



# WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT BERLIN-MITTE

|   |  |  |   |                      |   |
|---|--|--|---|----------------------|---|
|  <p>EUROPÄISCHE UNION<br/>Europäischer Fonds für<br/>regionale Entwicklung</p> | <p>Senatsverwaltung<br/>für Wirtschaft, Energie<br/>und Betriebe</p> |  <p>BBWA<br/>BERLIN</p> |  <p>Bezirksamt<br/>Mitte</p> | <p><b>BERLIN</b></p> |  |
|---|--|--|---|----------------------|---|

Ein Projekt des Bezirksamtes Mitte von Berlin, umgesetzt durch LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung. Gefördert im Rahmen der Programme Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Wirtschaftsdienliche Maßnahmen (WDM) und bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben.

# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

Bezirk Mitte von Berlin  
Wirtschaftsförderung  
Mathilde-Jacob-Platz 1  
10551 Berlin

## **Betreuung und Federführung**

Beate Brüning  
Killian Schache  
Bledi Halili

In Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt

Mandy Adam  
Felix Fischer

## **Auftragnehmer**

LOKATION:S  
Gesellschaft für Standortentwicklung mbH  
Sanderstraße 29/30  
12047 Berlin

## **in Zusammenarbeit mit**

Manufacturing Cities  
Stadtentwicklung & Beratung  
Mokrystraße 15  
21107 Hamburg

## **Bearbeiter:innen**

Paul Gallep  
Torsten Wiemken  
Kai Michael Dietrich  
Mandy Topp  
Leon Allimonos

# INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Bezirkliche Flächen für die Wirtschaft.....  | 5  |
| 1.1 | Anlass .....   | 5  |
| 1.2 | Ziele und Zweck .....  | 6  |
| 1.3 | Verortung im Berliner Planungssystem.....  | 8  |
| 1.4 | Verfahren und Methodeneinsatz .....  | 9  |
| 2   | Analyse .....  | 11 |
| 2.1 | Strukturanalyse .....  | 11 |
| 2.2 | Plan 1 - Aktuelle tatsächliche Flächennutzung.....                                     | 25 |
| 2.3 | Analyse und Prognose der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen .....                       | 35 |
| 2.4 | Plan 2 - Weiterentwicklung von Flächen .....   | 49 |
| 3   | Leitlinien und Ziele der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung im Bezirk Mitte..... | 53 |
| 4   | Wirtschaftsflächenkonzeption .....   | 56 |
| 4.1 | Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien .....                                       | 56 |
| 4.2 | Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen.....                              | 63 |
| 5   | Vertiefungsthemen.....   | 70 |
| 5.1 | Industrie 4.0 .....  | 70 |
| 5.2 | Stadtbahnbögen .....   | 78 |
| 6   | Ausblick.....  | 88 |
| 7   | Quellenverzeichnis.....  | 89 |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

B-Plan - Bebauungsplan  
BauGB - Baugesetzbuch  
BauNVO - Baunutzungsverordnung  
BEP - Bereichsentwicklungsplanung  
Berlin Partner - Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH  
EpB - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich  
F&E - Forschung und Entwicklung  
FNP Berlin - Flächennutzungsplan Berlin  
GE - Gewerbegebiet  
GE(e) - eingeschränktes Gewerbegebiet  
GFM - Gewerbeflächenmanagement  
GI - Industriegebiet  
GI(e) - eingeschränktes Industriegebiet  
KEP - Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030  
Leitfaden - Leitfaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)  
MIV - motorisierter Individualverkehr  
ÖPNV - öffentlicher Personennahverkehr  
SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
SenMVKU - Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt ab 2023  
SenUMVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz bis 2022  
SenWiEnBe - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe  
Seveso III - Seveso-III-Richtlinie (zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen)  
SGA - Straßen - und Grünflächenamt  
SIKo - Soziales Infrastruktur-Konzept  
StEP - Stadtentwicklungsplan  
SPNV - Schienengebundener Personen-Nahverkehr  
WiKo - Wirtschaftsflächenkonzept  
WISTA - WISTA Management GmbH

# 1 BEZIRKLICHE FLÄCHEN FÜR DIE WIRTSCHAFT

## 1.1 Anlass

Der Bezirk Mitte ist als Standort von herausragender Bedeutung für die Berliner Wirtschaft. Die zahlreichen Büronutzungen und Dienstleistungsunternehmen, insbesondere im Ortsteil Mitte, führen zu einer sehr hohen Arbeitsplatzdichte. Zudem ist der Bezirk der bedeutendste Standort der boomenden Berliner Start-Up-Landschaft sowie der Kunst- und Kreativwirtschaft. Mit seinen zahlreichen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen bietet der Bezirk zudem attraktive Bedingungen für forschungsintensive und wissensbasierte Unternehmen sowie produktionsnahe Dienstleistungen. Der Bezirk ist ein Nukleus der Berliner Wirtschaft, hier finden die Zukunftsthemen noch komprimierter statt als in anderen Bezirken der Hauptstadt.

Zugleich sind im Bezirk Mitte in den traditionsreichen Gewerbehöfen sowie auf den gewerblichen Bauflächen auch zahlreiche Handwerksbetriebe und produzierende Unternehmen ansässig, die für das Funktionieren der Wirtschaft und die Versorgung der Bewohner:innen der Stadt von hoher Bedeutung sind. Gerade diese Standorte sind jedoch aufgrund der in den vergangenen Jahren rasant gestiegenen Boden- und Mietpreise von Umstrukturierungen und Verdrängungsprozessen stark betroffen und vielfach in ihrem Bestand akut gefährdet.

Das wirtschaftliche Wachstum sowie die Attraktivität des Bezirks als Wohn- und Arbeitsstandort haben in den vergangenen Jahren zu einer gestiegenen Nutzungskonkurrenz geführt, aus der sich zunehmend Flächenkonkurrenzen ergeben. Das Angebot an kurzfristig aktivierbaren (d. h. planungsrechtlich baureifen und erschlossenen) Gewerbeflächen ist stark rückläufig. Das begrenzte Flächenangebot bei anhaltend hoher Flächennachfrage durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen hat in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Gewerbemieten im Bezirk geführt. Insbesondere sind Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks vermehrt von Verdrängungsprozessen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten betroffen. Dabei ist festzustellen, dass nicht nur andere Nutzungen wie Wohnen in Konkurrenz zu ansässigen gewerblichen Nutzungen treten, sondern eine wachsende Konkurrenz zwischen den gewerblichen Nutzungen zu Verdrängungsprozessen innerhalb dieses Bereichs führt. Traditionelle, kleine und mittelständisch geprägte gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerk, Baugewerbe) können sich immer weniger gegenüber renditestärkeren Nutzungen (wie Büros) durchsetzen. An diesen Standorten findet eine „Gewerbe-Gentrifizierung“ statt. Zugleich finden sich aufgrund von planungsrechtlichen Beschränkungen, Nutzungskonkurrenzen und fehlenden Flächen vielfach keine geeigneten und bezahlbaren (Alternativ-)Standorte für diese Unternehmen.

Auf diese Herausforderungen für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung reagiert der Bezirk Mitte von Berlin mit der Aufstellung eines bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepts als Konkretisierung des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft 2030. Neben der Erfassung der Situa-

tion und Entwicklungen der Wirtschaftsflächen sowie der Prognose der zukünftigen Flächenbedarfe umfasst das vorliegende Konzept vor allem Instrumente und Strategien zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen unterschiedlichen Gewerbeflächen und -standorte.

Das Wirtschaftsflächenkonzept kann als Baustein einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik zur langfristigen Sicherung und Aktivierung der gewerblichen Bauflächen im Bezirk Mitte beitragen. Grundlage für die inhaltliche Bearbeitung ist der unter Beteiligung der Bezirke entwickelte, berlinweit einheitliche Leitfadens für „bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo)“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen<sup>1</sup>.

## 1.2 Ziele und Zweck

Mit den bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten hat das Land Berlin ein Instrument zur kleinräumigen Präzisierung des StEP Wirtschaft 2030 geschaffen, das der bezirklichen Verwaltung und Politik zur Unterstützung bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenvorsorge, -aktivierung und -sicherung sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene Strategien und Maßnahmen dient.

Die wesentlichen Zielsetzungen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge werden bereits im StEP Wirtschaft 2030 aus gesamtstädtischer Sicht benannt:

- „Sicherung und Aktivierung gewerblicher Bauflächen des FNP und StEP Wirtschaft als auch gewerblich genutzter Flächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP und StEP durch die Schaffung von Planungsrecht.
- Prüfung und Beschreibung weiterer Instrumente der Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.
- Sicherung von innerstädtischem Gewerbe und Erhalt der Nutzungsmischung bzw. der Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.
- Definition von Räumen, die geeignet sind, produktionsnahe Dienstleistungs- und Büronutzung zu integrieren und den Entwicklungsdruck dieser Nutzungen in der inneren Stadt abzdämpfen.
- Sicherung eines Flächenanteils für produzierendes Gewerbe. Hier ist insb. dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur entgegenzuwirken.
- In den Gebieten des EpB sind Ansiedlungsbegehren und der Vergrößerung von gebietsfremden Branchen (insbesondere Einzelhandel) entgegenzuwirken.
- Definition von Gebieten und Standorten, in denen die Flächeneffizienz gewerblicher Nutzung durch Nachverdichtung gesteigert werden kann sowie Erarbeitung von Umsetzungsvorschlägen.
- Definition von neu zu entwickelnden oder zu revitalisierenden Gebieten inklusive der Erarbeitung weiterer Verfahrensschritte und Prüfaufträge.“

---

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, März 2020.

Das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept konkretisiert die Ziele der Stadtentwicklungsplanung des Landes für den Bezirk Mitte und ergänzt sie um standortbezogene Strategien und Maßnahmen. Das Konzept bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der Wirtschaftsflächen im Bezirk Mitte und vermittelt die bezirkliche Wirtschafts- und Flächenpolitik auch nach außen.

Das Wirtschaftsflächenkonzept bildet nicht zuletzt eine Orientierung und die Grundlage für die Steuerung von Ansiedlungen verschiedener Nutzungen. Die konzeptionellen Aussagen zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung können als Leitlinie und Handlungsleitfaden für umsetzungsorientierte Aktivitäten der Aufwertung und Profilierung vorhandener sowie zukünftiger Wirtschaftsflächen verstanden werden. Gleichzeitig stellt das Wirtschaftsflächenkonzept Transparenz über die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung her. Damit kann es auch Unternehmen als eine Grundlage für Standortentscheidungen zur Ansiedlung und Erweiterung im Bezirk dienen.

Die zentralen Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Mitte fasst die nachfolgende Abbildung in übersichtlicher Form zusammen.

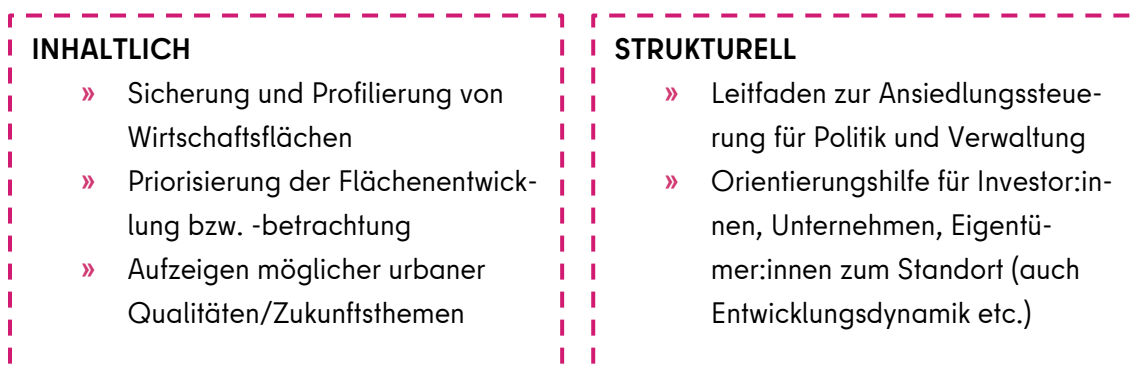


Abbildung 1: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Mitte (eigene Darstellung)



### 1.3 Verortung im Berliner Planungssystem

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)<sup>2</sup> gibt die beabsichtigte Art der Bodennutzung und damit unter anderem die Festlegung von gewerblich und gemischt genutzten Bauflächen auf der gesamtstädtischen Ebene vor. Der aktuelle StEP Wirtschaft 2030<sup>3</sup> (in Fortschreibung) definiert zudem für die Gesamtstadt strategisch-planerische Voraussetzungen zur Flächenvorsorge, Flächenaktivierung und Flächensicherung für das Gewerbe. Diese gesamtstädtischen Planungen konkretisiert das Wirtschaftsflächenkonzept nun erstmals auf der Ebene des Bezirks Mitte. Es bildet als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) eine Konkretisierung zwischen den gesamtstädtischen Planungen einerseits und den verbindlichen Planungen in Zuständigkeit des Bezirks Mitte mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen in Bebauungsplänen andererseits.

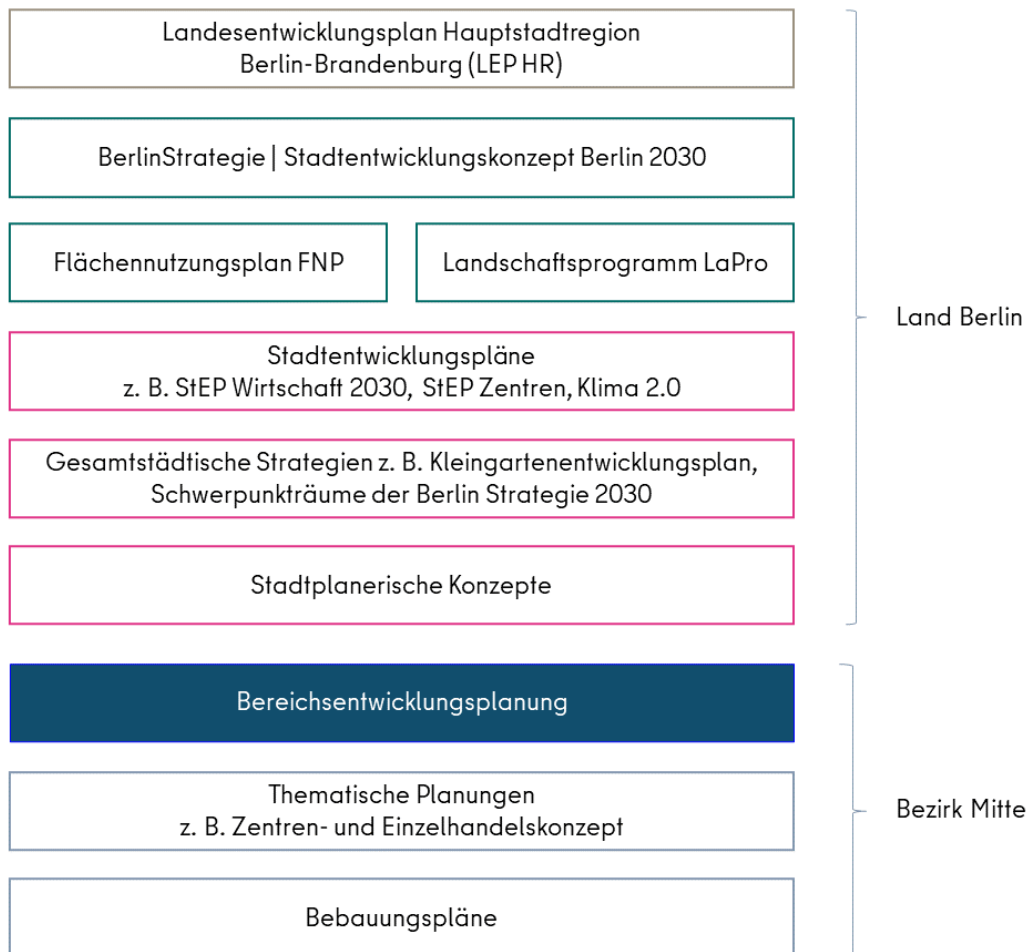


Abbildung 2: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung)

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

<sup>3</sup> Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbeschluss 30. April 2019.



Der räumliche Fokus des Wirtschaftsflächenkonzepts geht dabei über die im FNP dargestellten und im StEP Wirtschaft erfassten gewerblichen Bauflächen hinaus. Es bezieht zusätzlich zu den gewerblichen Bauflächen auch sämtliche gewerblich genutzten Standorte in Mischbauflächen sowie ausgewählte eingestreute Standorte in Wohnbauflächen in die Betrachtung ein. Das Wirtschaftsflächenkonzept zeigt im Ergebnis geeignete Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele für die angestrebte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der gesamten gewerblich genutzten Flächen im Bezirk Mitte auf.

Das Wirtschaftsflächenkonzept tritt als fachlicher Teilplan der BEP in Ergänzung zu bereits bestehenden fachlichen Teilplänen im Bezirk Mitte, wie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) oder dem Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo). Mit Beschluss zuständiger bezirklicher Gremien gemäß Ausführungsvorschriften (AV-BEP)<sup>4</sup> erlangt das Wirtschaftsflächenkonzept verwaltungsinterne Bindungswirkung als sonstige städtebauliche Planung gemäß §1 Abs. 6 BauGB und ist somit in der verbindlichen Bauleitplanung im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

## 1.4 Verfahren und Methodeneinsatz

Das vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept wurde in mehreren, aufeinander aufbauenden Teilschritten erarbeitet. Insgesamt umfasst das Konzept vier Teilpläne (Plan 1 bis 4) sowie vertiefende Standortpässe. Die Pläne umfassen im Wesentlichen das Ergebnis der Bestandsanalyse (Plan 1), dessen Analyse zur Weiterentwicklung der Flächen (potenziale) (Plan 2), die flächenbezogenen Entwicklungsstrategien (Plan 3) sowie das Handlungskonzept mit Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4). Die Vorgehensweise und Inhalte der jeweiligen Pläne werden in den zugehörigen Kapiteln näher erläutert.

Für acht räumliche Fokusbereiche wurden Standortpässe erstellt, welche detaillierte Aussagen zu standortbezogenen Zielen, Maßnahmen und Instrumenten beinhalten. Diese verwaltungsinternen Standortpässe bilden die Grundlage für die weitere Arbeit der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung.

Als Grundlage und Orientierung für die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes diente der Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (März 2020), dessen Vorgaben auf die spezifische Situation im Bezirk angepasst wurden.

Die Erarbeitung des Konzepts und der verschiedenen Pläne erforderte den Einsatz eines breiten Methodenmixes, der u. a. Vor-Ort-Bestandsaufnahmen von Wirtschaftsflächen und möglichen Potenzialflächen für die Wirtschaft, die kartografische Digitalisierung der erfassten Daten und Unternehmen sowie die Analyse verschiedener statistischer Daten beinhaltete. Die

---

<sup>4</sup> Ausführungsvorschriften zu § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) - AV BEP; 6. Februar 2017 (Abl. 28.04.2017 S. 1772), erneut erlassen November 2021 (Abl. 23.12.2021 S. 5545).

erfassten räumlichen Daten und Informationen stehen dem Bezirksamt auch über die Erstellung des vorliegenden Konzepts hinaus zur weiteren Bearbeitung in digitaler Form zur Verfügung. Während des gesamten Prozessverlaufs wurden verschiedene Gesprächs- und Abstimmungsformate durchgeführt, um Fachstellen der Bezirks- und Senatsverwaltungen, Expert:innen sowie wirtschaftliche Akteur:innen und Netzwerke in die Erstellung einzubeziehen.

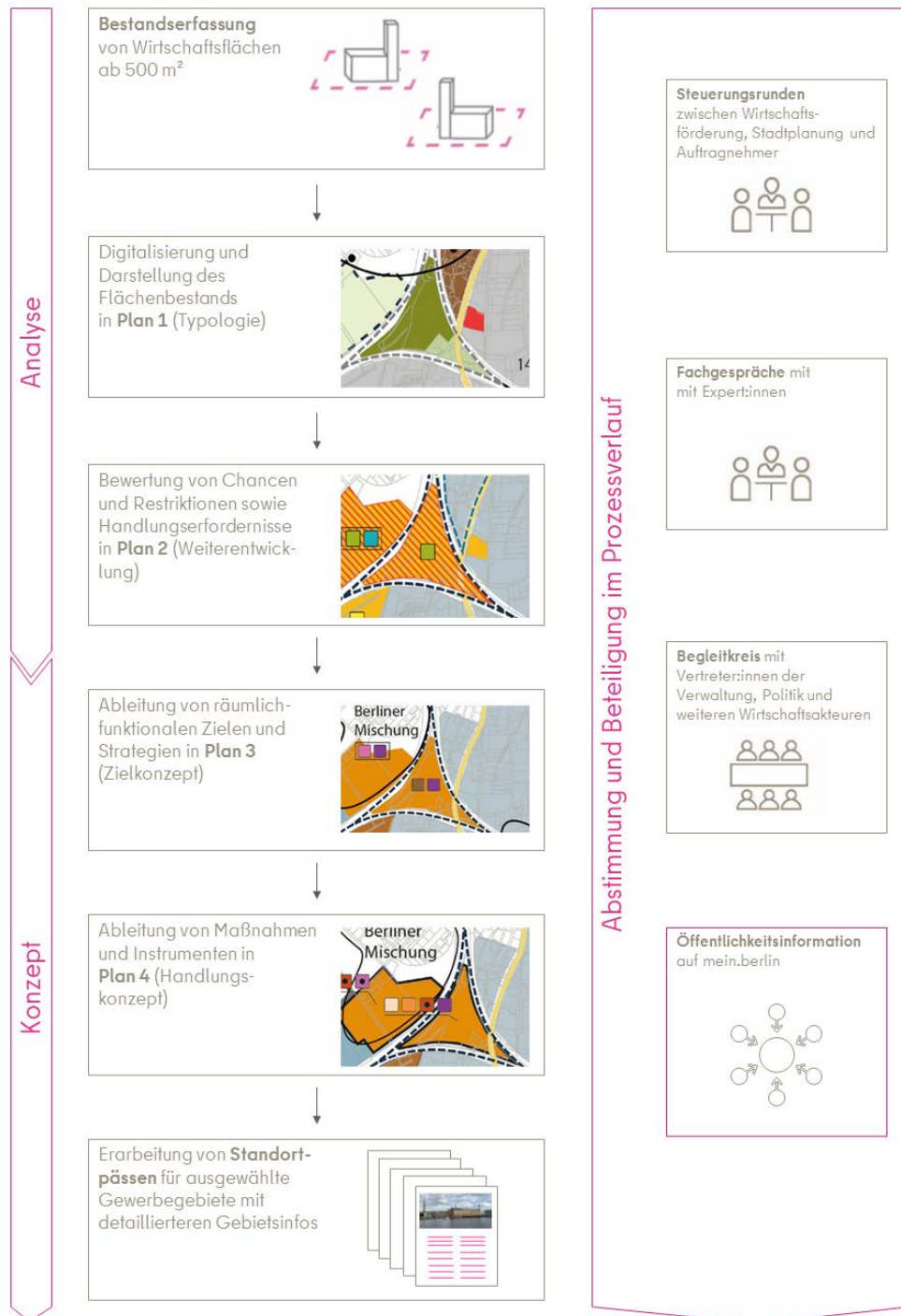


Abbildung 3: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Mitte (eigene Darstellung)

## 2 ANALYSE

Zunächst umfasst der Analyseteil des Wirtschaftsflächenkonzeptes grundsätzliche Einordnungen zur Struktur der bezirklichen Wirtschaft (s. Kapitel 2.1). Daran anschließend wird die aktuelle Nutzung der Wirtschaftsflächen im Bezirk erläutert, die auf einer differenzierten Bestandsaufnahme basiert (s. Kapitel 2.2). Um Rückschlüsse auf die zukünftige Flächenentwicklung zu ziehen, erfolgt anschließend eine Annäherung zur Flächenbedarfsabschätzung auf Grundlage aktueller und absehbarer Entwicklungen (s. Kapitel 2.3). Daran anknüpfend wird das Aktivierungspotenzial der Wirtschaftsflächen bewertet und in Plan 2 dargestellt (s. Kapitel 2.4).

### 2.1 Strukturanalyse

#### Bevölkerungsentwicklung und -prognose

In den vergangenen Jahren sind die Einwohnerzahlen im Bezirk Mitte erheblich gestiegen. So hat sich die Zahl der Einwohner:innen von 2012 bis 2022 um rund 15% erhöht. Damit lag der Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum deutlich über dem Landesdurchschnitt von ca. 10% (vgl. Abbildung 4).

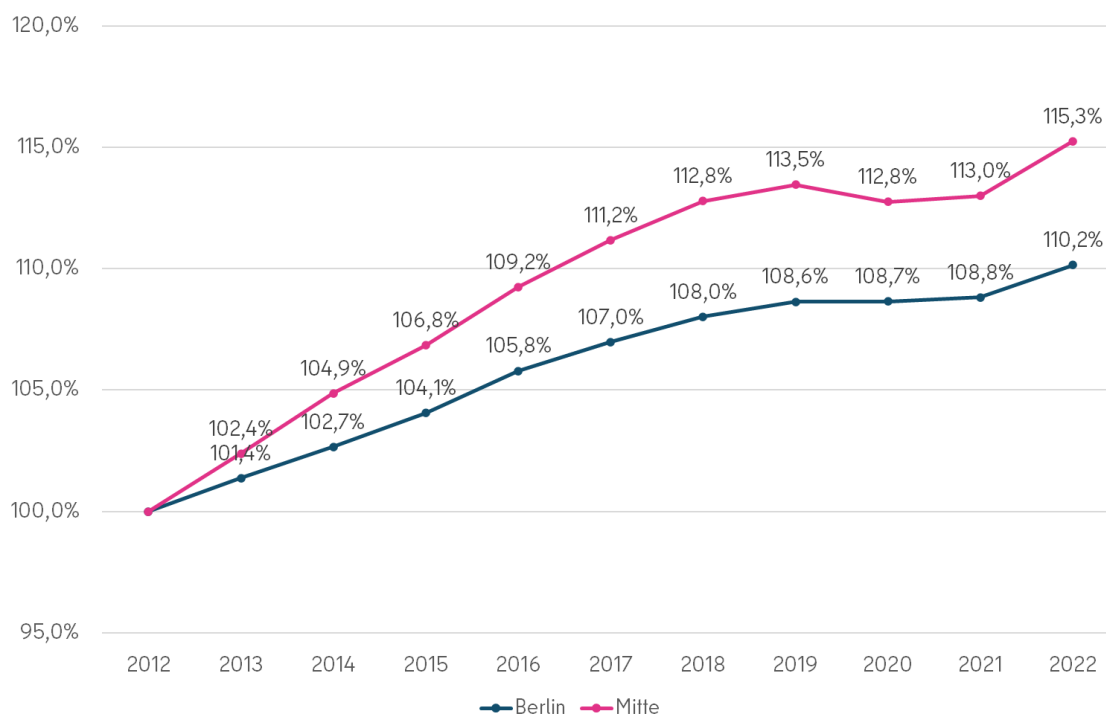


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Bezirk Mitte und im Land Berlin von 2012 bis 2022 (Index, in Prozent, eigene Darstellung; Quelle: Einwohnerregisterstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Der Bevölkerungsprognose in Abbildung 5 ist zu entnehmen, dass in Zukunft ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahlen im Bezirk Mitte zu erwarten ist. Ausgehend vom Jahr 2021 wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungszuwachs um weitere 5,9% erwartet (Berlin: 5,0%).



Abbildung 5: Bevölkerungspiegelung von 2021 bis 2040 für den Bezirk Mitte und Berlin (Index in Prozent, mittlere Variante, Basis Melderegister 31.12.2021) (eigene Darstellung; Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Das Bevölkerungswachstum im Bezirk Mitte ist jedoch über die Altersgruppen ungleich verteilt (s. Tabelle 1). Für die Gruppen der unter 18-Jährigen sowie der 18 bis unter 65-Jährigen ist eine unterdurchschnittliche Zunahme zu erwarten, während das Wachstum der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen aufgrund des demografischen Wandels mit 20,9% deutlich stärker ausfällt.

|               | 2021           | 2030           | 2040           | Entwicklung 2021-2040 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 0 - unter 18  | 59.588         | 62.119         | 61.384         | +3,0%                 |
| 18 - unter 65 | 276.599        | 283.772        | 287.386        | +3,9%                 |
| 65 und älter  | 49.509         | 56.192         | 59.875         | +20,9%                |
| <b>gesamt</b> | <b>385.696</b> | <b>402.083</b> | <b>408.644</b> | <b>+5,9%</b>          |

Tabelle 1: Bevölkerungspiegelung von 2021 bis 2040 für den Bezirk Mitte nach Altersklassen (mittlere Variante, Basis Melderegister 31.12.2021, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Somit wird der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (hier: 18-65 Jahre) an den Einwohner:innen im Bezirk Mitte von 71,7% im Jahr 2021 auf 70,3% im Jahr 2040 sinken. Diese Entwicklung wird sich auch auf das Arbeitskräfteangebot im Bezirk Mitte auswirken. Bereits heute decken Unternehmen Ihren Fachkräftebedarf mit Personal aus anderen Bezirken bzw. aus dem Umland.

## Entwicklung von Beschäftigten und Erwerbstätigen

Nach einer Zunahme der Erwerbsquote (Prozentanteil der Erwerbspersonen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren) zwischen 2015 und 2018 um 3,3%, verharrt die Erwerbsquote im Bezirk zwischen 2018 und 2019, ebenso wie im Land Berlin, auf gleichbleibendem Niveau. Aufgrund von Neuregelungen des Mikrozensus und der Corona-Pandemie konnten für 2020 keine Werte auf Bezirksebene ermittelt werden. Im Jahr 2021 fiel die Erwerbsquote in Berlin-Mitte auf 70,1% (199.900 Erwerbstätige), was sowohl statistische Ursachen hat, als auch in einem Verlust an Arbeitsplätzen aufgrund der Corona-Pandemie begründet ist.

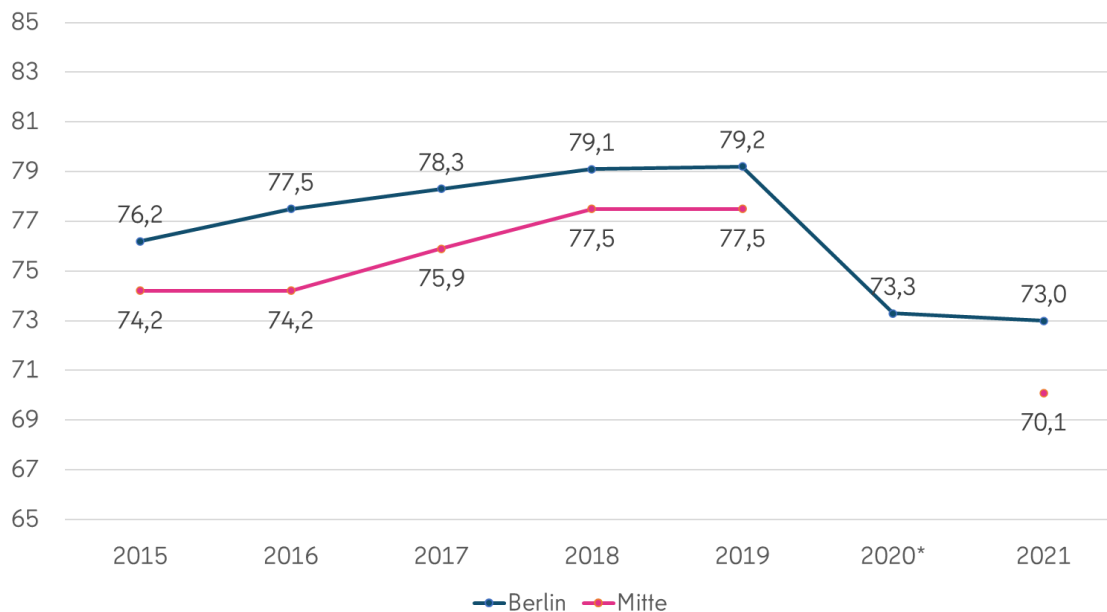


Abbildung 6: Entwicklung der Erwerbsquote im Land Berlin und im Bezirk Mitte von 2015 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

\* aufgrund von Neuregelungen des Mikrozensus und der Corona-Pandemie konnten in 2020 keine kleinräumigen Werte für die Bezirke ermittelt und ausgewiesen werden<sup>5</sup>

Die Erwerbstätigenprognose des StEP Wirtschaft 2030 (mit Basis der Bevölkerungsprognose von 2017) geht für das Land Berlin in der mittleren Variante noch von einem Erwerbstätigenwachstum von 9% aus, jedoch „ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es bis 2030 auch Jahre geben wird, in denen die Erwerbstätigkeit wieder zurückgeht“<sup>6</sup>. Die Fortschreibung des StEP Wirtschaft im Laufe des Jahres 2023 kann hierzu ggf. aktualisierte Einschätzungen vor dem Hintergrund aktueller Transformationsprozesse liefern.

Mit Blick auf die branchenbezogene Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen am Wohnort ließ sich in der Vergangenheit sowohl in Berlin als auch auf Ebene des Bezirks Mitte eine tendenziell positive Entwicklung insbesondere im Dienstleistungssektor beobachten (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8). Für die Jahre 2020 und 2021 sind die Zahlen der Erwerbstätigen am

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt (2021): Methodische Hinweise zur Haushalte- und Familienberichterstattung

<sup>6</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): StEP Wirtschaft 2030, S. 82.

Wohnort rückläufig und es lässt sich eine Verschiebung zugunsten des Dienstleistungssektors beobachten, was wiederum statistische oder weitere Ursachen haben kann (siehe oben).

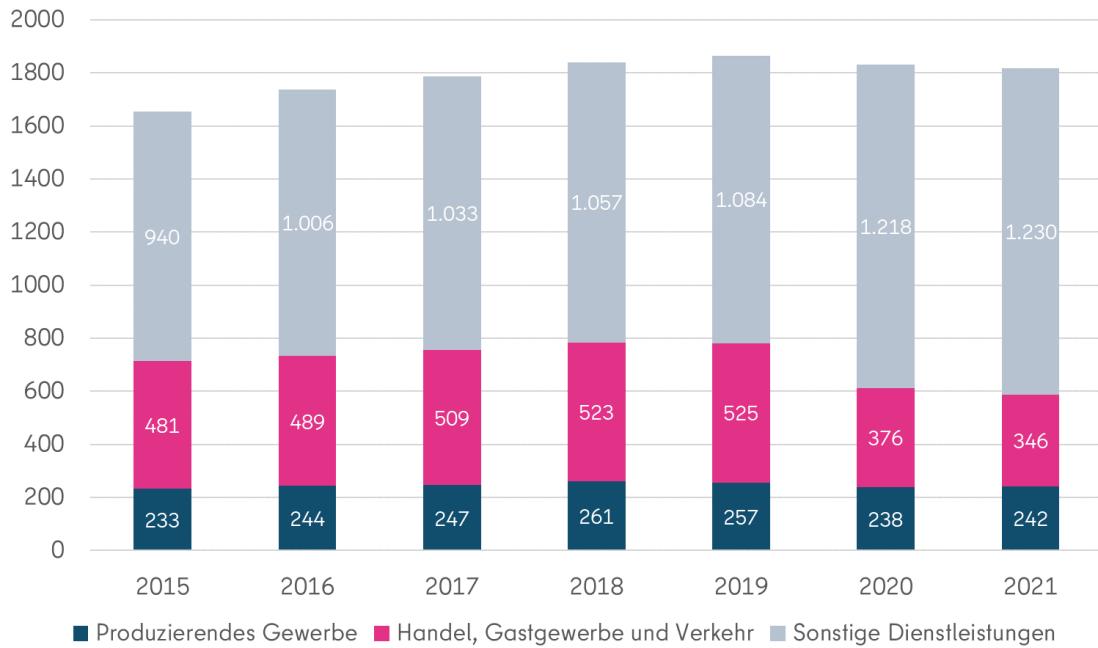


Abbildung 7: Entwicklung der Erwerbstätigen am Wohnort im Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsschnitten von 2015 bis 2019 in Tausend (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

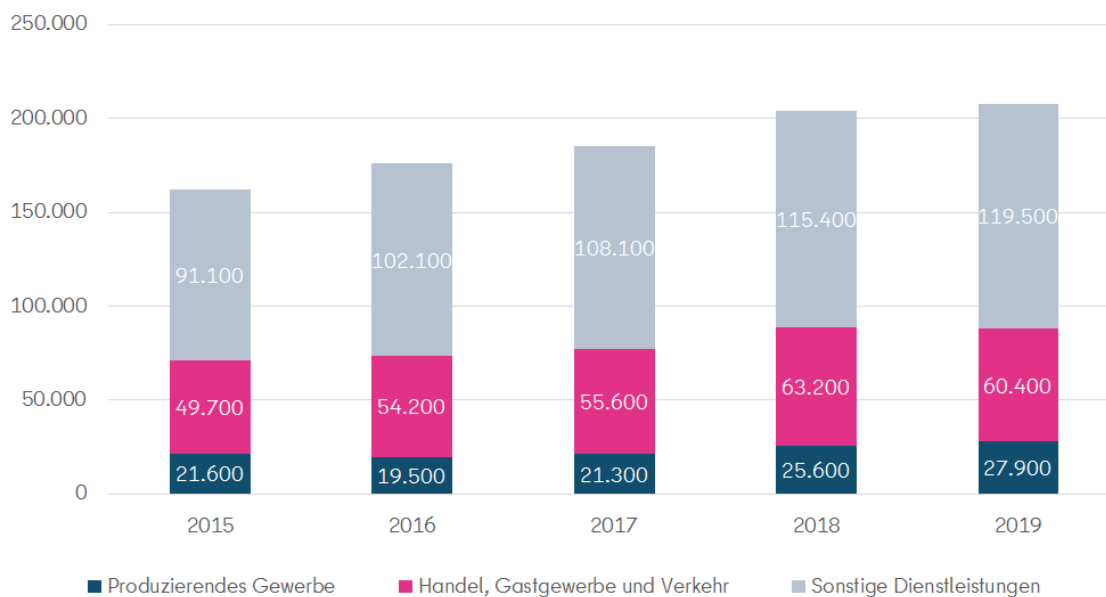


Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigen am Wohnort im Bezirk Mitte nach zusammengefassten Wirtschaftsschnitten von 2015 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

Für den Bezirk Mitte ließ sich in der Vergangenheit auch ein positives Beschäftigungswachstum im produzierenden Gewerbe verzeichnen. Zwischen 2015 und 2019 nahm im Bezirk Mitte die Anzahl der Erwerbstätigen am Wohnort in diesem Bereich um insgesamt 6.300 erwerbstätige Personen zu (vgl. Abbildung 8). Für 2020 und 2021 liegen keine kleinräumigen Daten vor.

Im Vergleich zu anderen Bezirken hat das produzierende Gewerbe mit einem Erwerbstätigenanteil von 13,4% einen hervorstechenden Stellenwert, dessen Erwerbstätigenanteil im Betrachtungszeitraum (2015-2019) leicht zugenommen hat (0,2%), während er in vielen anderen (vor allem innerstädtischen) Bezirken abgenommen hat (vgl. Abbildung 9).

Die bezirkliche Politik und Verwaltung (Wirtschaftsförderung und Stadtplanung) setzt sich in dieser Hinsicht im besonderen Maße für die Belange und den Erhalt des produzierenden Gewerbes ein. Dieses Bestreben wird im hiermit vorliegenden Konzept bekräftigt.

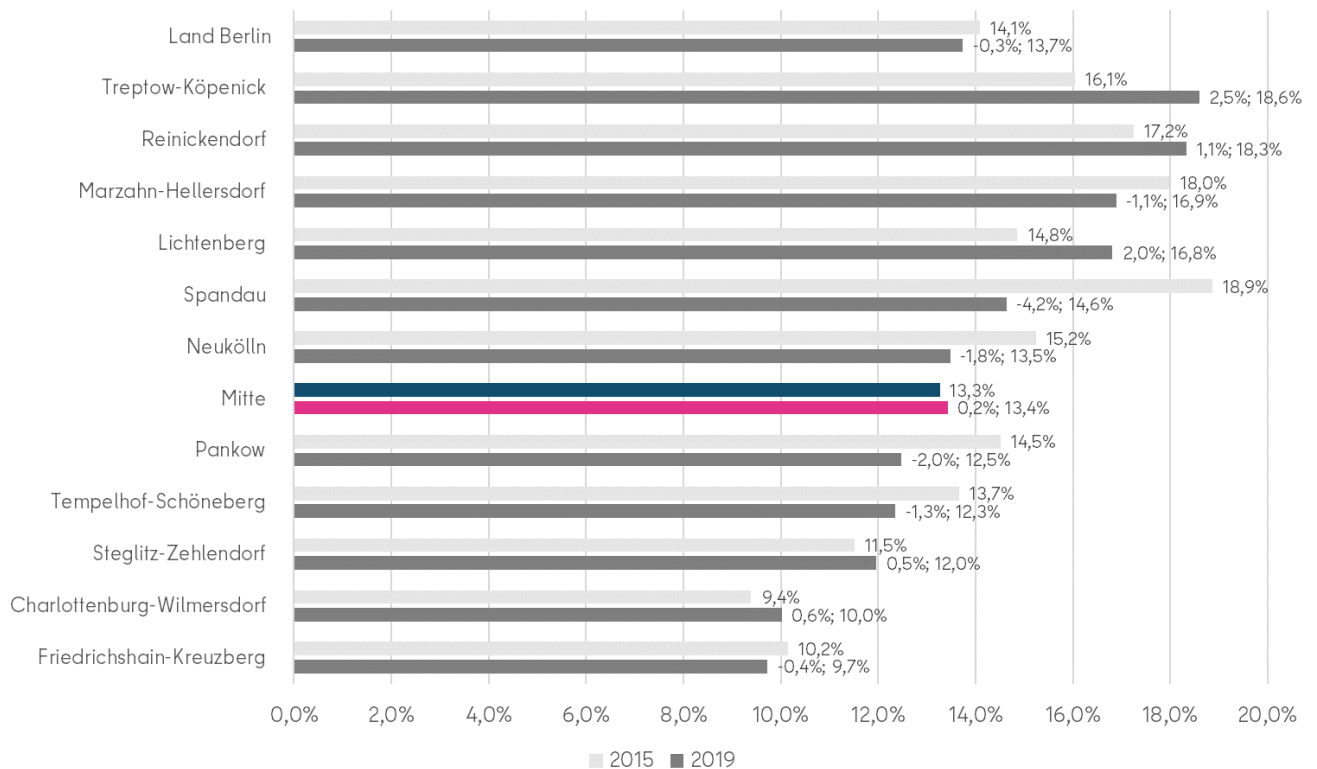


Abbildung 9: Anteil der Erwerbstätigen des produzierenden Gewerbes 2015 im Vergleich zu 2019, Veränderung in % nach Bezirken (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus)

## Dynamik der Betriebsgründungen

Die Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen in Berlin-Mitte zeigt für den Zeitraum 2015 bis 2021 einen hohen Anteil an Gründungen im Dienstleistungssektor (siehe Abbildung 10). Während sich die Anzahl der Gründungen im Bereich des produzierenden Gewerbes rückläufig entwickelt hat, legte der Gewerbesaldo (Saldo aus Gewerbean- und -abmeldungen) im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe leicht zu. Die Zahlen spiegeln im Wesentlichen die Branchenstruktur im Bezirk wider (siehe oben).



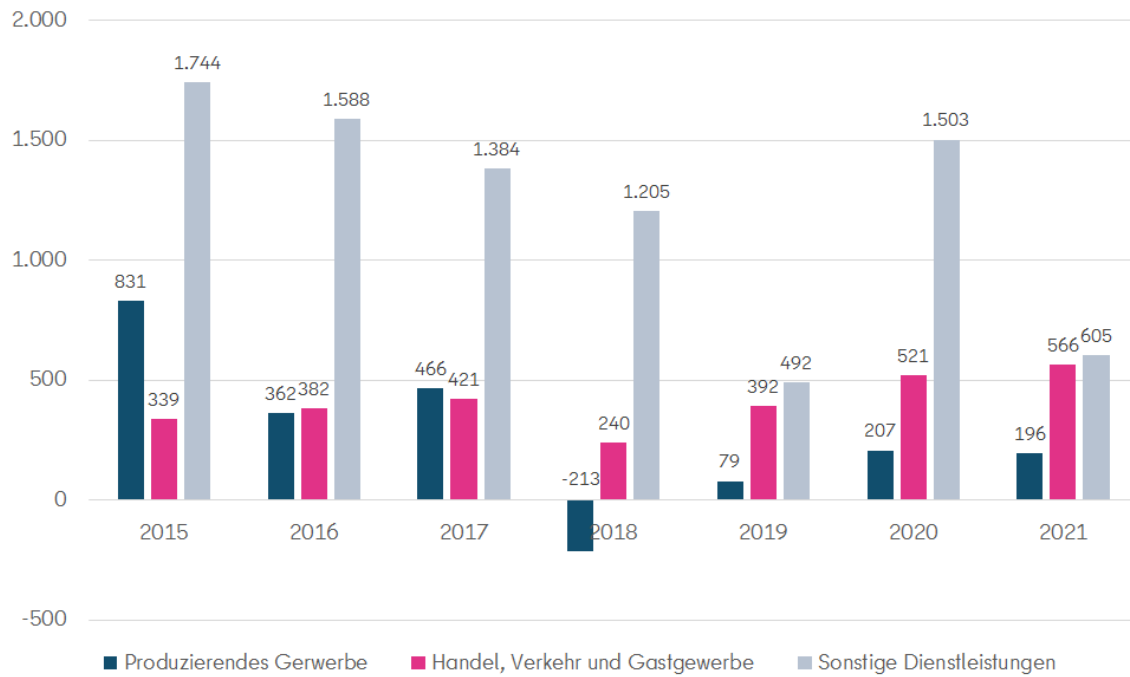


Abbildung 10: Gewerbean- und -abmeldungen (Gewerbesaldo) im Bezirk Mitte nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin- Brandenburg)

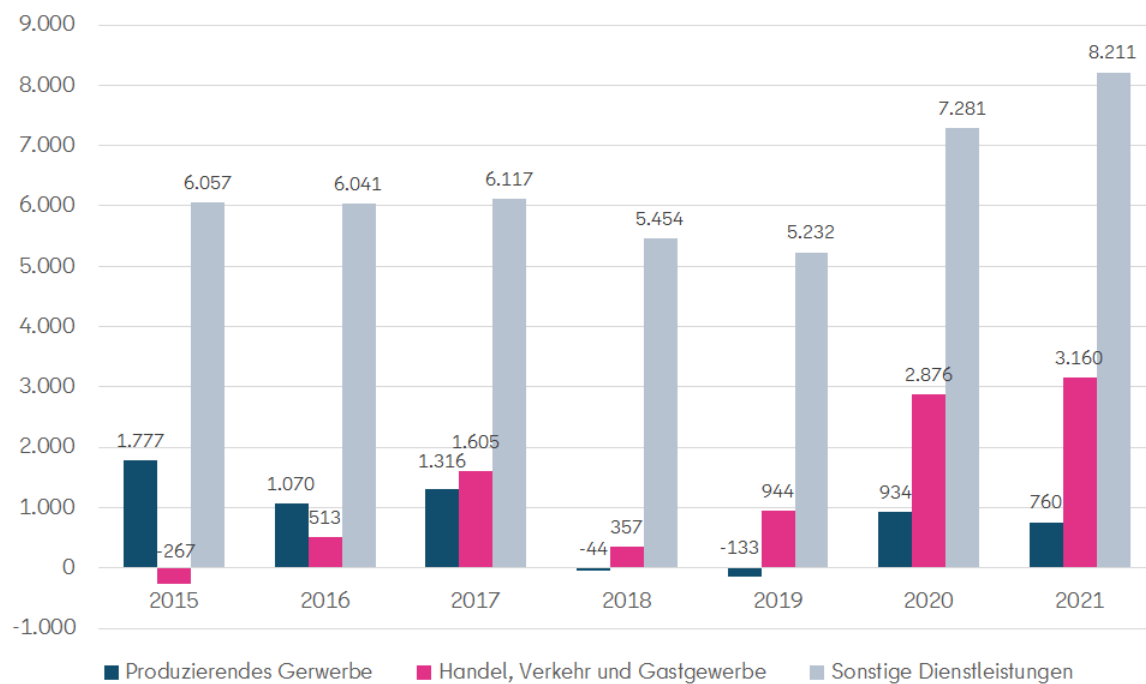


Abbildung 11: Gewerbean- und -abmeldungen (Gewerbesaldo) im Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin- Brandenburg)

## Wertschöpfung und Umsatz

Der Beitrag des Bezirks Mitte zu den steuerbaren Umsätzen aus Lieferungen und Leistungen der Gesamtstadt ist beträchtlich: ca. 41% der gesamten steuerbaren Umsätze im Land Berlin im Jahr 2020 entfielen auf den Bezirk Mitte (siehe Abbildung 12).

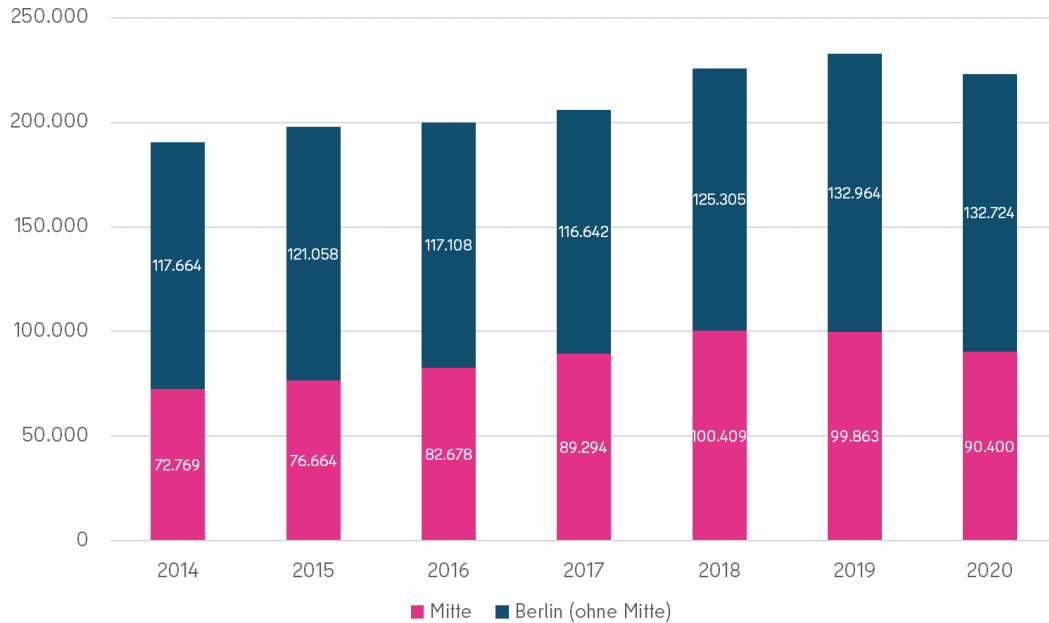


Abbildung 12: Steuerbare Umsätze aus Lieferungen und Leistungen im Land Berlin und im Bezirk Mitte 2014 bis 2020 (in 1.000 Euro) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister)

Hinsichtlich der steuerbaren Umsätze nach Branchen ist das produzierende Gewerbe besonders herauszuheben, jedoch konzentriert sich auch in den weiteren Bereichen ein wesentlicher Anteil der steuerbaren Umsätze im Land innerhalb des Bezirks Mitte (vgl. Abbildung 13).

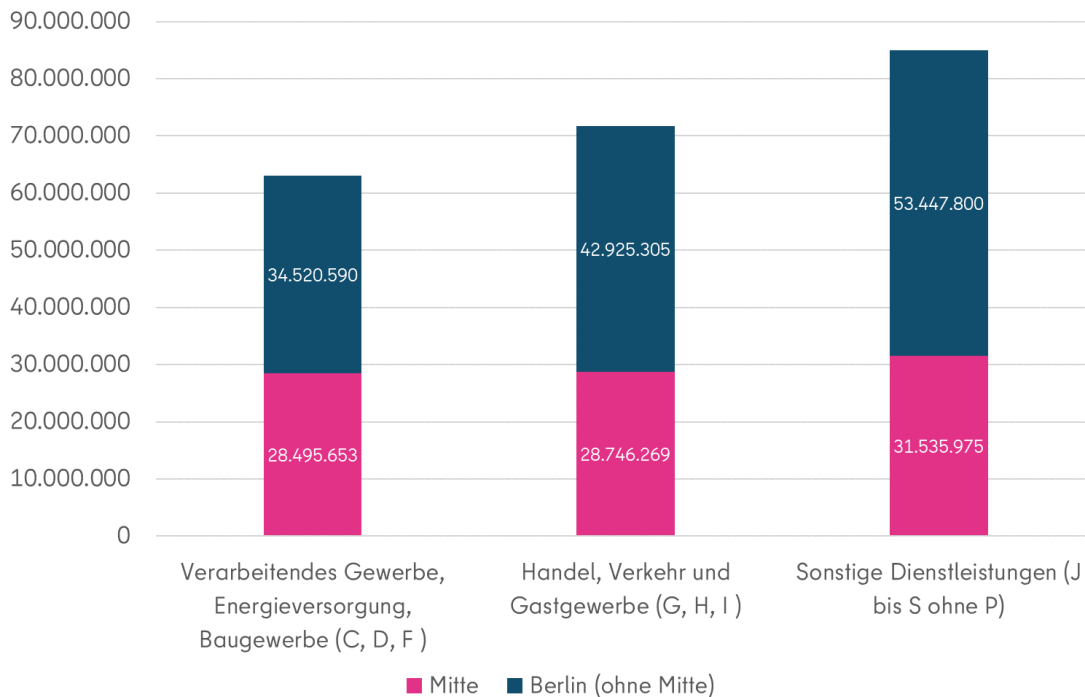


Abbildung 13: Steuerbare Umsätze aus Lieferungen und Leistungen im Bezirk Mitte und Land Berlin in 2020 in Euro (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister)

Die Angaben beziehen sich auf die in Berlin-Mitte versteuerten Umsätze aus Lieferungen und Leistungen, das heißt unter Umständen befindet sich nur der Unternehmenssitz in Berlin-Mitte, während die Erbringung der Lieferungen und Leistungen andernorts erfolgt. Beispielsweise wurden 87,1% der Umsätze (2020) im Abschnitt Energieversorgung (Wirtschaftsabschnitt D) in Berlin-Mitte versteuert, was auf die Unternehmenssitze der Energieversorger zurückzuführen ist.

Auch das verarbeitende Gewerbe (Wirtschaftsabschnitt C) in Mitte hat mit 36,9% einen beträchtlichen Anteil an den steuerbaren Umsätzen der Gesamtstadt, was die überdurchschnittliche Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes für den Bezirk widerspiegelt. Gerade den Umsatz pro Beschäftigten konnten die verarbeitenden Unternehmen im Bezirk in den vergangenen Jahren deutlich steigern. Der erzielte Umsatz pro Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes lag im Jahr 2021 bei rund 1.003.000 Euro und damit erheblich über dem Landesdurchschnitt von rund 339.000 Euro<sup>7</sup>.

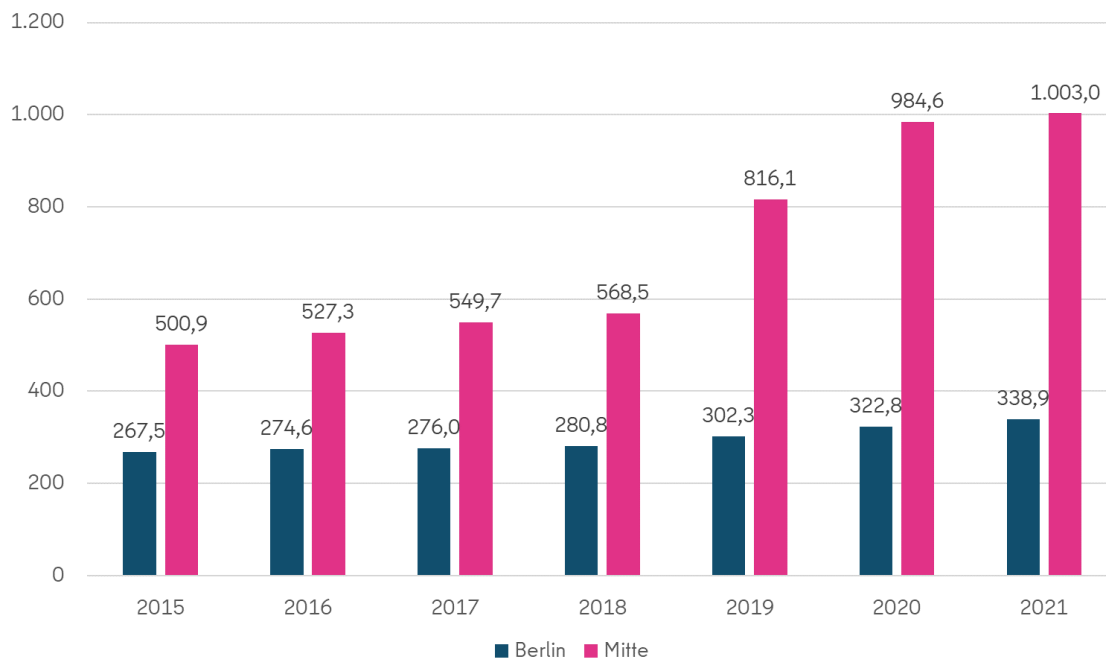


Abbildung 14: Umsatz je Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe im Land Berlin und im Bezirk Mitte von 2015 bis 2020 (in 1.000 Euro) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Monats- und Jahresberichte für Betriebe)

<sup>7</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021): Statistischer Bericht E I 1 - j / 21 Verarbeitendes Gewerbe (sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden) in Berlin Jahr 2021, Ergebnisse des Monats- und Jahresberichts für Betriebe.

Hinweis: auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass der Unternehmenssitz in Berlin-Mitte sich befindet, während die Umsätze andernorts erwirtschaftet werden

## Fokusbranche: Handwerk

Das lokale Gewerbe hat für den Bezirk Mitte und die Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts einen besonderen Stellenwert. Ein Teil des insbesondere für die gewerbliche Daseinsvorsorge<sup>8</sup> wichtigen Gewerbes ist Mitglied der Handwerkskammer Berlin. Die Zahl der zulassungspflichtigen Mitgliedsbetriebe nahm im Bezirk Mitte in den vergangenen Jahren leicht ab, während die Zahl der zulassungsfreien Betriebe in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat (vgl. Abbildung 15).

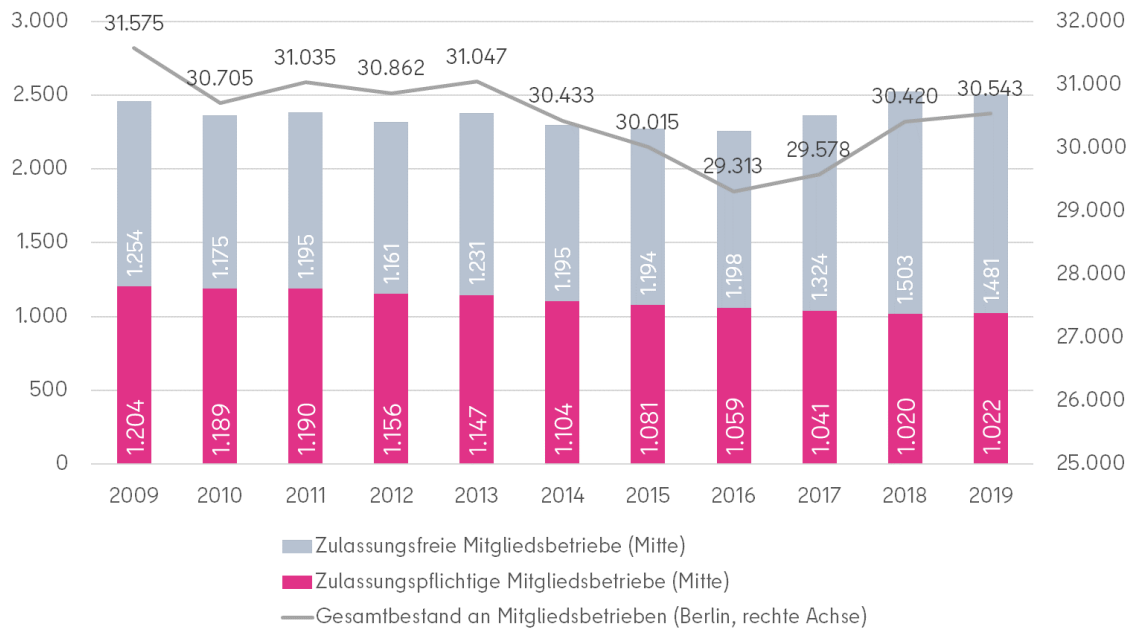


Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtbestands eingetragener Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer im Bezirk Mitte und Berlin von 2009 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Handwerkskammer Berlin)

Der Bestand an Handwerksunternehmen ist jedoch auf Basis einer aktuellen Umfrage der Handwerkskammer erheblich gefährdet. Die Unternehmen sind teilweise durch Verdrängung durch höherwertige Nutzungen<sup>9</sup> betroffen oder finden keine geeigneten Flächen zur Erweiterung oder Neuansiedelung: „Geeignete Ausweichstandorte für Handwerksbetriebe, die ihren Standort verlagern müssen, sind in diesem zentralen Regierungs-, Kultur-, Dienstleistungs- und Wohnbezirk kaum vorhanden. Handwerksbetriebe verweisen insbesondere auf Kündigungen und Mieterhöhungen sowie auf fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, so dass der Druck zu Standortverlagerungen sehr groß ist.“<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Gewerbe, welches für den Erhalt und das Wachstum der Stadt erforderlich ist und zudem als Arbeitgeber:in vor Ort bedeutsam ist. Insbesondere wird hierunter innerstädtisches Handwerk, Kleingewerbe und anderes förderungswürdiges Gewerbe verstanden.

<sup>9</sup> Darunter werden üblicherweise Nutzungen verstanden, welche sich von herkömmlichen produktionsorientierten Nutzungen u. a. durch einen geringeren Flächenbedarf, durch höhere Ausstattungsanforderungen an die einzelnen Flächen (Bautechnik, Erschließung etc.) sowie meist einen höheren Anteil an Büro- und Verwaltungsflächen unterscheiden.

<sup>10</sup> HWK 2021, S. 5

Einen zentralen Aspekt der Problematik stellt die fehlende langfristige, vertragliche Absicherung dar. Insgesamt werden 92% aller bestehenden Mietverträge der befragten Handwerksunternehmen spätestens im Jahr 2030 enden (vgl. Abbildung 16). Eine Standortgefährdung und ggf. -verlagerung kann für viele Unternehmen zu einem existenziellen Problem werden und sich zugleich negativ auf die Wertschöpfungsketten im Bezirk und die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Dienstleistungen auswirken. Daher muss der Standortsicherung und -vorsorge für das lokale Gewerbe ein besonderer Stellenwert in der bezirklichen Wirtschaftsflächenpolitik zukommen.

#### Vertraglich abgesicherte Betriebsstandorte bis zum Jahr ... (in Prozent)

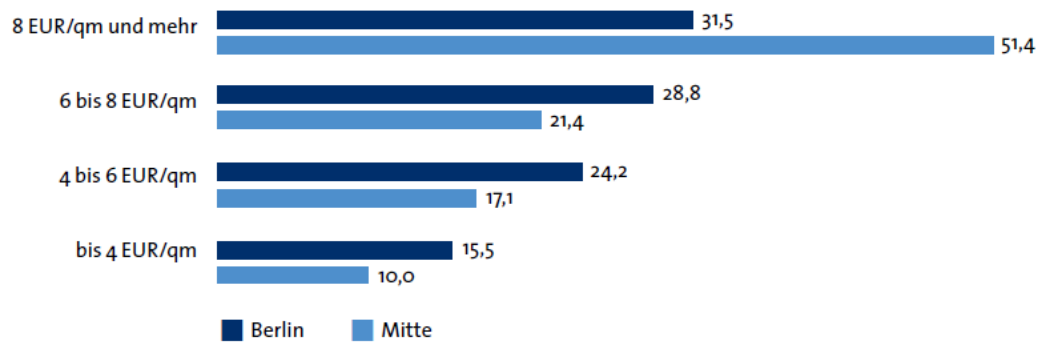
|        | gesamt<br>(Antworten) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031-<br>2035 | 2036-<br>2040 | 2041-<br>2099 |
|--------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|---------------|---------------|
| Berlin | 672                   | 19,8 | 13,1 | 13,4 | 8,0  | 4,8  | 14,9 | 2,8  | 1,6  | 3,1  | 2,2  | 9,7  | 2,3           | 0,9           | 2,9           |
| Bezirk | 51                    | 33,3 | 5,9  | 19,6 | 2,0  | 3,9  | 13,7 | 2,0  | 2,0  | 3,9  | -    | 5,9  | 2,0           | -             | 6,0           |

Abbildung 16: Vertragliche Absicherung von Betriebsstandorten des Handwerks (Quelle: Standortfragen des Berliner Handwerks, Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. HJ 2019)

Neben dem Auslaufen von Mietverträgen bzw. Kündigungen der Eigentümer:innen und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sind steigende Mietpreise für die Handwerksbetriebe in Mitte mit der häufigste Grund für Betriebsverlagerungen. Aktuell bezahlen mehr als die Hälfte der Unternehmen in Mitte bereits eine Gewerbemiete von mehr als 8 Euro pro m<sup>2</sup>. Nur 35,8% der antwortenden Betriebe bewerten dies als eine „noch akzeptable“ Miete (vgl. Abbildung 17).

„In der Tendenz geht die Mehrzahl der Betriebe augenscheinlich von weiter steigenden Gewerbemieten aus, die - sofern wirtschaftlich möglich - künftig akzeptiert werden müssen. (...) Augenscheinlich sind viele der antwortenden Betriebe nah an der für sie wirtschaftlich tragbaren Mietobergrenze.“ (HWK 2021, S. 12)

### Aktuelle Gewerbemieten im Vergleich (netto/kalt) nach Größenklassen (in Prozent)



### Noch akzeptable Gewerbemiete (netto/kalt) nach Mietpreisklassen (in Prozent)

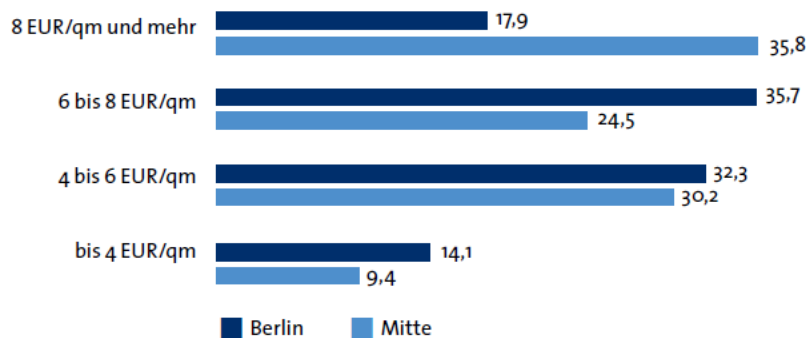


Abbildung 17: Aktuelle sowie als „noch akzeptabel“ eingestufte Gewerbemieten der Handwerksunternehmen (Quelle: Standortfragen des Berliner Handwerks, Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. HJ 2019)

Aufgrund der gewachsenen Unternehmens- und Stadtstrukturen befinden sich viele Handwerksbetriebe in Gewerbehöfen oder in eingestreuten Lagen. Aufgrund der Lagegunst in Berlin-Mitte und der anhaltend hohen Nachfrage höherwertiger Nutzungen nach Gewerbeflächen in integrierten Lagen passen private Eigentümer:innen von Gewerbehöfen Mieten entsprechend an (vgl. Abbildung 18). Damit werden diese Flächen insbesondere für kleinere Handwerksbetriebe und andere Unternehmen des lokalen Gewerbes zunehmend jedoch nicht mehr bezahlbar. So haben sich die durchschnittlichen Mietpreise für die Neuvermietung im Bezirk Mitte beim größten privaten Eigentümer von Gewerbehof-Immobilien innerhalb von fünf Jahren um 142% erhöht.

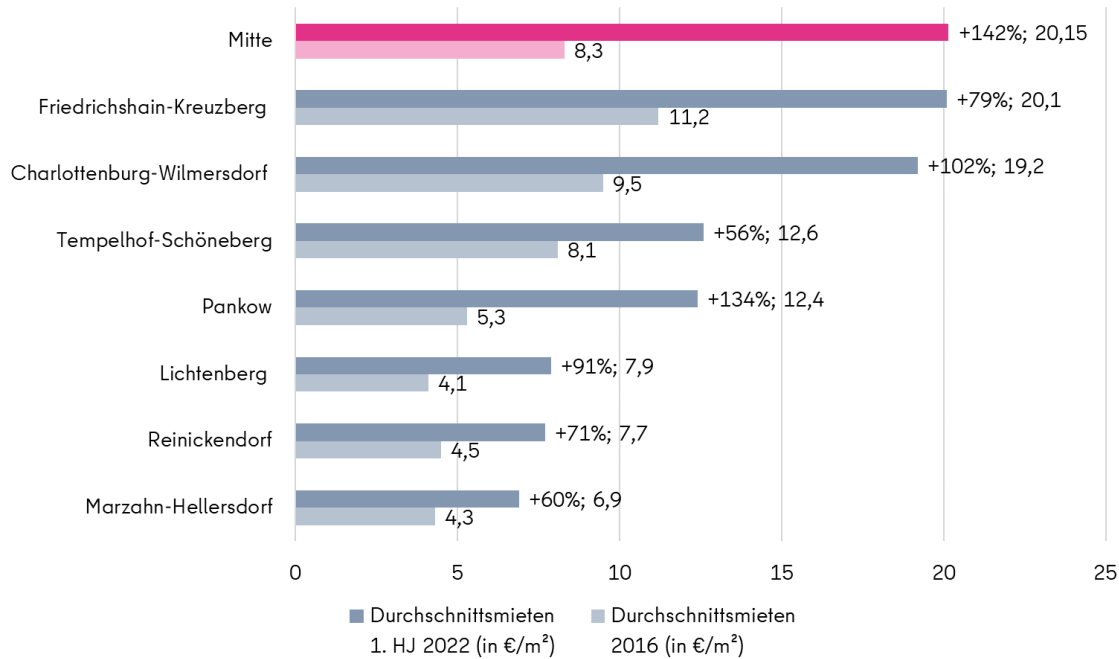


Abbildung 18: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH im Jahresvergleich 2016 und 1. Halbjahr (HJ) 2022 (Gewerbepulsschlag 2022 GSG mbH)

Hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs des Handwerks lassen sich nur eingeschränkt repräsentative Aussagen treffen. Im Rahmen der HWK-Umfrage 2019 zeigte sich in Berlin insgesamt sowie im Bezirk Mitte die Tendenz, dass sich der künftige Flächenbedarf von Handwerksbetrieben nach kleineren Flächen (bis 150 m<sup>2</sup>) eher abschwächt, während die Nachfrage nach größeren Flächen (insbesondere über 250 m<sup>2</sup>) tendenziell zunimmt<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> vgl. HWK 2021, S. 14 f.



## Fokusbranche: Start-Ups

Berlin-Mitte vereint die meisten Start-Ups, definiert als Unternehmensgründungen mit einer Geschäftsidee und hohem Wachstumspotenzial, in Berlin (vgl. Abbildung 19). In den vergangenen Jahren konnten die Start-Ups in Berlin-Mitte erhebliche Summen an Wagniskapital einwerben. Das Jahr 2021 bildet mit einem eingeworbenen Risikokapital in Höhe von 5 Mrd. Euro einen neuen Höhepunkt für die Start-Up-Szene im Bezirk (vgl. Abbildung 20). Die Kapitalausstattung des jeweiligen Start-Ups steht wiederum in Verbindung mit der Zahlungskraftigkeit und damit der Bereitschaft bestimmte Miethöhen zu bezahlen.

Offt operieren Start-Ups in jungen oder noch nicht existierenden Märkten und müssen erst ein funktionierendes Geschäftsmodell finden. Die verschiedenen Börsengänge von ehemaligen Berliner Start-Ups zeigen jedoch, welche Entwicklung die neuen Unternehmen nehmen können und welche Effekte auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftsflächenbedarfe sich perspektivisch ergeben können. Insgesamt arbeiten gegenwärtig rund 100.000 Beschäftigte für Start-Ups mit Sitz in Berlin-Mitte, wobei sich nicht alle diese Arbeitsplätze im Bezirk Mitte befinden (vgl. Abbildung 21). Im Allgemeinen lässt sich jedoch daraus ableiten, dass insbesondere zentrale, repräsentative und verkehrsgünstige Lagen von vielen Start-Ups bevorzugt werden.

Gründungszentren fördern die Ausgründung von Start-Ups und bieten Raum für technologieaffine Ausgründungen bis zu einer bestimmten Größe. Beispielsweise ist der Technologiepark Humboldtthain ein solcher „Evolutionsstandort“, an dem sich zum Beispiel das Unternehmen AVM erfolgreich entwickelt hat.

Die Bedeutung der Start-Ups für die Wirtschaft Berlins insgesamt ist hervorzuheben, Aussagen zur langfristigen Entwicklung der Unternehmen und zu zukünftigen Flächenbedarfen lassen sich auf dieser Grundlage jedoch nicht ableiten.

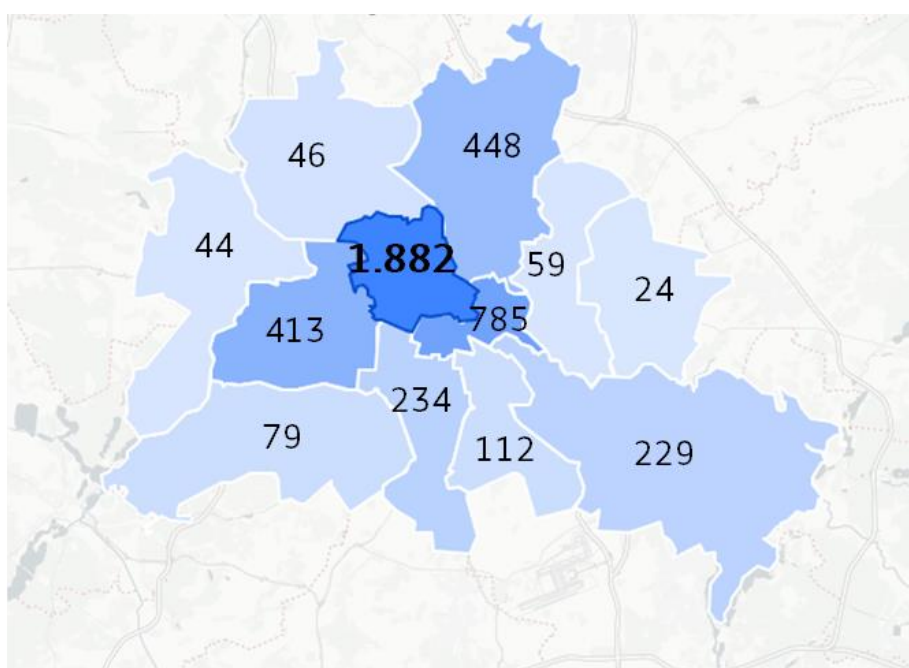


Abbildung 19: Anzahl an Start-Ups nach Bezirken (Quelle: startup-map.berlin, eigene Darstellung)

BERLIN > MITTE

**1,882**  
Verified startups

**82**  
VC investors

**82k**  
Startup employees

**182**  
Corporates

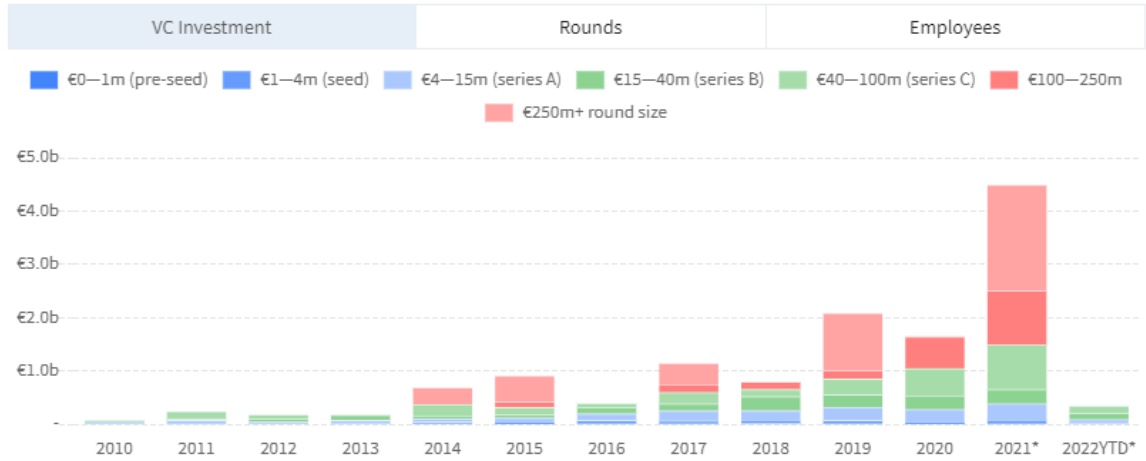
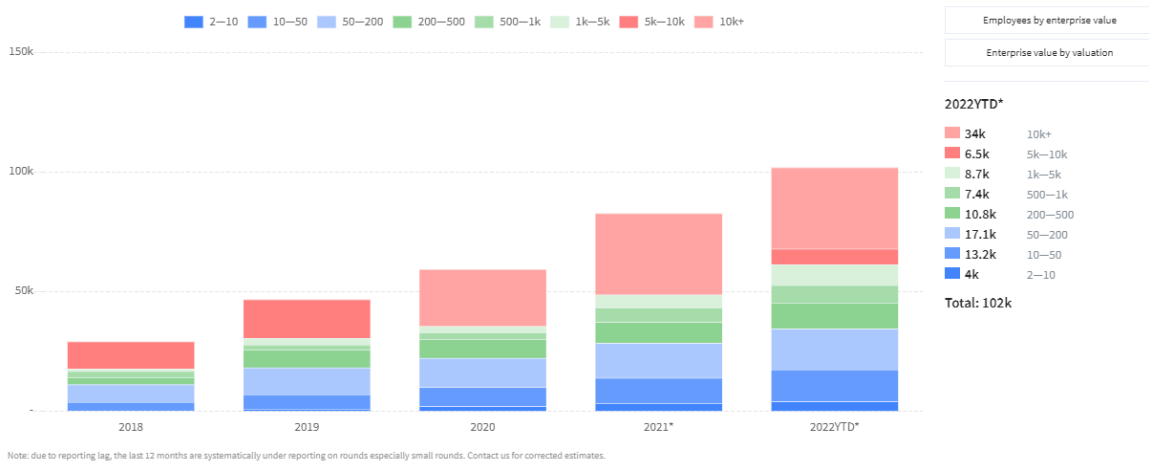


Abbildung 20: Gesammeltes Wagniskapital der Start-Ups in Berlin-Mitte (Quelle startup-map.berlin)



Note: due to reporting lag, the last 12 months are systematically under reporting on rounds especially small rounds. Contact us for corrected estimates.

Abbildung 21: Anzahl Mitarbeitende in Start-Ups nach Unternehmensgröße mit Standort Berlin-Mitte (Quelle: startup-map.berlin)

## 2.2 Plan 1 - Aktuelle tatsächliche Flächennutzung

### Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Mitte

Die Bestandsaufnahme umfasst zunächst die Erhebung aller Flächen, die im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter) dargestellt bzw. im StEP Wirtschaft 2030 erfasst sind. Darüber hinaus wurden Einzelstandorte und eingestreute Gewerbestandorte in den Misch- und Wohngebieten ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> erfasst.

Um die Bestandsaufnahme effizient und zielgerichtet durchzuführen, wurden mit der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung gewisse Suchräume festgelegt, in welchen die Flächen und Betriebe erhoben wurden (vgl. Abbildung 22). Daher ist von einer Untererfassung insbesondere öffentlicher Büros von Behörden des Bundes bzw. des Landes sowie von Museen, Theatern und anderen Kultureinrichtungen auszugehen. Da der inhaltliche Fokus des WiKos entsprechend der skizzierten Problemlagen vor allem auf produktionsorientierten Nutzungen liegt, wurde im Bereich der „steinernen Stadt“ (Dorotheen- und Friedrichstadt) eine vereinfachte Erhebung durchgeführt, indem hier zwar die Flächen und deren Nutzung (vorwiegend Büros) erfasst wurden, aber nicht die einzelnen Unternehmensnamen und -adressen. Dies gilt auch für das Umfeld des Potsdamer Platzes.

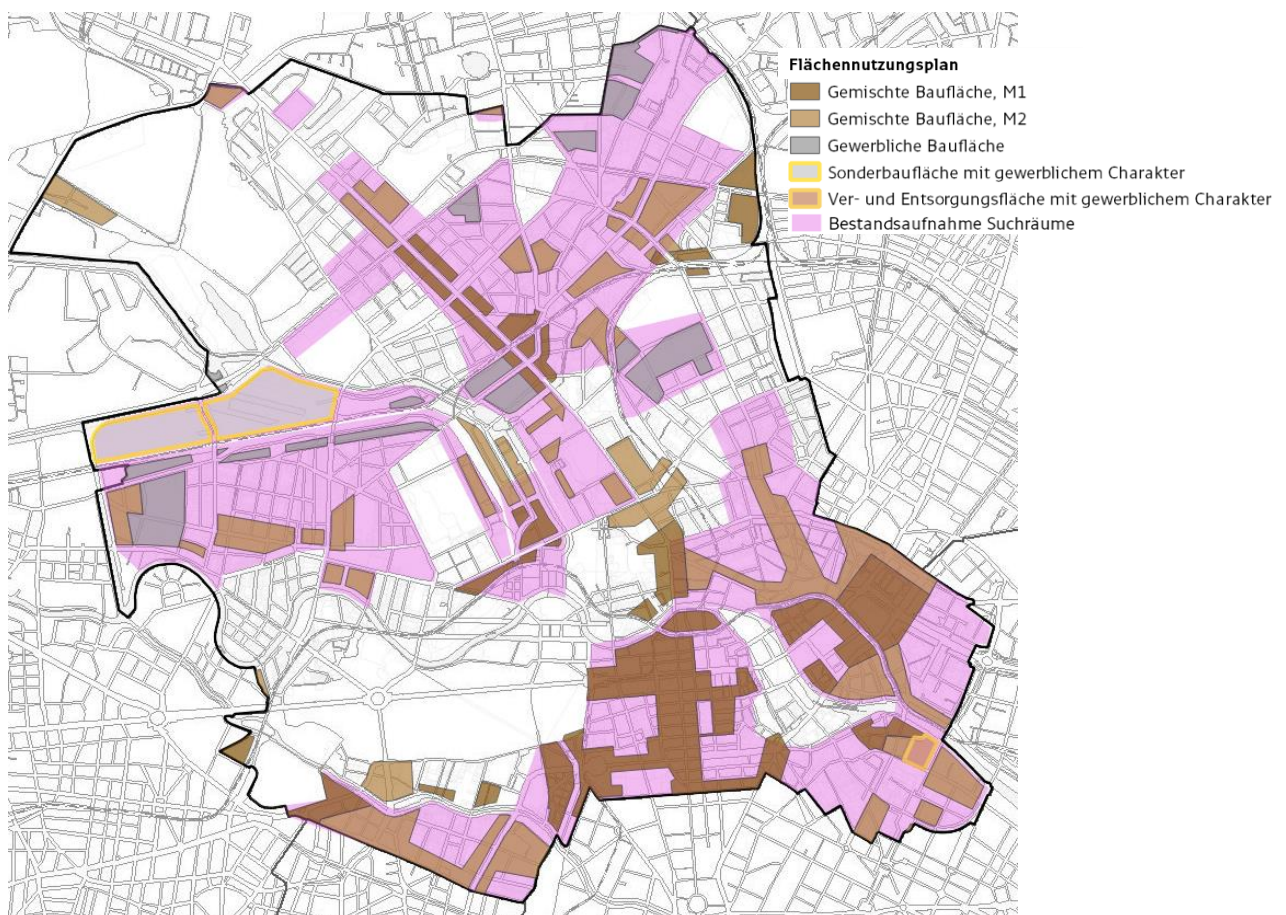


Abbildung 22: Betrachtete Suchräume der Bestandsaufnahme (eigene Darstellung, aktuelle Arbeitskarte des Flächennutzungsplans, SenSBW)

Für diese Bestandsflächen wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme die Realnutzung erfasst. Die Erfassung und Abgrenzung der Nutzungen erfolgten auf der Ebene des einzelnen Grundstücks, sofern dieses nach in Augenscheinnahme vor Ort erkennbar war. Damit liegt eine detaillierte Erfassung aller Gewerbeflächen im Bezirk als Grundlage für die Klassifizierung der vorwiegenden, gewerblichen Nutzung (siehe unten Abschnitt Typisierung) vor. Die Abgrenzung der Grundstücke weicht u. U. von den Flurstücksgrenzen ab, da die Grundstücksabgrenzungen sich an der tatsächlichen Flächennutzung vor Ort orientieren. Große zusammenhängende Grundstücke, die sich hinsichtlich der Nutzungsart und der baulichen Strukturen in mehrere Teilbereiche unterteilen ließen, wurden entsprechend detailliert erfasst und in Plan 1 dargestellt.

Die Erfassung der Potenzialflächen erfolgte zunächst durch Übernahme der im Datensatz gewerbliche Potenzialflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfassten Flächen, die anschließend durch Vor-Ort-Begehungen überprüft wurden. Dabei wurde ermittelt, ob diese weiterhin un- oder untergenutzt sind und damit als Flächenpotenziale gelten oder bereits in Entwicklung bzw. Nutzung sind. Durch die Feinerhebung der Wirtschaftsflächen konnten über die bestehenden Potenzialflächen hinaus kleinteilige Flächenpotenziale im Bestand identifiziert werden.

Die Erhebung bildet die Grundlage für die Erstellung des Plan 1, aber auch der nachfolgenden Pläne zur zukünftigen Entwicklung der Gebiete und Standorte. Die erfassten Daten wurden dem Auftraggeber mit Projektabschluss auch in digitaler Form für die weitere Arbeit zur Verfügung gestellt.

### Typisierung nach Art der Flächennutzung

Die Erfassung und Aufbereitung der Nutzung der einzelnen Wirtschaftsflächen erfolgte auf Basis des Leitfadens zur Erstellung der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen<sup>12</sup>. Die Systematisierungen des Leitfadens wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Begleitgremien an die spezifischen Gegebenheiten und Herausforderungen im Bezirk Mitte angepasst.

Die Nutzungsart der jeweiligen Wirtschaftsfläche richtet sich nach der vorwiegenden Flächennutzung, welche durch Vor-Ort-Begehungen als überwiegende Nutzung identifiziert werden konnte. Wenn auf Wirtschaftsflächen unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, wurde die Nutzung für das gesamte Grundstück erfasst, die mehr als 50% der Fläche in Anspruch nimmt.

Die für die Wirtschaftsflächen im Bezirk Mitte vorgenommene **Typisierung der gewerblichen Nutzungen** orientiert sich an der Legende des Leitfadens für Plan 1 und folgt im Wesentlichen der vorgeschlagenen Farbgebung:

---

<sup>12</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Leitfaden Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte

## Typisierung der Bestandsflächen für die Wirtschaft






- 
**Produzierendes Gewerbe**  
 Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F), inkl. betriebszugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Freiflächen
- 
**Lokales Gewerbe**  
 Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasereien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -schlosserei, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen
- 
**Gewerbe mit gemischter Struktur**  
 Gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt, kann alle anderen Typen enthalten, die nicht in dieser Legende aufgeführt sind
- 
**Logistik**  
 Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen (z. B. Paket- und Postdienste, Speditionen), Hallen, die durch Groß-/Versand-/Onlinehandel genutzt werden, ...)
- 
**Ver- und Entsorgung mit gewerblichem Charakter**  
 Energieversorgung, Abfallbehandlung, Recycling, Schrotthandel, ... (vgl. FNP-Darstellung)
- 
**Sondergebiet mit gewerblichem Charakter**  
 Betriebshöfe (Bus/Bahn), Hafenanlage, ... (vgl. FNP-Darstellung)
- 
**Einzelhandel**  
 Erfassung ab 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, u. a. Lebensmittelmärkte, Bewertung im Fachplan Zentren- und Einzelhandelskonzept
- 
**Kfz-Handel/Tankstellen**  
 Überwiegender Flächenanteil für Ausstellungsräume und ungedeckte Stellflächen, Werkstatt mit untergeordneter Flächennutzung
- 
**Fach- und Großhandel**  
 Fach- und Großmärkte überwiegend mit Konzentration auf eine spezifische Branche oder Zielgruppe (B2B), ...
- 
**Wissenschaft/Forschung**  
 Forschungsintensive privatwirtschaftl. Produktion/Dienstleistung, Forschungsinstitute, Universitäten, ...
- 
**Kultur- und Kreativwirtschaft**  
 Kunstproduktion, Atelierhäuser, Branchen der Kulturwirtschaft (u. a. Musik, Film, Rundfunk), kommerzielle Bühnen in ggf. wiedervermietbaren Flächen
- 
**Büro und Dienstleistung**  
 Kein/kaum produzierendes Gewerbe, überwiegende Flächennutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, ...
- 
**Kommerzielle Freizeinutzung**  
 private Museen und Galerien, Clubs, Veranstaltungsräume, Kletterhallen, Kinos, Spielhallen, Gastronomie, ...
- 
**Beherbergung/Tagungshotels**
- 
**Bebaute un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**  
 Flächen mit Bestand an komplett oder weitgehend leerstehenden Gebäuden, ...
- 
**Unbebaute un- oder untergenutzte Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**  
 Brachflächen, Kleingärten innerhalb GE-Kulisse des FNP, als GE gewidmete Landwirtschaftsfl. im FNP, ...
- 
**Sonstige Flächen**  
 u. a. Gartenbaubetriebe, Holzwirtschaft, Gewerbebranchen mit Zwischennutzungen, ...
- 
**Gewerbehöfe**
- 
**Gewerbehöfe mit lokalem Gewerbe**  
 Gewerbehöfe, in denen mind. ein Betrieb des lokalen Gewerbes ansässig ist

Abbildung 23: Typisierung der gewerblichen Nutzungen (Bestandsflächen für die Wirtschaft) im Bezirk Mitte (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)



Folgende **Anpassungen** im Vergleich zur Musterlegende wurden in Absprache mit den Begleitgremien vorgenommen:

- Fach- und Großhandel, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Beherbergung/Tagungshotels erhielten aufgrund der herausgehobenen Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft jeweils einen eigenständigen Legendeneintrag.
- Perspektivflächen für die Wirtschaft – Klarstellung bei der Erläuterung: Streichung letzter Satz („Änderung des FNP erforderlich“)
- Die Farbgebung von un- oder untergenutzten Flächen wurde auf pink geändert, damit deren Sichtbarkeit erhöht und die Verwechslungsgefahr mit Grünflächen vermieden wird.
- Eingestreute Standorte wurden entsprechend nach den Flächennutzungen als Volltonfläche im Plan dargestellt, weshalb sich die schwarze Punktdarstellung nur auf Gewerbehöfe bezieht.

Nutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten, die „gebietsfremd“, sprich nicht gewerblich sind, wie zum Beispiel Wohnen, wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfasst und finden auch keinen Eingang in Plan 1 bzw. die nachfolgenden Pläne. Teilgewerbliche Nutzungen von Objekten und Grundstücken, z. B. Dienstleistungen in einem Wohnhaus, oder Mischformen, z. B. Sozialunternehmen, sind ebenfalls nicht erfasst, wenn eine nicht-gewerbliche Nutzung überwiegt. Der Schwerpunkt des Wirtschaftsflächenkonzeptes liegt diesbezüglich auf den vorwiegend gewerblich genutzten Flächen im Bezirk.

Öffentliche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen bzw. ihre Flächen waren aufgrund ihrer nicht-gewerblichen Nutzungsausrichtung ebenso nicht Teil der durchgeführten Bestandserhebung und -analyse. Zudem werden diese Nutzungen bereits in entsprechenden fachlichen Entwicklungskonzepten betrachtet (u. a. Soziales Infrastrukturkonzept SIKo<sup>13</sup>). Private Bildungsangebote (z. B. private Weiterbildungseinrichtungen), die als gewerbliche Nutzer in Gewerbegebieten ansässig sind, wurden hingegen erfasst.

Einzelhandelsstandorte ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> werden im Wirtschaftsflächenkonzept zwar dargestellt, eine Bewertung und strategische Aussagen zu ihrer Entwicklung finden sich ebenfalls im entsprechenden Fachplan (Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Daher wurden die Standorte in den nachfolgenden Plänen 2-4 mitgeführt und nicht vertiefend untersucht.

Bestehende „Gewerbehöfe“ werden in Form einer schwarzen Punktdarstellung gesondert dargestellt. Bei einem Gewerbehof handelt es sich meist um ein mehrgeschossiges Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex in städtebaulich integrierter und verkehrsgünstiger Lage. In diesem ist eine Mehrzahl an kleinen und mittleren Unternehmen ansässig, die alle auf gemeinsame infrastrukturelle Einrichtungen zurückgreifen (gemeinschaftliche Einrichtungen bleiben

---

<sup>13</sup> vorrangig gemeinnützige Vereine werden im Sozialen Infrastrukturkonzept (SiKo) erfasst

ein zusätzliches Merkmal). Gewerbehöfe werden dabei oft durch eine Trägergesellschaft einheitlich verwaltet.<sup>14</sup> Gewerbehöfe, in denen (noch) lokales Gewerbe vorhanden ist, wurden gesondert durch einen roten Punkt hervorgehoben.

Die Abgrenzung der Flächen des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete) wurde durch SenSBW zugeliefert. Bei der Darstellung handelt es sich nicht um eine flurstückscharfe Abgrenzung bzw. Zuordnung von Flächen.



**EpB-Gebiete des STEP Wirtschaft 2030**  
(mit Gebietsnr. und -bezeichnung)



**Relevante bestehende Gewerbeflächen außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP**  
Auswahl durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (betrifft alle zuvor genannten, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung typisierten Bestandsflächen, die < 3ha sind und daher unterhalb der Körnigkeit des FNP liegen, insb. in gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen)

*Abbildung 24: Kennzeichnung von EpB-Gebieten und relevanten Gewerbeflächen außerhalb der FNP-Kulisse (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)*

Als „**Perspektivflächen für die Wirtschaft**“ sind nach Leitfaden Flächen definiert, die bisher nicht gewerblich genutzt werden und außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse liegen, die aber perspektivisch als Standorte für gewerbliche Nutzungen entwickelbar sind. Diese Flächen wurden insbesondere dort ausgewiesen, wo bereits konkretere Entwicklungen absehbar sind bzw. angestoßen werden sollen, beispielsweise als Bestandteil laufender B-Planverfahren oder von Strukturkonzepten.



**Perspektivflächen für die Wirtschaft**

Flächen ohne bisherige gewerbliche Nutzung außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP, die perspektivisch für Gewerbe entwickelbar sein sollen (z.B. Bahnflächen, Landwirtschaft, Kleingärten, usw. außerhalb gewerblicher Bauflächen des FNP)

*Abbildung 25: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)*

Als **Bereiche mit besonderen Merkmalen** wurden über die konkrete Flächendarstellung hinausgehende Bereiche definiert, die eine Häufung an bestimmten Betrieben oder bedeutsamen Nutzungen aufweisen.



**Bereiche mit besonderen Merkmalen**

Räumliche Konzentration von bestimmten Branchen, Bereiche mit Bedeutung für die bezirkliche Wirtschaft, Verflechtungen über die Bezirksgrenze, ...

*Abbildung 26: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)*

<sup>14</sup> vgl. Definition in Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (2014): Handwerker- und Gewerbehöfe. Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg, S. 6 f.



Darüber hinaus wurden nachrichtlich Darstellungen zu Straßenverkehrsflächen, Bahnflächen und Gewässer übernommen.

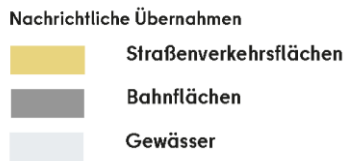


Abbildung 27: Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

### Flächennutzung nach Liegenschaftskataster (ALKIS)

Durch Auswertung der „Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung“ des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg lassen sich erste Grundlageninformationen zur Bodennutzung im Bezirk ermitteln. Laut ALKIS werden 400 ha der bezirklichen Flächen, dies entspricht einem Flächenanteil von rund 8%, als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt.

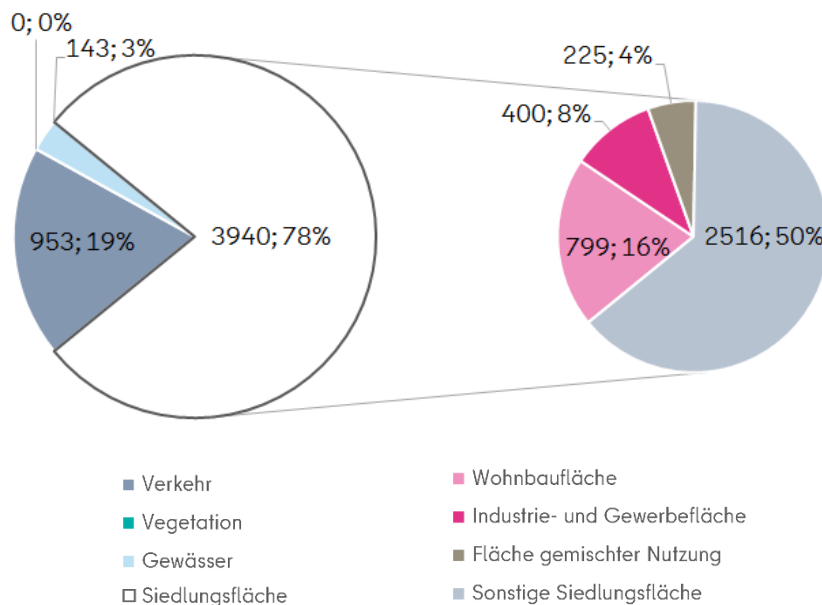


Abbildung 28: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Mitte 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Definition des Merkmals „Industrie- und Gewerbefläche“ als „Fläche, auf der sich Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie deren Betriebsflächen befinden“ (AdV - Nutzungsartenkatalog). Die Flächendefinition der Statistik ist nicht zwangsläufig mit der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO gleichzusetzen.

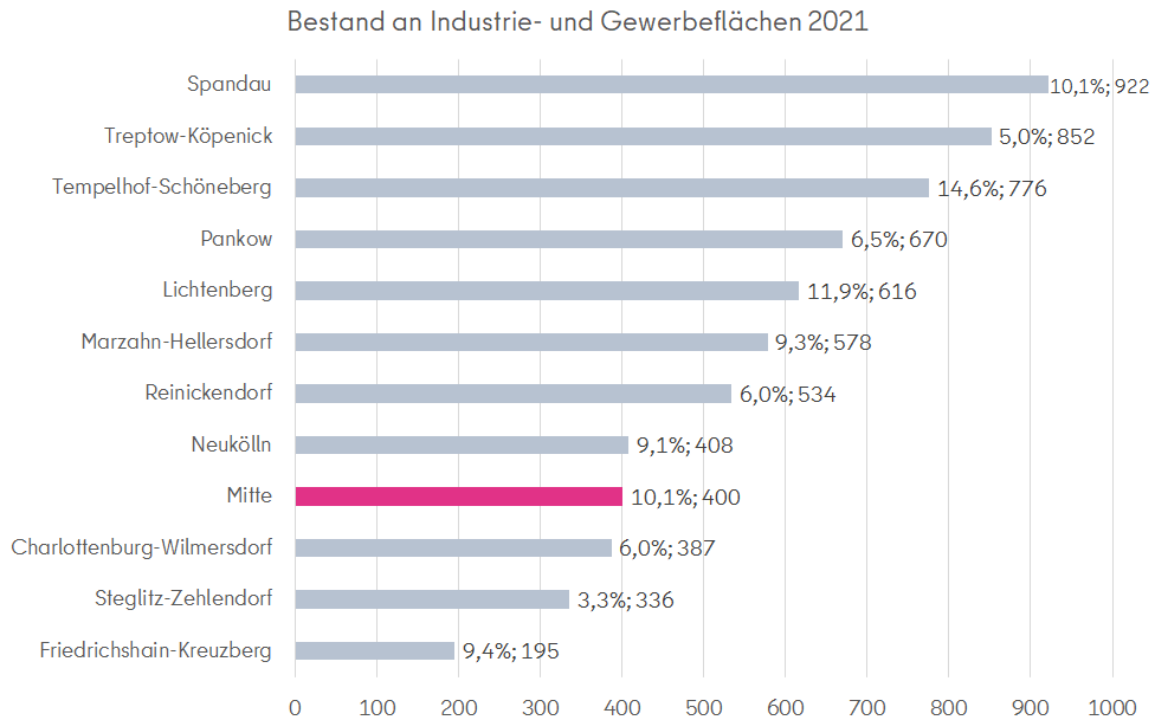


Abbildung 29: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich im Jahr 2021 (Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

## Flächennutzung nach Bestandsaufnahme im Rahmen des WiKos

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurden über die „klassischen“ Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP Berlin und StEP Wirtschaft 2030 hinaus auch gewerbliche genutzte Flächen in gemischten Bauflächen und eingestreuten bzw. sonstigen Lagen erhoben (s. o.).

Insgesamt konnte so eine **tatsächlich wirtschaftlich genutzte Gesamtfläche („Aktivkulisse“)** von **ca. 520,3 Hektar** sowie zusätzliche **ca. 49,5 Hektar Potenzialflächen** (Perspektiv-, un- oder untergenutzte Flächen = „Passivkulisse“) im Bezirk Mitte ermittelt werden. Insgesamt ergibt dies einen **Bestand an Wirtschaftsflächen von ca. 569,8 Hektar**.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Im Vergleich zur oben aufgeführten Statistik der realen Flächennutzung im Bezirk nach ALKIS ist festzustellen, dass die Erhebung im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes einen deutlich differenzierteren Blick auf die Wirtschaftsflächen bietet. Es ist anzunehmen, dass im ALKIS Wirtschaftsflächen u. a. auch in der Kategorie „Fläche gemischter Nutzung“ und in sonstigen Siedlungsflächen subsumiert sind, welche im WiKo als wirtschaftlich genutzte Flächen erfasst wurden. Daher ist die Summe „Industrie- und Gewerbefläche“ des ALKIS und die Summe der WiKo-Erfassung nur eingeschränkt vergleichbar.

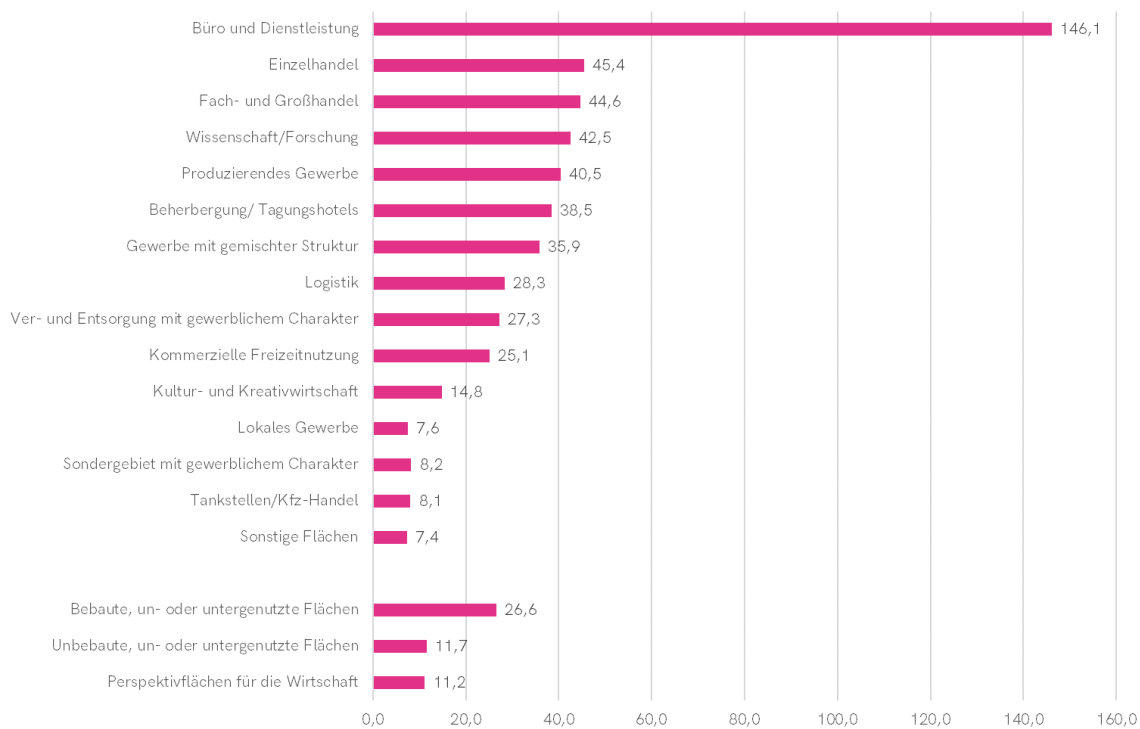


Abbildung 30: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)

## Flächennutzung nach FNP-Flächen

Bei Differenzierung der erhobenen Nutzungen nach Flächenkulisse des FNP Berlin (vgl. Abbildung 31) haben Wirtschaftsflächen auf gemischten Bauflächen (M1 und M2) den größten Anteil (ca. 203 Hektar). Dort findet sich jedoch nur ein geringer Anteil an Flächen für Produktion, Logistik und lokales Gewerbe (ca. 5 Hektar). Diese Branchen befinden sich hingegen vorwiegend im Bereich der klassischen GE-Kulisse (ca. 36 Hektar) sowie auf Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (ca. 26 Hektar).

Un- oder untergenutzte Gewerbeflächen wurden schwerpunktmäßig auf Mischbauflächen (ca. 20 Hektar) sowie außerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (ca. 18 Hektar) und in geringerem Maße auf gewerblichen Bauflächen (ca. 12 Hektar) ermittelt.

Ein bedeutender Teil der erhobenen Gewerbeflächen im Bezirk Mitte befindet sich zudem außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP (insgesamt ca. 209 Hektar). Davon entfallen viele eingestreute Standorte auf Wohnbauflächen W1 (ca. 57 Hektar) und Standorte insbesondere der kommerziellen Freizeitnutzung auf Grünflächen (ca. 46 Hektar). Daneben werden auch ausgewiesene Gemeinbedarfsflächen u. a. für Wissenschaft und Forschung in Anspruch genommen (ca. 32 Hektar). Durch die größere Maßstabsebene des FNP kommt es zudem zu Verschneidungen beispielsweise mit Hauptverkehrsstraßen, so dass bei Überlagerung mit dem FNP ca. 30 Hektar erhobene Flächennutzung auf diese Gebietskategorie entfallen (vgl. Abbildung 32).

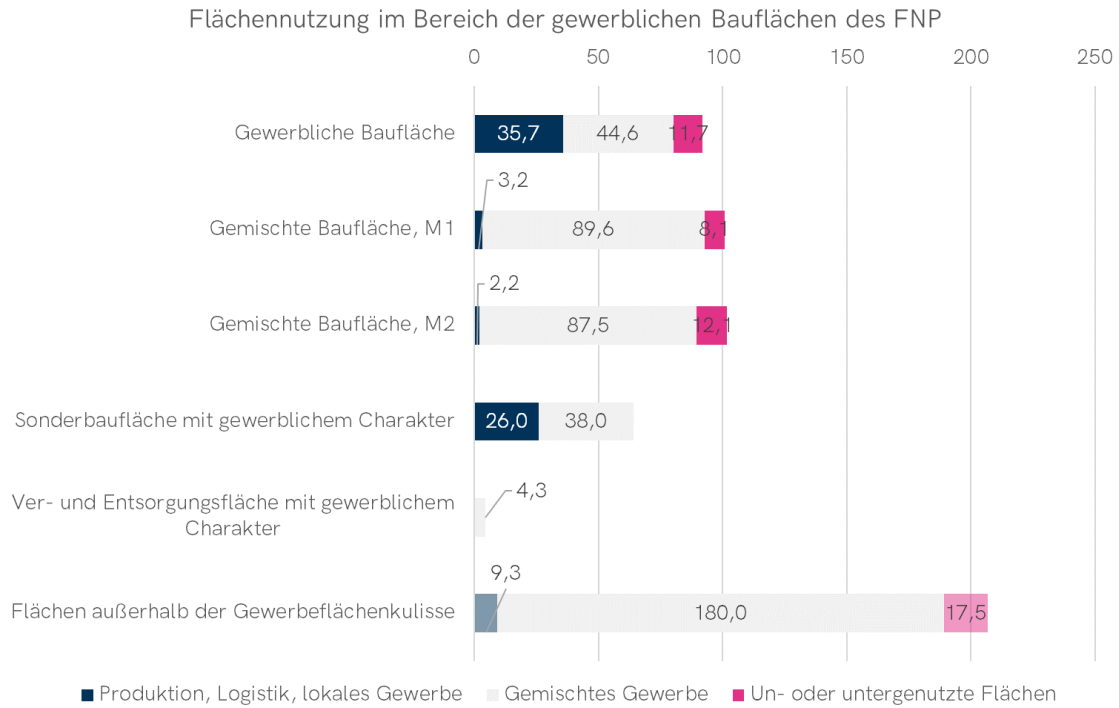


Abbildung 31: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)

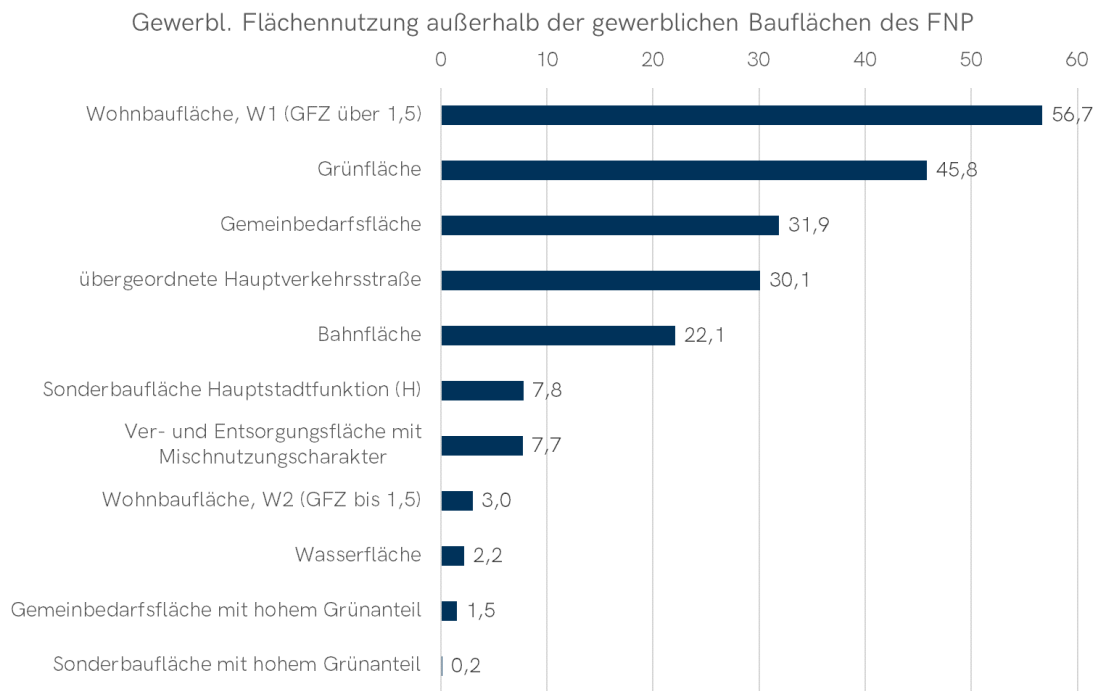


Abbildung 32: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung außerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)

## Flächennutzung nach EpB-Gebieten

Die erhobenen Wirtschaftsflächen, die innerhalb der EpB-Gebietskulisse des StEP Wirtschaft 2030 liegen, wurden ebenfalls gesondert ausgewertet (vgl. Abbildung 33). Dabei zeigt sich, dass der Anteil an Produktion, Logistik und lokalem Gewerbe im EpB-Bereich Fennstraße mit ca. 94% der Flächen (ca. 12 Hektar) am höchsten ist, gefolgt von mehr als die Hälfte der Flächen im Gebiet Jungfernheide/ Charlottenburger Verbindungskanal (ca. 15 Hektar). Den größten Anteil an Potenzialflächen hat das EpB-Gebiet am Humboldthain (ca. 5 Hektar), wo derzeit das zukünftige „Quartier Am Humboldthain“ entwickelt wird.

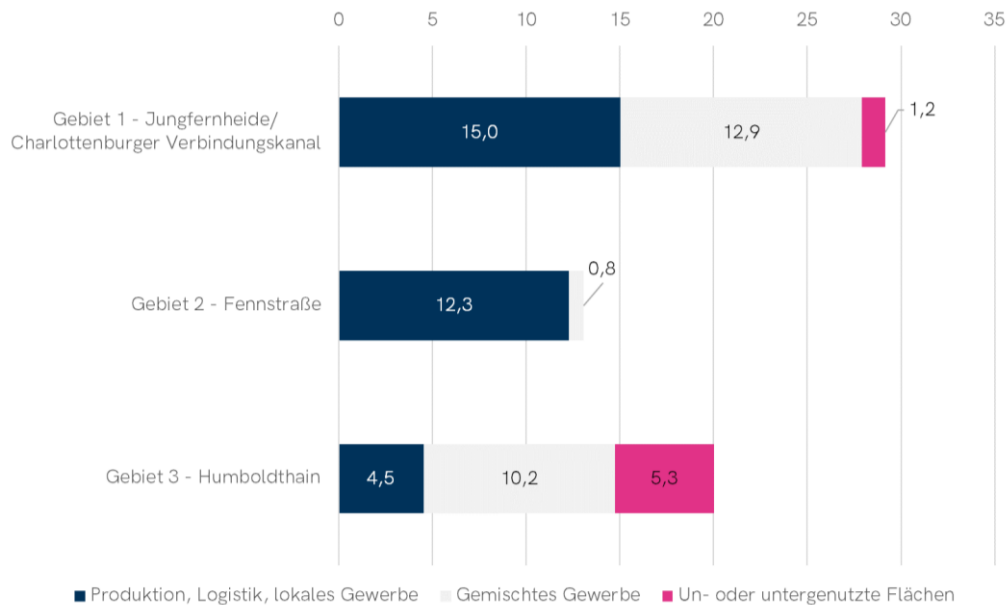


Abbildung 33: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB-Gebieten (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)



Abbildung 34: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Quelle: StEP Wirtschaft 2030)

## 2.3 Analyse und Prognose der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen

Aufbauend auf der Beschreibung der bezirklichen Wirtschaftsstruktur (s. Kapitel 0) erfolgt nachfolgend eine Prognose der aktuellen und zukünftigen Flächenbedarfen. Zunächst werden übergeordnete und branchenbezogene Trends dargestellt, die sich auf die Wirtschaftsflächenentwicklung im Bezirk Mitte auswirken. Anschließend werden übergeordnete Aussagen zur Flächennachfrage zusammengefasst. Auf Basis der verfügbaren Daten und Grundlagen auf Bezirksebene werden schließlich Rückschlüsse gezogen, wie sich die Flächennachfrage in Zukunft entwickeln könnte.

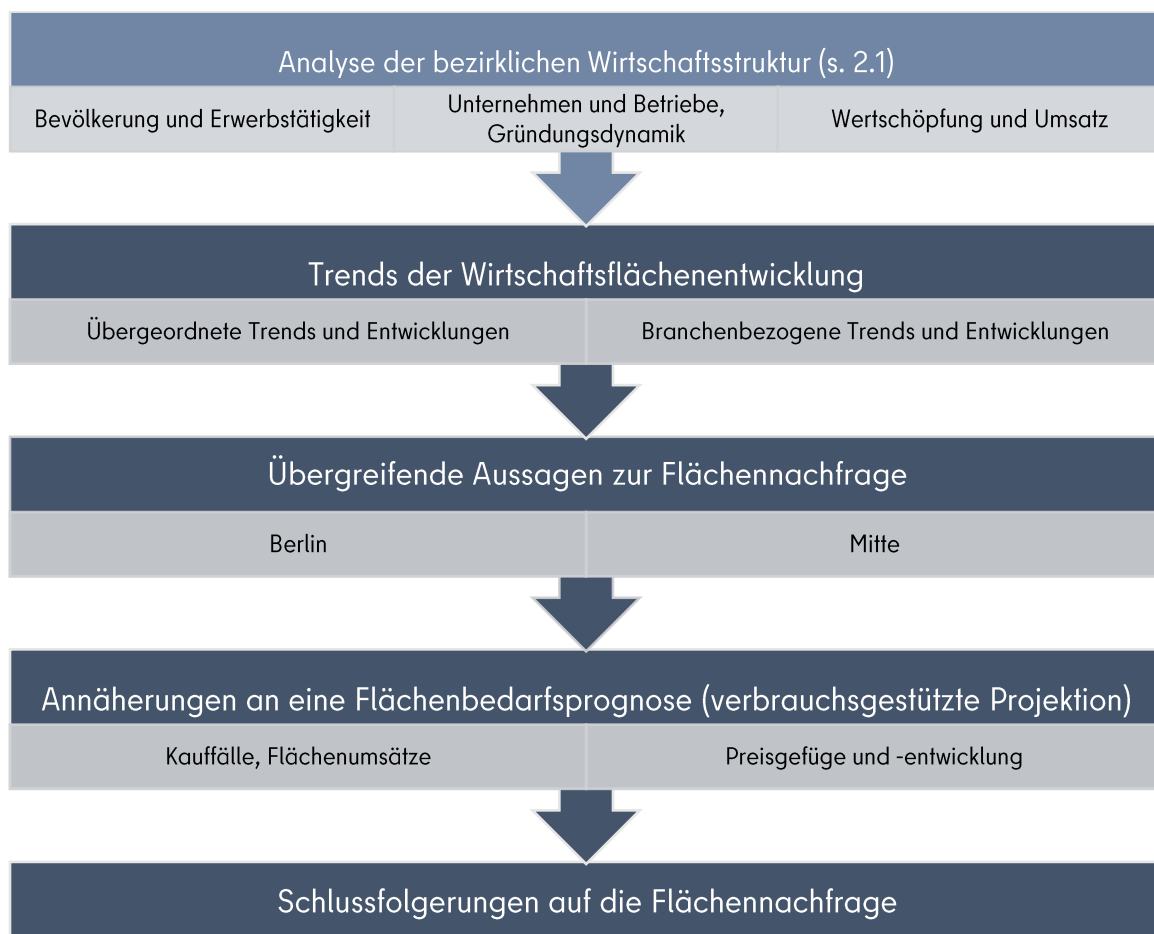


Abbildung 35: Vorgehensweise zur Prognose der Flächennachfrage (eigene Darstellung)

### Trends - Einflussfaktoren auf die Wirtschaftsflächenentwicklung

#### Übergeordnete Einflussfaktoren der Wirtschaftsflächenentwicklung

In urbanen Räumen überlagern sich verschiedene Entwicklungstendenzen mit möglichen räumlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftsflächenentwicklung. Diese Trends und Treiber der Flächenentwicklung haben ihren Ursprung in diversen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und (stadtentwicklungs-)politischen Veränderungsprozessen. Deren konkrete Auswirkungen auf die Flächennachfrage ist zum Teil nur bedingt quantifizierbar, jedoch lassen sich folgende Tendenzen und Bewertungen zu übergeordneten Einflussfaktoren festhalten.



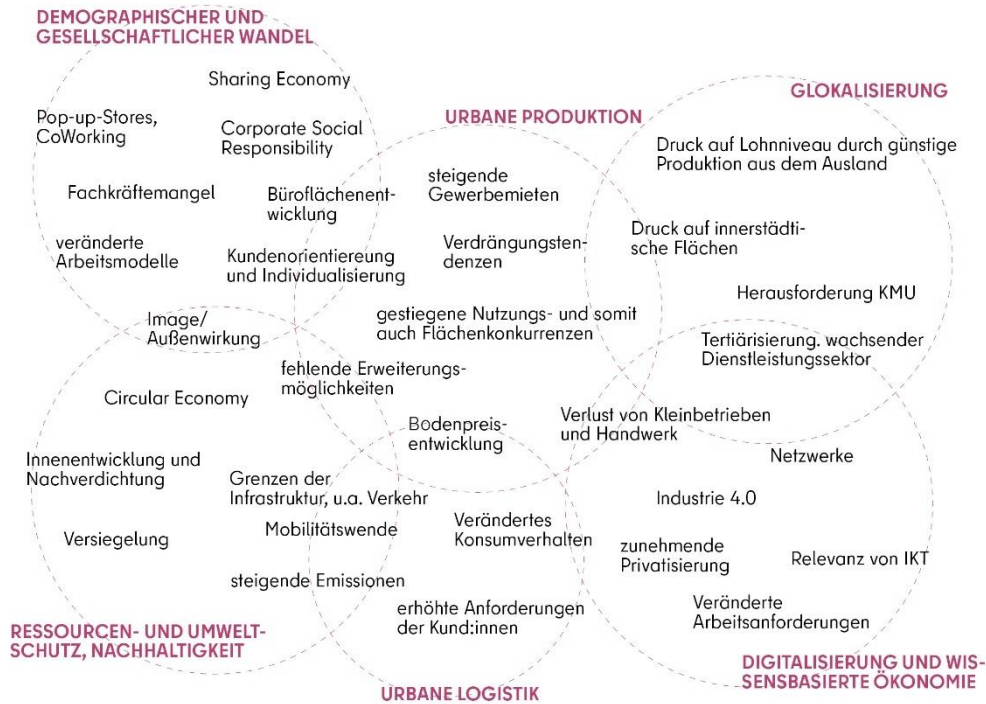


Abbildung 36: Einflussfaktoren der Wirtschaftsflächenentwicklung (Quelle: Navneet Kaur)

### Branchenbezogene Trends und Entwicklungen

Eine kleinräumigere, branchenbezogene Flächenprognose für den Bezirk Mitte ist aufgrund der fehlenden Datenlage nur bedingt möglich (s. unten zu verbrauchsgestützte Projektionen). Ausgehend von den allgemeinen Trends und den durchgeführten Analysen, lassen sich jedoch Entwicklungstendenzen für Schlüsselbranchen zusammenfassend darstellen und Rückschlüsse zu möglichen branchenbezogenen Tendenzen der Flächenbedarfsentwicklung ziehen. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auf qualitativen Einschätzungen aus den geführten Fachgesprächen unter Einbezug der Bestandsanalysen. Die in den beigefügten Kästen angegebene Trendprojektion bezieht sich auf die im Rahmen des StEP Wirtschaft 2030 durchgeführte Projektion für die Gesamtstadt<sup>17</sup>.


#### Büro und Dienstleistungen

Als innerstädtischer Bezirk mit hohem Repräsentationsgrad und Sitz der Bundesregierung hat Mitte im Vergleich zu anderen Bezirken ein deutlich überdurchschnittliches Büroflächenangebot.

Die langfristige Nachfrage nach Büroflächen im Bezirk und möglichen Konsequenzen der Corona-Pandemie sind derzeit nur bedingt abzuschätzen. Nach wie vor verzeichnet die Wirtschaftsförderung viele Flächenanfragen nach Büroflächen, was auf eine weiterhin stabile Entwicklung des

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 146,1 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen (StEP Wirtschaft 2030):



<sup>17</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, S. 84



Segments schließen lässt. Unter Umständen werden sich jedoch Trends wie eine verstärkte Nutzung von Homeoffice, flexiblere Arbeitszeitmodelle etc. verstärken, ob jedoch daraus eine verminderte Flächeninanspruchnahme resultiert, bleibt offen.

Darüber hinaus wird der Trend der Tertiärisierung von Gewerbe(gebieten) einen höheren Anteil an Dienstleistungen in Wertschöpfungsketten (Hybridisierung) bewirken, was zu höheren Ansprüchen an die Qualität und Ausstattung der Flächen sowie an die weichen Standortfaktoren führen dürfte. Der Bezirk Mitte bietet als „Dreh- und Angelpunkt von Politik, Wirtschaft und Wissenschaft“ sowie aufgrund seiner exzellenten verkehrlichen Anbindung insgesamt sehr gute Standortbedingungen für Dienstleistungsbetriebe.

### *Einzelhandel*

Der Einzelhandel ist momentan anteilig die zweitgrößte Flächennutzung. Diese Flächen werden jedoch hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Nutzung nicht vertiefend untersucht und auch nicht mit planerischen Aussagen und Überlegungen untersetzt (siehe oben). Zu Flächenprognosen können daher keine Aussagen getroffen werden. Die stadtplanerische Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen erfolgt auf Basis des LEP HR, des FNP, der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 (dort: Kap. 2.2), der AV „Zentren und Einzelhandel“ sowie des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

### *Fach- und Großhandel*

Als gesonderte Kategorie wurden für den Bezirk Mitte die Flächen des Fach- und Großhandels erhoben. Diese finden sich insbesondere in Moabit im Umfeld des Westhafens. Die Veränderungen im Bereich des Handels betreffen auch den Fachhandel, der u. a. durch den zunehmenden E-Commerce geprägt ist. Da sich in Mitte viele B2B-Unternehmen (Business-to-Business) befinden, sind diese unmittelbar von der Nachfrage und den Veränderungsprozessen anderer Branchen beeinflusst. Der Großhandel in Mitte hat seinen Einzugsbereich über die bezirklichen Grenzen und leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Versorgung Berlins. Die Flächenentwicklung im Umfeld des Großmarkts lässt eine langfristige Entwicklung des Großhandels in diesem Bereich erwarten.

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 45,4 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige unternehmensnahe und soziale Dienstleistungen (StEP Wirtschaft 2030):



Bestand nach Flächenerhebung (2022): 44,6 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige verarbeitendes Gewerbe, Logistik/Lagerhaltung (StEP Wirtschaft 2030):



### *Wissenschaft und Forschung*

Mit den zahlreichen Einrichtungen der Universitäten und Hochschulen in Mitte (u. a. Humboldt-Universität, Charité, Berliner Hochschule für Technik) finden sich erhebliche Flächen für Wissenschaft und Forschung im Bezirk. Daneben sind im Bezirk viele Betriebe der Hochtechnologie und Unternehmen mit einem hohen Forschungs- und Entwicklungsanteil ansässig.

Bezogen auf die Flächennachfrage und -prognose können Bedarfe durch Erweiterungen der Universitäten und anderer öffentlicher Hochschuleinrichtungen entstehen. Daneben besitzen insbesondere größere (Produktions-)Unternehmen (wie Bayer und Siemens) eigene Einheiten für Forschung und Entwicklung (F&E) oder Betriebe sind auf forschungsintensive Produktion und Dienstleistungen spezialisiert. Grundsätzlich lässt sich der Bedarf in Bezug auf Flächen für F&E im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzepts jedoch schwer erfassen.

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 42,5 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Forschung/Entwicklung, Medien (StEP Wirtschaft 2030):



### *Produzierendes Gewerbe<sup>18</sup>*

Das produzierende Gewerbe hat einen geringeren Flächenanteil im Vergleich zu Außenbezirken. Dennoch finden sich in Mitte größere Areale (z. B. Huttenkiez, Bayer, Soldiner Kiez), die innerstädtische Produktion ermöglichen. In der Ansiedlung neuer Betriebe braucht es viel Geduld und Glück – gerade bei Bestandsimmobilien –, damit sich ein produzierendes Unternehmen im Bezirk niederlässt. Häufige Hinderungsgründe sind neben den passenden Flächenanforderungen heranrückendes bzw. herangerücktes Wohnen und hohe Preisvorstellungen bei privaten Flächeneigentümer:innen. Insgesamt gesehen wird Produktion in Verbindung mit Dienstleistungsnutzungen weiterhin eine Relevanz für den Wirtschaftsstandort Mitte haben, sofern flächeneffizient gewirtschaftet werden kann und zukunftsfähige Technologien zum Einsatz kommen. Das Thema Industrie 4.0 spielt in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle (siehe Vertiefungsbereiche).

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 40,5 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige verarbeitendes Gewerbe, Energie-/Wasserversorgung (StEP Wirtschaft 2030):



<sup>18</sup> Definition gemäß Leitfadens: „Verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation (gemäß WZ 2008, Abschnitt C) sowie Baugewerbe (nur Hoch- und Tiefbau sowie Abbrucharbeiten gemäß WZ 2008, Abschnitt F)“

### *Beherbergung/Tagungshotels*

Als gesondert erfasste Flächennutzung finden sich in Berlin-Mitte aufgrund der Zentralität und Bedeutung des Bezirks für Tourist:innen und Besucher:innen eine vergleichsweise hohe Anzahl an Beherbergungsbetrieben und Tagungshotels. Diese Bedeutung wird voraussichtlich auch nach dem Einbruch der Übernachtungszahlen während der Corona-Pandemie bestehen bleiben. Welche Veränderungen sich in der Hotellerie, insbesondere im Kongress- und Tagungsbereich, entwickeln werden, lässt sich gegenwärtig noch nicht verlässlich abschätzen.

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 38,5 Hektar

### *Logistik*

Die Zahl der für reine Logistiknutzungen geeigneten Flächen sind im Bezirk Mitte beschränkt und nur wenige Standorte mit verkehrsgünstiger Lage, insbesondere zur A100, sind für größere Logistikunternehmen geeignet. Zugleich befindet sich mit dem Westhafen ein über den Bezirk hinaus bedeutsames City-Güterverkehrszentrum im Bezirk, das auch langfristig hinsichtlich Lagerung, Umschlag und Transport von Gütern als solche Wirtschaftsfläche genutzt werden soll.

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 28,3 Hektar

Trendprojektion Erwerbstätige Logistik/Lagerhaltung (StEP Wirtschaft 2030):



Durch Transformationsprozesse in der Logistikbranche, insbesondere im E-Commerce-Bereich, sind bereits heute Lieferkonzepte der City-Logistik in der Umsetzung, die u. a. sogenannte „Mikro-Depots“ im urbanen Kontext umfassen. Hier kann es zu einer Zunahme der Nachfrage nach kleineren Flächen an logistisch günstigen Standorten kommen, um den Warentransfer für KEP-Dienstleister (Kurier-Express-Paket) zu ermöglichen. Im Westhafen wurde beispielsweise das Projekt „KoMoDo“ aus Berlin-Pankow weitergeführt, bei dem Container als zentraler Sammel- und Verteilpunkt für die anschließende klimaneutrale Belieferung der Endkunden per Lastenrad genutzt werden können.

### *Ver- und Entsorgung*

Flächen im Bereich Ver- und Entsorgung umfassen z. B. die Heizkraftwerke Mitte und Moabit oder Flächen eines Recycling-Unternehmens im Westhafen. Durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen und i.d.R. wenig Erweiterungsmöglichkeiten am Standort werden Ver- und Entsorgungsbetriebe zunehmend in ihrer Nutzung eingeschränkt. Es sind daher auch in Zukunft Bedarfe von Betrieben nach zentralen

Bestand nach Flächenerhebung (2022): 27,3 Hektar

Flächen in Mitte vorhanden und im Sinne einer wohnortnahen Ver- und Entsorgung und aufgrund ihrer Bedeutung als gewerbliche Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

Für folgende Standorte für Ver- und Entsorgung wurden im Bezirk Mitte derzeit und perspektivisch Bedarfe ermittelt:

- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) sind von heranrückenden, schutzbedürftigen Nutzungen an vorhandene Standorte negativ betroffen, keine Erweiterungsmöglichkeiten, zudem Bezirk Mitte ohne eigenen Recyclinghof
- Errichtung eines zusätzlichen Umspannwerkes im Bereich Gesundbrunnen erforderlich, um notwendige Umbaumaßnahmen am Umspannwerk Gesundbrunnen (Böttgerstraße 29) durchführen zu können
- Errichtung eines zusätzlichen Umspannwerkes im Bereich See-, Turiner-, Lynar- und Amrumer Straße erforderlich, um die notwendigen Umbaumaßnahmen am Umspannwerk Wedding (Triftstraße 11) anschließend durchführen zu können

#### *Kultur- und Kreativwirtschaft*

Die diversen Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft tragen wesentlich zur Attraktivität des Bezirks Mitte bei. Dies umfasst unter anderem öffentliche und private Kultur- und Veranstaltungsorte, oft mit Ausstrahlung über die Bezirksgrenzen hinaus (u. a. Uferhallen, Admiralspalast, Komische Oper). Bedeutsame Standorte künstlerischer Produktionsräume sind z. B. „Alte Münze“ (Molkenmarkt 2), „Uferhallen“ (Uferstraße 8-11), Gerichtstraße 12/13, Ateliergemeinschaft Milchhof e. V. (Schwedter Str. 232), ExRotaprint e. V. (Gottschedstr. 4), Haus Schwarzenberg e.V. (Rosenthaler Str. 39), Klosterstraße 44 und RS20 (Rungestr. 20) u. v. m. In der Bestandserfassung der Wirtschaftsflächen wurden diejenigen Flächen ausgeklammert, welche durch öffentliche Einrichtungen (Museen, Theater und weitere Bühnen) genutzt und im öffentlichen Besitz sind, weshalb der Bestand an Flächen für Kultur- und Kreativwirtschaft insgesamt untererfasst ist (siehe Methodik Plan 1).

Auch wenn der flächenmäßige Anteil an den Wirtschaftsflächen eine untergeordnete Rolle spielt, wird die Kultur- und Kreativwirtschaft wirtschaftspolitisch als wichtige Zukunftsbranche für den Bezirk bewertet. Derzeit steht vorwiegend die (planungsrechtliche) Sicherung bestehender Standorte im

|  |
|--|
| Bestand nach Flächenerhebung (2022): 14,8 Hektar |
|--|

Vordergrund (u. a. Uferhallen), verschiedene Eigentümer:innen beabsichtigen aber auch eine Entwicklung bzw. Revitalisierung mit kreativwirtschaftlichen Nutzungen (z. B. Wiesenburg).

### *Lokales Gewerbe<sup>19</sup>*

Das lokale Gewerbe nimmt für die Flächensicherung einen besonderen Stellenwert ein (s. Kapitel 2.1 - Fokus). Aufgrund der gewachsenen Unternehmensstrukturen finden sich im Bezirk noch (Handwerks-)Betriebe, die zum Teil von Verdrängung durch höherwertige Nutzungen betroffen sind oder keine geeignete Fläche zur Erweiterung bzw. Neuansiedlung finden (s. Kapitel 2.1 - Fokusbereich Handwerk). Bei Neuentwicklungen oder Modernisierungsmaßnahmen auf Bestandsflächen haben diese Nutzer:innen allerdings häufig das Nachsehen, da sie die steigenden Mieten nicht zahlen können. Abwanderungstendenzen in Außenbezirke oder ins Umland sowie teilweise Geschäftsaufgaben sind die Folge. Insgesamt ist hier die Sicherung der „gewerblichen Daseinsvorsorge“ ein wichtiges Thema, welches es in der Ansiedlungssteuerung zu berücksichtigen gilt. Gleichzeitig werden Veränderungen im Handwerk auch dazu führen, dass Betriebe zum Beispiel mit weniger Fläche auskommen oder sich weiter spezialisieren werden.

|   |
|---|
| Bestand nach Flächenerhebung (2022): 7,6 Hektar |
|---|

---

<sup>19</sup> Definition gemäß Leitfaden: „Kleinere produktions- oder reparaturorientierte Betriebe des Handwerks und Baugewerbes, bspw. Kfz-Werkstätten (überwiegend ohne Handel, keine Verkaufs-Ausstellungsräume), Fahrradwerkstätten, Schlüsseldienste, Steinmetz- und Stuckateurbetriebe, Bauinstallation und Bauausbau (Glasereien, Elektro-, Gas-, Wasser-, Lüftungsinstallation, Bautischlerei und -schlossere, Maler, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, usw.). Ausgenommen sind Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Praxen, und soziale Einrichtungen“

## Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen der Flächennachfrage

### Berlin

Insgesamt bescheinigen die Analysen des StEP Wirtschaft 2030 des Landes Berlin einen zusätzlichen Flächenbedarf an Gewerbeflächen von bis zu 40 Hektar pro Jahr<sup>20</sup>. Bis zum Jahr 2030 ergibt sich somit ein Bedarf von insgesamt 360 bis 480 Hektar. Durch Unternehmensverlagerungen werden wiederum Flächen im Bestand frei, weshalb der jährliche Nettobedarf an gewerblicher Baufläche auf 20 bis 30 Hektar geschätzt wird (ebd.). Die gewerbliche Flächennachfrage im Land Berlin verteilt sich dabei wie folgt auf die verschiedenen Branchen:

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

*Tabelle 2: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (eigene Darstellung, Quelle: 2019 SenStadtWohn Berlin, empirica | Planergemeinschaft, StEP Wirtschaft 2030, S. 40)*

### Mitte

Der Bezirk Mitte umfasst verschiedene Lagen, deren Entwicklung sowohl von steigenden Bodenrichtwerten als auch vom Angebot an erschlossenen und preisgünstigeren Flächen in den angrenzenden (Außen-)Bezirken sowie auch im Land Brandenburg beeinflusst wird.

Die Anfragen nach Wirtschaftsflächen liegen weder bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung, noch der Wirtschaftsförderung des Landes (Berlin Partner) systematisch aufbereitet vor. Grundsätzlich lassen sich jedoch folgende Einschätzungen der Verwaltung und der befragten Expert:innen zur derzeitigen bezirklichen Nachfragesituation zusammenfassen:

- Der Fokus der Beratungen von Unternehmen im Bezirk Mitte liegt auf der Bestandspflege von Unternehmen. Die Anliegen ansässiger Unternehmen sind von beständigen Konkurrenzen, Umwidmung von Flächen und Verdrängungstendenzen geprägt.
- Das Flächenangebot ist stark eingeschränkt und Unternehmen mit Erweiterungsbedarf finden oftmals kaum geeignete Flächen innerhalb des Bezirks.
- Das Flächenangebot in den Innenstadtlagen ist relativ teuer, nur solvente Firmen mit einer hohen Flächenproduktivität können sich die Anmietung oder den Erwerb von Flächen leisten. Dies ist insbesondere für Betriebe des lokalen Gewerbes eine zunehmende Herausforderung.
- Insgesamt ist die Nachfrage eher kleinteilig.

<sup>20</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn, 2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie, S. 40.

- Nachfragen zur Neuansiedlung kommen insbesondere aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik (IKT).
- Bei Berlin Partner sind vermehrt Anfragen nach Büroflächen und eher kleinteiligen Flächen mit Wachstumsoption in attraktiven Quartieren zu verzeichnen, die u. a. von Start-Ups oder IKT-Betrieben nachgefragt werden. Bei der bezirklichen Wirtschaftsförderung fragen hingegen oft kleine, etablierte Unternehmen an, die einen Ersatz ihrer bisherigen Fläche suchen, welche sie wegen eines auslaufenden Mietvertrags nicht länger nutzen können (oft direkte oder indirekte Preissteigerung).

Aufgrund der hohen Nachfrage sind aktuelle Projektentwicklungen zumeist stark renditeorientiert und weisen einen hohen Anteil an Büroflächen, z. B. in Form von Gewerbelofts, auf. Es gilt je nach Standort die jeweiligen Qualitäten und Standortbedingungen für gewerbliche Nutzungen weiterzuentwickeln: manche Flächen eignen sich für eine intensivierete Büronutzung, an anderen Standorten ist - auch vor dem Hintergrund der laufenden Verdrängungsprozesse - ein höherer Anteil an Produktionsflächen oder an lokalem Gewerbe anzustreben. Insbesondere bei eingestreuten Gewerbeflächen in Mischgebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, gibt es derzeit seitens der Eigentümer:innen einen erheblichen Nachfrage- druck, vor allem um Büroflächen, Beherbergungsbetriebe und Wohnen anzusiedeln. Damit wird die Chance erheblich reduziert, dass sich kleinteiliges lokales Gewerbe ansiedelt bzw. erhalten wird und die typische „Berliner Mischung“ aus Wohnen, Arbeiten sowie Sozial-, Kultur- und Freizeitangeboten gewahrt bleibt. Zunehmend gehen dadurch geeignete Flächen für Handwerk und Produktion sowie für die Kreativwirtschaft und Kunstproduktion verloren.

Ebenso wie die Neuansiedlung erfordert auch die Bestandspflege erfolgreicher Unternehmen im Bezirk Mitte zusätzliche Wirtschaftsflächen. Immobilienentwickler:innen und Verwalter:innen bestätigen, dass Nutzer:innen auf ihren Mietflächen dynamisch wachsen. Der Technologie-Park Humboldtthain ist nur ein Beispiel im Bezirk, wie jungen Unternehmen in den ersten Gründungsjahren Raum gegeben wird. Diese Unternehmen benötigen jedoch nach einigen Jahren erfolgreichen Wachstums deutlich größere Alternativflächen. Daraus ergibt sich aktuell und auch perspektivisch eine entsprechende zusätzliche Nachfrage nach Miet-, aber auch Bauflächen. Die Pflege der Bestandsunternehmen und die Sicherung von Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten stellt daher eine der zentralen Aufgaben der Wirtschaftsförderung, aber auch der Stadtentwicklung, dar.

## Verbrauchsgestützte Projektionen

### 1. Marktzahlen Berlin Mitte 2010-2020 (Auswertung und Interpretation)

#### *Datengrundlage*

Die verwendeten Marktzahlen basieren auf einer Abfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der SenSBW im Januar 2022. Gegenstand der Abfrage sind alle Kauffälle für unbebaute und bebaute Gewerbeflächen im Bezirk Berlin Mitte von 2010 bis 2020. Die Auswertung beinhaltet Bodenrichtwertzonen mit der typischen Nutzungsart G (Dienstleistungsgewerbe) und GP (Produzierendes Gewerbe). Dabei sind folgende zulässige Nutzungen berücksichtigt:

- G, gewerbliche Baufläche
- GE, Gewerbegebiet
- GI, Industriegebiet
- M, gemischte Baufläche
- MI, Mischgebiet

Zusätzlich enthalten die Marktzahlen zu den Kauffällen bebauter gewerblicher Grundstücke eine Aufschlüsselung nach der preisbestimmenden Gebäudeart.

#### *Marktdynamik unbebauter Gewerbegrundstücke*

Die Dynamik im Markt für unbebaute Gewerbeflächen in Berlin Mitte ist gering und beläuft sich in den Jahren 2010 bis 2020 auf 1-5 Kauffälle pro Jahr. Dabei variiert der jährliche Flächenumsatz in Berlin Mitte zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 22.750 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Größe der unbebauten Gewerbegrundstücke beläuft sich zwischen 850 m<sup>2</sup> und 6.250 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2020 wurde lediglich eine kleinere Arrondierungsfläche veräußert. Gründe für die geringe Marktdynamik dürften insbesondere in der geringen Verfügbarkeit unbebauter, entwickelbarer Flächen in Berlin-Mitte liegen.

#### *Marktdynamik bebauter Gewerbegrundstücke*

Die Dynamik im Markt für bebaute Gewerbeflächen ist deutlich höher als bei unbebauten Gewerbegrundstücken. Hier liegen die Kauffälle zwischen 2010 und 2020 bei 27-67 Kauffällen pro Jahr. Der jährliche Flächenumsatz bebauter Gewerbegrundstücke in Berlin Mitte bewegt sich zwischen 73.250 m<sup>2</sup> und 242.577 m<sup>2</sup>. Dabei bewegt sich die durchschnittliche Größe pro umgesetzter bebauter Gewerbefläche je nach Jahr zwischen 1.850 m<sup>2</sup> und 8.365 m<sup>2</sup>.

Seit 2015 ist ein kontinuierlicher Rückgang von Transaktionen zu verzeichnen. Zu erwartende Wertsteigerungen von Gewerbeimmobilien führen dazu, dass erworbene Immobilien tendenziell länger im Bestand gehalten werden.



### Flächenumsätze bebauter Gewerbeflächen mit preisbestimmender Gebäudeart Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Die Flächenumsätze bebauter Gewerbeflächen mit preisbestimmender Gebäudeart Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zeigen, dass ein erheblicher Teil der Transaktionen auf Bürogebäude entfällt.

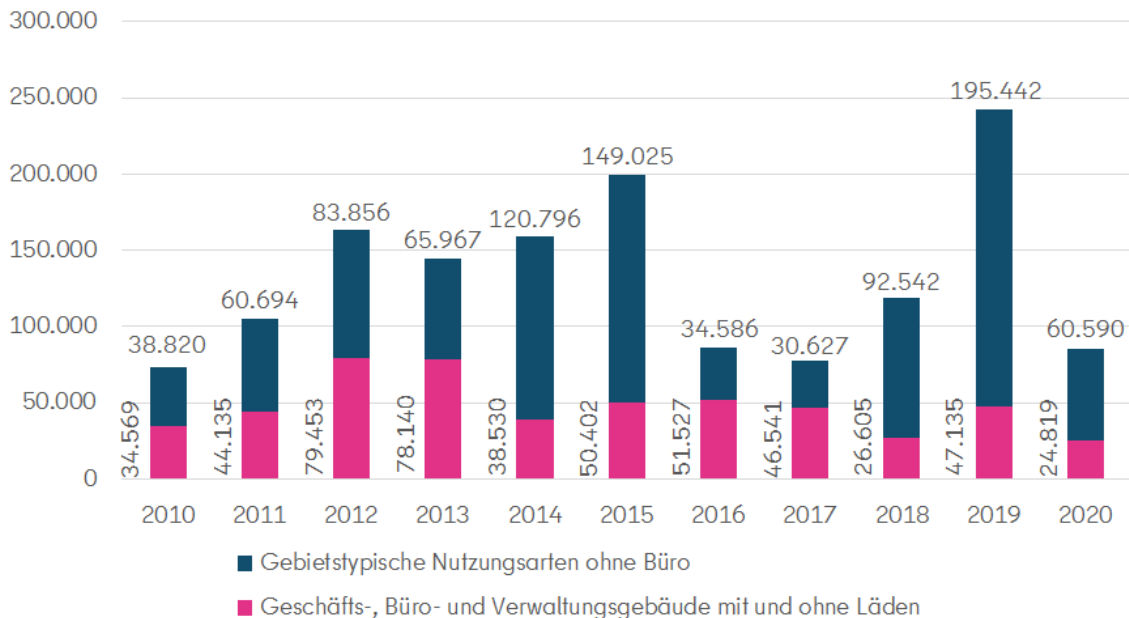


Abbildung 37: Verkäufe bebauter Grundstücke mit gebietstypischen Nutzungsarten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (in Quadratmetern) (eigene Darstellung, Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin)

## 2. Preisgefüge und -Entwicklung

Hinsichtlich der Bodenrichtwerte lässt sich für den Bezirk Mitte ein stetiger und in den letzten Jahren deutlich beschleunigter Anstieg der Richtwerte insgesamt sowie für Gewerbeflächen im Speziellen verzeichnen. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Flächennachfrage im Verhältnis zum -angebot größer geworden ist. Im räumlichen Vergleich der Bodenrichtwertzonen, haben insbesondere die Zonen im Bereich Humboldthain, Bayer, Westhafen und Großmarkt sowie im Bereich Huttenkiez eine deutliche Steigerung erfahren (s. **Abbildung 38 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).



Abbildung 38: Bodenrichtwerte 2023 im Bezirk Mitte (in Euro pro m<sup>2</sup>) und deren Steigerung seit 2018 (eigene Darstellung, Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin)

### 3. Einschränkende Faktoren zur Prognose der Flächenbedarfe

Im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes werden vorwiegend qualitative Schlussfolgerungen zu zukünftigen Gewerbeflächenbedarfen angestellt. Eine seriöse Quantifizierung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage im Bezirk Mitte ist hingegen aus mehreren Gründen nicht möglich:

- Komplexe Methoden zur Prognose der Gewerbeflächennachfrage (insbesondere GIF-PRO-Modelle) basieren auf einer Auswertung von Beschäftigtenzahlen nach Branchen und ihrer Entwicklung. Diese Modelle lassen sich nicht auf der Ebene der Berliner Bezirke einsetzen, da die notwendige Datenbasis nicht in der erforderlichen Form verfügbar ist. Außerdem erschweren methodische Anpassungen bei der Erhebung relevanter Datengrundlagen in den letzten Jahren die Modellierung.
- Daneben wird die tatsächliche Flächennachfrage als ein wichtiger Indikator nicht erhoben: Flächengesuche von ansiedlungsinteressierten Wirtschaftsunternehmen werden bei der Wirtschaftsförderung des Bezirks sowie des Landes bisher nicht systematisch nach Art der Nutzung und erforderlicher Flächengröße erfasst.
- Ergänzend zu berücksichtigen ist, dass ein Großteil der Transaktionen bebauter und auch unbebauter Wirtschaftsflächen zwischen privatwirtschaftlichen Akteur:innen erfolgt und die bezirkliche Wirtschaftsförderung hiervon keinerlei Kenntnis erhält. Somit lässt sich

keine Prognose des Flächenbedarfs als Trendfortschreibung der Nachfrage in der Vergangenheit erstellen.

- Die Schwierigkeit in der Prognose besteht darüber hinaus darin, dass Unternehmen nicht nur in einem Bezirk nach geeigneten Flächen suchen und über die Bezirksgrenzen ausweichen bzw. sich verlagern.
- Die Prognose eines Flächenbedarfs für den Bezirk Mitte kann, neben der Legitimierung des Erhalts von Wirtschaftsflächen in der politischen Interessensaushandlung, für sich genommen nur bedingt einen zusätzlichen Nutzen für den Standort bieten, da sie qualitative Analysen zur Einschätzung des Flächenbedarfs nicht ersetzen.

## Schlussfolgerungen für eine Prognose der Flächenbedarfe

Trotz der benannten Einschränkungen der Flächenbedarfsprognose können folgende qualitative Einschätzungen hierzu abgegeben werden:

- ➔ *Gewerbeflächenentwicklung im Bestand:* Jeder Wechsel von Eigentümer:innen und jede Veräußerung einer Fläche kann genutzt werden, um die Entwicklung relevanter Wirtschaftsunternehmen und die Intensivierung der Flächennutzung voranzubringen, wenngleich bei privatem Flächeneigentum dem Bezirk hier vor allem weiche Instrumente zur Verfügung stehen. Mehr dazu wird in den Leitlinien der Wirtschaftsflächenentwicklung (s. Kapitel 3) ausgeführt.
- ➔ *Besonderer Flächenbedarf des lokalen Gewerbes:* Insbesondere kleine Betriebe des lokalen Gewerbes stehen unter Druck, einen wirtschaftlichen Betrieb aufrecht zu erhalten, falls Mietverträge auslaufen, Gewerbemieten erhöht werden oder sich ein betrieblicher Veränderungsbedarf abzeichnet. Selbst wenn Erweiterungsbedarf besteht, ist dieser oft nicht realisierbar. Es besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbaren Flächen für diese Branche sowie für weitere Unternehmen der gewerblichen Daseinsvorsorge wie kleinproduzierende Betriebe, verschiedene Dienstleistungsunternehmen etc.
- ➔ *Bedarfe von produktionsorientierten Betrieben:* Die Flächennachfrage für Produktion wird einen Veränderungsbedarf auf den Flächen selbst (Flächeneffizienz, veränderte Produktionsweisen etc.), jedoch auch Erfordernisse in der Flächenentwicklung nach sich ziehen, um die Produktion langfristig zu ermöglichen. Hier sind insbesondere planungsrechtliche Steuerungsinstrumente und eine aktive Entwicklung und Begleitung durch die Verwaltung gefragt. Die Bedarfe der produktionsorientierten Unternehmen sind häufig sehr individuell und lassen sich nur bedingt verallgemeinern.
- ➔ *Bedarfe der innerstädtischen Logistik:* zusätzliche bzw. veränderte Flächenbedarfe können sich für neue Konzepte der City-Logistik ergeben, z. B. durch die Ausweitung von Mikrodepots im Bezirk; außerdem werden sich das GVZ Westhafen bzw. der Großmarkt mit seiner gesamtstädtischen Bedeutung sowie diverse Großhandelsnutzungen im Umfeld weiterentwickeln, woraus ggf. veränderte Flächenbedarfe bzw. -nutzungen resultieren

- *Bedarf nach kommunaler Gewerbehofentwicklung*: Da insbesondere kleinere und mittlere Flächen zu bezahlbaren Mietpreisen am stärksten nachgefragt werden, ist einerseits eine aktive Sicherungspolitik des Bezirks erforderlich, um den Bestand zu sichern. Andererseits lässt sich dieser Flächenbedarf nachhaltig nur durch neue Flächen, wie z. B. durch kommunale Gewerbehofentwicklungen (siehe Planungen der Wista), realisieren. Jedoch stellt sich auch hier die Schwierigkeit, Gewerbemietpreise im Neubau zu realisieren, welche für die Handwerksunternehmen noch als „bezahlbar“ gelten.

„Für einen Teil der Betroffenen bieten Gewerbehofkonzepte, die modular erweiterbare Betriebsflächen vorsehen, einen Ausweg: Kleinere Betriebe können begrenzt wachsen und der Druck zu Betriebsverlagerungen wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten kann gemindert werden.“ (HWK 2021, S. 15).

## 2.4 Plan 2 - Weiterentwicklung von Flächen

Aufbauend auf der Bestandserfassung wurden alle Wirtschaftsflächen im Bezirk hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit beurteilt. Wenn Flächen grundsätzlich weiterzuentwickeln sind und damit ein „Potenzial“ darstellen, sich zum Beispiel zur Nachverdichtung eignen oder als unbebaute Flächen neuentwickelt werden können, sind diese als „Aktivierungsflächen“ in Plan 2 ausgewiesen. Die spezifischen Aktivierungspotenziale sind in Plan 3 weiter ausdifferenziert. Zudem sind in Plan 2 jene Flächen als „Erhalt des Bestands“ gekennzeichnet, die grundsätzlich erhalten, als bestehende Wirtschaftsflächen gepflegt und behutsam weiterentwickelt werden sollen.

### Weiterentwicklung von Flächen

(bezogen auf die gesamte Flächenkulisse des Plan 1)

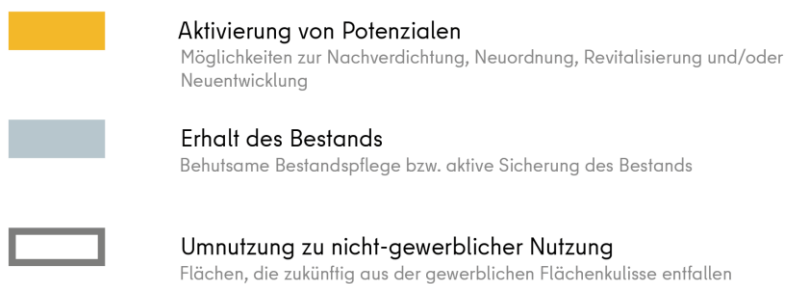


Abbildung 39: Kennzeichnung der Weiterentwicklung von Flächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

## Flächenbilanz nach Aktivierungspotenzial/Erhalt/Umnutzung

Insgesamt sind von den bestehenden Wirtschaftsflächen im Bezirk circa 52 Hektar (ca. 10 %) grundsätzlich „aktivierbar“ (vgl. Abbildung 40). Daneben ist der Großteil der insgesamt erfassten gewerblich genutzten Flächen (514 Hektar) als Bestandsflächen zu erhalten. Ein kleiner Teil (circa 2 Hektar) der Flächen entfallen aus der Gewerbeflächenkulisse, da sie perspektivisch umgenutzt werden (geplante Nutzungsänderung etc.).

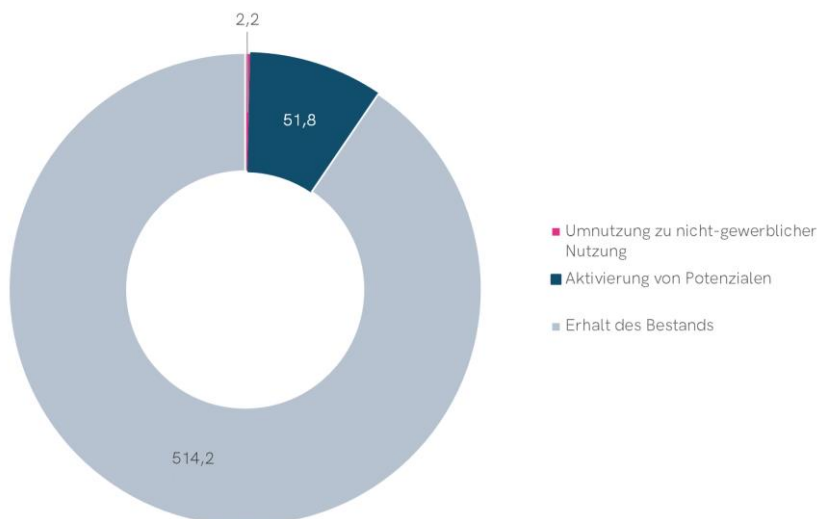


Abbildung 40: Flächenbilanz in Hektar nach Aktivierungspotenzial (Plan 2) (eigene Erhebung und Darstellung)

Es ist das Ziel des Bezirks, aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedrucks nach Wirtschaftsflächen, Möglichkeiten der Aktivierbarkeit zu nutzen und eine Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen zu vermeiden.

## Planungssituation der Bauleitplanung

Plan 2 visualisiert im Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von Flächen auch die aktuelle planungsrechtliche Situation. Die Arbeitsgebiete des Baunutzungsplans und die Umgrenzung der festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (B-Pläne), die einen gewerblichen Flächenanteil bzw. eine Relevanz zur Wirtschaftsflächenentwicklung aufweisen, sind in der Karte dargestellt.

Zudem sind jene Bereiche gekennzeichnet, in denen planerische und rechtliche Maßnahmen geprüft und eingeleitet werden sollen, um eine Gewerbeflächensicherung - auch langfristig - zu ermöglichen.

Planungssituation der Bauleitplanung



Arbeitsgebiete des Baunutzungsplans

B-Pläne mit Relevanz für das Wiko (mit Nr.)

Betroffenheit von Gewerbeflächen oder gewerblich genutzten Flächen



festgesetzt



im Verfahren

Planerfordernis, betrifft:

in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung



B-Plan

Abbildung 4.1: Kennzeichnung von B-Plänen und Planungserfordernissen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Bei der Beurteilung, welche Wirtschaftsflächen zukünftig planungsrechtlich gesichert werden müssen, erfolgte eine Schwerpunktsetzung aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs. Die Priorisierung der Umsetzung berücksichtigt die im Bezirk innerhalb der angestrebten Zeithorizonte vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitäten.

Folgendes Planerfordernis wurde definiert:

- Soldiner Straße/Holzstraße: perspektivische Entwicklung kommunaler Gewerbehof

Für Bereiche in denen sich Bereits B-Pläne in Aufstellung befinden, wurden keine Planerfordernisse in Plan 2 vermerkt.

Ebenso wurden keine FNP-Änderungsbedarfe vermerkt, da keine gewerblichen (Potenzial-) Flächen identifiziert wurden, die den Darstellungen im FNP entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit dem Schutz der im WiKo verankerten Gewerbeflächen vor Nutzungskonkurrenzen, insbesondere vor heranrückendem Wohnen, kann aus aktuellen Entwicklungen



weiteres Planerfordernis entstehen. Ziel ist hier die Sicherung einer langfristigen gewerblichen Nutzungsperspektive.

Daher sollte im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des WiKos eine Überprüfung und Ergänzung der Bedarfe planerischer und rechtlicher Maßnahmen erfolgen.

## Chancen und Restriktionen

Bei der Aktivierbarkeit der Wirtschaftsflächen bieten sich einerseits Chancen, andererseits sind auch bestehende Restriktionen zu berücksichtigen. Plan 2 gibt die Chancen und Restriktionen für die einzelnen Flächen als Signatur wieder. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Indikatoren, die unter den jeweiligen Chancen und Restriktionen erfasst wurden.

| <i>Chancen und Restriktionen</i>                                      | <i>Indikatoren</i>  |
|---|---|
| <b>Angrenzende schutzbedürftige Nutzung</b>                           | Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Sondergebiete, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z. B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken |
|   | Standorte sozialer Infrastruktur  |
|   | Grünflächen mit Erholungscharakter z. B. Parks, Wald  |
| <b>Ökologische und landschaftsplanerische Bindungen</b>               | Gesetzlich geschützte Biotope   |
|   | Schutzgebiete und -objekte nach §18ff NatSchG (NSG, LSG, Naturdenkmal etc.)   |
|   | Gesamtflächen Natura 2000 (FFH)   |
|   | Wasserschutzgebiet (Zone II) <sup>21</sup>  |
|   | Aussagen des Landschaftsprogramms zu Biotop- und Artenschutz  |
|   | landschaftsplanerische Bindungen (u. a. Freihaltung von Uferwegen   |
| Festgesetzte Landschaftspläne   |   |
| <b>Betriebe im Anwendungsbereich der Störfallverordnung</b>           | Unternehmen, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung <sup>22</sup> betreiben  |
| <b>Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)</b> | Unzureichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz   |
|   | Unzureichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser   |

<sup>21</sup> Es wurde sich in der Darstellung auf die engeren Schutzzonen (II) beschränkt, da hier ein generelles Bauverbot besteht. Hiervon sind auch Maßnahmen betroffen, die gemäß der Bauordnung Berlin nicht genehmigungspflichtig sind, wie das Anlegen von Stellplätzen. Bei Schutzzonen der Kategorie III ist eine Relevanz im Hinblick auf mögliche Restriktionen für die Aktivierung von Potenzialen bzw. des Bestandserhalt nicht wesentlich, da im Rahmen konkreter Umsetzungsvorhaben regelmäßig eine entsprechende Recherche vorausgesetzt wird. Weitere Hinweise z. B. unter: [https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt\\_bauen-im-wasserschutzgebiet.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt_bauen-im-wasserschutzgebiet.pdf).

<sup>22</sup> Die 12. BImSchV beinhaltet die Umsetzung der Seveso III-Richtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 2012/18/EU) in bundesdeutsches Recht. Betroffen sind vor allem Unternehmen, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben (SenStadtWohn, Leitfaden für bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte S. 34).

|   |   |
|---|---|
|   | Unzureichende Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung <sup>23</sup>                              |
| <b>Denkmalschutz</b>                                    | Denkmalbereich Ensemble   |
|   | Denkmalbereich Gesamtanlage   |
|   | Gartendenkmal   |
|   | Baudenkmal  |
|   | Bodendenkmal  |
| <b>Industriekultur</b>                                  | Städtebaulich-prägende Zeugnisse der Industriekultur, historische Prägung durch prägnante Gebäude |
| <b>Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement</b>          | Unternehmensnetzwerk/ Gebietsmanagement   |
| <b>(Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen</b> | Mehrheitlicher Anteil an Landesflächen  |

*Tabelle 3: Erfasste Indikatoren der Chancen und Restriktionen (Plan 2)*

<sup>23</sup> Berücksichtigung der Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), siehe Hinweisblatt: [https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf)



### 3 LEITLINIEN UND ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENSICHERUNG UND -ENTWICKLUNG IM BEZIRK MITTE

Der Bezirk Mitte verfolgt grundsätzlich die Ziele der Sicherung bestehender Wirtschaftsflächen sowie der Schaffung von zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen als Bestandteile einer vorsorgenden Wirtschaftsflächenentwicklung.

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Knappheit an verfügbaren Wirtschaftsflächen sowie aufgrund der Bedeutung des Bezirks Mitte als Standort für Büro und Dienstleistungen, Handel sowie Wissenschaft und Produktion innerhalb des Landes Berlin, sind die Sicherung sowie die Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung. **Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen, insbesondere für das produzierende und das lokale Gewerbe.**

Der Bezirk strebt an, im Rahmen seiner Möglichkeiten abgängige Gewerbeflächen an geeigneten Standorten z. B. durch Nachverdichtung oder Freihaltung von Erdgeschosszonen für unterlagerndes Gewerbe innerhalb des Bezirks auszugleichen und strategisch zu sichern.

#### 1. Lokales Gewerbe strategisch sichern

- Sicherung von Gewerbe, welches für den Erhalt und das Wachstum der Stadt erforderlich ist und zudem als Arbeitgeber:in das wirtschaftliche Rückgrat der Stadt bildet (gewerbliche Daseinsvorsorge)
- Erhalt der eingestreuten Gewerbeflächen, insbesondere in Mischgebieten
- Förderung der Nutzungsmischung - sowohl auf Gebäude- als auch Flächenebene - durch Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen in neuen (Wohn-)Quartieren (siehe auch Leitlinie 4)
- Sicherung bestehender Gewerbehöfe, insbesondere als Standort für lokales Gewerbe, sowie Schaffung zusätzlicher Standorte
- Nutzung planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten sowie Steigerung von Einflussmöglichkeiten durch öffentliches Flächeneigentum
- Strukturelle und räumliche Sicherung von Orten der Kunstproduktion als eine von Verdrängung bedrohte Nutzergruppe über die aktuelle Praxis der Zwischennutzung hinaus

#### 2. Industrielle Basis sichern und urbane Produktion ermöglichen

- Ermöglichung von industrieller Produktion und verarbeitendem Gewerbe bis hin zur (Klein-)Serienfertigung
- Große Bandbreite der Produktionsbetriebe im Bezirk sichern: einerseits kleinere Produktionsbetriebe in Mischgebieten, andererseits Produktionsbetriebe in Gewerbegebieten und „Großstandorte“ wie Siemens Energy und Bayer
- Stadtplanung und Wirtschaftsförderung widmen der Sicherung der industriellen und produktionsorientierten Standorte besondere Aufmerksamkeit

- Sicherung und Verbesserung der Standortbedingungen, beispielsweise durch Vermeidung des Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen
- Verbesserung von Standortfaktoren für bestehende und neue Gewerbestandorte, z. B. eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (Lieferverkehr) oder eine ausreichende Energie- und Datenversorgung

### 3. Kleinteilige Gewerbestandorte entwickeln

- Entwicklung kommunaler (und privater) Gewerbehöfe für kleinteiliges, lokales Gewerbe
- Ermöglichung leistbarer Mietflächen für Betriebe der gewerblichen Daseinsvorsorge, z. B. durch öffentliche Flächenvergabe oder Nutzung von Erbbaurechten etc.
- Einsatz des Bezirks bei Liegenschaftsfonds/BIM zur stärkeren Berücksichtigung von gemischt genutzten bzw. gewerblichen Flächenanteilen im Rahmen der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin (Clusterungs- und Ankaufprozess)
- Vertragliche Sicherung des Gewerbeanteils bei privaten und öffentlichen Standortentwicklungen (Art und Umfang der Nutzungen)

### 4. Quartiersentwicklung - Gewerbe mitdenken

- Planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen in die Umsetzung bringen
- Aktivierung von Flächen mit Entwicklungspotenzial und Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Entwicklung
- Auflösung von individuellen Restriktionen und Entwicklungshemmnissen
- Berücksichtigung der Belange des Gewerbes bei der Entwicklung neuer (Wohn-)Quartiere im Sinne des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege und zur Schaffung von städtebaulich attraktiven und funktionierenden Quartieren
- Bei bezirksübergreifenden Quartieren oder grenznahen Quartiersentwicklungen werden abgestimmte, gewerbliche Entwicklungen angestrebt, z. B. zur Versorgung benachbarter Wohnquartiere
- Ansiedlungssteuerung für lokales Gewerbe als unterlagernde Nutzung in Gebäuden und Wohnhäusern sowie Nebengebäuden der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

### 5. Klimagerechte Gewerbestandorte fördern

- Unterstützung der Vernetzung von innovativen Forschungs- und Technologiebetrieben im Bezirk unter Nutzung bestehender Netzwerke und Initiativen
- Priorisierung der Ansiedlung von Unternehmen mit klimagerechter Produktion
- Unterstützung von Maßnahmen zum Umweltschutz sowie zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in den Bestandsbetrieben und -gebieten

### 6. Wirtschaftsverkehr nachhaltig aufstellen

- Steigerung der Nachhaltigkeit im Wirtschaftsverkehr und Stärkung des Umweltverbundes
- Prüfung der Einrichtung von Mobility Hubs und Konzepten zur Überwindung der letzten Meile bzw. eines zentralen Managements der Warenströme innerhalb eines Gebiets
- Weiterentwicklung des Westhafens als trimodaler Hub und bedeutender Knotenpunkt einer nachhaltigen City-Logistik

- Bezirksübergreifende Planung des Wirtschaftsverkehrs, u. a. infolge verbindender Verkehrsachsen und aktueller Projekte

## **7. Gewerbestandorte kooperativ entwickeln**

- Standortentwicklungen konzeptionell-strategisch sowie in der Umsetzung eng begleiten
- Beförderung von kooperativen Flächenentwicklungen gemeinsam mit Grundstückseigentümer:innen und ansässigen Unternehmen
- Unterstützung von Innovationen und einer Vernetzung mit der Wissenschaft (insbesondere an den Zukunftsorten)
- Einbindung der Unternehmensnetzwerke und weiterer Wirtschaftsakteur:innen als Partner:innen der Maßnahmenumsetzung

## **8. Strukturen und Ressourcen für Wirtschaftsflächen ausbauen**

- Fortführung der engen Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung im Bezirk sowie weitere Stärkung der Kooperation mit den zuständigen Senatsverwaltungen zur Wirtschaftsflächensicherung und -entwicklung
- Einsatz des Bezirks für die Schaffung einer „Gewerbeleitstelle“ auf Landesebene zur Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen analog zur Wohnbauleitstelle
- Aufbau eines bezirklichen Gewerbeflächenmanagements zur Begleitung der Flächensicherung und -entwicklung (s. auch Leitlinie 7)
- Fachliche und personelle Begleitung von Planungsprozessen zur Umsetzung von Planungserfordernissen

## 4 WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPTION

### 4.1 Plan 3 – Zielkonzept: Räumliche Strategien

Auf Basis der Analyse und Bestandsbewertung (Plan 1 und Plan 2) werden im Zielkonzept die strategische Ausrichtung zu Einzelflächen sowie Profillbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen benannt. Damit konkretisiert Plan 3 insbesondere die in Plan 2 dargestellten Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen hinsichtlich ihres Aktivierungspotenzials.

#### Definition der räumlichen Entwicklungsstrategien

Es zeigte sich in der konkreten räumlichen Auseinandersetzung mit Einzelflächen, dass deren strategische Zielsetzung einer Abwägung im Detail bedarf. Jede in Plan 2 als „Aktivierung von Potenzialen“ sowie „Erhalt des Bestands“ definierte Fläche wird in Plan 3 weiter konkretisiert und einer der folgenden Entwicklungsstrategien zugeordnet:

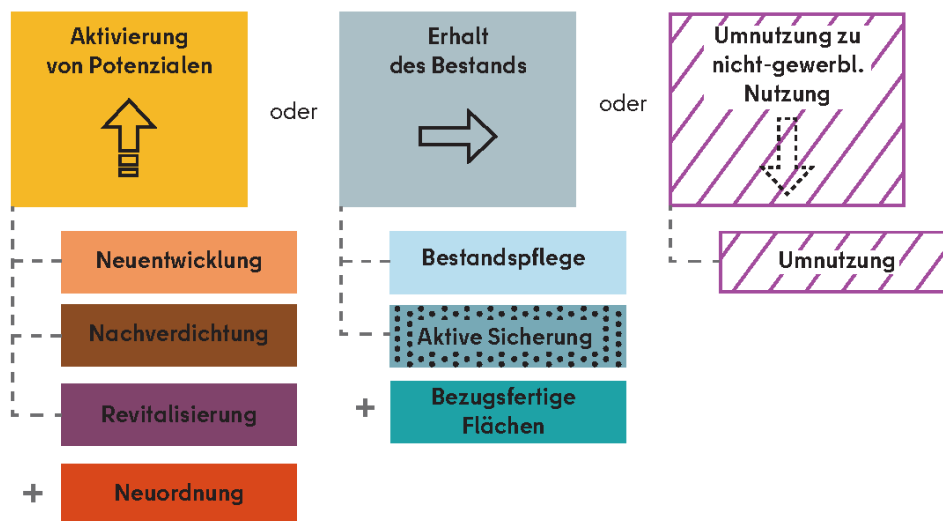


Abbildung 42: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Ergänzung des Leitfadens SenStadtWohn 2020)

In der Anwendung dieser Kategorien zeigte sich, dass es einer klaren Definition der Entwicklungsstrategien auf Basis des Leitfadens für Wirtschaftsflächenkonzepte bedarf. Zudem wurden die Kategorien in Abstimmung mit dem Bezirk und dem Begleitgremium um die Kategorien Neuordnung und bezugsfähige (Miet-)Flächen ergänzt, um weitere Strategien der Flächenentwicklung zu beschreiben.

Im Folgenden werden die Anwendungsfälle der jeweiligen Entwicklungsstrategien näher erläutert:

## 1. Neuentwicklung

Flächen zur „Neuentwicklung“ sind in der Regel nicht bebaut und/oder bisher nicht gewerblich genutzt. Da hier planerisch eine gewerbliche Flächenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wurden diese als neu *zu entwickelnde Flächen* deklariert. Hauptsächlich fallen hierunter klassische, unbebaute Brachflächen.



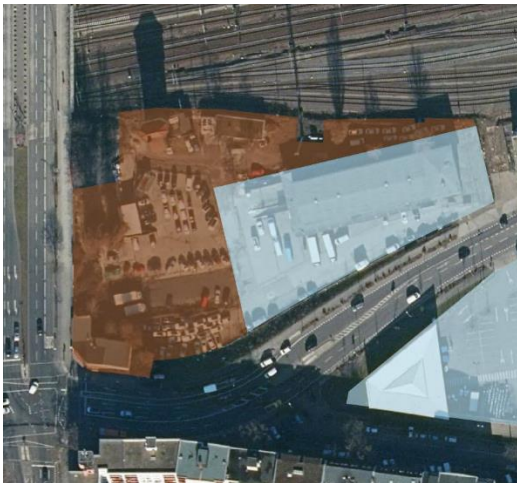
### Neuentwicklung

Das Beispiel zeigt Flächen der KGA Scherbeneck an der Kühnemannstraße und der KGA Sommerglück an der Papierstraße, die sich im Umfeld gewerblicher Nutzungen befinden. Da diese Kleingärten sich in einer gewerblichen Baufläche befinden, langfristig nicht gesichert sind und einer Neuentwicklung zugeführt werden können, sind diese entsprechend als Potenzial gekennzeichnet.

Abbildung 43: Neuentwicklungspotenziale an der Kühnemannstraße und Papierstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

## 2. Nachverdichtung

Unter „Nachverdichtung“ wird die Überbauung von Stell- und Lagerplätzen, Aufstockung und bauliche Ergänzungen unter Beibehaltung der Bestandsnutzung, Hinterlandbebauung in zweiter Reihe und Blockinnenbebauung verstanden<sup>24</sup>. Hier geht es hauptsächlich um bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Intensivierung einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Der Abriss und Neubau von Bestandsgewerbe fallen nur dann in diese Kategorie, falls es sich nicht um eine „Revitalisierung“ oder „Neuordnung“ handelt.



### Nachverdichtung

Der Standort Beusselstraße/Erna-Samuel-Straße weist Nachverdichtungspotenziale auf, da hier große Teile als Abstellfläche genutzt werden.

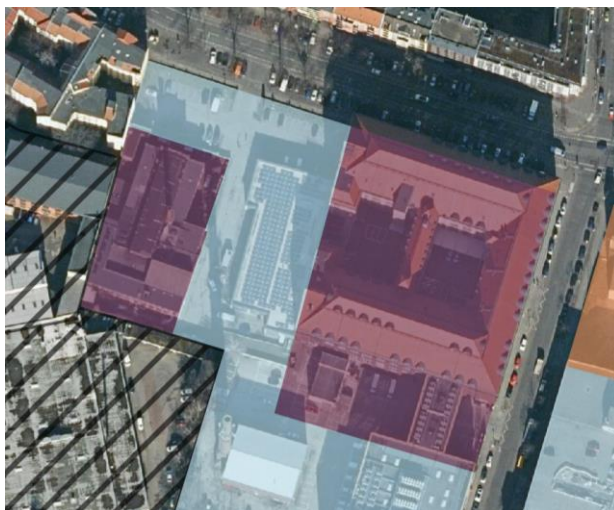
Abbildung 44: Nachverdichtungspotenzial am Standort Beusselstraße/Erna-Samuel-Straße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

<sup>24</sup> siehe auch SenStadtWohn (2020): Nachverdichtung von Gewerbestandorten. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin. Online unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW\\_Gewerbe\\_nachverdichten.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf)

Im Rahmen des Wirtschaftsflächenkonzeptes konnten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht im Einzelfall in der Tiefe behandelt werden. Hierfür sind kleinräumige, flächenbezogene Untersuchungen und Analysen erforderlich. Außerdem wurden Stellplatzflächen in der Regel nicht als überbaubar bewertet. Hier bedarf es ebenso einer vertiefenden Einzelfallbewertung, ob bestehende ebenerdige Stellplätze für den jeweiligen Betrieb benötigt werden bzw. ob ein anderer Umgang mit ihnen möglich ist.

### 3. Revitalisierung

„Revitalisierung“ beschreibt die Wiederbelebung und Inwertsetzung eines vorhandenen, gewerblichen Bestands, der brach gefallen ist. Meist ist der Bestand jedoch von baulichem oder gar denkmalpflegerischem Wert, weshalb eine Weiter- oder Wiedernutzung vorwiegendes Ziel ist. Damit meint der Begriff Revitalisierung im engeren Sinne eine behutsame Weiterentwicklung des baulichen Bestands, um ihn einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. In Abgrenzung zur Neuentwicklung handelt es sich hier meist um bebaute, un- oder untergenutzte Flächen, während eine Neuentwicklung im engeren Sinne sich auf unbebaute, un- oder untergenutzte Flächen fokussiert.



 Revitalisierung

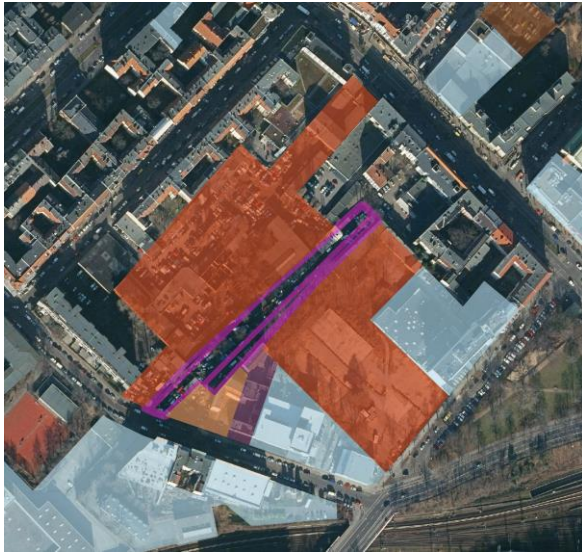
Die im Huttenkiez gelegenen Loewe Höfe und die Alte Fabrik (ehem. Eisengießerei Jachmann) weisen Potentiale für eine Wiederbelebung bzw. Nachnutzung und damit für Revitalisierung auf.

Abbildung 45: Revitalisierungspotenzial an der Huttenstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

### 4. Neuordnung

Die „Neuordnung“ von Flächen beschreibt das Ziel einer aktiven Umstrukturierung und -nutzung von Flächen. Dieses drückt sich insbesondere in den vorwiegenden Handlungsnotwendigkeiten einer Baufeldfreimachung zur späteren Neuentwicklung, Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erneuerung der Infrastruktur aus. Im Vergleich zur „Neuentwicklung“ sind diese un- oder untergenutzten Flächen nicht baureif und erfordern umfangreiche Maßnahmen der Neuordnung und Erschließung.





 Neuordnung

Das Areal zwischen Böttgerstr., Bastianstr., Badstr. und Hochststr. (Böttgerblock) weist Flächenpotenziale auf und soll im Zuge der Anlage des Grünzuges „Stettiner Grünzug“ neu geordnet werden.

Abbildung 46: Neuordnungspotenzial im Böttgerblock (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

Darüber hinaus beschreiben folgende Definitionen unterschiedliche Zielsetzungen für den Erhalt des Bestands:

### 5. Bestandspflege

Die Kategorie „Bestandspflege“ umfasst zunächst alle gewerblichen Bauflächen, die keiner oben genannten Entwicklungsstrategie zugeordnet wurden, für die jedoch auch keine Umnutzung zu Gunsten anderer Nutzungen angestrebt wird. Für diese Flächen wurden im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes weder planerischer Handlungsbedarf noch aktuelle Steuerungsmöglichkeiten festgestellt. Dies bedeutet hier - unter der Prämisse „laufen lassen“ - ein Beobachten der weiteren Flächenentwicklung durch die Stadtplanung, aber auch eine aktive Betreuung der ansässigen Unternehmen durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung.



 Bestandspflege

Rund um den Gendarmenmarkt finden sich bestehende gewerbliche Nutzungen, die gepflegt und erhalten werden sollen.

Abbildung 47: Bestandspflege am Gendarmenmarkt (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)



## 6. Aktive Sicherung

Flächen, die hingegen planungs- oder privatrechtlich gesichert werden sollten, sind in der Kategorie „Aktive Sicherung“ zusammengefasst. Die Ausweisung zieht ein Tätigkeitserfordernis der Verwaltung (Bezirk, Senat) nach sich, welches sich zum Beispiel in der Aufstellung eines B-Plans (ggf. in Verbindung mit einer FNP-Änderung) oder einem kommunalen Flächenankauf ausdrücken kann.

Kriterien für die Ausweisung einer aktiv zu sichernden Fläche sind u. a.:

- eine bekannte Verdrängungstendenz bzw. heranrückende Wohnbebauung,
- ein besonders „schutzwürdiges“, ansässiges Gewerbe,
- Gewerbe außerhalb der gewerblichen Bauflächenkulisse des FNP.



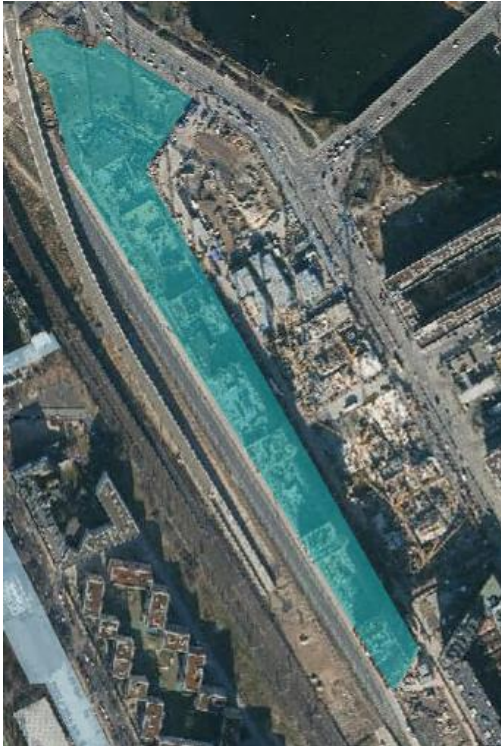
### Aktive Sicherung

Für den Erhalt des Kulturhofs Koloniestraße 10, der Bildhauer Werkstatt entlang der Panke und des Gewerbehofs Prinzenallee bedarf es einer aktiven Sicherung des ansässigen Gewerbes.

Abbildung 48: Aktive Sicherung der gewerblichen Bestandsflächen an der Osloer Straße, Koloniestraße und Prinzenallee (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

## 7. Bezugsfähige (Miet-)Flächen

Bestandsflächen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. bei denen kein weiteres Tätigwerden der Verwaltung erforderlich ist, werden als „Bezugsfähige (Miet-)Flächen“ ausgewiesen. Die Baulandentwicklung dieser Flächen ist abgeschlossen (im Vergleich zur Kategorie „Neuentwicklung“), das heißt ein geeignetes Unternehmen kann die Fläche sofort beziehen. Diese Flächen signalisieren zwar eine Aktivierbarkeit, sind aber als Bestandserhalt zu werten, da sie als fertiges und freies Bauland bereits zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Kategorie umfasst in diesem Sinne auch bereits in der Vermarktung befindliche Flächen und Flächen, die sich in Bauvorbereitung bzw. in Bau befinden. Vielfach sind diese Flächen bereits in Entwicklung und stehen zeitnah für eine Vermietung zur Verfügung.



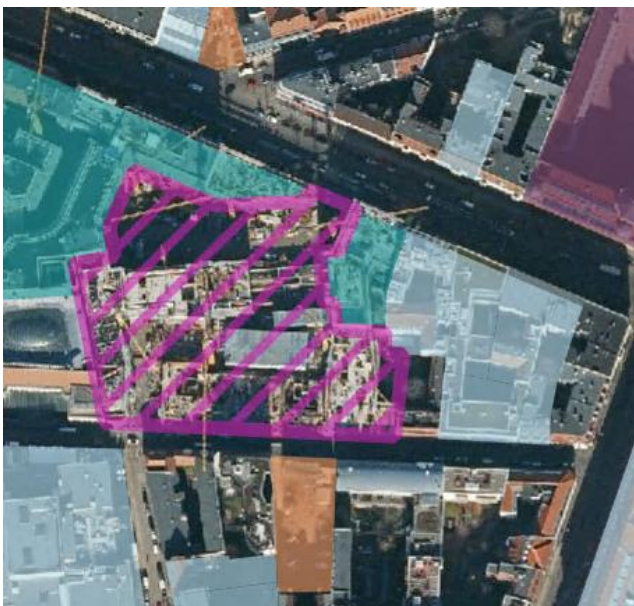
 Bezugsfähige (Miet-)Flächen


Im Bereich der Heidestraße (Europacity) befinden sich bezugsfertige Flächen, da alle planungsrechtlichen Schritte abgeschlossen sind und die Flächen sich in Entwicklung befinden.

Abbildung 49: Bezugsfähige (Miet-)Flächen im Bereich Heidestraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

### 8. Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung:

Darüber hinaus werden Flächen, die zukünftig aus der gewerblichen Flächenkulisse entfallen, entsprechend als „Umnutzung“ gekennzeichnet. Da ihre weitere Nutzung als nicht-gewerbliche Fläche im Regelfall nicht Gegenstand des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist, werden die betreffenden Flächen ohne weitere Konkretisierung aus Plan 2 übernommen.



 Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung

An der Johannisstraße werden im Zuge der Entwicklung des Tacheles vormals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt.

Abbildung 50: Umnutzung zu Wohnen an der Johannisstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP)

## Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie

Die quantitative Auswertung der vorgenommenen Zuordnung der Flächen zu den Entwicklungsstrategien (siehe Abbildung 51) zeigt, dass der überwiegende Teil der Wirtschaftsflächen im Bezirk der Bestandspflege zugeordnet wurde, jedoch auch circa 11 Hektar Gewerbefläche im Bezirk einer aktiven Sicherung bedürfen.

Bei Betrachtung der Flächen mit Aktivierungspotenzial zeigt sich, dass bei diesen alle vier Entwicklungsstrategien benannt wurden, jedoch ein etwas größeres Potenzial in der Revitalisierung oder Nachverdichtung des Bestands (ca. 26,7 Hektar) als einer grundsätzlichen Neuordnung oder Neuentwicklung von Flächen (ca. 25,1 Hektar) zukommt.

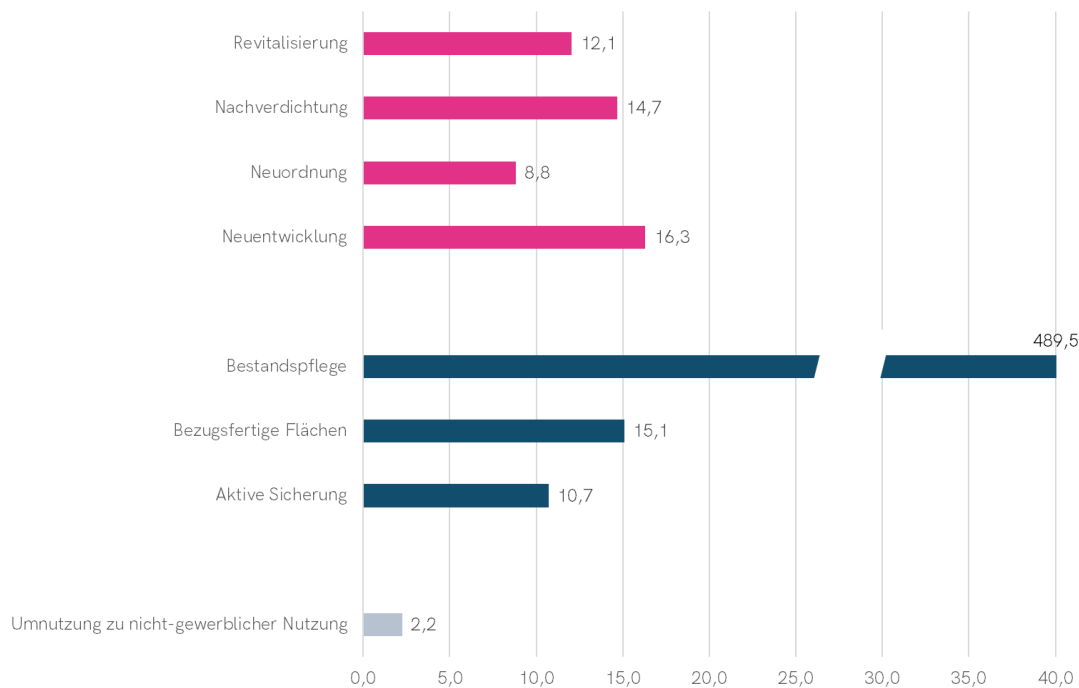


Abbildung 51: Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)

## Profilbereiche und Stärkung bestimmter Nutzungen

Die Profilierung einzelner Standorte dient dazu, Nutzungen zu stärken, die bereits ansässig sind bzw. Neuansiedlungen im Hinblick auf bestimmte Nutzungen zu fördern. Plan 3 (siehe Anhang) definiert dazu für ausgewählte Teilräume Profilbereiche als Bestandteil des Zielkonzeptes.

Die Benennung der Profilbereiche orientiert sich in der Regel an den Abschnitten der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008)<sup>25</sup>, wobei für einzelne Bereiche auch spezifischere Profilierungen benannt werden, wenn deren Ausrichtung bereits z. B. durch vorliegende Standortkonzepte und -gutachten konkretisiert wurde.

Der Leitfaden zur Erstellung bezirklicher Wirtschaftskonzepte sieht darüber hinaus die Option für eine noch spezifischere Profilierung von einzelnen Flächen vor. Darauf wurde verzichtet, da in der Benennung der Profilbereiche bereits die Ausrichtung aller dortigen Flächen vorgegeben wird.

<sup>25</sup> Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2008) Statistisches Bundesamt, März 2008

## 4.2 Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen

Aufbauend auf das Zielkonzept (Plan 3) konkretisiert Plan 4 als Handlungskonzept die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen. Plan 4 benennt daher für die Flächenkulisse der in Plan 3 dargestellten Entwicklungsflächen konkrete Instrumente und Maßnahmen, welche die jeweiligen grundstücks- bzw. zum Teil auch standortbezogenen Ziele verfolgen.

### Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Grundsätzlich stehen dem Bezirk diverse formelle und informelle Instrumente zur Gewerbeflächensicherung und -entwicklung zur Verfügung. Die Bandbreite reicht dabei von „klassischen“, planerischen Steuerungsinstrumenten, wie der Festsetzung von Bebauungsplänen oder dem Erlass von Satzungen, bis hin zu „weicheren“ Maßnahmen, wie der Initiierung von Standortnetzwerken und der Ansprache von Eigentümer:innen. Aus dem sich ergebenden Methodenmix können je nach den Erfordernissen und Möglichkeiten für den einzelnen Standort geeignete Maßnahmen gewählt werden (siehe Abbildung 52).

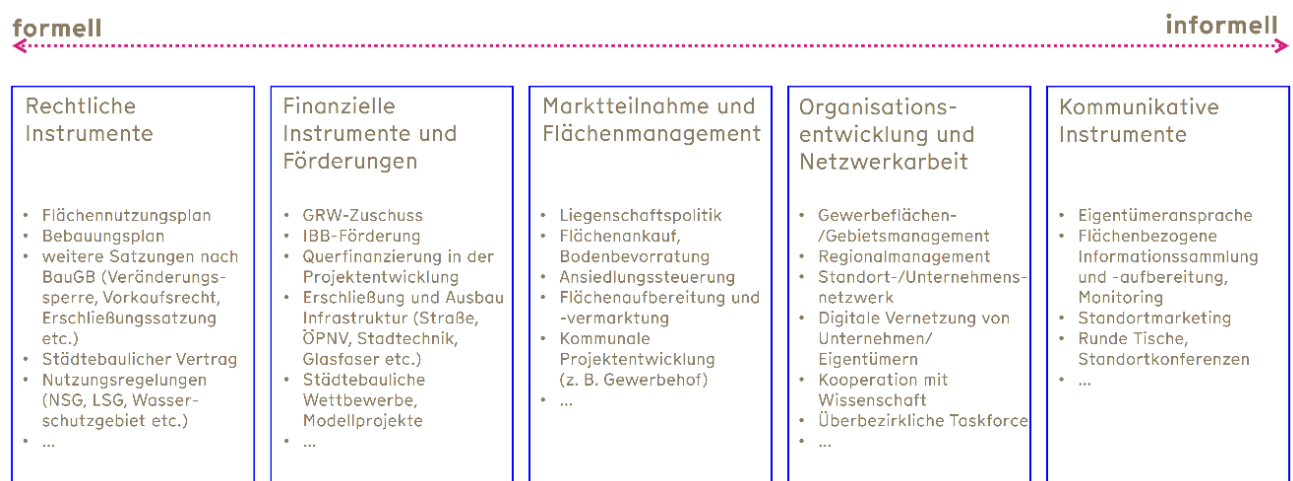




Abbildung 52: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung (eigene Darstellung)

Diese Übersicht verdeutlicht den bezirklichen Spielraum für planerische bzw. wirtschaftsfördernde Maßnahmen, welche keine ausschließenden Alternativen darstellen, sondern in ihrer Variation und Kombination geeignete Stellschrauben für die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sind.




Viele der genannten Maßnahmen beziehen sich auf das Handeln der unterschiedlichen Fachstellen des Bezirksamts, da es sich bei dem Wirtschaftsflächenkonzept um ein verwaltungsinternes Planungsinstrument handelt. Gleichzeitig erfordern insbesondere viele weiche Maßnahmen eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen und/oder Unternehmer:innen. So sind vor allem Instrumente der Netzwerkarbeit und der kooperativen Gebietsentwicklung vom Engagement der Akteur:innen vor Ort abhängig.

Zur Vergleichbarkeit der Wirtschaftsflächenkonzepte der einzelnen Berliner Bezirke folgt die Plandarstellung von Maßnahmen und Instrumenten (Plan 4) der Symbolisierung des Leitfadens zur Erstellung von Wirtschaftsflächenkonzepten im Land Berlin. Nachfolgende Auflistung ist dem Leitfaden entnommen:


#### Planerische und rechtliche Maßnahmen

-  B-Plan-Verfahren
-  Grundstücksneuordnungen

#### Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

-  Ansprache von Grundeigentümern bzw. Gewerbetreibenden
-  Initiierung/Unterstützung von Standortgemeinschaften/Netzwerken
-  Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg

#### Finanzielle Maßnahmen

-  Einsatz von Wettbewerben oder Leuchtturm- und Modellprojekten

#### Weitere Maßnahmen

-  Weitere Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 53: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

## Planerische Aktivierbarkeit von Potenzialen

Für Flächen mit Aktivierungspotenzial stellt Plan 4 die Perspektive der Flächenentwicklungen dar. Mit einer Umrandung der jeweiligen aktivierbaren Fläche wird die planerische Aktivierbarkeit im Plan symbolisiert (vgl. Abbildung 54).


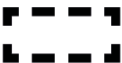

-  **Erschlossen und baureif**  
Erschließung gesichert, baureif i. S. v. keine weiteren planungsrechtl. Verfahrensschritte erforderlich
-  **Potenzial in Entwicklung**  
nicht baureif, BP im Verfahren - max. seit 10 Jahren
-  **Langfristige Potenziale**  
kein Baurecht, keine Erschließung

Abbildung 54: Kennzeichnung der zeitlichen Aktivierbarkeit von Flächen mit Aktivierungspotential (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Die Beurteilung der planerischen Aktivierbarkeit erfolgt vor allem auf Basis der gegenwärtigen baurechtlichen Situation und der vorhandenen Erschließung. Für die Beurteilung der



baurechtlichen Ausgangslage wird Plan 2 herangezogen, da hier die festgesetzten und die in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne bzw. Planerfordernisse dargestellt sind.

Für die Erschließungssituationen werden die formulierten Chancen und Restriktionen betrachtet, die auch eine fehlende Erschließung umfassen.

Es wird also zunächst geklärt, ob für die zu aktivierenden Flächen ein Bebauungsplan festgesetzt ist oder sich dieser in Aufstellung (max. seit zehn Jahren) befindet. Sofern ein festgesetzter Bebauungsplan vorhanden ist und die Erschließung gesichert ist, ist die Fläche kurzfristig entwickelbar. Sofern keine gesicherte Erschließung festgestellt wird oder der Bebauungsplan noch in Bearbeitung ist, ist die Fläche mittelfristig entwickelbar.

Im Leitfadenden der Senatsverwaltung ist angegeben, dass die zu aktivierenden Flächen nach kurz-, mittel-, oder langfristiger Entwickelbarkeit differenziert werden sollen. Hiervon wurde in der Bezeichnung der drei Stufen abgewichen und „zeitliche Aktivierbarkeit“ in „planerische Aktivierbarkeit“ umbenannt, da Angaben zur zeitlichen Realisierbarkeit aus vielfältigen Gründen nicht mit der tatsächlichen Zeitdauer bis zur Realisierung übereinstimmen.

Die tatsächliche Aktivierbarkeit hängt von weiteren Faktoren wie den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen sowie grundstücksbezogenen Entwicklungsfaktoren (u. a. Belastung mit Altlasten, stadttechnische Erfordernisse und Anforderungen für Ver- und Entsorgung z. B. bezüglich Regenwassereinleitung, Stromversorgung etc.) ab. Diese Faktoren können im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes nicht individuell für alle Flächen mit Aktivierungspotenzial überprüft werden. Um diese Informationen zu ermitteln, sind vertiefende Standortanalysen und flächenbezogene Auskünfte von Fachstellen erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung gibt das Prüfschema zur Beurteilung der planerischen Aktivierbarkeit wieder:

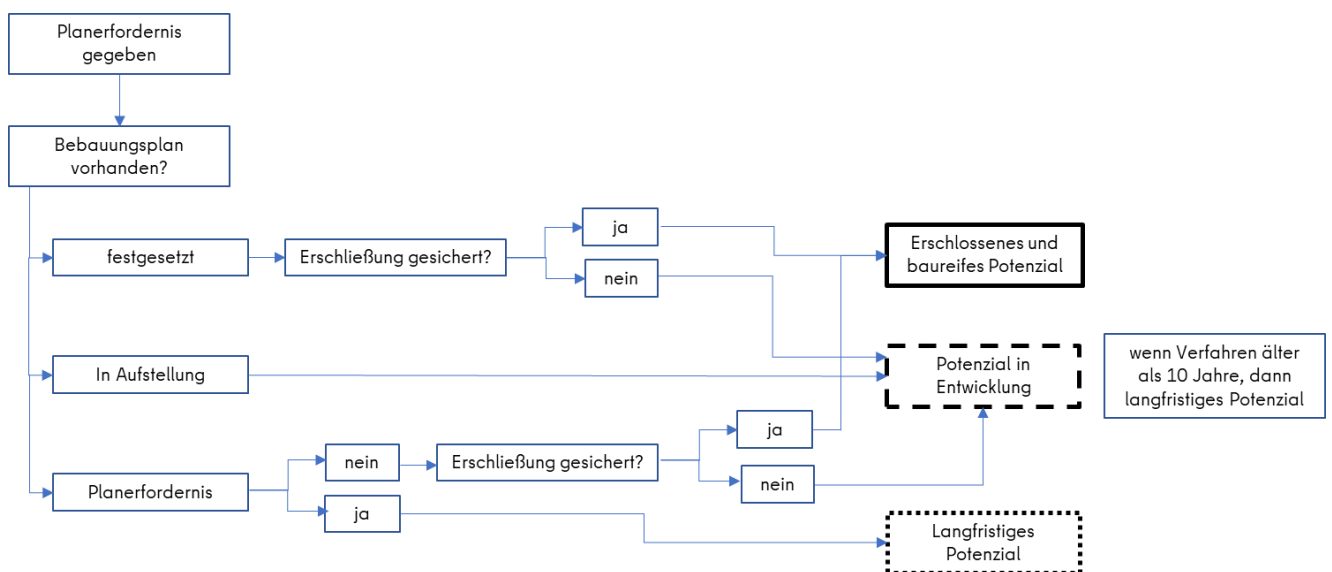


Abbildung 55: Prüfschema zur Beurteilung der planerischen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung)

Insgesamt lässt sich eine gemischte Bilanz hinsichtlich der Aktivierbarkeit ziehen. Ein Drittel der Flächen mit Aktivierungspotenzial sind langfristige Potenziale (ca. 33%), etwas weniger Flächen sind erschlossen und baureif (ca. 28%):

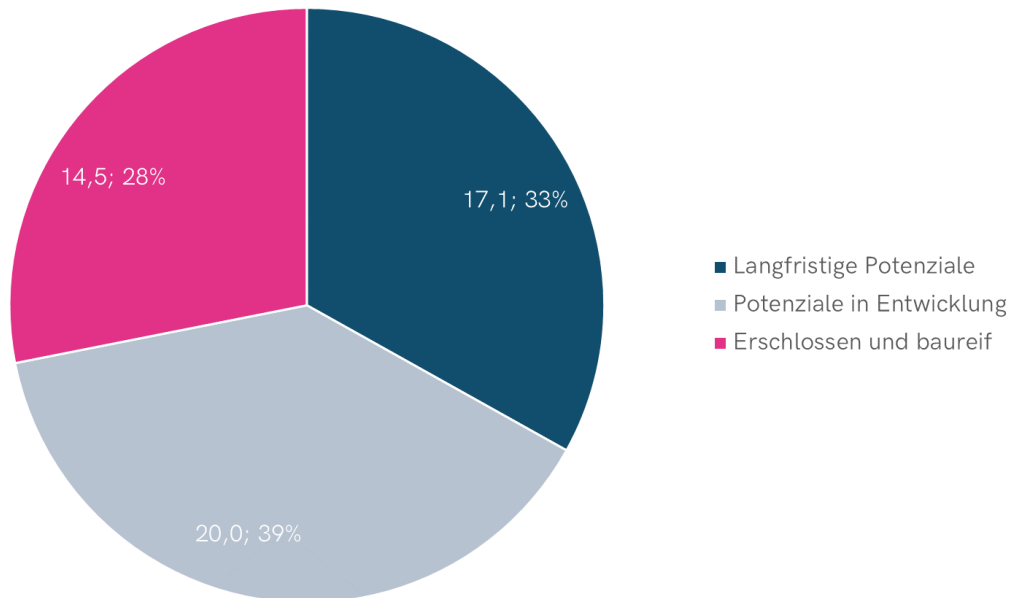


Abbildung 56: Planerische Aktivierbarkeit von Flächen mit Aktivierungspotential im Bezirk Mitte (eigene Erhebung und Darstellung)



## Standortübergreifende Maßnahmen

| Instrumente und Maßnahmen  | Zu beteiligende Akteur:innen                            | Priorität |
|--|---|-----------|
| <p><b>Bezirkliches Gewerbeflächenmanagement (GFM)</b><br/>Um die Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen dauerhaft zu begleiten, ist eine zentrale Ansprechperson im Bezirkssamt in der Schnittstelle zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich. Diese kann außerdem Aufgaben der Kommunikation zu relevanten Akteur:innen vor Ort, der Ansiedlungsbegleitung und -steuerung sowie der Standortprofilierung und des Standortmarketings übernehmen.</p>  | Wirtschaftsförderung, (SenSBW, SenWiEnBe), Stadtplanung |           |
| <p><b>Nutzung planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten zur Sicherung von lokalem Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibilisierung/Aufmerksamkeit für planungsrechtliche/bauordnungsrechtliche Herausforderungen bei der Genehmigungspraxis der Bauleitplanung</li> <li>▪ Prüfung der Grenzen und Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung bei der Sicherung von gewerblichen Anteilen in Gewerbehöfen über Bebauungspläne</li> <li>▪ Verpflichtung von Eigentümer:innen und Entwickler:innen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und weiteren vertraglichen Vereinbarungen zur Sicherung bzw. Schaffung von adäquaten Gewerbeflächen (Art und Umfang der Nutzungen)</li> </ul> | B-Planung, Stadtplanung                                 |           |
| <p><b>Monitoring bestehender Gewerbehöfe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Monitoring der Veränderungsdynamiken (insbesondere Umwandlung von Handwerk/Kleinproduktion in Büro bzw. Wohnen)</li> <li>▪ Austausch mit Eigentümer:innen zu Entwicklungsabsichten, frühzeitiges Reagieren bei geplanten Veränderungen</li> <li>▪ Sicherung von bestehenden Gewerbehöfen, insbesondere solchen mit lokalem Gewerbe (s. oben)</li> </ul>  | Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, (GFM)               |           |
| <p><b>Entwicklung kommunaler (und privater) Gewerbehöfe für kleinteiliges, lokales Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laufende Identifizierung und Konkretisierung geeigneter Flächen für Gewerbehöfe in kommunalem (sowie privatem) Eigentum → Flächensicherung, Machbarkeitsstudien, planungs- und bauvorbereitende Maßnahmen</li> </ul>   | Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, SenWiEnBe, (Wista)  |           |
| <p><b>Vertiefung des Austauschs zur gewerblichen Daseinsvorsorge</b></p>   | Stadtplanung, Wirt-                                     |           |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verstetigung des bezirksinternen (sowie bezirksübergreifenden) Austauschs zu Wirtschaftsflächensicherung und -entwicklung</li> <li>▪ Einsatz des Bezirks auf Landesebene für eine besondere Berücksichtigung der Sicherung von lokalem Gewerbe bei strategischen Fragen der Wirtschaftsflächenentwicklung (z. B. im Rahmen der Fortschreibung des StEP Wirtschaft 2030)</li> </ul>   | schafftsförder-<br>rung, Sen-<br>SBW, Sen-<br>WiEnBe                                |  |
| <p><b>Vertiefung des Austauschs zur Entwicklung von Stadtbahnbögen</b></p> <p>Neben dem Bezirk Mitte haben auch weitere Berliner Bezirke Interesse an der (Re-)Aktivierung der Stadtbahnbögen für eine gewerbliche Nutzung (u. a. Friedrichshain-Kreuzberg). Daher bestünde die Möglichkeit, das Thema bezirksübergreifend weiter zu verfolgen und z. B. in einem gemeinsamen Projekt zu bearbeiten (ggf. mittels GRW-Förderung).</p>   | Stadtpla-<br>nung, Wirt-<br>schafftsförde-<br>rung, Sen-<br>SBW, Sen-<br>WiEnBe     |  |
| <p><b>Steigerung von Einflussmöglichkeiten durch öffentliches Flächeneigentum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenankauf bei ausgewählten Flächen in Verbindung mit bezirksinterner Sensibilisierung für möglichen Ankauf bei Verkaufsabsichten</li> <li>▪ Ermöglichung leistbarer Mietflächen für Betriebe der gewerblichen Daseinsvorsorge, z. B. durch öffentliche Flächenvergabe im Rahmen von Konzeptverfahren, Nutzung von Erbbaurechten etc.</li> <li>▪ Einsatz des Bezirks bei Liegenschaftsfonds/ BIM zur stärkeren Berücksichtigung von gemischt genutzten bzw. gewerblichen Flächenanteilen bei Konzeptvergaben bzw. Vergaben über Erbbaurecht</li> <li>▪ Ansiedlungssteuerung für lokales Gewerbe als unterlagernde Nutzung in kommunalen Gebäuden und Wohnhäusern sowie Nebengebäuden der Wohnungsbaugesellschaften</li> </ul> | Stadtpla-<br>nung, Wirt-<br>schafftsförde-<br>rung, BIM,<br>Wohnungs-<br>baugesell. |  |
| <p><b>Unterstützung von Maßnahmen zum Umweltschutz sowie zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung<sup>26</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung von Bestandsbetrieben bei der Anpassung von Betriebsabläufen, Sanierungsmaßnahmen etc. hinsichtlich Energie- und Ressourceneffizienz</li> </ul>  | Wirtschafts-<br>förderung,<br>Stadtpla-   |  |

<sup>26</sup> Verweis auf folgende Normen und Veröffentlichungen zu Anforderungen und Vorgehensweisen bei der Entwicklung ressourceneffizienter Stadtquartiere unter Berücksichtigung des Regenwassermanagements: DIN SPEC 91468 - Leitfaden für ressourceneffiziente Stadtquartiere (Dezember 2022), [UBA Texte 34/2023: Wege zum abflussfreien Stadtquartier - Potentiale, Wirkungen und Rechtsrahmen des ortsnahe Schmutz- und Regenwassermanagements](#), [Veröffentlichungen der BMBF-Fördermaßnahme „Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft RES:Z“](#)

|  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung von hohen energetischen Standards bei Gewerbeneubauten, Integration der Belange der Strominfrastruktur</li> <li>▪ Umsetzung von quartiersbezogenem Regenwassermanagement und kleinklimatischen Anpassungsmaßnahmen in Bestands- und Neubauquartieren</li> <li>▪ Bevorzugte Ansiedlung von flächensparenden Betrieben, Förderung von Stapelung von Nutzungen sowie Nachverdichtung im Bestand</li> </ul>  | <p>nung, Klimamanagement</p>   |  |
| <p><b>Förderung eines nachhaltigen Wirtschaftsverkehrs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterentwicklung des Westhafens als trimodaler Hub und bedeutender Knotenpunkt einer nachhaltigen City-Logistik</li> <li>▪ "Mikro-Depots" als Lösungsansatz zur Überwindung der "letzten Meile" für City-Logistik</li> <li>▪ Weitere Verstetigung von bisherigen Projektansätzen</li> <li>▪ Förderung von neuen Mobility Hubs und Konzepten zur Überwindung der letzten Meile bzw. eines zentralen Managements der Warenströme innerhalb eines Gebiets</li> <li>▪ Förderung nachhaltiger Lieferlogistik als weiterführende Aufgabe für übergreifende, strategische Überlegungen zu nachhaltigen Lieferverkehren im Land Berlin und im Bezirk</li> </ul> | <p>SenUMVK, SenWiEnBe, ggf. Bund (Förderung), SGA, Stadtplanung, Unternehmen</p> |  |
| <p><b>Systematische Erfassung von Flächenanfragen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bisher keine systematische Erfassung von Flächengesuchen von ansiedlungsinteressierten Wirtschaftsunternehmen bei der Wirtschaftsförderung des Bezirks sowie des Landes</li> <li>▪ Ansatzpunkt für gemeinsame Erfassung der Anfragen nach Art der Nutzung und erforderlicher Flächengröße, u. a. zur besseren Bewertung der Entwicklung der Flächennachfrage</li> </ul>   | <p>Berlin Partner, Wirtschaftsförderung</p>                                      |  |
| <p><b>Strategische Suche nach Potenzialflächen für Ver- und Entsorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarf nach zentralen Flächen für wohnortnahe Ver- und Entsorgung (u. a. BSR, Stromnetz Berlin) vorhanden</li> <li>▪ Vorausschauende Flächensicherung für gewerbliche Daseinsvorsorge</li> <li>▪ Suche von geeigneten Potenzialflächen für Ersatz- bzw. Neubaustandorte auf Basis von bestehenden und zu prognostizierenden Bedarfen</li> </ul>  | <p>Stadtplanung, SenSBW</p>  |  |

## 5 VERTIEFUNGSTHEMEN

### 5.1 Industrie 4.0

Ein Vertiefungsthema des Wirtschaftsflächenkonzeptes Mitte ist der planerische Umgang mit Nutzungen, die dem Bereich Industrie 4.0 zugeordnet werden können. Es handelt sich dabei in der Regel um Unternehmen, die Anwendungen im Bereich Industrie 4.0 entwickeln, herstellen oder in ihre betrieblichen Prozesse integrieren.

Ausgangspunkt der nachfolgenden Überlegungen ist die durch den Fachbereich Stadtplanung festgestellte Problematik, dass Nutzungen, die dem Feld „Industrie 4.0“ zugeschrieben werden, in planungsrechtlicher Hinsicht nicht klar definiert und abgrenzbar sind. Bei Entwicklungsvorhaben kann daher in der Regel nur bedingt geprüft werden, ob eine beantragte Nutzung dem Anspruch einer Zuordnung zur Industrie 4.0 gerecht wird oder nicht. Die Praxis zeigt, dass bei privaten Projektentwicklungen die konkreten Raumprogramme oft sehr unterschiedlich ausgestaltet werden, insbesondere in Bezug auf den Anteil der Flächen für Produktion vs. Flächen für Büro und Dienstleistungen.

Diese Problematik ist im Bereich der EpB-Gebiete von besonderer Bedeutung, da dort explizit ein Anteil industrieller Nutzung zu sichern ist. Auf diesen Flächen sind insbesondere „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“ (SenStadtWohn 2020a, S. 50) zulässig. Fraglich ist daher, ob Vorhaben mit dem Claim „Industrie 4.0“ ebenfalls in diesen Gebieten zulässig sind bzw. Produktionsnutzungen erwarten lassen, die dem Charakter der EpB-Gebiete entsprechen.

Nachfolgend wird daher der Begriff Industrie 4.0 näher bestimmt und nach Betriebsformen und deren Standortanforderungen differenziert. Auf dieser definitorischen und konzeptionellen Grundlage kann eine spätere baurechtliche Schärfung des Begriffs aufbauen.

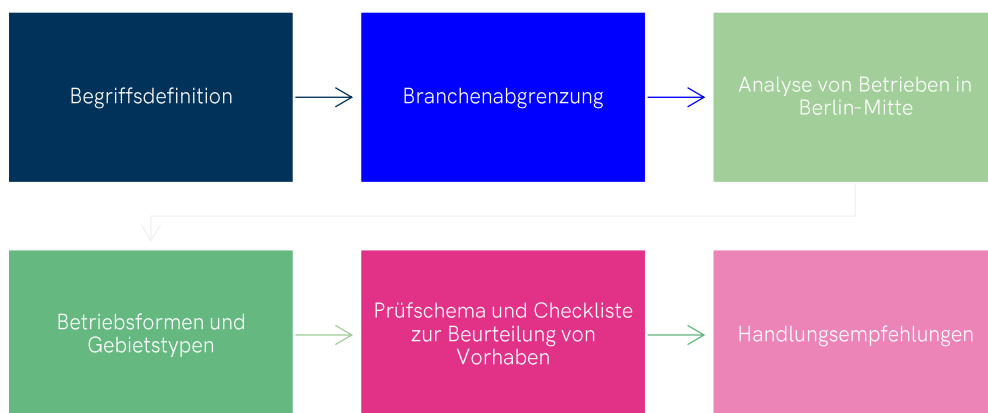


Abbildung 57: Vorgehensweise bei der Bearbeitung des Vertiefungsthemas Industrie 4.0

## Begriffsdefinition

Grundsätzlich wird mit dem Begriff Industrie 4.0 eine Weiterentwicklung industrieller Fertigung bezeichnet. Industrie 4.0 ist „eine Wortschöpfung, die nach der Mechanisierung (Industrie 1.0), der Massenproduktion (Industrie 2.0) und der Automatisierung (Industrie 3.0) die digitale Vernetzung aller an der Produktions- und Wertschöpfungskette beteiligten Menschen, Maschinen, Prozesse und Systeme beschreibt und auch als vierte industrielle Revolution bezeichnet wird“ (Duden 2016).<sup>27</sup>

Diese digitale Vernetzung hat verschiedene Auswirkungen auf die industrielle Fertigung und die in diesem Bereich tätigen Unternehmen (vgl. BMWK 2023, DIN 2023, Roth 2016, Waschbusch/Mundt 2021), u. a.:

- Verschmelzung von Fertigungsprozessen mit Informationstechnologie (Cyber-physikalische Systeme),
- Verbindung von Disziplinen wie Maschinenbau, Logistik und Dienstleistungen,
- Kommunikation und Interaktion von Maschinen in Echtzeit, wodurch eine intelligente und autonome Organisation und Steuerung der Wertschöpfungskette über den gesamten Produktlebenszyklus hinweg ermöglicht wird,
- Produktionszyklen werden kürzer, Kundenbedürfnisse fließen in Echtzeit in die Produktion ein,
- Nutzung von Daten durch Werkzeuge und Systeme, Steigerung der Produktionseffizienz und -flexibilität,
- Erhöhung der Produktqualität und Verbesserung der Markteinführungsgeschwindigkeit durch virtuelle Tests vor der Produktion,
- KI-unterstützte und datengesteuerte Planung, Produktion, Fertigung und Wartung; z. B. Vorhersage von Defekten an Maschinen (Predictive Maintenance) sowie
- Internet der Dinge als Basis für Industrie 4.0: ermöglicht die Vernetzung und Zusammenarbeit von physischen und virtuellen Objekten durch Informations- und Kommunikationstechniken wie den Einsatz intelligenter Sensoren und Aktoren zur Verbesserung von Fertigungs- und Industrieprozessen.

## Branchenabgrenzung

Bisher liegt keine allgemeingültige Klassifizierung von Wirtschaftsbranchen vor, die eindeutig dem Bereich Industrie 4.0 zugerechnet werden können. Im Folgenden werden daher Beispiele aufgeführt, die mithilfe unterschiedlicher methodischer Zugänge eine Klassifizierung vornehmen, um sich an eine branchenbezogene Differenzierung von Industrie 4.0 anzunähern.

In einer qualitativen Erhebung des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW 2015) konnten Branchen ausgemacht werden, welche sich grundsätzlich mit dem Thema Industrie 4.0 beschäftigen und konkrete Projekte in diesem Feld umsetzen oder planen. Das

---

<sup>27</sup> Studien zur Abgrenzung des Begriffs Industrie 4.0 stellen mitunter in Frage, ob es sich um eine industrielle Revolution oder eher um eine Evolution handelt, da kein fundamentaler technologischer und gesellschaftlicher Wandel erkennbar ist und Technologien weiterentwickelt werden, die bereits im Rahmen der dritten industriellen Revolution präsent waren (u. a. Barthelmäs, Nina; Flad, Daniel; Haußmann, Tobias; Kupke, Till; Schneider, Sven; Selbach, Katja 2017).

Thema war insbesondere in den Branchen IT- und Telekommunikation (47%), Elektroindustrie (47%), Maschinenbau (46%) sowie Chemie und Pharma (35%) bei mehr als einem Drittel der Unternehmen präsent. In Planung oder bereits umgesetzt sind konkrete Projekte vor allem in den Branchen IT- und Telekommunikation (21% aller Unternehmen), Elektroindustrie (15%) und Maschinenbau (14%).<sup>28</sup>

In einer Studie des Fraunhofer-Instituts für Produktionstechnik und Automatisierung zu Unternehmen im Bereich Industrie 4.0 in der Metropolregion Rhein-Neckar wurden, ausgehend von der Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008, folgende potenzielle Anbieter von Industrie 4.0 identifiziert (IPA 2015, S. 17):

- Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen,
- Herstellung von elektrischen Ausrüstungen,
- Maschinenbau,
- Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie.

Neben diesen Branchen spielt vor allem die Forschung und Entwicklung in der Erstellung der hochkomplexen Cyber-Physischen-Systeme eine wichtige Rolle. Daher werden in dieser Analyse auch die folgenden Branchen berücksichtigt:

- Forschung und Entwicklung,
- Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.“

Derartige Klassifizierungen ermöglichen eine grobe Abgrenzung der Unternehmen, die potenziell Anwendungen im Bereich Industrie 4.0 entwickeln, herstellen oder anwenden. Es ist jedoch keine systematische Erfassung der Anzahl an Unternehmen nach Branchen bekannt, die tatsächlich dem Kern von Industrie 4.0 zugewiesen werden können.

## Analyse von Betrieben im Bereich Industrie 4.0 in Berlin-Mitte

Eine weitere Annäherung ist daher die Betrachtung von konkreten Unternehmen der Industrie 4.0 im Bezirk-Mitte. Auf der Plattform Industrie 4.0 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz<sup>29</sup> werden Unternehmen gelistet, die Anwendungen im Bereich Industrie 4.0 einsetzen. Folgende Unternehmen sind in der Datenbank für Berlin-Mitte aufgeführt:

| Unternehmen | Anwendung   | Produkt-beispiele      | Wertschöpfungsbe-reich                         | Entwicklungs-stadium    | Unternehmensgröße          |
|-------------|---|------------------------|--|-------------------------|----------------------------|
| SIEMENS AG  | 3D-Druck von Gasturbinenkomponenten (schnelle Technologie-validierung von Turbinen-schaufeln) | Mechatronische Anlagen | Design & Engineering, Produktion & Lieferkette | Markteinführung / Pilot | 5.000 - 15.000 Mitarbeiter |

<sup>28</sup> Der Befragungszeitpunkt war im Jahr 2014, daher ist davon auszugehen, dass heute die Bekanntheit und Anwendung von Industrie 4.0 höher ist.

<sup>29</sup> <https://www.plattform-i40.de/IP/Navigation/Karte/SiteGlobals/Forms/Formulare/karte-anwendungsbeispiele-formular.html>

|                     |   |   |                          |                                  |                     |
|---------------------|---|---|--------------------------|----------------------------------|---------------------|
|                     | mittels Selective Laser Melting (SLM))  |   |                          |                                  |                     |
| pi4_robotics GmbH   | Fertigung des humanoiden Roboters workerbot mit workerbots (Plug-and-Produce Roboter "workerbot") | Mechatronische Anlagen                        | Produktion & Lieferkette | Marktreife / produktiver Einsatz | 1 - 250 Mitarbeiter |
| peaq Access Control | The Decentralized Trust Platform for a hyper-connected world                                      | Softwarelösungen, Automatisierungskomponenten | Design & Engineering     | Markteinführung / Pilot          | 1 - 250 Mitarbeiter |
| azeti Machina       | Industrie 4.0 zum Nachrüsten  | Softwarelösungen, Automatisierungskomponenten | Produktion & Lieferkette | Marktreife / produktiver Einsatz | 1 - 250 Mitarbeiter |
| ESYS GmbH           | Predictive Maintenance mit Bluetooth Low Energy SensorTags  | Automatisierungskomponenten                   | Produktion & Lieferkette | Markteinführung / Pilot          | 1 - 250 Mitarbeiter |

Tabelle 4: Unternehmen mit Anwendungen im Bereich Industrie 4.0 (Quelle: BMWK 2023)

Die ausgewählten Unternehmen sind überwiegend im Wertschöpfungsbereich „Produktion und Lieferkette“ tätig und stellen Industrie 4.0-Komponenten her. Eine Befragung der Unternehmen und damit vertiefende Analyse der Beschäftigtenstruktur der Betriebe konnte im Rahmen des Konzeptes nicht vorgenommen werden. Mit Blick auf die Art der Unternehmensstandorte und den dortigen begrenzten räumlichen Voraussetzungen für industrielle Fertigung ist davon auszugehen, dass der Anteil der Beschäftigten im Bereich Forschung und Entwicklung höher ist als der Anteil der Beschäftigten, die Komponenten produzieren. Allerdings ist es gerade ein Merkmal der Industrie 4.0, dass sich die Tätigkeiten nicht klassisch in die Entwicklung und in die Herstellung von Produkten trennen lassen.

## Betriebsformen und Gebietstypen

Die Betriebe im Bereich Industrie 4.0 unterscheiden sich u. a. hinsichtlich ihres Geschäftsfelds, ihrer Tätigkeiten und ihrer Betriebsgrößen. Daher werden nachfolgend mehrere beispielhafte Betriebsformen unterschiedlicher Größe dargestellt:

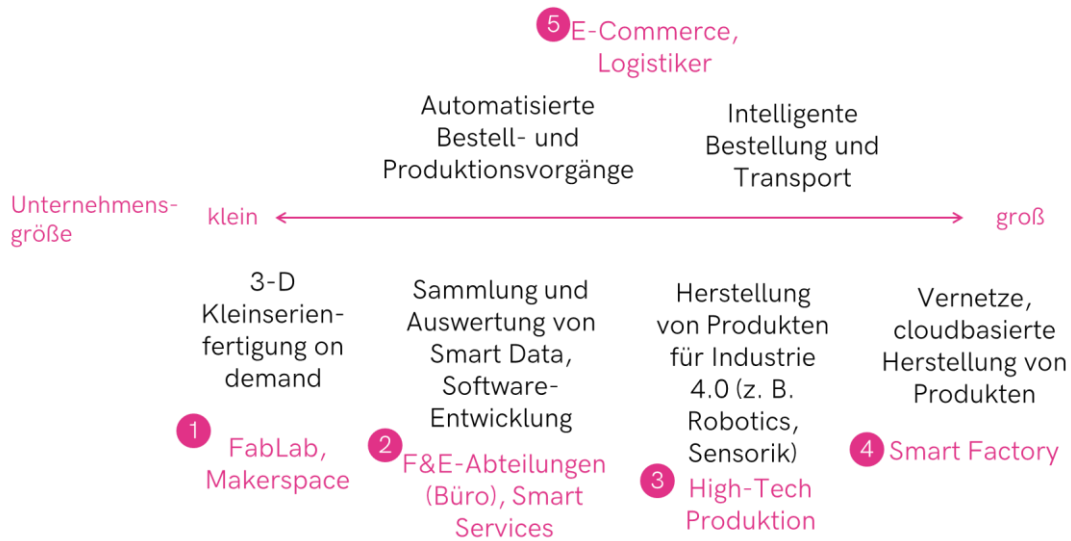


Abbildung 58: Spektrum von Betriebsformen nach Unternehmensgröße und Tätigkeitsfeld (eigene Darstellung)

Diese fünf Betriebsformen unterschiedlicher Unternehmensgröße eignen sich mehr oder weniger für die (gewerblich orientierten) Gebietskategorien nach BauNVO:

### Mischgebiet

- Vorzugsweise geeignet für Betriebstypen 1 und 2
- geringer logistischer Aufwand für An- und Ablieferung
- Schwerpunkt auf Forschung und Entwicklung

### Gewerbegebiet

- Vorzugsweise geeignet für Betriebstypen 2, 3 und 4
- An- und Ablieferung in begrenztem Rahmen
- Schwerpunkt auf Produktion von Hightech-Komponenten, Zulieferung, Mischung von F&E und Produktion

### Industriegebiet

- Vorzugsweise geeignet für Betriebstypen 3, 4 und 5
- Logistik möglich
- Schwerpunkt auf Industrieproduktion von Komponenten und Produkten mit Bezug zu Industrie 4.0, vernetzte Produktionsprozesse

### Urbanes Gebiet

- Vorzugsweise geeignet für Betriebstypen 1, 2, 3 (und 4)
- Räuml. Organisation von Betriebstypen und anderen Nutzungen im Gebiet (Lieferverkehr, Lärm etc.)
- Schwerpunkt auf räumlicher Nähe von unterschiedlichen Typen (F&E als auch Produktion), kleine und große Dimensionen von Industrie 4.0

Abbildung 59: Gebietstypen nach BauNVO und deren Eignung für unterschiedliche Betriebstypen (eigene Darstellung)



## Prüfschema zur Beurteilung von Vorhaben

Die Beurteilung, ob ein Unternehmen dem Bereich Industrie 4.0 zuzurechnen und ggf. aufgrund der wirtschaftspolitischen Bedeutung vorzugsweise anzusiedeln ist, kann mithilfe mehrerer Merkmale überprüft werden. Nachfolgend wird ein mögliches Prüfschema vorgeschlagen, mit dem z. B. mehrere Betriebe in dieser Hinsicht gegenübergestellt und verglichen werden können:

### Prüfschritt 1: Eignung des Betriebs für die Gebietskategorie

- Zuordnung des Vorhabens zu den Betriebsformen 1-5 (siehe Abbildung 58) → eignet sich das Unternehmen grundsätzlich für die Gebietskategorie des Standorts?

### Prüfschritt 2: Zuordnung des Unternehmens zu Industrie 4.0 affinen Branchen

- Entspricht die Branche des Unternehmens nach WZ 2008 einer der Zielbranchen von Industrie 4.0 (siehe oben Abschnitt Branchenabgrenzung) → erfordert zunächst eine entsprechende Definition durch den Bezirk bzw. das Land Berlin
- Welche Affinität zu Industrie 4.0 kann das Unternehmen nachweisen?
- Ist das Unternehmen einem Cluster der Innovationsstrategie der Länder Berlin und Brandenburg (innoBB 2025) zuzuordnen?

### Prüfschritt 3: Bewertung des Innovationsgrads des Vorhabens und Vernetzung des Unternehmens

- Kommen neuartige Produktionsmethoden oder Verfahrensweisen zum Einsatz (3-D-Druck, cloudbasierte Produktion etc.)?
- Kommen patentierte Technologien zur Anwendung (Innovationskraft des Unternehmens)?
- Besteht eine Zusammenarbeit mit Hochschulen etc.?
- Bestehen weitere Vernetzungen zu Unternehmen im Bereich der Forschung und Entwicklung sowie der Produktion von Industrie 4.0-Anwendungen?

### Prüfschritt 4: Bewertung der Mehrwerte einer Ansiedlung

- Mehrwerte des Vorhabens für den Bezirk/das Land (Stadtrendite) → Beurteilung u.a.
  - Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der vergangenen Jahre bzw. der Planung für den Standort; Arbeitsplatzdichte
  - Absatz- und Bezugsverflechtung mit Unternehmen der Industrie 4.0
  - zu erwartende/ geschätzte zusätzliche Gewerbesteuerleistung der Ansiedlung/ des Vorhabens
  - ...

### Prüfschritt 5: Bewertung der Risiken einer Ansiedlung

- Risiken und mögliche negative Effekte/Konsequenzen der Zulassung des Vorhabens auf die Umgebung (Gegenüberstellung Mehrwerte und Risiken), z. B.
  - An- und Ablieferverkehre
  - Benötigte Lager- und Parkplatzflächen
  - zu erwartende Emissionen bzw. Störungspotenzial
  - Flächenversiegelung
  - ...

## Checkliste zur konkreten Ausgestaltung von Entwicklungsvorhaben

Wenn die Ansiedlung eines Unternehmens nach diesem Prüfschema grundsätzlich befürwortet werden kann, ist die konkrete Ausgestaltung des Entwicklungsvorhabens entscheidend, um Industrie 4.0 konforme Nutzungen anzusiedeln und konkrete Mehrwerte für einen Standort zu generieren. Dazu sollte im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren und ggf. einer Vergabe von öffentlichen Flächen auf folgende Aspekte geachtet werden:

- Anforderungen an den Städtebau:
  - Verminderung von Lärmemissionen durch Abschirmung und bauliche Maßnahmen zu sensiblen Nutzungen wie Wohnen
  - ...
- Anforderungen an die Architektur:
  - Vorhaltung von Deckenhöhen für (Kleinserien) produzierende Anlagen (wie Robotik) (mind. 3,5 Meter, ggf. auch 4 Meter)
  - Ausreichende Traglasten
  - Vorsehen eines möglichen Einbaus von industriellen Be-/Entlüftungsanlagen, Klimatechnik bzw. Kühlanlagen, Druckluftsystemen etc.
  - ...
- Anforderungen an das Raumprogramm:
  - Ermöglichen flexibler Unterteilung oder Zusammenlegung von Flächen
  - ...
- Anforderungen an die technische Infrastruktur:
  - Geeignete Dateninfrastruktur am Standort, vorzugsweise Glasfaser
  - Ausreichend leistungsfähige Stromversorgung,
  - ...
- Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur:
  - Umfeldverträgliche Organisation der An-/ Ablieferungsverkehre, Vorsehen von Lieferzonen und Zwischenlagern
  - Berücksichtigung von erhöhtem Erfordernis an Beschaffungslogistik bei Kleinserienfertigung (häufigere und unregelmäßigere An- und Ablieferung im Vergleich zu klassischer Produktion)
  - ...
- Sonstige Anforderungen:
  - ...

## Handlungsempfehlungen

Im Zuge der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurde ein Rahmen für die Auseinandersetzung mit dem Thema Industrie 4.0 auf bezirklicher Ebene vorgelegt. Der Umgang mit der Thematik sollte unter anderem mit folgenden Schritten weiterführend vertieft werden:

- Weiterentwicklung der Prüfschritte (bezirksamtsintern sowie unter Einbezug von SenStadt und SenWiEnBe, insbesondere für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben in EpB-Gebieten),
- Weitere Ausdifferenzierung und Beschreibung der Mindestanforderungen an Gebäude für Industrie 4.0 durch Einzelfallbeurteilungen, Test der Checkliste in der bauplanungsrechtlichen Praxis,
- Baurechtliche Schärfung des Begriffs der Industrie 4.0 (Formulierungen von Anforderungen an eine baurechtliche Betrachtung und Schärfung des Begriffs der Industrie 4.0).

## 5.2 Stadtbahnbögen

Als weiteres Vertiefungsthema des Wirtschaftsflächenkonzeptes wurden die Stadtbahnbögen im Bezirk Mitte näher untersucht.

### Berliner Stadtbahn

Die Berliner Stadtbahn ist eine Eisenbahnstrecke, die als Hochbahn auf Stadtbahnbögen von Osten bis Westen durch die historische Mitte Berlins verläuft. Mit einer Gesamtlänge von 11,2 km führt sie vom Ostbahnhof, über Alexanderplatz, Friedrichstraße, Hauptbahnhof und Zoologischer Garten bis zum Bahnhof Charlottenburg. Der Bau begann 1875 und die Strecke wurde 1882 für den Stadt- und Fernverkehr eröffnet. Ziel des Bauvorhabens war es, dem Personenverkehr eine schnellere Verbindung zwischen den Kopfbahnhöfen zu ermöglichen. Zwei der Gleise werden heute von der S-Bahn Berlin genutzt, weitere zwei Gleise werden von Regional- und Fernverkehrszügen befahren.<sup>30</sup>

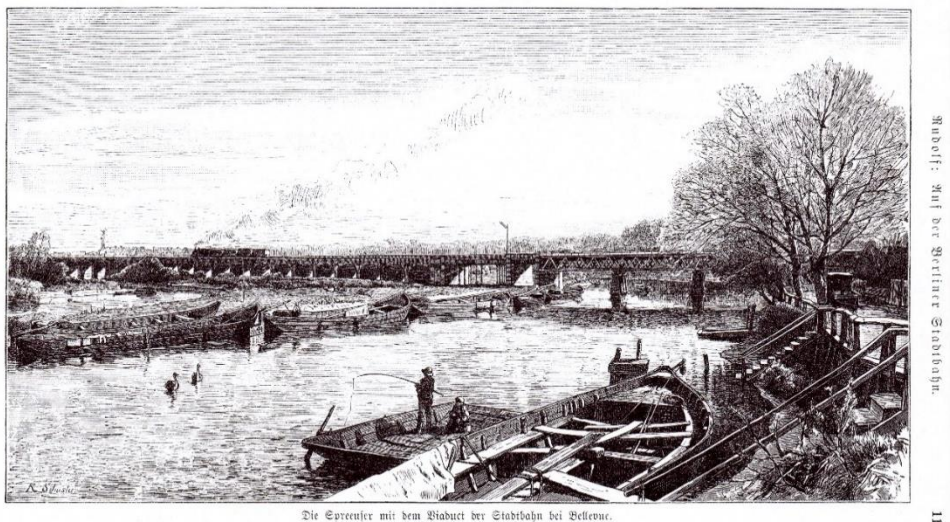


Abbildung 60. Stadtbahn bei Bellevue 1882 (Foto: Holzstich G. Heuer)

### Berliner Stadtbahnbögen

Als Stadtbahnbögen werden die gemauerten Viaduktbögen unterhalb des Trassenverlaufs der Stadtbahn bezeichnet. Unter der Leitung von Ernst Dircksen wurden acht Kilometer Viadukte mit 731 Stadtbahnbögen errichtet. Insgesamt 597 dieser Stadtbahnbögen waren für gewerbliche Zwecke nutzbar. An den Bahnhöfen und Haltestellen mieteten sich insbesondere Restaurationsbetriebe und kleine Ladengeschäfte ein, die von der Laufkundschaft lebten. In der Nähe der Straßenüberführungen waren häufig Pferdeställe untergebracht, die mit der Zeit Garagen und Kfz-Werkstätten wichen. Später folgten gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art. Die Läden waren für die Bewohner:innen in der Umgebung ein wichtiger Versorgungs-, Handels- und Geschäftsort. Als historische Bauwerke des 19. Jahrhunderts ste-

<sup>30</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Berliner\\_Stadtbahn#cite\\_note-1](https://de.wikipedia.org/wiki/Berliner_Stadtbahn#cite_note-1)

hen die Stadtbahnbögen heute unter Denkmalschutz. Die Bögen sind fortlaufend durchnummeriert. Die Kombination aus Stadtbahnbogen, Nummer, Postleitzahl und Ort bildet dabei die Postanschrift.<sup>31</sup>

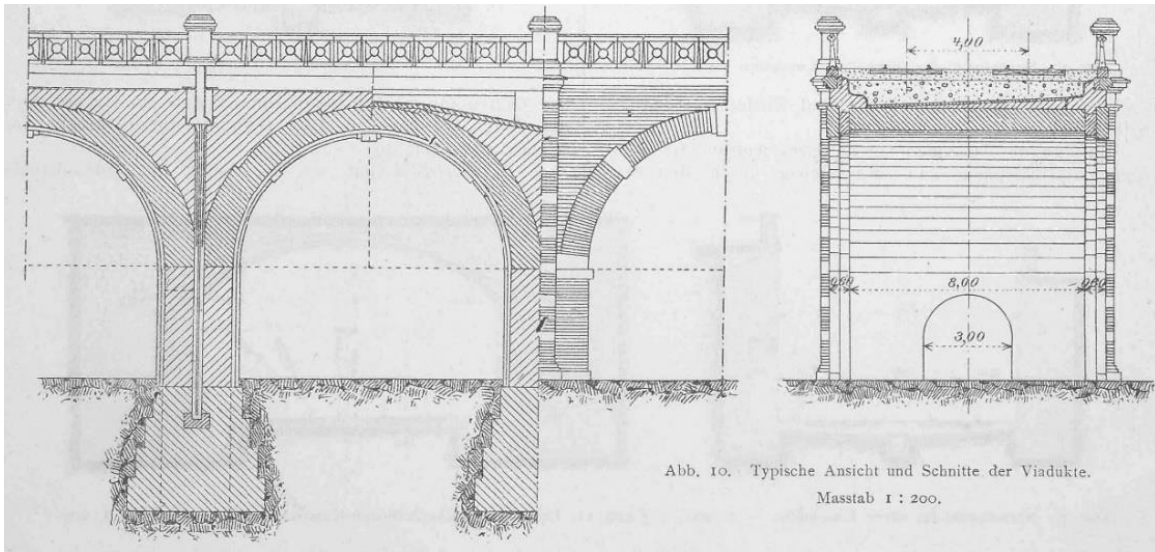


Abbildung 61: Schnitt eines typischen Stadtbahn Bogens (Foto: Schweizerische Bauzeitung, Band 39, Seite 48)

Für die vertiefende Betrachtung der Nutzungen und Entwicklungsperspektiven der Stadtbahnbögen im Bezirk Mitte wurde der Fokus auf drei Abschnitte im Westen des Bezirks gelegt.

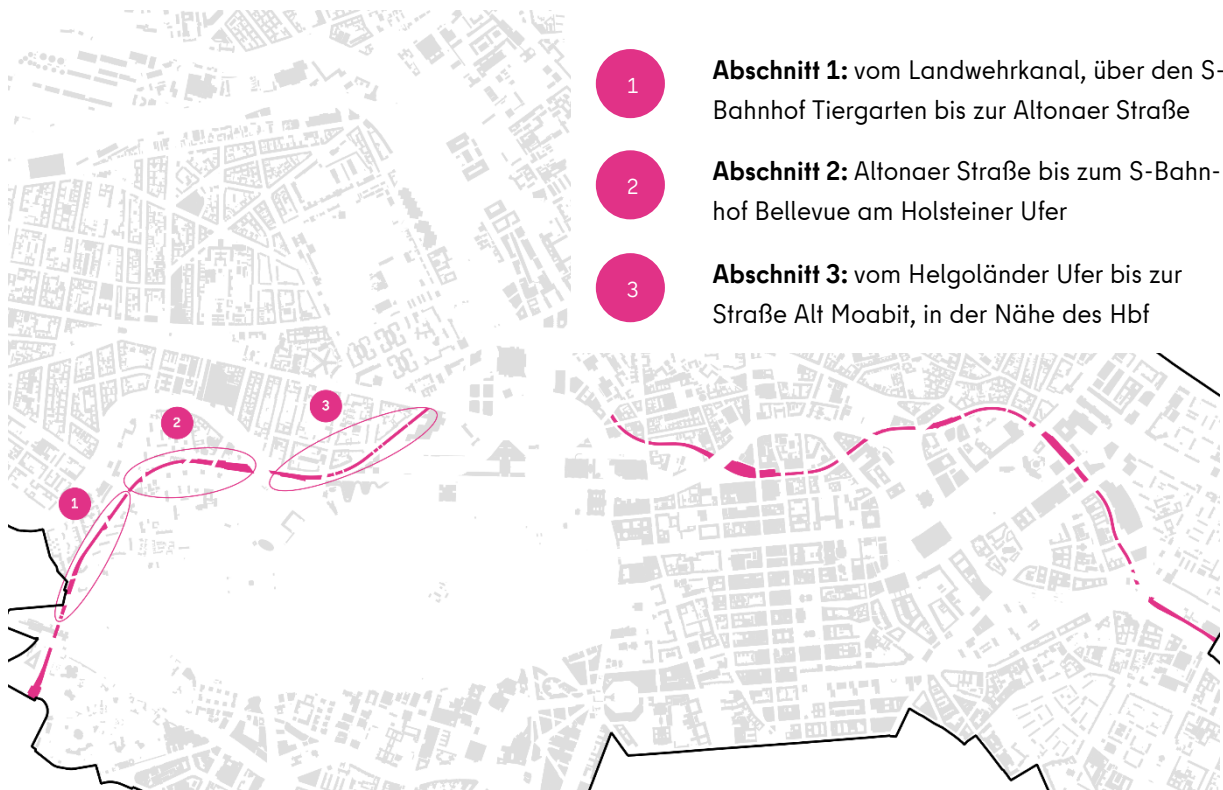


Abbildung 62: Übersicht der Stadtbahnbögen im Bezirk Mitte und Auswahl der Abschnitte (eigene Darstellung)

<sup>31</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtbahn%C3%B6gen\\_\(Berlin\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtbahn%C3%B6gen_(Berlin))

Im Zuge der Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Mitte wurden die Flächennutzungen innerhalb der drei Abschnitte anhand der Flurstücke erfasst. Da die Flurstücke in den drei Bereichen groß dimensioniert sind, wurden sie für eine kleinteiligere Darstellung der Nutzungsvielfalt teilweise zerteilt.



Abbildung 63: Wirtschaftliche Flächennutzungen innerhalb der Stadtbahnbögen der betrachteten Abschnitte (eigene Erhebung und Darstellung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Vertiefungsthemas wurde eine erneute Bestandsaufnahme der betrachteten Abschnitte durchgeführt und in dessen Zuge die Nutzung der einzelnen Stadtbahnbögen detailliert erfasst. Grundlage hierfür bildete eine Übersichtsgrafik der Stadtbahnbögen aus dem Jahr 2003, die von der Deutschen Bahn erarbeitet wurde.

Die erfassten Nutzungen orientieren sich an den Nutzungskategorien des Plan 1 bzw. des Leitfadens für bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte. Anhand der detaillierten Aufnahme und Darstellung der Nutzungen der einzelnen Stadtbahnbögen, können konkrete Branchenstrukturen und Potentiale ausgemacht werden. Besonders stark vertreten ist das lokale Gewerbe u. a. in Form von Kfz-Werkstätten, und Lagernutzungen. Vereinzelt zu finden sind Büro und Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel bzw. Fach- und Großhandel sowie Kultur- und Kreativwirtschaft.

Im Gesamtüberblick ist der hohe Anteil an un- oder untergenutzten Stadtbahnbögen besonders auffällig, aus dem vielfältige Revitalisierungspotentiale resultieren. Eine Wiedernutzbarmachung der Stadtbahnbögen könnte einen Zugewinn für die Bewohner:innen in der Umgebung und ansässige Unternehmen bedeuten und diese wieder zu wichtigen Versorgungs-, Handels- und Geschäftsorten machen.



## Stadtbahnbögen Abschnitte

Insgesamt gibt es innerhalb der drei betrachteten Abschnitte zwischen dem Landwehrkanal am Tiergarten und der Straße Alt-Moabit 151 nutzbare Stadtbahnbögen. Zur Analyse der Nutzungsstruktur der einzelnen Abschnitte wurde ein Mieterplan der DB AG aus dem Jahr 2003 hinsichtlich der Nutzungskategorien bearbeitet. Bei der Bestandsaufnahme wurden die ansässigen Unternehmen erfasst und grafisch verortet.

### 1. Abschnitt

Der erste Abschnitt erstreckt sich vom Landwehrkanal, über den S-Bahnhof Tiergarten bis zur Altonaer Straße. Insgesamt gibt es in diesem Bereich 37 Stadtbahnbögen. Der Abschnitt war 2003 vorwiegend durch Kfz-Werkstätten sowie Garagen und Lagernutzungen geprägt.

Heute ist der Abschnitt zum Teil noch durch Kfz-Werkstätten geprägt, wobei fünf ehemals durch lokales Gewerbe genutzte Bögen heute leer stehen bzw. als Lager genutzt werden. Einzelne Nutzungen wie ein Großhandel mit Sanitär-, Heizungs- Klimatechnik sind hinzugekommen. Garagen und Lager sind im Bereich zwischen Cuxhavener und Altonaer Straße noch vorhanden. Die Anzahl der un- oder untergenutzten Bögen hat sich seit 2003 verdoppelt.

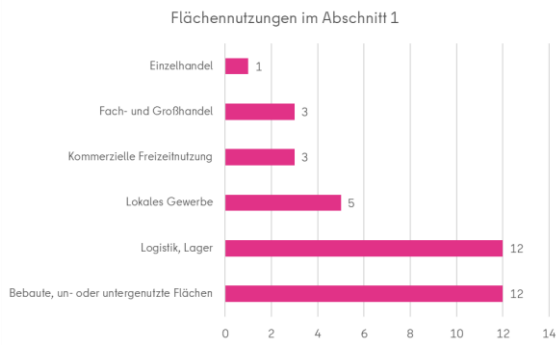


Abbildung 64: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 1

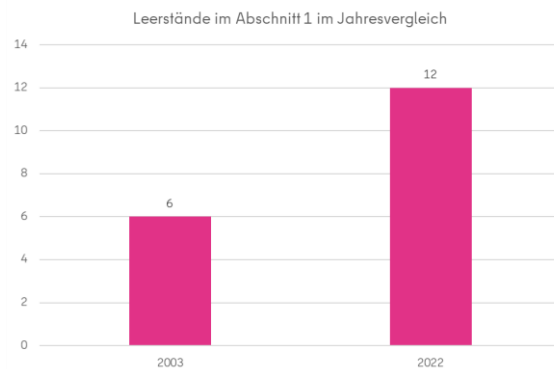


Abbildung 65: Leerstände im Abschnitt 1 in den Jahren 2003 und 2022



Abbildung 66: Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnikunternehmen LIGO



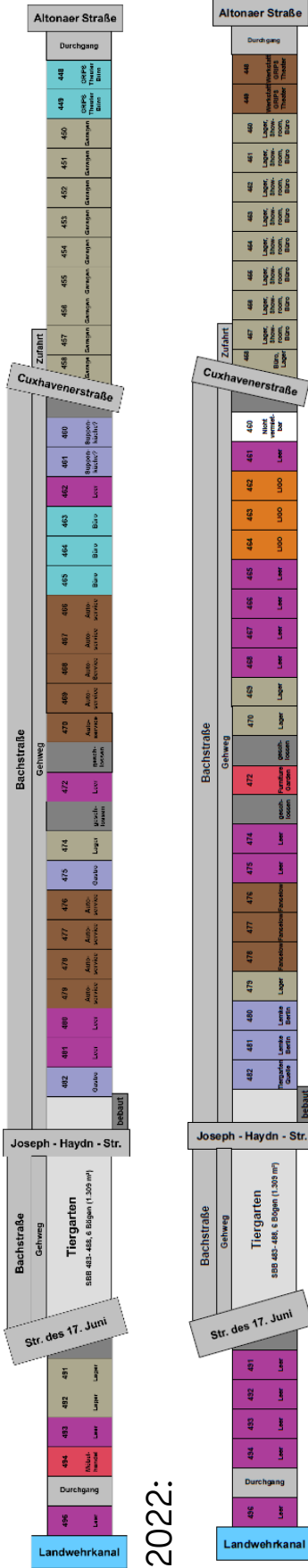
Abbildung 67: Kfz-Werkstatt Reifendienst Müller in den Stadtbahnbögen unterhalb der S-Bahnstation Tiergarten



Abbildung 68: Innenansicht des Furniture Gardens



2003:



2022:

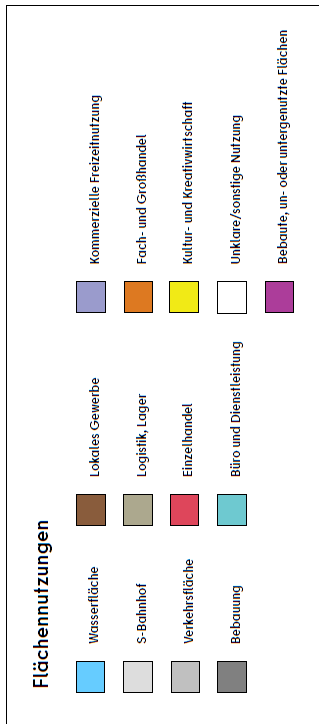
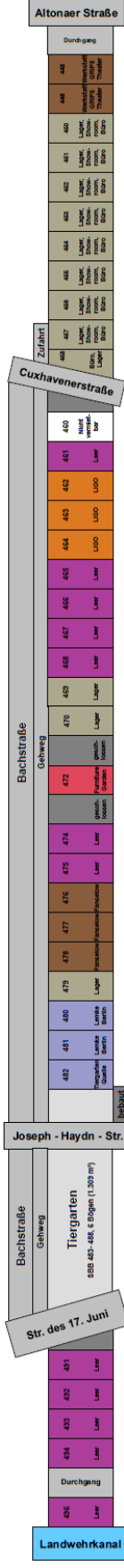


Abbildung 69: Flächennutzungen im 1. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)

## 2. Abschnitt

Der zweite Abschnitt beginnt an der Altonaer Straße und reicht bis zum S-Bahnhof Bellevue am Holsteiner Ufer und umfasst insgesamt 36 Stadtbahnbögen. Der Abschnitt war 2003 vorwiegend durch Lager- und Garagennutzungen (Logistik), Handel und Gastronomie (am S-Bahnhof Bellevue) geprägt.

Der Handel ist in 20 Jahren deutlich zurück gegangen und beschränkt sich heute auf einen einzigen Zeitungsladen. In ehemals durch einen Möbelhandel genutzten Bögen finden sich heute Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, außerdem werden sieben Bögen durch das Buchstabenmuseum genutzt. Zwischen Lessing- und Altonaer Straße hat sich auch lokales Handwerk niedergelassen. Daneben ist weiterhin die Lagernutzung dominierend.

Leerstehende Stadtbahnbögen gab es im Jahr 2003 keine, heute sind zwei Bögen leerstehend. Manche Garagen und Lager wurden umgenutzt, zum Teil bestehen sie auch heute.

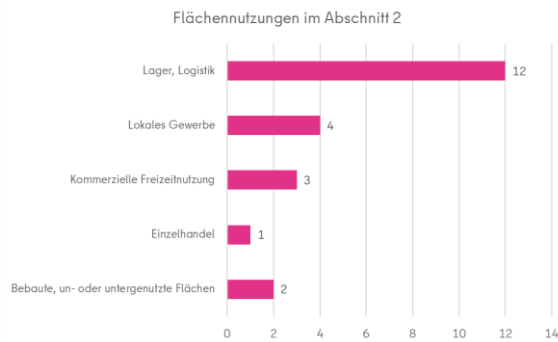


Abbildung 70: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 2

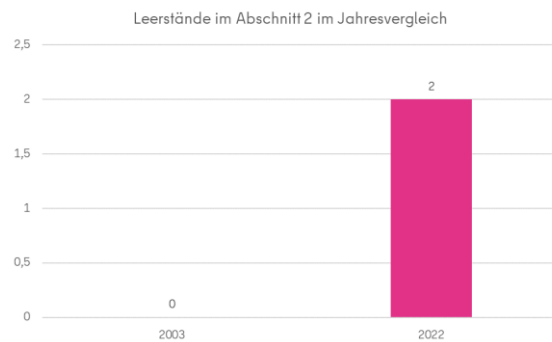


Abbildung 71: Leerstände im Abschnitt 2 in den Jahren 2003 und 2022



Abbildung 72: Leerstehende Stadtbahnbögen 436-438



Abbildung 73: 7x jung in den Stadtbahnbögen 416-418



Abbildung 74: Zeitungskiosk und Gastronomie am S-Bahnhof Bellevue

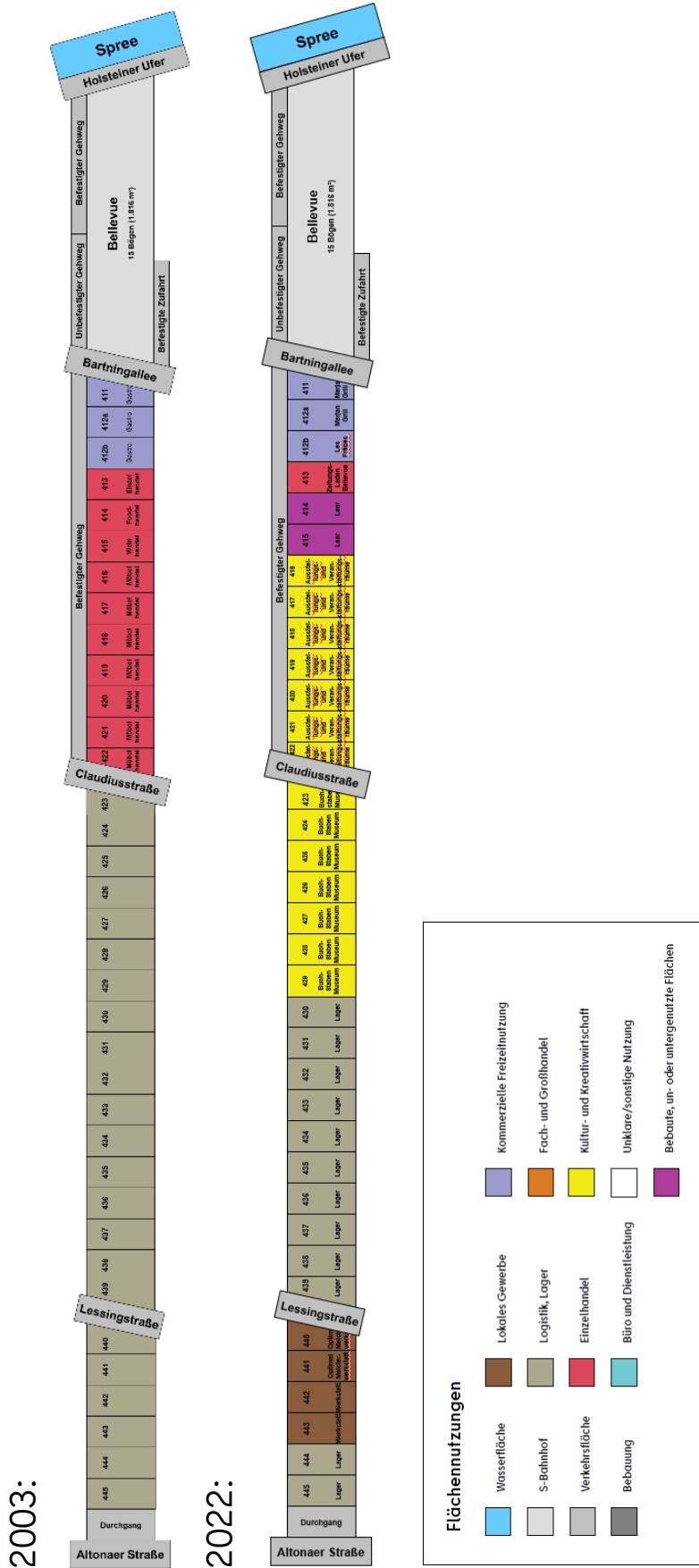


Abbildung 75: Flächennutzungen im 2. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)

### 3. Abschnitt

Der dritte Abschnitt reicht vom Helgoländer Ufer bis zur Straße Alt Moabit, in der Nähe des Hauptbahnhofs. Die Stadtbahnbögen umfassen in diesem Bereich insgesamt 78 einzelne Bögen, wodurch dieser den größten der drei Abschnitte bildet. 2003 dominierten Lager- und Garagennutzungen (Logistik), lokales Gewerbe und Leerstand diesen Bereich.

Der Anteil an leerstehenden Stadtbahnbögen hat sich insgesamt verringert, im Wesentlichen durch die Anmietung des Bundesministeriums des Innern und für Heimat im Bereich Alt Moabit. Es stehen heute dennoch in dem Abschnitt insgesamt 23 Bögen leer. Die ehemaligen Lagernutzungen sind bis auf in einen Stadtbahnbogen nicht mehr existent. In einzelnen dieser Bögen konnte lokales Handwerk angesiedelt werden bzw. werden durch sonstige Nutzungen des Bundesministeriums des Innern und für Heimat genutzt – die übrigen ehemaligen Lagerflächen stehen heute leer. Damalige Handwerksnutzungen im Bereich Lüneburger Straße sind nur noch zum Teil vorhanden und auch hier hat der Leerstand zugenommen. Neue Ansiedlungen sind Fach- und Großhandelsnutzungen, gastronomische Angebote sowie ein Architekturbüro.

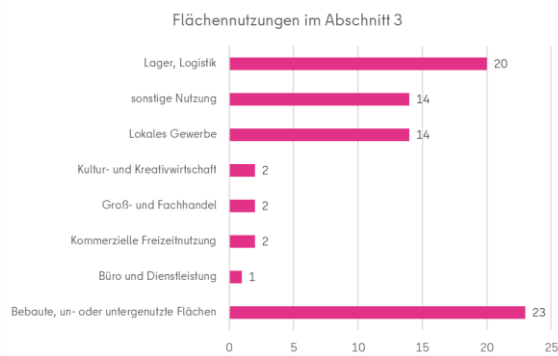


Abbildung 76: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 3 (eigene Erhebung und Darstellung)

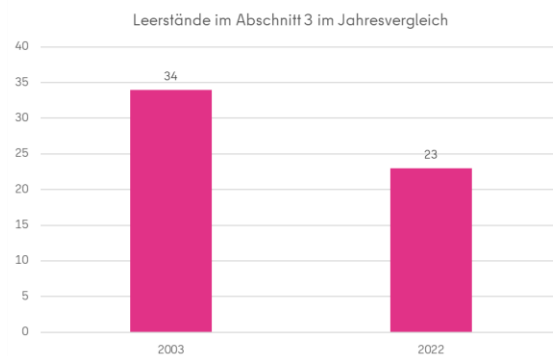


Abbildung 77: Leerstände im Abschnitt 3 in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)



Abbildung 78: Mauerwerk des leerstehenden Stadtbahnbogens 366 in der Lüneburger Straße



Abbildung 79: Renovierter Leerstand in den Stadtbahnbögen 396-397



Abbildung 80: ISS Engineering

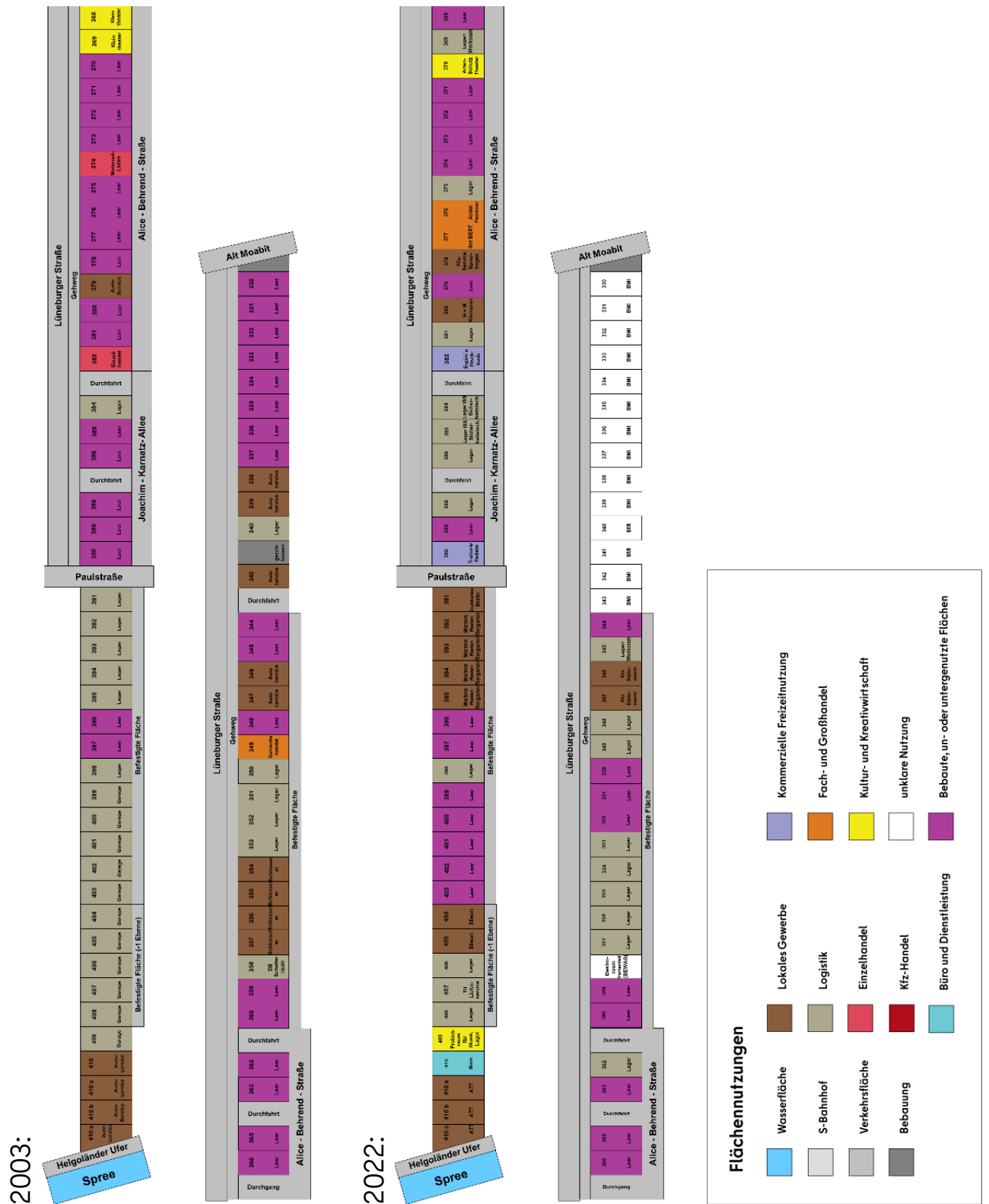


Abbildung 81: Flächennutzungen im 3. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)

## Ziele und Handlungsansätze

In Abstimmung mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung sollen in den Bereichen mit vordringlichem Handlungsbedarf (siehe oben) folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen, v. a. des lokalen Gewerbes
- Öffnung von leerstehenden Stadtbahnbögen für weiteres (lokales) Gewerbe
- Aufwertung der Bausubstanz zur Qualifizierung für neue Nutzungen
- Schaffung neuer Versorgungs- und Geschäftsorte für umliegende Bewohner:innen und ansässige Unternehmen

Als nächste Schritte zur Umsetzung dieser Ziele sind nachfolgende Handlungsansätze möglich:

- Fortführung des Dialogs mit der DB AG als Eigentümerin der Flächen und Kommunikation bezirklicher Absichten und Vorstellungen; Kooperative Entwicklung mehrere Bögen umfassender Bereiche als Pilotprojekt
- Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Bestandsicherung des lokalen Gewerbes
- Fortwährende Überprüfung des Zustands und der Nutzbarkeit der Flächen sowie der Voraussetzungen und Sanierungsbedarfe für eine Neuvermietung durch die DB AG
- Öffnung und Revitalisierung von leerstehenden Flächen für Anmietung durch DB AG, ggf. Zwischennutzungsmöglichkeiten
- Abstimmung mit weiteren Bezirken, die über Stadtbahnbögen verfügen
- Ergebnistransfer aus anderen Städten (z. B. Wien) zu deren Erfahrungen im Umgang mit der Revitalisierung und Neuentwicklung von Bahnbögen

## 6 AUSBLICK

Das Wirtschaftsflächenkonzept Mitte bietet eine wichtige Orientierung für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -sicherung im Bezirk. Zielführend ist es, den angestoßenen Austauschprozess innerhalb der Verwaltung, aber auch mit Externen fortzusetzen. Über die verwaltungsinterne Arbeit hinaus gibt das Wirtschaftsflächenkonzept Anhaltspunkte für Eigentümer:innen und Investor:innen, sich über den Flächenbestand, die Flächenentwicklung und die einzelnen Wirtschaftsstandorte zu informieren. Mit der politischen Beschlussfassung erhält das Wirtschaftsflächenkonzept eine behördeninterne Verbindlichkeit.

Mit Fertigstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts wurden durch Bestandserhebungen georeferenzierte Basisdaten über den Gewerbeflächenbestand erstellt. Durch die Bewertung der einzelnen Gewerbeflächen und die Profilierung von Standorten konnten gemeinsame Entwicklungsziele formuliert und Grundlagen für die weitere Arbeit in der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie weiteren Fachstellen im Bezirk geschaffen werden.

Durch das Wirtschaftsflächenkonzept werden wichtige Impulse gesetzt, um die Bedeutung des Gewerbes im Bezirk Mitte herauszustellen und diese zu kommunizieren. Durch Flächenknappheit ist insbesondere der qualitative und strategische Umgang mit bestehenden Standorten eine wichtige langfristige Aufgabe.



## 7 QUELLENVERZEICHNIS

Barthelmäs, Nina; Flad, Daniel; Haußmann, Tobias; Kupke, Till; Schneider, Sven; Selbach, Katja (2017): Industrie 4.0 – eine industrielle Revolution? In: Andelfinger V., Hänisch T.: Industrie 4.0. Wie cyber-physische Systeme die Arbeitswelt verändern. Wiesbaden, S. 33–56.

Becker, Wolfgang; Ulrich, Patrick; Schmid, Oliver; Feichtinger, Christoph (2020): Industrielle Digitalisierung: Entwicklungen und Strategien für mittelständische Unternehmen. Heidelberg.

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2023): Was ist Industrie 4.0? Menschen, Maschinen und Produkte sind direkt miteinander vernetzt: die vierte industrielle Revolution hat begonnen. Online unter: <https://www.plattform-i40.de/IP/Navigation/DE/Industrie40/WasIndustrie40/was-ist-industrie-40.html>.

DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (2023): Was ist Industrie 4.0? Die neue Welt der Industrie. Online unter: <https://www.din.de/de/forschung-und-innovation/themen/industrie4-0/was-ist-industrie-4-0--73174>.

Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. 6. Aufl. Mannheim: Bibliographisches Institut 2016. Lizenzausgabe Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung 2016.

Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung (IPA) (2015): Industrie 4.0 - Chancen und Perspektiven für Unternehmen der Metropolregion Rhein-Neckar. Hrsg.: Industrie- und Handelskammern Rhein-Neckar, Pfalz und Darmstadt Rhein Main Neckar. Online unter: [https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Publikationen/Studien/Studie\\_Industrie\\_40\\_IHK\\_Fraunhofer\\_IPA.pdf](https://www.ipa.fraunhofer.de/content/dam/ipa/de/documents/Publikationen/Studien/Studie_Industrie_40_IHK_Fraunhofer_IPA.pdf)

Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG) (2022): Berliner Gewerbebepulsschlag 2022. Ein Bericht der GSG Berlin, bulwiengesa AG und Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Online unter: <https://www.gsg.de/app/uploads/gsg-gewerbe-pulsschlag-2022.pdf>.

Handwerkskammer (HWK) Berlin (2021): Standortfragen des Berliner Handwerks. Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. Halbjahr 2019. Auswertung für den Bezirk Mitte im Vergleich mit Gesamt-Berlin.

Kaur, Navneet (2022): Instrumente zur Gewerbesicherung in der Großstadt - Eine Untersuchung verschiedener Raumtypen in Berlin. Masterarbeit.

Müller, Lutz (2018): Industrie 4.0. Technologie- und Wissensintensität der regionalen Wirtschaft. In: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 1/2018. Online unter: [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/e566795e83b91202/75609f1bd5d1/hz\\_201801-09.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/e566795e83b91202/75609f1bd5d1/hz_201801-09.pdf).

Roth, Armin (2016): Industrie 4.0 - Hype oder Revolution? In: Roth, Armin: Einführung und Umsetzung von Industrie 4.0. Grundlagen, Vorgehensmodell und Use Cases aus der Praxis. Heidelberg, S. 1-16.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2019): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020a): Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020b): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo). Leitfaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2021): Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2022): Bevölkerungsprognose 2021-2040.

Statistisches Bundesamt (2021): Methodische Hinweise zur Haushalte- und Familienberichterstattung. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/Downloads/methodische-hinweise.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/Downloads/methodische-hinweise.pdf?__blob=publicationFile).

Stephan, Andreas (2010): Regionale Innovationspolitik: Konzentration auf Hightech kann in die Irre führen. In: Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 29/2010, Berlin. Online unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.358543.de/10-29-3.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.358543.de/10-29-3.pdf).

Waschbusch, Lisa; Mundt, Elisa (2021): Was bedeutet Industrie 4.0? Definition, Merkmale und Anwendung. Online unter: <https://www.industry-of-things.de/was-bedeutet-industrie-40-definition-merkmale-und-anwendung-a-828236/>.

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) (2015): IKT-Report. Unternehmensbefragung zur Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien. Industrie 4.0: Digitale (R)Evolution der Wirtschaft. Online unter: [https://ftp.zew.de/pub/zew-docs/div/IKTRep/IKT\\_Report\\_2015.pdf](https://ftp.zew.de/pub/zew-docs/div/IKTRep/IKT_Report_2015.pdf).

## Geführte Fachgespräche

| Datum    | Institution  | Gesprächspartner:innen                           |
|----------|--|--|
| 17.01.22 | Technologie-Park Humboldthain e.V.                 | Hr. Eyser, Hr. Keßels                            |
| 18.01.22 | Unternehmensnetzwerk Moabit e.V.                   | Hr. Gutzmer                                      |
| 25.01.22 | Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH | Hr. Schulze                                      |
| 01.02.22 | Tegel Projekt GmbH                                 | Hr. Hildebrand                                   |
| 10.02.22 | Behala   | Fr. Cardinal                                     |
| 16.02.22 | Siemens Energy AG                                  | Hr. Schwarz, Hr. Plecher                         |
| 16.05.22 | Bayer AG   | Fr. von Streit, Hr. Klatt, Hr. Reichl            |
| 20.02.23 | DB AG  | Hr. Meyer, Fr. Wedderien, Hr. Sommer, Hr. Krause |

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Zieldimensionen des Wirtschaftsflächenkonzepts Mitte (eigene Darstellung).....   | 7  |
| Abbildung 2: Verortung des Wirtschaftsflächenkonzeptes als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung im Planungssystem des Landes und des Bezirks (eigene Darstellung).....  | 8  |
| Abbildung 3: Teilschritte zur Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzepts für den Bezirk Mitte (eigene Darstellung) .....  | 10 |
| Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Bezirk Mitte und im Land Berlin von 2012 bis 2022 (Index, in Prozent, eigene Darstellung; Quelle: Einwohnerregisterstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).....  | 11 |
| Abbildung 5: Bevölkerungsprognose von 2021 bis 2040 für den Bezirk Mitte und Berlin (Index in Prozent, mittlere Variante, Basis Melderegister 31.12.2021) (eigene Darstellung; Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) .....   | 12 |
| Abbildung 6: Entwicklung der Erwerbsquote im Land Berlin und im Bezirk Mitte von 2015 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) * aufgrund von Neuregelungen des Mikrozensus und der Corona-Pandemie konnten in 2020 keine kleinräumigen Werte für die Bezirke ermittelt und ausgewiesen werden | 13 |
| Abbildung 7: Entwicklung der Erwerbstätigen am Wohnort im Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019 in Tausend (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus) .....  | 14 |
| Abbildung 8: Entwicklung der Erwerbstätigen am Wohnort im Bezirk Mitte nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus) .....  | 14 |
| Abbildung 9: Anteil der Erwerbstätigen des produzierenden Gewerbes 2015 im Vergleich zu 2019, Veränderung in % nach Bezirken (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus).....   | 15 |
| Abbildung 10: Gewerbean- und -abmeldungen (Gewerbesaldo) im Bezirk Mitte nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin- Brandenburg) .....  | 16 |
| Abbildung 11: Gewerbean- und -abmeldungen (Gewerbesaldo) im Land Berlin nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten von 2015 bis 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin- Brandenburg) .....   | 16 |
| Abbildung 12: Steuerbare Umsätze aus Lieferungen und Leistungen im Land Berlin und im Bezirk Mitte 2014 bis 2020 (in 1.000 Euro) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister).....  | 17 |
| Abbildung 13: Steuerbare Umsätze aus Lieferungen und Leistungen im Bezirk Mitte und Land Berlin in 2020 in Euro (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Unternehmensregister).....   | 17 |
| Abbildung 14: Umsatz je Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe im Land Berlin und im Bezirk Mitte von 2015 bis 2020 (in 1.000 Euro) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Monats- und Jahresberichte für Betriebe).....   | 18 |
| Abbildung 15: Entwicklung des Gesamtbestands eingetragener Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer im Bezirk Mitte und Berlin von 2009 bis 2019 (eigene Darstellung, Quelle: Handwerkskammer Berlin) .....  | 19 |
| Abbildung 16: Vertragliche Absicherung von Betriebsstandorten des Handwerks (Quelle: Standortfragen des Berliner Handwerks, Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. HJ 2019).....   | 20 |
| Abbildung 17: Aktuelle sowie als „noch akzeptabel“ eingestufte Gewerbemieten der Handwerksunternehmen (Quelle: Standortfragen des Berliner Handwerks, Erhebung der Handwerkskammer Berlin im 1. HJ 2019).....   | 21 |
| Abbildung 18: Durchschnittsmieten in der Neuvermietung in den Gewerbehöfen der GSG mbH im Jahresvergleich 2016 und 1. Halbjahr (HJ) 2022 (Gewerbepulsschlag 2022 GSG mbH).....  | 22 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 19: Anzahl an Start-Ups nach Bezirken (Quelle: startup-map.berlin, eigene Darstellung) .....  | 23 |
| Abbildung 20: Gesammeltes Wagniskapital der Start-Ups in Berlin-Mitte (Quelle startup-map.berlin) .....   | 24 |
| Abbildung 21: Anzahl Mitarbeitende in Start-Ups nach Unternehmensgröße mit Standort Berlin-Mitte (Quelle: startup-map.berlin).....  | 24 |
| Abbildung 22: Betrachtete Suchräume der Bestandsaufnahme (eigene Darstellung, aktuelle Arbeitskarte des Flächennutzungsplans, SenSBW).....  | 25 |
| Abbildung 23: Typisierung der gewerblichen Nutzungen (Bestandsflächen für die Wirtschaft) im Bezirk Mitte (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....  | 27 |
| Abbildung 24: Kennzeichnung von EpB-Gebieten und relevanten Gewerbeflächen außerhalb der FNP-Kulisse (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....   | 29 |
| Abbildung 25: Kennzeichnung von Perspektivflächen für die Wirtschaft (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....   | 29 |
| Abbildung 26: Kennzeichnung von Bereichen mit besonderen Merkmalen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....   | 29 |
| Abbildung 27: Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....   | 30 |
| Abbildung 28: Flächenbilanz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung im Bezirk Mitte 2021 (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).....  | 30 |
| Abbildung 29: Bestand an Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirksvergleich im Jahr 2021 (Anteil an der bezirklichen Bodenfläche sowie absolute Angabe in Hektar) (eigene Darstellung, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) .....                       | 31 |
| Abbildung 30: Flächenbilanz der bezirklichen Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung).....  | 32 |
| Abbildung 31: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung innerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 33 |
| Abbildung 32: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung außerhalb der FNP-Gewerbeflächenkulisse (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 33 |
| Abbildung 33: Flächenbilanz der Wirtschaftsflächen nach Art der vorwiegenden Nutzung in EpB-Gebieten (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 34 |
| Abbildung 34: Auszug aus der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Quelle: StEP Wirtschaft 2030).....   | 34 |
| Abbildung 35: Vorgehensweise zur Prognose der Flächennachfrage (eigene Darstellung).....  | 35 |
| Abbildung 36: Einflussfaktoren der Wirtschaftsflächenentwicklung (Quelle: Navneet Kaur).....  | 36 |
| Abbildung 37: Verkäufe bebauter Grundstücke mit gebietstypischen Nutzungsarten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (in Quadratmetern) (eigene Darstellung, Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) ..... | 45 |
| Abbildung 38: Bodenrichtwerte 2023 im Bezirk Mitte (in Euro pro m <sup>2</sup> ) und deren Steigerung seit 2018 (eigene Darstellung, Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) .....                                   | 46 |
| Abbildung 39: Kennzeichnung der Weiterentwicklung von Flächen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....  | 49 |
| Abbildung 40: Flächenbilanz in Hektar nach Aktivierungspotenzial (Plan 2) (eigene Erhebung und Darstellung)....   | 49 |

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 41: Kennzeichnung von B-Plänen und Planungserfordernissen (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....                               | 50 |
| Abbildung 42: Entwicklungsstrategien (eigene Darstellung in Ergänzung des Leitfadens SenStadtWohn 2020).....   | 56 |
| Abbildung 43: Neuentwicklungspotenziale an der Kühnemannstraße und Papierstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP).....                                       | 57 |
| Abbildung 44: Nachverdichtungspotenzial am Standort Beusselstraße/Erna-Samuel-Straße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP).....                                  | 57 |
| Abbildung 45: Revitalisierungspotenzial an der Hutfenstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP) .....  | 58 |
| Abbildung 46: Neuordnungspotenzial im Böttgerblock (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP).....  | 59 |
| Abbildung 47: Bestandspflege am Gendarmenmarkt (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP).....  | 59 |
| Abbildung 48: Aktive Sicherung der gewerblichen Bestandsflächen an der Osloer Straße, Koloniestraße und Prinzenallee (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP) ..... | 60 |
| Abbildung 49: Bezugsfähige (Miet-)Flächen im Bereich Heidestraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP) .....   | 61 |
| Abbildung 50: Umnutzung zu Wohnen an der Johannisstraße (eigene Darstellung, Grundlage: Geoportal Berlin, digitale farbige Orthophotos DOP) .....  | 61 |
| Abbildung 51: Flächenbilanz nach Entwicklungsstrategie (Plan 3) (in Hektar) (eigene Erhebung und Darstellung)..  | 62 |
| Abbildung 52: Methodenmix der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung (eigene Darstellung).....   | 63 |
| Abbildung 53: Handlungsmatrix von Maßnahmen und Instrumenten (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen).....                                      | 64 |
| Abbildung 54: Kennzeichnung der zeitlichen Aktivierbarkeit von Flächen mit Aktivierungspotential (eigene Darstellung in Anlehnung an den Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) ..... | 64 |
| Abbildung 55: Prüfschema zur Beurteilung der planerischen Aktivierbarkeit (eigene Darstellung).....  | 65 |
| Abbildung 56: Planerische Aktivierbarkeit von Flächen mit Aktivierungspotential im Bezirk Mitte (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 66 |
| Abbildung 57: Vorgehensweise bei der Bearbeitung des Vertiefungsthemas Industrie 4.0.....  | 70 |
| Abbildung 58: Spektrum von Betriebsformen nach Unternehmensgröße und Tätigkeitsfeld (eigene Darstellung)..   | 74 |
| Abbildung 59: Gebietstypen nach BauNVO und deren Eignung für unterschiedliche Betriebstypen (eigene Darstellung) .....   | 74 |
| Abbildung 60. Stadtbahn bei Bellevue 1882 (Foto: Holzstich G. Heuer).....  | 78 |
| Abbildung 61: Schnitt eines typischen Stadtbahn Bogens (Foto: Schweizerische Bauzeitung, Band 39, Seite 48) ...  | 79 |
| Abbildung 62: Übersicht der Stadtbahnbögen im Bezirk Mitte und Auswahl der Abschnitte (eigene Darstellung)..   | 79 |
| Abbildung 63: Wirtschaftliche Flächennutzungen innerhalb der Stadtbahnbögen der betrachteten Abschnitte (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 80 |
| Abbildung 64: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 1 .....   | 81 |
| Abbildung 65: Leerstände im Abschnitt 1 in den Jahren 2003 und 2022 .....  | 81 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 66: Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnikunternehmen LIGO .....  | 81 |
| Abbildung 67: Kfz-Werkstatt Reifendienst Müller in den Stadtbahnbögen unterhalb der S-Bahnstation Tiergarten  | 81 |
| Abbildung 68: Innenansicht des Furniture Gardens .....  | 81 |
| Abbildung 69: Flächennutzungen im 1. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)<br>.....   | 82 |
| Abbildung 70: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 2.....   | 83 |
| Abbildung 71: Leerstände im Abschnitt 2 in den Jahren 2003 und 2022.....  | 83 |
| Abbildung 72: Leerstehende Stadtbahnbögen 436-438.....  | 83 |
| Abbildung 73: 7x jung in den Stadtbahnbögen 416-418 .....   | 83 |
| Abbildung 74: Zeitungskiosk und Gastronomie am S-Bahnhof Bellevue.....  | 83 |
| Abbildung 75: Flächennutzungen im 2. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)<br>.....   | 84 |
| Abbildung 76: Flächenbilanz der Nutzungen im Abschnitt 3 (eigene Erhebung und Darstellung).....   | 85 |
| Abbildung 77: Leerstände im Abschnitt 3 in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung).....  | 85 |
| Abbildung 78: Mauerwerk des leerstehenden Stadtbahn Bogens 366 in der Lüneburger Straße.....  | 85 |
| Abbildung 79: Renovierter Leerstand in den Stadtbahnbögen 396-397 .....   | 85 |
| Abbildung 80: ISS Engineering.....  | 85 |
| Abbildung 81: Flächennutzungen im 3. Abschnitt in den Jahren 2003 und 2022 (eigene Erhebung und Darstellung)<br>.....   | 86 |
|   |    |
| Tabelle 1: Bevölkerungsprognose von 2021 bis 2040 für den Bezirk Mitte nach Altersklassen (mittlere Variante,<br>Basis Melderegister 31.12.2021, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) ..... | 12 |
| Tabelle 2: Flächennachfrage bis 2030 nach Branchen (eigene Darstellung, Quelle: 2019 SenStadtWohn Berlin,<br>empirica   Planergemeinschaft, StEP Wirtschaft 2030, S. 40).....   | 42 |
| Tabelle 3: Erfasste Indikatoren der Chancen und Restriktionen (Plan 2).....   | 52 |
| Tabelle 4: Unternehmen mit Anwendungen im Bereich Industrie 4.0 (Quelle: BMWK 2023).....  | 73 |