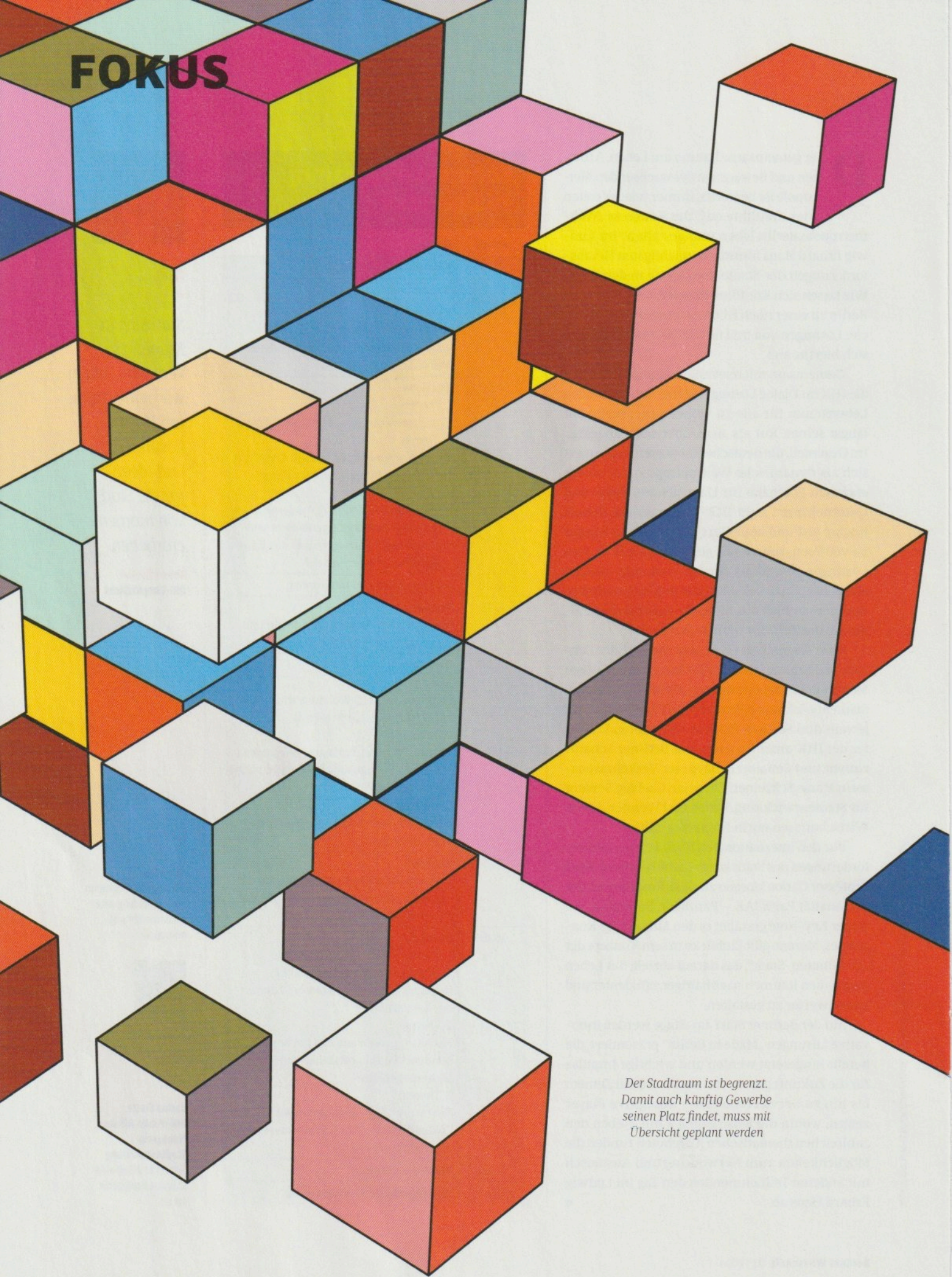


FOKUS



*Der Stadtraum ist begrenzt.
Damit auch künftig Gewerbe
seinen Platz findet, muss mit
Übersicht geplant werden*

INHALT

24

Räume für Visionen

Die Wista Management GmbH bringt Firmen und Forschung zusammen

26

Start-ups den Hof machen

Junge Unternehmen mögen GSG-Quartiere

27

Vereint für den Standort

Beraten und planen aus einer Hand: regioteam

28

„Es ist ein Kampf um Prioritäten“

Susann Liepe und Torsten Wiemken von Lokation:S im Interview

PLATZ SCHAFFEN

Weil Gewerbe- zu Wohnungsbauflächen werden, gerät Berlins Wirtschaft ins Hintertreffen. Die IHK Berlin setzt sich dafür ein, die Interessen der Unternehmen in der Planung zu berücksichtigen

VON *Almut Kaspar*

IHK-Vizepräsident Robert Rückel sieht mit Sorge, dass der Verlust an Gewerbeflächen in Berlin zum Entwicklungshemmnis für ansiedlungs- oder expansionswillige Unternehmen wird

Wo früher bei Reemtsma pro Jahr 20 Mrd. Zigaretten produziert wurden, soll nun an der Mecklenburgischen Straße im Wilmersdorfer Ortsteil Schmargendorf das Gewerbehöfe-Quartier GoWest entstehen: zwölf mehrgeschossige Gebäude mit Backstein-Fassaden. Mehr als eine Mrd. Euro investiert der Projektentwickler Die Wohnkompanie Berlin gemeinsam mit der Gustav Zech Stiftung aus Bremen. In den Höfen sollen Gewerbe, Handwerk, Manufakturen und Büros Platz finden. Damit es auch abends und an den Wochenenden lebendig bleibt, wird es zudem Cafés, Bistros und Läden sowie einen Wochenmarkt geben.

Im Zentrum des Lichtenberger Ortsteils Alt-Hohenschönhausen will die Zeitgeist Asset Management GmbH ein 27 Hektar großes marodes und kaum genutztes Gewerbegebiet an der Gärtnerstraße/Ferdinand-Schultze-Straße zu einem gemischten Stadtquartier ausbauen – mit mehrgeschossigen Hallen für produktive Gewerke und 3.500 Wohnungen. Schon seit acht Jahren erwirbt der Bauprojektentwickler Flächen in dem Gebiet, hat aber bislang dort noch nicht gebaut.

Auf dem 500 Hektar großen Areal des ehemaligen Flughafens Tegel hat das Land Berlin den Forschungs- und Industriepark Urban Tech Repu-

blic geplant. Hier sollen bis zu 1.000 Unternehmen urbane Technologien erforschen, entwickeln und produzieren, dazu kommen 5.000 Studierende der Berliner Hochschule für Technik. Auf dem Areal soll außerdem ein neues Stadtviertel entstehen: das Schumacher Quartier mit gut 5.000 Wohnungen. Mit den Planungen für Bau und Infrastruktur sowie der Flächenvermarktung und dem Standortmanagement ist die landeseigene Tegel Projekt GmbH beauftragt worden.

Gemeinsamer Appell der Wirtschaft

„Berlins Wirtschaft braucht Flächen zum Wachsen!“ Mit diesem Appell machen die lokalen Wirtschaftsverbände mit der IHK Berlin in einer gemeinsamen Erklärung darauf aufmerksam, dass seit 2015 durch die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnungsbauflächen im Flächennutzungsplan ein Verlust von 170 Hektar an gewerblicher Baufläche entstanden sei. Gleichzeitig werde bis zum Ende des Jahrzehnts ein Flächenbedarf von 210 bis 240 Hektar prognostiziert. „Wir beobachten mit Sorge, dass der zunehmende Verlust an Gewerbeflächen mehr und mehr zu einem Entwicklungshemmnis für ansiedlungs- und expansionswillige Unternehmen wird“, warnt IHK-Vizepräsident Robert Rückel – erkennt aber

an, dass die Politik aktiv an Lösungen arbeitet. „Wir begrüßen die derzeitige Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 parallel zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 unter breiter Beteiligung der Landes- und Bezirksebene sowie von Verbänden und Kammern.“ Die IHK Berlin sei in Rückkoppelung mit ihren Mitgliedsunternehmen aktiv an diesem Prozess beteiligt.

„Wir wünschen uns eine Stärkung der bezirklichen Wirtschaftsförderungen, die vor Ort zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen beitragen und die Ansiedlung neuer Unternehmen unterstützen“, so Rückel. Zudem fordere die IHK Berlin analog zur Wohnungsbauleitstelle die Schaffung einer Gewerbebauleitstelle, um Potenzialflächen für die Wirtschaft zu identifizieren und zu erschließen. Bestehende Bebauungspläne sollten



mit Blick auf den hohen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen zügig überprüft und angepasst werden, um Flächenkonkurrenzen zu entschärfen und eine intelligente Nutzungsmischung zur Deckung beider Bedarfe sicherzustellen. Beim Kongress „Weltmetropole.Berlin leben und gestalten“, den die IHK Berlin am 10. Juni veranstaltet, wird das Thema Gewerbeflächen eine zentrale Rolle spielen (s. Seite 18).

Wie die Politik versucht, die Bedarfe zu decken, machen die drei Bauvorhaben in Wilmersdorf, Lichtenberg und Tegel deutlich. Die Wohnkompanie Berlin, Eigentümerin der 7,4-Hektar-Fläche an der Mecklenburgischen Straße, wollte ursprünglich darauf Wohnungen bauen – das Bezirksamt beharrte allerdings auf einer gewerblichen Nutzung.

In Lichtenberg, wo der Investor Zeitgeist ein gemischtes Quartier präferiert, herrscht derzeit noch Stillstand. „Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Gewerbegebiet festgelegt“, erläutert Burhan Cetinkaya, Leiter der Wirtschaftsförderung im dortigen Bezirksamt. Darunter seien auch einzelne Flächen als sogenanntes EpB-Gebiet ausgewiesen – die Abkürzung EpB steht für Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Cetinkaya hofft, dass kein gemischtes Quartier zugelassen wird: „Eine dringend benötigte lärmrobuste Gewerbefläche für Betriebe, die sich nicht in andere Flächenkulissen der Stadt integrieren lassen, ginge dadurch verloren.“

In Tegel dagegen, auf dem landeseigenen Boden des ehemaligen Flughafens, ist die gemischte Nutzung schon lange beschlossen. Dort entsteht mit der Urban Tech Republic einer der elf Zukunftsorte in Berlin. Neben bereits etablierten Zukunftsorten wie Deutschlands größtem Wissenschafts- und Technologiepark in Adlershof oder dem Campus Berlin-Buch mit dem BiotechPark werden andere noch entwickelt oder sind in Planung. Siemensstadt Square etwa, wo auf dem Spandauer Siemens-Areal bis 2030 ein neuer Stadtteil errichtet wird, in dem Spitzentechnologie mit neuen Arbeits- und Lebenswelten verbunden werden soll. Oder das in Oberschöneweide vorgesehene Innovations- und Technologiezentrum Industrie 4.0.

Die Berliner Wirtschaft glänzt im Zusammenspiel von Hochtechnologie und Wissenschaft, wächst aber auch im industriellen Sektor mit produzierendem und emittierendem Gewerbe, das nur bedingt in gemischte Quartiere integriert werden kann. „Mit guten städtebaulichen Kon-



”

Entscheidend ist, die knappen Flächen effizient auszunutzen, etwa durch Stapelung von Nutzungen.

Christian Gaebler
Stadtentwicklungssenator

240

Hektar Flächenbedarf sind in Berlin für Gewerbe bis zum Ende des Jahrzehnts prognostiziert. Tatsächlich sind seit 2015 durch Umwandlung 170 Hektar gewerblicher Baufläche im Flächennutzungsplan verloren gegangen.



Peter Rau,
IHK-Public-Affairs-Manager Stadtentwicklung
Tel.: 030 / 315 10-608
peter.rau@berlin.ihk.de

Stefan Borchardt,
IHK-Public-Affairs-Manager Stadtentwicklung
Tel.: 030 / 315 10-411
stefan.borchardt@berlin.ihk.de

zepten können potenzielle Nutzungskonflikte entschärft werden, zum Beispiel mit Blick auf Lärm und andere Emissionen“, sagt Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. „Entscheidend ist dabei immer, die knappen Flächen möglichst effizient auszunutzen, etwa durch Stapelung von Nutzungen oder höhere bauliche Dichten.“

Mietflächen durch Gewerbehof-Projekte

Eine weitere Komponente aktiver Wirtschaftspolitik, so Gaebler, sei die laufende Gewerbehof-Initiative, um dem Gewerbe Mietflächen verschaffen zu können. Damit die bezahlbar bleiben, sollen auch landeseigene Grundstücke für private – zum Beispiel genossenschaftliche – Gewerbehof-Projekte bereitgestellt werden. „Schlüsselpartner sowohl für die Gewerbehof-Initiative als auch für die Aktivierung vorhandener Flächen wie im CleanTech Marzahn oder die Entwicklung gesamtstädtisch relevanter Standorte wie etwa Buchholz Nord ist die landeseigene Wista“ (s. S. 24). Buchholz Nord, insgesamt 190 Hektar groß, ist ein gewerblicher Standort mit den größten Flächenpotenzialen in Landeseigentum.

Noch bis 2013 hatte das Land Berlin viele seiner Grundstücke an die Meistbietenden verkauft, nun betreibt es eine transparente Liegenschaftspolitik. „Damit stellen wir für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen landeseigene Gewerbegrundstücke zum Verkehrswert bereit“, sagt Dr. Severin Fischer, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Liege ein überzeugendes Nutzungskonzept vor, könne seine Verwaltung die Direktvergabe eines Grundstücks im Rahmen der Wirtschaftsförderung an ein ansiedlungswilliges Unternehmen aktiv unterstützen.

Analysiert und kategorisiert werden die Liegenschaften von der landeseigenen BIM Berliner Immobilien Management GmbH, die bisher schon über 5.700 Objekte hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung beurteilt hat: etwa nach Wohnen, Gewerbe oder Bildung. „Wir sind in diesem Prozess aktiv beteiligt und bringen uns mit Nachdruck dafür ein, dass die Bedarfe der Berliner Wirtschaft berücksichtigt werden“, so Fischer. Bei der Bebauung von Gewerbeflächen spielten zum Beispiel Klimaschutzmaßnahmen eine große Rolle. Wie im Gewerbehof-Quartier GoWest in Schmargendorf: Das soll oberirdisch autofrei sein, weil alle Höfe über die Tiefgarage angefahren werden. Und auf den Dächern ist die größte Dachgartnerei Deutschlands vorgesehen. ■



Als „visionär“ bezeichnet Wista-Geschäftsführer Roland Sillmann den Adlershofer Technologiepark

90

Weltmarktführer gibt es nach Wista-Angaben unter den insgesamt 1.300 Firmen im Wissenschafts- und Technologiepark.



Gut vernetzt
Der QR-Code führt zum Wista-Chef auf LinkedIn.



Räume für Visionen

Adlershof war der Auftakt, inzwischen schafft die Wista Management GmbH Strukturen für Unternehmen und Forschung von Dahlem bis Marzahn

Als 1991 beschlossen wurde, in Berlin-Adlershof eine „integrierte Landschaft aus Wirtschaft und Wissenschaft“ entstehen zu lassen, gründete das Land Berlin die Entwicklungsgesellschaft Adlershof mbH. Ihr Auftrag: die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit durch Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft im neuen Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof innovative Unternehmen gegründet werden und wachsen können. Im Jahr 1994 firmierte die Gesellschaft in Wista Management GmbH um und ist seitdem für den Betrieb und die Weiterentwicklung des Standorts zuständig.

„Die Entscheidung, hier einen Technologiepark aufzubauen, war visionär und konsequent“, sagt Wista-Geschäftsführer Roland Sillmann, „denn in Adlershof befand sich schon 1909 das erste Flugfeld Deutschlands, wo Pioniere wie die Gebrüder Wright Motorflugzeuge bauten.“ Zudem seien 1991 mit den Forschenden der ehemaligen Akademie der Wissenschaften der DDR bereits viele kluge Köpfe

am Standort gewesen – „eine hervorragende Basis für den neuen Park“, so Sillmann. „Heute haben wir auf einer Fläche von 460 Hektar neben mehr als 1.300 Unternehmen – darunter 90 Weltmarktführer – auch 18 Forschungseinrichtungen in Adlershof.“

Seit 2021 vermarktet und entwickelt die Wista Management GmbH auch den CleanTech Business Park Marzahn (CBP), der mit 90 Hektar das größte zusammenhängende Areal für produzierende Unternehmen in Berlin ist. „Im CBP vermarkten wir nicht nur die Flächen und sorgen für eine optimale Infrastruktur, sondern wollen auch hier Wirtschaft und Wissenschaft vernetzen“, erklärt Geschäftsführer Sillmann.

Lebhafte Nachbarschaft

So wie im Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC), das Teil des Zukunftsortes Berlin Campus Charlottenburg ist. „Auf dem Campus Charlottenburg gibt es mit der TU Berlin und der Universität der Künste sowie außeruniversitären Forschungseinrichtungen eine lebhaft wissenschaftliche Nachbarschaft.“ Davon profitiert auch das Wista-Centrum CHIC. „Viele der Start-

ups, die zu uns kommen, sind Ausgründungen aus den umliegenden wissenschaftlichen Einrichtungen oder suchen gezielt die Nähe zu ihnen, um Fachkräfte anzuziehen oder Kooperationen einzugehen.“

Am Zukunftsort Berlin Südwest entwickelt die Wista zurzeit das Innovationszentrum Fubic, das das Herzstück eines Innovationscampus in Dahlem werden soll. „Dabei handelt es sich um ein ehemaliges US-Militärkrankenhaus, das wir gerade umbauen zu einem modernen Labor- und Bürogebäude“, sagt Wista-Chef Sillmann. „Sowohl das Innovationszentrum Fubic als auch der gesamte künftige Innovationscampus soll für technologieorientierte Start-ups und junge Unternehmen aus den Bereichen Life-Science, Gesundheitswirtschaft und Informatik zur Heimat werden – wir wollen explizit auch Ausgründungen aus der nahe gelegenen Freien Universität ansprechen sowie den Wissenstransfer aus der FU weiter antreiben.“

Ein weiteres Wista-Projekt ist ein zukunftsweisendes Konzept für die Errichtung der Gewerbehöfe 2.0. „Es vereint flexible Nutzungsstrukturen durch eine modulare Bauweise, ermöglicht einen klimaneutralen Betrieb und vernetzt Gebäude und Nutzer“, so Roland Sillmann, „hier sollen neben dem Handwerk auch Start-ups mit einziehen, damit Innovation und Kooperation zwischen beiden Disziplinen entstehen können.“ Der erste dieser landeseigenen Gewerbehöfe 2.0 soll an der Bornitzstraße in Lichtenberg entstehen.

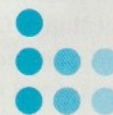
Bei der Wista Management GmbH kümmern sich rund 70 Mitarbeitende vor allem um wirtschaftsfördernde Maßnahmen, während die Tochterfirma Wista.Service als Dienstleister für Gebäudemanagement agiert und die Unternehmenstochter Wista.Plan als städtebaulicher Entwicklungsträger für die Planung, Betreuung und Vermarktung landeseigener Gewerbeflächen zuständig ist. „Insgesamt“, rechnet Sillmann vor, „arbeiten bei uns rund 210 Beschäftigte.“ ■

”

Wir wollen Ausgründungen aus der Universität ansprechen und den Wissenstransfer antreiben.

Roland Sillmann

**FÜR
BERLIN**
SEIT 100 JAHREN

 **Investitionsbank
Berlin**

Erfolg.Fördern.Berlin.

wachsen mit der IBB

Wir haben die passende finanzielle Förderung, damit Dein Unternehmen wachsen kann. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Dein Geschäft langfristig erfolgreich zu machen.

Hotline Wirtschaftsförderung: 030 / 2125-4747

ibb.de/wachsen

Start-ups den Hof machen

Bei der Gründung sollte die GSG Abwanderung von Betrieben verhindern. Heute locken ihre Gewerbeflächen junge Unternehmen

Gewerbe braucht bezahlbaren Raum – das galt schon im alten West-Berlin, als nach dem Bau der Mauer immer mehr Unternehmen die geteilte Stadt verließen. Um diesen Trend aufzuhalten, gründeten das Land, die IHK Berlin sowie die Handwerkskammer Berlin 1965 die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh (GSG). Die Gesellschaft sollte damals die historischen Gewerbeflächen sanieren und vermarkten sowie neue bauen. Nach fast sechs Jahrzehnten



Die GSG versteht sich seit jeher als Partner der Berliner Wirtschaft.

Sebastian Blecke



Gut vernetzt
Der QR-Code führt zum Unternehmen auf LinkedIn:



Sebastian Blecke ist operativer Geschäftsführer der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft, die man fast nur als GSG kennt

ist das Unternehmen heute mit fast einer Mio. Quadratmetern einer der größten Anbieter von Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen in der Hauptstadt. An mehr als 40 Standorten vermietet die GSG diese Flächen in Gewerbeflächen – allein 35 – und modernen Gewerbeparks, die allesamt in ihrem Besitz sind.

„Die GSG versteht sich seit jeher als Partner der Berliner Wirtschaft“, sagt der operative Geschäftsführer Sebastian Blecke. Früher habe es in den GSG-Gewerbeimmobilien vor allem handwerklich geprägte Nutzungen gegeben, heute würden verstärkt auch Unternehmen aus digitalen Geschäftsfeldern – insbesondere aus der Start-up-Szene – bedient. Auch für die gebe es eine maximale Flexibilität aufgrund der idealen Raumstrukturen. „Wir bieten unseren rund 2.000 Mietern durch Tochter- und Schwesterunternehmen der GSG Dienstleistungen, Servicekomponenten und Einkaufsvorteile durch Kooperation mit Berliner Unternehmen an – zum Beispiel Mieterstrom-Modelle aus unserer großen Photovoltaikanlage auf den GSG-Dächern oder das Hofnetz, ein eigenes Glasfasernetz, das unsere Höfe miteinander verbindet.“

Konsequent nachhaltig

Nach der Wende erweiterte die GSG ihr Immobilien-Portfolio durch sogenannte Econoparks im Osten der Stadt. Diese modernen Gewerbeparks in Pankow, Hellersdorf, Marzahn und Lichtenberg

seien anfangs nur schwer zu vermieten gewesen, so Blecke, „heute haben wir dort eine Auslastung von 95 Prozent“. Zurzeit werde im Econopark Pankow die Umrüstung der Wärmepumpenanlagen Deutschlands realisiert. „Wir setzen konsequent auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz, um im Wettbewerb bestehen zu können – und das mit großem Erfolg“, betont der Geschäftsführer.

2007 hatte der damalige rot-rote Senat das landeseigene Unternehmen an einen privaten Investor verkauft. Heute befinden sich rund 95 Prozent der Geschäftsanteile der GSG, die insgesamt etwa 100 Beschäftigte zählt, im Besitz der börsennotierten CPI Property Group mit Sitz in Luxemburg. ■





Vereint für den Standort

Bei regioteam bringen ein Beratungsunternehmen und ein Planungsbüro ihre Expertise in der Entwicklung von Gewerbearealen zusammen

Uwe Luipold (l.) und Christian Spath sind Geschäftsführer von regioteam. Nicht erst seitdem beide ihre Unternehmen fusioniert haben, realisieren sie gemeinsame Projekte

12

Mitarbeitende zählt das Team nach dem Zusammenschluss von regioconsult und Spath+Nagel aktuell.

Wir sind ein klassisches Planungs- und Beratungsunternehmen, das für unterschiedliche Auftraggeber tätig ist“, sagt regioteam-Geschäftsführer Uwe Luipold, „vor allem für öffentliche Verwaltungen, aber auch für private Unternehmen.“ Im Auftrag der Ettlín Gewerbepark GmbH erarbeitet regioteam zum Beispiel aktuell ein Entwicklungskonzept für den Gewerbebestandort Alboinstraße 17-23 in Tempelhof, wo ein voll vermietetes Gebäude-Ensemble mittelfristig saniert werden und zu einem Gewerbepark weiterentwickelt werden soll. „Wir machen dort eine klassische Standort-Analyse, erörtern verschiedene Optionen für denkbare Nutzungsspektren, und am Ende werden wir Szenarien für Möglichkeiten und Prioritäten der anstehenden Investitionen präsentieren.“

2022 fusionierte Luipolds Firma regioconsult mit dem Planungsbüro Spath+Nagel zum regioteam Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft. Die beiden Teams mit heute zwölf Mitarbeitenden – darunter Stadtplaner, Ökonomen, Sozialforscher, Kommunikationsexperten und Architekten – bieten nun ihre Expertise aus einer Hand an, „weil wir ohnehin schon länger bei vielen Projekten gemeinsam unterwegs waren und unser Schwerpunkt auf der Standortentwicklung im weitesten Sinn liegt“.

So war Spath+Nagel beispielsweise auch in die Planung des Quartiers Europacity nördlich des Hauptbahnhofs eingebunden, das inzwischen schon größtenteils urbane Realität geworden ist – bis 2025 mit insgesamt 3.000 Wohnungen und 360.000 Quadratmetern Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, wo dann fast 17.000 Menschen arbeiten. Beteiligt war man ebenso am Bebauungsplan für den Molkenmarkt und das Klosterviertel in Mitte, an der Rahmenplanung für das Gewerbeareal Herzbergstraße in Lichtenberg oder der Optimierung des Gewerbegebiets Goerzallee in Steglitz.

Für die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat regioteam aktuell eine Studie zu innovativen Gewerbebeständen und Unternehmensnetzwerken erarbeitet. „Die Grundlage bildeten eine umfassende Datenanalyse sowie eigene empirischen Arbeiten mit zahlreichen Interviews, die wir geführt haben“, sagt Geschäftsführer Luipold. Ergebnis: „Alle 40 klassischen Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine teilweise beachtliche Innovativität aus, nicht nur die, die explizit als innovative Quartiere bekannt sind – und dabei spielen auch die Unternehmensnetzwerke eine wichtige Rolle.“ ■