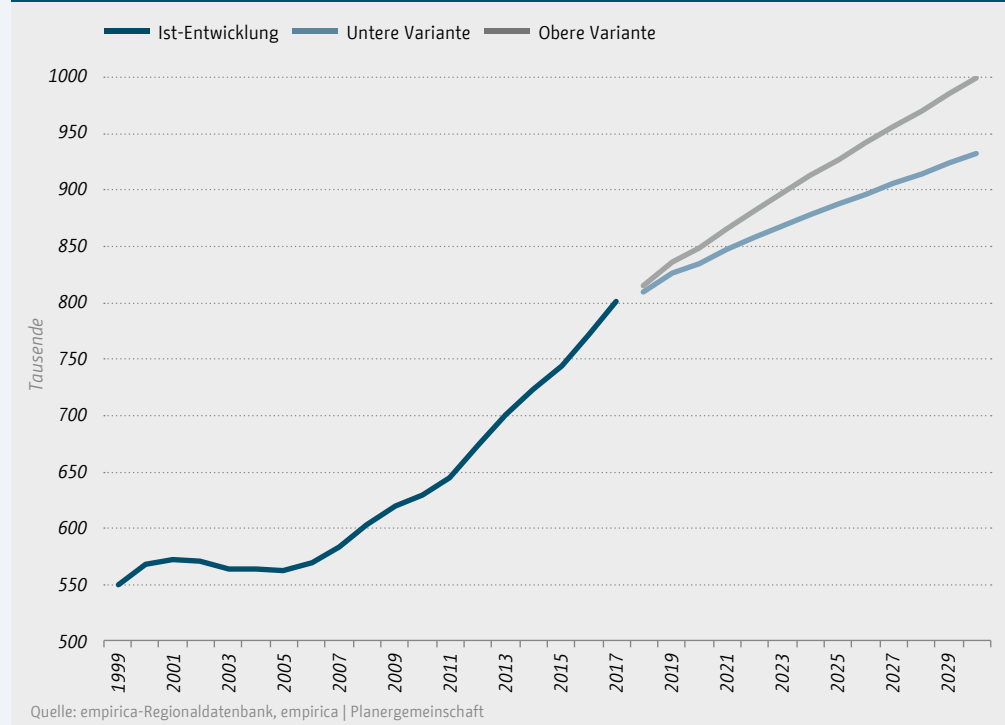


© Till Budde

Die Nachfrage und der Neubau von Büroflächen entwickeln sich ausgesprochen dynamisch.

Ullsteingebäude am ehem. Hafen Tempelhof

49 | Bürobeschäftigtenprojektion in zwei Varianten



Die BerlinStrategie 2.0 formuliert strategische Ziele, die auch für den StEP Wirtschaft 2030 relevant sind:

- Berlin braucht im Mittel der Szenarien bis 2030 für Büros rund vier Millionen Quadratmeter BGF zusätzlich.
- Die wirtschaftliche Entwicklung – vor allem auch der Digitalwirtschaft – soll durch eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung gefördert werden, die das Ziel einer gemischten und urbanen Stadt berücksichtigt.
- Geeignete Büroflächenpotenziale in der äußeren Stadt sollen vermehrt genutzt werden – beispielsweise entlang der Achse zum Flughafen BER oder in neu geschaffenen urbanen und gemischt genutzten Räumen am S-Bahn-Ring und an Universitätsstandorten. Für eine durchmischte und nachhaltige Stadtstruktur – eins der Ziele der BerlinStrategie – soll das Neubauvolumen an Büroflächen in der inneren Stadt von 80 auf 70 Prozent reduziert und dafür in der äußeren von 20 auf 30 Prozent erhöht werden.¹⁰

- Verstärkt Flächen in der äußeren Stadt zu entwickeln, wird als grundlegendes Mittel angesehen, um neue urbane Räume und Kieze zu etablieren und so dem Ziel einer durchmischten, nachhaltigen Stadtstruktur näherzukommen.
- Die Büronutzung soll an Standorten, die sich unter anderem durch ihre Verkehrsanbindung dazu eignen, auch durch Hochhäuser verdichtet werden (entsprechend dem neuen Hochhausleitbild für Berlin).

5.5.5 Kreativwirtschaft

Die Kreativwirtschaft ist Teil des Clusters Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), Medien und Kreativwirtschaft, das Berlin und Brandenburg als eines von fünf Wachstumsclustern prioritär entwickeln. Zum Cluster zählen die Teilmärkte Musikwirtschaft, Buch- und Kunstmarkt, Film- und Rundfunkwirtschaft, darstellende Künste, Architekturmarkt, Design-, Presse-, Werbe- und Modebranche und einige weitere Wirtschaftszweige (wie Forschung und Entwicklung oder Call-Center). Zur Kreativwirtschaft zählt darüber hinaus die Informations- und Kommunikations-

¹⁰ bulwiengesa: Update BerlinStrategie Büro. Kompendium 2016/2030. Gemeinsam mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, 14. März 2016 (unveröffentlicht).

technik einschließlich der Software- und Gamesindustrie.¹¹ Um wirtschaftliche Bedeutung und Entwicklung der Kreativwirtschaft zu erfassen, wurden bestimmte Branchen nach der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige von 2008 (WZ 2008) ganz oder teilweise zugeordnet. So zählen nahezu alle im amtlichen Wirtschaftszweig Information und Kommunikation (Wirtschaftsabschnitt J) erfassten Beschäftigten zur Kreativwirtschaft.

Das Cluster ist einer der wesentlichen Wachstumstreiber Berlins: 2015 erwirtschafteten seine 37.000 Unternehmen einen Umsatz von rund 33 Milliarden Euro. 2016 waren fast 300.000 Erwerbstätige in diesen Branchen tätig.¹² Das Cluster steht damit für 21 Prozent der Berliner Unternehmen, 16 Prozent der Unternehmensumsätze und 15 Prozent aller Erwerbstätigen. Von 2008 bis 2016 ist die Zahl der Erwerbstätigen im Cluster um über 40 Prozent gestiegen (gesamte Berliner Wirtschaft: 15 Prozent). Das größte Wachstum entfällt dabei auf die zur Kreativwirtschaft zählenden Bereiche Versand- und Internet-Einzelhandel der amtlichen Wirtschaftszweigsystematik im Teilmarkt Designwirt-

schaft und im Bereich »Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie« (unter anderem Programmier Tätigkeiten) des Teilmarkts Software/Games.

Die Entwicklung im Cluster mit zahlreichen Start-ups aus der Informations- und Kommunikationstechnik und dem Onlinehandel sind auch für den steigenden Büroflächenbedarf wesentliche Determinanten. Die räumlichen Potenziale für die Kreativwirtschaft haben sich parallel zu dieser Entwicklung verringert, die Preise für Flächen erhöht. Gleichwohl haben sich die Standortmuster der Kreativwirtschaft von 2008 bis 2013 nicht wesentlich verändert.¹³ Fast 80 Prozent der Unternehmen der Kreativwirtschaft haben ihren Standort in der inneren Stadt. Die Zentralitätsneigung fällt von Teilmarkt zu Teilmarkt unterschiedlich aus: Die höchste Standortkonzentration haben Galerien (90 Prozent in der inneren Stadt), die geringste Unternehmen aus dem Bereich Software und Games (67 Prozent). In der inneren Stadt existiert in vielen Räumen eine große Vielfalt an Unternehmen unterschiedlicher Branchen der Kreativwirtschaft.

¹¹Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Dritter Kreativwirtschaftsbericht – Entwicklung und Potenziale. Berlin 2014.

¹²Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Hrsg.): Cluster IKT, Medien & Kreativwirtschaft. Auswertung der Berliner Wirtschaftsdaten für die Jahre 2015/2016. Berlin 2018.

¹³vgl. Kapitel »Räume der Kreativwirtschaft« im dritten Kreativwirtschaftsbericht



© Till Budde

Der Aufstieg der Berliner Kreativwirtschaft begann wenig spektakulär in innerstädtischen Quartieren, die oft als unattraktiv oder vernachlässigt galten. Mittlerweile hat sie sich zu einem der wesentlichen Wachstumstreiber der Stadt entwickelt.

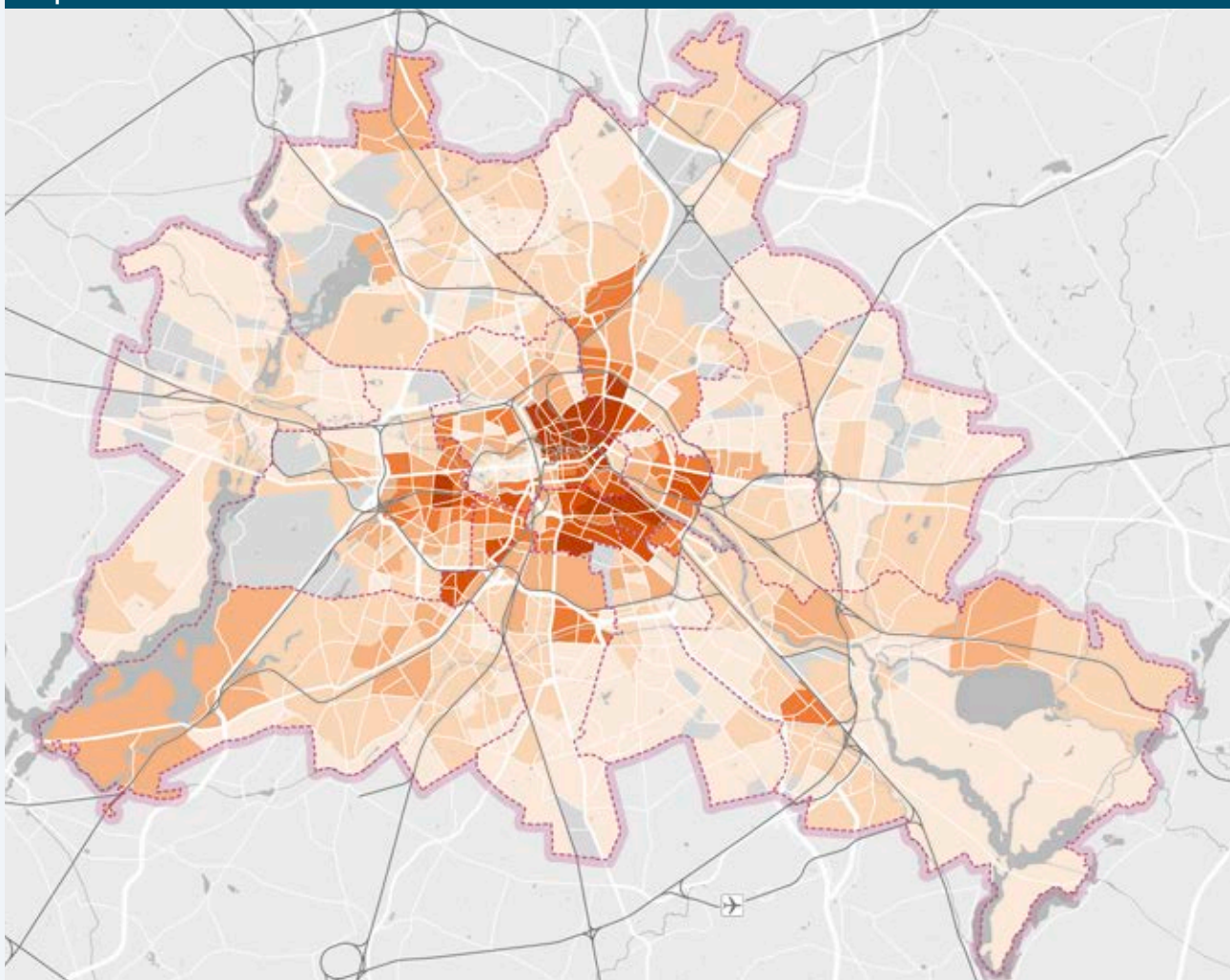
Umgenutzte Fabriketage

Das wirtschaftliche und demografische Wachstum Berlins führt nicht automatisch dazu, dass Unternehmen des Clusters Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), Medien und Kreativwirtschaft verdrängt werden. Vielmehr schlägt sich das Wachstum der Kreativbranche räumlich darin nieder, dass die Zahl der Teilmärkte in den Planungsräumen zugenommen hat, in zentralen Lagen der inneren Stadt neu erschlossen oder in anderen Stadträumen ausgeweitet wurden (Pankow-Zentrum Nord-Neukölln, Richard-Sorge-Viertel oder

Moritzplatz). Bereits etablierte Standorte haben dabei weiterhin Bestand, wachsen allerdings auch nicht mehr. Wachstum findet angesichts fehlender Flächenpotenziale also in anderen Räumen statt.

Auch wenn der empirische Nachweis fehlt, deutet doch eine Vielzahl von Einzelfällen darauf hin, dass zahlungskräftigere Nutzer und Nutzerinnen der Kreativwirtschaft weniger zahlungskräftige aus den etablierten in die neuen Stadträume drängen.

50 | Kreativwirtschaftsunternehmen in Berlin



Anzahl der Unternehmen 2013*

- | | |
|-----------|-------------------|
| 1 bis 5 | 81 bis 130 |
| 6 bis 20 | 131 bis 478 |
| 21 bis 40 | keine Unternehmen |
| 41 bis 80 | |

*) auf der Ebene der Planungsräume (PLR)

Verkehr

- | | |
|-----------------|------------------|
| — Bahnstrecke | — Bundesautobahn |
| ✈ Flughafen BER | — Bundesstraße |

Quelle: Dritter Kreativwirtschaftsbericht, Seite 88, © SenStadtWohn Berlin

5.5.6 Kunstproduktion

Die Kunstproduktion konzentriert sich nach einer unveröffentlichten Studie für die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (heute: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) auf die Bereiche »bildende und darstellende Kunst«, »Musik«, »Tanz« und »künstlerische Projekträume«.¹⁴ Unter Kunstproduktion sind künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen.

Die Standorte der Kunstproduktion konzentrieren sich – wie die der Kreativwirtschaft – innerhalb des S-Bahn-Rings in Mitte, Kreuzberg, Neukölln und Prenzlauer Berg. Außerhalb des S-Bahn-Rings gibt es Konzentrationen im Wedding und weitere Standorte in Pankow, Lichtenberg, Nieder- und Oberschöneweide.

Laut den Ergebnissen der Studie besteht ein Verdrängungspotenzial für die Kunstproduktion durch steigende Mieten, Planungskonflikte und Nutzungskonkurrenzen.

Sollen auch in der inneren Stadt Entwicklungsräume für die Kunstproduktion erhalten bleiben, muss der Immobilien- und Flächenmarkt künftig deutlich stärker gesteuert werden – vor allem für solche Nutzer und Nutzerinnen aus Kunstproduktion und Kreativwirtschaft, deren Zahlungsfähigkeit vergleichsweise gering ist. Entsprechende Handlungsfelder – wie Räumlichkeiten für Kunstschaaffende, Kreative, Kultur- und Kreativunternehmen zu erhalten und zu entwickeln oder Zwischennutzungen zu ermöglichen – definiert auch die BerlinStrategie.

¹⁴ Stadt • Land • Fluss – Büro für Städtebau und Stadtplanung: Studie Standortstruktur der Kunstproduktion in Berlin, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat I A, in Kooperation mit der Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten. 2. Abstimmungstermin, 17. März 2016. (unveröffentlicht).

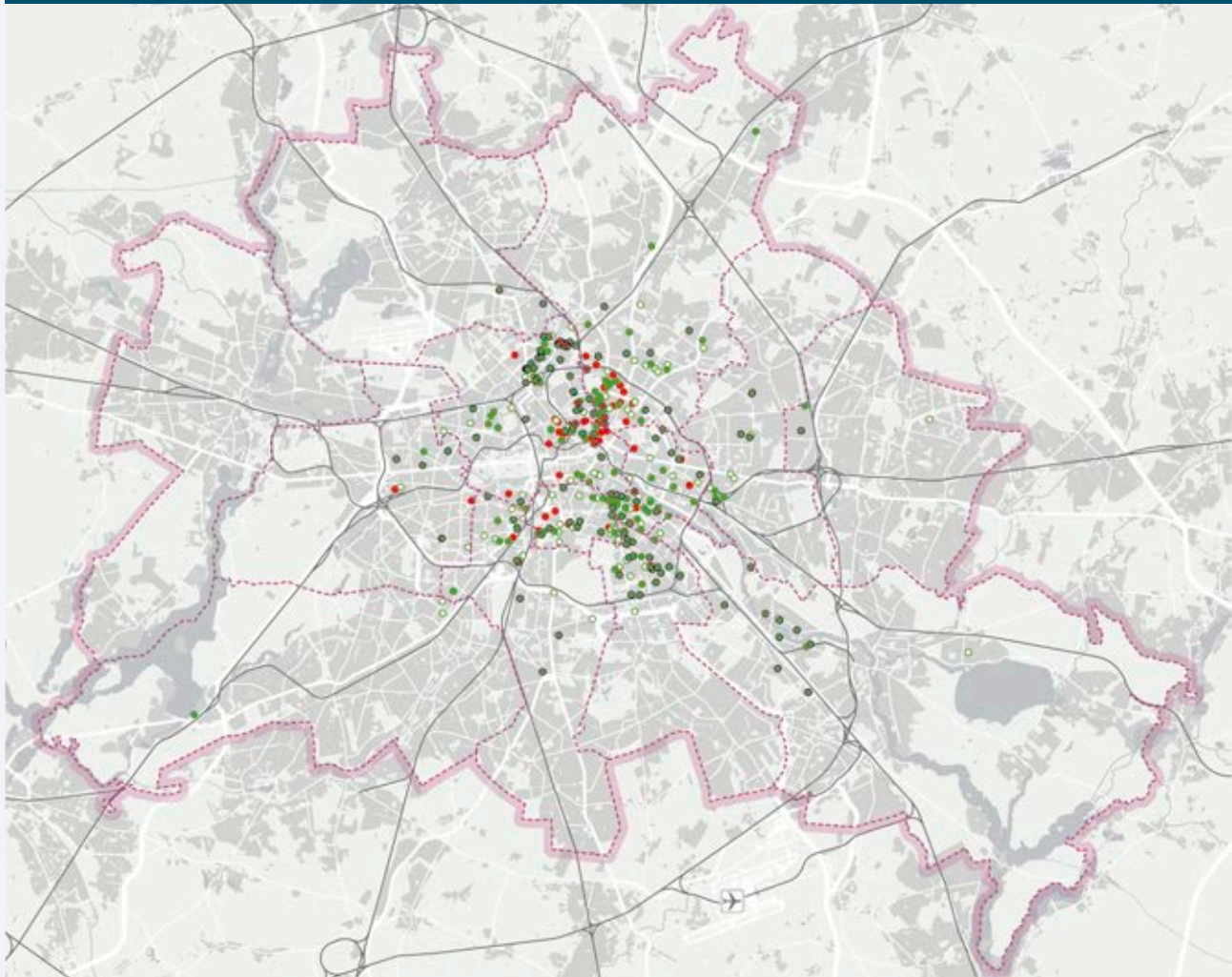


© Till Budde

Kunstproduktion ist längst mehr als eine klassische Zwischennutzung aufgegebenen Standorte. Dennoch besteht dringender Handlungsbedarf, um ihr auch in Zukunft bezahlbare Flächen und Räume zu bieten.

Neubau der Bildgießerei Noack in Charlottenburg

51 | Kunstproduktionsstandorte



Kunstproduktionsstandorte 2016

- Junge Standorte (seit 2007)
- Junge Standorte (seit 2007) – heute geschlossen
- Ältere Standorte (Eröffnung bis 2006)
- Ältere Standorte (Eröffnung bis 2006) – heute geschlossen
- Standorte ohne Angaben zum Eröffnungsjahr

Verkehr

- Bahnstrecke
- ✈ Flughafen BER
- Bundesautobahn
- Bundesstraße

Quelle: Stadt Land Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, © SenStadtWohn Berlin



6 Grundlagen

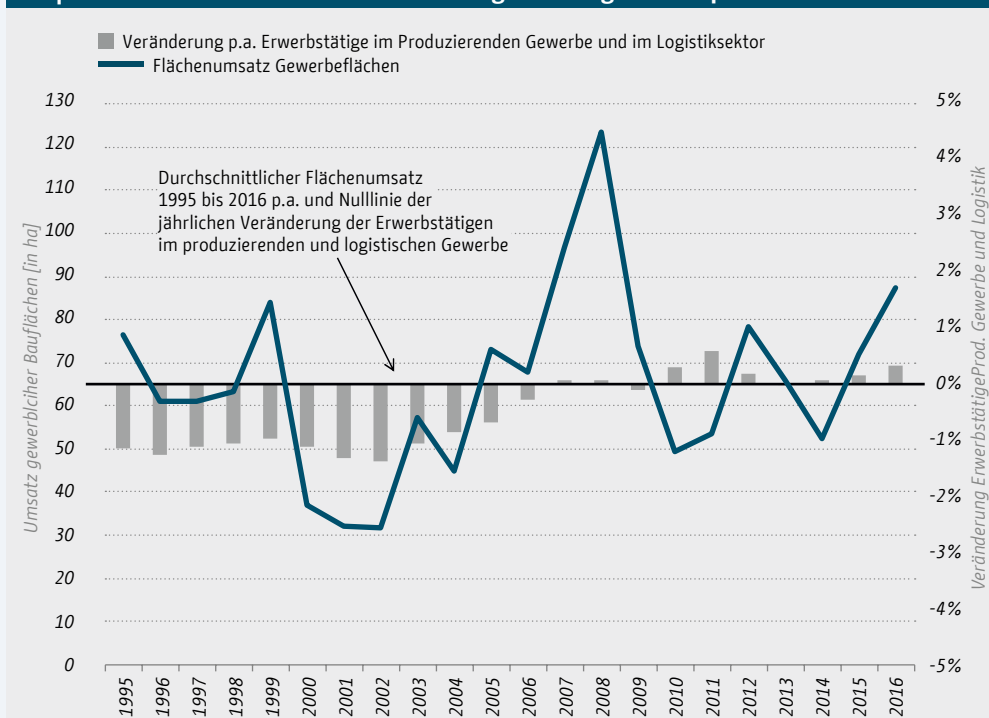
6.1 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose

Die Herausforderungen bei der Projektion des künftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen liegen zum einen in der Vielschichtigkeit der Nutzungen, die Gewerbeflächen beanspruchen. Zum anderen weisen vorhandene Prognosemodelle wie GIFPRO oder TBS-GIFPRO methodische und empirische Defizite auf. Ein Ansatz wie bei der Prognose des Büroflächenbedarfs, den künftigen Bedarf aus der Zahl der Beschäftigten und der durchschnittlichen Fläche pro Beschäftigten abzuleiten, führt bei gewerblichen Bauflächen nicht weiter. Das liegt zum einen an der großen Bandbreite der Nutzungen, die weit über das verarbeitende Gewerbe hinausgehen, und zum anderen daran, dass sich eine Abhängigkeit des gewerblichen Flächenbedarfs von der Beschäftigung nicht nachweisen lässt.

Abbildung 52 zeigt: In der Logistik und im produzierenden Gewerbe ist die Beschäftigung nicht die treibende Kraft der Umsätze an gewerblichen Bauflächen: Obwohl die Beschäftigung in diesen Sektoren von 1995 bis 2016 zurückgegangen ist, lagen die Flächenumsätze über 30 Hektar pro Jahr. Hinzukommt: Unternehmen des produzierenden Gewerbes vergeben früher selbst erbrachte Leistungen an andere. Dieses Outsourcing unterstützt noch die Entwicklung.

Dass das industrielle Gewerbe trotz stagnierender Beschäftigung Flächenbedarf hatte, ist Ausdruck des wirtschaftlichen Strukturwandels in Berlin in den ersten fünfzehn Jahren nach der Wiedervereinigung. Denn die dargestellte Beschäftigungsentwicklung

52 | Gewerbeflächenumsatz und Erwerbstätigkeit in Logistik und produzierendem Gewerbe



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, eigene Berechnungen, empirica | Planergemeinschaft

drückt nur den Saldo aus. Dahinter verbergen sich einerseits Beschäftigungszugänge in wachsenden Märkten, in denen Unternehmen gewachsen sind oder sich neu angesiedelt haben. Andererseits sind im Saldo Abgänge in teilweise schrumpfenden Branchen enthalten, in denen Unternehmen verkleinert oder aufgegeben worden sind. Die Anforderungen der verschiedenen Branchen an das Objekt und den Standort sind aber nicht deckungsgleich. Neue Standorte werden im Zuge von Wachstum und Standortoptimierung nachgefragt und alte aufgegeben. Gleichzeitig dürfte die Flächenproduktivität älterer Bestandsunternehmen, also die Gewerbefläche pro Beschäftigten, angesichts der enormen Produktivitätssteigerungen im produzierenden Gewerbe deutlich gesunken sein.¹⁵ Die Flächeninanspruchnahme hat sich im Zuge des Beschäftigungsabbaus nicht im gleichen Umfang reduziert. Heute arbeiten auf gleicher Fläche weniger Beschäftigte.

¹⁵Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe ist von 1991 bis 2016 um durchschnittlich 3,5 Prozent im Jahr gestiegen, in allen Wirtschaftszweigen dagegen nur um 2,2 Prozent.

Völlig unabhängig von industriellen Wachstumsprozessen ist der Gewerbeflächenumsatz aber keineswegs. Die lineare Regression in Abbildung 53 beschreibt den Zusammen-

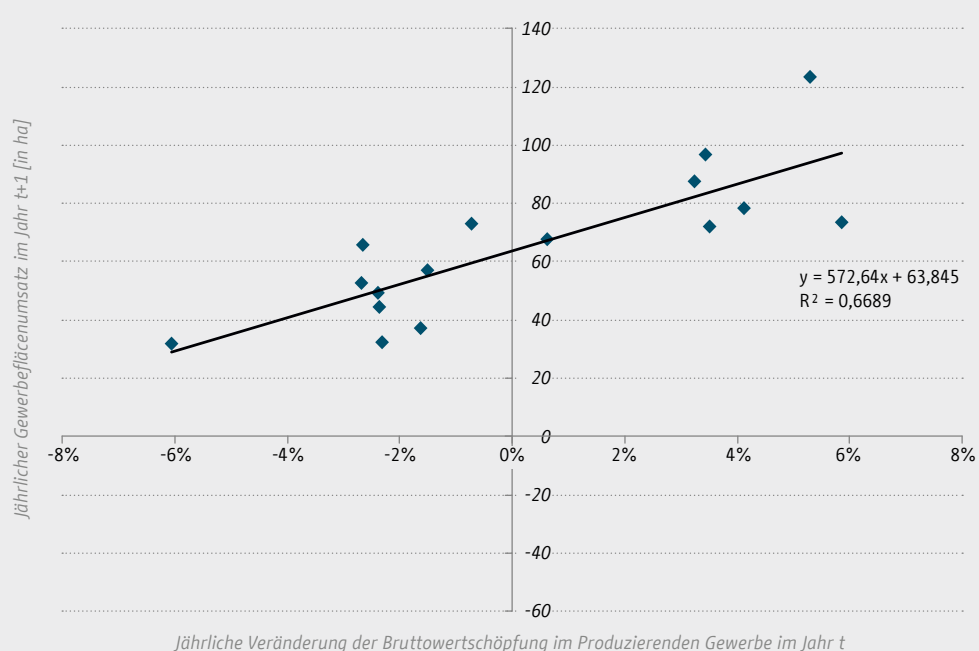
¹⁶Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut die unabhängige Variable geeignet ist, die Varianz der abhängigen zu erklären. R^2 kann Werte zwischen null Prozent (kein Zusammenhang) und 100 Prozent (perfekter Zusammenhang) annehmen.

hang zwischen dem jährlichen Wachstum der Bruttowertschöpfung (BWS) im produzierenden Gewerbe (unabhängige Variable) und des um ein Jahr versetzten jährlichen Gewerbeflächenumsatzes (abhängige Variable) im Zeitraum 1999/2000 bis 2016 (ohne das Jahr 2010). Dahinter stehen zwei Annahmen:

- Das industrielle Wachstum wirkt sich zeitlich verzögert auf die Gewerbeflächenumsätze aus.
- Allmählich kommen auf dem Berliner Markt für gewerbliche Bauflächen wachstumsbedingte Einflüsse stärker zum Tragen als Effekte des wiedervereinigungsbedingten Strukturwandels. Dabei bildet das starke Wachstum im Jahr 2010 eine Ausnahme, weil nach der Finanzkrise 2008/2009 konjunkturelle Verluste in der industriellen Wertschöpfung ausgeglichen wurden, ohne dass die Produktionskapazitäten ausgeweitet worden wären.

Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist das Gütemaß der linearen Regression.¹⁶ Der dargestellte Zusammenhang erklärt die Streuung des

53 | Zusammenhang von Gewerbeflächenumsätzen und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, eigene Berechnungen, empirica | Planergemeinschaft

Flächenumsatzes durch die Veränderung der BWS im produzierenden Gewerbe zu fast 70 Prozent.

Nach den Regressionsergebnissen läge der gewerbliche Flächenumsatz auch bei einem Nullwachstum des produzierenden Gewerbes bei fast 64 Hektar (Konstante, Schnittpunkt der y-Achse). Mit jedem Prozentpunkt, um den die Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe wächst, steigt der Flächenumsatz gewerblicher Bauflächen um 5,73 Hektar.

Die Projektion der künftigen Gewerbeflächennachfrage in Berlin basiert auf diesem Zusammenhang zwischen Gewerbeflächenumsätzen und Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe Berlins. Der Projektion liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- **autonomer Flächenbedarf:** Der Anteil der tatsächlichen Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen durch Gewerbe im engeren und weiteren Sinne betrug nach den Erhebungen im Zeitraum 2009 bis 2016 gut 40 Prozent. Um diesen Wert wird die Konstante in der Regressionsgleichung skaliert. Das bedeutet, dass bei einem Nullwachstum des produzierenden Gewerbes die Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen bei gut 26 Hektar pro Jahr liegt.
- **wachstumsbedingter Flächenbedarf:** Für die Zukunft (bis 2030) wird ein durchschnittliches (nominales) Wachstum des produzierenden Gewerbes von zwei Prozent im Jahr angenommen. Dieser Wert liegt rund ein Viertel unter dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der letzten zehn Jahre (2,7 Prozent). Das entspricht einem wachstumsbedingten Flächenbedarf von gut 15 Hektar pro Jahr.

In der Summe aller drei Komponenten ergibt sich ein Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen von rund 40 Hektar im Jahr. Dieser Bruttowert beinhaltet den Flächen-

bedarf durch Unternehmensverlagerungen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse Berlins, bei denen Flächen am alten Standort aufgeben werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen erhöhen allerdings (zumindest ein Stück weit) wiederum den Bestand an Potenzialflächen.

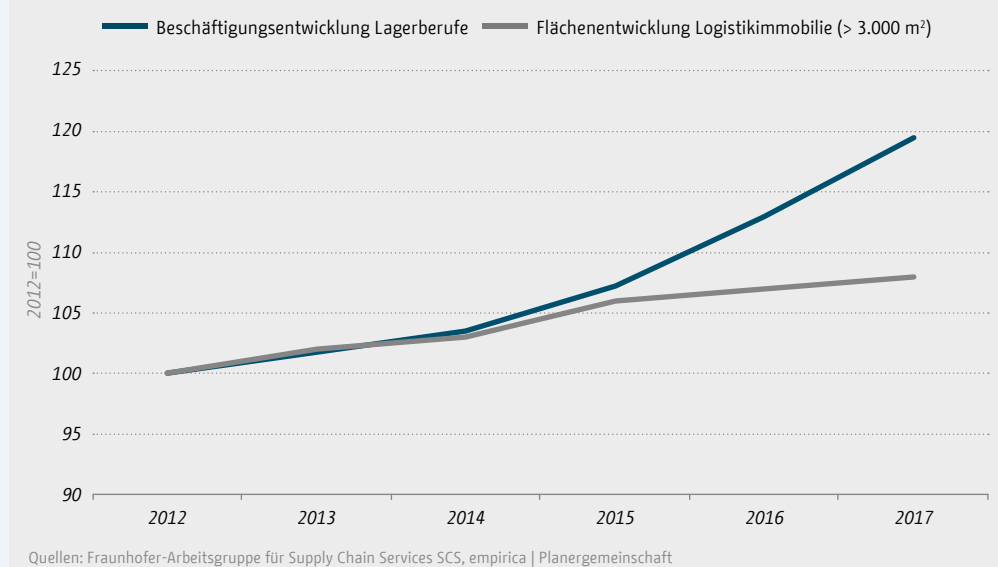
In der Projektion enthalten ist auch der Flächenbedarf für Logistikknutzungen in Berlin. Er wird sich künftig netto auf fünf Hektar pro Jahr belaufen. Die Ergebnisse der Projektion basieren auf einem dreistufigen Verfahren. Dabei wurden die durchschnittlichen Beschäftigungs- und Flächenentwicklungen im Logistikbereich der vergangenen fünf Jahre anhand von qualitativen Einschätzungen zur weiteren Marktentwicklung ergänzt und in einen Projektionskorridor überführt.

Für die empirische Komponente wurden Ist-Zahlen der letzten fünf Jahre verwendet. Dieser Zeithorizont bietet sich vor allem mit Blick auf die Beschäftigungszahlen an: Sie wurden 2012 einer Revision unterzogen und können nun deutlich präziser auf Tätigkeiten im Umfeld der Logistik heruntergebrochen werden. Aus den Flächenzahlen des letzten Jahres wurden die Entwicklungen im Umfeld des Flughafens BER als Einmaleffekt herausgerechnet, um nicht fälschlicherweise eine überproportionale Flächennachfrage auf die Innenstadt zu übertragen.

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden damit jährlich rund fünf Hektar Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer Logistikimmobilien in Berlin verwendet. Das entspricht einer Zunahme des erfassten Hallenflächenbestands um durchschnittlich 1,5 Prozent pro Jahr.

Im selben Zeitraum hat sich die Beschäftigung in der Lagerwirtschaft und im Güterumschlag deutlich dynamischer entwickelt: Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist um knapp 20 Prozent auf 29.750 gestiegen.

54 | Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Lagerberufe) und Flächen (Logistikimmobilien)



Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 3,9 Prozent pro Jahr. Obwohl diese Berufsgruppe eindeutig der Arbeit in Logistikimmobilien zugeordnet werden kann, wirft dieses deutliche Wachstum auf den ersten Blick Fragen zur Datenkonsistenz auf.

Eine gute Erklärung, warum Flächen- und Beschäftigungsentwicklung auseinanderdriften, ist die starke Entwicklung der E-Commerce-Logistik in diesem Zeitraum. Der Beschäftigungsbesatz in diesem Bereich der Logistik ist aufgrund der personalintensiven Kommissionierung deutlich höher als bei anderen Logistiktätigkeiten. Zudem haben sich gerade E-Commerce-Nutzungen oft in Bestandsgebäuden oder gar ehemaligen Einzelhandelsimmobilien angesiedelt.

Die erfassten größeren klassischen Logistikimmobilien können also nur einen Teil der tatsächlichen Flächennachfrage erklären. Gerade in den Innenstadtlagen Berlins ist auch künftig davon auszugehen, dass bestehende Flächen für neue logistische Konzepte genutzt werden, weil ihr Miet- oder Kaufpreis günstiger ist als ein eigener Neubau.

Ergebnisse des Fachgesprächs Logistik ergänzen diese Zahlen, die auf empirischen Daten beruhen, qualitativ. Zu diesem Fachgespräch fanden sich im November 2017 Vertreter und Vertreterinnen aus Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Forschung und Logistikwirtschaft zusammen. Zu den Kernergebnissen zählten:

- Flächenbedarf für Logistiktätigkeiten wird in allen Stadträumen erwartet, allerdings mit unterschiedlichem Nutzungsfokus: City-Logistik-Lösungen im Zentrum, Produktionslogistik am Stadtrand, preissensible Umschlagzentren und Regionallager im Umland.
- Bereits heute kann die anhaltende Nachfrage nach Logistikflächen aufgrund des geltenden Planungsrechts und der damit verbundenen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen kaum oder nur unzureichend bedient werden.
- Auch die Nachfrage nach kleinen quartiersnahen Flächen (unter 3.000 Quadratmeter Lagerfläche) nimmt zu. Sie sind aufgrund ihrer Granularität nicht in den obigen Zahlen erfasst. Diese Flächen und Nutzungen dienen der direkten Versorgung umliegender (Wohn-)

Gebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs. Sie könnten bei der Quartiersentwicklung fest eingeplant werden. Gerade in der alternden Stadt werden solche Versorgungslösungen erheblich zunehmen. Das kann zu starken Verkehrsbelastungen in Wohngebieten führen. Eine Beteiligung der Stadt als steuernde Instanz oder als Betreiberin derartiger Umschlags- und Lagerflächen ist zu prüfen.

- Angestrebt werden sollte außerdem, die branchenübergreifende Flächeneffizienz zu untersuchen (Welche zusätzlichen Nutzungen sind auf Logistikflächen möglich?). Dadurch ließen sich etwaige Synergieeffekte heben und die knappen Flächen optimal auslasten. Dabei ist ein steigendes Interesse der letztendlichen Nutzer und Nutzerinnen zu erwarten: Sie sind durch die zunehmenden Nutzungskonflikte und steigende Bodenpreise für flächeneffiziente Lösungen sensibilisiert.
- Generell wurde es als wichtig erachtet, den Bestand an Gewerbeflächen zu erhalten, um mit Blick auf Gewerbeansiedlungen handlungsfähig zu bleiben. In jedem Fall sind multimodal erschlos-

sene Umschlagsflächen mit Anbindung an Schienen- und Wasserwege langfristig zu sichern. Sie sind für die logistische Leistungsfähigkeit in der Stadt entscheidend.

- Instrumente zur Internalisierung externer Effekte werden als ergänzende Möglichkeit gesehen, steuernd einzugreifen und die zunehmende Belastung durch Lieferverkehre einzuschränken.
- Eine Notwendigkeit, Güterverkehrssubzentren, also kleinere Potenzialflächen für City-Hubs, planerisch vorzuhalten, kann zwar nicht empirisch durch Projektentwicklungen der letzten Jahre belegt werden. Es erscheint jedoch angesichts der zahlreichen Ansätze für alternative Zustellkonzepte auf den letzten Kilometern weiterhin sehr sinnvoll.

Die Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte führt nach gegenseitiger Abwägung zu einer Annahme von fünf Hektar pro Jahr auf bislang unbebauten Industrie- und Gewerbeflächen. Damit ergibt sich bis 2030 ein Nettoflächenbedarf von 65 Hektar für Logistikenutzungen in der Stadt Berlin.

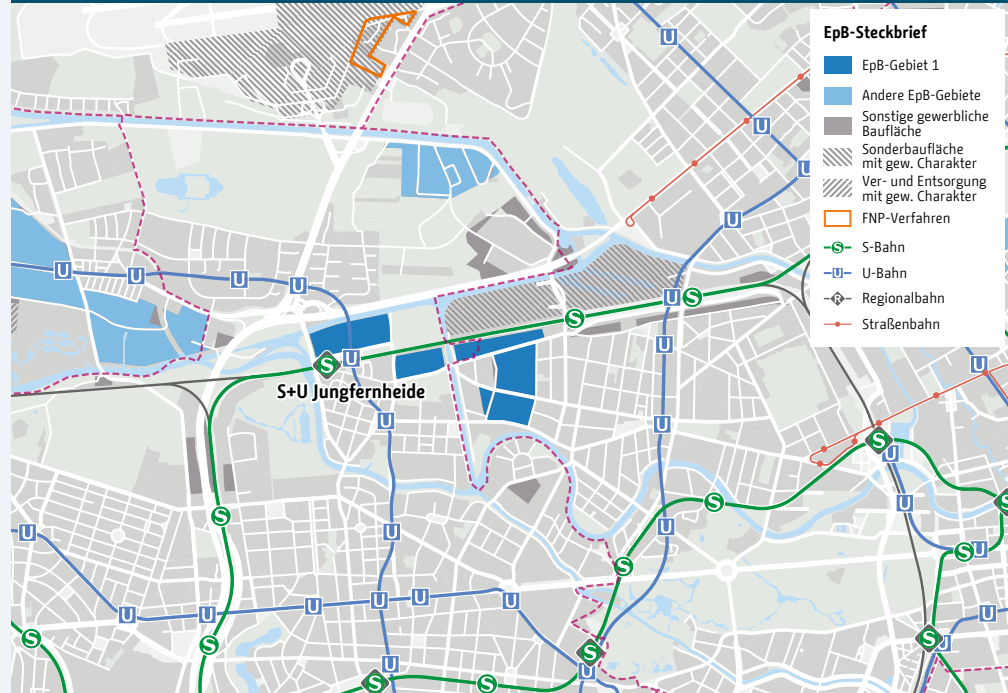


7 Listen und Übersichten

7.1 Standortpässe der Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

EpB-Gebiet	Seite
1: Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal.....	120
2: Fennstraße	121
3: Humboldthain	122
4: Borsigdamm	123
5: Flohrstraße	124
6: Breitenbachstraße	125
7: Waldstraße	126
8: Flottenstraße.....	127
9: Oranienburger Straße	128
10: Quickborner Straße	129
11: Kühnemannstraße.....	130
12: Friedrich-Olbricht-Damm	131
13: Charlottenburger Chaussee.....	132
14: Am Juliesturm	133
15: Siemensstadt.....	134
16: Gartenfeld.....	135
17: Klosterfelde	136
18: Staaken	137
19: Forckenbeckstraße	138
20: Goerzallee-Beeskowdamm	139
21: Schöneberg.....	140
22: Teltowkanal.....	141
23: Großbeerenstraße.....	142
24: Motzener Straße	143
25: Südring.....	144
26: Kanalstraße	145
27: Johannisthal	146
28: Adlershof	147
29: Grünauer Straße	148
30: Schöneweide	149
31: Bohnsdorf.....	150
32: Herzbergstraße	151
33: Hohenschönhausen	152
34: Marzahn Nord	153
35: Marzahn Süd	154
36: Berliner Allee	155
37: Heinersdorf.....	156
38: Wilhelmsruh	157
39: Schönerlinder Straße.....	158
40: Buchholz-Nord	159

EpB-Gebiet 1: Jungfernheide / Charlottenburger Verbindungskanal



© SenStadtWohn Berlin

Bezirke

- Mitte
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Lage

- Nähe zur City West
- Nähe zum Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt um die Technische Universität Berlin
- Nähe zu Großmarkt und Westhafen

Größe Standort

- 50 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- unmittelbare Nähe zu BAB 100 und BAB 111
- S-, U- und Regionalbahn-Anschluss
- einige Grundstücke mit Wasserstraßenanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

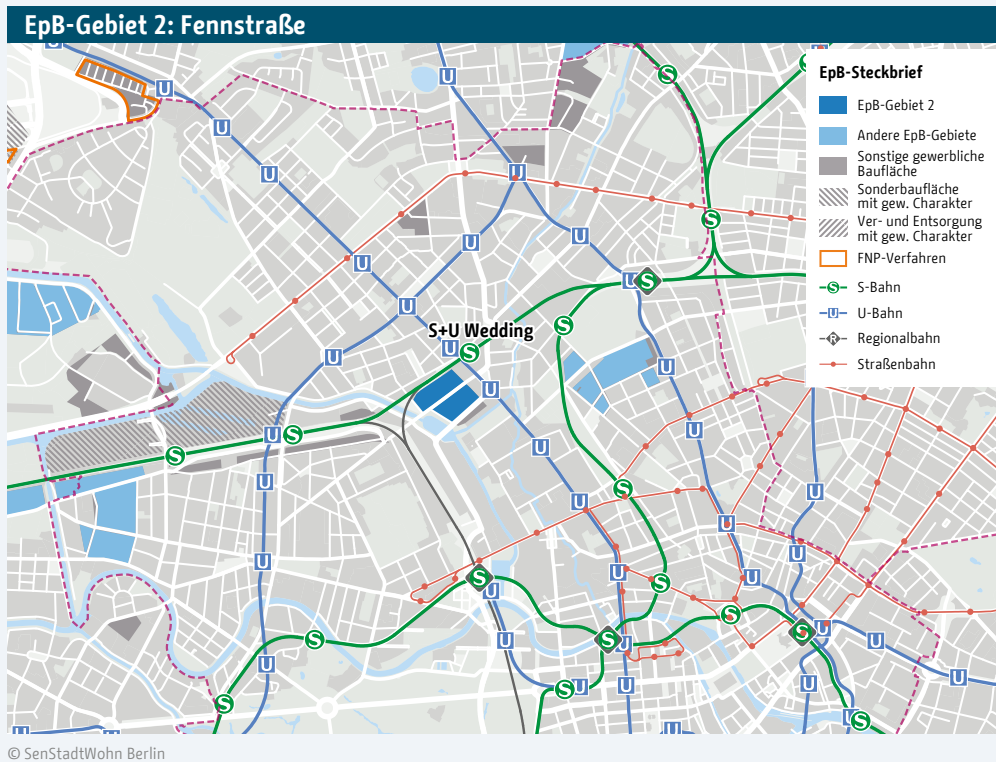
- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- AEG Signum, Atotech, Bechtle, Brose, Craiss, Jonas & Redmann, SGS Germany (Institut Fresenius), Siemens Power Generation, BiotechPark Charlottenburg,
- GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen

- Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße (Teilfläche)
- Stadtumbaugebiet Charlottenburger Norden
- Unternehmensnetzwerk Moabit
- Unternehmerngemeinschaft im Mierendorffkiez



Bezirk

- ▶ Mitte

Lage

- ▶ Nähe zum Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt um die Technische Universität Berlin

Größe Standort

- ▶ 13 ha

Flächenpotenziale

- ▶ keine

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe Fern- und Regionalbahnhof Hauptbahnhof
- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne

im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ Standort in kompakter Stadt

Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

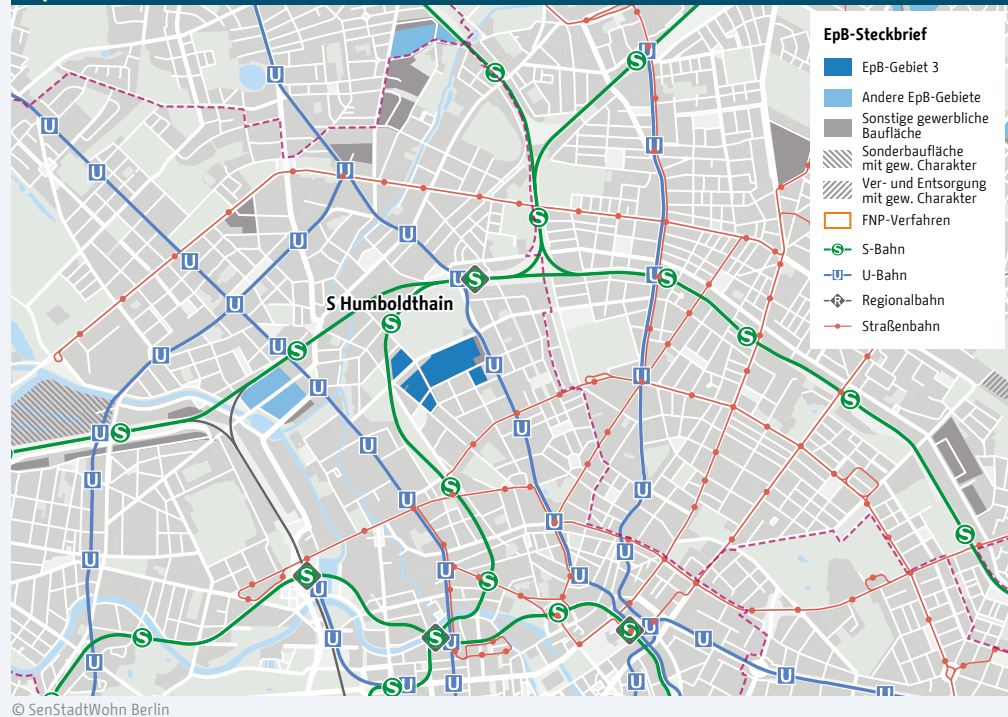
größere Unternehmen

- ▶ Bayer

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Entwicklung PharmaCampus Bayer (Site Master Plan)

EpB-Gebiet 3: Humboldthain



EpB-Steckbrief

- EpB-Gebiet 3
- Andere EpB-Gebiete
- Sonstige gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche mit gew. Charakter
- Ver- und Entsorgung mit gew. Charakter
- FNP-Verfahren
- S-Bahn
- U-Bahn
- Regionalbahn
- Straßenbahn

Bezirk

- Mitte

Größe Standort

- 21 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- Nähe S-Bahn-Anschluss
- Nähe U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):

- beschränktes Arbeitsgebiet
- reines Arbeitsgebiet
- teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:**
- Gebietsausweisung überwiegend
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- Standort in kompakter Stadt

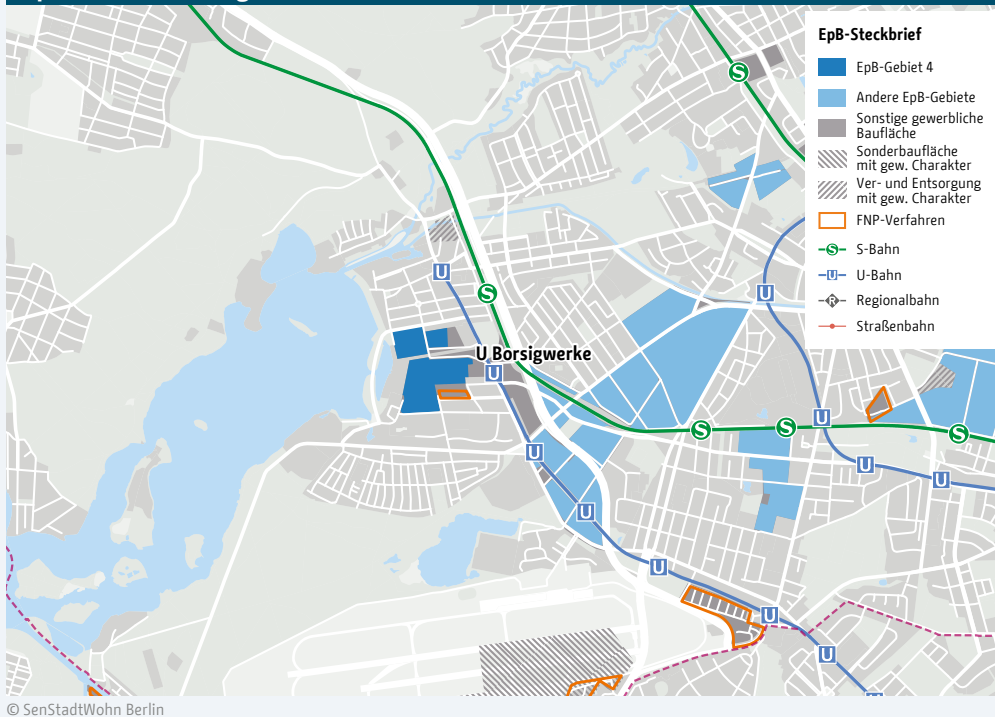
Nutzungsprofil

- hoher Anteil Forschung und Entwicklung sowie Informations- und Kommunikationstechnik
- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend kleinere Unternehmen

größere Unternehmen

- Fraunhofer IZM, IMC Messsysteme, Laserline, Pierburg, Takata
- Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) im Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB), GSG-Gewerbehof

EpB-Gebiet 4: Borsigdamm



Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 31 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 1,0 ha gesamt
 - ▶ 1,0 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe zur BAB 111
- ▶ Nähe S-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss
- ▶ Schwerlasthafen

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

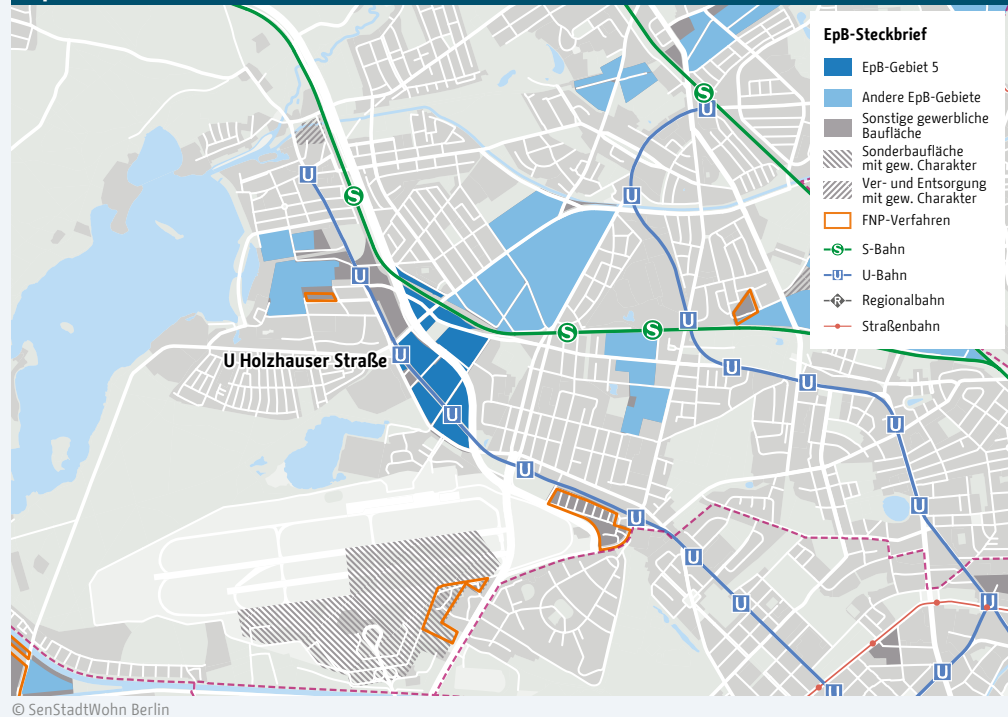
Nutzungsprofil

- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Amazon, Borsig, MAN, Motorola Solutions
- ▶ PHÖNIX Gründerzentrum

EpB-Gebiet 5: Flohrstraße



Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 46 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 16,3 ha gesamt
 - ▶ 0,8 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 15,5 ha landeseigen
 - ▶ eine Fläche über 5 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe zur BAB 111
- ▶ Nähe s-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

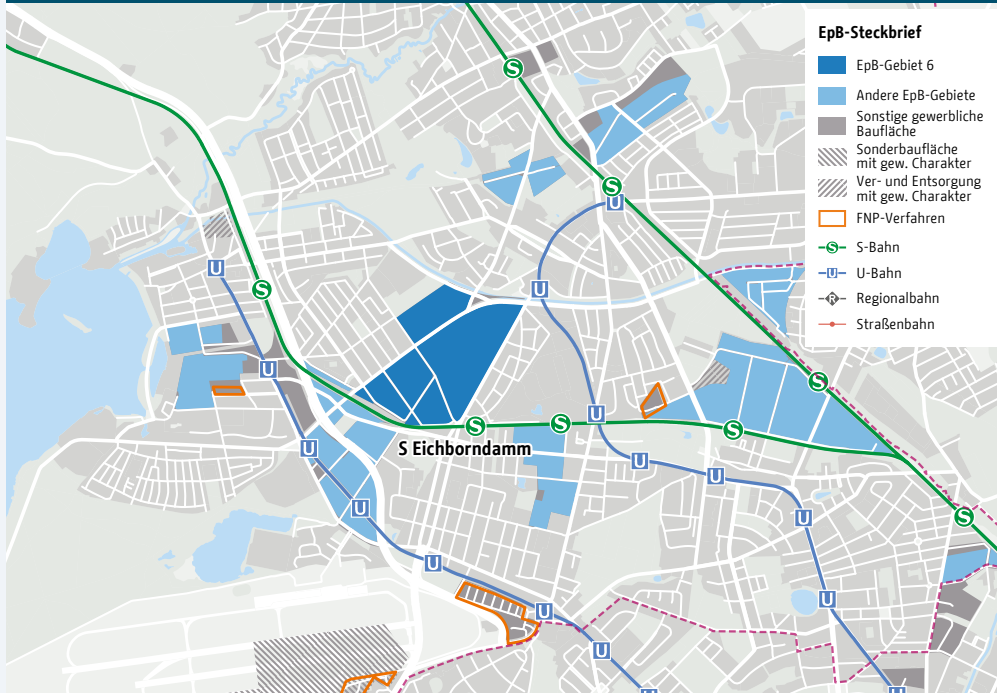
Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Otis, Tornado-Antriebstechnik, T-Systems International

EpB-Gebiet 6: Breitenbachstraße



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 86 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 4,6 ha gesamt
 - ▶ 0,9 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 3,7 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe BAB 111
- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ teilweise Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

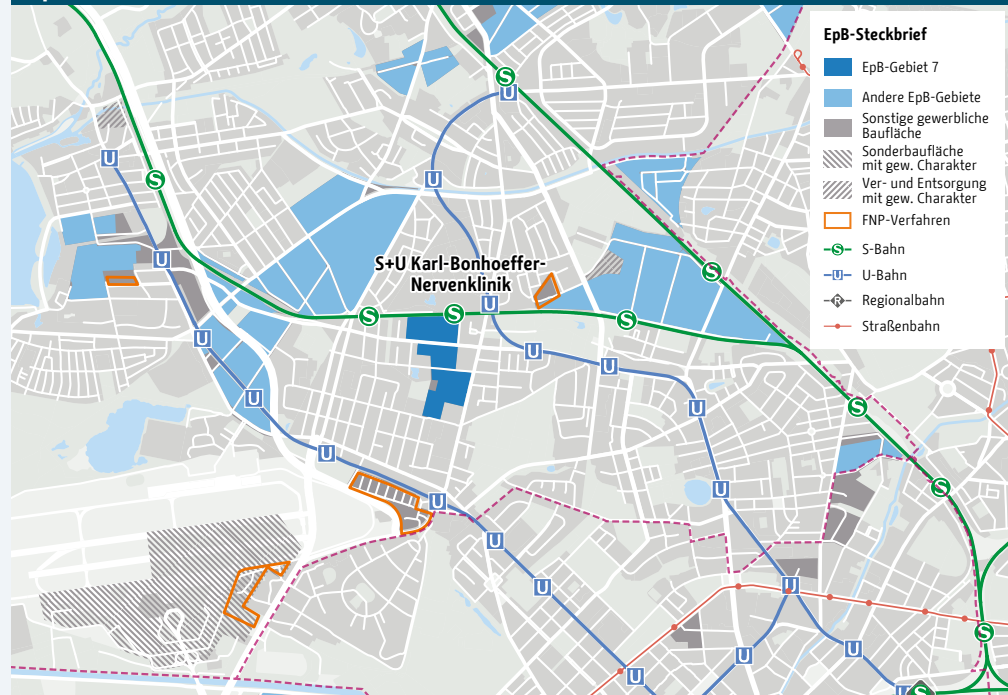
Nutzungsprofil

- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Alcan, Grasso, KME, Linde AG, Mago, MKF, Nextpharma, TÜV Rheinland

EpB-Gebiet 7: Waldstraße



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- Reinickendorf

Größe Standort

- 25 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- Nähe BAB 111
- S-Bahn-Anschluss
- U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

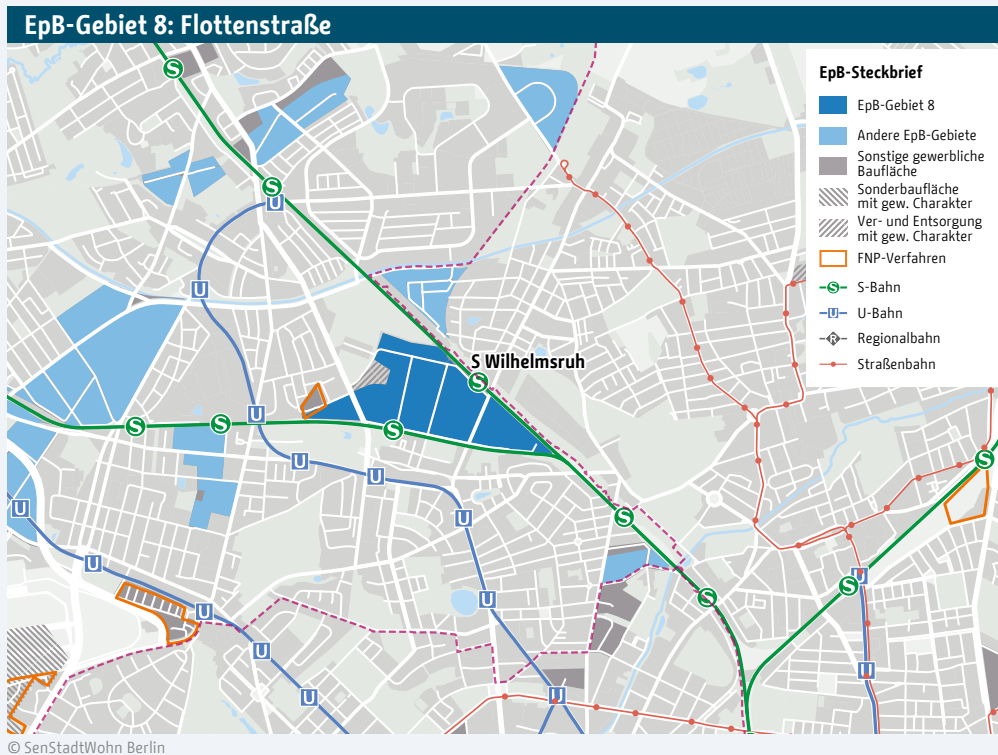
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Flammotec, H.-H. Focke, Staatliche Münze Berlin, Storck



Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 84 ha

Flächenpotenziale

- ▶ keine

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Nähe U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

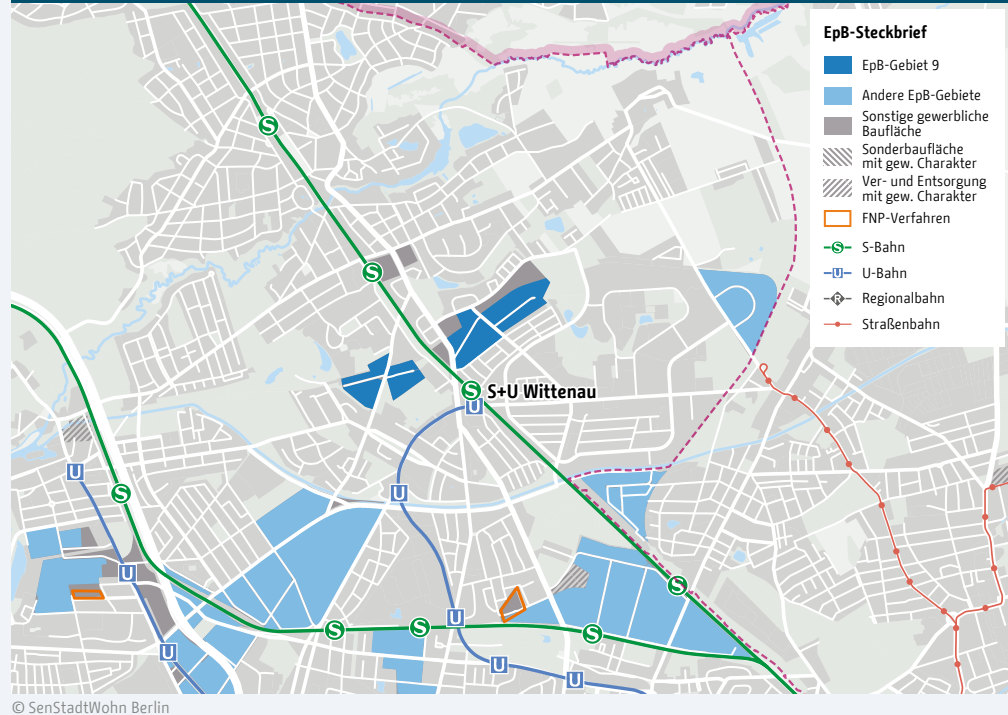
Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ ALBA, Alupress, Bartscherer, Berliner Seilfabrik, BSR, Continental Clothing, Gebrüder Westhoff, Getränkeverlag, G-Elit, Gerb, Gühring Maschinenbau, Oskar Böttcher, Piepenbrook, Phoenix Pharmahandel, Springer Aktiv, Steinecke, Vacuacast

EpB-Gebiet 9: Oranienburger Straße



Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 42 ha

Flächenpotenziale

- ▶ keine

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe S-Bahn-Anschluss
- ▶ Nähe U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

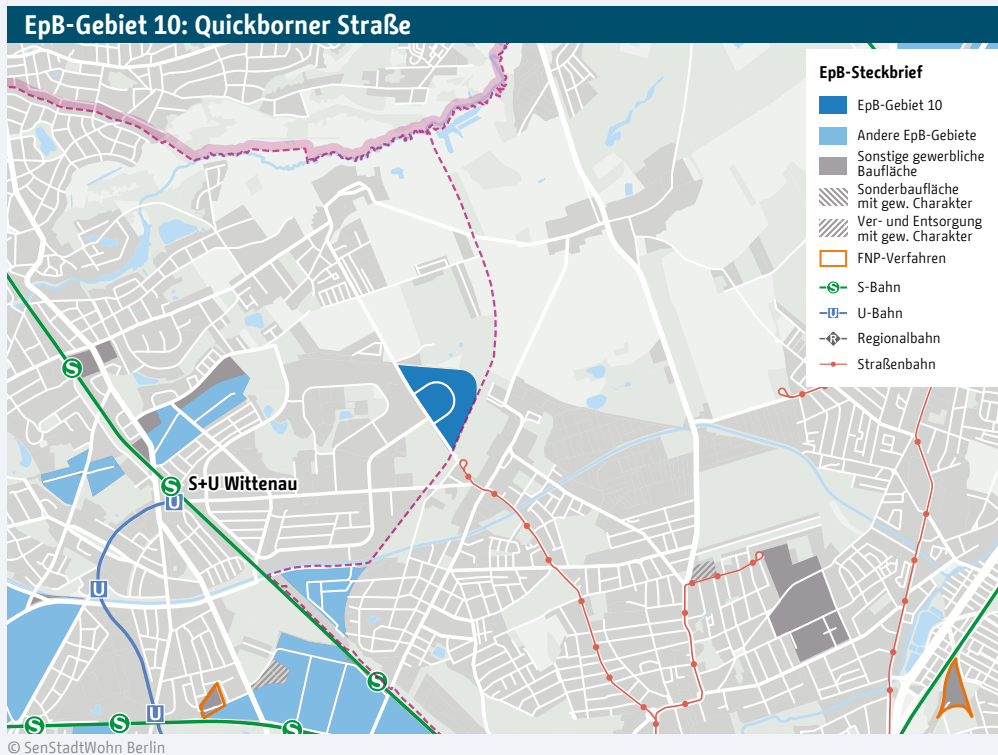
- ▶ Inselstandort

Nutzungsprofil

- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Advance Pharma (Aristo Pharma), Collonil Salzenbrodt, G-Elit, Knoch Recyclinghof, Planta Tabakmanufaktur, Vattenfall, ZF Lenksysteme (Bosch)
- ▶ GSG-Gewerbehof



Bezirk

- ▶ Reinickendorf

Größe Standort

- ▶ 29 ha

Flächenpotenziale

- ▶ keine

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe zur geplanten Tangentialverbindung Nord (TVN)

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

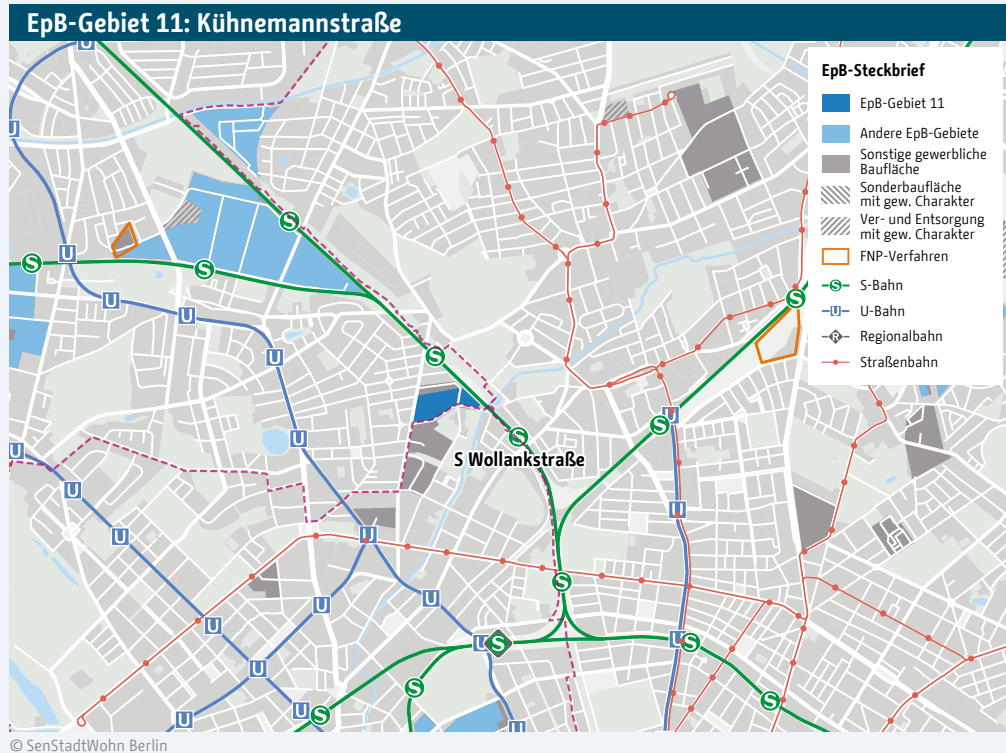
- ▶ Inselstandort

Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- ▶ vorwiegend mittelständische Unternehmen

größere Unternehmen

- ▶ BWN Möbelbau, Freiburger, Ghaddar & Schulz Buchbinderei, Ideal Automotive, LIGO, Tufting



Bezirk

- Reinickendorf

Größe Standort

- 10 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- S-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

festgesetzter Bebauungsplan:

- Gebietsausweisung GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

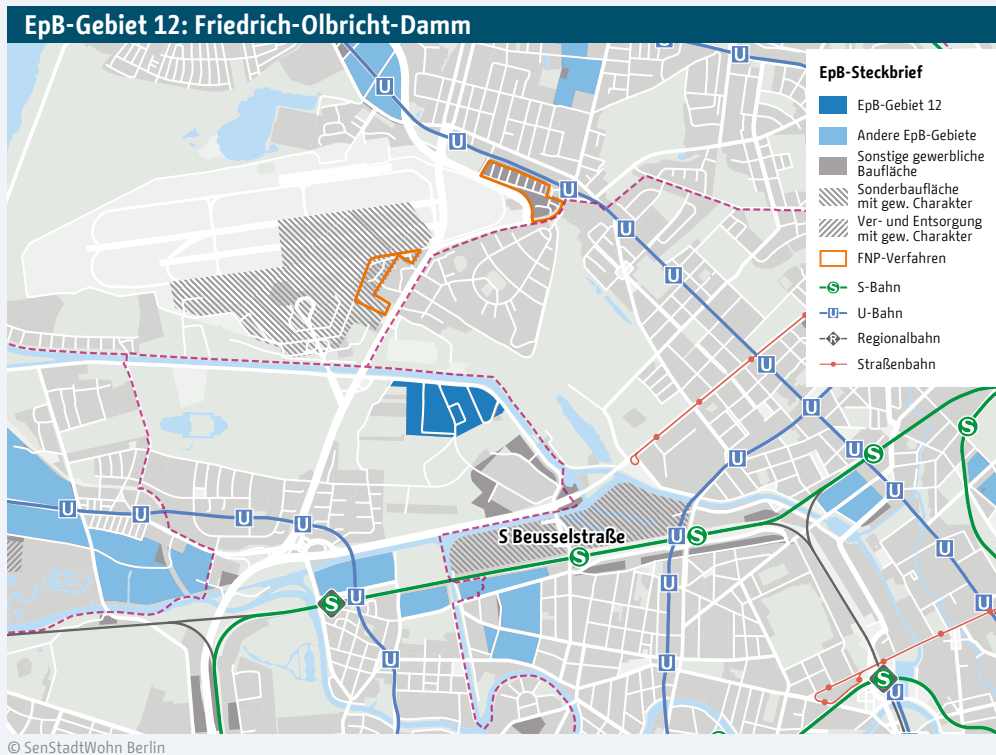
- Standort in kompakter Stadt

Nutzungsprofil

- heterogene Nutzungsstruktur
- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- vorwiegend kleinere Unternehmen

größere Unternehmen

- Autolackiererei Winter, Berlin Glas Studio, Carl Kühne, Heinz Krumme



Bezirk

- ▶ Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe Standort

- ▶ 27 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 0,2 ha gesamt
 - ▶ 0,2 ha mittelfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe zu BAB 100 und BAB 111

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:**

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Standort mit besonderer
- ▶ Erschließungsqualität

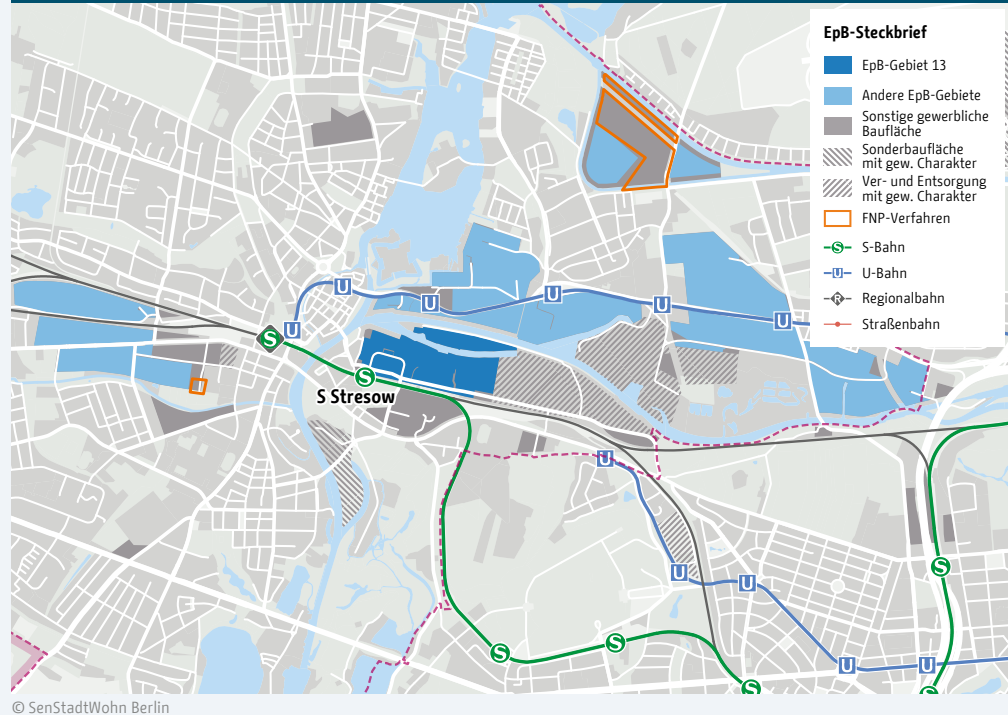
Nutzungsprofil

- ▶ geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Altun, BAHA Döner, Bleck & Söhne, Elektron, Haberling (Unigroup)

EpB-Gebiet 13: Charlottenburger Chaussee



Bezirk

- ▶ Spandau

Größe Standort

- ▶ 46 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 1,0 ha gesamt
 - ▶ 0,4 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

teilräumlich Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):

- ▶ beschränktes Arbeitsgebiet,
- ▶ reines Arbeitsgebiet

teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung teilweise GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

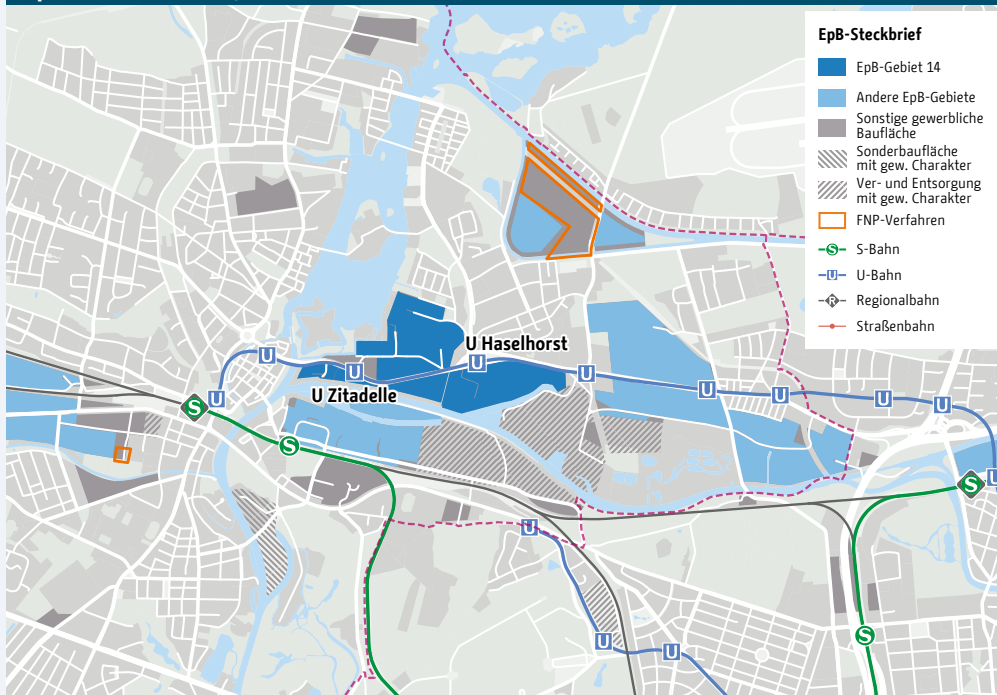
Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ ADM WILD, CEMEX, Deutsche Industrie Werke, Schüttmühle, Sensata Technologies

EpB-Gebiet 14: Am Juliusturm



Bezirk

- ▶ Spandau

Größe Standort

- ▶ 82 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 1,5 ha gesamt
 - ▶ 0,6 ha kurzfristig verfügbar
 - ▶ 1,5 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
 - ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- #### teilräumlich Bebauungspläne

im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung teilweise GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

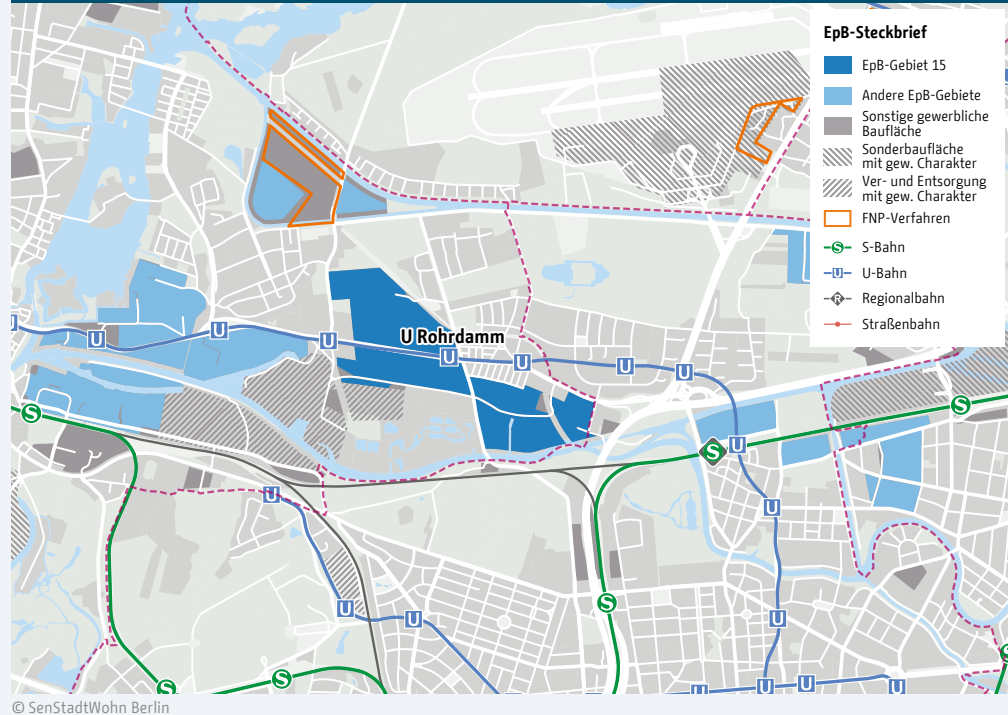
Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Alba Metall, Berger Beton SE, BMW, Elektrotechnik Elaro, Herta, Tischlerei Nissen

EpB-Gebiet 15: Siemensstadt



Bezirk

- Spandau
- Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe Standort

- 124 ha

Flächenpotenziale

- 4,0 ha gesamt
 - 4,0 ha kurzfristig aktivierbar
 - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- Nähe BAB 100
- U-Bahn-Anschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne

im Verfahren:

- Gebietsausweisung teilweise GI (auch SO und Dauerkleingärten)
- auf GI-Flächen: Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

prägendes Unternehmen

- Siemens

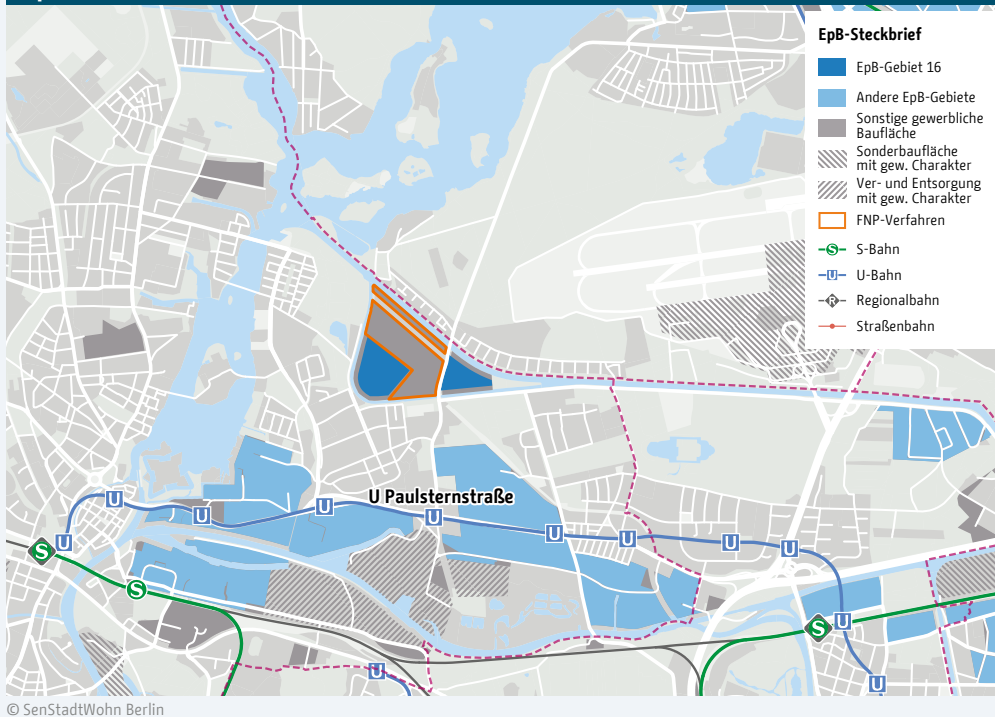
weitere größere Unternehmen

- HKL, Kluwe, Metro, Osram,
- Sumitomo Electric

Aktivitäten/Initiativen

- Siemens Innovations-Campus

EpB-Gebiet 16: Gartenfeld



Bezirk

- ▶ Spandau

Größe Standort

- ▶ 22 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 0,8 ha gesamt
 - ▶ 0,8 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss

Planungsrecht

festgesetzter Bebauungsplan:

- ▶ Gebietsausweisung GI
 - ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- #### teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren:
- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

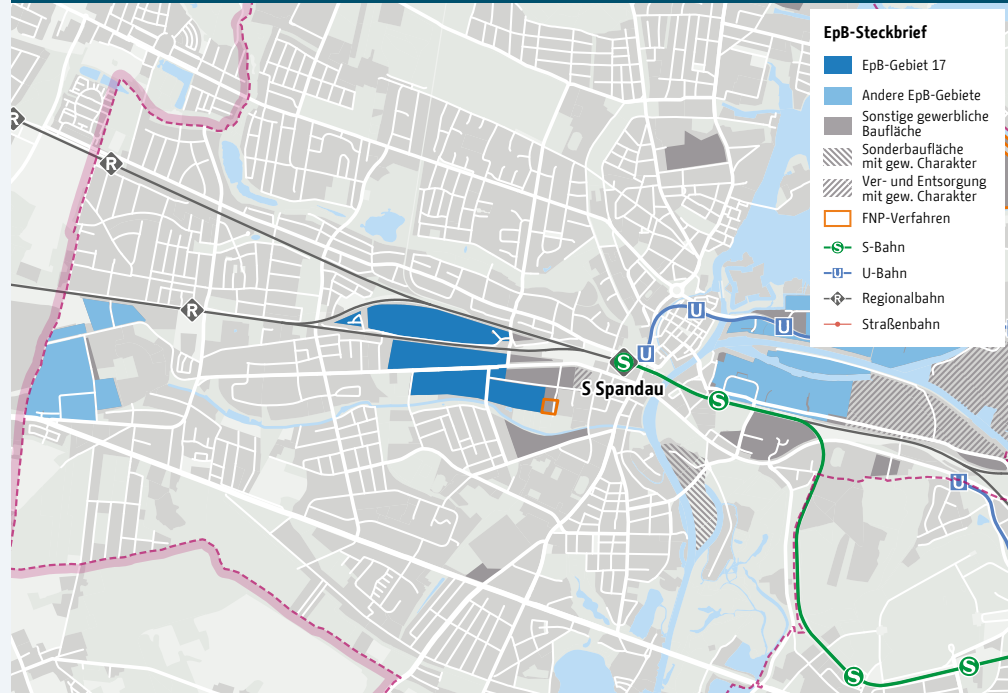
Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ FST Industrie
- ▶ Sirius Business Park (unter anderem ALFIX, MIMEO)

EpB-Gebiet 17: Klosterfelde



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- Spandau

Größe Standort

- 67 ha

Flächenpotenziale

- 3,8 ha gesamt
 - 2,4 ha kurzfristig aktivierbar
 - 3,8 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- Nähe Fern- und Regionalbahnhof Spandau
- Nähe S-Bahn-Anschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- gewachsener Großstandort

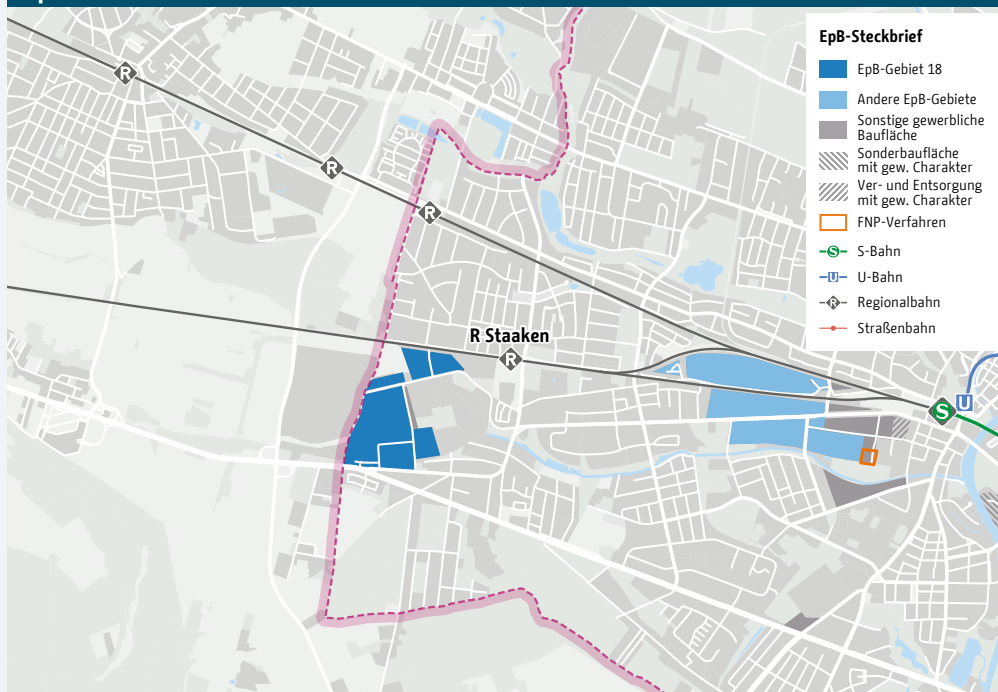
Nutzungsprofil

- heterogene Nutzungsstruktur
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Axel Springer Media Logistik, Berolina, CONTAG, DeWiBack, Dr. Mann Pharma, Thoben

EpB-Gebiet 18: Staaken



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- Spandau

Lage

- Stadtrandlage an der Grenze zum Land Brandenburg

Größe Standort

- 48 ha

Flächenpotenziale

- 18,6 ha gesamt
 - 18,6 ha mittelfristig aktivierbar
 - 14,6 ha landeseigen
 - eine Fläche über 10 ha

Verkehrsanbindung

- Nähe zur BAB 10 (Berliner Ring)
- Nähe Regionalbahn-Anschluss

Planungsrecht

teilräumlich Bewertung nach § 35 BauGB
teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- teilweise Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren:

- Gebietsausweisung teilweise GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- neuer Großstandort

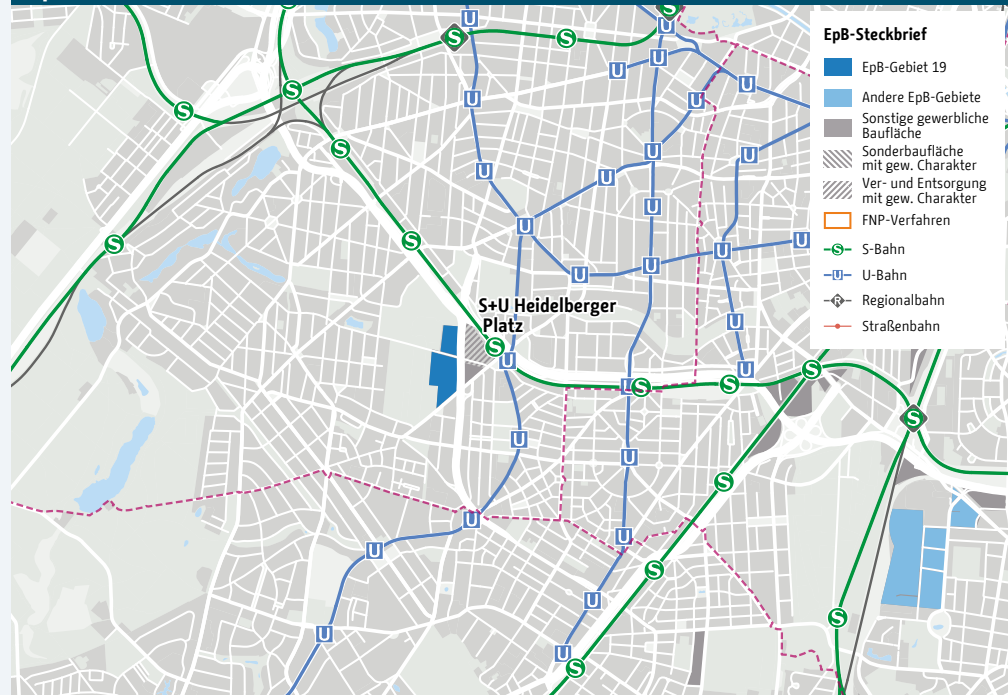
Nutzungsprofil

- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Döring Glas, Florida Eis, Logwin Solutions Logistik, Maschinenbau Dünder, Premio Kfz, Staakener Landbäckerei, Thomlux, Tischlerei Danneberg

EpB-Gebiet 19: Forckenbeckstraße



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- Charlottenburg-Wilmersdorf

Größe Standort

- 11 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- unmittelbare Nähe BAB 103
- Nähe BAB 100
- Nähe S-Bahn-Anschluss
- Nähe U-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

festgesetzte Bebauungspläne:

- Gebietsausweisung überwiegend GE
- #### überwiegend Bebauungspläne

im Verfahren:

- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

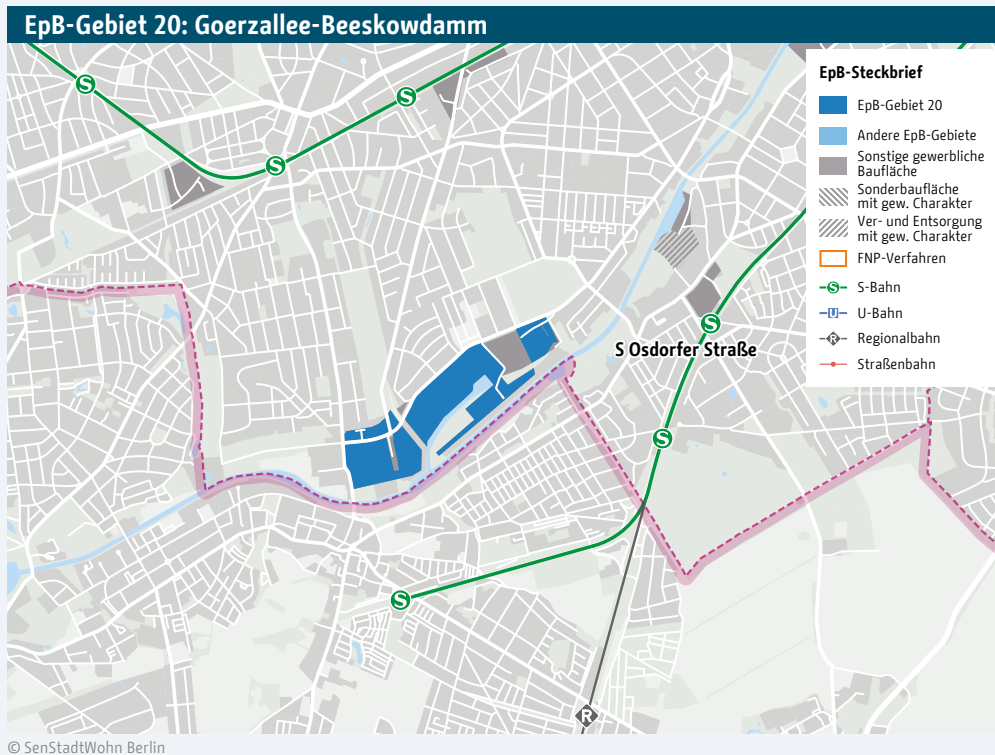
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Abex Bär & Ollenroth, interNeo Technologie & Service, TE Taxiteile



Bezirk

- ▶ Steglitz-Zehlendorf

Größe Standort

- ▶ 72 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 10,3 ha gesamt
 - ▶ 9,4 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 4,1 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):

- ▶ reines Arbeitsgebiet, beschränktes Arbeitsgebiet

festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan

im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung GE

- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

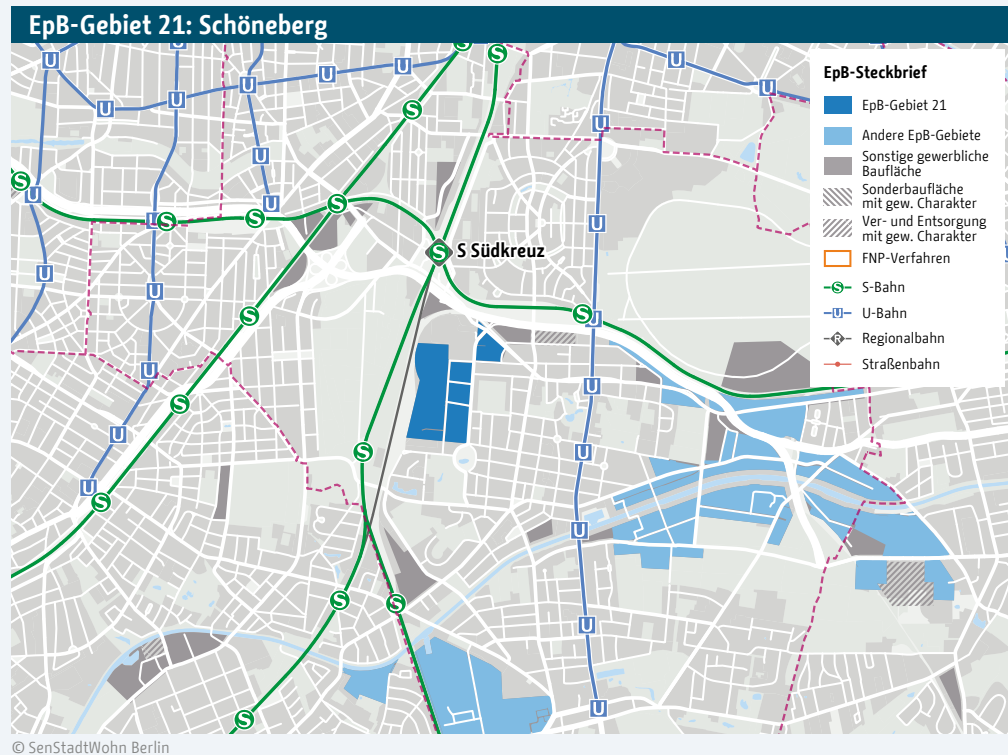
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ ARS Abfallrecycling, ASSA ABLOY, HeGo Biotec, Oskar Böttcher Elektrogroßhandel, SGQS Institut Fresenius, TDK-EPC

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Unternehmensnetzwerk Stichkanal



Bezirk

- ▶ Tempelhof-Schöneberg

Größe Standort

- ▶ 42 ha

Flächenpotenziale

- ▶ keine

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe BAB 100
- ▶ Nähe Fern- und Regionalbahnhof Südkreuz
- ▶ Nähe S-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan

im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

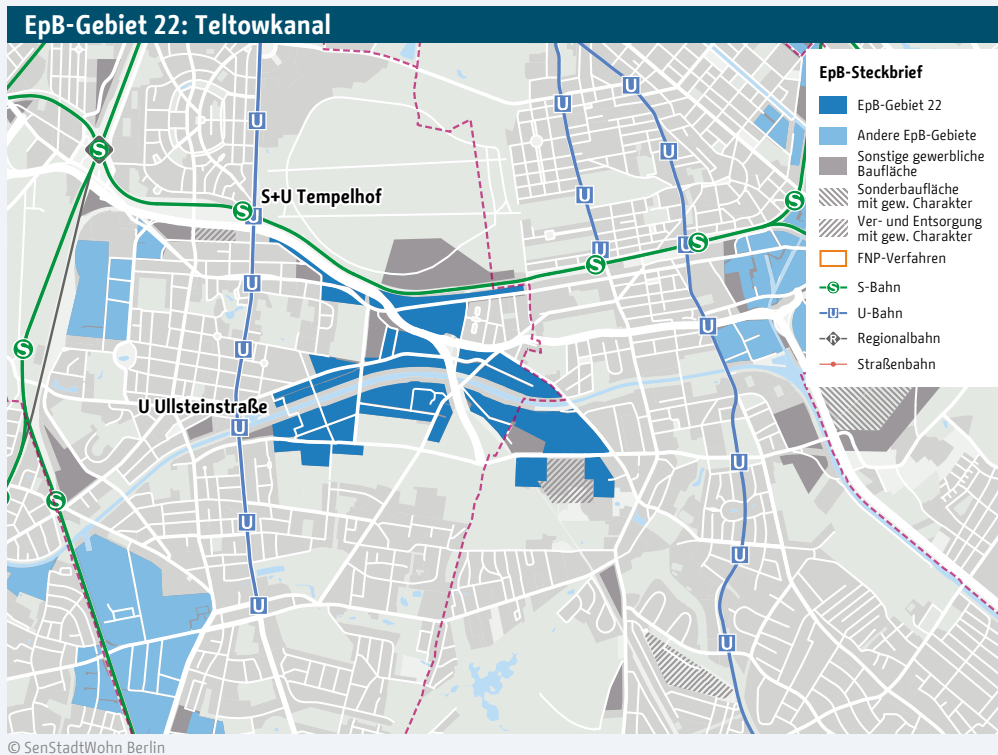
- ▶ gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

- ▶ heterogene Nutzungsstruktur
- ▶ geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Gemme Metalle, Heenemann, Strabag, TÜV Rheinland



Bezirk

- ▶ Neukölln
- ▶ Tempelhof-Schöneberg

Größe Standort

- ▶ 172 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 8,1 ha gesamt
 - ▶ 5,3 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 3,0 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe BAB 100
- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne (Tempelhof-Schöneberg):

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungspläne im Verfahren (Neukölln):

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ teilweise Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

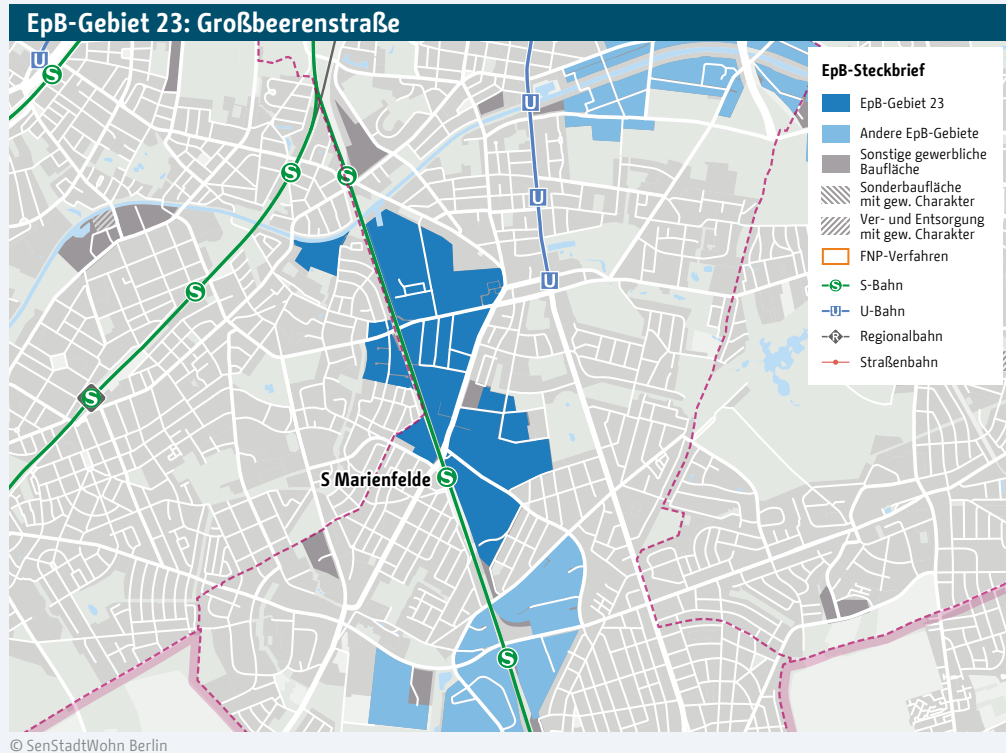
- ▶ gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Bahlsen, Bär & Ollenroth Haustechnik, Berliner Glas, Berliner Union Film, BSR, DEK, Diessner, Gilette (Procter & Gamble), Kieback & Peter, Linde, Terra Naturkost, Wayss & Freytag



Bezirk

- ▶ Tempelhof-Schöneberg
- ▶ Steglitz-Zehlendorf

Größe Standort

- ▶ 211 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 13,7 ha gesamt
 - ▶ 2,1 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 1,5 ha landeseigen
 - ▶ eine Fläche > 5 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Nähe U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

teilräumlich Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):

- ▶ reines Arbeitsgebiet

überwiegend festgesetzte Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE / GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

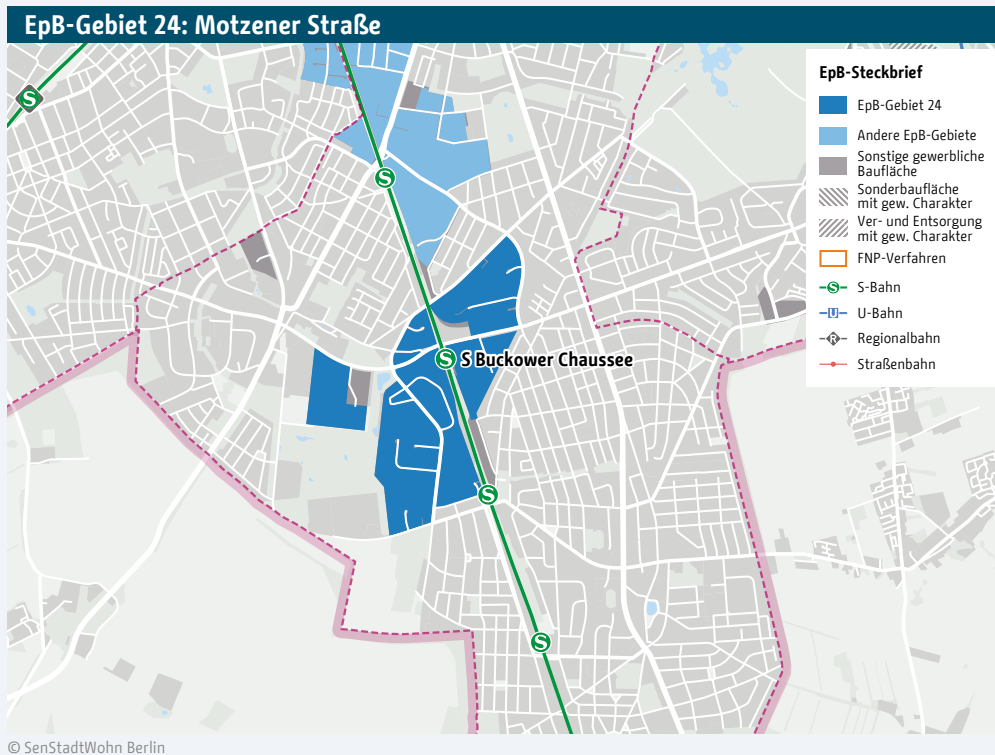
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ BEKUM, Daimler, Metro, Pepperl + Fuchs, REWE Logistik, Schäfers Brot, Schindler
- ▶ GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Netzwerk Großbeerenstraße e. V.



Bezirk

- ▶ Tempelhof-Schöneberg

Größe Standort

- ▶ 180 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 40,4 ha gesamt
 - ▶ 7,9 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 9,0 ha landeseigen
 - ▶ eine Fläche > 5 ha
 - ▶ eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend festgesetzte

Bebauungspläne:

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

teils Bebauungsplan im Verfahren:

- ▶ Gebietsausweisung GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

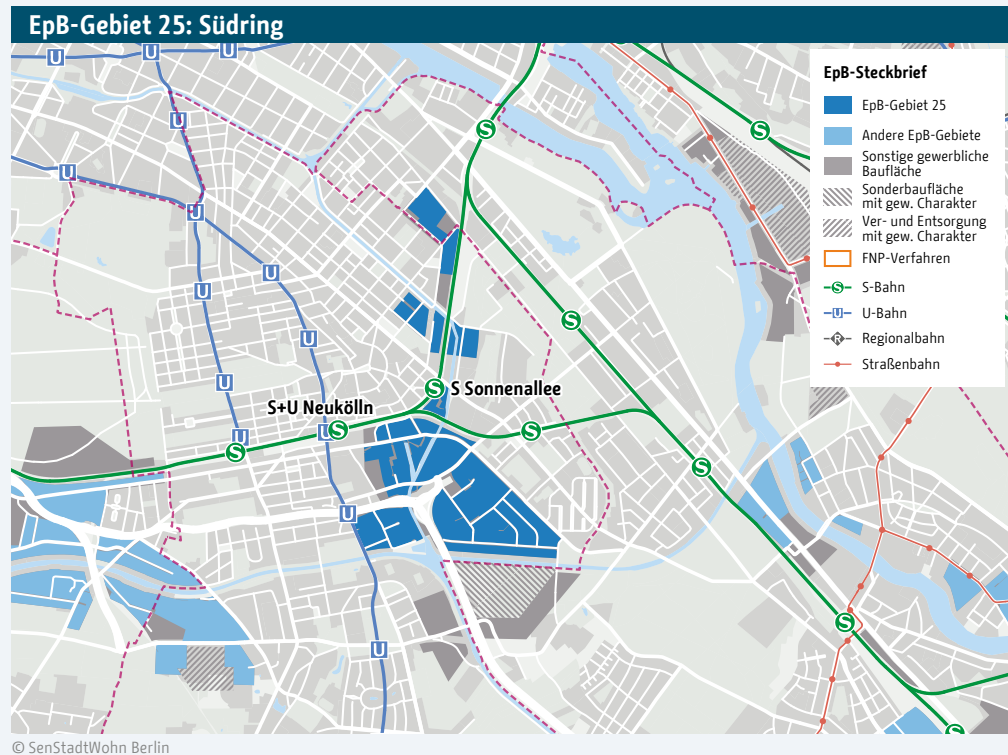
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe
- ▶ vorwiegend mittelständische Unternehmen

größere Unternehmen

- ▶ BarteltGLASBerlin, GE Power Conversion, Hettich, Klosterfrau, Profine, Selux, SKF, Stollwerck

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ UnternehmensNetzwerk Motzener Straße e. V.



Bezirk

- ▶ Neukölln
- ▶ Treptow-Köpenick

Größe Standort

- ▶ 133 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 1,0 ha gesamt
 - ▶ 0,1 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe zu BAB 100 und BAB 113
- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ U-Bahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP)

- ▶ reines Arbeitsgebiet
- ▶ beschränktes Arbeitsgebiet
- teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne**
- ▶ Gebietsausweisung teilweise GE/GI
- überwiegend Bebauungspläne im Verfahren**
- ▶ Gebietsausweisung GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

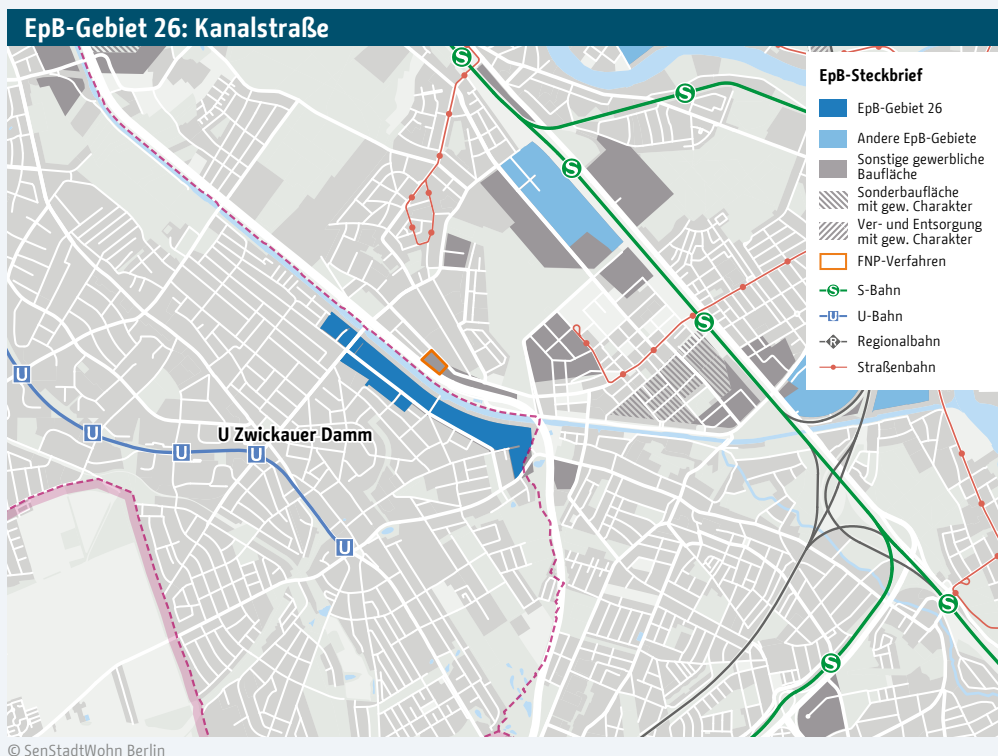
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ B. Braun Melsungen, Biotronik, Estrel, FHW, Jacobs Douwe Egberts DE GmbH, Märkisches Landbrot, Moll, MSA Auer, Philip Morris, PUK, Remondis, Siemens, Zapf Umzüge

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring



Bezirk

- Neukölln

Lage

- Nähe Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe Standort

- 41 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- unmittelbare Nähe zur BAB 113
- Nähe zum Flughafen BER
- Grundstücke teils mit Wasserstraßen- und Gleisanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach Baunutzungsplan (BNP):

- reines Arbeitsgebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet
- überwiegend Bebauungspläne im Verfahren:**

- Gebietsausweisung GE/GI,
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

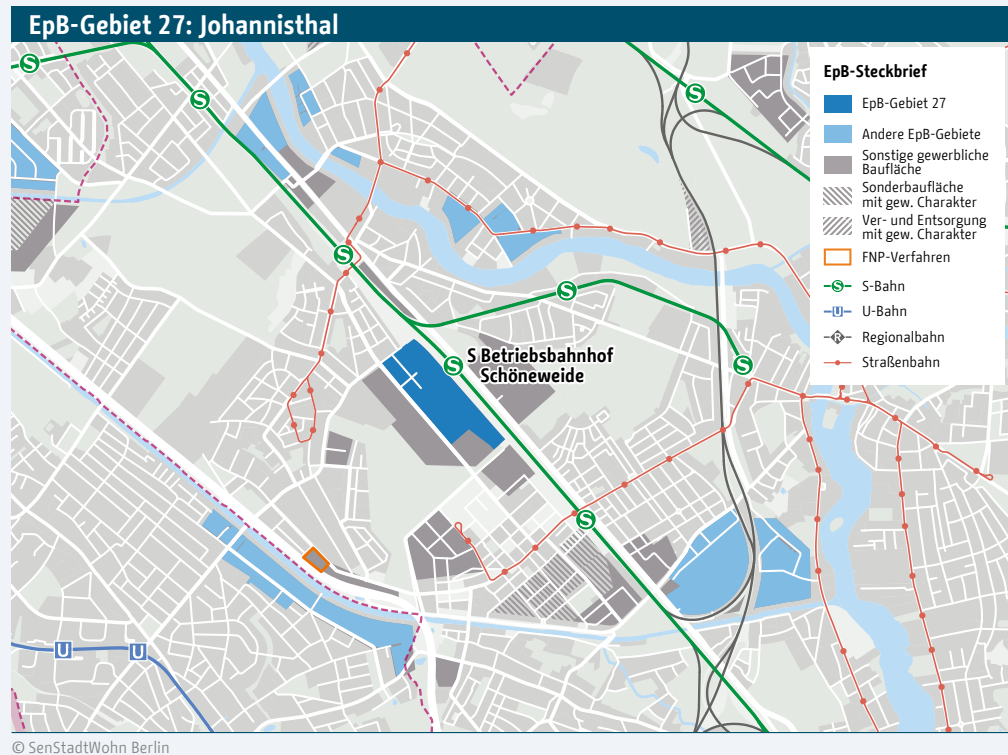
- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Bally Wulff, B. Braun Melsungen, bud Berliner Umweltdienste, Innogy SE, Mercedes Benz, Peter Hellmich KG, PST Grundbau, Rebuy, Tema Fischer GmbH, Veolia, Viessmann

Aktivitäten/Initiativen

- Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring



Bezirk

- Treptow-Köpenick

Lage

- Nähe Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe Standort

- 39 ha

Flächenpotenziale

- 26,1 ha gesamt
 - 26,1 ha kurzfristig aktivierbar
 - 1,4 ha landeseigen
 - eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung

- Nähe zur BAB 113
- Nähe zum Flughafen BER
- Nähe S-Bahn-Anschluss
- Nähe Straßenbahn-Anschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

teilräumlich Bewertung nach § 34 BauGB teilräumlich festgesetzte Bebauungspläne

- Gebietsausweisung überwiegend GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

teilräumlich Bebauungsplan im Verfahren

- Gebietsausweisung GE
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

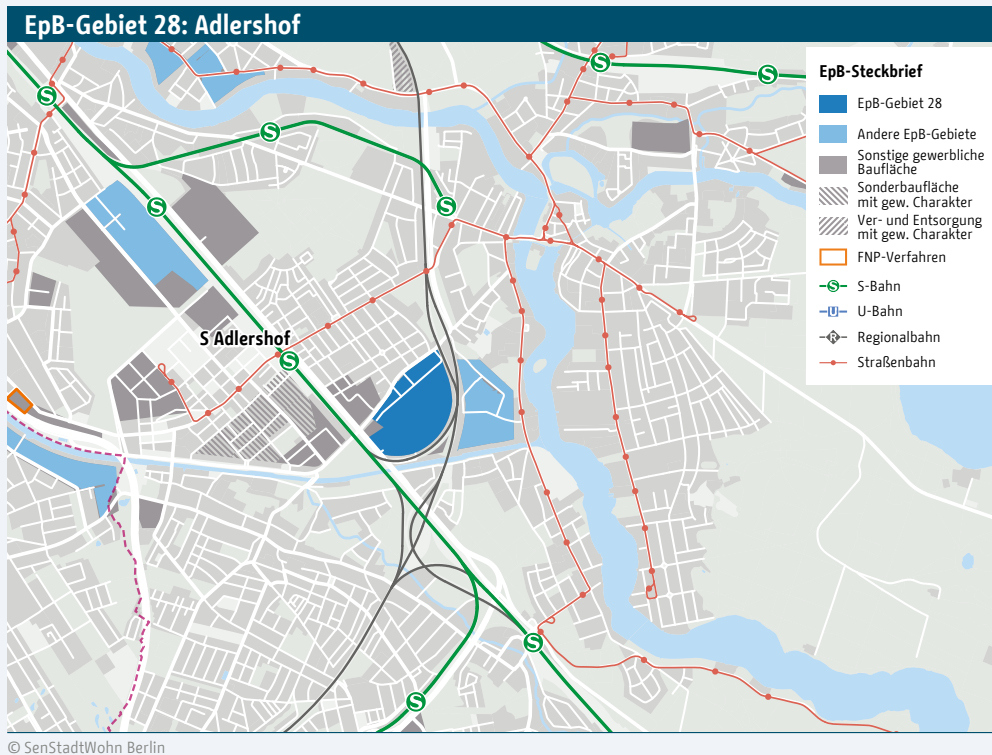
- gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- EBK Krüger, Kunstkaserne Berlin, Muffenrohr Tiefbauhandel, Oskar Böttcher, Sersa



Bezirk

- ▶ Treptow-Köpenick

Lage

- ▶ Nähe Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

Größe Standort

- ▶ 41 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 21,3 ha gesamt
 - ▶ 21,3 ha mittelfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe zur BAB 113
- ▶ Nähe zum Flughafen BER
- ▶ Tangentialverbindung Ost (TVO) Glienicker Weg

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB

- ▶ für den größten Teil des Gebiets
- Bebauungsplan im Verfahren**
- ▶ Gebietsausweisung GE

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

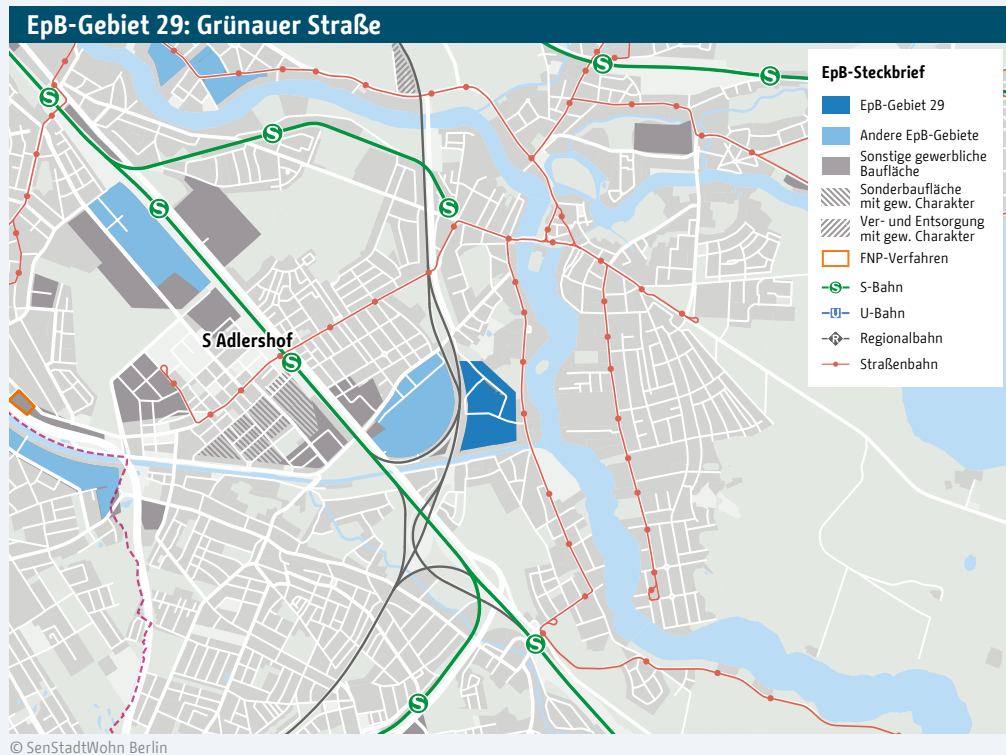
- ▶ hoher Anteil Forschung und Entwicklung
- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

prägendes Großunternehmen

- ▶ Berlin-Chemie

weiteres größeres Unternehmen

- ▶ Blockheizkraftwerk Adlershof



Bezirk

- Treptow-Köpenick

Größe Standort

- 29 ha

Flächenpotenziale

- 29,0 ha gesamt
 - 29,0 ha langfristig aktivierbar
 - nichts davon landeseigen
 - eine Fläche > 20 ha

Verkehrsanbindung

- Straßenbahn-Anschluss
- Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB

Standorttyp

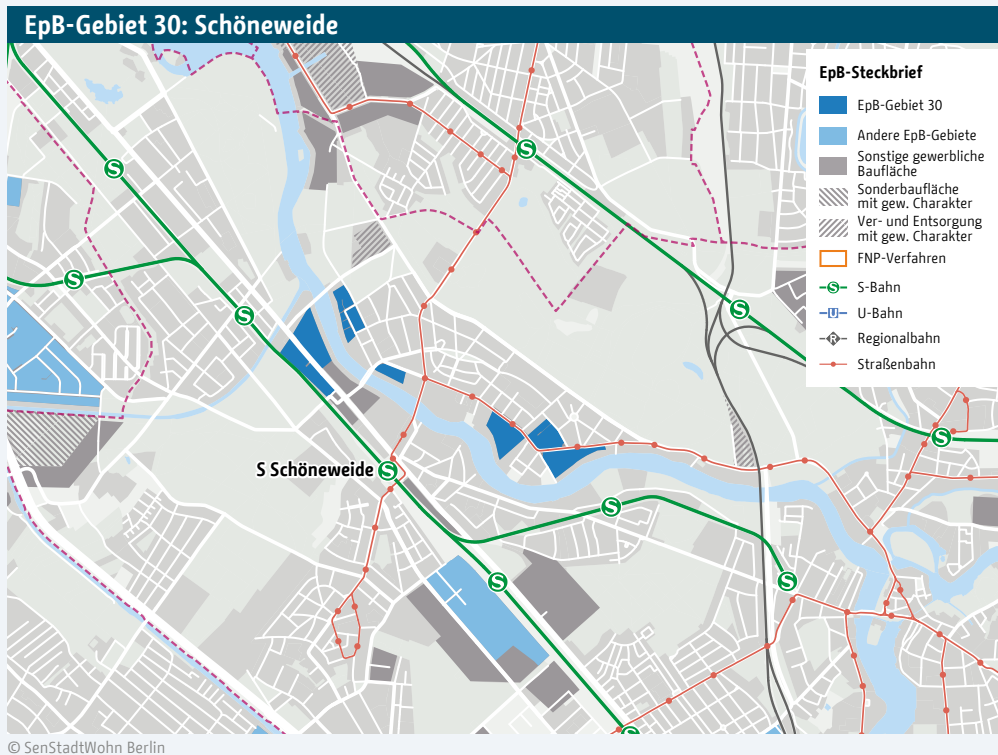
- Inselstandort

Nutzungsprofil

- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- flächenextensive Nutzungen

größere Unternehmen

- Dicon Entsorgung, FLS-Breitenbach, Otto-Rüdiger Schulze



Bezirk

- ▶ Treptow-Köpenick

Größe Standort

- ▶ 41 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 18,9 ha gesamt
 - ▶ 10,4 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 0,3 ha landeseigen
 - ▶ zwei Flächen > 5 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe S-Bahn-Anschluss
- ▶ Straßenbahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Wasserstraßenanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB Bebauungsplan im Verfahren

- ▶ Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

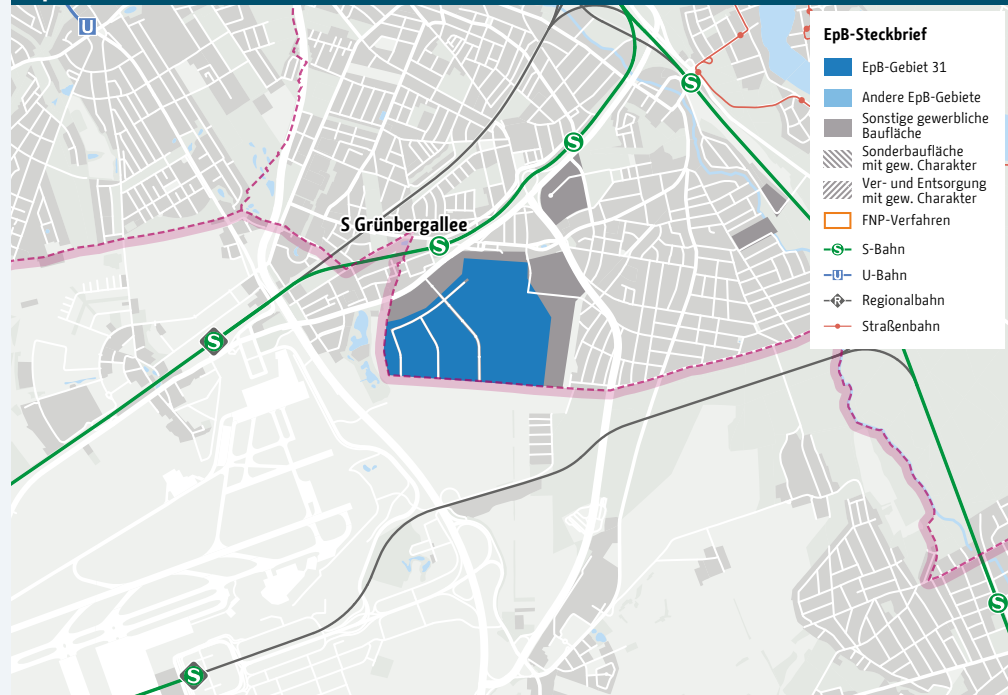
Nutzungsprofil

- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ BAE Berliner Batteriefabrik, Bär & Ollenroth, BDK Kabel, Bootsmanufaktur, iris, LEONI Fiber Optics, Praxair, Prosol, Rec Bauelemente, Stage Tec

EpB-Gebiet 31: Bohnsdorf



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- Treptow-Köpenick

Lage

- Stadtrandlage nahe Flughafen BER

Größe Standort

- 117 ha

Flächenpotenziale

- 66,0 ha gesamt
 - 66,0 ha kurzfristig aktivierbar
 - nichts davon landeseigen
 - eine Fläche > 5 ha
 - vier Flächen > 10 ha

Verkehrsanbindung

- unmittelbare Nähe zu BAB 113 und BAB 117
- unmittelbare Anbindung an Flughafen BER
- Nähe S-Bahn-Anschluss

Planungsrecht

festgesetzter Bebauungsplan

- Gebietsausweisung GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

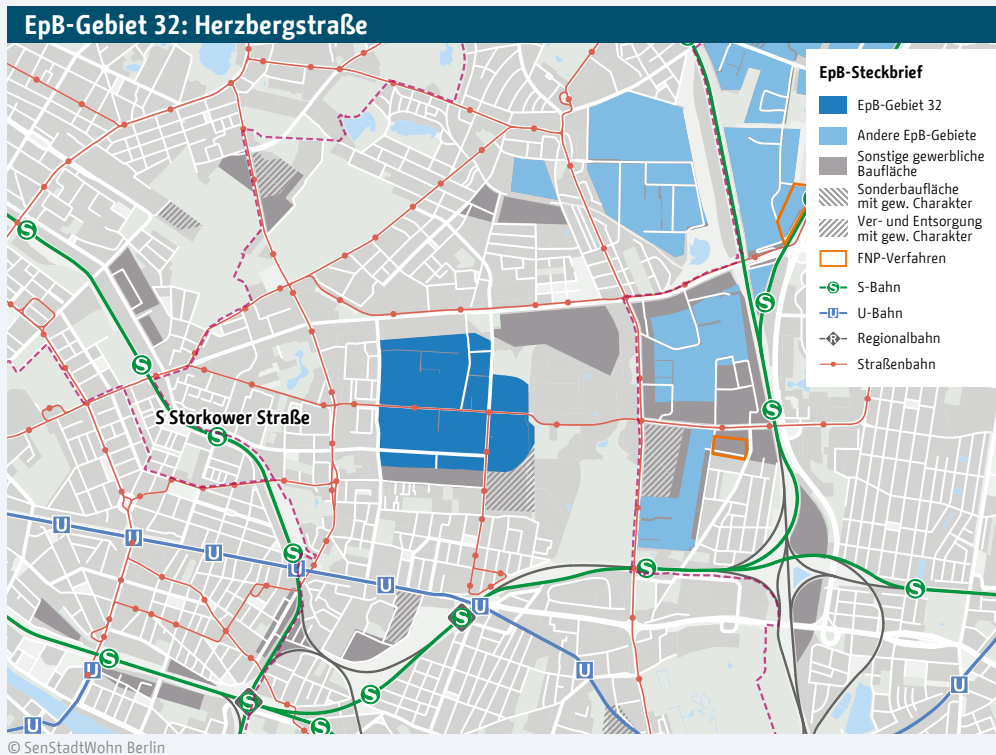
- neuer Großstandort

größere Unternehmen

- Carl Stahl Nord, Roto Dach- und Solar-technik, SEW Eurodrive, Tesla, ZEROS

Aktivitäten/Initiativen

- BusinessPark Berlin



Bezirk

- ▶ Lichtenberg

Größe Standort

- ▶ 129 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 8,7 ha gesamt
 - ▶ 8,7 ha mittelfristig aktivierbar
 - ▶ 0,8 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Straßenbahn-Anschluss

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB überwiegend Bebauungspläne im Verfahren

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

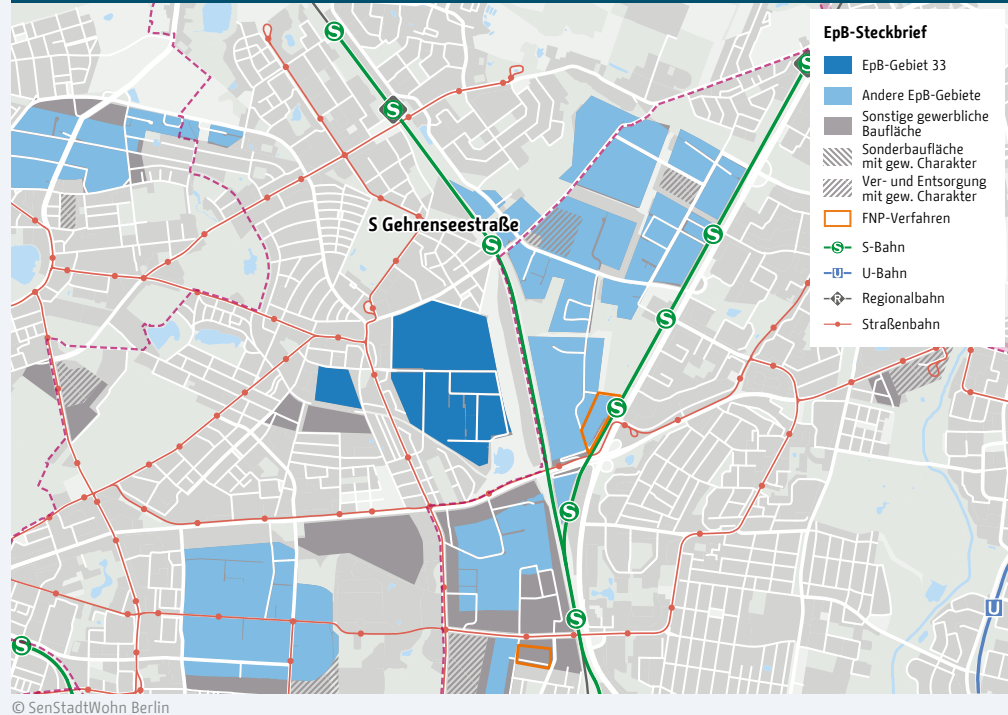
größere Unternehmen

- ▶ Berliner BärenSiegel, Berliner Luft Technik, BVZ Berliner Zeitungsdruck, DHL, Lichtenberger Fleisch- und Wurstproduktion, Pantrac

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Unternehmensnetzwerk Herzbergstraße e. V.
- ▶ Projektmanagement Berlin eastside

EpB-Gebiet 33: Hohenschönhausen



Bezirk

- ▶ Lichtenberg

Größe Standort

- ▶ 108 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 1,4 ha gesamt
 - ▶ 1,4 ha mittelfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe S-Bahn-Anschluss
- ▶ Nähe Straßenbahn-Anschluss
- ▶ Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB überwiegend Bebauungspläne im Verfahren

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

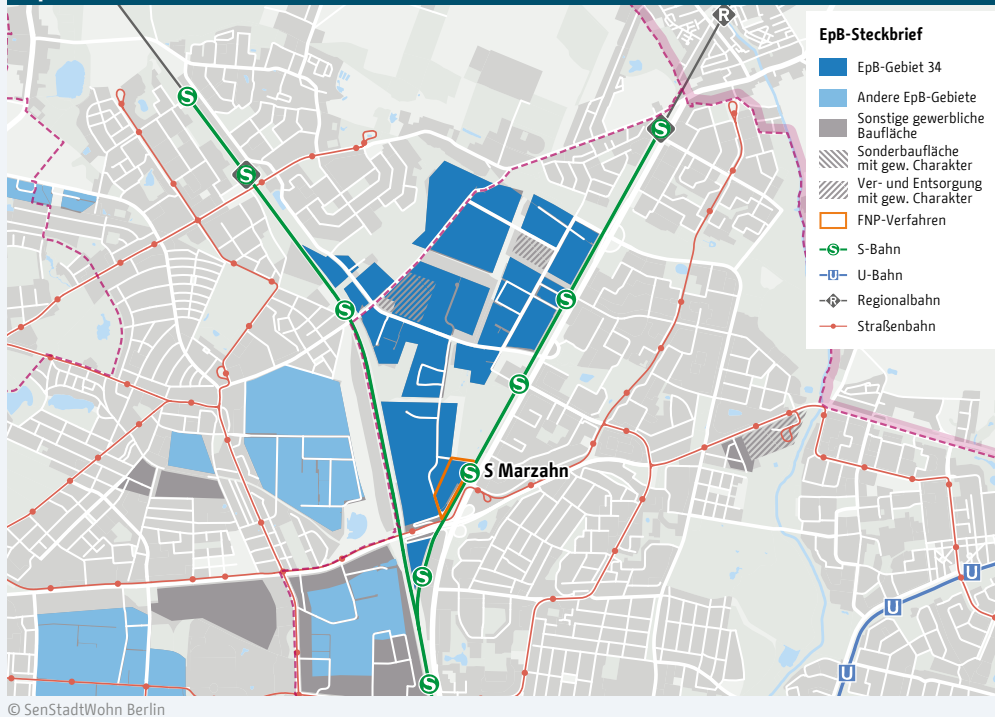
größere Unternehmen

- ▶ APE, DPD, Elpro, GEHE Pharma, Interseroh Holzkontor, PPS, TG Palettenservice
- ▶ GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Projektmanagement Berlin eastside

EpB-Gebiet 34: Marzahn Nord



Bezirk

- ▶ Lichtenberg
- ▶ Marzahn-Hellersdorf

Größe Standort

- ▶ 246 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 83,9 ha gesamt
 - ▶ 72,8 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 78,7 ha landeseigen
 - ▶ eine Fläche > 10 ha
 - ▶ zwei Flächen > 20 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Nähe Straßenbahn-Anschluss

Planungsrecht

**teilräumlich Bewertung nach
§ 34 BauGB teilräumlich festgesetzte
Bebauungspläne**

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel

**teilräumlich Bebauungspläne
im Verfahren**

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- ▶ hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

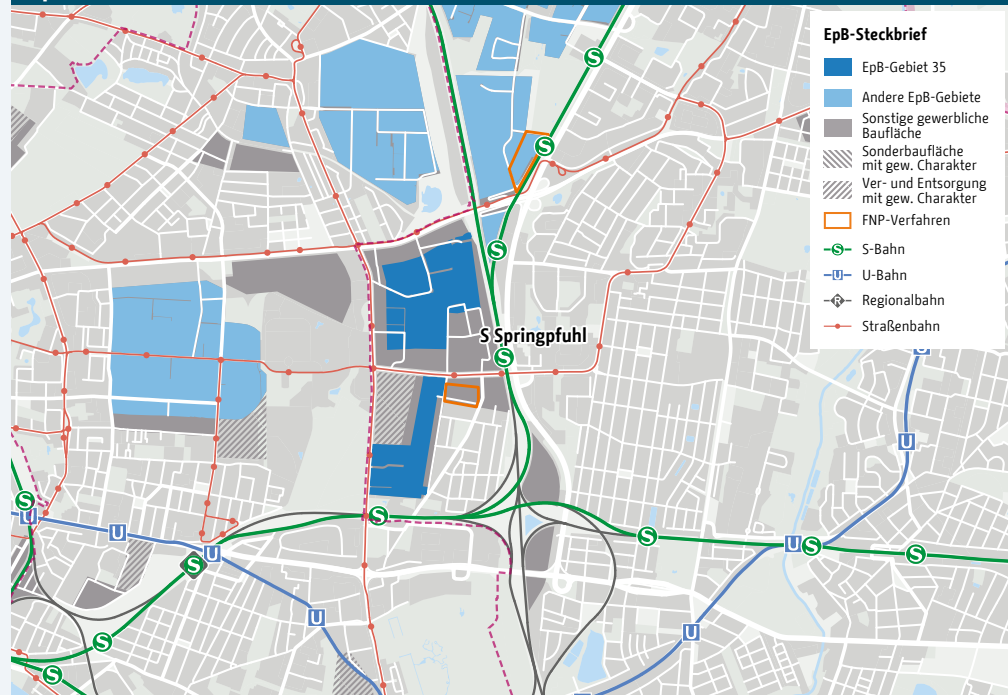
größere Unternehmen

- ▶ Alba, B.I.G., Coca-Cola, Dopa Diamond Tools, Flexim, Greif Textile Mietsysteme, Harry-Brot, Knorr-Bremse, LKM, Niles, Onyx
- ▶ GSG-Gewerbehof

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ CleanTech Business Park Berlin-Marzahn
- ▶ Projektmanagement Berlin eastside

EpB Gebiet 35: Marzahn Süd



© SenStadtWohn Berlin

Bezirk

- ▶ Marzahn-Hellersdorf

Größe Standort

- ▶ 89 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 7,5 ha gesamt
 - ▶ 7,5 ha mittelfristig aktivierbar
 - ▶ nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ S-Bahn-Anschluss
- ▶ Straßenbahn-Anschluss

Planungsrecht

überwiegend Bewertung nach § 34 BauGB teils räumlich festgesetzte Bebauungspläne

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE (und SO)
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- überwiegend Bebauungspläne im Verfahren**
- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

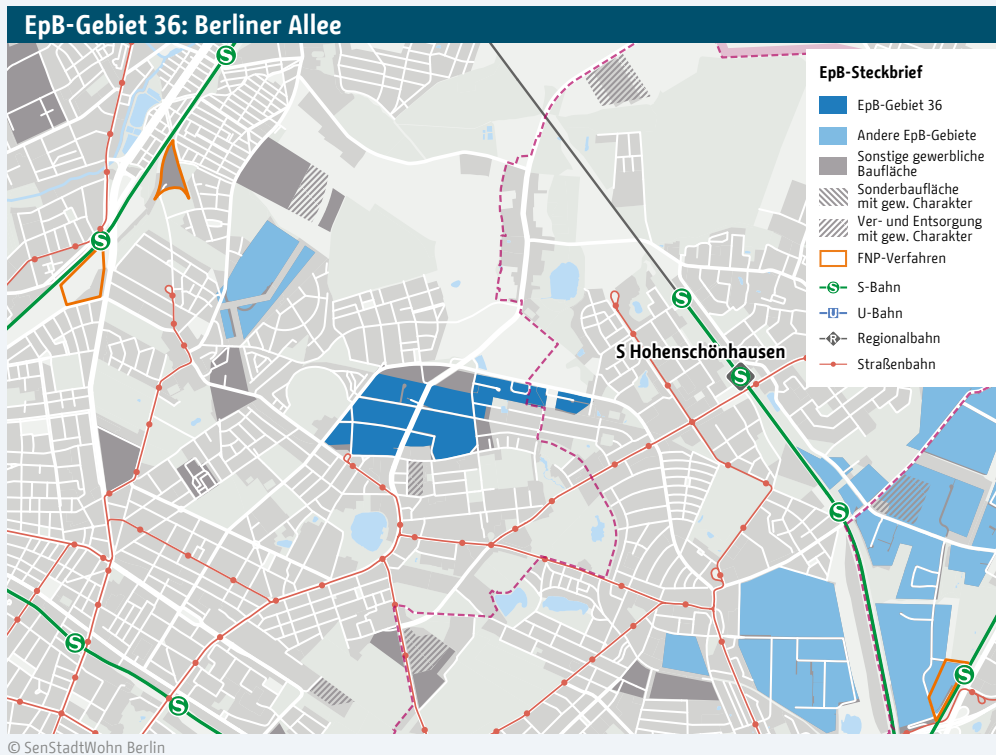
- ▶ heterogene Nutzungsstruktur
- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- ▶ Entsorgung Schulz, SCHWENK Beton

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Projektmanagement Berlin eastside



Bezirk

- ▶ Lichtenberg
- ▶ Pankow

Größe Standort

- ▶ 76 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 2,3 ha gesamt
 - ▶ 2,3 ha kurzfristig aktivierbar
 - ▶ 1,5 ha landeseigen

Verkehrsanbindung

- ▶ Nähe Straßenbahn-Anschluss

Planungsrecht

teilweise Bewertung nach § 34 BauGB

teilweise festgesetzte Bebauungspläne

- ▶ Gebietsausweisung überwiegend GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

teilweise Bebauungspläne im Verfahren

- ▶ Gebietsausweisung GE
- ▶ Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- ▶ Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- ▶ gewachsener Großstandort

Nutzungsprofil

- ▶ heterogene Nutzungsstruktur
- ▶ mittlerer Anteil verarbeitendes Gewerbe

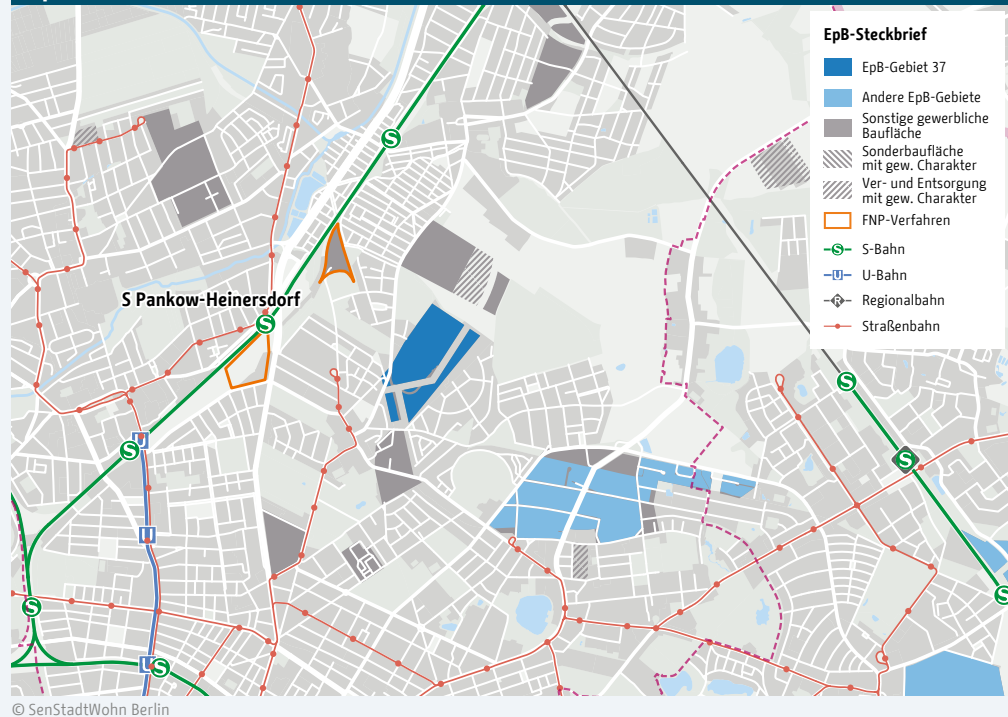
größere Unternehmen

- ▶ Arens, DHL, First Sensor, Grohmann, Johann Borgers, M-COLOR, M+W Weissensee, Oskar Böttcher, Trabet

Aktivitäten/Initiativen

- ▶ Projektmanagement Berlin eastside (im Bezirk Lichtenberg)

EpB-Gebiet 37: Heinersdorf



Bezirk

- Pankow

Größe Standort

- 37 ha

Flächenpotenziale

- 22,0 ha gesamt
 - 22,0 ha langfristig aktivierbar
 - nichts davon landeseigen
 - eine Fläche > 5 ha
 - eine Fläche > 10 ha

Verkehrsanbindung

- Nähe zur BAB 114

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB

Bebauungspläne im Verfahren

- ohne Gebietsausweisung
- V+E-Plan für eine gewerbliche Nutzung (Verarbeitung und Großhandel) im Verfahren**
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

- gewachsener Großstandort

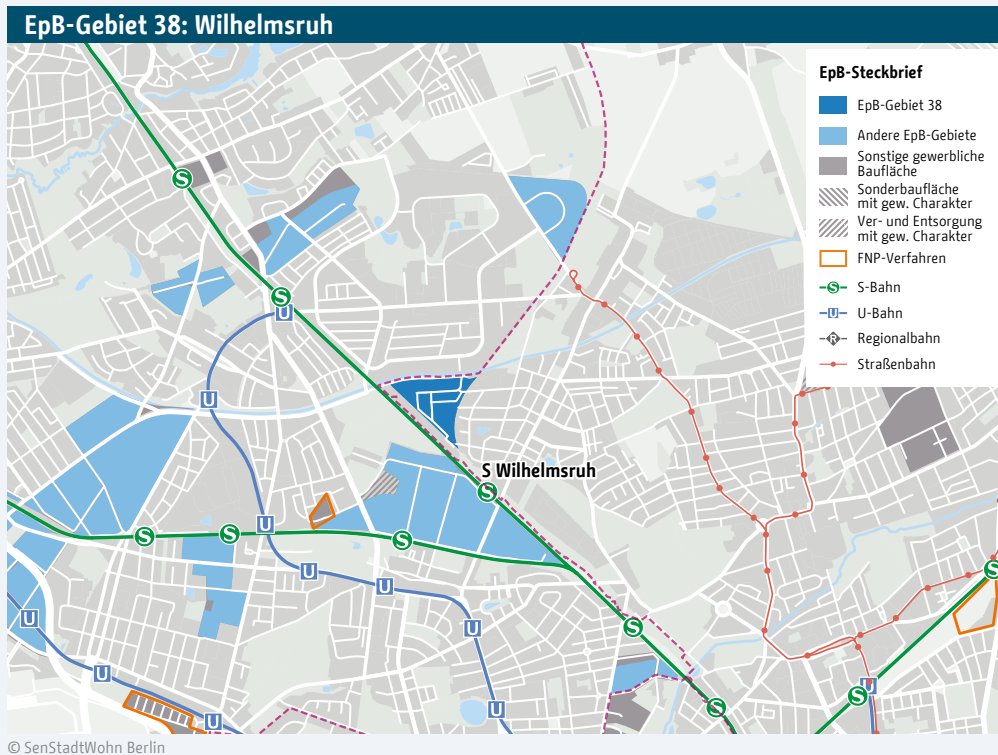
Nutzungsprofil

- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe
- flächenextensive Nutzungen

größere Unternehmen

- Kiro Schrotthandel, Schulze Holz- und Baustoffrecycling

Hinweis: Im Bereich des EpB-Gebiets Heinersdorf laufen bis Ende 2020 vorbereitende Untersuchungen für geplante Entwicklungsmaßnahmen. Die Flächenzuschnitte der gewerblichen Bauflächen und damit auch die Abgrenzung des EpB-Gebiets werden sich voraussichtlich ändern. Da noch keine konkreten Informationen vorliegen, ist hier der derzeit noch gültige Planungsstand dargestellt.



Bezirk

- Pankow

Größe Standort

- 19 ha

Flächenpotenziale

- keine

Verkehrsanbindung

- Nähe S-Bahn-Anschluss
- Grundstücke teils mit Gleisanschluss

Planungsrecht

Bewertung nach § 34 BauGB

Standorttyp

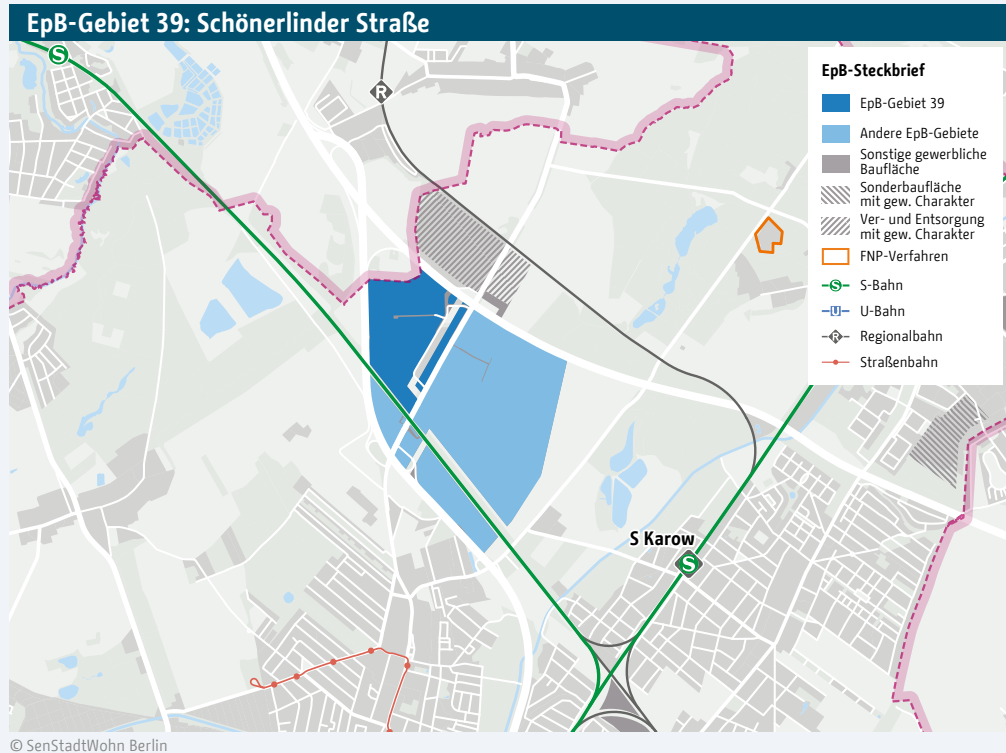
- Inselstandort

Nutzungsprofil

- hoher Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- Alstom Power Service, GLS
- Gleitlagerservice, KST, Stadler, WISAG
- Pankow-Park



Bezirk

- Pankow

Lage

- Stadtrandlage

Größe Standort

- 64 ha

Flächenpotenziale

- 9,0 ha gesamt
 - 9,0 ha mittelfristig aktivierbar
 - nichts davon landeseigen

Verkehrsanbindung

- unmittelbare Nähe zu BAB 10 und BAB 114

Planungsrecht

Bewertung nach § 35 BauGB

Bebauungspläne im Verfahren

- Gebietsausweisung überwiegend GE/GI
- Ausschluss großflächiger Einzelhandel
- Ausschluss Einzelhandel

Standorttyp

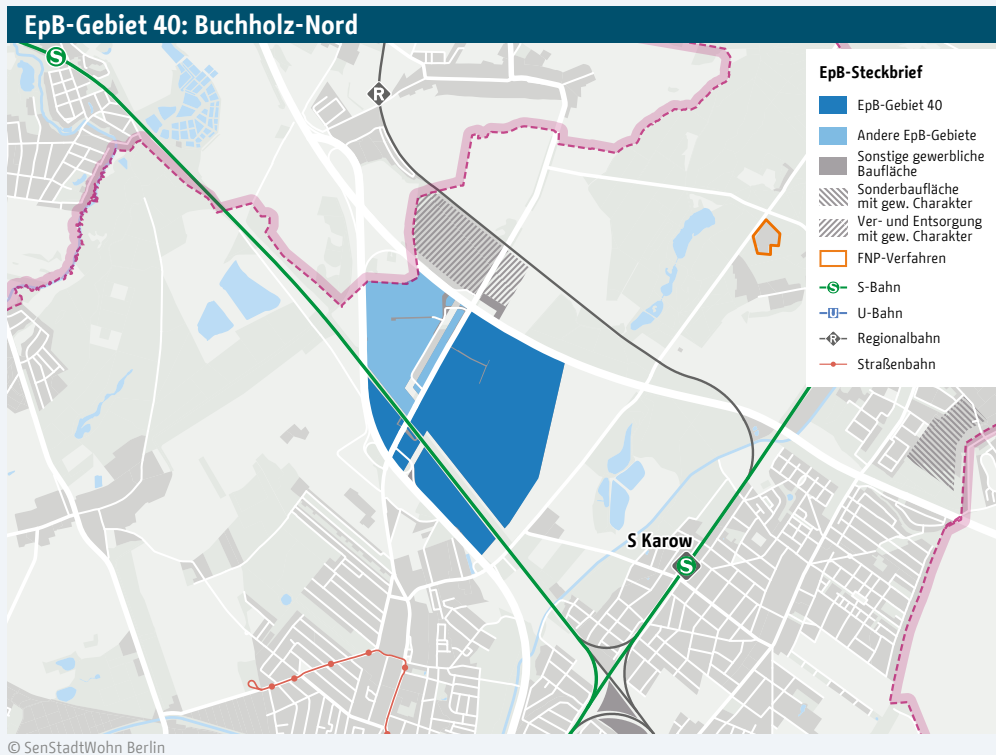
- gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität

Nutzungsprofil

- geringer Anteil verarbeitendes Gewerbe

größere Unternehmen

- DWF Baustoff-Fachhandel, H & H Projekt Tischlerei, Netto Logistik



Bezirk

- ▶ Pankow

Planungsrecht

Bewertung nach § 35 BauGB

Lage

- ▶ Stadtrandlage

Standorttyp

- ▶ neuer Industrie- und Gewerbestandort

Größe Standort

- ▶ 182 ha

Flächenpotenziale

- ▶ 167,0 ha gesamt
 - ▶ 167,0 ha langfristig aktivierbar
 - ▶ 167,0 ha landeseigen
 - ▶ eine Fläche > 5 ha
 - ▶ eine Fläche > 20 ha
 - ▶ eine Fläche > 100 ha

Verkehrsanbindung

- ▶ unmittelbare Nähe zu BAB 10 und BAB 114

7.2 Glossar

► 24/7

steht für: 24 Stunden am Tag / sieben Tage die Woche und bezeichnet im StEP Wirtschaft 2030 gewerbliche Standorte mit keinen oder nur geringen Einschränkungen in der Dauer der Nutzung. Dies impliziert den vorbeugenden Schutz vor dem Heranrücken von Wohn- und anderen sensiblen Nutzungen.

► Accelerator

Förderprogramm von Unternehmen für Start-ups, bei dem die Start-ups für eine bestimmte Zeit (zum Beispiel drei Monate) intensiv geschult und anderweitig (aber nicht finanziell) unterstützt werden, um ihre Entwicklung zu beschleunigen

► Agglomerationseffekte

Begriff der Regionalökonomie zur Erklärung von Standortentscheidungen und der Raumstruktur. Es sind Effekte der Verdichtung oder Agglomeration, die vorteilhaft (Kostensparnis), aber auch nachteilig sein können (Belastungen durch zu hohe Agglomeration).

► Aktivierung

Die Aktivierung von Flächen umfasst vor allem die Schaffung von Baurecht und Erschließungsmaßnahmen, um mittel- und langfristig aktivierbare Potenzialflächen nutzbar zu machen.

► Angebotsmieten

die Mieten für (öffentlich) inserierte Gewerbeflächen. Sie entsprechen nicht den bestehenden Vertragsmieten. Für Unternehmen, die Flächen suchen, sind die Angebotsmieten die relevanten Orientierungswerte.

► äußere Stadt

Komplementärbegriff zu innere Stadt

► Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Programm aus dem Jahr 2017 beschreibt konkrete Strategien und Maßnahmen, um das Ziel Klimaneutralität zu erreichen.

► Berliner Mischung

das kleinteilige Miteinander von Wohnen und Gewerbe in der inneren Stadt

► BerlinStrategie

Die BerlinStrategie ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts Berlin 2030. Sie wurde Ende 2014 vom Senat verabschiedet und macht deutlich, wofür Berlin steht, wohin die Stadt strebt und welche mittel- bis langfristige Perspektive sie hat. Dabei versteht sie sich als Konzept und Wegweiser für die gesamtstädtische Entwicklung. Sie setzt inhaltliche und räumliche Schwerpunkte, die sich an den wichtigsten Herausforderungen orientieren. Dazu formuliert sie sechs Qualitäten, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Sie entwickelt acht Strategien, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und benennt zehn Transformationsräume. Abschließend beschreibt die Berlin-Strategie mit der Vision ein Zukunftsbild, das veranschaulicht, wie die Stadt im Jahr 2030 aussieht und was Berlin seit 2014 erreicht hat.

► BerlinStrategie 2.0

Aktualisierung der BerlinStrategie vom Sommer 2016. Mit ihr wurden die Handlungsfelder fortgeschrieben, drei Transformationsräume erweitert und ein neuer ergänzt.

► bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

wichtiges Umsetzungsinstrument des StEP Wirtschaft 2030. Diese Konzepte werden komplementär zum StEP Wirtschaft 2030 durch die Bezirke erarbeitet und konkretisieren diesen auf kleinräumiger Ebene mit dem Ziel, die Wirtschaftsentwicklung in den Bezirken zu stärken.

► Binnenwanderungsverhalten

Umzüge von Personen innerhalb Deutschlands

► Bodenrichtwert

aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er wird mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre, und berücksichtigt nicht die besonderen anderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

► Bruttoinanspruchnahme (von Potenzialflächen)

Inanspruchnahme von gewerblichen Potenzialflächen durch (gewerbliche) Nutzungen. Dabei bleiben im Gegensatz zur Nettoinanspruchnahme neue Potenzialflächen unberücksichtigt, die durch die Verlagerung von Unternehmen und Geschäftsaufgaben frei werden.

► Bruttowertschöpfung

gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, wobei die Vorleistungen (im Produktionsprozess verarbeitete und verbrauchte Waren und Dienstleistungen) abgezogen werden

► Bruttoinlandsprodukt

misst die Produktion von Waren und Dienstleistungen im Inland nach Abzug aller Vorleistungen. Es errechnet sich als Summe der Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich des Saldos von Gütersteuern und Gütersubventionen.

► Bürobeschäftigtenquote

Anteil der (sozialversicherungspflichtig) Bürobeschäftigten an allen (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigten

► City-Hub

innerstädtisches Lager- und Umschlagzentrum für die Kommissionierung und Feinverteilung von Gütern und Sendungen

► Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Weiterentwicklung des 1992 beschlossenen Konzepts zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins (Industrieblächensicherungskonzept). Das EpB ist zentraler Bestandteil des StEP Wirtschaft 2030 und hat das Ziel, Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Nutzungen zu angemessenen Preisen zu sichern. Deshalb soll die Ansiedlung bestimmter Nutzungen in EpB-Gebieten ausgeschlossen werden.

► Erbbaurecht

gemäß § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben

► Flächeneffizienz

Maß für die Ausnutzung einer Fläche. Der Begriff wird unterschiedlich verwendet: Er kann beschreiben, wie gut ein Grundstück durch Gebäude, aber auch, wie gut es durch verschiedene Nutzungen ausgenutzt wird. In der Stadtplanung kennzeichnet er, wie dicht eine Fläche nach geltendem Planungsrecht bebaut werden darf. Durch das Stapeln von Nutzungen und eine bauliche Verdichtung lässt sich die Flächeneffizienz steigern. Unter ökonomischen Gesichtspunkten bedeutet Flächeneffizienz, wirtschaftspolitische Ziele mit möglichst geringem Flächeneinsatz zu erreichen.

► Flächenpotenziale

Summe aller (in diesem Fall: gewerblichen) Potenzialflächen

► Frist der Flächenaktivierung

Zeitraum, in dem eine Potenzialfläche voraussichtlich für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden kann. Kurzfristige Potenziale sind innerhalb von zwei Jahren aktivierbar, mittelfristige in zwei bis fünf Jahren und langfristige in mehr als fünf Jahren.

► Gewerbeflächeninformationssystem (GeFIS)

Gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik (Drucksache 18/0073 des Abgeordnetenhauses von Berlin) soll durch ein flächendeckendes Gewerbekataster die Verfügbarkeit gewerblicher Flächenpotenziale in Berlin dynamisch erfasst und unter Beachtung von Datenschutzbelangen öffentlich zugänglich gemacht werden.

► gewerbliche Bauflächenkulisse

Sie umfasst die gewerblichen Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) Berlin und die im FNP dargestellten Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter.

► Gewerbeflächenumsatz

beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfasste Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken für Gewerbeflächen

► GIFPRO/TBS-GIFPRO

steht für Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose und für trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose

► Glokalisierung

ein Kofferwort aus Globalisierung und Lokalisierung. Die beiden Begriffe sind dabei nicht als Gegensatz zu verstehen, sondern als Pole eines Spektrums. Glokalisierung steht für die lokale Orientierung eines global agierenden Unternehmens (zum Beispiel durch Anpassung von Produkten oder Vertriebswegen an lokale Bedingungen).

► Gründer- und Innovationszentren

Einrichtungen, die die Gründung neuer Unternehmen, das Entstehen, die Anwendung, Weiterentwicklung und Verbreitung von neuem technischem Wissen oder die Entwicklung und Herstellung neuer Produkte fördern und erleichtern. Solche Zentren stellen kleinen und mittleren Unternehmen aus innovativen Wirtschaftsbereichen preisgünstige Räume, Gemeinschaftsdienste und Ähnliches bereit.

► GRW-Förderung

Die Förderung nach dem Gesetz zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist eine Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe und zentrales Instrument der nationalen Regionalpolitik. Ziel ist es, vor allem in strukturschwachen Regionen die Investitionstätigkeit zu stärken und so dauerhaft wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu schaffen.

► Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Um Grundstückswerte und andere Werte zu ermitteln, gibt es in jedem Landkreis und in jeder kreisfreien Stadt Deutschlands selbständige Gutachterausschüsse. Diese unabhängigen Gremien sollen zur Transparenz des Immobilienmarkts beitragen. Ihre Aufgaben beschreibt § 193 BauGB.

► Güterverkehrs- und Güterverkehrssubzentren

Logistikzentren, in denen Güter von einem Verkehrsträger auf andere umgeladen, für Ladungen zusammengestellt und für Transportfahrten vorbereitet werden. An beiden Orten werden unterschiedliche Verkehrsträger (wie Straße, Schiene oder Wasserweg), Verkehrsunternehmen (Speditionen, Lagereien), verkehrsergänzende Dienstleistungsbetriebe (Fahrzeugservice, Beratungsdienste) und logistikintensive Industrie- und Handelsbetriebe zusammengeführt und vernetzt.

► Hybridisierung

Mischform aus zwei Systemen. In der Betriebswirtschaft verfolgen Unternehmen hybride Geschäftsmodelle oder hybride Wertschöpfung, wenn sie Waren und Dienstleistungen in einem Angebot bündeln.

► i2030

i2030 ist das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg.

► Inanspruchnahme gewerblicher Potenzialflächen

Reduktion der Potenzialflächen des Jahres 2009 durch Nutzung. Die Inanspruchnahme umfasst dabei nicht nur gewerbliche Nutzungen.

► Industriekultur

Zur Wahrung der Berliner Industriekultur beschäftigt sich das Berlin Zentrum Industriekultur (bzi) als Kompetenzzentrum mit der Berliner Industriekultur in Erfassung, Dokumentation, Forschung und praktischer Vermittlung. Getragen wird es von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) und der Stiftung Deutsches Technikmuseum (SDTB). Seit 2017 wird das bzi durch die Senatsverwaltung für Kultur und Europa gefördert.

► Inkubator

Förderprogramm von Unternehmen für Start-ups, bei dem diese eine finanzielle Anschubfinanzierung, intensive Betreuung, Infrastruktur und Flächen für die Gründungsphase erhalten. Als Gegenleistung erhalten die Unternehmen in der Regel Anteile (fünf bis 15 Prozent) an den Start-ups.

► innenstadtaffines Gewerbe

der Teil des Handwerks und Kleingewerbes, der die räumliche Nähe zu seinem Kundenkreis in der Innenstadt sucht

► innere Stadt

Bereich innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings und Bereiche gründerzeitlicher Prägung, die außen direkt an den S-Bahn-Ring anschließen (vor allem in Wedding und Frohnau); Gegenbegriff: *äußere Stadt*

► Innovationsrate

gibt die Häufigkeit von Neuerungen in einem Unternehmen, einer Branche oder einer ganzen Volkswirtschaft an (zum Beispiel die absolute Zahl der Innovationen im Verhältnis zur Größe eines Unternehmens oder einer Branche)

► Innovationsstrategie Berlin-Brandenburg (innoBB)

Berlin und Brandenburg haben 2011 eine Gemeinsame Innovationsstrategie Berlin-Brandenburg (innoBB) beschlossen und sie 2019 mit der innoBB 2025 aktualisiert. Ziel ist es, die Cluster Gesundheitswirtschaft; Energietechnik; Verkehr, Mobilität und Logistik; IKT, Medien und Kreativwirtschaft und Optik und Photonik länderübergreifend zu fördern und damit den Standort Berlin-Brandenburg erfolgreich im internationalen Wettbewerb zu positionieren.

► intelligente Wertschöpfungsketten

Stufen der Produktion (Wertschöpfungskette), die sich selbst steuern, organisieren und optimieren

► Kettenindex

die zeitliche Verknüpfung (Multiplikation) von Teilindizes, die sich jeweils auf das Vorjahr beziehen und somit ein jährlich wechselndes Wägungsschema haben. Um den Kettenindex darzustellen, wird er auf ein bestimmtes Referenzjahr bezogen (zum Beispiel 2010 = 100).

► Kommunales Nachbarschaftsforum (KNF)

informeller Zusammenschluss von Städten, Gemeinden, Berliner Bezirken, Landkreisen und regionalen Planungsgemeinschaften im Kernraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das KNF bildet seit 1997 den Rahmen für den partnerschaftlichen Dialog zu Fragen der Stadt-Umland-Entwicklung. Sein Motto lautet „Zukunft gemeinsam gestalten“.

► Kreativwirtschaft

Zur Kreativwirtschaft zählen laut dem dritten Berliner Kreativwirtschaftsbericht alle Unternehmen, die überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung oder medialen Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Die Kunstproduktion überschneidet sich teils mit der Kreativwirtschaft, ist aber nicht mit dieser gleichzusetzen.

► Kunstproduktion

künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten, die der Produktion von Gewerbebetrieben entsprechen und je nach Kunstsparte unter Umständen ein lärmrobustes Umfeld benötigen. Dabei geht es um Arbeitsräume für unterschiedliche Kunstsparten, in denen Kunstwerke produziert werden oder Menschen künstlerischen Tätigkeiten nachgehen. Nicht darunter fallen Galerien, Ausstellungsräume, Eventlocations oder andere Nutzungen, die zu den kunstbezogenen und künstlerischen Freizeitnutzungen zählen und/oder mit Publikumsverkehr verbunden sind.

► Liegenschaftspolitik

Ein Teil der kommunalen Liegenschaftspolitik ist die Vergabe und Entwicklung von öffentlichen Liegenschaften, um die Stadtentwicklung zu steuern und zu gestalten. Ein anderer Teil ist die bodenpreisdämpfende Vorsorge durch den Ankauf von Flächen.

► Lifesciences

alle Wissenschaftszweige, die sich mit lebenden Organismen und den Prozessen des Lebens beschäftigen. Das Spektrum der Lifesciences reicht von der Biologie über Medizin, Biomedizin, Pharmazie, Biochemie, Chemie, Molekularbiologie, Biophysik, Bioinformatik, Humanbiologie, Agrartechnologie, Ernährungswissenschaften und Lebensmittelforschung bis zur Biodiversitätsforschung.

► Manufaktur- und Atelierhäuser

Häuser, die Künstlern und Künstlerinnen Platz zum Arbeiten und Produzieren bieten (Werkstätten). Manufakturrhäuser sind Produktionsstätten von Handwerksbetrieben oder Betrieben, die Kleinserien oder Prototypen herstellen.

► Masterplan Industriestadt Berlin

industriepolitische Grundsatzstrategie, um die Berliner Industrie in ihrem Wachstum optimal zu flankieren und weiterzuentwickeln. Der erstmals 2010 aufgestellte Masterplan setzt den strategischen Rahmen, um Akteure und Akteurinnen gezielt zusammenzubringen, Innovationsräume zu qualifizieren und Berlins Profil als digitale Werkbank weiter zu schärfen. Seine aktuelle Fassung, der Masterplan Industriestadt Berlin 2018-2021, zielt vor allem darauf, die wirtschaftlichen Potenziale der Stadt zu nutzen, Innovationen und Wachstum zu fördern und Arbeitsplätze zu schaffen. Der neue Plan beinhaltet vier Handlungsfelder mit zehn Themenclustern. Zu jedem Cluster benennt er Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Kernziele zu erreichen.

► Open Creative Labs

offene Orte kreativer Wissensarbeit, an denen Arbeitsräume, -technik und -geräte flexibel und für begrenzte Zeit genutzt werden können. Diese Orte weisen eine hohe soziale Offenheit auf und bringen Akteure und Akteurinnen zusammen, um kreative Arbeitsergebnisse zu fördern.

► Outsourcing

Verlagerung von Wertschöpfungsaktivitäten auf Externe

► Planungsräume

die unterste der drei Ebenen im Berliner System der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR). Die 448 Planungsräume sind zu 138 Bezirksregionen und diese zu 60 Prognoseräumen zusammengefasst. Die dreistufige Raumhierarchie dient als einheitliche Grundlage für die Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin.

► Potenzialfläche

Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich um (a) unbebaute und ungenutzte Grundstücke (bisweilen noch mit deutlich untergeordneter Restnutzung oder Zwischennutzung), (b) bebaute und ungenutzte Grundstücke, bei denen angenommen werden kann, dass die Bausubstanz zu vertretbaren Kosten und unter den geltenden rechtlichen Bedingungen beräumt oder neu genutzt werden kann, und (c) im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen.

► regionale Verflechtung

die Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg überschreitende Beziehungen von Unternehmen und anderen Akteuren und Akteurinnen der Wirtschaft. Der Begriff beschreibt aber auch gemeinsame Aktivitäten der Länder Berlin und Brandenburg auf unterschiedlichen Ebenen (Bezirke/Kommunen, Landesverwaltungen) zu den Themen Wirtschaftsförderung, (Standort-)Netzwerke, Infrastruktur und interkommunale Kooperation.

► Regionalmanagement

Instrument, um regionale Entwicklungsprozesse zu steuern; in Berlin teils auf Bezirks- oder Stadtteilebene angesiedelt. Ziel ist es, optimale Rahmenbedingungen für die Wirtschafts-, Lebens- und Urlaubsregion zu schaffen. Ein Regionalmanagement liefert Ideen, berät, moderiert und treibt – im Sinne eines Promotors – Innovationsprozesse voran.

► Seveso III

Kurzwort für die EU-Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 (auch: Seveso-III-Richtlinie). Die Richtlinie regelt den Umgang mit gefährlichen Stoffen, um Unfälle zu verhüten. Sie hat die Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) abgelöst. Die Umsetzung in deutsches Recht ist mit zahlreichen Neuerungen vor allem im Bundesimmissionsschutzgesetz und der Störfallverordnung (12. BImSchV) verbunden. Betroffen sind vor allem Unternehmen mit einem Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt.

► SIWANA

Akronym für: Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds. Aus dem Sondervermögen sollen Investitionen in die Infrastruktur des Landes Berlin im Zusammenhang mit der wachsenden Stadt finanziert werden.

► Smart-City-Ansatz

Einsatz neuer Informations- und Kommunikationstechniken und intelligenter Technik für die (integrierte) Stadtentwicklung

► Spin-off

von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen eines Unternehmens gegründetes neues Unternehmen, in das eine Organisationseinheit ausgegliedert wird (auch: Ableger oder Ausgründung)

► städtebauliches Vorkaufsrecht

Das Recht einer Gemeinde, ein allgemeines oder besonderes Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB zu nutzen, um Grundstücke zu kaufen.

► Stadträume

Der StEP Wirtschaft 2030 gliedert Berlin in vier Stadträume: Der Stadtraum Nordwest umfasst die Bezirke Mitte, Reinickendorf und Spandau, der Stadtraum Nordost Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Pankow, der Stadtraum Südost Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick und der Stadtraum Südwest Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Diese Systematik hat sich gegenüber dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe von 2011 nicht verändert.

► Start-up

Der Begriff ist nicht eindeutig definiert. Der Bundesverband Deutsche Startups versteht darunter Unternehmen, die jünger als zehn Jahre sind, deren Umsätze und Belegschaft hohes Wachstumspotenzial haben und/oder deren Produkte, Dienstleistungen, Geschäftsmodelle oder Technologien hochinnovativ sind.

► Transformationsräume

Räume mit günstigen Voraussetzungen, um Strategien ortsbezogen zu bündeln, den Anspruch einer integrierten Stadtentwicklung beispielhaft aufzuzeigen und so die BerlinStrategie wirkungsvoll umzusetzen

► verarbeitendes Gewerbe

alle Wirtschaftszweige, deren Tätigkeit überwiegend darin besteht, Erzeugnisse zu be- oder verarbeiten, um andere Produkte herzustellen oder Erzeugnisse zu veredeln, zu montieren oder zu reparieren

► Wirtschaftsgruppen (3-Steller)

eine Gliederungsebene der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige von 2008 (WZ 2008). Diese Klassifikation dient der bundesweit einheitlichen statistischen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten von Unternehmen, Betrieben und anderen statistischen Einheiten in Deutschland. Die Ebene der Wirtschaftsgruppen unterscheidet 272 Wirtschaftszweige.

► wirtschaftsnahe Infrastruktur

Für den Wirtschaftsstandort Berlin bedeutend ist vor allem die Verkehrsinfrastruktur. Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 (Abbildung 15) stellt an wirtschaftsnaher Infrastruktur dar: die Messe Berlin, den Flughafen BER, die Güterverkehrs- und Güterverkehrssubzentren, Fernbahnhöfe, Häfen und die wichtigsten Straßen.

► Wissenschafts- und Technologiepark

Gewerbeparks, die vorrangig Universitäten, wissenschaftliche Einrichtungen und Unternehmen aus wissens- und technologieintensiven Branchen ansprechen und Infrastruktur zur Verfügung stellen, die solche Einrichtungen und Unternehmen benötigen. Die meisten Technologieparks haben einen klaren thematischen Fokus.

► Zukunftsorte

Standorte, an denen vor Ort Netzwerke zwischen Wissenschaft und Wirtschaft existieren oder geschaffen werden sollen. Der tatsächlich gelebte Austausch und die Kooperationen von Wirtschafts-, Forschungs- und Technologieeinrichtungen fördern die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft.

7.3 Abbildungsverzeichnis

01 Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess	12
02 Transformationsräume der BerlinStrategie	23
03 Zukunftsorte in Berlin	25
04 Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030	27
05 Stadträume in Berlin	31
06 Veränderung der gewerblichen Bauflächen.....	32
07 Gewerbliche Bauflächen und Potenzialflächen.....	33
08 Potenzialflächen nach Eigentum, Aktivierbarkeit und Stadträumen in ha.....	34
09 Entwicklung der gewerblichen Bauflächenpotenziale bis 2017/2018 in ha	34
10 Umsatz an unbebauten gewerblichen Grundstücken in ha	36
11 Anteile der Stadträume am Flächenumsatz gewerblicher Baugrundstücke	36
1995-2017 in %	
12 Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2009 in ha	36
13 Inanspruchnahme von Potenzialflächen seit 2009 durch Gewerbe.....	36
im engeren Sinne	
14 Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen	39
15 Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030	44
16 Konzeptplan Planungsziele.....	48
17 Konzeptplan Handlungsansätze	51
18 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich.....	60
(EpB) – Gebietskulisse	
19 Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)	61
20 Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich.....	62
21 Standort Grenzallee im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030	64
22 Standort Grenzallee: Potenziale für Stapeln und Verdichten	64
23 Standort Oberschöneweide im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030	68
24 Standort Oberschöneweide: Dreiklang aus Produktion, Wissenschaft und Kunst	68
25 NEMo Motzener Straße Masterplan für die weitere Entwicklung	71
26 Standort Motzener Straße im räumlichen Leitbild Wirtschaft 2030.....	72
27 Bruttowertschöpfung in Berlin (preisbereinigt, verkettet)	77
28 Beiträge der Wirtschaftszweige zum Wirtschaftswachstum	78
29 Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Berlin.....	78
30 Spezialisierung und Wachstum des verarbeitenden Gewerbes in Berlin.....	80
31 Wirtschaftsentwicklung deutscher Regionen	81
32 Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes im Vergleich der Regionen	81
33 Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen.....	82
34 Projektionsszenarien zur Erwerbstätigkeit in Berlin bis 2030.....	83
35 Trendprojektion Erwerbstätige nach Branchen.....	84
36 Pilotprojekte für Logistikkonzepte.....	89
37 Geldumsatz aus dem Verkauf unbebauter Gewerbeflächen	91
38 Entwicklung der Angebotsmieten für Gewerbeflächen im Median.....	91
39 Median der Angebotsmieten für Büroflächen 2016/2017	92
40 Entwicklung der Angebotsmieten für Büroflächen im Median.....	93
41 Arbeitsplatzdichte in Berlin	94
42 Gewerblich genutzte Flächen	96
43 Umsätze unbebauter Gewerbeflächen nach Bodenrichtwertklassen	97
und Geldumsätzen	

44 Standorttypen der Logistik	98
45 Logistikimmobilien in Berlin-Brandenburg nach Branchen	99
46 Flächennachfrage für Logistikneubauten über 3.000 Quadratmeter	100
in der Region Berlin	
47 Wissenschaftsstandorte in Berlin	103
48 Büroflächen in Berlin	104
49 Bürobeschäftigtenprojektion in zwei Varianten	106
50 Kreativwirtschaftsunternehmen in Berlin	108
51 Kunstproduktionsstandorte	110
52 Gewerbeflächenumsatz und Erwerbstätigkeit in Logistik und	113
produzierendem Gewerbe	
53 Zusammenhang von Gewerbeflächenumsätzen und	114
Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe	114
54 Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Lagerberufe)	116
und Flächen (Logistikimmobilien)	

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation und Bürgerbeteiligung
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Stadtplanung
Referat Stadtentwicklungsplanung
Monika Faltermaier
Axel Grünberg
Philipp Perick
Elke Plate
Silke Robel
Thorsten Tonndorf
Magdalena Konieczek-Woger
(Koordination Broschürenerstellung)
Heiko Pieves (kartografische Bearbeitung)

in Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe
Abteilung Betriebe und Strukturpolitik
Norbert Alscher
Kathrin Kanzler-Tullio
www.berlin.de/sen/web/

empirica ag
Büro Berlin
Ludger Baba
Dr. Benjamin Otto
www.empirica-institut.de

Planergemeinschaft für
Stadt und Raum eg, Berlin
Dr. Ursula Flecken
Ulrike Lange
Dirk Spender
www.planergemeinschaft.de

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain
Services SCS
Nürnberg
Uwe Veres-Homm
www.scs.fraunhofer.de

Lektorat

Louis Back
www.louisback.com

Layout

Fürcho GmbH
www.fuercho-gmbh.de

Fotos

Till Budde
www.tillbudde.com

Lompscher: Ben Gross

Pop: Hoffotografen
S. 46: Dirk Laubner
S. 52: Dirk Laubner
S. 65: bogevischs buero architekten
& stadtplaner gmbh
S. 69: Udo Dittfurth/
Planergemeinschaft eG
S. 71: Dirk Laubner

Druck

medialis Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

Berlin, März 2020
Kulturbuch-Verlag GmbH
ISBN 978-3-88961-112-3

Berlins Wirtschaft boomt. Ansässige Unternehmen bauen ihr Geschäft aus, neue ziehen in die Stadt. Für den Standort ist das gut, bringt aber auch Herausforderungen mit sich. Gewerbe und Industrie brauchen Raum, um zu wachsen, doch die Flächen sind endlich und entsprechend begehrt.

Wo bietet die Stadt Spielräume für ein Florieren der Branchen? Wie lassen sich etablierte Standorte dauerhaft sichern? Wie die vorhandenen Flächen effizienter nutzen? Wo gibt es Potenzial für Erweiterungen? Wie (und wie schnell) lassen sich diese Potenziale aktivieren? Wie sieht ein attraktives Miteinander von Wohnen und urbanem Gewerbe aus? Und welche Vorsorge muss Berlin für morgen treffen?

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 liefert erste Antworten auf gesamtstädtischer Ebene. Planungen und Konzepte der Bezirke werden sie vertiefen. Der Bericht legt damit das Fundament, um Gewerbe und Industrie bedarfsgenaue und bezahlbare Räume für ihren Erfolg anzubieten, den Boden für Innovation und Zukunftsfähigkeit zu bereiten und die Wirtschaft der Stadt zu stärken. Davon profitieren die Unternehmen. Davon profitieren die Menschen, die hier arbeiten. Und davon profitiert die Stadt.

Am 30. April 2019 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Diese Broschüre macht ihn in einer redaktionell bearbeiteten Fassung einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich.