

Standortprofil Gebiet Sonnenallee-Neuköllner Schifffahrtskanal

Schlussbericht



Standortprofil Gebiet Sonnenallee-Neuköllner Schifffahrtskanal Schlussbericht

Auftraggeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Wirtschaftsförderung und -beratung
Karl-Marx-Straße 83-85, 12040 Berlin
Telefon (030) 90239 3065

Faye Preusse
Christian Mehner

Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0
Fax (030) 885 914-99
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Ulrike Lange
Dirk Spender (Projektleitung)

Mitarbeit

Tobias Thiemann
Jakob Klotz

Layout

Anna Luxat, Annika Horz

Stand

April 2024

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Aufgabenstellung, Bearbeitungsgebiet und Planungsziele	7
1.1	Ziele der Planung	9
1.2	Planungsverständnis und Ablauf	9
2	Bestandsanalyse	11
2.1	Kontextanalyse	11
2.2	Städtebauliche und wirtschaftsbezogene Analyse	12
2.3	SWOT- Analyse	16
2.4	Zukünftige räumliche Situation	19
2.5	Entwicklungstrends am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt	22
2.6	Betrachtung potenzieller Wettbewerbsstandorte	26
2.7	Bedeutung der Umwelt- und Klimabelange für das Standortprofil	27
2.8	Auswertung der Bestandsanalyse und Ansatzpunkte für Profilbildung	28
3	Benchmarks als externe Anregungen der Profilentwicklung	31
3.1	GoWest Gewerbehöfequartier, Berlin Schmargendorf	31
3.2	Park 20/20, Hoofddorp, Niederlande	33
4	Beteiligung der Anrainer, Eigentümer und Nutzer*innen	35
4.1	Beteiligung der Stakeholder	35
4.2	Öffentliche Informationsveranstaltung	37
4.3	Internetpräsenz, digitaler Newsletter	38
5	Standortprofil	39
5.1	Status quo-Beschreibung	39
5.2	Leitbild	40
5.3	Leitziele für die Umsetzung des Standortprofils	41
5.4	Aktions- und Maßnahmenplan	47
6	Management Summary	49

Die Erarbeitung des Standortprofils für das Gebiet Sonnenallee - Neuköllner Schifffahrtskanal wird von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aus dem Fördertopf "Bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben" finanziert.

1 Aufgabenstellung, Bearbeitungsgebiet und Planungsziele

Die Wirtschaftsförderung und -beratung von Neukölln hat im Jahr 2023 die Erarbeitung eines Standortprofils für das gewerblich genutzte Gebiet Neuköllner Schifffahrtskanal/Sonnenallee mit dem Ziel, Handlungsempfehlungen für eine **nachhaltige städtebauliche, wirtschaftliche und sozialräumlich verträgliche Entwicklung des Gebietes** beauftragt. Die Ergebnisse des Projekts werden im 1. und 2. Quartal 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt. Vorbereitend zur Erarbeitung des Standortprofils fanden zwei Diskussionsveranstaltungen im Januar und März 2023 unter der Beteiligung des Unternehmensnetzwerks Neukölln e.V. und weiterer örtlicher Akteure statt.

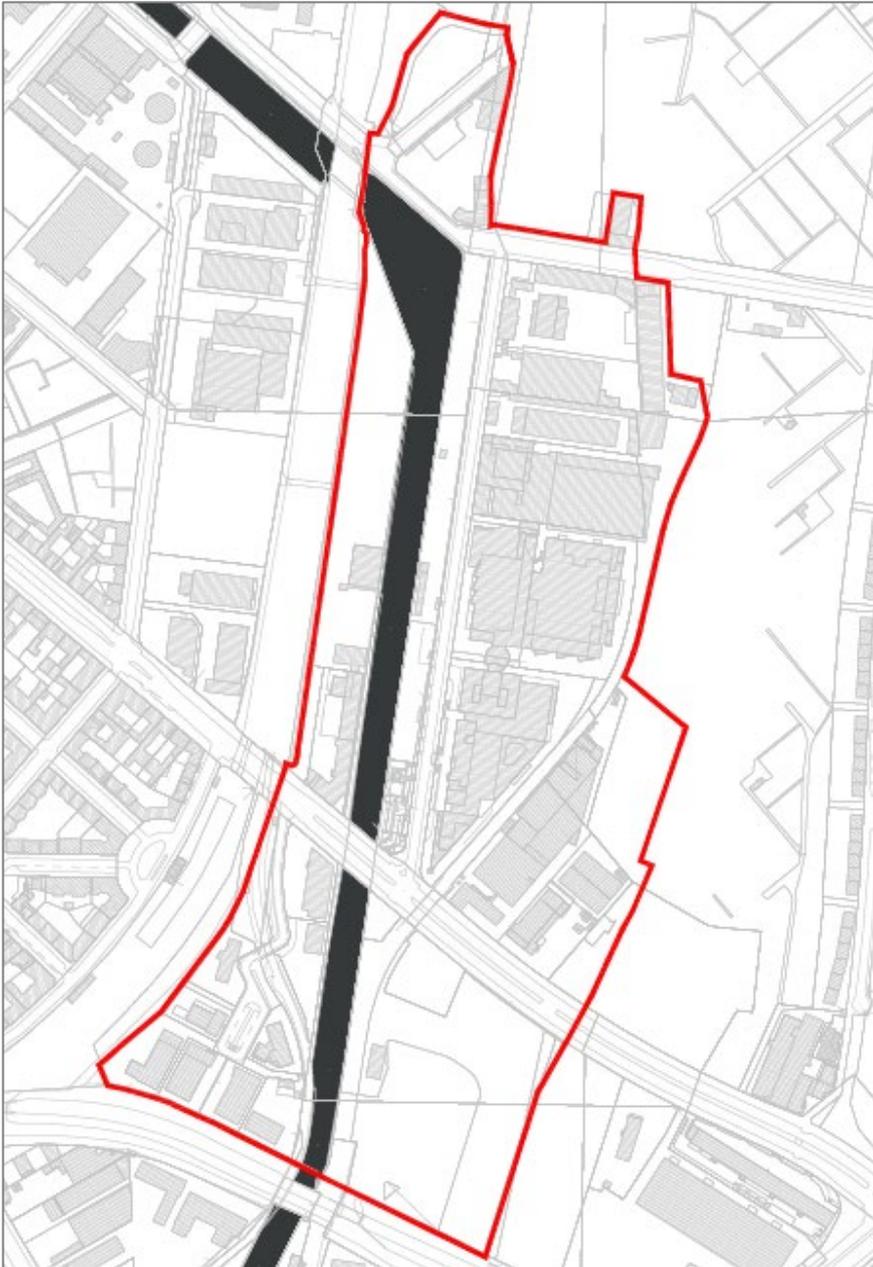
Als Grundlagen für das Standortprofil hat die Planergemeinschaft eine stadtplanerische, wirtschaftsbezogene und sozialräumliche Analyse durchgeführt. Zur Erkundung der unterschiedlichen Positionen, insbesondere seitens der langjährig am Standort ansässigen Gewerbetreibenden, wurden unterschiedliche Kommunikationsformate angewendet.

Im Ergebnis liegt mit dieser Dokumentation ein Standortprofil vor, das sowohl einen Überblick über die bestehenden gewerblichen Strukturen des Gebiets bietet als auch die zu erwarteten Auswirkungen aktuell laufender Immobilienentwicklungen am Standort darstellt. Die Wirtschaftsförderung und das Stadtentwicklungsamt erhalten mit dem Standortprofil ein gleichermaßen auf die Bestandsnutzungen und Neubauvorhaben ausgerichtetes Leitbild für das Quartier, das in Einklang mit dem bestehenden Planungsrecht und den stadtplanerischen Entwicklungszielen für Gewerbegebiete steht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Gebiet beidseitig des Neuköllner Schifffahrtskanals nördlich und südlich der Sonnenallee. Es wird abgegrenzt von den Gewebegrundstücken am Kiehlufer und an der Dieselstraße im Norden inklusive den vom Mergenthaler Ring erschlossenen Flächen. Im Osten wird das Gebiet durch die aktuell im Bau befindliche BAB A100, im Westen durch die Trasse der S-Bahn (Ringbahn) und im Süden von den Gleisen der S-Bahn (S45, S46, S47) begrenzt. Besonders interessant sind dabei die Liegenschaften südlich der Sonnenallee, da hier in unmittelbarer Nachbarschaft der Neubau des Estrel Towers und langjährig ansässige gewerbliche- und handwerksorientierte Nutzungen aneinandergrenzen.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Nachbarschaft unterschiedlich strukturierter Gewerbenutzungen, die beiderseits des Neuköllner Schifffahrtskanals eine gewachsene urbane Struktur am Berliner Innenstadtrand darstellen. Durch privatwirtschaftliche Bauvorhaben und Investitionen befindet sich der Wirtschaftsstandort seit einiger Zeit unter Entwicklungsdruck und zeigt Aufwertungstendenzen, deren Dynamik und Auswirkungen auf das städtische Umfeld sowohl Herausforderungen als auch Entwicklungschancen darstellen und sowohl eine planerische Steuerung als auch sogenannte weiche Maßnahmen zur Gebietsbetreuung erfordern.

Die nachfolgend dargestellte Karte zeigt das Bearbeitungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 27,2 ha, wobei die Wasserfläche 1,9 ha einnimmt.



Bearbeitungsgebiet, Quelle Planergemeinschaft, Grundlage: ALKIS

1.1 Ziele der Planung

Auf Basis einer Standort- und Stakeholderanalyse soll ein auf die Nutzungen bezogenes Leitbild für den Standort entwickelt werden, das die stadtplanerischen Entwicklungsziele mit den Nutzungsinteressen der Immobilieneigentümer*innen und der Gewerbetreibenden vereint.

Zusammen mit den Vorschlägen für die Formulierung eines Leitbilds werden **Handlungsempfehlungen** gegeben, die der Vernetzung unter den Stakeholdern dienen und einer gemeinsamen Standortinitiative Rechnung tragen. Sie geben mit konkreten Maßnahmenvorschlägen der Politik und insbesondere dem Stadtentwicklungsamt und der Wirtschaftsförderung einen Orientierungsrahmen für Entscheidungen über die weitere Standortentwicklung.

Berücksichtigt werden dabei:

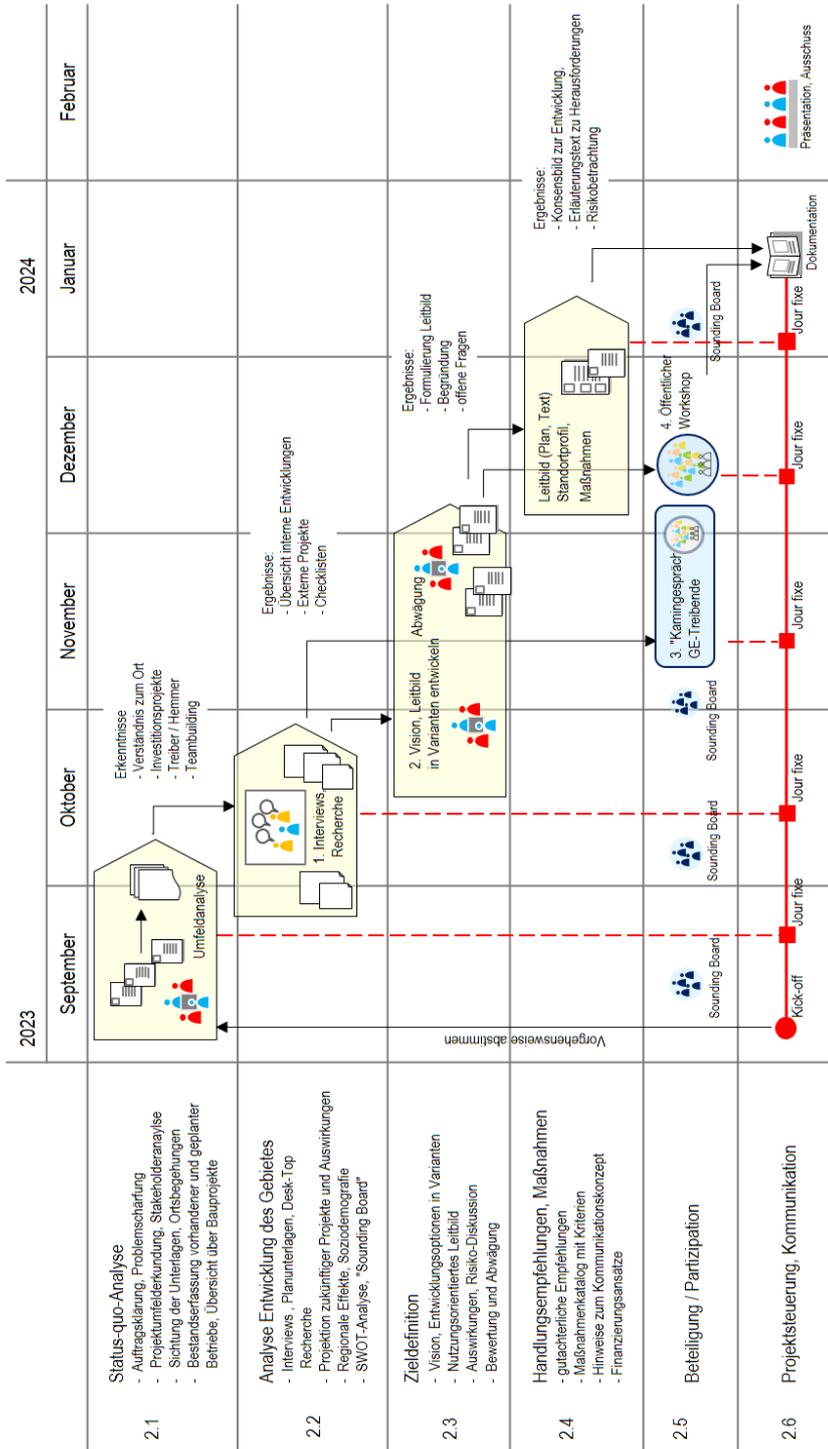
- die breite Akzeptanz des Standortprofils für das Gebiet Sonnenallee - Neuköllner Schifffahrtskanal bei den lokalen Akteuren,
- die Sicherung des bestehenden Gewerbes analog zu den Zielen des SteP Wirtschaft 2030, bei dem die Sicherung von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) formuliert ist,
- eine nutzungsspezifische Weiterentwicklung bestehender Gewerbegrundstücke unter Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- eine urbane Nutzungsmischung in Folge des im Gang befindlichen Transformationsprozesses auf einigen der Gewerbeflächen,
- neue Optionen bei der Netzwerkbildung in Reaktion auf die sich verändernde Akteursstruktur im Gebiet bzw. im Südostraum Berlins,
- die Interessen der Grundstückeigentümer*innen bei Infrastrukturthemen (bspw. gemeinsame Ladeinfrastruktur),
- Nutzerspezifische Anforderungen an ein zukünftiges Kommunikationskonzept für den Wirtschaftsstandort.

1.2 Planungsverständnis und Ablauf

Das zu entwickelnde Standortprofil wird als ein Leitbild gebendes und kommunikationsorientiertes Instrument verstanden, das dazu beiträgt die richtungsweisenden Entscheidungen über die Standortentwicklung zu lenken. Es bietet den handelnden Akteuren einen abgestimmten Rahmen ("Entwicklungskorridor") und macht funktionale Zusammenhänge bzw. Abhängigkeiten deutlich. Die vorgeschlagenen **Handlungsfelder** des Standortprofils sind gleichermaßen an die Planenden in der Verwaltung als auch Immobilieneigentümer*innen und Nutzer*innen adressiert.

Der nachfolgende Ablaufplan zeigt die Folge der durchgeführten Arbeitsschritte mit den Kommunikationsformaten wie Interviews, Kaminabend, Öffentliche In-

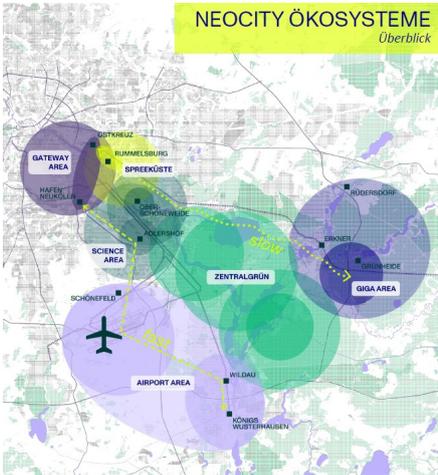
formationsveranstaltung. Durch die Kombination formeller und informeller Gesprächsformate (z.B. Sounding Board) erhielten die relevanten Akteure die Möglichkeit neben den wirtschaftlichen Fragen auch einen Austausch über die Stimmungslage und sogenannten weiche Faktoren zu führen.



Grafik: Zeit- und Ablaufplan, Quelle Planergemeinschaft

2 Bestandsanalyse

2.1 Kontextanalyse



Quelle: NEOCITY, Strategisches Narrativ, Verfasser: realace, 2024



	Wohnnutzung
	Mischnutzung
	Kerngebietenutzung
	Gewerbe- und Industrienutzung, großflächiger Einzelhandel
	Gemeinbedarfs- und Sondernutzung
	Ver- und Entsorgung
	Wochenendhaus- und kleingartenähnliche Nutzung
	Verkehrsfläche
	Baustelle
	Grün- und Freifläche
	Gewässer

Kartenausschnitt "Reale Nutzung der bebauten Flächen 2021 (Umweltatlas)" mit eingetragener Gebietsabgrenzung; Quelle: FIS Broker

Bei dem Wirtschaftsstandort beiderseits des Neuköllner Schifffahrtskanal handelt es sich um einen historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandort mit einer **heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur**. Er ist Teil eines größeren historischen Gewerbestandorts, der sich entlang der Bahnlinien und der Kanäle Britzer Verbindungskanal, Teltowkanal und Neuköllner Schifffahrtskanal entwickelt hat. Die Wasserstraße unterliegt als Bundeswasserstraße dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel. Betrachtet man die Stadtstruktur im Bereich des Untersuchungsgebiets, sieht man ein Nebeneinander unterschiedlicher Verkehrsinfrastrukturen (Wasser, Schiene, Straße) mit hoher Erschließungsqualität, Anbindungen in die Berliner Innenstadt sowie in den Südostraum Berlins und zum Flurhafen BER.¹

Der Stadtraum am Schifffahrtskanal ist heute gekennzeichnet durch eine Nachbarschaft unterschiedlicher Bautypologien, die flache Gewerbe- und Produktionshallen, fünfgeschossige Bürogebäude, Solitärgebäude wie das Estrel Berlin Kongresszentrum bis zum Neubau des Estrel Towers mit 176 m Bauhöhe umfassen.

Auf dem Grundstück Sonnenallee 221 befand sich bis Anfang 2020 der Technoclub Griesmühle auf der Fläche einer ehemaligen Nudelfabrik als Zwischennutzung. Das Areal des Immobilienprojekts DOXS am östlichen Ufer des Schifffahrtskanals wurde bis vor kurzen als Schrottplatz der Firma ALBA genutzt.

Ein visuell prägender Bestandteil ist das nördlich der Sonnenallee gelegene Estrel Hotel und Convention Center, das mit ca. 30.000 m² Veranstaltungsfläche Europas größtes Haus dieser Art ist. Das städtebaulich markante Dreiecksgebäude stellt eine weithin sichtbare Landmarke dar. Der aktuell im Bau befindliche Estrel Tower wird mit ca. 176 m Bauhöhe eine stadtweit sichtbare Orientierung für den Standort geben und durch seine Nutzungsangebote im Bereich MICE² zur weiteren **Internationalisierung** beitragen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt Berlin, das international positive Image Neuköllns und die gute verkehrliche Erschließung haben dazu beigetragen, dass die bisher industriell-gewerblich genutzten Flächen beiderseits des Schifffahrtskanals in den Blick der Immobilienentwickler gekommen wird und **neue nicht industriell-gewerbliche Nutzungen nachfolgen**. Dazu trägt neben der unmittelbaren Lage am S-Bahnring mit der S-Bahnstation Sonnenallee auch der Neubau der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Autobahn BAB A100 mit der Anschlussstelle Sonnenallee bei.

¹ Vergleiche Studie "Pionier-Region NEOCITY", realace

² MICE: "Meetings, Incentives, Konferenzen und Ausstellungen"

Für den historischen Gewerbestandort prägend sind prosperierende Handwerks- und Produktionsbetriebe mit hoher Standortbindung, teilweise familiengeführt. Die unmittelbare Nachbarschaft von kleinteiligen Gewerbebetrieben mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und Hallen, sechsgeschossige denkmalgeschützte Verwaltungsbauten ("Sonneninsel") und zeitgenössischen Neubauten stellen die Grundlage dieser **in Transformation befindlichen typischen Neuköllner Mischlage** dar. Die wirtschaftlichen Verflechtungen der ansässigen Gewerbeunternehmen werden von den Unternehmer*innen als überwiegend regional beschrieben, reichen aber auch bis ins Umland hinaus.

Mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West wurden vom Land Berlin und dem Bezirk Neukölln in den Jahren 2005-2017 qualifizierende städtebauliche Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts durchgeführt.

Westlich des Gewerbestandorts befinden sich in der Nachbarschaft Wohnquartiere in den gründerzeitlichen Baustrukturen von Neukölln. Darunter auch die Quartiersmanagement-Gebiete "Harzer Straße" und "Rixdorf" als Teil des Städtebauförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt", für Gebiete mit einem besonderen Entwicklungsbedarf zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhalts in der Nachbarschaft. Das QM-Gebiet "Rixdorf" wird 2027 aus der Förderung entlassen.

Auffällig für diese angrenzenden Wohnbereiche innerhalb des S-Bahnringes ist, dass sie international ein sehr positives Image haben (jung, innovativ, dynamisch, kulturell vielfältig, offen und international), während die Berliner Innensicht eher die Problematik dieser Quartiere reflektiert, aus der heraus, für einen Teil, die Fördergebiete ausgewiesen wurden (Verdrängungstendenzen, Überfremdung, soziale Kontraste, Kriminalität).

Östlich der BAB A100 schließt das Wohngebiet "Weiße Siedlung" an, eine Großsiedlung aus den 1970er Jahren mit einer überdurchschnittlich migranthisch geprägten Bewohnerstruktur.

Die in den letzten Jahren dynamische Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts hat durch Zuwanderung einerseits zu einem Mangel an Wohnraum geführt, andererseits hat sich der **Entwicklungsdruck** auf innerstädtische gewerblich genutzte Flächen mit Erschließungsgunst erhöht. Verstärkt wird dieser Trend in Neukölln durch das beschriebene **Image als internationaler und multikultureller Lebensort** und durch die Attraktivität der urbanen Wasserlage.

2.2 Städtebauliche und wirtschaftsbezogene Analyse

2.2.1 Nutzungsstruktur

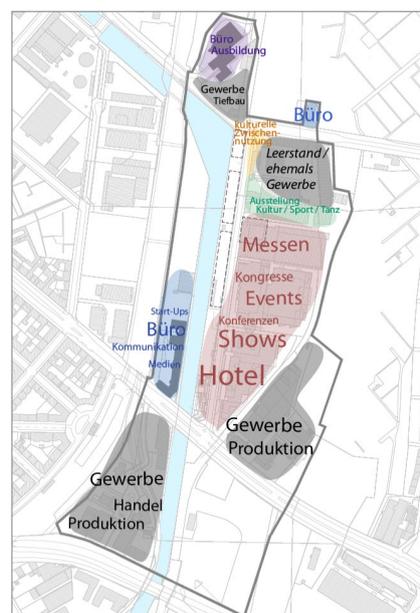
Die aktuelle **Nutzungsstruktur** innerhalb des Bearbeitungsgebiets (siehe nebenstehende Abbildung) zeigt eine große Bandbreite von klassischem Gewerbe, wie Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Handel von Baustoffen (grau) über Büro und Dienstleistungen (blau) und kleinformati- ge kulturelle bzw. gastronomische Nutzungen (gelb). Ein Großteil der Flächen zwischen der



Bearbeitungsgebiet und Nachbarschaft, (Grundlage Luftbild, Quelle: FIS Broker)



Differenzierung der gewerblichen Nutzung, Quelle Planergemeinschaft, Grundlage Luftbild, Quelle: FIS Broker



Aktuelle Nutzungsarten im Gebiet, generalisiert Quelle Planergemeinschaft, Grundlage: ALKIS

Ziegrastraße und der Autobahn wird durch Hotelnutzung mit Events, Messe/Veranstaltungen etc. eingenommen. Die Wirtschaftsstruktur ist damit bereits im Bestand heterogen. Auf den weiß dargestellten Flächen sind weitere Projekte im Bau bzw. befinden sich in der Neuplanung. Derzeit fast fertiggestellt ist das Projekt "SHED" auf der westlichen Uferseite mit einem Hochschulstandort, Büronutzung, produzierendem Gewerbe und Gastronomie.

Die Nutzung des Schifffahrtskanals als Transportweg hat u.a. durch die Aufgabe des ALBA-Schrottplatzes an Bedeutung verloren. Eine Anlegestelle für Schiffe existiert nur noch im Bereich des Hotel Estrel, ein Anleger der Stern- und Kreisschiffahrt für touristische Zwecke.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Hinsichtlich der **verkehrlichen Erschließung** kommt der Sonnenallee eine zentrale Bedeutung zu. Die Ziegrastraße ist die Haupteerschließung des Hotel Estrel für den Individualverkehr sowie den Güterverkehr in Fahrtrichtung Nord. Sie wird für übergeordneten Verkehr in Richtung Friedrichshain von durchfahrenden Verkehrsteilnehmer*innen auch als Abkürzung (Schleichweg) genutzt.

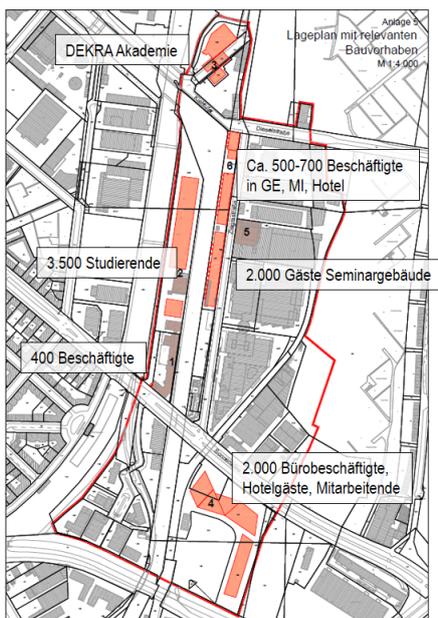
Der S-Bahnhof Sonnenallee weist eine hohe Passantenfrequenz auf, wird von den Ortsansässigen wie von Gästen als ÖPNV-Erschließung für den Standort geschätzt. Die Buslinie M41 stellt eine direkte Verbindung zum Hermannplatz dar, wird in den Interviews mit lokalen Akteur*innen jedoch aufgrund des hohen Straßenverkehrsaufkommens als zeitlich unzuverlässig beschrieben.

Der Anteil der öffentlichen Räume beschränkt sich auf den Straßenraum, die straßenbegleitenden Fußwege und die öffentlich gewidmete Freifläche am Ostufer des Schifffahrtskanals, auf der seit ca. 10 Jahren eine Terrassengastronomie und eine urbane Sitztreppe eingerichtet wurde, die durch das Hotel Estrel betrieben wird.

Die städtebauliche Situation mit dem Kanal, S-Bahnviadukt, Gütergleisen, Hauptverkehrsstraße und der Bundesautobahn, die voraussichtlich Mitte 2025 eröffneten wird, trägt zu einer inselartigen Lage bei. Aufgrund der Barrieren ist eine Erreichbarkeit insbesondere der Uferzonen aus mehreren Richtungen erschwert. Die beste Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Wasserlage und die gleichzeitig beste Aufenthaltsqualität wird voraussichtlich in Zukunft das östliche Kanalufer nach der Realisierung der vorhandenen Planungen (DOXS) bieten.

Aus der nebenstehenden Abbildung geht der aus den Neubauprojekten erwartete Zuwachs bei den Nutzerzahlen hervor. Allein durch die in Realisierung befindlichen Projekte SHED und Estrel Tower werden künftig zusätzliche 2.600 Beschäftigte, 3.500 Studierende sowie Gäste in 500 Hotelzimmern zu erwarten sein.

Daneben wird es Konferenzräume für bis zu 1.200 Personen (Estrel Tower) sowie 2 Bühnen für Events (SHED) geben. In der Summe kann mit einem **Zu-**



Prognose der erwarteten täglichen Besucher*innen durch Neubauprojekte ggü. 2020, Quelle Planergemeinschaft, Grundlage: ALKIS

wachs von ca. 8.000-10.000 Beschäftigten und Gästen pro Tag gerechnet werden. Dadurch ist in Zukunft eine erhöhte Auslastung der Verkehrswege und der öffentlichen Infrastruktur zu erwarten. Das betrifft in allererster Linie die Sonnenallee und die angrenzenden Bushaltestellen sowie den S-Bahnhof. Darüber hinaus werden die Verkehrsplanungen zur Anlage einer Tram und Radstreifen die Sonnenallee und ihre Knotenpunkte verändern.

2.2.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Inhalte in der aktuellen Arbeitskarte des Flächennutzungsplans (FNP) von Berlin (06/2023) dargestellt:

- im nördlichen Teil und im südlichen Teil westlich des Kanals gewerbliche Baufläche (grau),
- Mischbaufläche M1 (dunkelbraun) im nördlichen Teil und Mischbaufläche M2 (mittelbraun) im mittleren Teil östlich und westlich des Kanals sowie östlich des Kanals im Süden,
- nördlich entlang Kiehlufer und Dieselstraße ist eine Grünverbindung dargestellt,
- der Kanal ist als Wasserfläche dargestellt, die Sonnenallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Autobahnplanung mit Anschlussstelle grenzt östlich an die Bauflächen an.

Auf den Flächen mit der Darstellung gewerbliche Baufläche kommt die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht in Betracht, in den Mischbauflächen ist ein Wohnanteil vorgesehen.

Baunutzungsplan

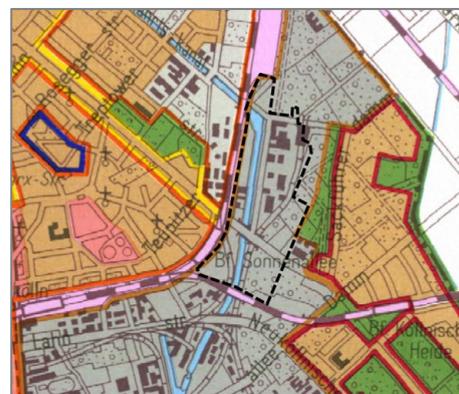
Der Baunutzungsplan für Berlin (West) wurde 1961 für den damaligen Westteil der Stadt erstellt. Sofern kein neueres Planungsrecht, bspw. durch einen Bebauungsplan, besteht ist er Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen. Der Baunutzungsplan stellt im Untersuchungsgebiet - neben der Wasserfläche des Kanals - die Bauflächen als "Reines Arbeitsgebiet" (mittelgrau) dar. Damit ist gemäß dem Baunutzungsplan eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Städtebaufördergebiete im Umfeld

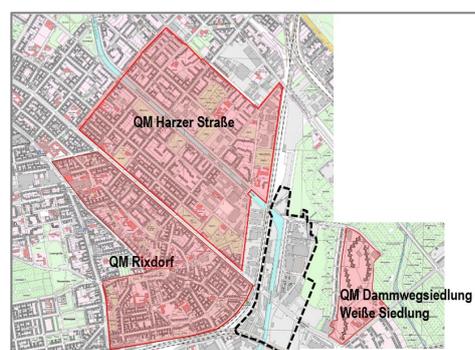
Beim Quartiersmanagement (QM) handelt es sich um ein seit 1999 bestehendes Instrument des Städtebauförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt", das von Bund und Ländern unterstützt wird. Das QM verfolgt das Ziel die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in "Gebieten mit einem besonderen Entwicklungsbedarf" zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Als Gebiete mit einem besonderen Entwicklungsbedarf werden Stadtteile angesehen, die in vielerlei Hinsicht einer Veränderung bedürfen, um nicht von der



FNP Berlin; aktuelle Arbeitskarte, Ausschnitt mit Gebietsabgrenzung (Quelle: FIS Broker)



BNP Berlin (West) 1961; Ausschnitt mit Gebietsabgrenzung (Quelle: FIS Broker)



Abgrenzung benachbarter QM-Gebiete mit Planungsgebietsgrenze (Quelle: Webseiten der QM-Gebiete)

gesamtstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden. Im Umfeld des Standorts gibt es drei Quartiersmanagement-Gebiete (siehe Abbildung) Harzer Straße, Rixdorf und Dammwegsiedlung/Weiße Siedlung.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der SteP Wirtschaft weist den Schifffahrtskanal als Bestandteil des EpB-Gebiets 25 "Südring" aus. In der Mitte des Gebiets zeigt die Grafik einen Innovationskern, die Flächen südlich der Sonnenallee sowie nördlich davon bis zum Kiehlufer/Dieselstraße werden als "produktionsgeprägt" klassifiziert. Das Unternehmen Wilhelm Reuss GmbH&Co KG Lebensmittelwerk auf dem Grundstück Sonnenallee 227 ist der letzte industriell produzierende Betrieb, die anderen Unternehmen sind überwiegend in den Bereichen Bauwirtschaft und Handwerk angesiedelt.

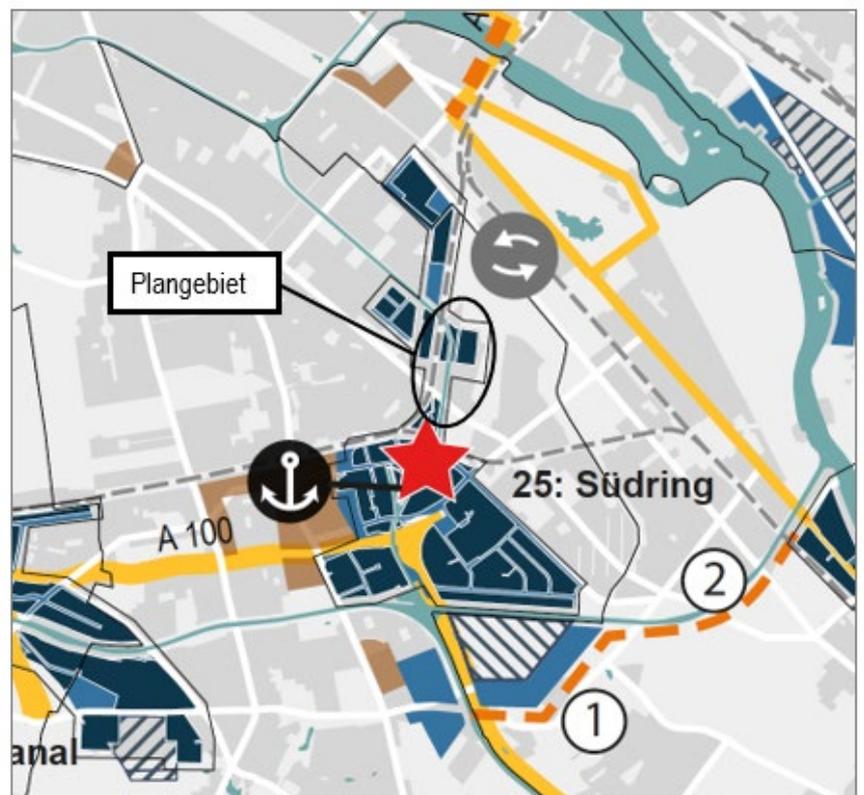
Als ein wesentliches Merkmal der Ausweisung ist festzuhalten, dass eine Wohnfunktion nicht möglich ist.

Konzeptplan Planungsziele

- Gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln (FNP Berlin)
- darunter Sicherung von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Gebietsnummer und Bezeichnung
- Sicherung von Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Sicherung von Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP Berlin)
- Schwerpunkte der Sicherung des Anteils produktionsbezogener Nutzungen in gemischten Bauflächen (FNP Berlin)
- T Transformation zu innovativen Wirtschaftsquartieren
- E Entwicklung von innovativen Standorten mit größerem, aktivierbaren Flächenpotenzial
- Sicherung eines Anteils gewerblicher Baufläche / Klärung im FNP-Verfahren
- Sicherung Flächenanteil industrielle Nutzung (GI, 24/7-Betrieb)

Plangrundlage / nachrichtliche Darstellungen

- Gewässer
- ✈ Flughafen BER
- GVZ Güterverkehrszentrum (GVZ)
- GVSZ Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
- ⚓ Hafen
- 🚂 Fern- / Regionalbahnhof
- M Messe
- Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr
- Autobahn (Bestand / Planung)
- Bundesstraße, Auswahl übergeordnete Hauptverkehrsstraße, Straße (Bestand / Planung)



Kartenausschnitt Konzeptplan Planungsziele "SteP Wirtschaft 2030" mit Kennzeichnung Lage Plangebiet (Quelle: FIS Broker)

2.3 SWOT- Analyse

Nachfolgende **SWOT-Analyse** vermittelt einen Eindruck von den durch das Gutachterteam herausgearbeiteten städtebaulichen Stärken (Chancen) und Schwächen (Herausforderungen) des Standorts. Die hier dargestellten städtebaulichen **Analyseergebnisse** wurden in dem Beteiligungsverfahren Anfang 2023 erarbeitet und im Rahmen von Interviews mit den lokalen Akteur*innen Oktober und November 2023 **überprüft und bestätigt**. Die identifizierten Aspekte sind bei der Entwicklung des nachfolgend beschriebenen Standortprofils eingeflossen.

Stärken

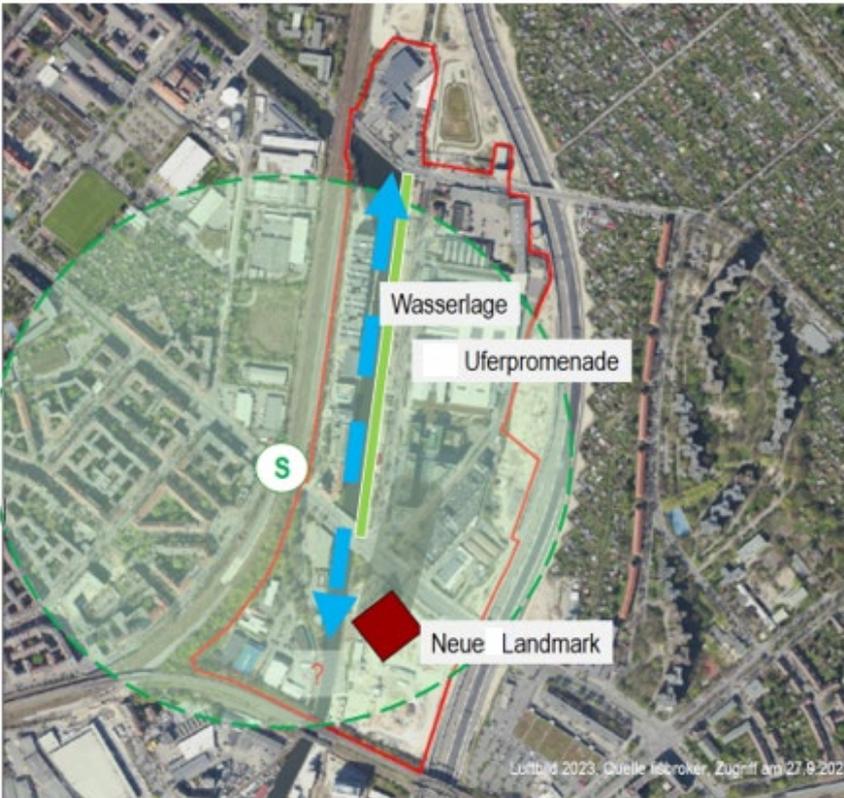
- Erschließungsqualität durch fußläufige Anbindung an den S-Bahnring und durch die BAB A100.
- Zentrale Lage am Berliner Innenstadtrand und zu benachbarten Wohnquartieren.
- Attraktive Wasserlage.
- Etablierte Netzwerkstruktur inklusive langjähriger Begleitung durch den Bezirk Neukölln ermöglicht Nutzern nachbarschaftlicher Synergien.
- Internationale Bekanntheit des Bezirks Neukölln als hipper Wohn- und Arbeitsstandort mit hohem Kreativpotenzial.
- Investitionsbereitschaft von Immobilieneigentümer*innen und Developer*innen zeigt Vertrauen in den Standort.
- Der im Bau befindliche Estrel Tower schafft eine stadtweite Sichtbarkeit (Unique Selling Point) und wird das flächenmäßig größte Hotel Europas.
- Stabilität durch lang ansässige mittelständische bzw. Familienbetriebe im Bereich Handwerk und produzierendes Gewerbe trägt zum bodenständigen Image bei, Akteur*innen sind Protagonist*innen des Standorts.
- Heterogene Akteursstruktur ist vorteilhaft ("Diversität").

Schwächen

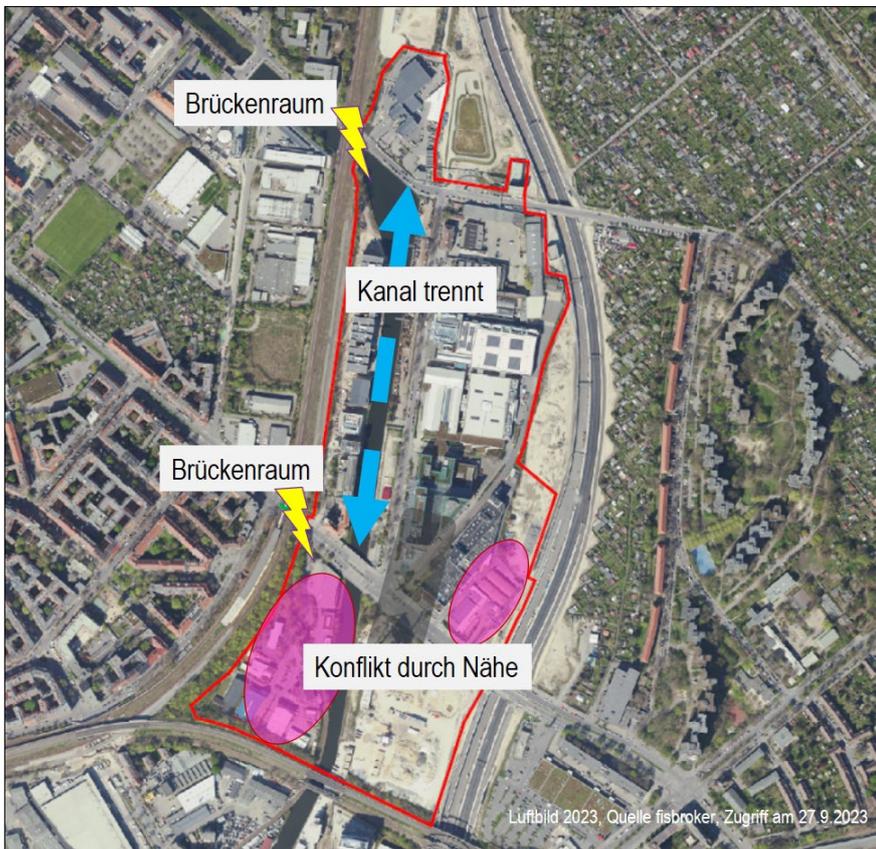
- Die Verkehrssituation ist aktuell belastet und wird sich durch die Nutzungsintensivierung verschärfen, das gilt besonders für die Knotenpunkte.
- Der Schifffahrtskanal hat eine trennende Wirkung, die beiden Uferseiten sind nah, aber nicht leicht erreichbar.
- Die Erschließung zum Neubauvorhaben SHED mit privater Hochschule ist eine Sackgasse ohne Wegevernetzung in die Nachbarschaft
- Es gibt wenig öffentliches Flächeneigentum und einen geringen Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen, das geringe Möglichkeiten zur Gestaltung durch die öffentliche Hand bedeutet
- Die ca. 2,7 km lange Sonnenallee wird in der Presse als sozialer "Brennpunkt" kommuniziert, weist jedoch unterschiedliche Abschnitte auf.

- Brücken- und Tunnelräume stellen dunkle und unattraktive Angsträume dar.

Stärken	Schwächen	Chancen	Herausforderungen/Risiken
Vorhandene und gut funktionierende Netzwerkstruktur	Belastete Verkehrssituation	Hohe Internationalität durch Studierende der SRH	Prekäre Wohnraumversorgung verschärft sich durch die Nachfrage neuer Studierender
Attraktive Wasserlage	Trennwirkung Kanal	Offenheit für Transformation bei den Immobilieneigentümern, "Innovationskern" für Neukölln	Unterschiedliche Interessen bei den Unternehmer*innen
Nähe zur Innenstadt	Brücken- und Tunnelräume	Bildungsangebote und Kongressfunktion stellen einen Ansatz für "Campus-USP" dar	Lang andauernde Bautätigkeit
Gute ÖPNV Erschließung durch S-Bahn	Geringe öffentlich nutzbare Freiflächen	BER + MICE sind Besuchermagneten, d.h. Erhöhung der Besucherfrequenz	Verdrängung von produzierendem Gewerbe
Internationale Bekanntheit Neuköllns als Kreativstandort	Negatives Image der Sonnenallee	Estrel + SRH bieten Ansätze für neue Kooperationen und Synergien	Beschleunigung der Gentrification in angrenzenden Wohngebieten
Investitionsbereitschaft bei Immobilieneigentümern	Sackgasse zum SHED	Künftige Gastronomie- + Freizeitangebote stellen eine Attraktivierung für Neuköllner Bewohnerschaft dar	Enge räumliche Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen schafft "Paralleluniversen"
Big Player sind Treiber der Entwicklungsdynamik	Wenig öffentliches Flächeneigentum	Touristische Nutzung der Wasserstraße, ggf. neue Fähr- und Schiffsverbindungen	Integration schwieriger sozialer Gruppierungen
Wirtschaftliche Stabilität durch lang ansässige Familienbetriebe	Produzierende Gewerbeunternehmen fühlen sich an den Rand gedrängt	Vorteilslage BER, Bestandteil der Innovationsachse Berlin-Lausitz	Gefahr durch Overtourismus, Überforderung der Anwohnerschaft
Vielfältige Akteursstruktur bedeutet mehrere ökonomische Standbeine bei der wirtschaftlichen Entwicklung	Die Erlebbarkeit der industriellen Geschichte des Standorts geht zunehmend verloren.	Entwicklung zu einem multifunktionalen Gewerbequartier mit hoher Resilienz gegenüber konjunkturellen Schwankungen	Nachlassende Marktnachfrage kann zu Büroerständen führen



Städtebauliche/wirtschaftliche Stärken, (Auswahl), Quelle Planergemeinschaft, Kartengrundlage
Luftbild FIS Broker



Städtebauliche/wirtschaftliche Schwächen (Auswahl) Quelle Planergemeinschaft, Kartengrundlage
Luftbild FIS Broker

2.4 Zukünftige räumliche Situation

2.4.1 Gutachterliche Einordnung der Planungsvorhaben und der Immobilienentwicklungsprojekte

Die Transformation des Gewerbestandorts mit Industriebetrieben und produzierenden Gewerbeunternehmen zu einem Standort, der zunehmend für IKT, Bildung und MICE attraktiv wird, lässt sich anhand der nachfolgenden Projekte nachvollziehen. Die einzelnen Immobilienvorhaben befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und geben einen Eindruck von dem Imagewechsel des Areals.

Foto	Name, Adresse	Vorhaben	Einschätzung der möglichen Wirkung auf das Standortprofil aus Gutachtersicht
	"Sonneninsel", Sonnenallee 223, 223a	Umbau von 24.000 m ² NF im Bestandsgebäude, 2014-2017 Neue Nutzer: IKT, Medien, Kreativwirt- schaft, Weiterbil- dungsakademie, Start-ups ca. 400 Beschäf- tigte, 100 Gäste	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum S-Bahnhof und Wasserlage schafft Nutzernachfrage und sichert Besucherfrequenz - Sanierter Altbau bietet attraktive Büroflächen - etagenweise Vermietung lässt flexible Nutzungsänderungen zu - Eigene kleine Kantine bietet Selbstversorgung - Zufahrt zur Liegenschaft SHED beinhaltet Schlüsselposition für die rückwärtig gelegenen Grundstücke - Image der Kreativbranche befördert den innovativen Charakter
	SHED, Sonnenallee 221	Büro- und Geschäftshaus mit Light Industrial, BGF/NGF ca. 35.000 m ² / 31.000 m ² Neubau von Gewerbeflächen mit Werkstatt, Forschung, Büro, Gastronomie Bildungscampus, Eventflächen, 2021-2024 im Bau	<ul style="list-style-type: none"> - Private Hochschule SRH Berlin zieht 3.500 Studierende und 320 Mitarbeitende an den Standort - Fachbereiche wie Populäre Kunst und Kommunikationsdesign sind Chancen für kulturelle Belebung - Ansiedelung von Amnesty International steigert die sozialrelevante Attraktivität des Standorts im Bereich ESG - Freizeit- und Erholungsangebote wie Eventflächen, Bar, Oper-Air-Gastronomie tragen zur Belebung des westlichen Kanalufers bei - Floating LAB bietet Ansatzpunkte zur quartiersbezogenen Vernetzung - Risiko bei der verkehrlichen Erschließung durch Sackgassensituation und Einmündung in Sonnenallee
	Dieselstraße 36, Dalhoffs Garage, DEKRA Akademie	Neubau eines Parkhauses für Luxusfahrzeuge mit hohen Sicherheitsanforderungen, Bürohaus u.a. mit Bildungsträger DEKRA Akademie GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung der Gewerbeliegenschaft durch Erweiterung der eigenbetrieblichen Nutzung um neue Funktionen - hochgesichertes Parkhaus zieht neue automobilorientierte Nutzergruppen aus ganz Berlin an - DEKRA-Gäste sind mit dem Fußweg vom S-Bahnhof unzufrieden (Schmutz, Unsicherheit, Dunkelheit) - Tiefbaufirma Dalhoff GmbH hat Personalbedarfe und ist Ausbildungsbetrieb auf der Suche nach Azubis -> Ansatzpunkt für Kooperation mit Schulen, Agentur, Nachbarbetrieben etc.

	<p>DOXS NKLN, Ziegrastraße 15</p>	<p>Neubau eines gemischt genutztes Gewerbequartiers mit sozialen Vereinen, Office, Kultur, Kita, Gastro und Start-ups, Beherbergung / temporäre Unterbringung ca. 36.000 m² BGF, geplante Fertigstellung Q4/2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mischnutzungskonzept trägt zur funktionalen Bereicherung des Standorts bei - kleinformatische Mietflächen und temporäre Unterbringungsmöglichkeiten stellen interessante Angebote für lokale Nachfrager dar - Nutzung der Dachflächen als Terrassen bietet neue Form der Erlebbarkeit des Schifffahrtskanals - öffentlich nutzbare Flächen im Privateigentum (Promenade, Stadtplatz) nehmen eine zentrale Funktion für die Erlebbarkeit des Wassers ein - Kita ist als einzige soziale Infrastruktureinrichtung am Standort von großer Bedeutung für eine soziale Vernetzung - Slogan: "Wo Wellen fließen, stehen auch Gedanken nicht still." - Symbolischer Erhalt eines Ladekrans trägt zur Bewahrung historischer Identität bei
	<p>Estrel Tower, Sonnenallee 228</p>	<p>Neubau eines Büro- und Veranstaltungszentrums mit 525 Zimmern und Suiten, 90 serviced Apartments, 9.000 m² Büro- und Co-Working-Fläche, 3.000 m² Veranstaltungsfläche, geplante Eröffnung 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtweite Symbolwirkung als Landmarke (Berlins höchstes Hochhaus) - Werbeeffect des Projekts wirkt stark und überstrahlt den Gewerbestandort - Slogan: "Tor zur Stadt" - Überregionale und internationale Gäste haben als ortsfremde andere Bedürfnisse als Kundengruppen aus der Nachbarschaft, Gefahr des "social clash" - vorbildliches Nachhaltigkeitskonzept: begrünte Dächer inklusive Photovoltaik-Anlagen, Fahrradparkhaus, innovatives CO₂-sparendes Energiekonzept: angestrebt wird die Zertifizierung mit LEED® Platin - Inkubator für neue Unternehmensgründungen als Neuköllner Besonderheit nutzbar - gewerbliche Nachbarschaft kann zu Konflikten führen

Das Hotel Estrel ist zentral im Bearbeitungsgebiet gelegen und bereichert den Wirtschaftsstandort mit einer gemischten Gewerbestruktur. Neben den Beherbergungsangeboten gibt es großformatige Veranstaltungsflächen für Events und Kongresse mit gastronomischen Funktionen, die sich bis auf die vorgelagerte Terrasse am Kanalufer erstrecken. Unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzend befinden sich industriell produzierende Nutzer und sowie Handwerk, Gewerbe, Baustoffhandel und Bürofunktion mit Ausbildungseinrichtungen.

Drei Liegenschaften befinden sich derzeit in der Transformation und sind noch nicht in eine neue Nutzung übergegangen. Das Projekt SHED befindet sich an der Westseite und das Projekt DOXS an der Ostseite des Schifffahrtskanals jeweils mit Uferzugang. An der Sonnenallee ist das Großprojekt Estrel Tower im Bau. Mit der Inbetriebnahme dieser drei Immobilien wird sich die Nutzerdichte erheblich verändern, es werden allein 3.500 Studierende und mindestens 2.600 Beschäftigte als regelmäßige Besucher*innen erwartet. In Ergänzung zu den regelmäßigen Nutzungen kommen Gäste von Kongressveranstaltungen, Kulturevents, Beherbergungsstätten und den gastronomischen Einrichtungen als temporäre Besucher*innen an den Standort.

Ein attraktiver Zielort wird dabei vor allem das Kanalufer sein. Während auf der westlichen Seite keine öffentlichen Flächen existieren - obwohl auch hier öffentliche Zugänglichkeit und Funktionen wie Gastronomie vorgesehen sind - sind an der östlichen Uferseite sowohl ein öffentlicher Uferweg als auch öffentliche Plätze im Übergang zur Ziegrastraße vorgesehen. An der Sonnenallee gibt es außerdem die Sonnenterrassen mit Blick über das Wasser, eine Verlängerung des Uferwegs südlich der Sonnenallee ist geplant. Es gibt daher ein großes Potenzial für lebendige Uferzonen und lebendige öffentliche Räume auch im Zusammenhang mit der Ziegrastraße.

Mit den bereits in Planung bzw. Realisierung befindlichen Projekten wird der Standort und einige Bereiche wie die östliche Uferzone, die Sonnenallee und die Ziegrastraße eine wesentlich höhere Frequentierung erfahren und den Ort noch einmal stark verändern.

2.5 Entwicklungstrends am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt

Für die Entwicklung des Standortprofils für das Gebiet Sonnenallee - Neuköllner Schifffahrtskanal sollte der Blick auf einige **allgemeine Trends** am Berliner Immobilienmarkt gerichtet werden, um die gegenwärtige Situation zu umreißen.

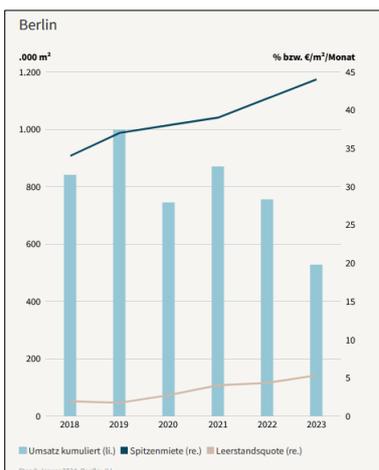
Nachfolgend eine Auswahl der relevanten Aspekte:

- Es findet seit mehr als zehn Jahren eine durch den Mietpreisanstieg bedingte Stadtrandwanderung von innerstädtischen Handwerks- und Gewerbebetrieben statt.

- In der Folge der Corona Pandemie hat sich der Anteil von mobilem Arbeiten (Homeoffice) erhöht und zu geringeren Büroflächenbedarfen geführt. Daraus resultiert eine Neuorganisation vieler Unternehmen hin zu flexiblen und kleineren Büroeinheiten.
- Neue Anforderungen aus dem Bereich Klima, Umwelt, Energie veranlassen die Unternehmen, den gesetzlichen Anforderungen zur Neutralität nachzukommen.
- Die Bedeutung der ESG-Kriterien nimmt für Arbeitgeber und Kunden zu. Sie beeinflussen die Unternehmenskultur, werden als Werbefaktor zur Mitarbeitergewinnung genutzt und werden zu Entscheidungsfaktoren bei der Arbeitsplatzwahl.
- Aufgrund von Generationswechsel oder Nachfolgeproblemen sind zunehmend Geschäftsaufgaben von familiengeführten Handwerksbetrieben zu verzeichnen.
- Die Steigerung der Energiekosten veranlasst insbesondere energieintensive Betriebe zur Verlagerung der Produktion ins Ausland.
- Aus Gründen der Rationalisierung und Personaleinsparung findet eine räumliche Trennung von F+E-Abteilungen und Produktionsstandorten statt.
- Personalknappheit und Nachwuchsprobleme, insbesondere bei Industriebetrieben mit Schichtarbeit, führen zu Digitalisierung und IT-Innovation.

Zwei Einzelaspekte werden nachfolgend detaillierter betrachtet.

2.5.1 Marktentwicklung 2023³



Büroflächenumsatz Berlin 2018-2023, Quelle: jll,

Im Jahr 2023 wurden in Berlin 528.600 m² **Büroflächen** vermietet. Das sind 236.400 m² (31%) weniger als 2022 und 37% weniger als im 5-Jahresdurchschnitt. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei 759 m² und somit rund 14 % unter dem Wert des Vorjahres. Auf die Größenklasse unter 500 m² entfiel 2023 etwa 22 % des gesamten Flächenumsatzes (18 % vor einem Jahr), womit diese Größenklasse den höchsten Anteil im abgelaufenen Jahr aufweist.

Es fanden in Berlin insgesamt 14 Großabschlüsse von 5.000 m² und darüber statt, im Vorjahr waren es noch 21. Drei Deals entfielen dabei 2023 auf die Größenklasse größer 10.000 m², 2022 wurden noch sieben Deals im größten Segment registriert. Umsatzstärkster Teilmarkt war 2023 der Betrachtungsraum Kreuzberg/Tempelhof mit einem Umsatzanteil von rund 17 % (11 % im Vorjahr), gefolgt von Mitte mit 13 % Anteil (19 % im Vorjahr) und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 12 % (12 % im Vorjahr). Gegenüber dem Vorquartal ist die Spitzenmiete bei 1A-Lagen in Berlin um einen Euro gestiegen und liegt bei aktuell 44,00 Euro/m²/Monat.

³ Quelle: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/bueromarktueberblick>

Die **Leerstandsquote** lag im vierten Quartal 2023 bei 5,4 % und somit 0,4 Prozentpunkt über dem Niveau des Vorquartals sowie 1,0 Prozentpunkt über dem Niveau des Vorjahresquartals. Absolut stehen Mietinteressenten zum Jahresende rund 1,2 Millionen m² Bürofläche kurzfristig zu Verfügung. Der Teilmarkt Areal Flughafen Berlin-Brandenburg wies im vierten Quartal 2023 mit einem Wert von 37,9 % die höchste Leerstandsquote auf, der Teilmarkt Areal Hauptbahnhof-Europacity mit 1,3 % die niedrigste.

Fazit:

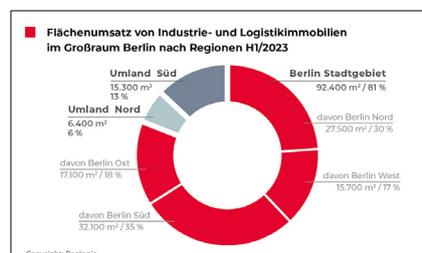
Die Marktentwicklung auf dem Berliner Büromarkt war 2023 stark rückläufig (- 31 % gegenüber 2022), zunehmende Büroleerstände im Bereich des Flughafen BER weisen darauf hin, dass citynahe Flächenangebote gegenüber den 1B-Lagen und Stadtrandlagen bevorzugt werden.

Im Jahr 2022 verzeichnete der Berliner Markt für **Lager-, Logistik- und Industrieimmobilien** zur Miete und Eigennutzung einen Rekordumsatz⁴. Der Berliner Süden hatte mit 108.400 m² bzw. einem Anteil von 41,3 % einen hohen Anteil daran. Der Zuwachs betrug 74,8 % gegenüber 2021. Als Vergleich betrug der Umsatz im Berliner Westen 65.100 m² bzw. 24,8 % (-20,2 %), im Berliner Osten 54.800 m² bzw. 20,9 % (+ 10%) und im Berliner Norden 34.300 m² bzw. 13,1 % (+85,4 %).

Ohne den Tesla-Abschluss läge der Flächenumsatz im Großraum Berlin bei 146.990 m², die Branche würde sich dann auf dem dritten Rang befinden (wie im Vorjahr). Der Umsatz läge aber immer noch rund ein Drittel über dem Vorjahreswert (2021: 109.700 m²) Die Größenklasse zwischen 5.001 - 10.000 m² war 2022 mit 142.200 m² bzw. 12,6 % erneut zweitplatziert (2021: 173.700 m² bzw. 27,8 %). Sie büßt allerdings von allen Kategorien am deutlichsten an anteiligem Flächenumsatz im Jahresvergleich mit -15,2 Prozentpunkten ein.

Großflächen ab 10.001 m² gaben im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr sowohl absolut als auch anteilig deutlich nach und befinden sich aktuell mit 15.300 m² bzw. 13,4 % auf dem vorletzten bzw. vierten Rang (-62,7 Prozentpunkte, absoluter Rückgang von 97 % kommend von 597.500 m² bzw. einem Anteil am Flächenumsatz von 76,1 % in H1 2022).

Im Vergleich zum Vorjahr entfällt nur ein einziger Abschluss in diese Kategorie, im Vorjahr waren es 12 Flächenabschlüsse der Kategorie zwischen 5.001 und 10.000 m² mit 25.800 m² bzw. 22,6 % aktuell weiterhin zweitplatziert, kommend von 113.200 m² bzw. 14,4 %. Auch sie büßten absolut um 77 % ein, konnten aber anteilig mit 8,2 Prozentpunkten leicht an relativer Bedeutung zulegen.



Industrie- und Logistikflächenumsatz Berlin 2022, Quelle: realogis

⁴ Quelle: <https://www.realogis.de/marktbericht-berlin-gesamtjahr-2022>

Fazit:

Die Flächenumsätze in der Nutzungskategorie Lager-Logistik-Industrie haben sich auf den Berliner Süden fokussiert, wobei die Nachfragen nach kleineren und mittelgroßen Flächen besonders hoch sind.

2.5.2 Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien und ESG

Das steigende Umweltbewusstsein findet unabhängig von der Branche bei gewerblich-industriell orientierten Unternehmen und im Büro- und Dienstleistungssektor statt. Um z.B. das Thema **Circular Economy**⁵ in den Fokus der Industrie zu rücken, beabsichtigt das Land Berlin ein kraftvolles Bekenntnis durch kommunikative Maßnahmen, um dem Thema zu mehr Sichtbarkeit zu verhelfen.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe stellt in ihrer 2022 erstellten Studie über die **Transformation der Berliner Industrie** zur Circular Economy fest, dass ein Kompetenzaufbau und die Information der Unternehmen über die rechtlichen Anforderungen (z.B. der Ökodesign-Richtlinie) und zur Umsetzung von Circular-Economy-Ansätzen angeraten sind. Insbesondere kleine und mittlere Industrieunternehmen haben Schwierigkeiten, sich über die aktuellen Entwicklungen zu informieren, beispielsweise beim Einsatz von Sekundärrohstoffen.

Um dies zu adressieren, sollten für KMU in Berlin niedrigschwellige Informations- und Beratungsangebote sowie Austauschformate mit Fachexpert*innen etabliert und Handlungsansätze aufgezeigt werden. Inhalte können u.a. die Rückführung von bestimmten Stoffen in den Kreislauf, die Identifizierung von Ressourcenströmen entlang der Wertschöpfungskette und die Zusammenarbeit mit Zulieferern aus verschiedenen Branchen und Regionen sein.

Fazit:

Die Art und Weise der Umsetzung von ESG-Kriterien obliegt unternehmensinternen Entscheidungen. Bei betriebsübergreifenden Kooperationen können benachbarte Unternehmen unterschiedlicher Branchen gemeinsame Interessen auf Quartiersebene verfolgen und einen nachhaltig relevanten Standort vermarkten.

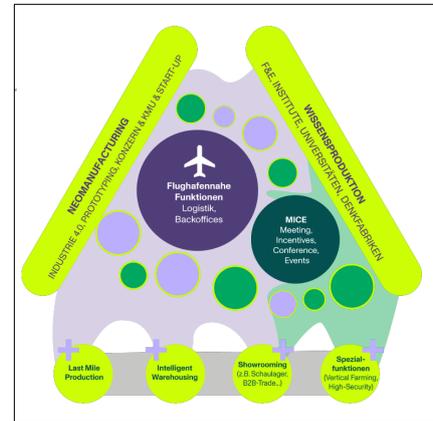
⁵ Quelle: Studie „Anforderungs- und Potenzialanalyse zur Circular Economy im industriellen Sektor Berlins“ im Auftrag des Senats von Berlin, November 2023, <https://www.berlin.de/industriestadt/masterplan-industriestadt-berlin/blog/artikel.1383656.php>

2.6 Betrachtung potenzieller Wettbewerbsstandorte

Bei potenziellen Konkurrenzstandorten wird der Blick zuerst auf andere Standorte mit Anbindung an internationale Flughäfen gelenkt.

Die Verfasser der Studie "NeoCity, Boom Korridor im Berliner Südosten und Brandenburg"⁶ stellen die These auf, dass der Flughafen BER einen maßgeblichen Impuls für den Südostraum Berlins nach sich zieht und stellen Vergleiche zu Frankfurt, Zürich, Paris und Chicago an.

Mit der nebenstehenden Grafik werden die Funktionen von Flughafennahen Gewerbegebieten beschrieben, die von Neofactoring, Wissensproduktion Showrooms für innovative Produkte und Dienstleistungen bis zu Industrie 4.0 reichen. Ein in dem Zusammenhang verwendetes Schlagwort lautet "Glokalisierung", womit die Vermischung von internationalen und lokalen Bezügen gemeint ist, wobei den Flughafen bezogenen Standorten der Logistik eine besonders hohe Bedeutung zukommt.



Quelle: arthesia AG und realace, „Neo City, Der Boom-Korridor im Berliner Südosten und Brandenburg“, 2022

Fazit:

Der Flughafen BER kann auf europäischer und internationaler Ebene nicht auf derselben Stufe wie Frankfurt und München International eingeordnet werden, da die interkontinentalen Direktverbindungen deutlich geringer ausfallen. Insofern ist die Anbindung der Hauptstadtregion nur bedingt mit den oben genannten Städten vergleichbar und hat Bezüge zu europäischen und nationalen Verbindungen.

2.6.1 Offizielle Marketingplattformen Berlin und Land Brandenburg

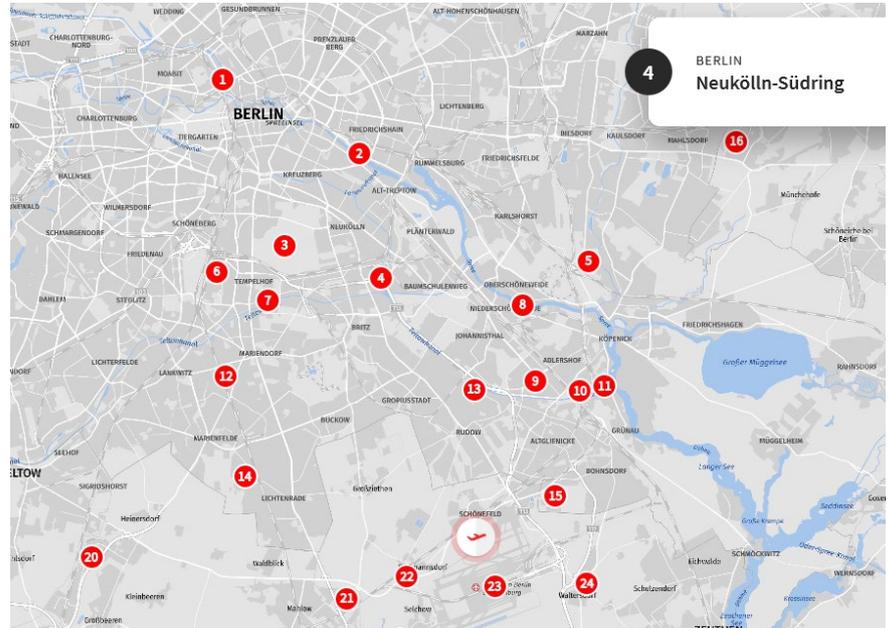
Das Team Airport Region Berlin Brandenburg ist eine Kooperation der beiden Wirtschaftsförderungsgesellschaften Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie und der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg. Zusammen verfolgen sie die Aufgabe, die Region rund um den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wirtschaftlich zu stärken und Informationen zu ansiedlungsrelevanten Fragen zu geben.

Auf der Webseite der Wirtschaftsförderung Brandenburg werden ca. 20 Gewerbe- und Industriestandorte präsentiert, die als potenzielle Konkurrenzstandort zum Gebiet Sonnenallee - Neuköllner Schifffahrtskanal am Markt sind.

Das Bearbeitungsgebiet wird bisher mit den Gewerbesektoren Manufacturing Industries, Healthcare Industries, Metal Industry, Service Industries, Energy

⁶ <https://www.immobilien-berliner-flughafen.de/neocity-so-soll-die-zukunft-von-schoenefeld-nord-aussehen/>

Technologies beschrieben. Im Vergleich der dargestellten Berliner und Brandenburgischen Konkurrenzstandorte weisen nur wenige Lagen einen Wasserbezug bzw. eine kreativwirtschaftliche Struktur auf. Die unmittelbare Wassererschließung und Sichtbezüge zum Schifffahrtskanal geben dem Gebiet am Südring ein Alleinstellungsmerkmal (USP).



Quelle: <https://www.airport-region.com/>

Fazit:

Im Vergleich der regionalen Konkurrenzstandorte stehen die Standortprofile von Adlershof und EUREF Campus als markant und mit erkennbaren USP hervor. Wenn der Standort Neukölln - Südring bzw. das Gebiet Sonnenallee-Schifffahrtskanal Neukölln daneben ein eigenes und klar abgegrenztes Profil bekommen soll, ist eine deutliche Abgrenzung des Charakters und der Zielgruppen zu den Konkurrenten interessant.

2.7 Bedeutung der Umwelt- und Klimabelange für das Standortprofil

Viele der im Gebiet ansässigen Unternehmen beschäftigen sich seit längerer Zeit mit den relevanten Klima-, Umwelt- und Energiefragen und verfügen über einen **guten Informations- und Umsetzungsstand** in Bezug auf die Entwicklung der Energie- und Umweltpolitik. Insofern sind die Unternehmen vor Ort in Bezug auf Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeffizienz gut aufgestellt.⁷

⁷ Vgl. Interviews mit Vertreter*innen der Unternehmen

Durch die aktuell nicht gesicherte Bundesförderung für die energetische Quartiersentwicklung besteht eine Planungsunsicherheit. Als gesichert förderfähig werden die Energieberatung und Maßnahmen der Klimaanpassung eingeschätzt. Interessant für die Akteure am Schifffahrtskanal kann z.B. ein **Quickcheck zur Einordnung energetischer Quartiersentwicklung** sein, wie ihn die bei der Berliner Energieagentur angesiedelte Servicestelle des Landes Berlin⁸ anbietet. Als Ergebnis werden dabei Untersuchungsbedarfe identifiziert, mit denen die politischen Ziele der Klimaneutralität bis 2045 erreicht werden können.

Im Kontext der Neubauvorhaben kann angenommen werden, dass die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2024 zur Anwendung kommen. Für die Bestandsgebäude können hingegen **Klimaanpassungsmaßnahmen** geeignet sein. In der Kombination aus beiden Bereichen kann die Umsetzung der ESG im Rahmen der PR-Wirkung beim Standortprofil als positiver Faktor benannt werden. Eine deutliche Steigerung bei der Außendarstellung kann ein **zukunftsweisendes Pilotprojekt**, wie z.B. der ökologische Umbau der Ziegrastraße, zu einer blau-grünen-Infrastruktur in der Kombination eines kommunalen Projekts mit den Klimaschutzmaßnahmen des in der Planung befindlichen Projekts DOXS werden.

2.8 Auswertung der Bestandsanalyse und Ansatzpunkte für Profilbildung

2.8.1 Ableitungen aus Stärken und Chancen

Für die Entwicklung von ersten thematischen Ansätzen für das Standortprofil werden die gebietsinternen Stärken und die externen Chancen miteinander verbunden. Sie sind als konzeptionelle Ableitungen in der mittleren Spalte dargestellt.

⁸ Siehe <https://www.berliner-e-agentur.de/beratung-information/service-und-beratungsstelle-fuer-energetische-quartiersentwicklung>

Stärken	Konzeptionelle Ableitungen durch Verbindung der beiden Betrachtungsebenen	Chancen
<p>Netzwerkstruktur, Investitionsbereitschaft, Big Player sind Treiber der Entwicklungsdynamik, Multiple Akteursstruktur, Stabilität durch lang ansässige Familienbetriebe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzen der existierenden Kommunikationsstruktur bei der Weiterentwicklung des Transformationsprozesses. - Die heterogene Wirtschaftsstruktur bietet Möglichkeiten für neue Kooperationen und Synergien. - Die kulturelle Diversität sollte als Standortvorteil genutzt werden. - Die Idee einer Interessengemeinschaft als Zusammenschluss von privaten und öffentlichen Akteuren prüfen. (ÖPP) 	<p>Offenheit der Akteure für Change, neuer Bildungscampus SRH, DEKRA, MICE möglich, internationale Kooperationen bei Campus-USP möglich.</p>
<p>Attraktive Wasserlage, Nähe zur Innenstadt, gute ÖPNV-Erschließung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Standorts durch weiche Faktoren. (z.B. soziokulturelle- und Freizeitangebote) 	<p>Ansiedelung neuer Gastronomie + Freizeitangebote, Freizeitorientierte Entwicklungsimpulse für die Stadtentwicklung.</p>
<p>Internationale Bekanntheit Neuköllns</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Standortmarketing kann auf den Bildungsangeboten, MICE, IKT-Dienstleistungen aufbauen, ("Campus-Idee"), mit dem Ziel eines Imagewandels Neuköllns zu einem innovations- und bildungsfreundlichen Wirtschaftsstandort. 	<p>MICE- und SRH- Angebote werden durch BER-Anbindung zu Besuchermagneten.</p>

2.8.2 Ableitungen aus den Schwächen und Risiken des Gewerbestandorts

Bei dieser Zuordnung von ersten Ideen für das Standortprofil wird der Versuch unternommen, die identifizierten internen Schwächen und externen Risiken in eine konstruktive Verbindung zu bringen.

Schwächen	Konzeptionelle Ableitungen durch Verbindung der beiden Betrachtungsebenen	Herausforderungen/Risiken
Belastete Verkehrssituation, Erschließung zu SHED ist eine Sackgasse, Brücken- und Tunnelräume sind für Fußgänger*innen unattraktiv ("Angsträume")	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarf eines integrierten Mobilitätskonzepts für den Wirtschaftsstandort inkl. der verkehrlichen Verflechtungen mit dem Umfeld. - Notwendigkeit von Investitionen in die öffentlich nutzbaren Freiräume. 	Zunahme des Verkehrsaufkommens durch bauliche Verdichtung und Umnutzungen, Eröffnung der BAB 100 wird zu Anstieg der Verkehrsbelastung führen, höhere Besucherfrequenz bei Veranstaltungen der MICE-Nutzungen im Estrel Tower.
Trennwirkung Kanal, geringer Anteil an Grün- und Freiflächen, wenige Flächen im öffentlichen Eigentum, Produzierende werden von Nutzungen im tertiären Sektor an den Rand gedrängt	<ul style="list-style-type: none"> - Besondere geografische Lage als USP begreifen. - "Campus-Struktur" - Veränderungsoffenheit der privaten Akteure nutzen, Weiterentwicklung des Netzwerks + ÖPP-Projekte initiieren. 	"Paralleluniversen/UFO-Projekte", lang andauernde Bautätigkeiten, Verdrängung von produzierendem Gewerbe, Gentrification in benachbarten Wohngebieten.
negatives Image der Sonnenallee kann auf den Standort Schifffahrtskanal wirken	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerblichen Transformationsprozess als Impuls für die Standortentwicklung begreifen. - Organisationsstruktur durch WiFö steuern, um optimale Effekte zu erzielen. (Gemeinwohlorientierung sichern) - Entwicklung von nachhaltigen Projekten, die positive Imagefaktoren sein können. (circular economy, CO2-freie Produktion, Zero-waste-Strategy, "Stadt der kurzen Wege") 	Integration schwieriger sozialer Gruppierungen aus der Nachbarschaft, Overspill durch Tourismus, nachlassende Nachfrage, Probleme bei der Wohnraumversorgung.

3 Benchmarks als externe Anregungen der Profilentwicklung

Das Benchmarking mit Gewerbegebieten anderenorts ermöglicht es, die Einordnung des Gebiets Schiffahrtskanal in Neukölln in den Kontext zu stellen und ggf. Impulse für das zu entwickelnde Standortprofil abzuleiten. Hierzu werden die Charakteristika der Benchmarks herausgearbeitet und auf ihre Anwendbarkeit auf den Standort Schiffahrtskanal geprüft.

Bei der Auswahl vergleichbarer Gewerbe- und Bürostandorte wurden Projekte in Deutschland (Bremen, Heilbronn, Berlin, Hamburg sowie die Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes des BBSR in Berlin, Dortmund, Kassel, Ratingen, Frankfurt am Main und Augsburg) und im europäischen Ausland (Kopenhagen und Amsterdam) betrachtet. Zwei dieser Projektbeispiele werden näher untersucht und auf die möglichen Übertragbarkeiten analysiert.

3.1 GoWest Gewerbehöfequartier, Berlin Schmargendorf



Die Wohnkompanie in Berlin Schmargendorf, Quelle: <https://www.wohnpkonomie.de/projekte/detail/gewerbehoe-gowest-berlin-schmargendorf.html>

3.1.1 Projektbeschreibung

Auf dem ehemaligen Areal der Reemtsma Tabakfabrik soll ein gemischt genutztes Gewerbequartier entstehen. Die Struktur der klassischen Berliner Gewerbehöfe wird baulich aufgenommen und durch Neubauten ergänzt. Das GoWest verfügt über einen zentralen Quartiersplatz mit Einzelhandels- und Gastronomieangeboten. Mit einer hochwertigen Gestaltung des öffentlich nutzbaren Raums soll das Areal auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt werden.

Ort:	Schmargendorf, Berlin
Bau:	2023 - 2028
Entwickler:	Die Wohnkompanie, Gustav-Zech-Stiftung
Projektart:	Revitalisierung und Neubau
Lage:	Urban, nahe S-Bahnring und Autobahn BA100
Fläche:	73.709 m ²
BGF:	200.000 m ²
Nutzungsstruktur:	Büros (ca. 75 %), Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Labore, Urban Farming
Branchenmix:	k.A.
Öffentliche Raum:	zentraler Marktplatz, öffentliche Straßen zwischen den Höfen
Nachhaltigkeit:	DGNB Zertifizierung, Urban-Farming-Dach mit PV-Anlagen
Marketing:	Website: Zentraler Standort, Nutzungsdurchmischung und historischer Bezug zu Berliner Gewerbehöfen und Kunst- und Kulturstandort

Ableitung von möglichen Übertragbarkeiten:

Konzeptionelle Stärkung weicher Standortfaktoren: Nutzungsmischung in den Erdgeschoss mit Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeitangeboten.

Öffentlich zugängliche Freiflächen in privatem Eigentum sind Anziehungspunkte und sollen zur Integration des Gebiets in die Nachbarschaft beitragen.

Die Geschichte und Tradition als historischer Gewerbe- und Produktionsstandort wird in der Außendarstellung und bei der Vermarktung hervorgehoben.

(USP)

3.2 Park 20/20, Hoofddorp, Niederlande



Van Gool Elburg Vastgoed, Quelle: <https://park2020.com/present/>

3.2.1 Projektbeschreibung

Der Business Park ist nach kreislaufwirtschaftlichen Zielen entwickelt worden. So ist er der erste nach Cradle-to-Cradle-Design entwickelte Büropark in den Niederlanden. Die Gebäude sowie der Freiraum und die Energieversorgung sind nach strengen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzstandards errichtet. Der Standort grenzt unmittelbar an den Flughafen Schiphol und bietet somit eine gute Anbindung an den internationalen Flugverkehr.

Ort:	Hoofddorp (nähe Amsterdam), Niederlande
Bau:	2000 - 2013 (Erweiterung: 2021 - 2025)
Entwickler:	William McDonough + Partners; Delta Development Group; VolkerWessels, and Reggeborgh Group
Projektart:	Neubau
Lage:	Suburban
Fläche:	114.400 m ²
BGF:	-
Nutzungsstruktur:	Büropark
Branchenmix:	voranging internationale Unternehmen und Start-Ups aus Technologie- und Unterhaltungselektronik, sowie IT-Dienstleistungen. Ergänzend befinden sich Hotel, Gastronomie und Einzelhandelsflächen auf dem Gebiet.
Öffentlicher Raum:	multifunktionale öffentliche Räume für Freizeitaktivitäten - Grünzonen, städtische Plätze, öffentliche Gärten und Kanalpromenaden

Nachhaltigkeit:	Cradle-to-Cradle, zirkuläre Ver- und Entsorgungssysteme, Energiezentrale mit Geothermie und PV-Anlagen, autofreies Quartier
Marketing:	Website, Fokus auf Kreislaufwirtschaft, nachhaltiges Bauen und Gesundheit

Ableitung von möglichen Übertragbarkeiten:

Die Nachbarschaft zum Flughafen Schiphol, die gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln (10 Min. Fußweg) werden als Attraktoren für die Ansiedelung international orientierter Unternehmen eingesetzt.

Der Fokus auf Nachhaltigkeits-, Klimaschutzstandards und Klima-Resilienz-Maßnahmen innerhalb des Gebietes erzeugen ein positives Image und bieten ein Framing als zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort.

Attraktive Außenräume werden als "Gemeinschaftsflächen" mit Freizeit und Erholungsfunktionen angeboten und bieten Begegnungsorte für lokale Nutzer*innen und mit den benachbarten Gewerbequartieren.

Fazit aus dem Benchmarking für das Gebiet Schiffahrtskanal:

- Das Gebiet hat eine vielfältige Eigentümerstruktur und kann bei Entscheidungen über die Entwicklung nicht als eine Einheit betrachtet werden, es benötigt konsensorientierte Meinungsbildungsprozesse.
- Durch die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur gibt es individuelle Zeitabläufe bei den Immobilienentwicklungen. Dies erfordert eine Koordination, um wechselseitige Beeinträchtigungen wie Baulärm, Verkehrsbelastung etc. zu vermeiden.
- Geringe Anteile von Freiflächen im öffentlichen Eigentum lassen die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit als besonders wichtig erscheinen.
- Erschließungsqualitäten beim Öffentlichen Verkehr und die Anbindung an den Flughafen BER sind starke Standortfaktoren und als solche zu nutzen, zu sichern und zu kommunizieren.
- Die industrielle Geschichte und kulturelle Zwischennutzung durch den Club "Griesmühle" schaffen ein positives Standortimage in der Stadtgesellschaft und stellen einen Bezugspunkt bei der Entwicklung des Standortprofils dar.
- Eine aktive Einbettung der Zukunftsthemen wie ESG, Umweltschutz, Klimaneutralität, Digitalisierung oder Bildungsangebote hilft bei der Transformation und der Außenkommunikation.

4 Beteiligung der Anrainer, Eigentümer und Nutzer*innen

Für die Erarbeitung des Standortprofils wurde vom Bezirksamt Neukölln ein Beteiligungskonzept erstellt und mit dem AG sowie dem Mitmach-Laden, Raum für Beteiligung Neukölln abgestimmt. Das Konzept beinhaltet verschiedene, jeweils auf die Zielgruppen ausgerichtete Formate, die nachfolgend zusammengefasst sind.

4.1 Beteiligung der Stakeholder

4.1.1 Ergebnisse aus den Interviews

Für die Gespräche mit Vertreter*innen aus dem Kreis der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden wurden zehn repräsentative Personen mit der Wirtschaftsförderung abgestimmt und durch die Planergemeinschaft kontaktiert. Die Interviews folgten einem Leitfaden, der den gesamten Standort und die Nachbarschaft, als auch individuelle unternehmensbezogene Themen abdeckte. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Stimmen aus dem Kreis der Wirtschaftsakteure der **für das Standortprofil relevanten Aspekte**, in anonymisierter Form wiedergegeben.

Netzwerk und Verwaltung:

- Das etablierte Unternehmensnetzwerk Neukölln wird als ein Standortvorteil angesehen und sollte weiterentwickelt werden.
- Die fördernden Aktivitäten des BA werden von den Unternehmer*innen wertgeschätzt.
- Die hohe Investitionsbereitschaft und Internationalität tut dem Standort gut.
- Das Funktionieren der bisherigen Kooperationsprojekte basiert auf Synergien zwischen den benachbarten Unternehmen.
- Fehlnutzungen im öffentlichen Raum sollten durch die öffentliche Hand unterbunden werden. (Obdachlosigkeit, Drogenkonsum, wildes Campen).

Stadtplanung und Immobilienentwicklung:

- Die Verkehrssituation ist teilweise problematisch und bedarf einer planerischen Anpassung/Strategie. Beim öffentlichen Straßenverkehr herrscht teilweise "Wild-West-Atmosphäre".
- Die Neubauprojekte werden grundsätzlich akzeptiert. Es ist deutlich, dass die "Big Player" der Neubauvorhaben den Takt vorgeben.
- Die Nutzungsmischung wird als ein besonderer Standortvorteil gewertet.
- Der Wohnungsmarkt im Umfeld bzw. im Bezirk Neukölln wird von Immobilienentwickler*innen als angespannt beschrieben. Die Unterversorgung macht sich insbesondere im preisgünstigen Segment für Studierende, junge

Berufstätige und gering qualifizierte Arbeitskräfte negativ bemerkbar. Insofern liegt das Interesse der Akteure auch auf der Entwicklung im Bereich von Beherbergungsangeboten. Dabei geht es den Wirtschaftsakteuren um Möglichkeiten der temporären Unterbringung von Studierenden und Angehörigen von Lehr-, Forschungs- und wissenschaftlichen Institutionen, Geschäftsreisenden, Projektmitarbeitenden.

- Der Schifffahrtskanal ist imageprägend und schafft Zusammenhalt für die Akteure. (Freizeit, Gastro, Hafen der Kulturen).
- Es fehlen Wohnungsangebote im Quartier bzw. im Bezirk. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, wobei auch Angebote für temporäres Wohnen geprüft werden sollte.
- Eine Querungsmöglichkeit des Schifffahrtskanals in Ost-West-Richtung ist wünschenswert und sollte geprüft werden.
- Im Estrel Tower wird eine 24/7-Nutzung angestrebt. (Motto: "Neukölln never sleeps").
- Kleine Unternehmen fühlen sich teilweise von den Großen dominiert.
- Bestehende Hemmnisse bei der Nutzung der Uferzonen sollten abgebaut/überwunden werden.
- Tunnel und Brückenräume sind unattraktiv (Angsträume).
- Migrantische Gruppen sollten als Chance begriffen werden und gemeinsam über Angebote zur Integration nachgedacht werden.

4.1.2 Kaminesgespräch

Das Treffen von ausgewählten Akteuren aus dem Kreis der Immobilieneigentümer*innen und der Unternehmer*innen mit den Verwaltungsvertreter*innen diente dem Austausch über Bauvorhaben und der Frage nach einem gemeinsamen Leitbild für den Gewerbestandort. Dabei wurde herausgearbeitet, dass die Zufriedenheit der ansässigen Unternehmen mit dem Standort hoch ist und die Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze genauso im Fokus stehen wie die Integration neuer Unternehmen in das Netzwerk.

Als Wunsch an die Verwaltung wird aus Sicht der Teilnehmenden das Ziel formuliert, die Akteure zu einem abgestimmten Leitbild zu führen, um einen zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort für Neukölln und Berlin zu kreieren. Das Erreichen dieses Ziels setzt ein kooperatives Vorgehen der Unternehmen untereinander und eine enge Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln voraus. Die bisherige Netzwerkaktivität wird als vorbildlich beschrieben und soll laut dem Wunsch der Akteure nicht nur fortgeführt, sondern ausgebaut werden.

4.2 Öffentliche Informationsveranstaltung

Bei der digital durchgeführten Veranstaltung haben ausgewählte Vertreter*innen auf der Seite der Unternehmerschaft sowie der Immobilienentwickler ihre jeweils individuelle Sicht auf den Standort Schiffahrtskanal dargelegt und über ihre Unternehmensziele informiert. Das dabei gezeichnete Bild gab einen Eindruck von der Bandbreite der Wirtschaftsstruktur am Standort. Die Diskussionsbeiträge wurde in den Themenbereichen Bau- und Nutzungsstruktur, Öffentlicher Raum, Freizeit und Vernetzung, Nachbarschaft, Unternehmensnetzwerk Neukölln gesammelt.

Die Diskussionsbeiträge wurden während der Informationsveranstaltung notiert und sind nachfolgend wiedergegeben.



Ergebnisdokumentation miro Board, Informationsveranstaltung 4.12. 2023 Quelle Planergemeinschaft

4.3 Internetpräsenz, digitaler Newsletter

Das Planungsverfahren zur Erarbeitung des Standortprofils wurde auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin präsentiert.

Der Mitmach-Laden, Raum für Beteiligung Neukölln informierte in Nachgang der öffentlichen Informationsveranstaltung in seinem Newsletter über die Ergebnisse und stellte die Präsentation zur Verfügung.



Neues Profil für den Neuköllner Schifffahrtskanal

Im Areal rund um den Schifffahrtskanal wird sich in den nächsten Jahren viel verändern.

Wohin die Reise gehen soll, wird derzeit vom Bezirksamt in einem Standortprofil erarbeitet. Am 5. Dezember fand ein öffentlicher Online-Workshop dazu statt, unter anderem mit den dort ansässigen Unternehmen. Die [Präsentation zum Workshop](#) ist nun online.

Newsletter der Anlaufstelle Neukölln zur Informationsveranstaltung 14.12. 2023, Quelle Planergemeinschaft

5 Standortprofil

5.1 Status quo-Beschreibung

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen Analyse und der Abfrage der Positionen aus dem Kreis der Beteiligten erfolgt eine Einordnung des planerischen Kontexts, aus dem heraus sich das Standortprofil ableitet.

Die Aspekte werden ohne Bewertung oder Gewichtung genannt:

- Der Standort verfügt über eine industrielle Entwicklungsgeschichte, die ihm aufgrund der Nutzungsänderungen das Image eines **Transformationsorts** gibt. Aktuell befindet sich ein Innovationskern beiderseits des Schifffahrtskanals am Rand des EpB-Gebietes Nr. 25 im StEP Wirtschaft.
- Aufgrund der aktuell stattfindenden gewerblichen Nutzungsvielfalt in unmittelbarer Nähe wird der Standort als **lokales Ökosystem unterschiedlicher Branchen** angesehen, in dem enge nachbarschaftliche Kontakte gepflegt werden.
- Der Gewerbestandort Schifffahrtskanal bezieht einen Teil seiner Attraktivität aus der Nähe zu den hoch urbanisierten Quartieren, wie Rixdorf und den Harzer Kiez sowie zur Weserstraße in Nord-Neukölln und aus der direkten Nachbarschaft zum Hauptzentrum Nachbarschaft das Hauptzentrum Karl-Marx-Allee/Kottbusser Damm/Hermannplatz.
- Die Atmosphäre ist geprägt von Weltoffenheit und Toleranz, womit die nach Richard Floridas benannten **Standortanforderungen für die Ansiedelung der Kreativwirtschaft** (Talente-Technologie-Toleranz) gegeben sind.
- Mit der Entwicklung des Gebiets zu einem Dienstleistungs-, Bildungs- und Kongressstandort mit internationaler Relevanz entsteht ein weithin sichtbarer innovativer Wirtschaftsstandort, der als Arbeitsplatz- und Bildungsstätte für Neukölln angenommen wird. Es gibt sowohl **lokale als auch überregionale Verflechtungen**.
- Mit den neuen Angeboten im Bereich Freizeit, Gastronomie und Kultur leistet der Standort einen Beitrag zur Entwicklung des Berliner Südostraums, der Bezirk Neukölln erhält eine weitere Facette seiner **sozialen und kreativwirtschaftlichen Vielfalt**.
- Die aktuellen Entwicklungsimpulse gehen von den privaten Akteuren aus, und wird durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung begleitet. Um abgestimmte Entwicklungsziele umzusetzen, bedarf es einer engen **ressortübergreifenden Kooperation** mit der Stadtentwicklung als Genehmigungsbehörde sowie der politischen Begleitung.
- Um das Zusammenwirken und Funktionieren der unterschiedlichen Akteure am Standort "auf Augenhöhe" zu gewährleisten und nachhaltig abzusichern, braucht es eine Verabredung über **gemeinsame Ziele und Projekte** sowie eine geeignete Kommunikationsstruktur, die eine vertrauensvolle und paritätische Netzwerkarbeit ermöglicht.

- Die zunehmende Internationalisierung führt aufgrund kultureller, politischer oder religiöser Unterschiede zu Herausforderungen, die auch in der Zusammenarbeit der Akteure am Standort Schifffahrtskanal sichtbar werden. Für die Steuerung der Entwicklung ist eine von möglichst allen Partner*innen anerkannten **Organisationseinheit mit Managementfunktion** erforderlich, deren Aufgaben in der Steuerung der Entwicklungsetappen, konzeptioneller Arbeit und in der Moderation der Gesprächsformate besteht.
- Die Immobilienprojekte werden als Einzelvorhaben vermarktet und entfalten ihre **Eigendynamik bei der Imagebildung**, womit jedoch kein gemeinsames Standortimage entsteht. Durch die Strahlkraft der großen "Leitprojekte" droht eine immer geringer werdende Wahrnehmung der kleinen und finanzschwächeren Gewerbetreibenden. Ein zukünftiges Risiko wird darin gesehen, dass sich zwei oder drei große Player in die Führungsrolle bei der Definition und Vermarktung des Standortprofils begeben und kommunikationschwächere Partner nicht gehört werden.

5.2 Leitbild

Im Rahmen der Leitbilddiskussion⁹ mit ausgewählten Vertreter*innen aus dem Kreis der Wirtschaft und Verwaltung wurden drei mögliche Visionen für die künftige Organisationsstruktur diskutiert. Die Anwesenden haben sich für das Leitbild mit dem Titel **"Moderierte Entwicklung des hybriden Standorts"** ausgesprochen, da dies dem Selbstverständnis der Netzwerkpartner*innen entspricht und hierin eine konsequente Fortsetzung der bisherigen Netzwerkstrategie gesehen wird.

Das Leitbild beinhaltet drei Leitthemen:

1. Kollektiv getragene Entwicklungsziele stellen die Basis für eine gemeinschaftliche Quartiersentwicklung privater Gewerbeimmobilien mit einer multiplen Nutzungsstruktur dar. Die Weiterentwicklung als ein **hybrider Wirtschaftsstandort** folgt dem gemeinsamen Verständnis der privaten und öffentlichen Wirtschaftsakteure. Dabei dient das vorliegende Standortprofil als Beschreibung der Eckpfeiler für die Entwicklungsstrategie.
2. Für die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmensnetzwerks und die Kommunikation nach außen ist die Einrichtung einer **Managementstruktur** erforderlich, deren Aufgaben über die der heutigen Geschäftsstelle beispielsweise hinausgehen. Zu den Managementaufgaben gehören sowohl die Steuerung des Zusammenwirkens zwischen den öffentlichen Verwaltungen wie Bezirk, Senatsverwaltung Berlin, ggf. dem Land Brandenburg, als auch der Kooperationen zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen

⁹ vgl. Protokoll Kamingspäch vom 16.November 2023

Akteuren. Dies kann z.B. durch ein neu zu gründendes **Standortmanagement Schifffahrtskanal Neukölln** übernommen werden. Es ist absehbar, dass zukünftig vielfältige Projekte zwischen den privaten Akteuren stattfinden werden, die ebenfalls eine Begleitung durch eine Organisationseinheit wie das Standortmanagement erfordern.

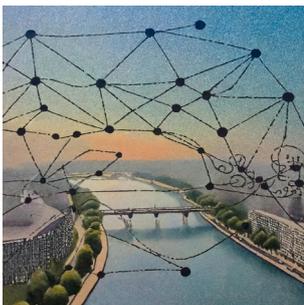
3. Die strategische Ausrichtung des hybriden Wirtschaftsstandorts Schifffahrtskanal folgt einer **integrierten Gesamtstrategie** im Zusammenspiel weicher und harter Maßnahmen. Eine Zusammenarbeit von bezirklicher Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung trägt dazu bei, die Nachhaltigkeitskriterien (ESG) schrittweise zur Umsetzung zu bringen.

Das Standortmarketing zur öffentlichen Platzierung der Marke "Neuköllner Schifffahrtskanal" wird als gemeinsames Projekt der privaten Partner*innen mit der Wirtschaftsförderung Neukölln verstanden.

5.3 Leitziele für die Umsetzung des Standortprofils

Die Ergebnisse aus der Kontextanalyse, die Beschreibung des Status-quo, das formulierte Leitbild werden in **fünf Leitzielen** ausformuliert, um darauf aufbauend die notwendigen Handlungserfordernisse ableiten zu können.

5.3.1 Organisations- und Kommunikationsstruktur weiterentwickeln



Quelle: Quelle Planergemeinschaft, KI

Die Kontextanalyse zeigt, dass es über den Bezirk Neukölln hinausreichende Wechselwirkungen bei Fragen der Stadtentwicklung gibt, die bis in das Brandenburger Umland reichen (Stichwort Innovationskorridor Berlin-Lausitz). Dies bringt einerseits die Notwendigkeit **interkommunaler Abstimmungen** mit sich. Andererseits ist das Gebiet Schifffahrtskanal nur ein Teil innerhalb des Unternehmensnetzwerks Neukölln und kann aufgrund seiner Größe und der individuellen Herausforderungen nur eine begrenzte **Managementkapazität** der Geschäftsstelle in Anspruch nehmen. Die Geschäftsstelle des Unternehmensnetzwerkes ist aktuell nicht in der Lage in irgendeiner gearteten Form in die Entwicklung des Standortes einbezogen zu werden. Der Vorstand stellt sich außerdem neu auf. Das Unternehmensnetzwerk muss als Institution komplett aus möglichen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen rausgenommen werden.

Für den im Zuge der nachhaltigen Standortprofilierung zu erwartenden Organisations- und Kommunikationsbedarf bedarf es einer **geeigneten Managementstruktur**, die von der Wirtschaftsförderung des Bezirks in enger Abstimmung mit den privaten Akteuren zu entwickeln ist. Es ist zu prüfen, inwieweit GRW-Mittel bzw. WDM-Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch genommen werden können, um den planerischen Steuerungsbedarf durch die Weiterentwicklung

bzw. Anpassung der vorhandenen Netzwerkstruktur auf die künftigen Anforderungen anzupassen und angemessene personelle Besetzung für die erforderliche Außenkommunikation zu gewährleisten. Es wird angeregt zusammen mit den Immobilieneigentümer*innen zu prüfen, ob die Einrichtung einer **Interessengemeinschaft** (BIG) nach dem Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz¹⁰ eine geeignete Rechtskonstruktion sein kann, mit der die Umsetzung der Entwicklungsziele befördert wird und die zu einer langfristigen ausgerichteten und rechtsverbindlichen Kooperation der öffentlichen Hand mit den privaten Akteuren beiträgt.

5.3.2 Bestehende Gewerbestruktur stabilisieren

Auf den Flächen der Projekte SHED und DOXS hat das EpB seine Wirkung verloren. Diese Flächenkategorie ist ein wichtiger Bestandteil des SteP Wirtschaft 2030 und sichert produktionsgeprägte Gewerbeflächen im Land Berlin. Die EpB-Ausweisung bietet den am Schifffahrtskanal ansässigen Gewerbe- und Industrieunternehmen langfristige Planungssicherheit und trägt dazu bei, sie am Standort zu halten und innenstadtnahe gewerbliche Arbeitsplätze anzubieten. Da die **Planungs- und Investitionssicherheit** ein wirtschaftspolitisches Ziel ist und sie insbesondere für kleine und mittlere Betriebe im gewerblichen und industriellen Bereich von Bedeutung ist, bleibt die EpB-Ausweisung die Ausgangslage für alle weiteren Entscheidungen im Bereich der noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetriebe.

Den Standortbedürfnissen der produzierenden Unternehmen ist bei der Standortprofilierung eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Beim Standortmarketing soll ihre **Bedeutung für das Funktionieren einer Stadt der kurzen Wege** besonders betont werden, zumal das innenstadtnahe produzierende Gewerbe in Berlin zunehmend rar wird. Bei der Profilbildung sollten die Aspekte der Industrietradition, der gewerblichen Produktion, des Handwerks und Baugewerbe als Image bildende Bestandteile dargestellt werden, um den Genius loci authentisch zu vermitteln. Zur Sicherung des Produktionsstandortes tragen die Wirtschaftsförderung und die Stadtentwicklung maßgeblich bei, indem sie aufwertende Nutzungsänderungen und herannahende sensible Nutzungsarten wie z.B. Wohnfunktion planungsrechtlich ausschließen.

Es wird empfohlen zu prüfen, in wieweit die Geschäftsstelle des Unternehmensnetzwerks PR-relevante Beiträge bei der Außenkommunikation des Standortprofils übernehmen kann. Sollte diese Prüfung nicht den vorgenannten Zielen entsprechend ausfallen, sind die erforderlichen Marketingmaßnahmen in einer neu zu schaffenden Managementstruktur zu verankern.



Quelle Planergemeinschaft, KI

¹⁰ https://gesetze.berlin.de/perma?j=ISGG_BE

5.3.3 Innovation begleiten, Entwicklungstreiber binden



Quelle Planergemeinschaft, KI

Die fortschreitende Digitalisierung und die damit einhergehenden Weiterbildungsbedarfe treiben die Nachfrage nach Flächen für Bildung, Seminare, Kongresse und Veranstaltungen in innenstadtnahen Lagen an. Der wachsende Anteil von bürobezogenen Dienstleistungen führt zu hohen Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur wie Glasfaser, 5G etc. und an eine moderne Gestaltung der Büros als Kommunikationsräume.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat sechs **Handlungsfelder zukunftsorientierter Industrie- und Gewerbegebiete**¹¹ identifiziert (Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung, Mobilität, Digitalisierung, Städtebau und Gestaltung sowie Kooperation) und das Ziel formuliert, moderne Wirtschaftsstandorte zu entwickeln, bei denen Ökonomie und Ökologie effektiv miteinander verbunden werden sollen.

Auf den Standort des Schifffahrtskanals bezogen wird daraus abgeleitet, dass eine gezielte Unterstützung der Ansiedelung neuer Player am Standort, wie z.B. Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Start-ups, Unternehmen der Industrie 5.0 und ihre Vernetzung mit den vorhandenen Wirtschaftsakteuren als richtungsweisend angesehen wird, zu einer zukunftsfähigen Nachbarschaft führen kann. Durch die räumliche Nähe und intensive Kontaktpflege der verschiedenen Branchenvertreter*innen kann eine **"Neue Neuköllner Mischung"** entstehen. Die sich aktuell entwickelnde Nachbarschaft aus traditionellen Produktionsbetrieben, MICE-Anbietern, Bildungseinrichtungen und innovativen Unternehmen aus dem Bereich IKT bietet Ansätze für branchenübergreifende Kooperationen. Klimathemen und Nachhaltigkeit gehören zu den zentralen Themen der Zukunft und sind dabei als Innovationstreiber anzusehen.

Es ist absehbar, dass sich z.B. die Kreislaufwirtschaft zu einem immer bedeutenderen Wirtschaftsfaktor in der Hauptstadt herauskristallisiert und einen PR-Faktor bei der Selbstvermarktung der Unternehmen darstellt. Die sogenannten **Zukunftsthemen** bieten die Chance, alt ansässige und neu hinzukommende Akteure zu verbinden. Es wird empfohlen, zu prüfen, ob z.B. eine "Zero Waste-Strategie" für die Schließung von Stoffkreisläufen (Closed-Loop) etabliert werden kann, um für nachhaltigere Produktions- und Managementprozesse sowie für Ressourcenschutz in der Wirtschaft einzutreten.

Es wird als eine interessante **Netzwerkfähigkeit** gesehen, die Potenziale der Kooperationen bei den Zukunftsthemen zwischen den Akteuren am Standort branchenübergreifend zu identifizieren und die relevanten Partner zusammenzubringen. Ergänzend dazu können die Netzwerkpartner*innen gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung und -beratung Neukölln neue innovationstreibende Akteure für diesen Standort ansprechen, sich mit diesen vernetzen und sie für den Standort Schifffahrtskanal interessieren. Dies kann mittel- bis langfristig zu

¹¹https://data.senwtf.verwalt-berlin.de/ssf/s/readFile/share/1055/-8549773716767658681/public-Link/PZ-Startup_Report_Final_.pdf

einem branchenübergreifenden energetischen Quartierskonzept führen, bei dem die Energie- und Stoffströme zwischen den kooperierenden Akteuren im Südostkorridor abgestimmt fließen.

5.3.4 Wissensvermittlung als Netzwerkleber und Imagegeber

In den Gesprächen mit den Unternehmer*innen am Standort nahm der Themenkomplex Mitarbeitergewinnung, Nachwuchsförderung und Ausbildung einen breiten Raum ein. Der Fachkräftemangel wird branchenunabhängig als "Kampf um die Talente" als ein Hemmnis bezeichnet, immer öfter werden externe HR-Abteilungen zur Mitarbeitergewinnung in Anspruch genommen.

Der Bezirk Neukölln bietet mit seiner relativ jungen Bevölkerungsstruktur Potenziale für gewerbliche Arbeitsplätze, hat jedoch Herausforderungen in den Bereichen der Nachqualifizierung und der Integration von bildungsfernen Personen und Gruppen auf dem Arbeitsmarkt zu bewältigen.

Für das "Matching" zwischen den Arbeitgeber*innen und den Stellungsuchenden aus dem Südostkorridor und darüber hinaus sind geeignete Formate weiter zu entwickeln bzw. neue Formate zu schaffen. Bisherige Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung wie das ESF-geförderte Projekte "Neuköllner Kieze - Integration in Arbeit und Quartier", Laufzeit 2023-26 und das auf Schüler*innen orientierte Projekt "Neukölln bildet aus!" können im Gebiet Wirkung entfalten. Interessant für den Standort Schifffahrtskanal sind die Präsenz **unterschiedlicher Ausbildungseinrichtungen und die Branchenvielfalt** bei den gewerblichen Arbeitsangeboten, woraus neue Angebote zur Wissensvermittlung entstehen können. Als Akteure ist ein Verbund aus dem Unternehmensnetzwerk, weiterführenden Schulen, der Agentur für Arbeit und die Beauftragte des Senats für Integration und Migration vorstellbar.

Der Berliner Startup Report aus dem Jahr 2022¹² bietet interessante Ansätze zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Startup Ökosystems in Berlin und hebt folgende Handlungsbedarfe hervor:

- Ausbau der Talentförderung durch Unterstützung und Stärkung von Ausbildung, Hochschulen und von zuziehenden Talenten,
- fachlichen Austausch und Kontakte zwischen Startups und Verwaltung intensivieren,
- Diversität und Female Entrepreneurship fördern,
- Vernetzung von Startups und Mittelstand mit Hochschulen,
- interkultureller Austausch.

Ergänzend zu den im Startup Report gemachten Aussagen ist die Berücksichtigung von Nutzergruppen aus Kulturwirtschaft sowie Sozialwirtschaft mit dem



Quelle Planergemeinschaft, KI

¹² https://projektzukunft.berlin.de/fileadmin/user_upload/PZ-Startup_Report_bf.pdf

Ziel der **Diversifizierung des Standorts und Vernetzung mit der Neuköllner Kreativszene** interessant. Aufbauend auf dem Ansatz im Startup Report sollte die Bedeutung des Startup Ökosystems für die Hauptstadtregion von den Akteuren am Standort Schiffahrtskanal durch die Zusammenarbeit zwischen den Wirtschaftszweigen weiterentwickelt werden. Für die Anlaufphase kann eine Vermittlung durch einen Dienstleister als Katalysator sinnvoll sein. Um die Sichtbarkeit der **Sozialen Ökonomie** am Wirtschaftsstandort Berlin zu verbessern und soziale Unternehmen zu unterstützen, fördert die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe das Projekt Social Economy Berlin. Hierbei kann Neukölln mit dem Wirtschaftsstandort Schiffahrtskanal einen Beitrag leisten.

5.3.5 Stadtraum qualifizieren



Quelle Planergemeinschaft, KI

Das Gebiet Sonnenallee - Neuköllner Schiffahrtskanal verfügt mit dem Kanal über eine hohe Standortqualität, jedoch kaum über öffentliche Grün- und Freiflächen. Die Ziegrastraße stellt für die Erschließung und das Image des Standorts ein Entwicklungspotenzial für Aufwertungsmaßnahmen dar und bietet für die öffentliche Hand wie für private Akteure eine gemeinsam zu nutzende Chance der Aufwertung. Es können z.B. Änderungen bei der Verkehrsführung, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und/oder eine Umgestaltung des Straßenraums geprüft werden. Das stadtplanerische Ziel ist es, **Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität** im Sinne einer Erweiterung der zukünftig öffentlich zugänglichen, aber privaten Plätze auf den Ufergrundstücken zu schaffen und einen besseren Zugang zum Kanalufer zu erreichen.

Durch die höhere Bau- und Nutzungsdichte entstehen neuen Anforderungen an die Verkehrsgestaltung und die Lenkung der Verkehrsströme. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sollten die Handlungsspielräume zur Anpassung bzw. zum Umbau der Straßen im Bearbeitungsgebiet untersucht werden. Im Kontext einer Kombination von Straßenumorganisation und Klimaanpassungsmaßnahmen kann eine Prüfung erfolgen, inwieweit es möglich ist, die **Ziegrastraße als Begegnungsfläche für das Quartier** zu qualifizieren. Vorstellbar ist, ein Pilotprojekt im öffentlichen Raum zu entwickeln, während die Uferwege im privaten Eigentum zwar für die öffentliche Nutzung gewidmet sind, in Umsetzung und Betrieb jedoch den Immobilieneigentümer*innen unterliegen.

Es gehört zum state-of-the-art, bei der Qualifizierung des öffentlichen Raums Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ("Blue Green Streets") umzusetzen. Dies kann hier im Planungsgebiet durch die **Kooperation** der öffentlichen Hand mit den privaten Immobilienentwickler*innen bzw. Eigentümer*innenn erfolgen und ggf. als Öffentlich-Privates-Projekt (ÖPP) aufgesetzt werden. Als Rechtskonstruktion für die Zusammenarbeit der Partner*innen ist die Gründung einer Interessen-Standort-Gemeinschaft¹³ vorstellbar.

¹³ Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz - BIG

Eine fachliche Unterstützung bei einem **zukunftsweisenden Projekt** kann von unterschiedlichen Institutionen des Landes Berlin begleitet werden. Die vom Land Berlin und den Berliner Wasserbetrieben 2018 gegründete **Berliner Regenwasseragentur** unterstützt bei der Umsetzung innovativer Lösungen im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung. Hierfür steht sie im fachlichen Austausch mit den Unternehmen der regionalen Wasserwirtschaft sowie mit Wissenschafts- und Forschungsinstitutionen. Das **Netzwerk e.qua** ist ein Verbund von Unternehmen, das an der Schnittstelle zwischen Energie und Wasser bundesweit Projekte auf dem Gebiet der Wärmerückgewinnung aus Abwasser realisiert. In Form von Beratung, Projektimpulsen und Förderprojektbegleitung unterstützt das Netzwerk Unternehmen in den Bereichen Strom-, Wärme- und Wertstoffrückgewinnung aus Trink- und Abwasser.

Es wird vorgeschlagen, die Durchführung eines **integrierten Stadtentwicklungsprojekts zu prüfen**, bei dem die relevanten Fachverwaltungen des Landes, die privaten Immobilieneigentümer*innen und die vorgenannten Verbünde an der Steigerung der internationalen Bekanntheit Berlins als einem Kompetenzstandort für innovative Wasserwirtschaft praktizieren ("Wasser-HUB").



Quelle Planergemeinschaft, KI

5.3.6 Soziale Einbindung fördern

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einem städtischen Umfeld mit sozio-ökonomischen Schwächen. Ein großer Teil der in der Nachbarschaft wohnenden Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund in Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Gleichzeitig hat eine Gentrifizierung stattgefunden und für eine Mischung mit internationalen Bewohner*innen unterschiedlicher Kulturkreise und Bildungsniveaus geführt. Die verschiedenen Milieus bringen teilweise gegensätzliche Erwartungshaltungen an das Wohnumfeld bzw. den öffentlich nutzbaren Freiraum mit.

Ziel ist es, die Teilhabe und den Zugang zu Bildungsangeboten, aber auch zu den vorhandenen und neu entstehenden Arbeits- und Freizeitangeboten zu erhöhen und so eine nachhaltige Integration möglichst breiter Nutzer*innengruppen zu erreichen. Insbesondere von der SRH und dem Projekt DOXS können Ansätze zur Integration durch **Freizeitangebote und die öffentliche Nutzung der Uferbereiche** ausgehen. Es wird angeregt, die Kooperation des Unternehmensnetzwerks Neukölln bzw. die Interessengemeinschaft rund um den Schifffahrtskanal mit Projekten der benachbarten Fördergebiete Nachhaltige Erneuerung bzw. den Quartiersmanagements in Kontakt zu bringen. Dies setzt die Kooperation bei Förderprojekten und die Entwicklung gemeinsamer Angebote in den Bereichen **Freizeit/Kultur/Sport** voraus.

5.4 Aktions- und Maßnahmenplan

Die Leitziele werden in die drei nachfolgenden Aktionsfelder gegliedert, die zusammen ein umfassendes Standortprofil beschreiben und in Wechselbeziehung zueinanderstehen. In den Aktionsfeldern werden unterschiedliche öffentliche und private Akteure angesprochen. Die Auflistung der Leitziele erfolgt aus der planerischen Sicht der Verfasser*innen des Standortprofils und ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit der Finanzplanung und Personalsituation des Bezirks Neukölln rückgekoppelt. Insofern sind die hier gemachten Vorschläge nur bei ausreichenden Personal- und Finanzressourcen umsetzbar.

5.4.1 Aktionsfeld Wirtschaftsförderung

Unterziel	Handlungserfordernis, Akteur (VA), Zeit
1. Verwaltungsinterne und politische Abstimmung des Standortprofils	<ul style="list-style-type: none"> - Diskussion des Standortprofils und Beschluss bzw. Kenntnisnahme - Prüfung und Bestätigung gemeinsamer Projekte bzw. geplanter Maßnahmen - Kommunikation des Leitbilds gegenüber den Netzwerkpartner*innen und in der Öffentlichkeit VA: WiFö, Stadtplanung Zeit: 2./3. Q 2024
2. Förderantrag zur Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Sondierungsgespräche mit SenWEB - Erarbeitung GRW- oder WDM-Antrag VA: WiFö Zeit: Einreichung 3. Q 2024
3. Auftragserteilung Gebietsmanagement, Aufbau der Organisationsstruktur, Prüfung BIG	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Ausschreibung des Gebietsmanagements und Vergabe - Konstituierung der Managementstruktur und Etablierung - Diskussion über Vor- und Nachteile eines BIG - Gewinnung privater Akteure - Prüfung auf Etablierung einer BIG VA: WiFö, Geschäftsstelle Netzwerk, Private Zeit: 2024/2025
4. PR/Außenkommunikation	<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung der Markenbildung Schifffahrtskanal - Abstimmung mit Kommunikationsstrategie Süd-Ost-Raum ("Pionierregion") - Konzeption und Start der PR-Umsetzung für den Wirtschaftsstandort Schifffahrtskanal VA: WiFö, Private und externer DL Zeit: 4. Q 2024
5. Erhalt der hybriden Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandssicherung der produzierenden Gewerbebetriebe, z.B. durch Schutz vor herannahenden sensiblen Nutzungen - Angebote für gleichwertige Entwicklungsmöglichkeiten aller Branchen mit dem Ziel der Weiterentwicklung der kulturellen Diversität und Internationalität, ggf. Moderation von Konflikten VA: WiFö und externer DL Zeit: ab 4. Q 2024

5.4.2 Aktionsfeld Städtebau, Freiraum, Verkehr, Energie und Klima

Leitziel	Handlungsrahmen, Akteur (VA)
6. Quartiersorientiertes Mobilitätskonzept entwickeln und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	<p>Nach Eröffnung der BAB 100 (voraussichtlich Mitte 2025): Studie zur Verkehrsentwicklung beauftragen und Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzepts mit folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des gewerblichen Verkehrsbedarfs - Förderung des Modal Split (Stärkung des Fuß- und Radverkehrs) - Anpassung der kritischen Knoten und Umsetzung von Maßnahmen zur Verkehrslenkung - Prüfung der Taktverbesserung für Bus M41 - Prüfung Umbau Ziegrastraße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Vernetzung mit den angrenzenden Grundstücken insbesondere in Richtung Kanalufer - Prüfung eines Politprojekts für den ökologischen Stadtumbau z.B. Entwicklung der Ziegrastraße mit blau-grüner-Infrastruktur <p>VA: Stadtplanung, SenMVKU Zeit: ab 2025</p>
7. Qualifizieren der Wasserlage am Schifffahrtskanal	<p>Fuß- und Radwegekonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Erreichbarkeit und durchgängige öffentliche Begehbarkeit des Ufers - Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit privater Freiflächen - Etablierung von gastronomischen Angeboten im Freiraum und mit Wasserbezug - Sicherung von Sauberkeit und Ordnung im öffentlichen Raum (insb. Uferbereiche, Umfeld S-Bf., Tunnel) <p>VA: Stadtplanung, SGA, WSA, Private Zeit: ab 3. Q 2024</p>
8. Prüfung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung eines "Klima-Quick-Check" für die Einordnung möglicher privater und öffentlicher Maßnahmen zur Klimaanpassung VA: Service-stelle Berliner Energieagentur - Bündelung der Information über Konzepte und Förderungen zum Klimaschutz und Kommunikation im Netzwerk <p>VA: Geschäftsstelle Netzwerk, WiFö, Stadtplanung Zeit: ab 4. Q 2024</p>
9. Verbesserung der Wohnraumversorgung/ temporäres Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung auf Integration temporärer Wohnungsangebote im Gebiet bzw. im Umfeld des Schifffahrtskanals - nachbarschaftliche Nachverdichtungsstudie für Wohnraumpotenziale <p>VA: Stadtplanung Zeit: 2. Q 2024</p>

5.4.3 Aktionsfeld Stadtsoziologie, Standortmarketing und Kommunikation

Leitziel	Handlungsrahmen, Akteur (VA)
10. Vermittlung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen	<ul style="list-style-type: none"> - Integrationsstrategie für neue Wirtschaftsakteure zur Vernetzung mit den vorhandenen Gewerbeunternehmen als "Fachkräftestrategie" - Unterstützung beim Kontakt zwischen Schulen und Ausbildungsbetrieben (z.B. Schülerpraktika, Girls Day...) VA: WiFö + Schulamt und weiterführende Schulen, Geschäftsstelle Unternehmensnetzwerk, Agentur für Arbeit, Jobcenter, Berufsbildungswerk, ggf. die Beauftragte des Senats für Integration und Migration, private Unternehmen Zeit: kontinuierlich
11. Bildung und Wissensvermittlung als neuen Nutzungsschwerpunkt des Standorts kommunizieren	<ul style="list-style-type: none"> - PR-Maßnahmen mit Bildungsschwerpunkt zwischen privaten und öffentlichen Akteuren abstimmen - abgestimmtes Leitbild ("USP") mittels eines Kommunikationskonzepts veröffentlichen und kommunizieren. - Funktion eines Ausbildungsbeauftragten etablieren bzw. ausbauen VA: WiFö, Geschäftsstelle Netzwerk, Private Zeit: 2. Q 2024
12. Neues Kita-Angebot für Berufstätige etablieren	<ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung der privat geplanten Kita im Projekt DOXS bei Planung und Bau VA: Stapl, Jug+Gesundheit Zeit: ab 2024
13. Förderung von kulturellen und soziokulturellen Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bereitstellung von temporär genutzten Flächen für non-profit-Nutzungen mit dem Ziel neue Nutzergruppen aus der Kulturszene anzuziehen VA. WiFö, Kulturamt Zeit: kontinuierlich

6 Management Summary

Die bestehende heterogene Gewerbestruktur am Standort Sonnenallee - Neuköllner Schifffahrtskanal ist das Ergebnis der Entwicklung von einem Industriegebiet zu einem Standort für urbanes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung mit hoher Innovationskraft. Das damit verbundene städtebauliche Erscheinungsbild lässt einen Vergleich zu einer US-amerikanischen Downtown Area mit vielfältigen urbanen Nutzungsarten zu, bei der der Städtebau nicht dem Ordnungsprinzip einer europäischen Stadt folgt. Das so entstandene Stadtbild spiegelt die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und kulturelle Vielfalt Neuköllns wider. Die Aufgabe ehemals industrieller Nutzungen in gut erschlossenen Innenstadtlagen bot in den vergangenen Jahren die Chance für temporäre Zwischennutzungen wie dem Club Griesmühle. In der Folgenutzung entstanden transformative Projekte wie SHED, Estrel Tower und DOXS, die dem Standort ein neues und in die Zukunft weisendes Profil geben.

In der vorliegenden Kontext- und Bestandsanalyse wird sowohl auf die lokalen als auch auf die regionalen wirtschaftlichen Verflechtungen Bezug¹⁴ genommen. Es wird aufgezeigt, welche Stakeholderinteressen am Standort bestehen, welche Netzwerkstrukturen etabliert sind und wo ggf. künftige Konfliktlinien liegen. In Interviews mit relevanten Wirtschaftsvertreter*innen wurde die hohe Standortzufriedenheit und Identifikation mit dem Ort geäußert, wobei dem Unternehmensnetzwerk Neukölln eine wichtige Rolle beigemessen wird.

Die Wirtschaftsakteure am Standort betrachten die zukünftige Standortentwicklung als eine Gemeinschaftsaufgabe und praktizieren bereits ein branchenübergreifendes Denken bei der Entwicklung von Lösungen. Mit der Unterstützung durch das Unternehmensnetzwerk Neukölln gibt es privatwirtschaftliche Kooperationsprojekte sowie eine enge Kommunikation mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung. Das lässt darauf schließen, dass auch künftige Herausforderungen sowohl zwischen den privaten Wirtschaftsakteuren als auch in Form von öffentlich-privaten Partnerschaften funktional sind und diese Kooperationen aussichtsreich sind.

Für das Standortprofil sind die künftig zu erwartenden Kooperationen zwischen den unterschiedlichen Unternehmen bedeutend. Die industrielle Geschichte des Standorts und die existierenden Produktionsunternehmen stellen bei der Profilbildung das eine Ende auf der Skala der Gewerbenutzung dar. Auf der anderen Seite stehen IKT-Unternehmen und die erwarteten MICE- Angebote im Estrel-Tower als Europas größtem Messe-, Convention- und Hotelstandort. Das Standortprofil baut auf diesen breit angelegten Gewerbeangeboten auf und wird beim Story-telling als ein hybrider Gewerbestandort dem Image als "Multitalent" gerecht. Ausgelöst durch die oben genannten transformativ wirkenden Projekte entsteht ein Bedarf an Management- und Kommunikationsaufgaben, der gemeinsam von der Wirtschaftsförderung Neukölln und den privaten Akteuren aufzubauen bzw. weiterzuentwickeln ist.

¹⁴ vgl. hierzu arthesia AG und realace, „Neo City, Der Boom-Korridor im Berliner Südosten und Brandenburg“, 2022

Anhang

- Projektablaufplan
- Dokumentation Öffentliche Informationsveranstaltung