

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin**  
**XXI. Wahlperiode**



**Protokoll**

**26. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung gemeinsam mit dem  
Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 23.05.2024  
**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:45 Uhr  
**Ort, Raum:** Philip Morris Manufacturing GmbH, Neuköllnische Allee 80, 12057 Berlin

**Anwesende:**

Herr Ken Augustin	CDU	
Herr Dariusz Krylik	CDU	
Herr Markus Oegel	CDU	
Frau Franziska Jahke	SPD	
Herr Maximilian Neudert	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Herr Jörg Kapitän	AfD	Vertretung für: Herrn Christian Hohmann
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

**Abwesende:**

Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr Martin Hikel	BzBm
Herr BzStR Jochen Biedermann	SUV Dez

Frau Faye Preusse	WIB L
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Christian Mehner	WIFÖ, WIB 3
Herr Alexander Rößler	SUV Dez 1
Herr Kiran Langenbrinck	SUV Dez Prak

### **Gäste:**

Herr Reinhard Schulz	KVL
Herr Jobst Schumacher	Philip Morris GmbH
Herr Martin Eyerer	GCD
Herr Felix Richter	GCD
Herr Markus Schütz	Philip Morris GmbH
Herr Jonas Jungmann	Philip Morris GmbH
Herr Torsten Albig	Philip Morris GmbH

### **zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder beider Ausschüsse, mit Dank für die Möglichkeit hier heute tagen zu können die Vertreter\*innen von Philip Morris und der Green City Development Group, die Gäste sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herrn BzBm Hikel und Herrn BzStR Biedermann, und eröffnet die Sitzung. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

### **zu 2 Protokollabstimmung der 24. und 25. Sitzung**

Die Protokolle der 24. und 25. Sitzung liegen noch nicht vor.

### **zu 3 Vorstellung des Projekts NLND**

Herr Gellert, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft und Arbeit, übergibt das Wort an Herrn Schumacher, Projektleiter für Standortentwicklung bei Philip Morris.

Herr Schumacher begrüßt die Teilnehmenden. Er gibt eine kurze Einleitung zum Projekt und zur Transformation des Konzerns Philip Morris. Er stellt das Projektteam und die Kooperationspartner vor.

Herr Albig begrüßt die Teilnehmenden im Namen der Geschäftsführung der Philip Morris GmbH. Er stellt Standort mit seiner Historie vor und geht besonders auf dessen Bedeutung für Philip Morris ein. Er erläutert die Vision für den Standort und seine Zukunft als Leuchtturm für die Transformation eines alten Industriestandortes zu einem Ort für Industrie 4.0.

Herr Eyerer (beauftragte Projektentwicklung für das Gelände von Philip Morris) stellt das Konzept für den Standort vor. Er spricht von der Transformation der Industrie und ihren Standorten und sieht dabei Innovation als Chance. Er erläutert in seinen Ausführungen, was unter Industrie 4.0 zu verstehen ist und warum aus seiner Sicht Nutzungen

wie Sport und Kultur auch für einen Gewerbestandort wichtig sind und wo sie sich im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) wiederfinden würden. Er erläutert den vorgesehenen Anteil von 70 % Nutzung für produzierende Industrie 4.0 und 30 % für ergänzende Einrichtungen. Er stellt weiterhin die räumliche Planung für das Gelände vor. Herr Schulz, beauftragter Dienstleister vor allem für planungsrechtliche und bauliche Beratung, stellt anschließend die Planungen für jedes Gebäude kurz vor. Er erläutert, dass alle Industriegebäude Genehmigungen haben und sofort in Betrieb gehen könnten. Neben den auf Produktion ausgerichteten Nutzungen sind außerdem folgende Nutzungen für die einzelnen Gebäude geplant: Büros für Startups, gastronomische Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Konferenz- und Innovationshalle, Wasserstoff- und Stromtankstelle, Freianlagen u.v.m. Die Gebäude sollen mit Gründachflächen und PV-Anlagen ausgestattet werden.

Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

#### **zu 4 Begehung des Geländes**

Die Teilnehmenden werden in drei Gruppen aufgeteilt und über das Gelände und durch die Gebäude geführt.

#### **zu 5 Diskussion zum Vorhaben**

Herr Gellert, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft und Arbeit, bittet zunächst die Verwaltung um eine Einschätzung.

Herr BzStR Biedermann nimmt kurz Bezug auf die in den letzten Monaten erfolgten intensiven Gespräche. Der Rundgang heute hat die Herausforderungen deutlich gemacht, vor denen die Beteiligten hier stehen und die natürlich auch Bestandteil der weiteren Gespräche sein werden. Den einen klassischen Industriebetrieb, der die Hallen wieder für traditionelle Fertigung in Betrieb nimmt, wird es vermutlich nicht mehr geben. Allerdings befindet sich das Gelände im Kerngebiet des Neuköllner Industriegebiets, die BVV hat dies 2019 nach der Beendigung der Produktion noch einmal bestätigt. Insofern ist es wichtig jetzt genau zu schauen, was hier entstehen soll. Denn diese Entscheidungen werden Auswirkungen haben. Es wird daher insbesondere in der Frage der Nutzungen der die Industrie 4.0 ergänzenden multifunktionalen Nutzungen (30 Prozent) und insbesondere der Nutzung für Veranstaltungen genaueren Gesprächsbedarf geben. Aktuell ist die geplante Konzert- und Kongresshalle (mit bis zu 9.000 Besucher\*innen) ein großer Knackpunkt in den Gesprächen. Hier haben aktuell alle Beteiligten des Bezirksamts – insbesondere im Hinblick auf die Vorbildwirkung im Gebiet und die An- und Abreise der Besucher\*innen – große Bedenken, ob diese Nutzungen vor allem in diesen Dimensionen in einem Industriegebiet, das auch EpB-Gebiet ist, und der im Umfeld befindlichen Wohnbebauung genehmigt werden können.

Herr Groth geht kurz auf den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 ein, der den Rahmen bildet, um potenzielle Gewerbestandorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie Flächenpotenziale zu aktivieren. Hier am Standort sind die

Grundlagen bereits da, gleichwohl betritt man mit der vorgesehenen Transformation des Standortes auch Neuland. Zugleich gilt es den traditionellen Industriestandort mit Produktionsflächen zu schützen. Er macht deutlich, dass die Unternehmen in der Nachbarschaft zum großen Teil produzierende Unternehmen sind und die Entwicklung des Philip-Morris-Geländes positiv wie auch negativ auf sie wirken kann und deshalb genau abgewogen werden muss, was an Nutzungen in welchen Dimensionen zulässig sein kann oder auch nicht. Der weitere Prozess müsse daher behutsam erfolgen. Auch für ihn bildet die beabsichtigte Veranstaltungshalle den Knackpunkt bei den weiteren Gesprächen. Als Teil der Wirtschaftlichkeit ist dies verständlich, jedoch muss dabei insbesondere auch betrachtet werden, wie sodann etwa 9.000 Menschen an geplanten 100 Tagen im Jahr zum Gelände gelangen und nach Veranstaltungsende dieses auch wieder verlassen. In dieser Frage muss man noch zueinanderfinden und die Ergebnisse daraus sollten dann auch bereits Bestandteil eines Letter of Intent sein.

Frau Preusse sieht die Planungen zur Kongress- und Eventhalle mit derartig hoher Personenfrequenz im EpB-Gebiet ebenfalls kritisch. Städtisches Ziel ist es, produktionsgeprägte Nutzungen an den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorten zu angemessenen Preisen zu sichern. Die Einordnung als EpB-Gebiet soll dabei helfen, ansässige Betriebe am Standort zu halten. Allen dort ansässigen Unternehmen und Betrieben soll mit EpB-Gebiet-Status langfristig Planungssicherheit verschafft werden. Im Umkehrschluss bedeutet das, diese Nutzungen vor heranrückenden sensiblen Nutzungen zu schützen. Zugleich sieht Frau Preusse Chancen, mit dem Standort Akzente zu setzen - sowohl in der Profilierung bestimmter Branchen und Themen (bspw. bei Start-ups) und auch der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung Neuköllns, um schließlich auch im wirtschaftlichen Berliner Gesamtkontext eine stärkere Wahrnehmung zu erhalten.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die erste Einschätzung durch die Verwaltung und eröffnet die Diskussion.

Herr Stemmermann möchte wissen, an wen sich die Kongress- und Eventhalle richten soll. Herr Richter führt aus, dass ein Nutzungscodex beim Bezirksamt vorgelegt wurde (öffentliche Formate: 100 Tage, teilöffentliche Formate: 20 Tage, geladene Formate: 40 Tage). Er gibt an, dass Konzerte notwendig für die Finanzierung des gesamten Projektes seien. Es wird formelle Verfahren und Gutachten geben, die den Zu- bzw. Abfluss von Besucher\*innen in und aus dem Gebiet zum Inhalt haben. Bzgl. der geplanten Wasserstoff- und Stromtankstelle fragt Herr Stemmermann, wie diese verkehrlich in das Gebiet passt. Herr Eyerer antwortet, dass die Anfrage von den produzierenden Unternehmen kam und die Tankstelle deshalb in der Planung ist. Letztlich befindet man sich in einem Industriegebiet, deshalb dürfen hier LKWs durchfahren und der Standort der Tankstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss. Die Frage von Herrn Stemmermann zum Energiekonzept beantwortet Herr Schulz, wonach keine teuren Flächen geplant sind, um die Mieten nicht so hoch ansetzen zu müssen. Deshalb sind die Investitionen auch in energetische Maßnahmen eher moderat vorgesehen. Dort besteht eine Herausforderung. Aktuell liegt ein Energiekonzept noch nicht vor, wird aber im Zuge der weiteren Planung entstehen. Die Frage von Herrn Stemmermann, ob

die Anwohner\*innen angehört und in die weiteren Entwicklungen einbezogen werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt beantwortet.

Herr Stiermann fragt, was ein EpB-Gebiet und wie das Verhältnis EpB zum Bebauungsplan ist. Herr Eyerer antwortet, dass kulturelle Nutzungen Teil der EpB-Strategie seien. Herr Groth erläutert, dass das EpB ein informelles Planwerk ist, das Festsetzungen stützen und dafür sorgen soll, dass keine fremden Nutzungen zugelassen werden, die langfristig den industriellen Unternehmensbestand gefährden.

Frau Dr. Mohr stellt die Frage, ob eine Konkurrenzsituation mit anderen Industriestandorten entstände und ob es bereits Interessenten für Flächen auf dem Gelände aus der Industrie gäbe. Herr Eyerer antwortet, dass es Interessenten gibt, aber noch keine konkreten Anfragen gestellt wurden und auch noch keine Entscheidungen gefallen sind. Er sieht außerdem im Standort eine Chance für ein spezielles Cluster, wozu die Mietinteressenten auch passen müssten. Auf die Frage von Frau Dr. Mohr, welche Arbeitsplätze entstehen würden und ob diese tarifgebunden sein werden, antwortet Herr Eyerer, dass sich eher kleinere Unternehmen ansiedeln werden.

Herr Gellert gibt zu bedenken, dass es viele Unternehmen aus dem Unternehmensnetzwerk geben würde, die nach weiteren Flächen suchen und die man in die Entwicklung am Standort einbeziehen könnte. Er fragt, inwieweit die sich gerade neu ansiedelnde SRH Hochschule in den Planungen eine Rolle spielt. Außerdem möchte er wissen, wie hoch das Investitionsvolumen ist. Herr Eyerer antwortet, dass es eine Zusammenarbeit mit Hochschulen geben wird und generell die Zusammenarbeit mit Hochschulen in der Industrie 4.0 sehr wichtig ist. Wenn die Hochschule in der Nachbarschaft ist, dann ist eine Zusammenarbeit nur logisch. Er beziffert das Investitionsvolumen auf etwa 100 Millionen Euro. Es stellen sich viele Herausforderungen. Deshalb braucht es einen Partner aus dem Konzertbereich, um die Finanzierung überhaupt möglich zu machen.

Frau Avci fragt, ob die Planungen auf dem Gelände Konkurrenz zu anderen Standorten in Neukölln darstellen und ob - bei dem Bedarf an Produktionshallen im Bezirk, u.a. bei ASML - nicht auch eine temporäre Nutzung durch andere produzierende Unternehmen möglich wäre. Frau Preusse antwortet, dass es, kurz nachdem der Großteil der Produktion am Standort durch Philip Morris stillgelegt wurde, zwar durchaus andere Interessenten gab, sich letztlich aber keine Nachnutzungen ergeben haben.

Frau Jahke übt ebenfalls Kritik an der Konzernutzung der Kongress- und Eventhalle und der zu erwartenden Zahl an Menschen, die nach einem Konzert durch das Industriegebiet strömen würden. Herr Richter benennt mit der Flottenstraße im Wedding und Niederschöneweide Beispiele für Eventlocations in EpB-Gebieten und gibt an, dass dort die An- und Abreise von vielen Menschen funktionieren würde. Gleichzeitig erkennt er, dass das Thema Nutzung der Kongress- und Eventhalle noch einmal bearbeitet werden muss.

Herr Stemmermann spitzt das Thema Konzernutzung noch einmal zu, insbesondere in Bezug zu den Wegen im Gebiet und den vielen zu erwartenden Menschen. Er bittet,

weitere Nutzungsmöglichkeiten zu suchen. Er fragt, wie das Verfahren nun weitergeht. Herr Schulz berichtet, dass ein erster Entwurf für einen Letter of Intent (LoI) vorliegt. In einem LoI geht es um eine Übereinkunft zwischen dem Entwickler und dem Bezirk. Im nächsten Schritt der Entwicklung des Geländes müssen finanzielle Risiken eingegangen werden. Daher braucht es eine gewisse Absicherung. Ein LoI ist dafür ein gutes Mittel. Der Investor hat daraus zwar keinen Rechtsanspruch, aber mehr Vertrauen den eingeschlagenen Weg zu gehen und finanzielle Risiken einzugehen.

Herr Groth ergänzt, dass kein neuer Bebauungsplan für das Gelände gewollt sei, da das Verfahren zu lang dauern würde und der Ausgang letztlich unsicher sei. Deshalb wird als Instrument ein LoI bevorzugt. Ein Beschluss der BVV ist im weiteren Verfahren nicht vorgesehen und ergibt sich auch nicht aus dem Bezirksverwaltungsgesetz. Auch im Verfahren des LoI ist formal keine Einbindung der BVV nötig, aber natürlich sollen die Bezirksverordneten im Prozess mitgenommen werden, weshalb hier heute das Vorhaben in der gemeinsamen Ausschusssitzung näher vorgestellt wird. Herr Schulz führt außerdem aus, dass im aktuellen Verfahren zwar keine Bürgerbeteiligung notwendig sei, aber bei Philip Morris die Bereitschaft für bestimmte Formate besteht. Man möchte Transparenz im Prozess. Herr Groth ergänzt, dass der Bezirk hier die Erwartung hat, dass die Öffentlichkeit beteiligt und informiert wird. Herr Eyerer zeigt sich offen für Gespräche.

Herr von Chelstowski fragt, wie die Transformation von Philip Morris genau aussehen würde und wie der Standort da reinpassen würde. Herr Eyerer führt aus, dass es Philip Morris nicht um die Immobilie gehen würde, sonst hätte man das Gelände längst verkauft. Es geht Philip Morris um ein Umfeld, in dem neue Themen entwickelt werden können. Dieses Umfeld benötigt auch Philip Morris in seinem Transformationsprozess. Ziel ist generell ein Umfeld zu schaffen, um gemeinsam innovativ zu sein.

Frau Krotter fragt nach der Einbindung der Wissenschaft, welche Hallen für welche Industrien vorgesehen sind, welche Industriezweige als Nutzer gedacht sind, die zum Rest der Nutzungen passen. Herr Eyerer antwortet, dass die Fokusthemen am Standort Felder der Industrie 4.0 sind, wie zum Beispiel die Fertigung von Roboterarmen. Büronutzungen sind nicht mehr als zu 5 % vorgesehen. Vorgespräche sind bereits geführt und man ist sich sicher, die passenden Unternehmen zu finden. Herr Schulz sagt, es sind hohe Investitionen nötig, um die Hallen entsprechend herzustellen. Die Hallen sollen flexibel reagieren können, wenn sich Nutzungen verschieben. Er glaubt, dass sich Events und Industrie nicht ausschließen.

Zum Schluss der Diskussionsrunde ergreift Herr Albig noch einmal das Wort. Für ihn soll der Standort Beispiel dafür werden, dass aus dem Nukleus alter Industrie etwas Neues entsteht. Das Vorhaben soll Beleg sein dafür, was innovative Industrie 4.0 ist. Philip Morris möchte am Standort ein Labor für die nachhaltige Entwicklung von Industrieprodukten einrichten. Philip Morris will hier nach seiner Aussage kein Geld verdienen, aber auch kein Geld verlieren. In diesem Sinne ist die Refinanzierung durch einen Konzertveranstalter im System notwendig und dafür dann auch ein Partner nötig. Es gibt am Ende für ihn zwei Szenarien - die vorgestellte Entwicklung des Standorts oder Stillstand.

Er wirbt abschließend dafür, dass vorgestellte Projekt zu unterstützen und freut sich auf den weiteren Austausch mit dem Bezirk.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedanken sich die beiden Ausschussvorsitzenden für die heutige Vorstellung des Projekts und die anschließende Diskussion und schließen den Tagesordnungspunkt.

## zu 6 **Mitteilungen der Verwaltung**

### ehemaliger Bahnhof Rudow (Pflanzenmarkt)

Bei der Wohnungsbauleitstelle (SenStadt) hat mit den Projektentwicklern, dem Betreiber des Pflanzenmarktes und dem Bezirk ein gemeinsames Gespräch stattgefunden. Es finden weitere Gespräche in unterschiedlichen Konstellationen statt, eine Einigung konnte aber noch nicht erzielt werden.

### FORUM

Am 25.06.2024 findet das nächste FORUM Karl-Marx-Straße / Sonnenallee (Video-Konferenz, Beginn 18 Uhr) statt. Nach Anmeldung über die Webseite <https://www.kms-sonne.de/forum/> wird der Link zur Videokonferenz per Mail zur Verfügung gestellt.

### Programmplanung Sozialer Zusammenhalt 2024

Leider hatte zunächst in der Anmeldung 2023 für das Programmjahr 2024 nur ein Projekt Berücksichtigung gefunden. Anfang November 2023 hatte den Bezirk dann die Nachricht erreicht, dass für eine Vielzahl weiterer Maßnahmen doch noch Mittel zur Verfügung stehen könnten, hierfür allerdings kurzfristig die vollständigen Anträge gestellt werden müssten. Das war zwar erfreulich, hat im FB Grün- und Freiflächen aber viele Ressourcen gebunden.

Herr BzStR Biedermann kann die erfreuliche Mitteilung machen, dass sich die Anstrengungen gelohnt haben und die beantragten Mittel bewilligt wurden. Über das o.a. Programm werden nun in den nächsten Jahren u.a. umgesetzt:

- Qualifizierung Spielplatz Bendastraße ("Aldi-Spielplatz")
- Umgestaltung des Schulhofs und des Schulgartens der Rixdorfer Grundschule
- Neugestaltung der Freifläche des JKW Grenzallee
- Sanierung Spielplatz "Platz S" mit Schwerpunkt auf die Etablierung eines Jugendstandorts (Planungsphase)
- Qualifizierung und Umgestaltung der Außenanlagen des Kinder- und Jugendzentrums Stadtvilla Global
- Förderschule am Zwickauer Damm: Qualifizierung der Außenanlagen (Planungsphase)

### ALBA Club - Gropiusstadt

Nach intensiven Gesprächen zwischen ALBA und der degewo wurde für die ehemalige Milchbar ein Mietvertrag geschlossen. Bis zum Herbst wird hier eine Jugendeinrichtung geschaffen (ALBA Club Gropiusstadt). Ziel des Projektes ist es, in der Gropiusstadt den

Bereich der offenen Angebote aufzubauen und hierfür entsprechende Strukturen zu entwickeln. Im ALBA Club wird der Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit etabliert und kostenfreie Angebote für Kinder und Jugendliche zur Verfügung gestellt. Die Be-  
spielung der Einrichtung wird bis Ende 2026 aus QM-Mitteln sichergestellt.

#### zu 7 **Verschiedenes**

##### Hermannplatz

Der Vorsitzende hat hinsichtlich der in der vergangenen Sitzung erfolgten Anregung einer ausführlichen Auseinandersetzung zum Hermannplatz Kontakt zum Vorsitzenden des Ausschusses für Verkehr und Tiefbau aufgenommen. Aktuell sehen demnach weder der Ausschuss für Verkehr und Tiefbau noch die Verwaltung mangels konkreter Planungen am Hermannplatz die Notwendigkeit einer gemeinsamen Sitzung. Sofern sich neue Sachstände ergeben, wird er das Thema gern wieder aufgreifen.

#### zu 8 **Nächste Sitzung am 04. Juni 2024**

Die nächste Sitzung findet am 4. Juni 2024 statt.

Berlin-Neukölln, 25. Juni 2024



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung