



Neuköllner Schifffahrtskanal, Gebiet Sonnenallee

Standortprofil

Dienstag, 4. Juni 2024, 17.00 Uhr

Ausschuss für Stadtentwicklung

Faye Preusse und Christian Mehner, Bezirksamt Neukölln, Wirtschaftsförderung und -beratung,
Folienset erstellt durch Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Das Standortprofil wurde von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aus dem Fördertopf
„Bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben“ finanziert.



Ablauf

1. Einleitung
2. Städtebauliche Analyse
3. Standortprofil ("Leitbild")
4. Handlungsempfehlungen, nächste Schritte

Fazit aus Sicht der Wirtschaftsförderung und -beratung

Diskussion

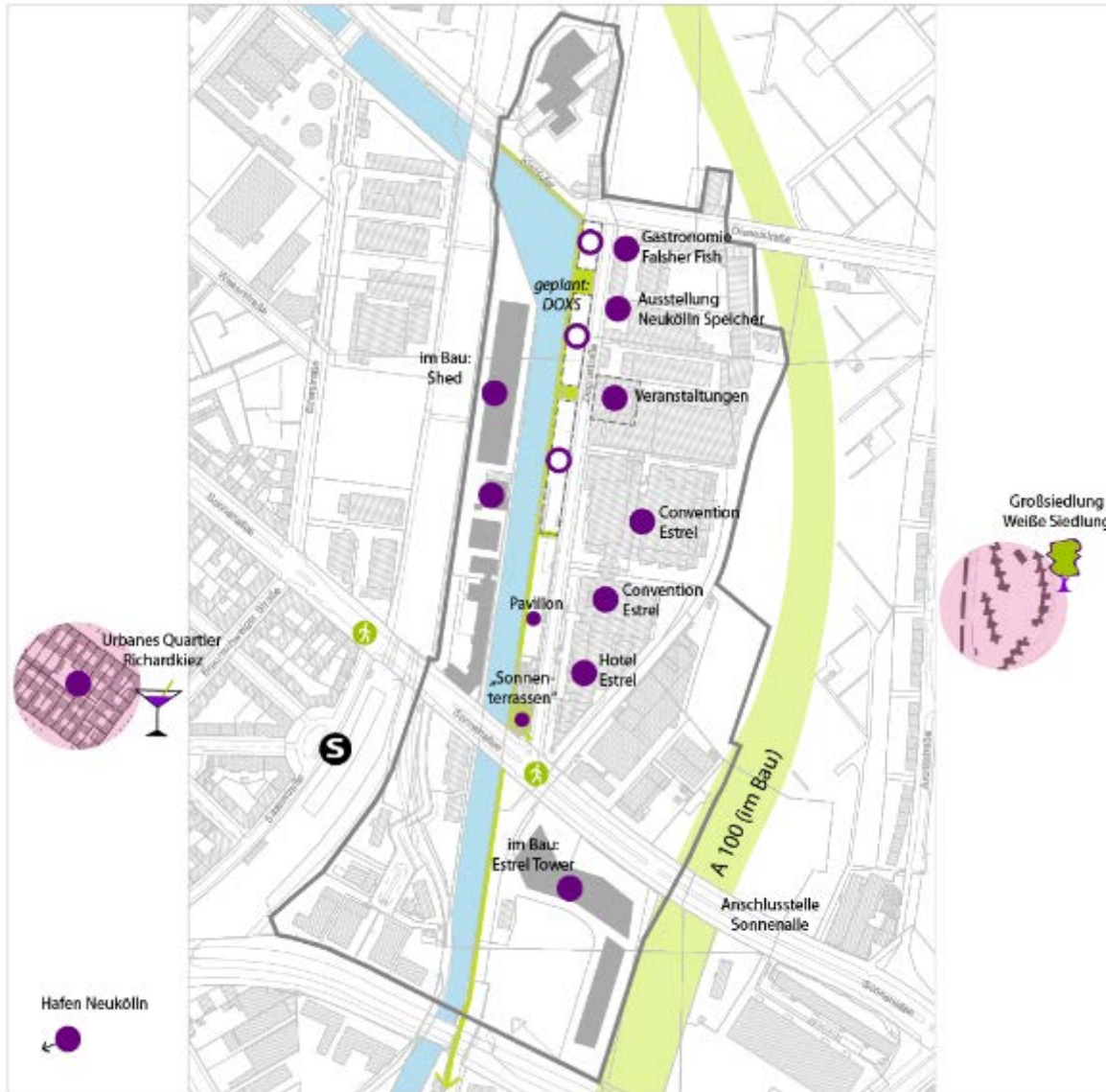









1. Einleitung

- Gewerbegebiet Neuköllner Schifffahrtskanal/ Sonnenallee verändert kontinuierlich das Erscheinungsbild: Transformationsprozess
- Angestammte Gewerbebetriebe neben Neubau
- Interesse der Eigentümer und Bauherren an Dialog – Vorabstimmungen Anfang 2023
- 2023/24 Standortprofil zur Erfassung Status quo und Verdeutlichung der (Potenzial)entwicklung
- Antrag bei SenWEB, dann Ausschreibung
- Planergemeinschaft eG erhielt Zuschlag
- Heterogene gewerbliche Nutzungsstruktur, 27 ha, inkl. Wasserfläche

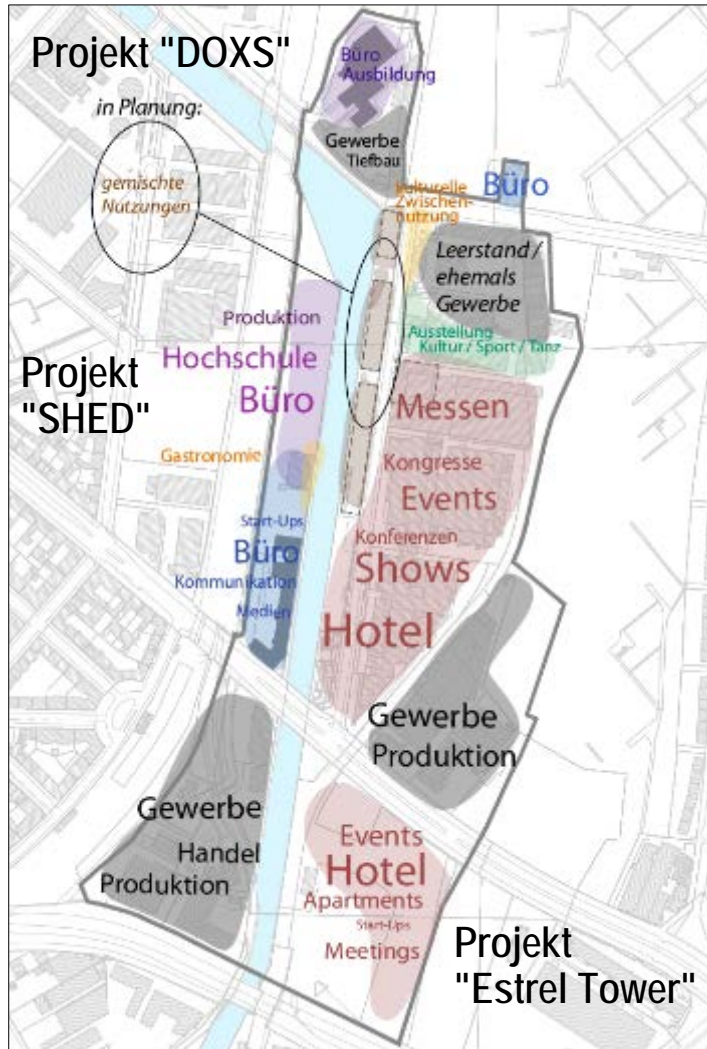


2. Städtebauliche Analyse, SWOT



-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Grundlage
-  Gebäude Bestand bzw. im Bau / Planung
-  A 100
-  Öffentliche (öffentlich zugängliche) Plätze und Wege / Uferzonen
-  Fußgängerüberweg
-  Magnetnutzungen und besondere Orte Bestand bzw. im Bau / geplant
-  S-Bahnstation

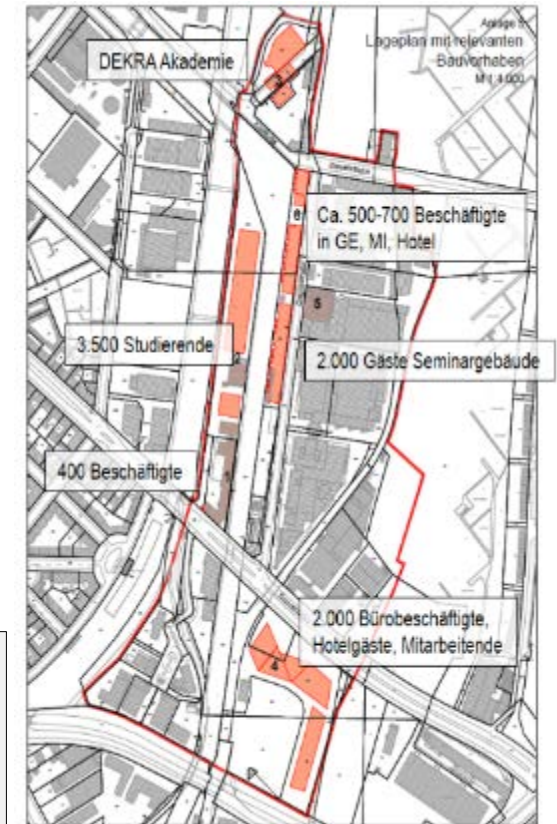
Entwicklung der zukünftigen Nutzungen am Standort



Was kommt morgen hinzu?

- Hochschule mit 3.500 Student*innen
- Gewerbeflächen
- Büroflächen
- Gastronomie
- Kultur
- Hotel und Events, Apartments

Annahme:
Zuwachs von ca. 8.000-10.000
Beschäftigten und Gästen/Tag



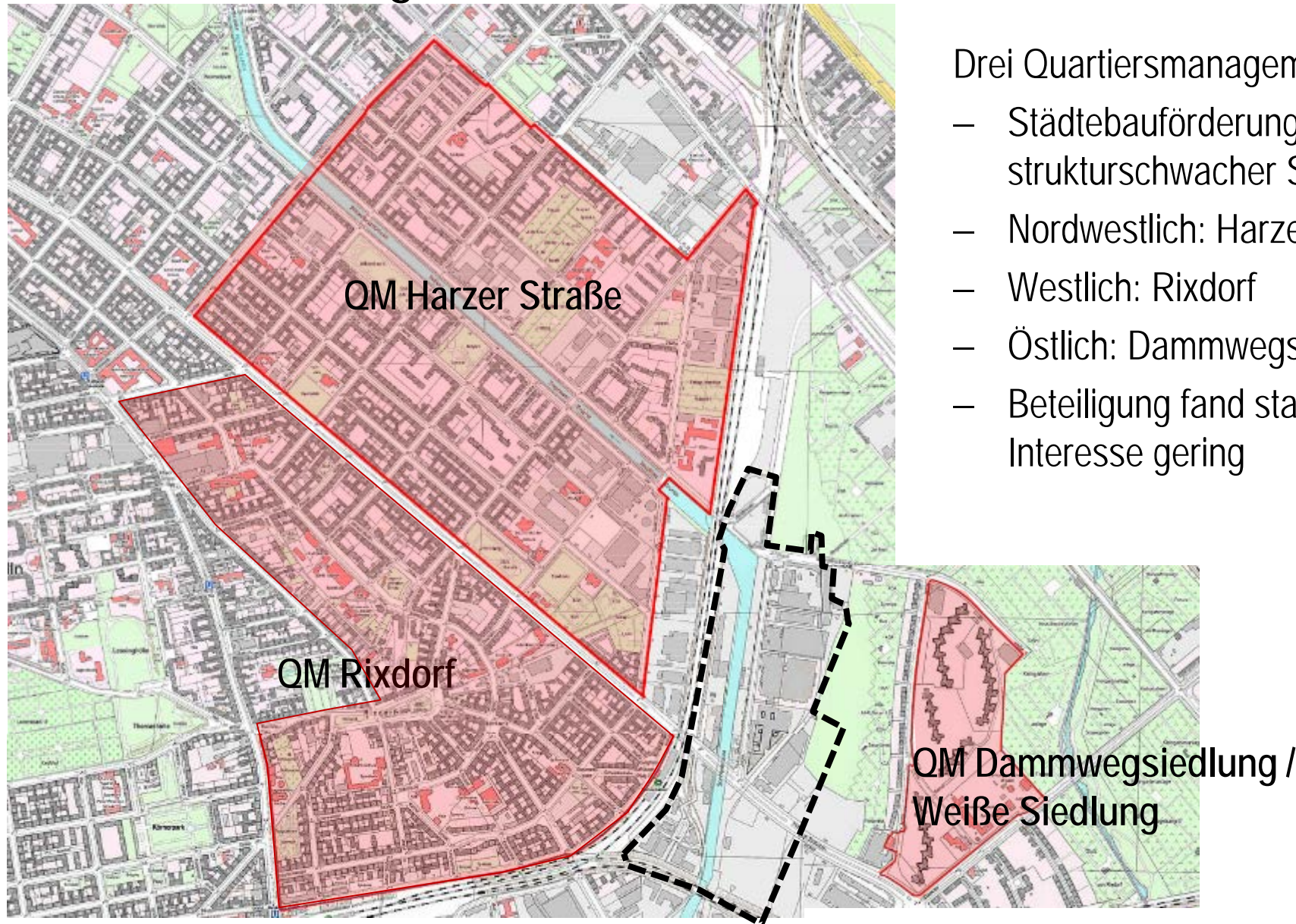
Prognose der erwarteten täglichen Besucher*innen durch Neubauprojekte ggü. 2020, (eigene Darstellung, Grundlage: ALKIS)



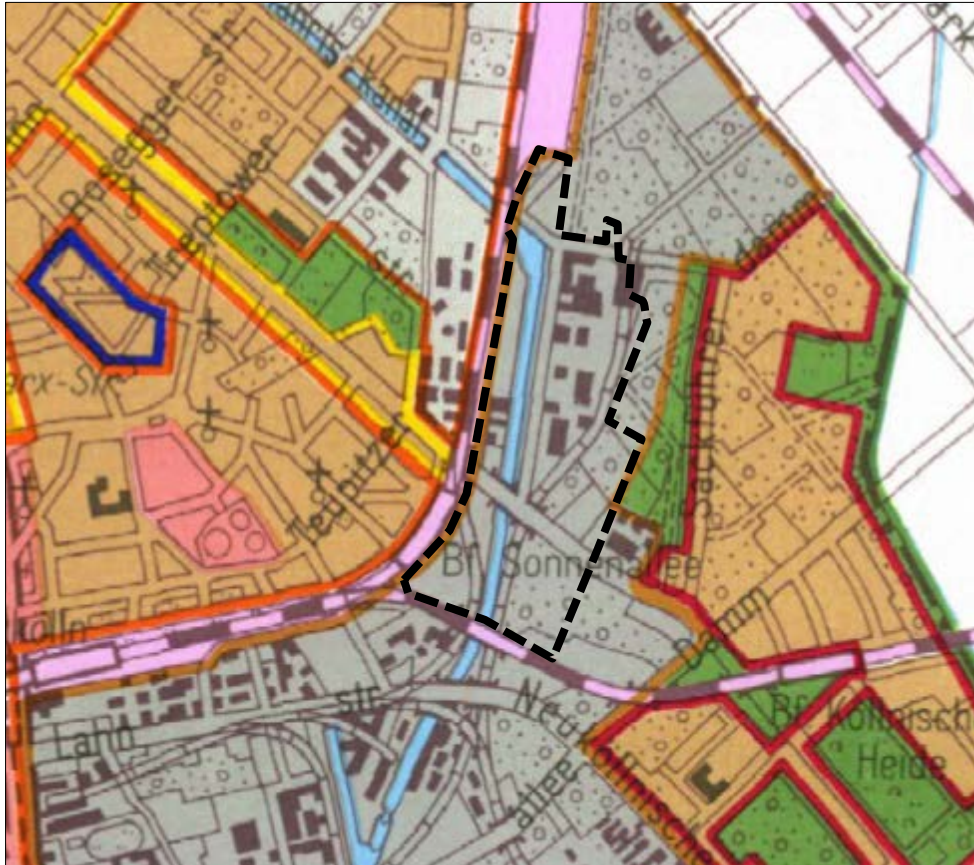
Städtebaufördergebiete im Umfeld

Drei Quartiersmanagement Gebiete im Umfeld

- Städtebauförderungsprogramm zur Stabilisierung strukturschwacher Stadt- und Ortsteile
- Nordwestlich: Harzer Straße
- Westlich: Rixdorf
- Östlich: Dammwegsiedlung
- Beteiligung fand statt – in QM-Gebieten beworben, Interesse gering

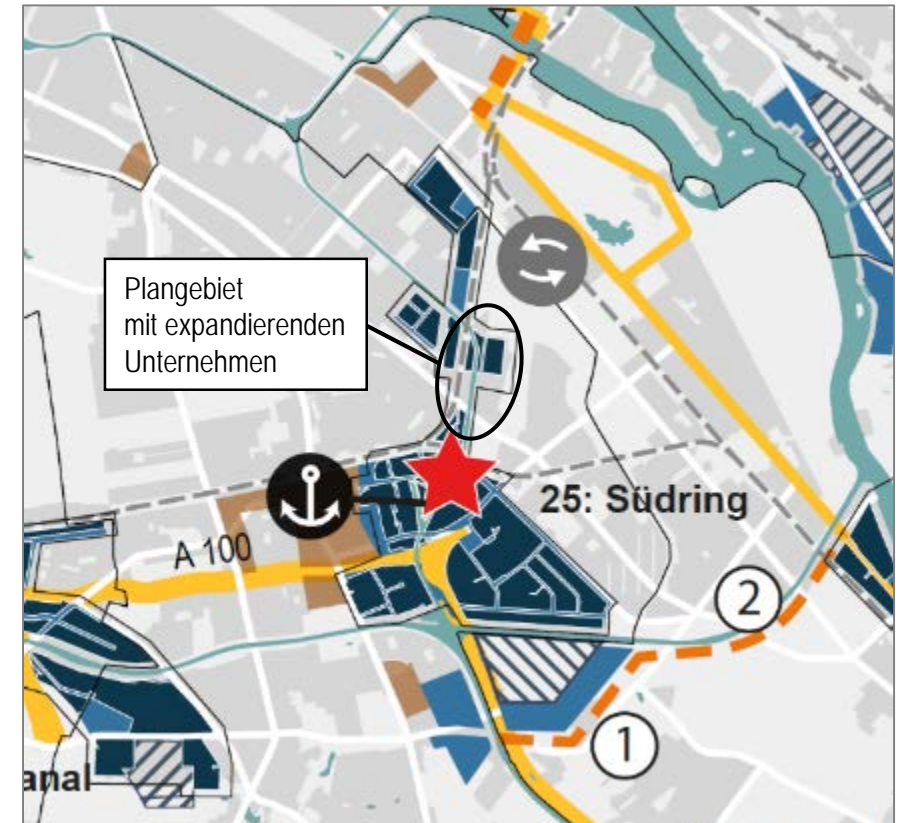


Planungsrecht: Baunutzungsplan (BNP)



Fazit: Keine Wohnnutzung zulässig

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 EpB: Gebiet Südring



Städtebauliche Analyse

Stärken des Gebiets

- Sehr gute ÖPNV-Erschließung
- Neu: BAB-Anschluss
- Funktionierendes Gewerbenetzwerk
- Architektonisches Landmark
- Wasserlage
- Citynahe Lage am S-Bahnring
- Internationale Bekanntheit
- Investitionsbereitschaft
- Stabilität durch lang ansässige Familienbetriebe



4. Juni 2024



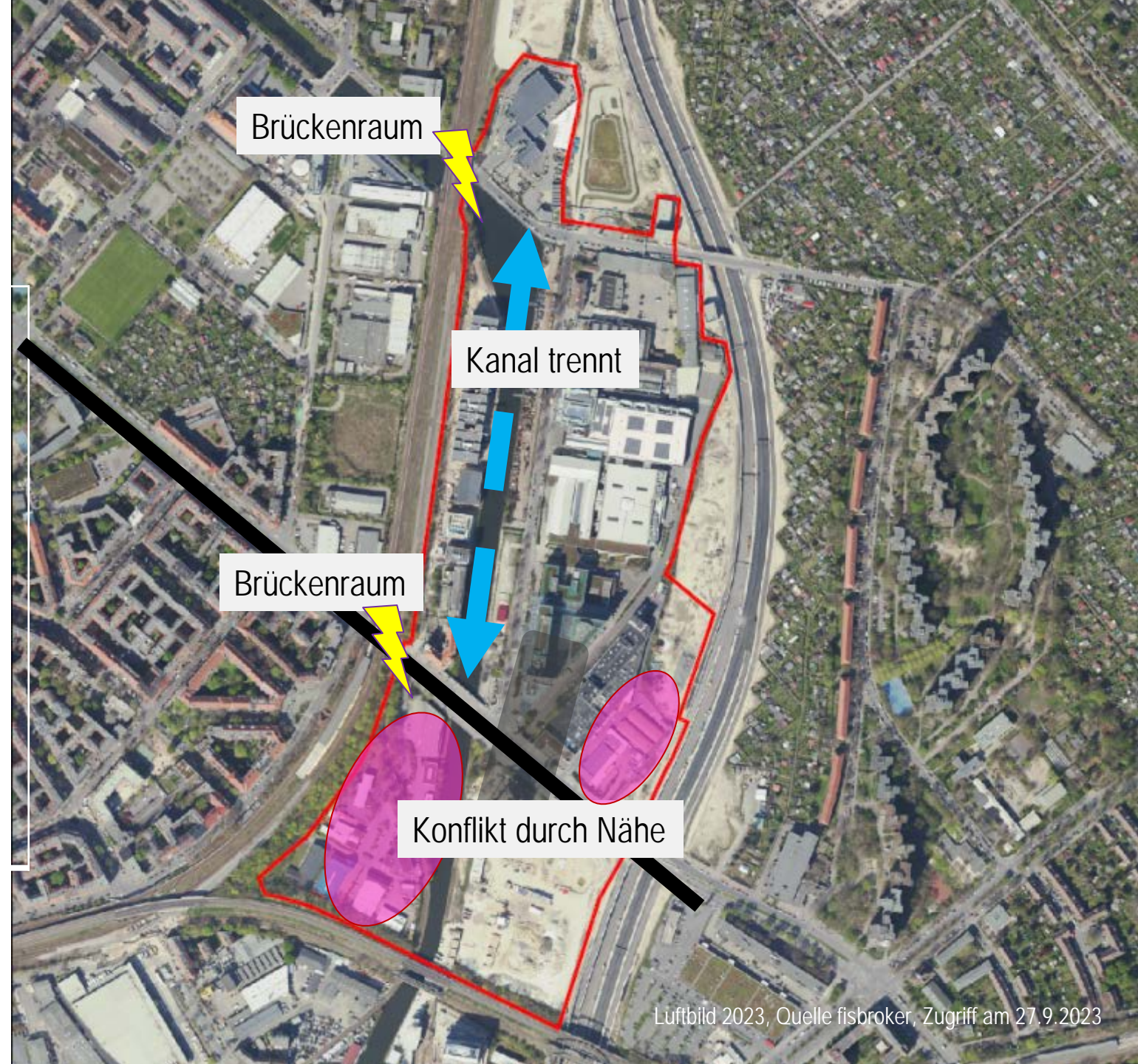
Städtebauliche Analyse

Schwächen des Gebiets

- Wenig öffentliches Flächeneigentum
- Belastete Verkehrsraum Sonnenallee
- unattraktive Brücken- und Tunnelräume
- Industrie Nutzung und Produktion nahe zu MICE-Funktion
- Trennwirkung Kanal
- Geringer Anteil öffentlicher Grünflächen
- teilweise problematisches Image der Sonnenallee
- Privatertschließung zum SHED ist eine Sackgasse



4. Juni 2024



Luftbild 2023, Quelle fisbroker, Zugriff am 27.9.2023

3. Standortprofil ("Leitbild")

Prozess der Entstehung

Das Standortprofil (bzw. Entwicklungsleitbild)

- ist zusammen mit den Akteuren vor Ort erarbeitet worden
- greift unterschiedliche Perspektiven auf und berücksichtigt die Bestandsunternehmen
- ist flexibel auf heute noch nicht bekannte Entwicklungen anpassbar
- spiegelt den prozesshaften Charakter der Standortentwicklung wieder
- schränkt die hoheitlichen Entscheidungen des Bezirks nicht ein

Das Leitbild beinhaltet drei Leitthemen

1. Die Entwicklungsziele sind zwischen Privaten und der öffentlichen Hand abgestimmt.
Bei der Quartiersentwicklung wird die Struktur eines **hybriden Wirtschaftsstandorts** weiterverfolgt.
2. Für die Zusammenarbeit der Stakeholder und für die Kommunikation nach Außen ist die Einrichtung einer **Managementstruktur** erforderlich. Thematische Schwerpunkte sollen die nutzungsbezogene Entwicklung und die Vermarktung des Standorts sein.
3. Die Realisierung des hybriden Wirtschaftsstandorts Schifffahrtskanal folgt einer integrierten **Gesamtstrategie** mit weichen und harten Maßnahmen in Ressort übergreifender Zusammenarbeit. Ziel ist die schrittweise Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG).

Das Standortprofil wird von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aus dem Fördertopf „Bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben“ finanziert.

Handlungsempfehlungen in 3 Aktionsfeldern

(Abstimmung der Personal- und Finanzressourcen erforderlich)

Wirtschaftsstruktur

1. Verwaltungsinterne und politische Abstimmung des Standortprofils
2. Kommunikation des Standortprofils / PR-Maßnahmen
3. Förderantrag zur Finanzierung eines Folgeprojekts
4. Gebietsmanagement, Aufbau der Organisationsstruktur, Prüfung ISG nach BIG
5. Erhalt der hybriden Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur

Städtebau, Freiraum, Energie, Umwelt

6. Quartiersorientiertes Mobilitätskonzept entwickeln
7. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
8. Qualifizieren der Wasserlage am Schifffahrtskanal
9. Prüfung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
10. Verbesserung der Wohnraumversorgung/ temporäres Wohnen

Stadtsoziologie, soziokulturelle Belange

11. Vermittlung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
12. Bildung und Wissensvermittlung als neue Nutzungsschwerpunkt des Standorts kommunizieren
13. Neues Kita-Angebot für Berufstätige etablieren
14. Förderung von kulturellen und soziokulturellen Nutzungen

Ergebnisse der Interviews

1. Übergreifender Konsens, Mehrfachnennungen

- Unternehmensnetzwerk Neukölln bringt Vorteile und soll weiterentwickelt werden
- Verkehrssituation ist teilweise problematisch und bedarf einer planerischen Anpassung/Strategie
- Neubauprojekte werden grundsätzlich akzeptiert (Big Player geben den Takt vor)
- Nutzungsmischung wird als Standortvorteil gewertet
- Schifffahrtskanal fungiert als Image prägend, schafft Zusammenhalt (Freizeit, Gastro, Hafen der Kulturen)
- Investitionsbereitschaft und Internationalität tut dem Standort gut
- Aktivitäten des BA werden wertgeschätzt

Ergebnisse der Interviews

2. Individuelle Hinweise (anonymisiert)

- Wohnungsangebote fehlen, hier besteht Handlungsbedarf, ggf. temporäre Angebote prüfen
- Beim öffentlichen Straßenverkehr herrscht wild-West-Atmosphäre
- Querung des Schifffahrtskanals in Ost-West-Richtung organisieren
- 24/7-Nutzung angestrebt, "Neukölln never sleeps"
- Kleine Unternehmen nehmen sich als Spielverderber wahr (fühlen sich von Großen dominiert)
- Das Funktionieren der Projekte basiert auf Synergien zwischen den Nachbarn
- Hemmnisse bei der Nutzung der Uferzonen abbauen/überwinden
- Fehlnutzungen begegnen (Drogenkonsum, wildes Campen)
- Tunnel und Brückenräume sind unattraktiv
- Migrantische Gruppen als Chance begreifen



Kaminabend
 16.11.2023

4. Juni 2024

Schiffahrtskanal | 15

Beteiligungsergebnis 05.12.2023

	Organisatorische Vorbereitung	Inhaltliche Vorbereitung	Durchführung des WS	Nachbereitung, Dokumentation	Sonstiges
positiv	gute Erreichbarkeit und Kommunikation	hohe Zufriedenheit über Output und Ablauf	gute Ergebnisse, zufriedene TN	Gliederung OK, Fotos rein? Vorträge als Stichworte (Bspl 7, gut) Fliesstext wirkt abschreckend, gerne untergliedern	
	Einarbeitung in das Thema war gelungen		Moderation hat TN gut mitgenommen	Ziel: gut lesbares Protokoll mit Schlüsselaussagen	
	Kooperatives Vorgehen zwischen AG + AN		Fotos mit Personen in Detail für die Dokumentation	Stellwände sind gut wiedergegeben, Fragen und Diskussion sind reinzunehmen... (Kommentare per Mail)	
	Raumsuche mit Alternative der Pfg war positiv		Briefing der AG- Moderatoren	Klappmappen und Einlegeblätter in Papierform, Digitales ist nicht entschieden	
			Catering: Vorauswahl guter Anbieter		
negativ	Entscheidung pro Dragonerareal (Kälterisiko) war eine mentale Belastung für DS. Das Hin und Her hatte viel Umpflanzungsmanagement zur Folge	Klarheit in der Ziel- und Aufgabenstellung fehlte zu Beginn der WS-Planung.	Gruppenformate passend	Vorgabe für Endprodukt fehlt (digital - papierform)	
		Moderation (DS) war durch Anspruch an inhaltliche Mitwirkung stark gefordert	Kolte im Veranstaltungsraum wurde als nicht zumutbar empfunden.		
	Rollen klären: Zeitplan beobachten und Initiative ergreifen	Albaufplan und Methode: Abwechslung wäre schön gewesen	Folien am Ende zu "way forward" übersprungen		
	Viel Orga- Arbeit bei Sen	Cloud für aktuelle Bearbeitungsstände nutzen?	AG: mehr Stoffe und Karten in unterschiedlichen Farben		
	Ortfindung zeitintensiv und nervenaufreibend	Briefing Externe	Catering evntll. zu viel, Abrechnung war ein Verwaltungsvorgang		
	Ort gerade noch warm genug	Diversität der Fachlichen Positionen gut und beeindruckend	"Pausengespräche" bei knappem Zeitplan störend		
	hoher Zeitaufwand durch Abstimmung		Caterer ggf. ohne Frühstück buchen? oder diesen Imbiss ankündigen		
	Kiezraum Temperatur, schlechte Kommunikation durch BA F-K		Disziplin bei Pausenende und Nebengesprächen hilft der Moderation und unterstützt		

Fazit: Der WS wird von Sen als Erfolg verbucht, die Stimmung und das Feedback am Ende waren sehr positiv. Es sind viele der angestrebten Ziele erreicht worden

Fazit, Verbesserungsansätze: In der Vorbereitung steckt Optimierungspotenzial, die kalkulierten Stunden sind nicht ausreichend, AG-Moderator*innen können besser gebrieft werden, Klarheit über Arbeitspapiere beim WS frühzeitig herstellen und abstimmen Aufgabenverteilung machen und einhalten,

Fazit aus Sicht der Wirtschaftsförderung und -beratung

- Handlungsbedarf bleibt bestehen – Aufbau von Managementstruktur konkret prüfen
- Bestand schützen u.a. durch Steuerung der Nutzungsstruktur, Betreuung der Nutzer und Schaffung von Planungsrecht
- Standort-Markenbildung für das hybride Quartier und Positionierung im lokalen und internationalen Kontext
- Transformation im Gebiet: signifikante Ansiedlung und Bestand zukunftsfähiger gewerblicher Nutzungen, standortbezogener Beitrag zur Weiterentwicklung Neuköllns sowie Berlins
- Vernetzung fördern bspw. Startup-Szene/Social Business mit Unternehmen am Standort
- Wissenstransfer am Standort fördern, damit er zu einem USP wird (SRH)
- Verkehrsproblematik beobachten und ggf. adressieren
- Akzeptanz in Bevölkerung fördern
- Einbettung in Standortmarketing für Gesamt-Neukölln (Image Gewerbe stärken, USP Neuköllns schärfen und kommunizieren, strategische Platzierung des Wirtschaftsstandortes im Korridor Südost/ BER Vorteilslage)



5. Rückfragen

