

LOKATION:S



Rahmenplan Historischer Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide

IMPRESSUM

Auftraggeber

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Alt Köpenick 21
12555 Berlin

Betreuung und Federführung:

Fachbereich Stadtplanung, Annette Berfelde

In Zusammenarbeit mit:

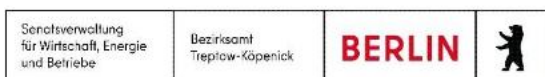
der Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick, Sven Schmohl
der Unteren Denkmalschutzbehörde, Dr. Antonia Brauchle
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen, Referat I A
Stadtentwicklungsplanung
der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat Liegenschaften,
Zukunftsorte, Gewerbeflächen

Auftragnehmer

LOKATION:S
Gesellschaft für Standortentwicklung mbH
Frankfurter Allee 53
10247 Berlin

Stand April 2026

Finanziert aus Mitteln der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.



INHALT

1. Einführung	5
1.1 Anlass und Ziel.....	5
1.2 Methodik.....	5
2. Gebietskulisse.....	8
2.1 Stadträumliche Einbindung	8
2.2 Historische Entwicklung.....	9
3. Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme	11
3.1 Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen.....	11
3.2 Rechtliche Ausgangssituation.....	20
3.3. Sozioökonomische Ausgangslage	27
3.4 Nutzungsstruktur.....	28
3.5. Eigentümer:innenstruktur	34
3.6 Städtebau	36
3.7 Denkmalschutz	42
3.8 Handlungsbedarfe an denkmalgeschützten Gebäuden.....	46
3.9 Freiräume und Grünflächen	48
3.10 Klima	50
3.11 Verkehr und Erreichbarkeit	52
3.12 Kooperationen	58
3.13 Vermarktung und Profilierung.....	60
3.14 Zwischenfazit.....	61
4. Bedarfs- und Nachfrageanalyse	62
4.3 Zwischenfazit.....	69
5. Potenziale und Defizite.....	70
Baulich-räumliche Strukturen und Nutzungen.....	70
Verkehr und Erreichbarkeit.....	73
Klima und Freiraum	75
Image und Vermarktung	77
Kooperationen.....	78
6. Handlungserfordernisse	79
7. Konzept zur Standortentwicklung	80
7.1 Prämissen der Standortentwicklung	81
7.2 Ziele der Standortentwicklung	82

7.3 Leitbild der Standortentwicklung	90
7.4 Räumliche Zielvorstellungen.....	91
7.5 Zukünftiges Nutzungsprofil	93
8. Rahmenplan.....	97
9. Vertiefungsbereiche.....	99
10. Instrumente und Maßnahmen der Standortentwicklung	105
10.1. Fazit: Grundvoraussetzungen der Transformation.....	136
Abkürzungsverzeichnis	138
Abbildungsverzeichnis	139
Quellenverzeichnis	142
Anhang.....	145
Anhang 01: Übersicht Gesprächstermine.....	145

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel

Der historische Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide erfährt, wie auch andere Wirtschaftsflächen in der Stadt, einen anhaltenden Transformationsprozess. Einerseits führen steigende Gewerbemieten und Grundstückspreise zu einer Verdrängung von produzierenden Unternehmen, Handwerksbetrieben und kreativwirtschaftlichen Nutzungen. Andererseits sind - trotz eines anhaltenden Gewerbeflächenbedarfs im Land Berlin - verschiedene gewerbliche Grundstücke im historischen Industrie- und Gewerbegebiet untergenutzt und vor allem die den Standort prägenden Großimmobilien stehen in erheblichem Umfang leer. Verschiedene große un- und untergenutzte Immobilien prägen mit ihren erheblichen Sanierungsbedarfen zudem die Wahrnehmung des Standorts. Im Hinblick auf die angestrebte Revitalisierung dieser Objekte für gewerbliche Nutzungen zeigen sich vielfältige Herausforderungen. Gleichzeitig häufen sich Anfragen bezüglich einer Umnutzung der Gewerbebestände und der überwiegend denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

Anknüpfend an das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Treptow-Köpenick aus dem Jahr 2022 erfolgte die Erarbeitung des vorliegenden Rahmenplans für den historischen Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide. Dieser konkretisiert die Aussagen des WiKo und benennt Ziele und konkrete Maßnahmen für die Transformation und Entwicklung des Gewerbebestands. Der Rahmenplan bildet somit eine wichtige bezirkliche Grundlage für die zukunftsfähige Entwicklung dieses traditionsreichen Gewerbebestands mit seiner stadtbildprägenden denkmalgeschützten Bausubstanz.

Ziel der Rahmenplanung ist es, die Möglichkeiten zur Sicherung der gewerblich genutzten Flächen im Gebiet zu prüfen sowie Nutzungsperspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Des Weiteren werden Perspektiven zur Verknüpfung der Gewerbeflächen mit dem umliegenden Stadtraum und der Öffnung des Spreeufers dargestellt, Handlungs- und Planungsbedarfe identifiziert sowie Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmen definiert.

Die Erarbeitung erfolgte sowohl in enger Abstimmung mit den relevanten Fachämtern des Bezirks Treptow-Köpenick und den zuständigen Senatsverwaltungen des Landes als auch im Dialog mit ansässigen Unternehmen, den Grundstückseigentümer:innen und weiteren Nutzer:innen und lokalen Akteuren sowie unter Einbindung der politischen Gremien des Bezirks.

Begleitet wurde die Erarbeitung durch eine monatliche Abstimmung (Jour Fixe) des engeren Begleitekreises und drei Steuerungsrunden mit Teilnehmenden aus Politik, Verwaltung und relevanten Interessensvertretungen.

1.2 Methodik

Analyse

In der Analysephase wurden die Ausgangssituation und die bestehenden Rahmenbedingungen des Betrachtungsraums umfassend erfasst und ausgewertet. Grundlage bildete eine thematisch breit angelegte Bestandsanalyse, in deren Rahmen der gesamte Untersuchungsraum nach unterschiedlichen Schwerpunkten analysiert wurde. Zentraler Bestandteil der Erhebungen bilden zahlreiche Gespräche mit ansässigen Unternehmen, Flächeneigentümer:innen, Kreativschaffenden, Künstler:innen, Vereinen, Netzwerken sowie Mitarbeitenden der Verwaltung. Ziel war es, Bedarfe, Entwicklungshemmnisse und Einschätzungen der verschiedenen Akteursgruppen zum Standort zu erfassen und in die Analyse einfließen zu lassen. Eine Übersicht der Gesprächspartner:innen ist im Anhang enthalten (vgl. Anhang 01).

Ein weiterer Bestandteil der Analyse war die Untersuchung und Bewertung der gewerblichen Flächennachfrage in verschiedenen Fokusbranchen, um darauf aufbauend Branchen mit künftig erhöhter Nachfrage im Plangebiet zu identifizieren. Sämtliche Ergebnisse wurden in einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) zusammengeführt und in Form von Texten und thematischen Karten dargestellt.

Zur Validierung und Diskussion der Analyseergebnisse und abgeleiteter Handlungsbedarfe fand am 3. Juni 2025 ein Standort-Workshop im Technologie- und Gründerzentrum Schöne-weide (TGS) statt. An verschiedenen Thementischen konnten die Teilnehmenden ihre Perspektiven und Ideen zur zukünftigen Entwicklung des Standortes Oberschöneweide in den Prozess einbringen.

Erarbeitung des Rahmenplans

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse und des Standortworkshops wurden übergeordnete Prämissen und Entwicklungsziele für den Standort abgeleitet. Diese orientieren sich an bestehenden Planwerken und strategischen Leitlinien und bilden zusammen mit den identifizierten Handlungserfordernissen die Grundlage für die Ziele der Standortentwicklung in den jeweiligen Handlungsfeldern.

Auf dieser Basis wurden ein Nutzungsprofil entwickelt, der Rahmenplan erarbeitet und geeignete planerisch-rechtliche Instrumente zur Umsetzung der Standortziele identifiziert. Die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen eines fachübergreifenden Workshops am 17. September 2025 vorgestellt, diskutiert und abgestimmt.

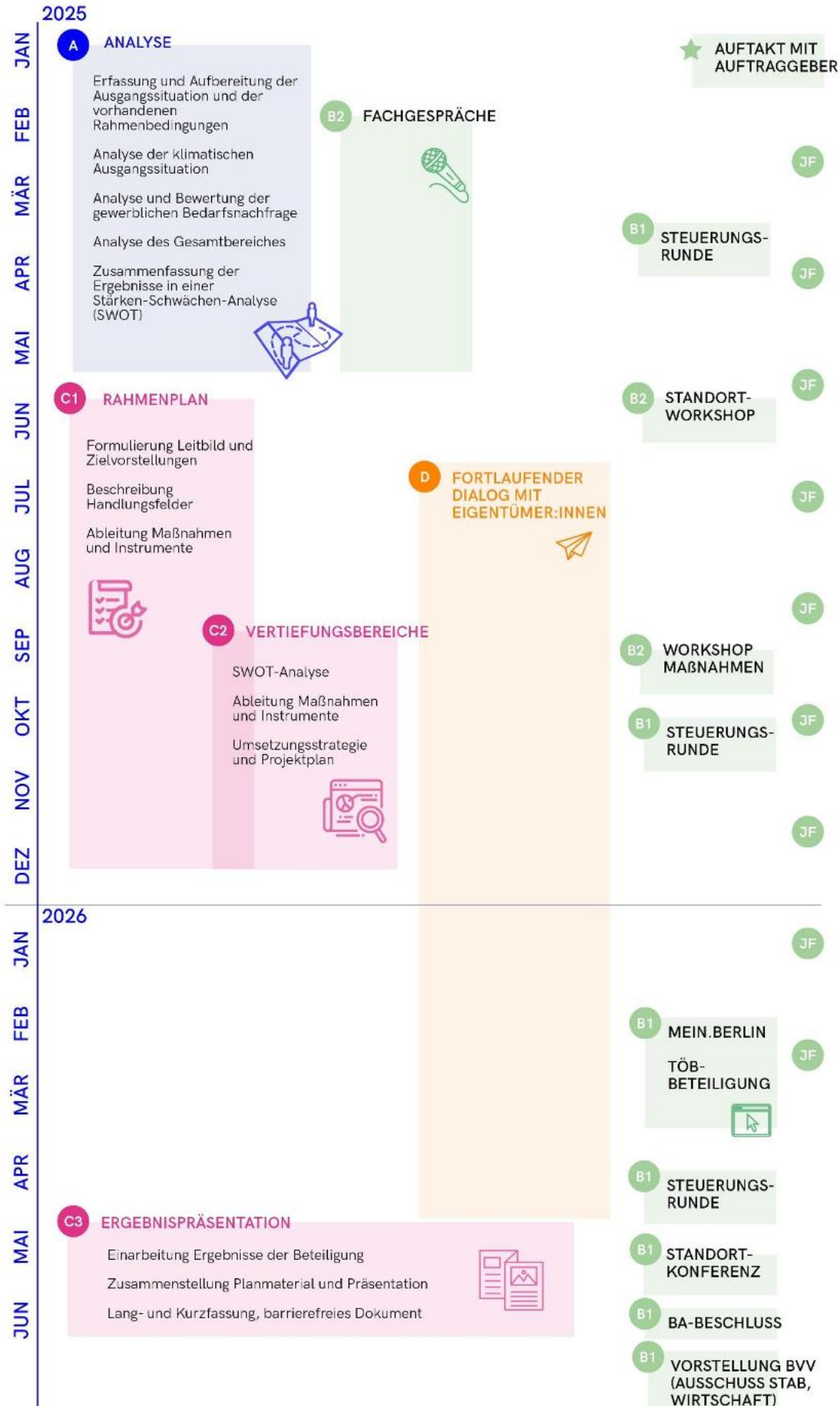
Zur Konkretisierung der übergeordneten Ziele und zur Profilierung des Industrie- und Gewerbegürtels Oberschöneweide erfolgte darauf aufbauend die Formulierung konkreter Maßnahmen. Parallel wurde für ausgewählte Vertiefungsbereiche die zukünftige räumliche Entwicklung detailliert aufgezeigt. Ergänzend vertiefen die sogenannten thematischen Lupen einzelne Fragestellungen, beispielsweise zur Entwicklung eines Handwerkerhofs. Insgesamt wird der prozesshafte Charakter einer Entwicklung und Transformation des Standorts mit seinen unterschiedlichen Teilbereichen verdeutlicht und adressiert.

Mit der Entwurfsfassung der Rahmenplanung erfolgt die Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange (TÖB) und parallel die Information der Öffentlichkeit auf der Beteiligungsplattform [meinBerlin.de](https://meinberlin.de). Die daraus resultierenden Hinweise und Anregungen fließen in die Abwägung und im Weiteren in die Finalisierung des Rahmenplans ein.

Ergebnispräsentation

Die im Ergebnis der Einarbeitung der Beteiligung erstellte Konzeptfassung des Rahmenplans soll durch das Bezirksamt beschlossen sowie der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vorgestellt werden.

Auf dieser Grundlage sollen die finalen Ergebnisse im Rahmen einer Standortkonferenz im Frühjahr 2026 sowohl relevanten Akteur:innen als auch der Öffentlichkeit vorgestellt und in Bezug auf die weitere Umsetzung und die sich daraus ergebenden Maßnahmen diskutiert werden.



2.GEBIETSKULISSE

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Betrachtungsraum des Rahmenplans liegt im Stadtbezirk Treptow-Köpenick und erstreckt sich entlang des nördlichen Spreeufers in Oberschöneweide zwischen der Minna-Todenhagen-Straße im Westen und der Edisonstraße bis hin zur Ostendstraße im Osten.

Verkehrlich ist der Standort über die Nalepa- und die Wilhelminenhofstraße erschlossen und über die S-Bahnhöfe Schöneweide und Karlshorst sowie mehrere Tramlinien an das Nahverkehrsschienenennetz angebunden.

Das Gebiet umfasst ca. 63 Hektar vornehmlich Gewerbe- und Industrieflächen. Dazu zählen unter anderem die Flächen des ehemaligen Kraftwerks Oberspree und des Kabelwerks Oberspree (KWO), die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin, das ehemalige Transformatorenwerk, zuletzt unter dem Namen Rathenau-Hallen vermarktet, sowie zahlreiche weitere Grundstücke, die heute Standorte für vielfältige Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen sowie Künstlerkollektive und weitere gewerbliche Nutzungen sind.

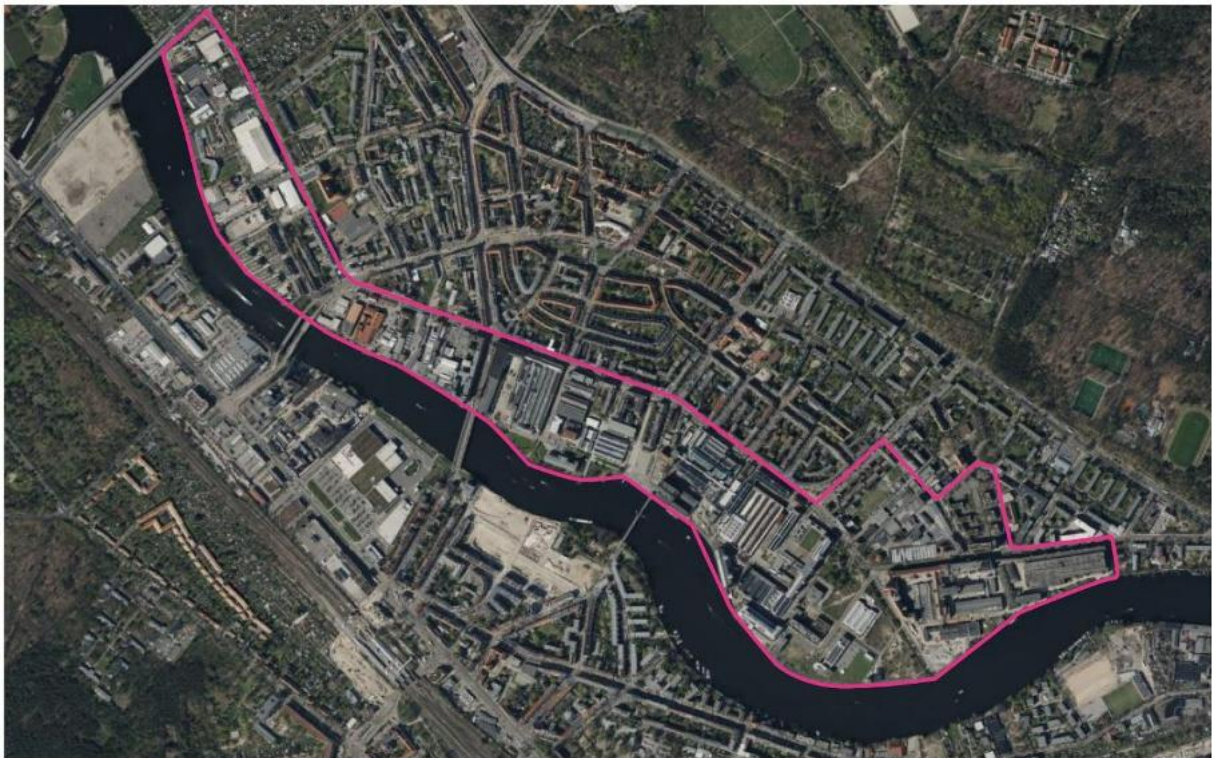


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet in Oberschöneweide. Kartengrundlage: Bingmaps.

2.2 Historische Entwicklung

Oberschöneweide und seine Rolle als Industriestandort gehen historisch weit zurück. Benannt wurde der Ort wegen „der schönen Weiden an der Spree“, die für viele Jahre prägend für die Region waren und als wichtigste Einnahmequelle ihrer Besitzer galten.

Das älteste nachgewiesene Anwesen ist die 1674 erwähnte Gaststätte Quappenkrug, die von Schiffern und Reisenden zwischen Köpenick und Berlin als Raststätte genutzt wurde. Nach häufigem Besitzerwechsel wurde das Areal vom Oberfinanzrat Reinbeck erworben, das Gebäude schlossähnlich ausgebaut und mit königlichem Einverständnis „Wilhelminenhof“ benannt. 1894 entstand daraus ein Ausflugslokal.

Beginn der industriellen Nutzung



Abbildung 2: Kabelwerke Oberspree (KWO) um 1910, Quelle: WISTA-Management GmbH; Regionalmanagement Berlin Schöneweide o. J.

Um 1850 lebten in Oberschöneweide etwa 100 Einwohner:innen. 1897 waren es bereits 626 und Emil Rathenau gründete die „Allgemeine Elektrizitätsgesellschaft“ (AEG). In den folgenden Jahren siedelten sich zahlreiche Elektrobetriebe an, wie das „Kabelwerk Oberspree“ und die „Akkumulatorenwerke Oberschöneweide“.

Zwischen 1914 und 1917 errichtete die AEG nach Entwürfen von Peter Behrens für die „Nationale Automobilgesellschaft“ (NAG) eine weitere Geschosfabrik. Der heute unter Denkmalschutz stehende Peter-Behrens-Bau mit seinem

knapp 60 Meter hohen Turm ist ein markantes Beispiel der Industriearchitektur dieser Zeit (Landesdenkmalamt Berlin 2025). Mit den o.g. industriellen Ansiedlungen entwickelte sich Oberschöneweide im 19. Jahrhundert zu einem wichtigen Zentrum der Berliner Elektroindustrie.

Weiterführung der industriellen Nutzung während der deutschen Teilung

Nach dem Zweiten Weltkrieg konzentrierten sich elektrotechnische und elektronische Betriebe wie das Kabelwerk Oberspree (KWO), das Transformatorenwerk Oberspree (TRO) und das Werk für Fernsehelektronik (WF) in Oberschöneweide und führten als volkseigene Betriebe die AEG-Tradition fort.

Ab Ende der 1970er Jahre führten rückläufige Investitionen, Vernachlässigungen der Industriebauten und die fehlende Anpassung der DDR-Industrie an moderne Erfordernisse der industriellen Produktion zur Überalterung der Anlagen und zum langsamen Bedeutungsverlust der Großbetriebe (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick o. J.).

Verlust der Bedeutung als Industriestandort seit der deutschen Wiedervereinigung

Durch weitgehend gescheiterte Privatisierungsversuche der Großbetriebe im Zuge der Wiedervereinigung verringerte sich die Zahl der Erwerbstätigen um etwa 21.000 (vgl. WISTA-Management GmbH; Regionalmanagement Berlin Schöneweide (o. J.)). Zwar wurde die industrielle Produktion auch nach der wirtschaftlichen Transformation im Zuge der Wiedervereinigung

in kleinerem Umfang fortgeführt, etwa durch Unternehmen wie Samsung SDI, KWO, BAE Batterien oder Admos Gleitlager. Doch bis heute konnte Oberschöneweide seine frühere Bedeutung als Industriestandort nicht zurückerlangen. Aktuell sind in den Ortsteilen Ober- und Niederschöneweide insgesamt ca. 4.000 Beschäftigte in etwa 400 Betrieben tätig (vgl. WISTA-Management GmbH o. J.).

Strukturwandel und Repositionierung des Standortes seit den 1990er Jahren

Seit den 1990er Jahren ergriffen verschiedene private und öffentliche Akteure unterschiedliche Maßnahmen, um Oberschöneweide als Produktionsstandort neu zu positionieren und zu revitalisieren. Zwischen 1995 und 2010 waren die gründerzeitlich geprägten Wohnquartiere nördlich der Wilhelminenhofstraße und der Nalepastraße sowie südlich im Areal zwischen der Reinbeckstraße und der Lauffener Straße, als ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Bereits 1998 entstand der erste Rahmenplan Oberschöneweide, der die städtebauliche Entwicklung langfristig koordinieren sollte (vgl. WISTA-Management GmbH o. J.).

In den frühen 2000er Jahren kam es zu ersten Zwischennutzungen leerstehender Industriebäude durch Akteur:innen der Kunst- und Kreativwirtschaft. Einen markanten Einschnitt bedeutete die Stilllegung der Produktionsanlagen von Samsung WF im Jahr 2005, die auf dem Grundstück des Peter-Behrens-Baus an der Ostendstraße Fernsehgeräte hergestellt hatte. Bereits 2006 erfolgten die Ansiedlung der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin am Wilhelminenhof-Campus sowie die Etablierung des Technologie- und Gründerzentrums Schöneweide (TGS) (vgl. WISTA-Management GmbH o. J.).

Parallel dazu wurde 2007 der Kaisersteg wiedereröffnet und der angrenzende Stadtplatz gestaltet, wichtige Schritte zur Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Orte am Standort. Im Jahr 2009 wurde zudem der Industriesalon Schöneweide e.V. gegründet, der seither eine zentrale Rolle in der Sicherung und Vermittlung des industriekulturellen Erbes Schöneweides übernimmt (vgl. WISTA-Management GmbH o. J.).

Ab den 2010er Jahren gewann der Standort zunehmend an Profil: Es kam zur Ansiedlung und Erweiterung technologieorientierter Unternehmen (bspw. First Sensor oder QINOUS GmbH) ebenso zur Etablierung bedeutender Kunst- und Kulturorte, darunter KAOS (ab 2013) und die Reinbeckhallen (ab 2017). Einen wichtigen Beitrag zur öffentlichen Wahrnehmung Oberschöneweides als Kunst- und Kulturstandort hatte das Festival „Kunst am Spreeknie“ (2007-2018), das auf privater, insbesondere von Kunstschaaffenden getragenen Initiative beruhte.

Von 2011 bis 2017 begleitete das Regionalmanagement Berlin Schöneweide die wirtschaftliche Reprofilierung, gefolgt vom Regionalmanagement Süd-Ost, das bis 2020 aktiv war. Ein infrastruktureller Meilenstein war die Fertigstellung der Minna-Todenhagen-Brücke im Jahr 2017, die eine bessere verkehrliche Anbindung des Standorts schuf.

Für verschiedene größere Liegenschaften mit historischen Gebäudebestand wurden seit den 2010er Jahren Konzepte zur Entwicklung erarbeitet und z.T. auch Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet. So begann die DIE AG nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2019 auf dem Areal rund um den Peter-Behrens-Bau mit der Entwicklung des Standorts, die zur Ansiedlung des Technologieunternehmens ASML im Jahr 2024 führte. Aufgrund von Änderungen der Eigentumsverhältnisse bei diesem und weiteren großen Liegenschaften, wie dem ehemaligen Transformatorwerk, sowie dem konjunkturbedingten Rückgang der Flächennachfrage, erfolgt gegenwärtig eine eigentümerseitige Prüfung und Anpassung der Entwicklungskonzepte für wichtige Schlüsselgrundstücke.

3. GRUNDLAGENERMITTLUNG UND BESTANDSAUFNAHME

3.1 Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen

3.1.1 Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung sowie die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung des Bezirks sind die gesamtstädtischen Planungsziele, die in den Grundzügen im FNP dargestellt sind.

Entlang des Spreeufers ist eine durchgängige öffentliche Grünfläche vorgesehen, die über eine zentrale Nord-Süd-Grünverbindung an den Volkspark Wuhlheide angebunden wird. Diese Grünverbindung soll nicht nur die Aufenthaltsqualität am Wasser erhöhen, sondern auch zur besseren Durchwegung und ökologischen Aufwertung des Uferbereichs beitragen.

Darüber hinaus sind im Nordwesten, im Bereich der Wilhelminenhöfe, sowie im Südosten des Gebiets gewerbliche Bauflächen und das von der HTW genutzte Areal als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die restlichen Teilgebiete des Betrachtungsraums sind als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Ausnahme bildet hierbei ein Abschnitt entlang der südlichen Nalepastraße, der entsprechend der Bestandsnutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ergänzend sieht der FNP eine Einzelhandelskonzentration entlang der Wilhelminenhofstraße vor, insbesondere auf Höhe des ehemaligen Transformatorenwerks sowie des Reinbeck-Areals.

Mit Ausnahme des durchgehenden Ufergrünzugs, der bislang noch nicht realisiert ist, spiegelt sich die geplante Verteilung der Nutzungen bereits heute weitestgehend im Bestand wider.

Der FNP des Landes Berlin ist gemäß seiner Darstellungssystematik nicht flurstücksscharf und stellt in der Regel die grundlegende Art der Nutzungen erst ab einer Flächengröße von 3 ha dar.

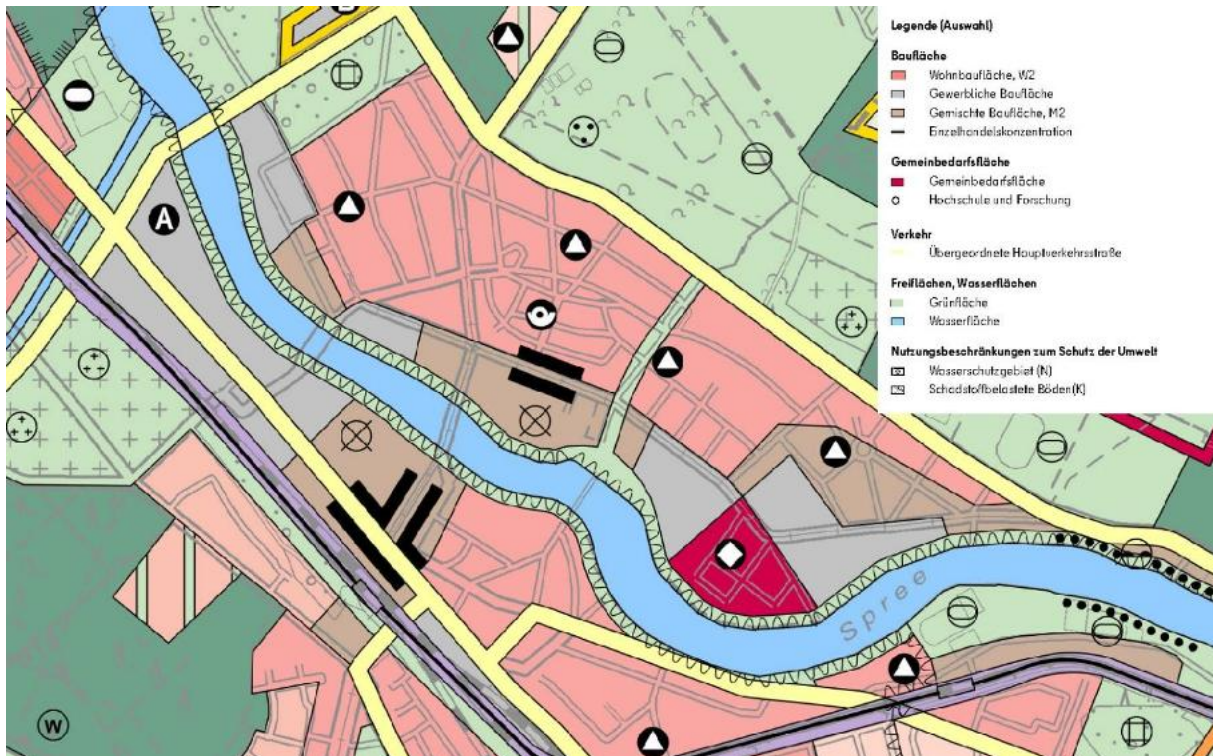


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Berlin 2025-TB OSW. Eigene Darstellung nach FNP (Flächennutzungsplan Berlin, aktuelle Arbeitskarte). Datenquelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.1.2 Stadtentwicklungspläne

Die Berliner Stadtentwicklungspläne (StEP) werden als Instrumente der städtebaulichen Planung für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets erarbeitet. In sektoralen Gesamtplänen werden unterschiedliche Maßnahmen dargestellt. Ihre beschlossenen Ergebnisse sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. SenSW 2019; SenSBW o. J.). Die StEP behandeln die Themen Wirtschaft, Zentrenstruktur, Verkehr und Mobilität sowie Klima. Aus diesen lassen sich Aussagen für die zukünftige Entwicklung und Profilierung des Ortsteils Oberschöneweide ziehen, die im Folgenden näher beschrieben werden.

StEP Wirtschaft 2040

Laut StEP Wirtschaft 2040 sollen mehrere gewerbliche Bauflächen im Gebiet gesichert und weiterentwickelt werden – entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans (s. Kapitel 3.2).

Im Nordwesten und Südosten des Untersuchungsgebietes gilt es gewerbliche Bauflächen aktiv zu sichern und zu entwickeln. Wesentliche Teile dieser Flächen sind für produktionsgeprägte Nutzungen vorgesehen und im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)¹ verankert (vgl. SenSBW 2024a, EpB Gebiet 30: Schöneweide). In der nachfolgenden Abbildung (siehe Abbildung 3) sind die Teilbereiche des EpB-Gebietes im Untersuchungsareal übersichtsartig dargestellt. Der Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 9-59 (siehe Abbildung 5, vgl. Kapitel 3.2) ist Bestandteil des EpB-Gebietes.

Der gesamte Planbereich inkl. der gewerblich geprägten Teile Niederschöneweides soll als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Schöneweide zu einem innovativen

Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiterentwickelt werden. Ziel ist das Vorantreiben von Kooperationen zwischen Forschungseinrichtungen – wie der HTW und dem Technologie- und Gründerzentrum Schöneeweide (TGS) – sowie Start-ups und weiteren Unternehmen vor Ort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft. So sollen gezielt Innovationen im Ortsteil beschleunigt werden (vgl. WISTA-Management GmbH; Regionalmanagement Berlin Schöneeweide o. J.; SenStadt 2024).

Als drittgrößter Zukunftsort¹ der Hauptstadt bietet Schöneeweide ein kreatives Umfeld in direkter Spreelage, welches von leistungsstarken und international tätigen Unternehmen an der Schnittstelle von Technologie, Wissenschaft und Design genutzt wird. Der Zukunftsort Schöneeweide umfasst nicht nur die Flächenkulisse des Untersuchungsgebietes. Neben rund 300.000 m² denkmalgeschützter Bausubstanz stehen weitere rund 250.000 m² für gewerbliche Neubauten zur Verfügung (vgl. SenWEB o. J.). Ein zentraler Baustein für die Entwicklung des Ortsteils Oberschöneeweide ist der Campus Wilhelminenhof der HTW. Rund 10.000 Studierende sind dort derzeit eingeschrieben und stärken die Rolle des Standorts als Ort akademischer Ausbildung und Innovation (vgl. SenWEBa o. J.).

Weitere Flächen des ehemaligen Industrie- und Gewerbegürtels Oberschöneeweide sind überwiegend gewerblich geprägt. Als standortbezogene Handlungsansätze für Oberschöneeweide fallen im StEP Wirtschaft 2040 die Leitbegriffe Transformation und Verdichtung (vgl. SenStadt o. J.).

¹ Es handelt sich um Standorte, an denen bereits Netzwerkstrukturen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft bestehen oder erst aufgebaut werden sollen. Durch den aktiven Austausch sowie die Zusammenarbeit von Wirtschafts-, Forschungs- und Technologieeinrichtungen werde die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft gestärkt (vgl. SenWEBc o. J.).



Abbildung 4: Teilflächen des EpB-Gebiets 30-Schöneweide innerhalb des Untersuchungsraums. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreet-Map-Mitwirkenden (unter ODbL).

StEP Zentren 2030

Der StEP Zentren 2030 stellt u. a. die Zentrenhierarchie in Berlin dar. Demnach sind die Wilhelminenhofstraße als Ortsteilzentrum und das Bahnhofsumfeld Schöneweide als Stadtteilzentrum entwickelt werden. Fachmarkttagglomerationen bzw. -standorte sind entlang der Schnellerstraße vorgesehen. Der StEP Zentren 2030 zeigt, dass für das Zentrum Wilhelminenhofstraße hoher städtebaulicher Handlungsbedarf und mittlerer Handlungsbedarf im Bereich Einzelhandel besteht (vgl. SenSW 2019).

StEP Mobilität und Verkehr Berlin 2030

Der StEP Mobilität und Verkehr (MoVe) Berlin 2030 orientiert sich an den verkehrspolitischen Zielen der Stadt Berlin und beschreibt Handlungserfordernisse, untersetzt mit konkreten Maßnahmen für die Berliner Verkehrsräume.

Für den Süd-Ost-Raum – wozu Oberschöneweide zählt – wurden u. a. folgende Maßnahmen aufgestellt:

- Erhalt und Qualifizierung der Infrastruktur des Fußverkehrs,
- Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur,
- Ausbau von Radabstellanlagen unter anderem im Umfeld von Bahnhöfen,
- Bau der Straßenbahnneubaustrecke Potsdamer Platz – Schöneweide,

- Brückensanierungen und Brückenbau,
- Bau der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen An der Wuhlheide und B1/5 sowie

Das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept (IWVK) konkretisiert den gesetzten Rahmen des StEP MoVe 2030. Hier werden weitere Ziele, wie die Steigerung der Effizienz und der ökonomischen Nachhaltigkeit des Gesamtverkehrssystems, die Einbeziehung von stadtverträglichen, verkehrsbezogenen Innovationen und die Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen genannt (vgl. SenUVK 2021).

StEP Klima 2.0

Der StEP Klima 2.0 sieht für Oberschöneweide die Kühlung von besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen vor. Des Weiteren sollen Grün- und Freiflächen qualifiziert und damit sowohl für Tages- als auch Nachtzeiten klimaoptimiert werden. Die Spree gilt es für die Klimaentlastung und Naherholung in der Stadt zu aktivieren und zu nutzen. Ferner sollen mit „kurzen Wegen das Klima geschützt“ werden, hier bildet u. a. die Wilhelminenhofstraße eine wichtige Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr.

Oberschöneweide wird als städtischer Korridor mit urbanen Kernen gesehen und bietet Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau. Das Gelände der Kabelwerke und HTW wird als potenzieller Standort für eine öffentliche Mehrfachnutzung dargestellt. Der Ortsteil ist im StEP Klima 2.0 als Raum mit geringer, lokaler Gefährdung durch Überflutung eingestuft (vgl. SenSBW 2021).

Das gesamte Areal ist als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung gekennzeichnet. Im Nordwesten des Gebiets soll mit dem Spreeweg eine stadtweit bedeutsame Freiraumstruktur entstehen (vgl. SenStadt 2024).

3.1.3 Bezirkliche Planungen

Im Bezirk Treptow-Köpenick bildet die Bereichsentwicklungsplanung ein zentrales Instrument zwischen der übergeordneten Flächennutzungsplanung und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen. Die wesentlichen Aussagen der einzelnen fachlichen Teilpläne für die Erstellung des Rahmenplans werden im Folgenden kurz dargestellt.

Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) Treptow-Köpenick

Wie eingangs erwähnt, knüpft der Rahmenplan „Historischer Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide“ an die im WiKo Treptow-Köpenick aus dem Jahr 2022 festgelegten Ziele und Handlungsbedarfe an.

Das WiKo legt für Oberschöneweide folgende Ziele festgelegt:

- Revitalisierung des historischen Bestands (insbesondere im Bereich der Rathenauhallen und des Behrensufer),
- Aktive Sicherung der Produktionsstandorte (EpB-Gebiet) sowie sonstiger gewerblicher Nutzungen,
- Verzahnung von Wissenschaft, Forschung und Entwicklung (FuE) und Wirtschaft,
- Stärkung der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie
- vereinzelte Nachverdichtung und Neuentwicklung innerhalb bestehender Strukturen.

Als Handlungsbedarfe wurden die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur, die Ansiedlung von profilkonformen Unternehmen, die weitere Profilierung und Markenbildung des Standorts Schöneweide sowie der Aufbau bzw. die Fortführung eines entsprechenden Standortmanagements und -marketings aufgeführt (Quelle: LOKATION:S 2022: Standortpass und Plan 4). Ferner definiert das WiKo einen Profilbereich für lokales Gewerbe und Kunstproduktion im Nordwesten sowie einen weiteren Profilbereich für Wissenschaft, Forschung und technologieorientierte Produktion im Südosten des Rahmenplan-Gebiets (siehe Abbildung 4).

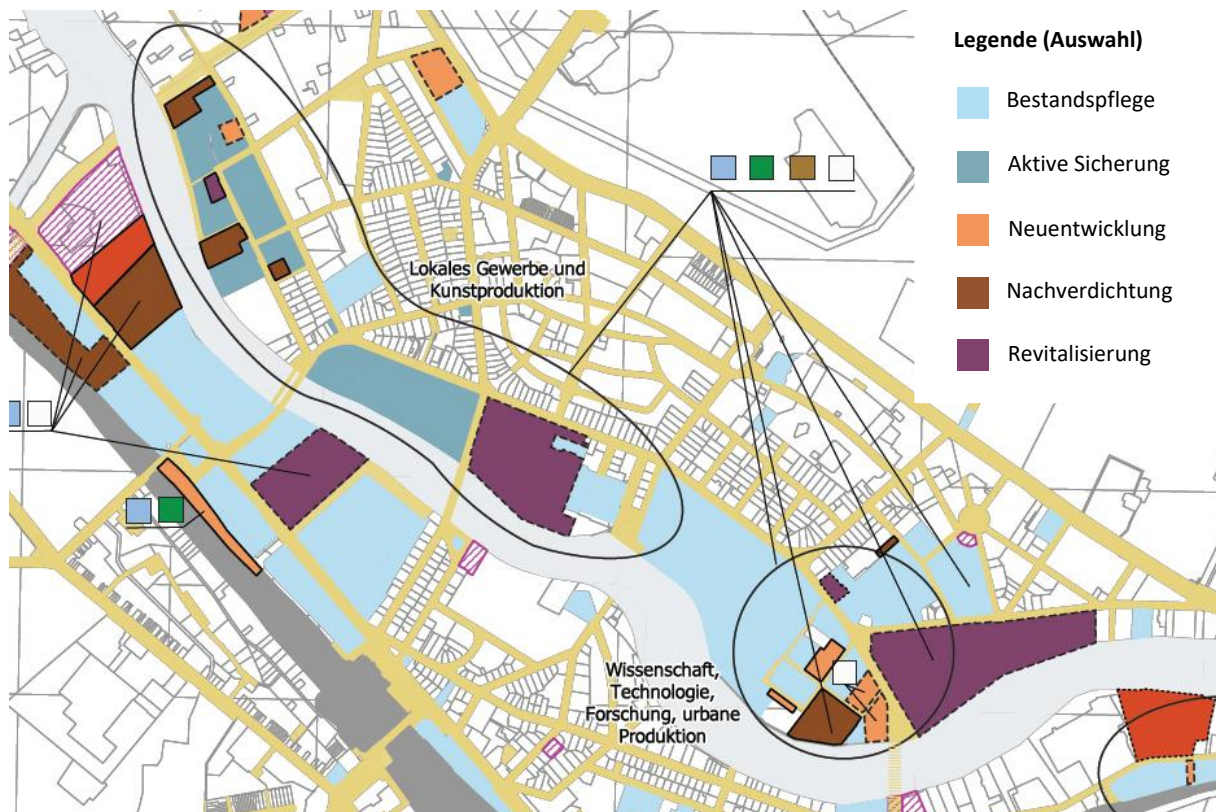


Abbildung 5: Ausschnitt Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick 2022, Plan 4- Handlungskonzept: Maßnahmen und Instrumente. Quelle: LOKATION:S GmbH.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024 bildet die Grundlage für die Anpassung von bestehenden Einzelhandelsstrukturen sowie für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsstandorte im Bezirk Treptow-Köpenick und stellt somit auch eine Grundlage für die Erstellung des Rahmenplans dar.

Das Untersuchungsgebiet entlang der Wilhelminenhofstraße ist zum Teil Bestandteil des im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept definierten Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße und übernimmt somit zentrale Versorgungsfunktionen für den angrenzenden Einzugsbereich (siehe Abbildung 6). Die zwei im Gebiet vorhandenen Discounter Lidl und Penny werden als nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe hervorgehoben. Fachmarkttagglomerationen sind im Gebiet auch zukünftig nicht vorgesehen. Mittelfristig soll ein Nahversorgungsangebot in Abhängigkeit der Entwicklung im Bereich Behrensufer/ Ostendstraße ermöglicht werden, das zur Gebietsversorgung des geplanten Quartiers Behrensufer sowie der bestehenden Wohnquartiere beiträgt (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2025a: 52).

Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße

Allgemein

Zentrenkategorie	Ortsteilzentrum
Entfernung zum nächsten Zentrum	StZ Zentrum Schöneweide: rd. 300 Meter
Lage und Einzugsbereich	Lage in der Hauptachse des Ortsteils am südlichen Rand der Wohngebiete Einzugsbereich wird zu allen Seiten durch naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten begrenzt, im Süden Überschneidung mit Einzugsbereich Zentrum Schöneweide



Karte: © Geoportal Berlin 2024, dl-de/by-2-0; GeoBasis-DE / BKG 2024; Bearbeitung: cima 2024

Verkehrliche Erreichbarkeit

Erreichbarkeit Fuß/Rad	Erreichbarkeit gut, jedoch qualitativ ausbaufähig; Edisonstraße für Passantinnen und Radfahrerinnen aufgrund hoher Verkehrsbelastung unattraktiv, fehlende Radstreifen auf Wilhelminenhofstraße
Erreichbarkeit ÖPNV	Insgesamt gut: 6 Straßenbahnlinien
Erreichbarkeit PKW	Übergeordnete Erreichbarkeit weniger attraktiv, auf den meisten Zuführungstrecken Staufahrt; Entlastung der Edisonstraße mit Teileröffnung der Südostverbindung; Verlängerung dieser bleibt abzuwarten

Übersicht

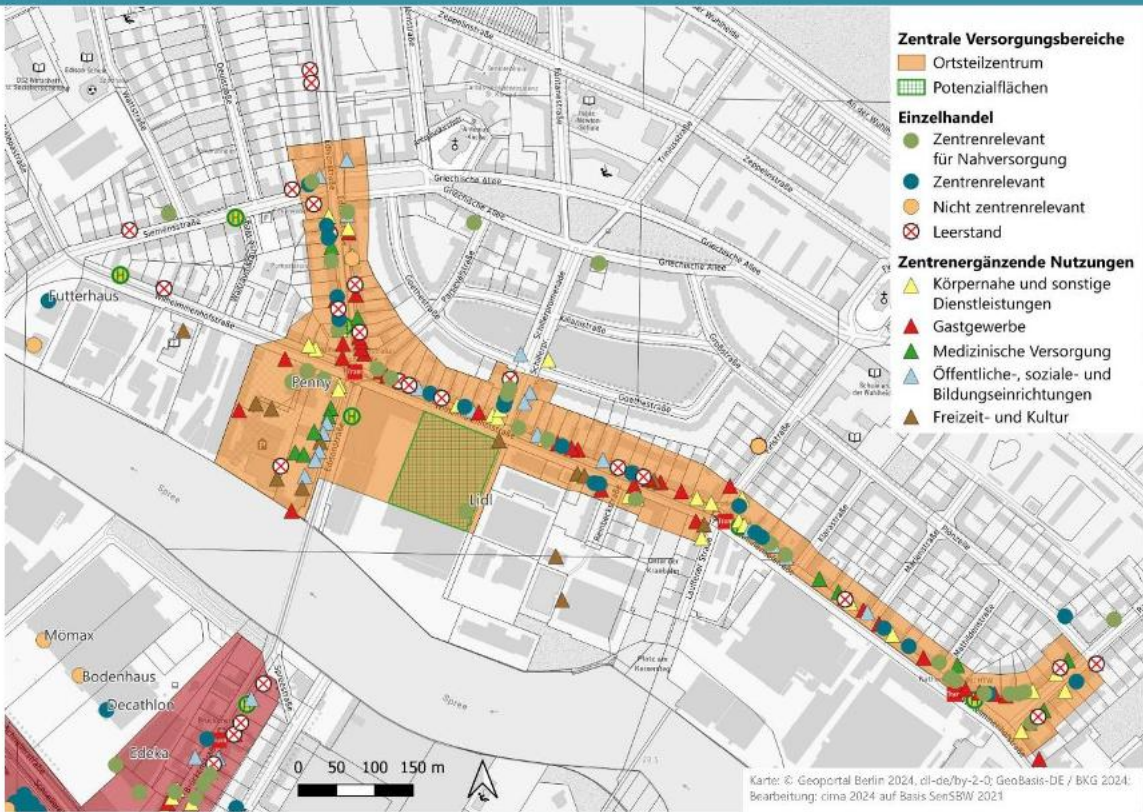


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024. Quelle: Bezirksamt Treptow-Köpenick.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick

Im Radwegekonzept aus dem Jahr 2010 sind die Wilhelminenhofstraße, die Ostendstraße sowie die Minna-Todenhagen-Brücke, die Siemensstraße und die Edisonstraße Bestandteil des Hauptroutennetzes. Somit stellen sie Hauptverbindungen zwischen den Agglomerationen dar. Die Nalepastraße und der Kaisersteg werden als Nebenrouten deklariert, sie dienen als Ergänzung des Hauptroutennetzes. Für Oberschöneweide werden keine Konflikte im Radwegenetz aufgeführt (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2011).

Uferkonzeption Treptow-Köpenick

Die Uferkonzeption wurde als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung erarbeitet und 2017 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. In dem Konzept sind u. a. Entwicklungsziele für die Uferzonen in Oberschöneweide festgelegt.

Grundsätzlich gilt es, die bestehenden und rechtlich gesicherten Ufergrünzüge mit Erholungsfunktion zu erhalten und ergänzende uferbegleitende Wegeverbindungen sowie großzügig gestaltete Freiräume, einschließlich Wegeverbindung, zu entwickeln (siehe Abbildung 7).

So sollen von der Tabbertstraße im Westen des Untersuchungsgebiets, der Wilhelminenhofstraße im Südosten und der Wasserstraße im östlichen Teilbereich neue Zugänge zum Spreeufer entwickelt werden. Neue ufernahe Aufenthaltsbereiche gilt es in den Bereichen der südlichen Tabbertstraße, des ehemaligen Transformatorenwerks sowie des HTW-Geländes und auf Höhe der Ostendstraße zu schaffen. Darüber hinaus ist der Erhalt bzw. die Sicherung barrierefreier Wegeverbindungen an den bestehenden Brücken im Gebiet ausgewiesen.

Die Kabelwerke sind in der Uferkonzeption als Sehenswürdigkeit abgebildet, die über einen neuen Ufergrünzug erreichbar sein soll. Im östlichen Bereich in Höhe der Ostendstraße ist die Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes vorgesehen (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2017).

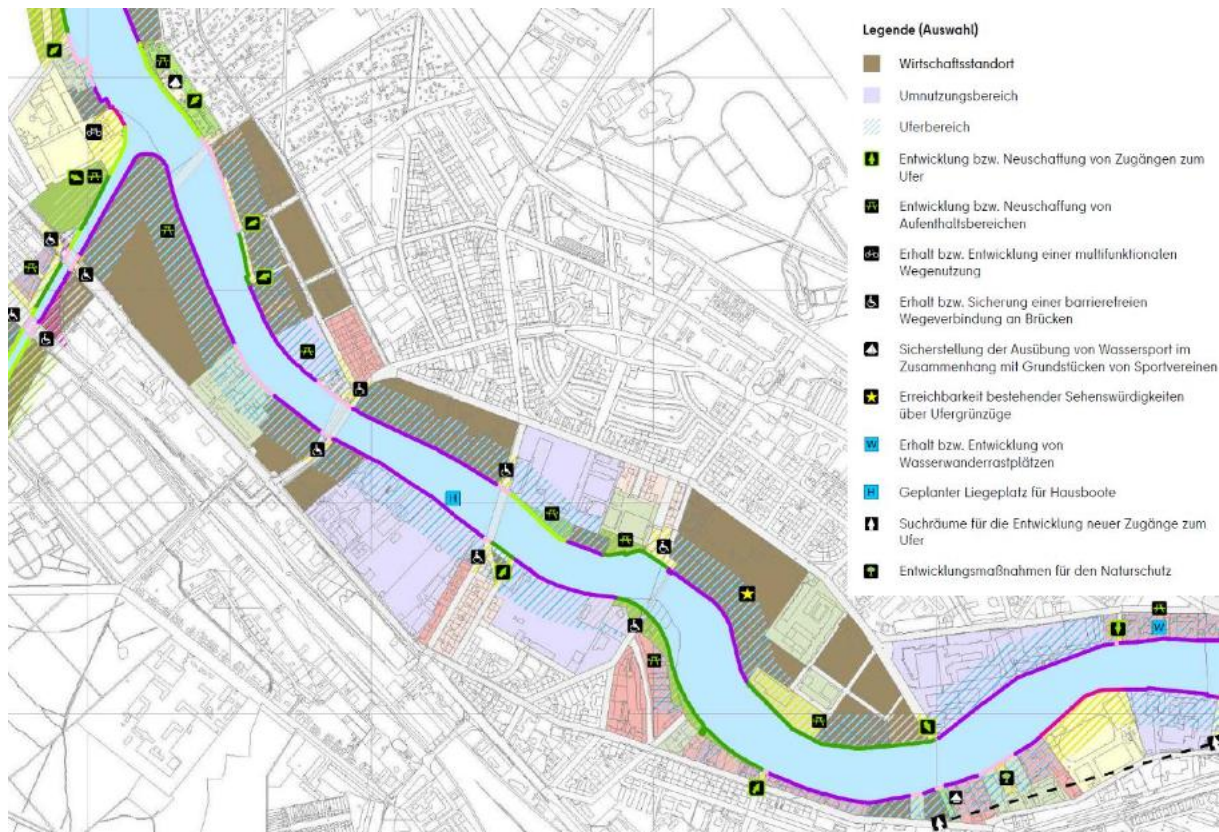


Abbildung 7: Ausschnitt Uferkonzeption 2017. Quelle: Uferkonzeption Treptow-Köpenick. Karte 3: Entwicklungsziele (Stand 2018).

Soziales Infrastrukturkonzept

Das soziale Infrastrukturkonzept dient als Grundlage für die Steuerung der Infrastrukturentwicklung und der damit einhergehenden Standortentwicklung des Bezirks. In diesem sind prioritäre Handlungsräume sowie Maßnahmen zur Weiterentwicklung von sozialer und grüner Infrastruktur festgelegt (vgl. Treptow-Köpenick 2016).

Innerhalb des Rahmenplan-Gebiets sieht das Konzept die Errichtung einer Kindertagesstätte an der Wilhelminenhofstraße vor. Weitere Maßnahmen liegen außerhalb des Rahmenplan-Gebiets (vgl. Treptow-Köpenick 2016).

3.2 Rechtliche Ausgangssituation

Im Untersuchungsraum befinden sich sechs Bebauungspläne im Verfahren, dazu zählen der Bebauungsplan (B-Plan) 9-58 VE-Rathenauhallen, der B-Plan 9-47 Uferweg, 9-59-Ostenendstraße, 9-14 Brücke Wilhelminenhofstraße, 9-78 B Gewerbequartier BAE 9-105 E. Teilweise ruht die Bearbeitung der Bebauungspläne aufgrund von Grundstücksverkäufen und sich verändernden Rahmenbedingungen für eine Flächenentwicklung.

Für das Gelände zwischen Wilhelminenhofstraße, Laufener Straße und Spree ist bereits der B-Plan 9-3 im Jahr 2006 festgesetzt worden (siehe Abbildung 8). Die jeweiligen Ziele und der aktuelle Bearbeitungsstand der genannten B-Pläne werden im Folgenden kurz näher erläutert.

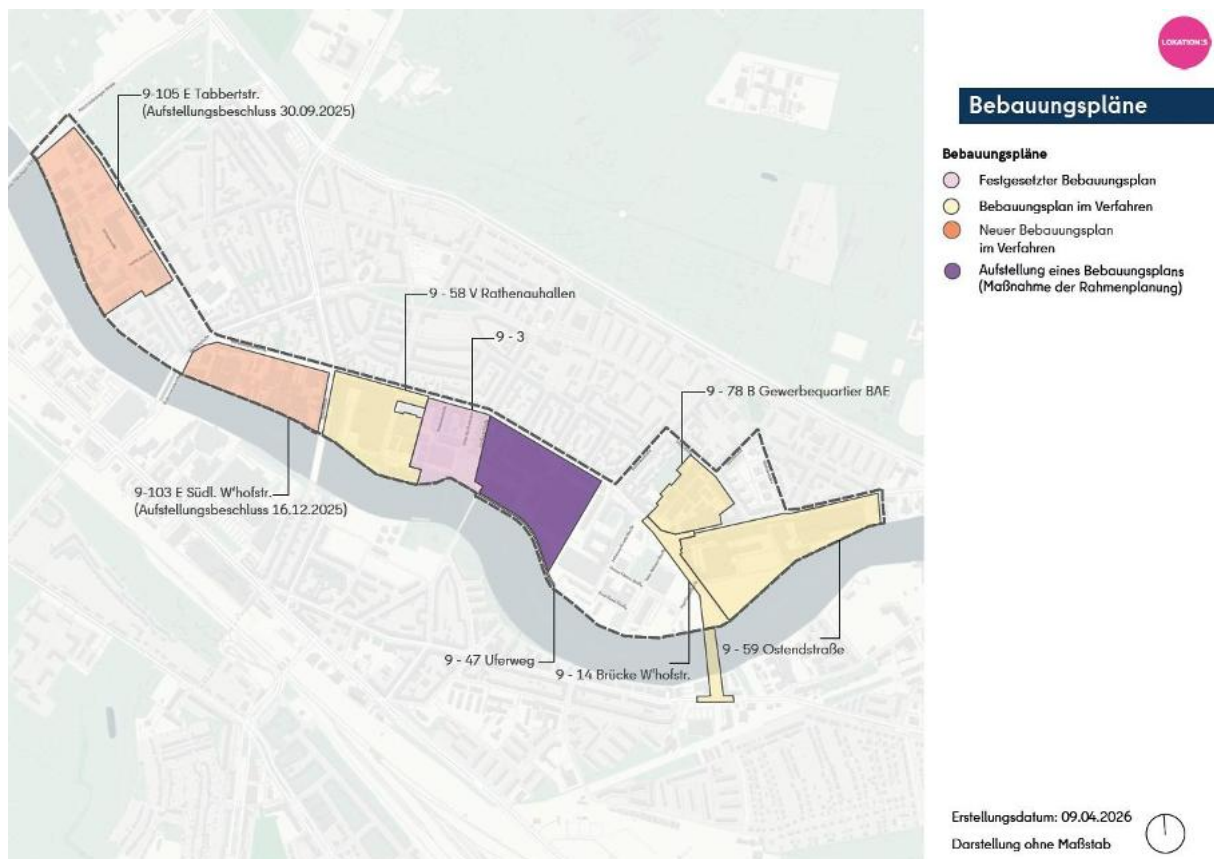


Abbildung 8: Übersicht aktueller räumlicher Planungen. Eigene Darstellung nach Bebauungsverfahren Berlin sowie eigene Recherchen. Datenquelle: FIS-Broker Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Den zentralen Planungsbereich des **B-Plans 9-3** bildet das Areal der Reinbeckhallen, die zwischenzeitlich in Veranstaltungshallen und Ausstellungsorte für zeitgenössische Kunst umgestaltet wurden. Angrenzend an die Reinbeckhallen setzt der B-Plan einen neuen Stadtplatz fest, der einen öffentlichen Zugang zum Spreeufer ermöglicht und über einen Fußgänger- und Radfahrerbereich an die Wilhelminenhofstraße angeschlossen ist. Die bestehenden Wohnnutzungen an der Reinbeckstraße und der Laufener Straße werden durch den B-Plan gesichert. Insgesamt ist auf dem Areal eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur festgesetzt (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2009).

Der B-Plan weist zwei Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ im Westen aus. Hier sind Ausstellungsräume, Galerien, Ateliers, Büronutzungen und

Gemeinschaftsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe für Kunst und Kultur und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Zudem sind vier Teilflächen als Mischgebiete (MI) definiert. Im östlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Das südliche Areal an der Spree ist gemäß B-Plan als öffentliche Parkanlage zu entwickeln (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Ausschnitt des Bebauungsplans 9-3. Quelle: Bebauungsplan 9-3, Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung (2006).

Der Aufstellungsbeschluss für den **B-Plan 9-58 VE-Rathenauhallen** wurde 2021 – mit der Zielsetzung der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Industriestandortes Transformatorfabrik Oberschöneweide an Edisonstraße, Ecke Wilhelminenhofstraße – gefasst. Das Gesamtareal soll demnach als gemischtes Quartier mit Büroflächen, einem Hostel- und Beherbergungsangebot, Wohnen und weitere Gewerbeflächen für Einzelhandel, Gastronomie, Ateliers sowie Kultur- und Freizeitangeboten unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange entwickelt werden. Der Nahversorgungsstandort an

der Wilhelminenhofstraße soll in Form eines ausgewiesenen Sondergebiets erhalten bleiben bzw. erweitert werden.

Zur städtebaulichen Neuordnung gehören ebenfalls die Weiterführung und Sicherung des Spreeuferweges. Der B-Plan wurde nicht wie ursprünglich geplant im März 2024 ausgelegt, da das Grundstück an einen neuen Projektentwickler verkauft wurde. Daher ruht das B-Plan Verfahren gegenwärtig, um zunächst die Entwicklungsvorstellungen des neuen Eigentümers abzuwarten und diese beim weiteren planungsrechtlichen Umgang mit dem Areal berücksichtigen zu können.



Abbildung 10: Ausschnitt Entwurf des B-Plans 9-58 VE-Rathenauhallen. Quelle: Bebauungsplan 9-58 VE, Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung (2024).

Der Aufstellungsbeschluss für den **B-Plan 9-47 Uferweg** wurde 2009 gefasst und im Jahr 2012 bezüglich des Geltungsbereiches geändert. Ziel ist es, eine fußläufig öffentlich nutzbare Verbindung am nördlichen Spreeufer herzustellen und diese mit den bereits vorhandenen Teilstücken zu vernetzen. Durch einen attraktiven Uferweg sollen zum einen die Fußverkehre auf der Wilhelminenhofstraße entlastet und zum anderen neue Angebote für Erholungssuchende und Fußgehende geschaffen werden. Ferner verkürzen sich durch die angestrebte Herstellung des

Uferwegs zwischen Kaisersteg und HTW die Wege zwischen S-Bahnhof Schöneweide und der Hochschule.

Da es bisher zu keiner Einigung mit dem von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer kam, ruht das Verfahren gegenwärtig.

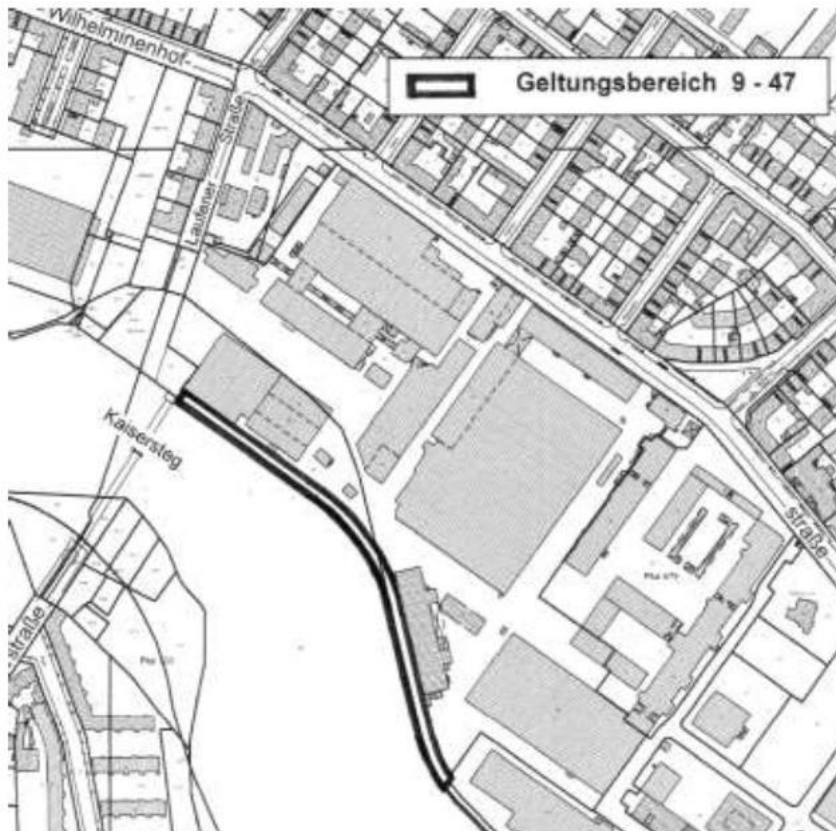


Abbildung 11: Ausschnitt des Geltungsbereichs des B-Plans 9-47, Quelle: Bebauungsplan 9-47, Bezirksamt Trep-tow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung (2012)

Für den **B-Plan 9-59-Ostendstraße** wurde im Jahr 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel ist es, den altindustriellen Standort in ein modernes Gewerbequartier umzuwandeln sowie einen öffentlich zugänglichen Uferweg und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ an der Ostendstraße 15 planungsrechtlich zu sichern. Der nächste Verfahrensschritt ist die Behördenbeteiligung, allerdings besteht derzeit offensichtlich ein Entwicklungsstopp seitens des Projektträgers.

Das ehemalige Samsung-Gelände ist wesentlicher Teil des Zukunftsorts und Gewerbebestandes Oberschöneweide mit geplanten Ansiedlungen aus dem Bereich Wissenschaft, Produktion und Technologie. Das Plangebiet gehört damit zu einem Gewerbebestandort mit gesamtstädtischer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins in Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung.

Der Entwurf sieht einen Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme des zentralen Bereichs vor. Es sind zwei Sondergebiete geplant: im zentralen Bereich ein Sondergebiet für Kultur- und Gastronomie und östlich daran angrenzend ein Sondergebiet, das neben gewerblicher Nutzung ein Nahversorgungsangebot ermöglicht. Im östlichen Bereich ist ein Transformationsbereich angedacht.

Zur Umsetzung des Konzepts wurde ein denkmalrechtlicher Vertrag mit dem Investor geschlossen, der die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen des Gesamtvorhabens des Eigentümers sicherstellt.

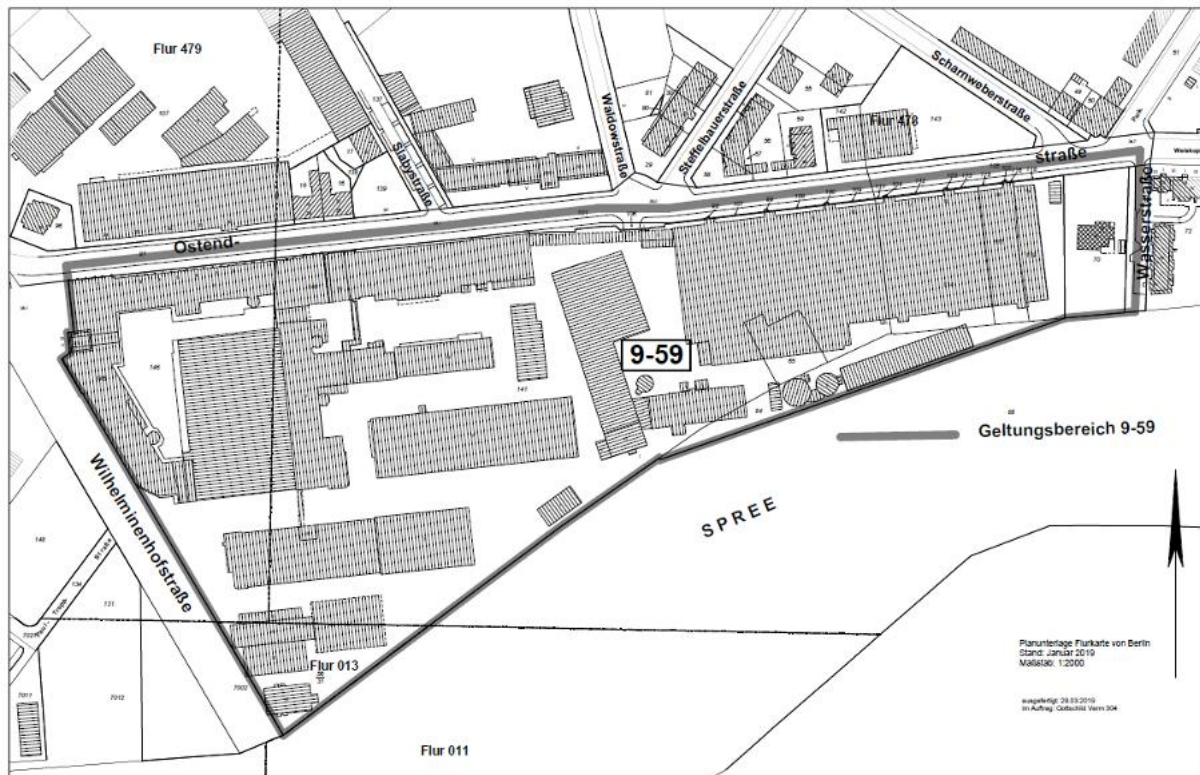


Abbildung 12: Ausschnitt des Geltungsbereichs des B-Plans 9-59, Quelle: Bebauungsplan 9-59, Bezirksamt Trep-tow-Köpenick von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt (2024)

Anlass des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan **9-78 B Gewerbequartier BAE** war im Jahr 2022 der perspektivische Wegzug des traditionsreichen, den Standort prägenden Produktionsbetriebes BAE. Für die langfristige Wahrung des historischen Gewerbebestandes sollte daher die Nutzungsart „Gewerbe“ gesichert und neu interpretiert werden. Geplant war die Herstellung einer gewerblichen Nutzungsvielfalt in Form eines ausgewiesenen GE-Gebiets sowie die verträgliche Einbindung sensiblerer Nutzungen im Übergangsbereich zum angrenzenden Wohngebiet. Aktuell ist der Wegzug des Unternehmens BAE nicht mehr vorgesehen und eine Nachverdichtung innerhalb des Standortes bereits in der Abstimmung. Daher ruht die Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven für das Areal ebenso wie das B-Plan-Verfahren.



Abbildung 13: Geltungsbereich B-Plan 9-78 B Gewerbequartier BAE, Quelle: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung (2024)

Im Jahr 2006 wurde für den **B-Plan 9-14 Brücke Wilhelminenhofstraße** ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Durch eine Brücke über die Spree soll das Verkehrsnetz ergänzt und die Ortsteile Oberschöneweide und Niederschöneweide und die dazugehörigen Wohn- und Gewerbequartiere verbunden werden. Insbesondere diese verbesserte Verkehrsanbindung für den Fuß- und Radverkehr vom S-Bahnhof Oberspree nach Oberschöneweide ist als Zielstellung des B-Plans zu benennen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans 9-14 waren Radverkehrsanlagen bei Straßenneuplanungen noch nicht verpflichtend. Aus neueren gesetzlichen Bestimmungen wie dem Mobilitätsgesetz ergibt sich die Zielstellung, auch Radverkehrsanlagen auf der Brücke vorzusehen. Der letzte Stand der Vorplanung zum Bau der Wilhelminenhofbrücke datiert aus dem Jahr 2007. Derzeit werden Finanzierungsoptionen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und für den Bau der Brücke eruiert.

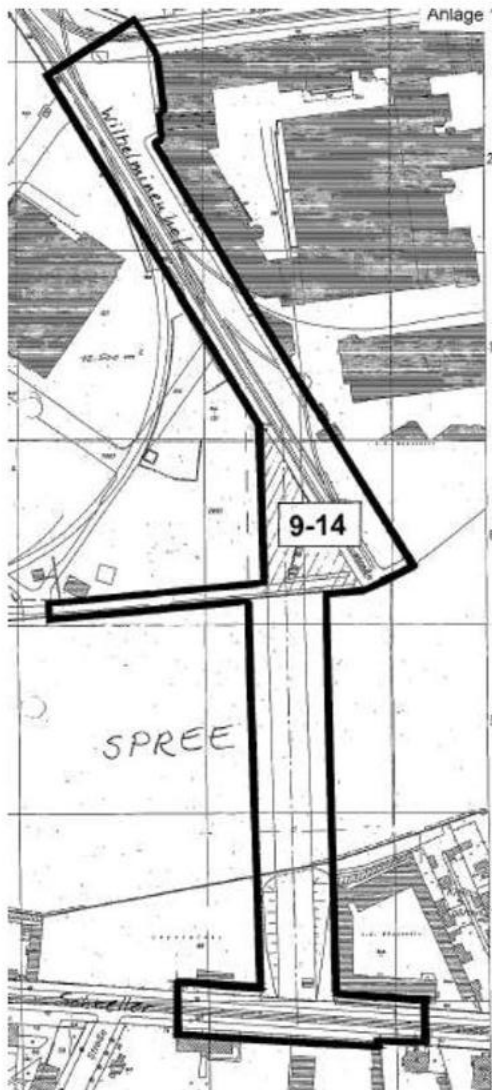


Abbildung 14: Geltungsbereich B-Plan 9-14, Quelle: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung (2006)

3.3. Sozioökonomische Ausgangslage

Die sozioökonomische Ausgangslage liefert grundlegende Anhaltspunkte zur Bewertung der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung im Umfeld des Planungsgebiets. Da für das eng abgegrenzte Untersuchungsgebiet keine eigenständigen statistischen Datensätze vorliegen, beziehen sich die folgenden Auswertungen auf die Bezirksregion Oberschöneweide bzw. den gesamten Bezirk Treptow-Köpenick. Die dargestellten Indikatoren geben wertvolle Hinweise auf übergeordnete Bevölkerungs- und Beschäftigungstrends, die für die Entwicklung des Rahmenplangebiets relevant sind.

Bevölkerungsentwicklung

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl der Bezirksregion Oberschöneweide von 2016 bis 2024. Dabei ist ein stetiges Bevölkerungswachstum mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 2,1 % erkennbar, das deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum Berlins von 0,81 % pro Jahr im Zeitraum von 2016 bis 2023 liegt (vgl. Statista GmbH 2023). Einhergehend mit den steigenden Bevölkerungszahlen wächst der Bedarf an Wohnflächen und Arbeitsplätzen vor Ort sowie an versorgendem Gewerbe und handwerklichen Dienstleistungen. Zudem steigen die verkehrlichen Anforderungen bei zunehmender Einwohnerzahl.

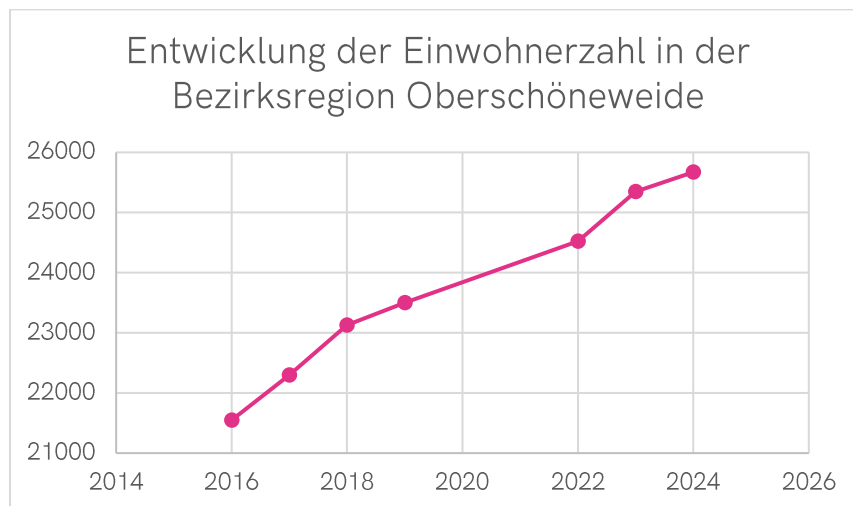


Abbildung 15: Entwicklung der Einwohnerzahl der Bezirksregion Oberschöneweide, Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Amts für Statistik.

Dynamik der Erwerbstätigkeit

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Relation zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis zur Regelaltersgrenze) liegen in Treptow-Köpenick kontinuierlich über dem Berliner Durchschnitt, was auf eine vergleichsweise hohe Beschäftigungsintensität hinweist. Betrachtet man die Entwicklung von 2020 bis 2024, zeigt sich in Treptow-Köpenick ein leichter Rückgang von 63,2 % (2021) auf 61,2 % (2024) (-2,1 %), während in Berlin ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen ist, jedoch in geringerem Umfang (-1 %). Das Jahr 2021 markiert sowohl im Bezirk als auch in der Gesamtstadt ein kurzfristiges Hoch der Beschäftigungsquote infolge der Erholung nach den Corona-Lockdowns, danach ist ab dem Jahr 2022 eine leichte Abflachung der Beschäftigungsquote festzustellen.

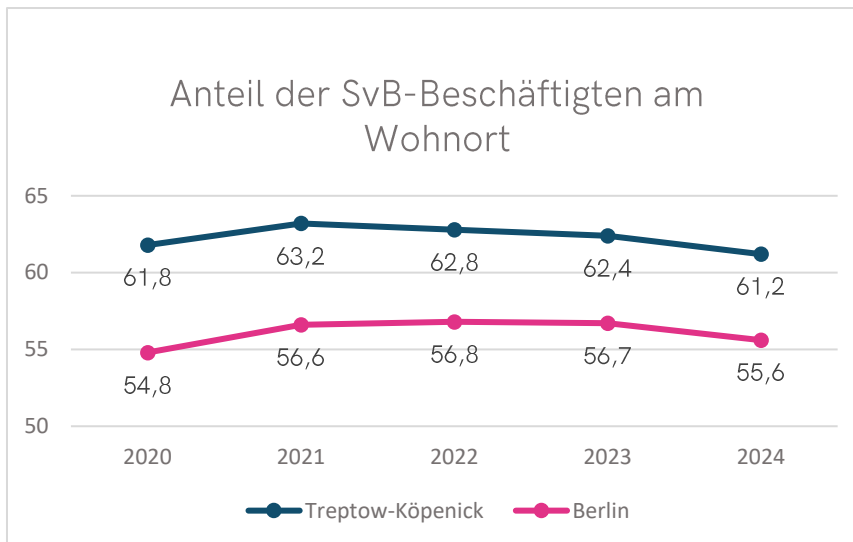


Abbildung 16: Anteil der SvB-Beschäftigten am Wohnort. Quelle: Amt für Statistik

3.4 Nutzungsstruktur

Der Untersuchungsraum des Rahmenplan-Gebiets weist eine vielfältige und kleinräumig differenzierte Nutzungsstruktur auf. Kleinteilige gewerbliche Nutzungen, große Produktionsbetriebe, Räume für Kunst und Kreativwirtschaft sowie Forschungs- und Wissenschaftsstandorte prägen den Gesamtstandort. Wohnnutzungen sind nur vereinzelt eingestreut. Darüber hinaus charakterisieren viele leerstehende, unter Denkmalschutz stehende Hallenkomplexe und bauliche Großstrukturen den Standort.

Im **nordwestlichen Bereich entlang der Nalepa- und Tabbertstraße** erstrecken sich überwiegend Großhandels- und Logistikbetriebe, wie der Papierproduktanbieter E. Michaelis & Co., das Farbenfachgeschäft PROSOL Lacke + Farben GmbH und Shurgard Self Storage Berlin Oberschöneweide. Vereinzelt sind auch produzierende Unternehmen, wie z. B. Feuerwehrtechnik Berlin und STAGETEC GmbH, ansässig. Das Institut für Forschung und Entwicklung von Sportgeräten ist als wissenschaftliche Einrichtung vertreten.

Der Abschnitt **zwischen Siemens- und Edisonstraße** kennzeichnet sich durch eine sehr kleinteilige und vielfältige Nutzungsmischung. Schwerpunkte bilden hier Handwerk, kleinteiliges und produzierendes Gewerbe sowie Kunst- und Kulturwirtschaft. Einzelhandel ist im Umfeld der Spreehöfe (Lage im Ortsteilzentrum, siehe Abb. 6) sowie durch zwei Fachmärkte vertreten. Als standortprägend ist die kreative Arbeitsgemeinschaft OberSchöneweide (KAOS) zu nennen, die seit knapp zwölf Jahren den Berliner Ortsteil mit einem interdisziplinären Arbeits- und Kulturstandort für 130 Kreative aus den unterschiedlichsten Gewerken und Fachbereichen sowie Künstler:innen belebt. Der gemeinnützige Verein KAOS e. V. organisiert regelmäßig Kunst- und Kulturveranstaltungen wie Lesungen, Workshops, Straßenfeste und leistet somit auch einen Beitrag zur Identitätsstiftung der Bewohner:innen mit dem Standort (vgl. KAOS CoWorking GmbH o.J.).

Auf den an das Gelände des KAOS angrenzenden Grundstücken befinden sich mehrere befinden sich mehrere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe und Werkstätten. Darüber hinaus sind in dem Bereich einige Kfz-Betriebe (Reparatur und Handel) ansässig. Mit ADMOS Gleitlager lässt sich zudem ein produzierendes und traditionsreiches Unternehmen mit über 100-jähriger Erfahrung in der Gleitlagerherstellung hervorheben. Seit dem Jahr 1909 ist der Betrieb in Oberschöneweide ansässig (vgl. Industriesalon Schöneweide o. J.). Die benachbarten Spreehöfe wurden in den 1990er Jahren als neuer Standort für

zentrenergänzende Dienstleistungen und Freizeitnutzungen mit Kino, Bowling, Tanzstudio sowie Arztpraxen und Büros entwickelt.

Der **Teilbereich östlich der Edisonstraße** ist durch dichte Bebauung und altindustrielle Großstrukturen wie das ehemalige AEG-Transformatorenwerk und den Kabelwerken Oberspree geprägt. Auch hier zeigt sich eine vielfältige Mischung gewerblicher Nutzungen, die von Kunstproduktion sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen bis hin zu großen Industriebetrieben, wie den Kabelwerken, reicht. Eine große kulturelle Bedeutung für den Standort haben der Industriesalon Schöneweide, die Spreehalle und die Reinbeckhallen mit ihren zahlreichen Veranstaltungen sowie das Atelierhaus 79 und die XTRO-Ateliers. Prägend sind zudem die un- und untergenutzten großflächigen Hallenstrukturen der so genannten Rathenauhallen. Ein Teil dieser Hallen wird gegenwärtig von einem Lebensmittel-Discounter genutzt. Ein weiterer Teil des ehemaligen Transformatorenwerks nördlich des Reinbeck-Areals wurde zudem zu einem Appartementhaus für Studierende umgestaltet.

Im **östlichen Abschnitt des Untersuchungsraumes** überwiegen größere, zusammenhängende Flächen mit einheitlicher Nutzung. Hervorzuheben sind hier die HTW sowie das TGS, die gemeinsam einen Schwerpunkt im Bereich Wissenschaft und Forschung bilden. Die Hochschule bietet rund 80 praxisorientierte Bachelor- und Masterstudiengänge in verschiedenen Fachrichtungen an und ist mit ca. 14.000 Studierenden die größte Hochschule für angewandte Wissenschaft in Berlin (vgl. HTW Berlin o. J.; Berlin Partner o. J.). Schwerpunkte bilden Wirtschaft und Management, Ingenieurwissenschaften, Informatik, Design und Kultur, Bauen und Immobilien, Energie und Umwelt sowie Gesundheit (vgl. HTW Berlin o. J.). Am Campus Wilhelminenhof studieren aktuell ca. 11 000 Studierende (vgl. HTW Berlin o. J.).

Der **nordöstliche Bereich des Betrachtungsgebiets** ist durch den seit 1899 bestehenden Produktionsstandort des Unternehmens BAE Batterien GmbH (vgl. BAE Batterien GmbH o. J.) sowie das TGS geprägt. Das TGS zählt mit einer Gesamtfläche von ca. 20.000 m² zu einem der größten Gründungszentren Berlins. Es können Büro-, Werkstatt-, Labor- und Produktionsflächen einzeln ab 20 m² oder als Co-Working-Space angemietet werden. Für Unternehmen in der Vor-Gründungsphase kann zudem das ausgestattete Existenzgründerzimmer in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus stehen Konferenz- und Beratungsräume zur temporären Anmietung zur Verfügung (vgl. Berlin Partner o.J.). Es bestehen bereits Kooperationen zwischen der Hochschule und dem Gründerzentrum (vgl. Kapitel 3.10).

Ein markantes Gebäudeensemble **im Südosten** stellt der Peter-Behrens-Bau dar. In den kommenden Jahren soll das gesamte Areal des sogenannten Behrensufers zu einem urbanen, zukunftsorientierten Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe sowie untergeordnet Beherbergung, Bildungs- und Kulturangeboten umgestaltet werden (vgl. Berlin Tourismus & Kongress GmbH; Kapitel 3.2). Ein erster wichtiger Schritt war die Ende 2024 erfolgte Ansiedlung eines Produktionsstandorts des Hightechnologiekonzerns ASML. In den kommenden Jahren soll das gesamte Areal des sogenannten Behrensufers zu einem urbanen, zukunftsorientierten Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe, Beherbergung, Bildungs- und Kulturangeboten umgestaltet werden (vgl. Berlin Tourismus & Kongress GmbH; Kapitel 3.2).



Vorwiegende Gebäudenutzung

Diese Karte stellt die jeweiligen vorwiegenden Gebäudenutzungen in unterschiedlichen Kategorien dar.

Nutzungskategorien

- Einzelhandel
- Großhandel
- KfZ-Handel & -Reparatur
- Gewerbe mit gemischter Struktur
- Produzierendes Gewerbe
- Handwerk
- Wissenschaft & Forschung
- Büro & Dienstleistungen
- Kultur- und Kreativwirtschaft
- Kommerzielle Freizeitnutzung
- Veranstaltungsort
- Logistik
- vorwiegend Leerstand
- Parkhaus

Ballungsräume

- ⦿ Kleinteilige Nutzung
- ⦿ Kunst & Kultur
- ⦿ Technologieorientierte Produktion & Wissenschaft

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab

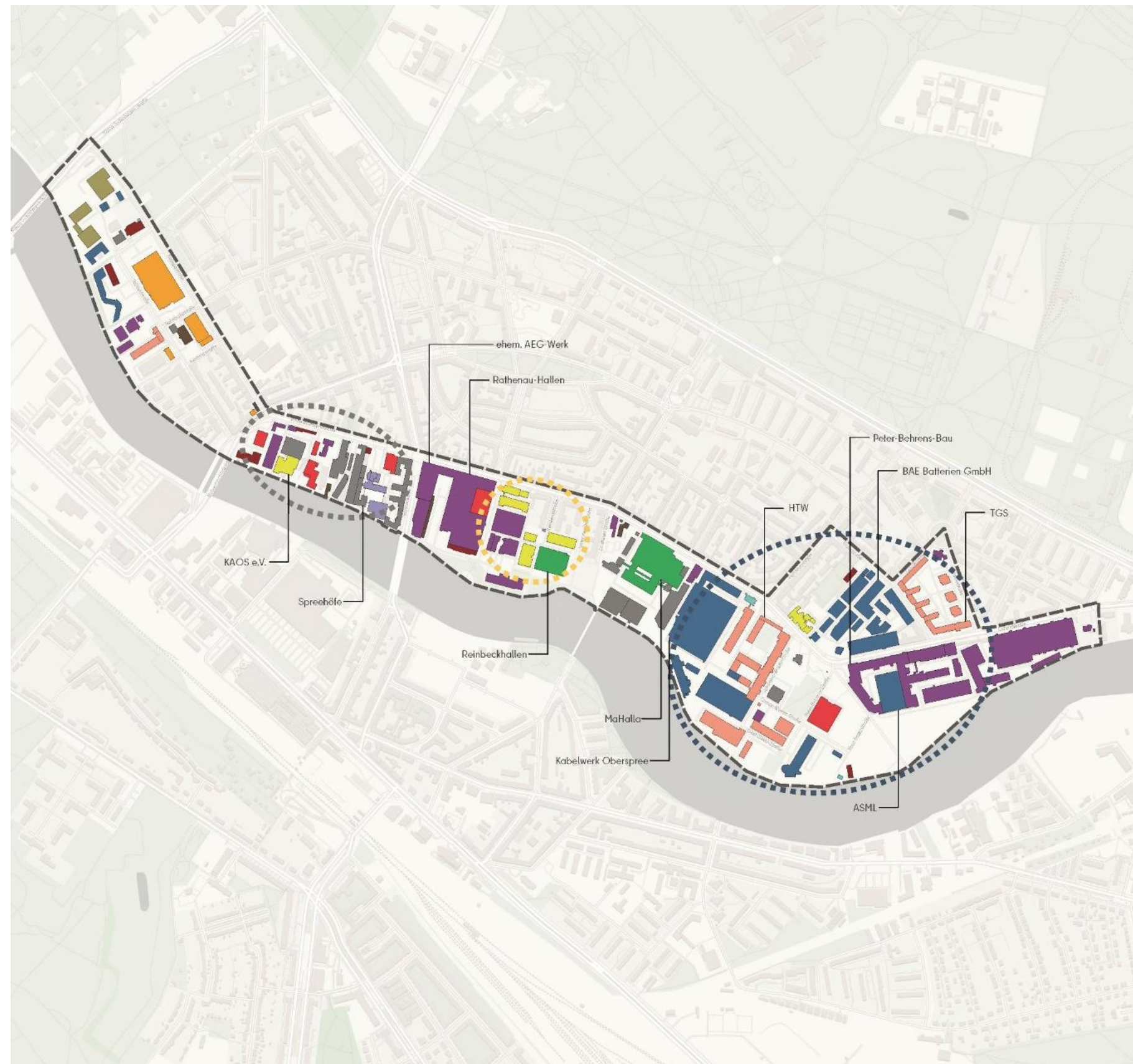


Abbildung 17: Nutzungsstruktur. Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebungen. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Die Auswertung der Branchenverteilung der ansässigen Unternehmen zeigt eine heterogene Unternehmenslandschaft ohne dominante Einzelbranche. Kernsegmente sind das produzierende Gewerbe (14 %), der Kfz-Handel und -reparatur (14 %) sowie der Großhandel (7 %). Zudem zeigt sich ein deutlicher Anteil wissens- und kreativwirtschaftlicher Akteure: Kultur- und Kreativwirtschaft (10 %), Büro- und Dienstleistungsangebote (7 %) sowie Wissenschaft und Forschung (5 %).

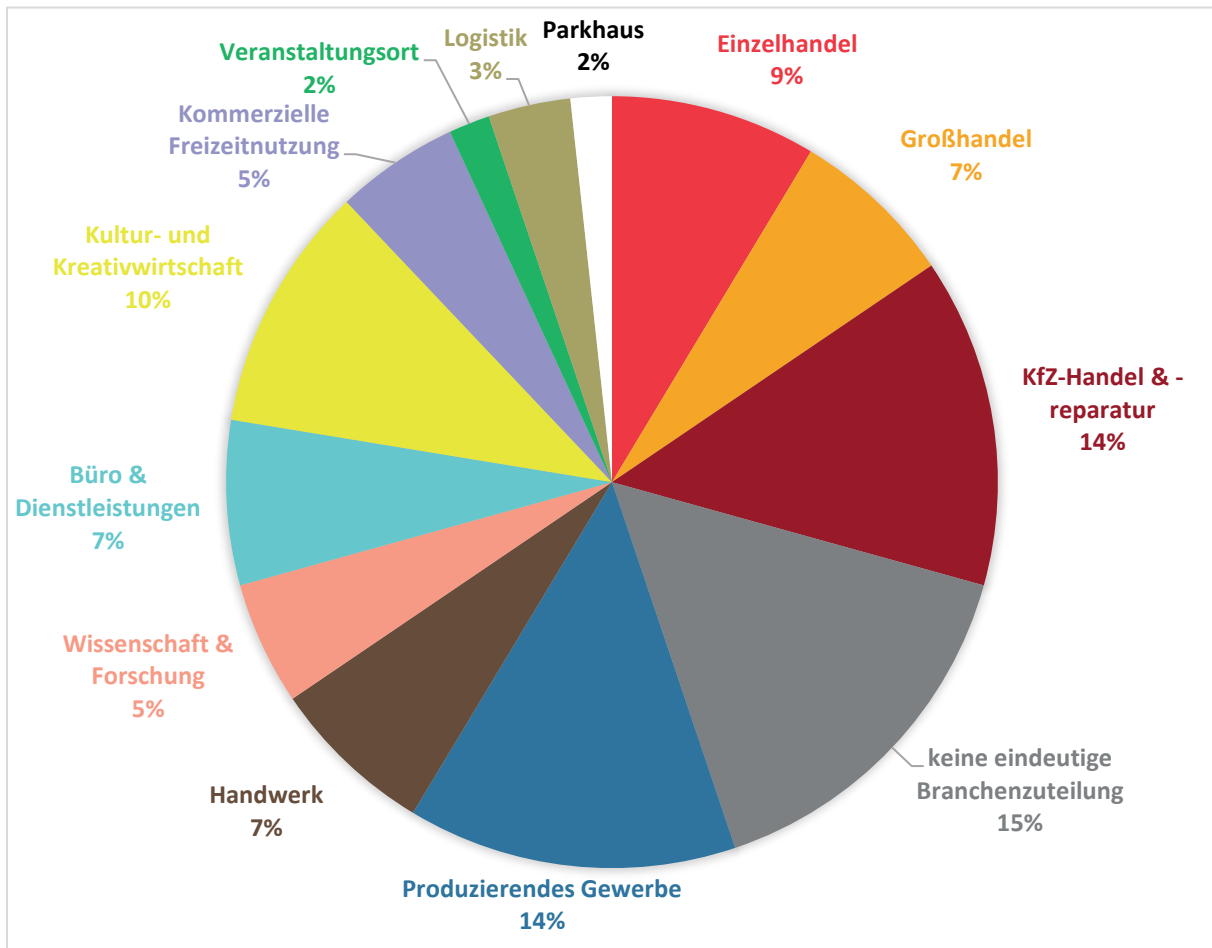


Abbildung 18: Branchenverteilung im Gebiet nach Unternehmensanzahl in %, Gesamtanzahl der Unternehmen:58, Eigene Darstellung.

Das Diagramm zeigt die Verteilung der gewerblich genutzten Flächen im Gebiet nach Branchen. Im Gegensatz zur Verteilung nach Unternehmensanzahl dominiert hier deutlich das produzierende Gewerbe mit 37 % der Gesamtfläche. Ebenfalls flächenrelevant ist der Anteil der gemischten Strukturen (16 %), die häufig aus Mehrzweckgebäuden, Mischnutzungen oder Bestandsarealen ohne klare Zuordnung bestehen. Bedeutende weitere Flächenanteile entfallen auf Wissenschaft und Forschung (15 %), was insbesondere auf die Präsenz der HTW Berlin und angrenzender Einrichtungen zurückzuführen ist. Der Großhandel (7 %), Kultur- und Kreativwirtschaft (6%), Einzelhandel (5 %) sowie Logistik (4 %) bilden kleinere, aber funktional wichtige Segmente.

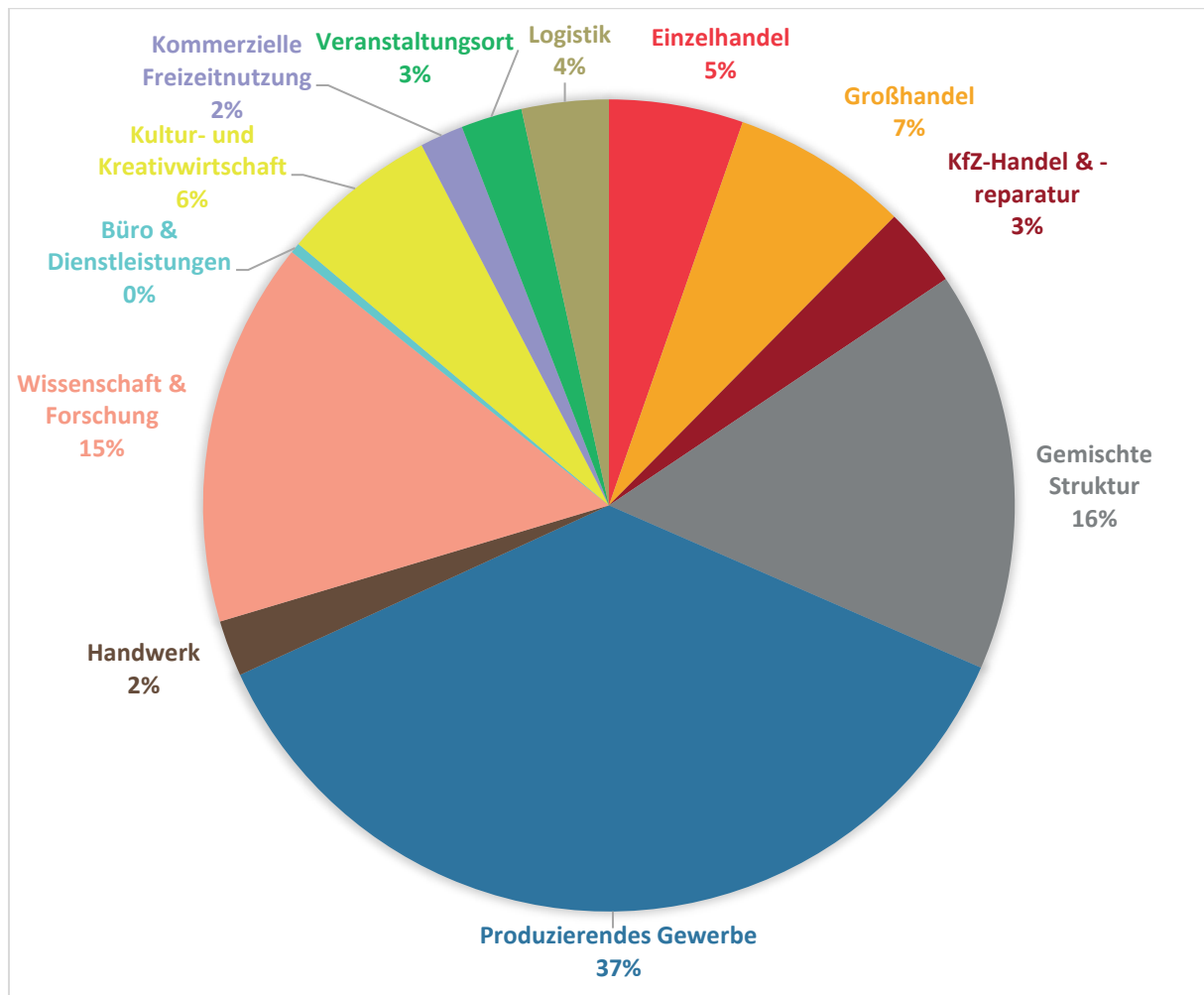


Abbildung 19: Branchenverteilung im Gebiet nach Flächengrößen (Grundflächen der Gebäude) in %, Gesamtfläche: 188219.7 m², Eigene Darstellung

Während die vorherigen Abbildungen 17 & 18 ausschließlich die Verteilung bestehender Nutzungen betrachteten, berücksichtigt die folgende Darstellung 19 erstmals auch ungenutzte bzw. leerstehende Flächen. Dadurch verändert sich das Gesamtbild der Standortstruktur deutlich: rund 32 % der Gebäudegrundflächen im Gebiet sind derzeit ohne aktive Nutzung.

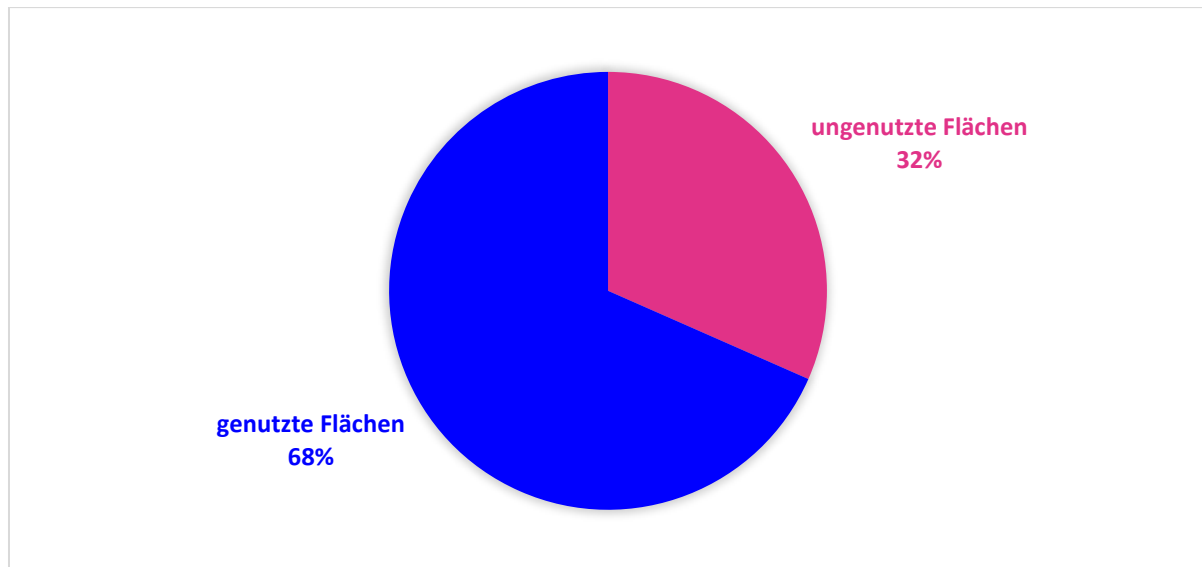


Abbildung 20: Anteil genutzter und ungenutzter Flächen in %, Gesamtfläche: 188219,7 m², Eigene Darstellung

3.5. Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur im Plangebiet ist von gewerblichen und institutionellen Eigentümern geprägt. Insgesamt gibt es über 40 verschiedene private Eigentümer:innen (siehe Abb.21). Nur ein kleiner Teil der Flächen befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Dazu zählen der HTW-Campus, das TGS, verschiedene Flächen im Bereich des Spreeknies sowie eine kleinere Fläche an der Ostendstraße und die Wilhelminenhofstraße 90A. Auf der zuletzt genannten Fläche entwickelt die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) aktuell im Rahmen des Arbeitsraumprogramms einen Produktionsstandort für Künstler:innen mit Ateliers und Musikproberäumen (vgl. SenKultGZ 2024). Zudem ist die BIM Eigentümerin von zwei zusammenhängenden Flurstücken an der Tabbertstraße, auf denen sich das Institut für Forschung und Entwicklung von Sportgeräten (FES) befindet. Eine weitere landeseigene Fläche befindet sich an der Nalepastraße und ist gegenwärtig ungenutzt.

Die Parzellierung der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist sehr heterogen und reicht von kleinteiligen Eigentumsstrukturen im westlichen Teil bis hin zu großflächigen Parzellierungen im Bereich des Behrensufers oder des Areals der BAE Batterien GmbH.

In den Gesprächen mit den Grundstückseigentümer:innen wurde deutlich, dass in jüngerer Vergangenheit einige Eigentümerwechsel, insbesondere bei den prägenden Industriearealen wie dem ehemaligen Transformatorenwerk, dem Peter-Behrens-Bau und der Leuchtenfabrik, stattgefunden haben. Ursachen für die häufigen Eigentümerwechsel sind zum einen in den baulichen Herausforderungen und Anforderungen an eine gewerbliche Reaktivierung der Immobilien sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von geplanten Entwicklungen zu sehen, zum anderen in veränderten Marktbedingungen und Flächennachfragen sowie spekulativen Immobilienpreisen.

Die initialen Entwicklungsperspektiven, die von der Entwicklung von Büroflächen dominiert wurden, wurden angesichts der veränderten Nachfragesituation seit der Corona-Pandemie von den Projektentwicklern weitestgehend verworfen. In diesem Zusammenhang werden aktuell die Entwicklungsperspektiven an die neuen Marktbedingungen angepasst. In diesem Zusammenhang wurde von Seiten der Eigentümer und Investoren zuletzt vermehrt der Wunsch geäußert, Wohnnutzungen in die Entwicklungsmöglichkeiten aufzunehmen, um angesichts geringerer erzielbarer Gewerbemieten und einer nachlassenden Nachfrage nach Büroflächen eine ausreichende Rentabilität zu erzielen.

Im Gebiet existieren aber auch Areale, die sich seit vielen Jahren im Besitz derselben Eigentümer:innen befinden. Hierzu gehören das Grundstück der Kabelwerke und der BAE Batterieproduktion sowie die Spreehöfe.

Die öffentlichen Plätze stehen im Eigentum des Landes Berlin und bieten somit Potenzial zur Umgestaltung und Qualifizierung.



Eigentumsstruktur

Diese Karte zeigt die Eigentumsstruktur aller gewerblich genutzten Bauflächen auf. Es wird zwischen privaten und öffentlichen Eigentümern unterschieden.

Eigentumsstruktur

- Private Eigentümer:innen
- Land Berlin
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- x Anzahl unterschiedlicher Eigentümer:innen



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 21: Eigentumsstruktur. Eigene Darstellung nach nicht öffentlich bereitgestellter Daten zur Eigentumsstruktur, Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, 2025. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.6 Städtebau

Die historische Bedeutung als Industriestandort spiegelt sich in der städtebaulichen Struktur wider und zeigt sich insbesondere in großmaßstäblichen Fabrik- und Hallenkomplexen, vor allem im zentralen und östlichen Teil des Betrachtungsraums. Die Fabrikkomplexe bestehen entweder aus Hallen mit hohen Deckenhöhen (z. B. Rathenauhallen) oder aus Stockwerksfabriken (z. B. Peter-Behrens-Bau). Der westliche Teil des Gebiets, insbesondere die Spreehöfe, ist von kleinteiligeren Hallen- und Gewerbebauten geprägt. Im zentralen Bereich zwischen Reinbeckstraße und Lauffenerstraße befindet sich eine Wohnbebauung mit Ansätzen einer Blockrandbebauung. Eine ähnliche Baustruktur findet sich an der Rathenauhalle bzw. zwischen Tabbert-, Kunheim- und Nalepastraße. Hier wurde am Ufer das Wohnquartier in jüngerer Vergangenheit durch eine Blockbebauung mit z. T. offener Bebauung ergänzt.

Gebäudehöhen

Die Höhenstruktur im Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide stellt sich sehr differenziert dar. Trotz der Vielfalt unterschiedlicher Bauhöhen dominieren jedoch Gebäude mit einer Höhe zwischen sechs und 22 Metern.

Markante Hochpunkte finden sich vor allem im südöstlichen Teil des Gebiets, insbesondere im Bereich des HTW-Campus und des Peter-Behrens-Baus. Vereinzelt höhere Gebäude (22-40m) sind zudem im zentralen Bereich des Untersuchungsraums zu erkennen (siehe Abbildung 22).

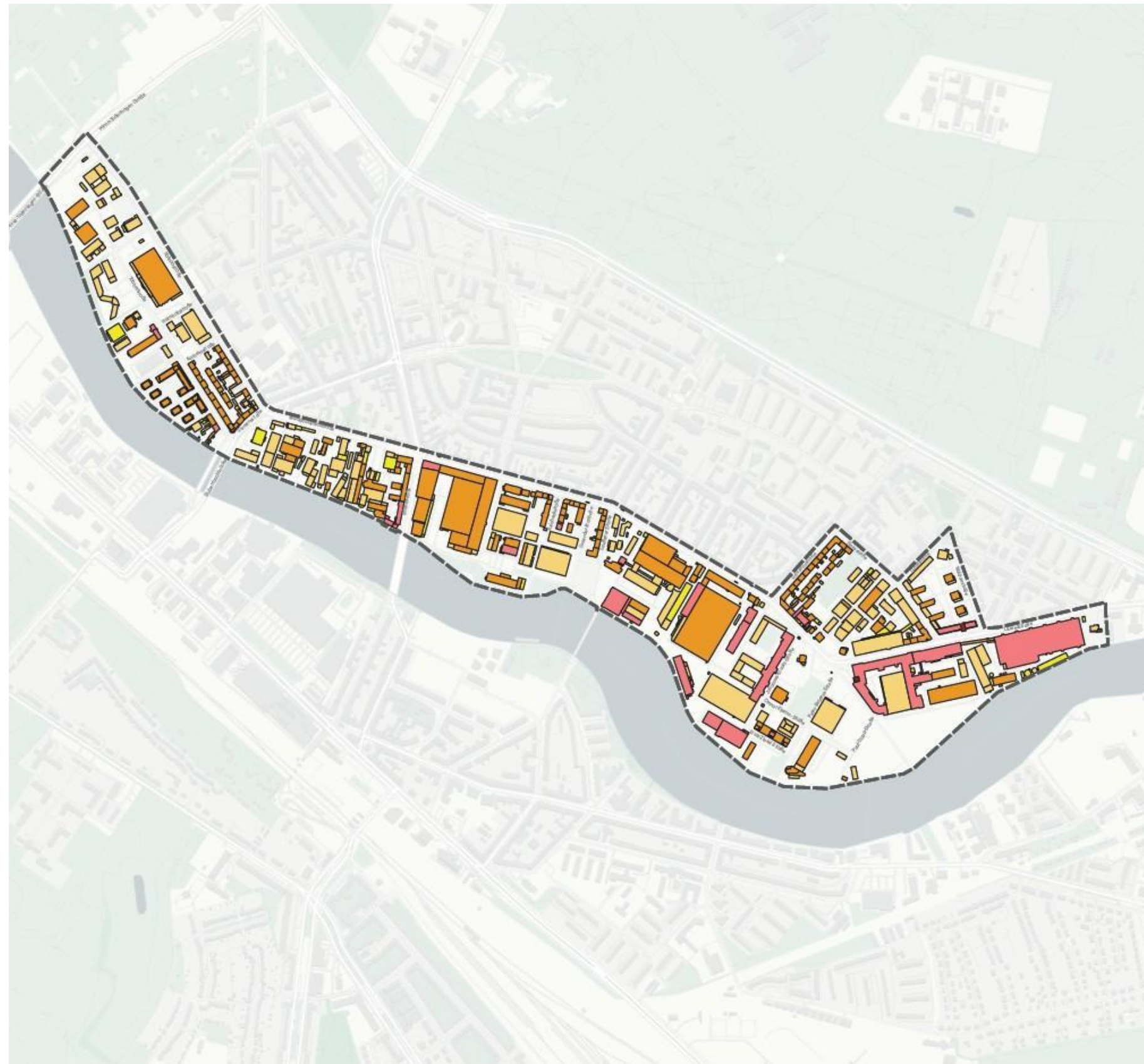


Gebäudehöhen

Diese Karte stellt die Gebäudehöhen bzw. Hochpunkte innerhalb des Gebiets auf.

Gebäudehöhen

- 0 - 6 Meter
- 6 - 12 Meter
- 12 - 22 Meter
- 22 - 40 Meter
- 40 - 50 Meter
- 50 - 75 Meter



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 22: Gebäudehöhen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Städtebauliche Dichte

Ausgehend von der Grundflächenzahl (GRZ) lassen sich Aussagen zur städtebaulichen Dichte – dem Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche – innerhalb des Gebiets treffen. Dazu wurde die GRZ jeweils auf Ebene des einzelnen Grundstücks berechnet. Mehrere Flurstücke mit gleichem Eigentumsverhältnis werden als ein Grundstück betrachtet.

Die GRZ-Werte innerhalb des Untersuchungsgebiets reichen von sehr niedrigen (0,0 bis 0,1) bis zu hohen (0,6 bis 0,7) Dichtewerten. Die höchsten Kategorien (0,8 bis 1,0) sind nicht vertreten.

Im Nordwesten des Gebiets befinden sich einige Grundstücke mit einer GRZ von unter 0,4, insbesondere am Ufer der Spree. Der zentrale Bereich ist hingegen durch überwiegend mittlere bis hohe Dichtewerte geprägt – bis einschließlich 0,7. Der Peter-Behrens-Bau sowie das Gelände der BAE Batterien GmbH weisen ebenfalls höhere Werte von über 0,4 auf. Im Umfeld der HTW finden sich Grundstücke mit vergleichsweise niedrigen GRZ-Werten bis 0,4.

Insgesamt weist der Betrachtungsraum überwiegend eine mittlere städtebauliche Dichte auf (siehe Abbildung 23).



Städtebauliche Dichte

Diese Karte stellt die städtebauliche Dichte mittels der GRZ auf Grundstücksebene dar. Als Grundlage dient ein Datensatz aus 2019.

GRZ

- 0.0 - 0.1
- 0.1 - 0.2
- 0.2 - 0.3
- 0.3 - 0.4
- 0.4 - 0.5
- 0.5 - 0.6
- 0.6 - 0.7
- 0.7 - 0.8
- 0.8 - 0.9
- 0.9 - 1.0



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 23: Städtebauliche Dichte nach GRZ. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Versiegelung

Oberschöneweide weist im Zuge seiner industriellen Prägung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die folgende Abbildung (Abbildung 24) zeigt, dass nahezu der gesamte Betrachtungsraum zu 80 bis 100 Prozent versiegelt ist. Ursächlich hierfür ist, dass auch unbebaute Flächen, wie Verkehrs- oder Lagerflächen, großflächig versiegelt sind. Ausnahmen bilden die nur teilweise bebauten bzw. unbebauten Flächen östlich des HTW-Campus mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 50 Prozent sowie westlich und nordöstlich gelegene Bereiche mit 60 bis 80 Prozent Versiegelung.

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu erheblichen klimatischen Herausforderungen, die im Kapitel 3.8 ausführlicher dargestellt werden.

Zudem führt die industrielle Vorprägung des Standorts dazu, dass sämtliche Flurstücke im Gebiet von Altlasten betroffen sind bzw. ein Altlastenverdacht besteht. Dies bringt immense Herausforderungen bei einer möglichen Entsiegelung von Flächen sowie für nicht-gewerbliche Nachnutzungen des Standorts mit sich.

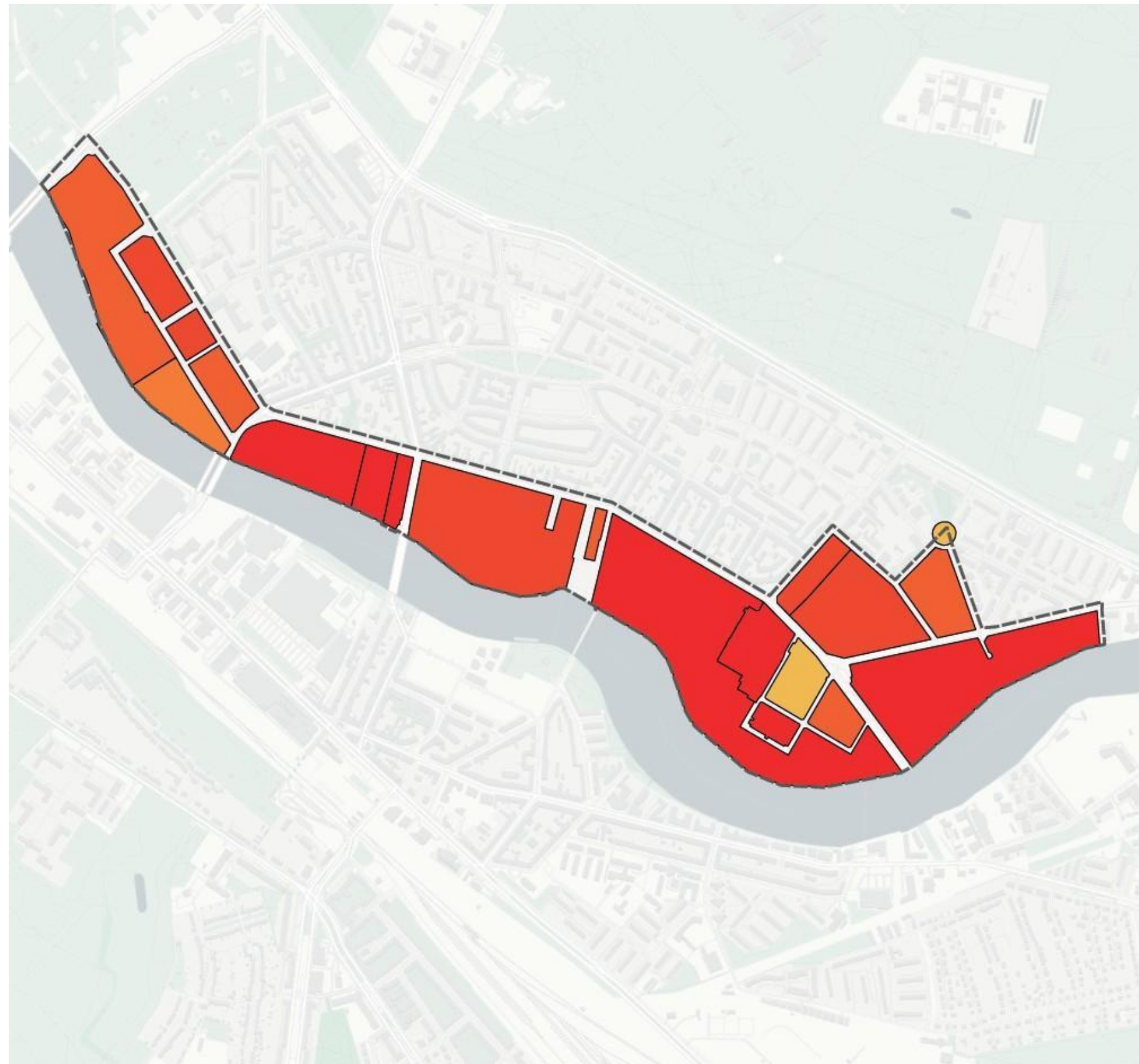


Versiegelung

Diese Karte stellt den Versiegelungsgrad der Siedlungsflächen innerhalb der Gebietsgrenzen dar.

Versiegelungsgrad

- 0% - 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%
- 40% - 50%
- 50% - 60%
- 60% - 70%
- 70% - 80%
- 80% - 90%
- 90% - 100%



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 24: Versiegelungsgrad. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.7 Denkmalschutz

Der historische Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide zeichnet sich insbesondere durch seine stadtbildprägende, denkmalgeschützte Bausubstanz aus. Sie ist eines der zentralen Zeugnisse des Berliner Industriezeitalters und lässt die historische Bedeutung des Standorts und seine Entwicklung erkennen. Vor diesem Hintergrund ist der Betrachtungsraum durch insgesamt 49 in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler geprägt. Die Größe der denkmalgeschützten Anlagen variiert dabei deutlich, von kleinen Einzelobjekten bis hin zu umfangreicheren Gebäudekomplexen (siehe Abbildung 22). Die zentralen denkmalschutzrechtlich geschützten Gesamtanlagen sind:

- Deutsche Kupferwerke Oberschöneweide (Obj.-Dok.-Nr.: 09020104,T)
- Färberei Nalepa (Obj.-Dok.-Nr.: 09020103,T)
- Norddeutsche Eisenwerke GmbH & ADMOS (Obj.-Dok.-Nr.: 09020133,T)
- Städtische Gasanstalt Oberspree (Obj.-Dok.-Nr.: 09020128,T)
- Lampenfabrik R. Frister (Obj.-Dok.-Nr.: 09020086)
- Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik & AEG-TRO (Obj.-Dok.-Nr.:09020121,T)
- Abspannwerk Oberspree (Obj.-Dok.-Nr.: 09020117,T)
- Kraftwerk Oberspree (Obj.-Dok.-Nr.: 09020338,T)
- AEG Kabelwerk Oberspree (Obj.-Dok.-Nr.: 09020314,T)
- Akkumulatorenfabrik Oberspree, Afa (Obj.-Dok.-Nr.: 09020112,T)
- Nationale Automobil Gesellschaft (Obj.-Dok.-Nr.: 09020161,T)



Denkmalkarte

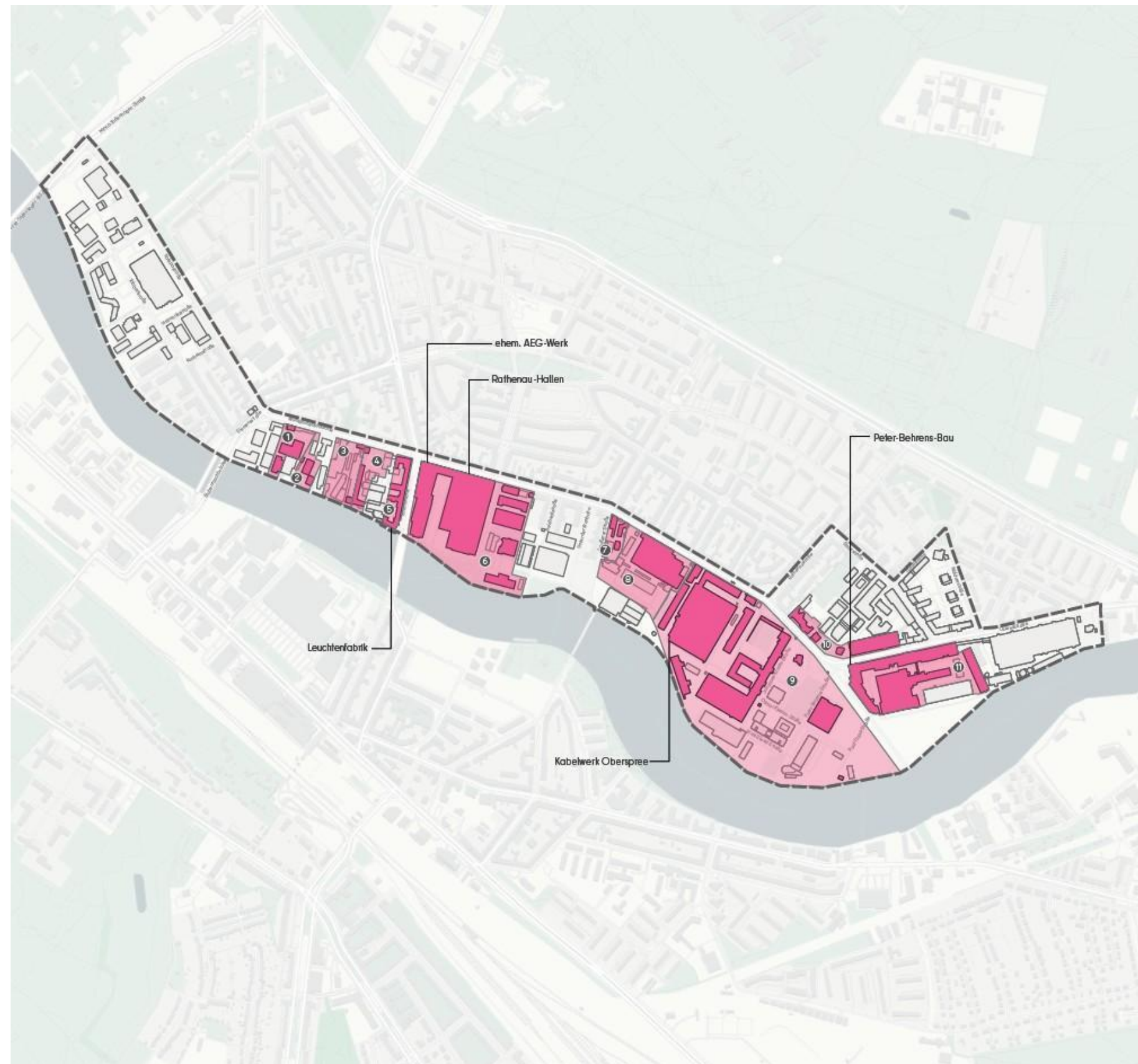
Diese Karte stellt die in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler und Gesamtanlagen dar.

Denkmalart

- Baudenkmal
- Gesamtanlage

Sonstiges

- ⊗ Gesamtanlagennummer



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 25: Übersicht der Baudenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlagen. Eigene Darstellung auf Grundlage der Denkmalkarte Berlin (2025). Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Das baulich-industrielle Erbe Oberschöneweides kann anhand der baulichen Strukturen vereinfachend in drei Kategorien eingeteilt werden: Hallenbauten, Geschossfabriken sowie Verwaltungs- und Wohngebäude.

Hallenbauten

Die großflächigen Hallenbauten prägten den Standort und dienten in erster Linie als Maschinen- und Montagehallen. Viele der um 1900 errichteten Hallen folgen einer ähnlichen Bauweise: Eine Eisenskelettkonstruktion, verkleidet mit gelben Klinkern, trägt ein flach geneigtes Satteldach, das häufig durch Fachwerkbinder in mehrere Hallenschiffe gegliedert ist.

Zu den wichtigsten Hallenbauten gehören die Rathenauhallen der ehemaligen Deutschen Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik & AEG-TRO (siehe Abbildung 24), das Kraftwerk Oberspree, das ehemalige Press- und Stanzwerk der AEG Kabelwerk Oberspree und die ehemaligen Deutschen Kupferwerke Oberschöneweide.



Abbildung 22: Maschinenhalle der KWO Oberspree. Quelle: LDA-Fotoarchiv 2012.



Abbildung 27: Maschinen- und Montagehalle der ehem. Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik (TRO 33-34). Quelle: LDA-Fotoarchiv 2010.

Geschossfabriken

Zudem prägen verschiedene Geschossfabriken das Bild des historischen Industrie- und Gewerbegürtels Oberschöneweide. Dazu zählen die markanten AEG-Produktionsgebäude an der Oberspree, darunter der Peter-Behrens-Bau (ehemals Nationale Automobil-Gesellschaft, NAG) sowie das Gebäude der Leuchtenfabrik (ehemals Lampenfabrik R. Frister).



Abbildung 28: Geschossfabrik, Rundbogenportal und Hochpunkt der Nationale Automobil-Gesellschaft, NAG (Peter-Behrens-Bau). Quelle: eigene Abbildung.



Abbildung 29: Geschossfabrik der Nationale Automobil-Gesellschaft, NAG (Peter-Behrens-Bau). Quelle: eigene Abbildung.



Abbildung 30: Stockwerksbau der AEG Kabelwerke Oberspree. Quelle: eigene Abbildung.

Verwaltungs- und Wohngebäude

Neben den Produktionsgebäuden sind im Untersuchungsraum auch zahlreiche den Produktionsgebäuden zugehörige Verwaltungs- und Wohnbauten erhalten. Zu den markantesten Wohngebäuden zählen insbesondere das Direktorenwohnhaus der AEG-Kabelwerke Oberspree (siehe Abbildung 29) sowie die geschlossene Häuserreihe an der Wilhelminenhofstraße und Reinbeckstraße, zu der auch das Beamtenwohnhaus (TRO 85) gehört.



Abbildung 31: Verwaltungsgebäude der Deutschen Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik. Quelle: LDA-Fotoarchiv 2010.



Abbildung 32: Direktorenvilla mit Garten auf dem Werksgelände der AEG Kabelwerke Oberspree. Quelle: LDA-Fotoarchiv 2017.

3.8 Handlungsbedarfe an denkmalgeschützten Gebäuden

In einer ersten Erhebung wurden die in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler hinsichtlich ihrer baulichen Substanz von außen in Augenschein genommen und grob die erforderlichen Handlungsbedarfe benannt (siehe Abbildung 34). Insgesamt wurden 49 Gebäude einer äußerlichen Betrachtung unterzogen und folgenden Kategorien zugeordnet:

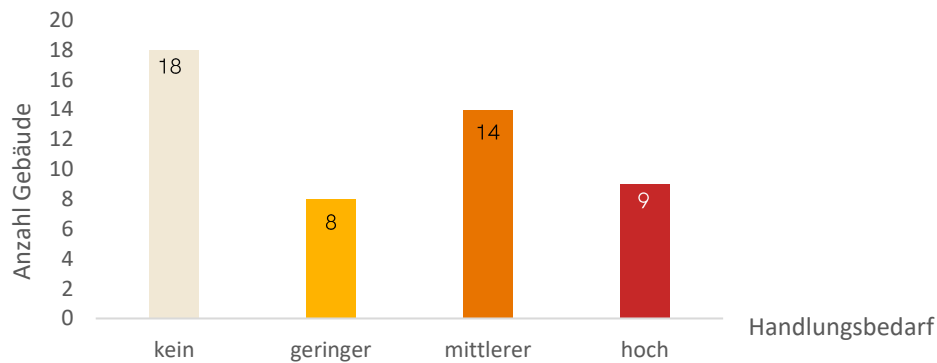


Abbildung 33: Anzahl denkmalgeschützter Gebäude nach unterschiedlichen Handlungsbedarfen. Eigene Darstellung.

Die Einordnung erfolgte ohne Erstellung von Gutachten, sondern basiert ausschließlich auf der Beurteilung des äußeren Eindrucks der Gebäude. Die Erhebung stellt somit keine repräsentative oder fachlich geprüfte Grundlage dar, sondern dient einer ersten Einschätzung der Dringlichkeit baulicher Maßnahmen.

Die Mehrheit der denkmalgeschützten Gebäude weist hierbei keine oder nur geringe Handlungsbedarfe auf, insbesondere im Bereich der HTW im Südosten des Untersuchungsgebiets. Im Gegensatz dazu bestehen die höchsten Bedarfe im Bereich des ehemaligen Transformatorenwerks (so genannte Rathenauhallen und deren Umgebung).

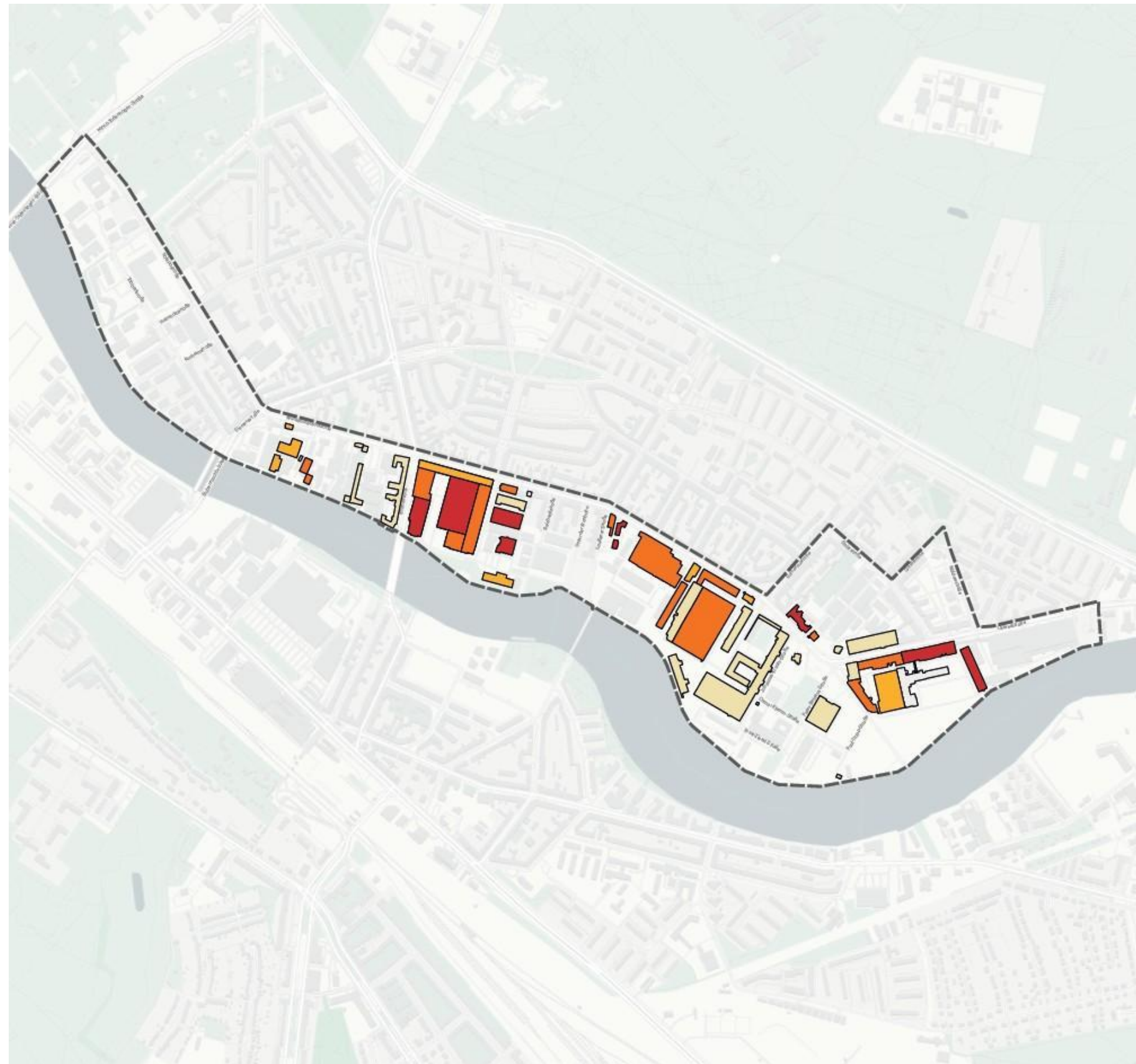


Handlungsbedarfe

Diese Karte stellt die Handlungsbedarfe bezüglich der baulichen Substanz der in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler dar.

Dringlichkeit baulicher Maßnahmen

- Kein Handlungsbedarf
- Geringer Handlungsbedarf
- Mittlerer Handlungsbedarf
- Hoher Handlungsbedarf



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 34: Bauliche Substanz der Baudenkmäler. Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung (2025). Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.9 Freiräume und Grünflächen

Aufgrund der industriellen Vornutzung Oberschöneweides und des damit verbundenen hohen Anteils an versiegelten Flächen weist das Gebiet nur wenige gestaltete Freiräume und unversiegelte Flächen auf. Diese konzentrieren sich vor allem auf die gegenwärtig bereits zugänglichen Bereiche des Spreeufers.

Gleichzeitig prägen zahlreiche Brachflächen das Rahmenplangebiet, insbesondere in der Nähe des Peter-Behrens-Baus am östlichen Spreeufer oder im Norden des Gebiets entlang der Minna-Todenhagen-Brücke.

Mit dem Platz am Kaisersteg verfügt das Gebiet zudem über eine zentrale Platzfläche für Veranstaltungen und als Begegnungsort, die in ihrer aktuellen Gestaltung jedoch weitestgehend versiegelt ist und limitierte Aufenthaltsqualität bietet. Abbildung 35 zeigt die öffentlichen und privaten Freiräume und Grünflächen im Rahmenplangebiet.



Freiräume

Diese Karte stellt die bestehenden Freiräume im Untersuchungsraum dar.

Freiraumtyp

- Gestaltete Grünflächen
- Brachliegende Freiflächen
- Versiegelte öffentliche Plätze



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 35: Darstellung der Freiräume im Untersuchungsgebiet. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.10 Klima

Einhergehend mit dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Gebiets (vgl. Kapitel 3.6) entstehen nahezu im gesamten Areal Wärmeinseln mit Temperaturen, die 1 bis 3 °C über dem Durchschnitt städtischer Siedlungsflächen liegen. Besonders betroffen sind der Bereich der Wilhelminenhöfe sowie der Abschnitt zwischen dem Veranstaltungsort MaHalla (Kabelwerke Oberspree) und dem Peter-Behrens-Bau entlang der Spree. Der nächtliche Temperaturausgleich wird durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen massiv erschwert.

Mit dem nahegelegenen Volkspark Wuhlheide, der Kleingartenanlage „Grüne Aue“ sowie der südlich angrenzenden Spree sind im Umfeld des historischen Industrie- und Gewerbegebiets verschiedene Grün- und Naturräume vorhanden, die als natürliche Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete fungieren. Diese können jedoch nur begrenzt zu einer Reduzierung der Hitzebelastung in Oberschöneweide beitragen, was der Kaltluftvolumenstrom von unter 5 m³/ (m/s) um 22 Uhr verdeutlicht (vgl. SenSBW 2024). Dadurch ist der Betrachtungsraum insgesamt besonders hitzevulnerabel.

In einigen Teilbereichen – insbesondere zwischen den Spreehöfen und dem HTW-Campus – entstehen bei Starkregenereignissen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades hohe Wasseranstauungen (punktuell auf 10 bis 50 cm) (vgl. SenMVKU 2025). Teilweise fließt der Starkregen in die Spree ab, was aufgrund der hohen Schadstoffbelastung und Altlastensituation im Gebiet negative Auswirkungen auf die Gewässerqualität haben kann (vgl. Kapitel 3.6).

Insgesamt ist festzuhalten, dass das gesamte Areal in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/ Kaulsdorf liegt (vgl. SenMVKU 2009), was zu Einschränkungen bei Bodeneingriffen und Bebauung führt, da das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen ist.

Abbildung 36 stellt die klimatischen Rahmenbedingungen räumlich dar.



Klimaanalyse

Diese Karte stellt die klimatischen Rahmenbedingungen dar. Es lassen sich die Wärmeinseln, kühlere Flächen, Kaltlufteinwirkbereiche sowie -richtung und deren Ursprung ablesen.

Freiraum & Gewässer

- Grünraum
- Gewässer

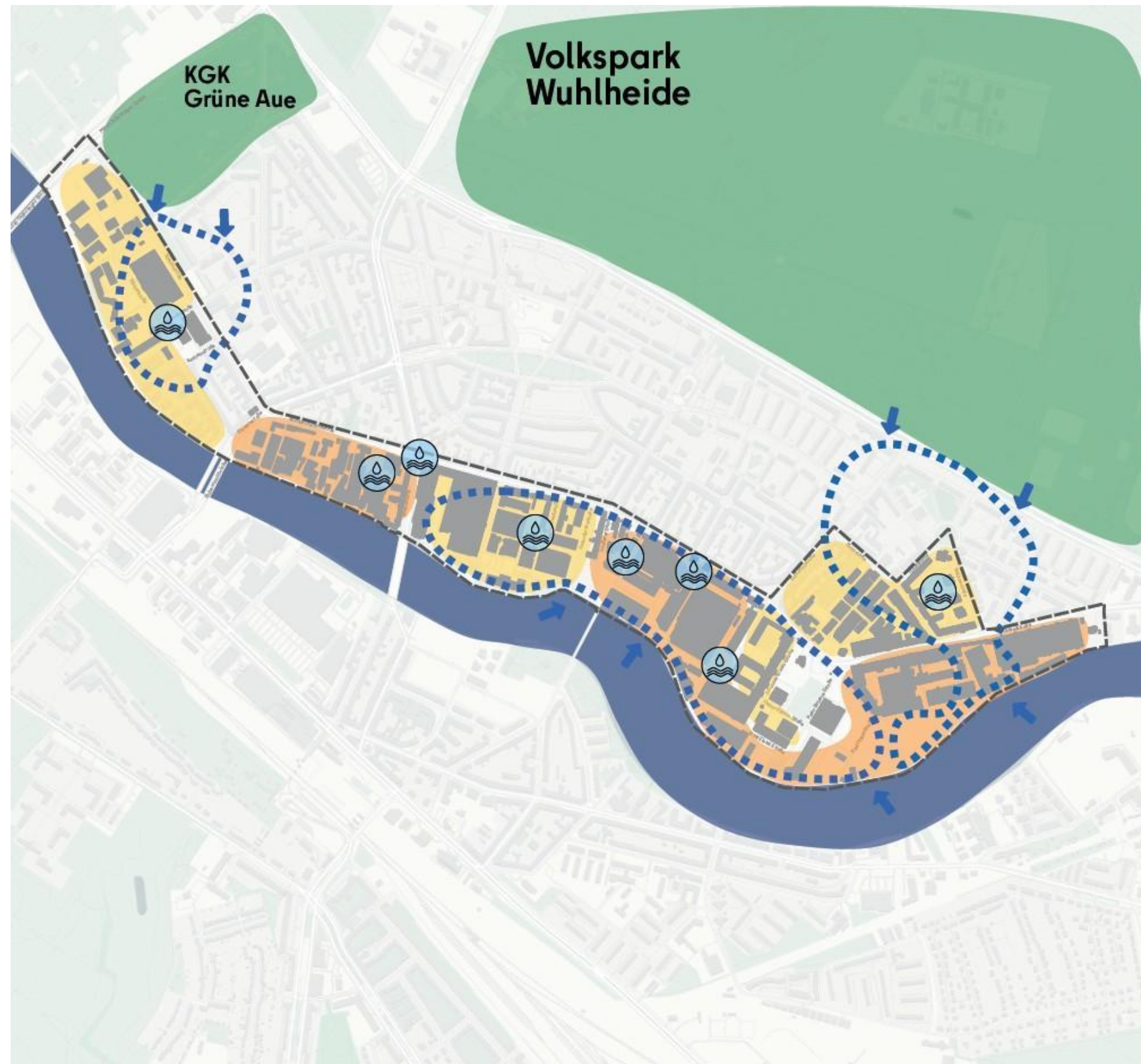
Temperaturzonen

- Wärmeinsel (1 - 2 °C über dem Mittelwert* der Lufttemperatur in Siedlungsflächen um 4 Uhr)
- Wärmeinsel (2 - 3 °C über dem Mittelwert* der Lufttemperatur in Siedlungsflächen um 4 Uhr)

Wettereinflüsse und -ereignisse

- Kaltlufteinwirkbereiche
- Windrichtung
- Hoher Wasserstand nach Starkregenereignis

*Mittelwert = 17,5 °C



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 36: Klimaanalyse. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.11 Verkehr und Erreichbarkeit

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Haupteinschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die Wilhelminenhofstraße. Diese ist ab der Einmündung in die Straße An der Wuhlheide bis zur Edisonstraße als örtliche Straßenverbindung und im weiteren Verlauf bis zur Minna-Todenhagen-Straße als Ergänzungsstraße ausgewiesen. (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2025b). Auf der südlichen Seite ist Oberschöneweide durch mehrere Straßen in Form von Brücken – wie der Minna-Todenhagen-Straße, Siemensstraße und Edisonstraße – mit dem auf der gegenüberliegenden Spreeseite liegenden Ortsteil Niederschöneweide verbunden und für den MIV erschlossen. Diese Straßen sind laut Geoportal Berlin ebenfalls als örtliche Straßenverbindungen eingestuft. Die Minna-Todenhagen-Straße im Norden des Gebiets bildet zudem als übergeordnete Straßenverbindung eine wichtige Verbindung zwischen der Rummelsburger Straße bzw. An der Wuhlheide in Oberschöneweide und der Schnellerstraße in Niederschöneweide (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2025b).

Die Verkehrsstärke im Betrachtungsraum liegt – im berlinweiten Vergleich – im unteren bis mittleren Bereich: Entlang der Ostendstraße, Wilhelminenhofstraße und Edisonstraße liegt sie zwischen 6.001 und 15.000 Kfz/24 h. Die höchste Verkehrsstärke im Gebiet weisen die Nalepastraße, die Siemensstraße bzw. die Stubenrauchbrücke und die Minna-Todenhagen-Straße mit einer Verkehrsstärke von jeweils 20.001 bis 25.000 Kfz/24 h auf (vgl. SenMVKU 2022).

Die Schnellerstraße sowie die Straße An der Wuhlheide sind stärker befahren. An den Verkehrsknotenpunkten dieser übergeordneten Straßenverbindungen mit dem örtlichen Straßennetz kommt es daher zu hohen Belastungen.

Die Verkehrsstärke bringt erhöhte Lärmpegelwerte mit sich. Im Bereich der Wilhelminenhofstraße liegen die Werte gegenwärtig zwischen 65 und 74 dB(A) (vgl. SenSBW 2024b). Diese Werte liegen über den Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete und Urbane Gebiete am Tag (63 bis 65 dB(A) (vgl. MLW BW o.J.).

Die hohe Auslastung der verkehrlichen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet sowie an den relevanten Knotenpunkten stellt nach Einschätzung des Bezirksamts Treptow-Köpenick einen zentralen Engpass für die mit der Entwicklung des Gewerbebestands verbundenen zusätzlichen Individual- und Wirtschaftsverkehre dar (siehe Abbildung 37).

Verkehrskonzept Schöneweide

Zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Gebiet sowie zur Verbesserung der Lärmsituation entlang der stark beanspruchten Straßenzüge setzt das Verkehrskonzept Schöneweide sowie dessen Konkretisierung in der II. Stufe (2019) an der hohen Auslastung zentraler Verkehrsknotenpunkte an. Im Fokus stehen dabei die sogenannten Pfortnerknoten Treskowallee/Rummelsburger Straße, Karlshorster Straße/Schnellerstraße sowie Spreestraße/Michael-Brückner-Straße, die die Zufahrt in das Gebiet im Norden und Süden steuern. Vor diesem Hintergrund verfolgt das Konzept das Ziel, den übergeordneten Durchgangsverkehr aus dem Gebiet herauszuführen. Hierzu sollen die Pfortnerknotenpunkte so gestaltet werden, dass eine gezielte Ableitung des Verkehrs über leistungsfähige Verbindungen, insbesondere die Minna-Todenhagen-Brücke im Westen sowie die Spindlersfelder Straße im Osten, erfolgt. Aufbauend darauf entwickelt das Konzept verschiedene Varianten der Straßen- und Knotenpunktgestaltung. Diese sehen eine Neuaufteilung der Straßenräume mit Vorrang für den Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) vor und zielen zugleich auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität ab. Ergänzend wird die Integration der Straßenbahntangente nach geltenden Gestaltungsprinzipien berücksichtigt, einschließlich barrierefreier Haltestellen und der Aufwertung zentraler Umsteigepunkte.



MIV

Diese Karte stellt die Straßenhierarchie, Verkehrsmengen und Verkehrsknotenpunkte im Betrachtungsraum und umliegenden Netz dar.

Straßenhierarchie

- Übergeordnete Straßenverbindung
- Örtliche Straßenverbindung
- Ergänzungsstraßen

Verkehrsmenge in KfZ / 24 h (gerundet)

- 6.000
- 7.000
- 8.000
- 9.000
- 10.000
- 11.000
- 21.000
- 23.000

Verkehrsknotenpunkte

- Überlastete Verkehrsknotenpunkte



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 37: MIV. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von SenMVKU - Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Klimaschutz und Umwelt (2022).

Wirtschaftsverkehre

Die reibungslose und effiziente Anlieferung sowie der Abtransport von Gütern ist für die am Standort ansässigen Produktions- und Handwerksunternehmen von zentraler Bedeutung. Da der „Verkehrsträger Spree“ vor Ort bisher nicht für den Güterverkehr sowie für die gewerbliche Entwicklung des Standorts genutzt wird, erfolgt die gesamte wirtschaftsbezogene Logistik über das Straßenverkehrsnetz.

In den geführten Unternehmensgesprächen – etwa mit dem Kabelwerk Oberspree (KWO) oder Betrieben in den Spreehöfen – wurden insbesondere die Herausforderungen auf der letzten Meile deutlich. Problematisch ist dabei vor allem die geringe Leistungsfähigkeit der Wilhelminenhofstraße, die durch baulich bedingte Engstellen, ein hohes Verkehrsaufkommen sowie gegenwärtig auch eine Vielzahl an Baustellen belastet ist. Besonders einschneidend wirkte sich die zweijährige Sperrung der Kreuzung Edisonstraße/Wilhelminenhofstraße aus. Hinzu kommen mehrere Staupunkte im umliegenden Straßennetz sowie die dargestellte hohe Belastung der Knotenpunkte zum übergeordneten Straßennetz, die die Erreichbarkeit des Standorts für Wirtschaftsverkehre zusätzlich negativ beeinträchtigen (siehe Abbildung 37).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Betrachtungsraum wird überwiegend mit der Tram über die Wilhelminenhofstraße erschlossen. Dort befinden sich fünf für die Erschließung relevante Straßenbahnhaltestellen. Die **Tramlinien 60 und 67** stellen die Verbindung zum S-Bahnhof Schöneweide her. Sie verkehren auf der Wilhelminenhofstraße und biegen auf die Edisonstraße nach Süden zum S-Bahnhof Schöneweide ab. Dieser ist – je nach Haltestelle im Gebiet – in ca. fünf bis zehn Minuten mit der Straßenbahn erreichbar. Die **Tramlinie 27** stellt die Verbindung zum S-Bahnhof Karlshorst her. Sie verkehrt auf der Wilhelminenhofstraße und biegt dann auf die Edisonstraße nach Norden in Richtung S-Bahnhof Karlshorst ab. Dieser ist – je nach Haltestelle – 7 bis 12 Minuten erreichbar. Die Straßenbahn verkehrt je nach Tageszeit im 5- bis 10-Minuten-Takt. Im Bereich zwischen Edisonstraße und An der Wuhlheide ist die bestehende Tramlinie bereits heute überdurchschnittlich ausgelastet (bis zu 110 %) (vgl. SenMVKU 2025).

Die **Buslinie 365** bindet das Gebiet über die Nalepastraße an den S-Bahnhof Baumschulenweg an. Die Fahrtzeit von der Haltestelle Wilhelminenhofstr./Edisonstr. bis zum S-Bahnhof Baumschulenweg beträgt 10 Minuten. Nachts verkehrt die **Buslinie N65** entlang der Wilhelminenhofstraße bis zur Minna-Todenhagen-Straße im 30 Minuten-Takt.

Die **Metrotramlinie M17** verkehrt auf der Treskowallee / Edisonstraße und stellt im 10-Minuten-Takt eine Verbindung zwischen den S-Bahnhöfen Karlshorst und Schöneweide her. Sie bietet eine Umsteigemöglichkeit auf die Tram und den Bus am Haltepunkt Wilhelminenhofstr./Edisonstraße.

Es besteht keine direkte ÖPNV-Verbindung vom Gebiet zum S-Bahnhof Oberspree.

Am S-Bahnhof verkehren die **S-Bahnlinien S8, S9, S45, S46, S47 und S85** jeweils im 20 Minuten-Takt. Die S-Bahnlinien S9 und S45 fahren bis zum Flughafen BER. Zusätzlich halten die **Regionalzüge** der Linien **RE8, RB24 und RB32** jeweils stündlich am S-Bahnhof Schöneweide und bieten damit einen Anschluss an den Regionalverkehr. Die **S-Bahnlinie S3** hält am Bahnhof Karlshorst und verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt und außerhalb dieser im 20-Minuten-Takt.

In den Gesprächen mit den ansässigen Unternehmen und Eigentümer:innen wurde zudem wiederholt betont, dass eine direkte Anbindung Oberschöneweides an das Ostkreuz bzw. den Berliner S-Bahnring fehlt. Einer solchen Verbindung wird für eine bessere Erreichbarkeit des Standorts durch Fachkräfte eine hohe Bedeutung beigemessen.



ÖPNV

Diese Karte stellt die im Gebiet befindlichen und umliegenden Verbindungen des ÖPNV dar.

ÖPNV-Netz

- Tram-Haltestelle
- Tram-Linie
- 🚊 Tram-Verkehr
- Überlastete Tram-Linie (zu Stoßzeiten > 100%)
- Bus-Haltestelle
- Bus-Linie
- 🚌 Bus-Verkehr
- S S-Bahn Haltestelle
- S-Bahn-Linie
- 🚆 S-Bahn-Verkehr



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 38: Darstellung der ÖPNV-Verbindungen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Fuß- und Radverkehr

Aus Richtung Norden erfolgt die Erschließung des historischen Industrie- und Gewerbegebiets für Fußgänger:innen über die Wilhelminenhofstraße mit beidseitigen Fußwegen. Der S-Bahnhof Schöneweide ist in ca. 20 bis 25 Minuten fußläufig erreichbar. Das Spreeufer ist von der Wilhelminenhofstraße aus nur in geringen Teilen für den Fußverkehr erschlossen bzw. erreichbar. Für die Öffentlichkeit gesichert ist dies beispielsweise über das Areal der Reinbeckhallen und am Standort der HTW.

Zum Erreichen des Untersuchungsgebietes kann die Spree über folgende Brücken von Fußgänger:innen und Fahrradfahrenden überquert werden: die Minna-Todenhagen-Brücke, die Stubenrauchbrücke, die Edisonstraße sowie über den Kaisersteg.

Fahrradfahrende können das Gebiet in ca. 10 Minuten vom S-Bahnhof Schöneweide erreichen und in etwa 10 Minuten von S-Bahnhof Karlshorst. Der Radweg auf der Edisonstraße ist Teil des Radvorrangnetzes. Auf der Wilhelminenhofstraße besteht ein einseitig angelegter Radweg (Teil des Ergänzungsnetzes), der jedoch nur zwischen der Ostendstraße und der Nalepastraße und somit nicht durchgängig verläuft. Das Radwegenetz ist insgesamt lückenhaft, so sind am Kaisersteg und an der Minna-Todenhagen-Brücke keine Anschlüsse an das Radwegenetz vorhanden.

Das Spreeufer ist von der Wilhelminenhofstraße aus nur in geringen Teilen für den Fußverkehr erschlossen bzw. erreichbar, so beispielsweise über das Areal der Reinbeckhallen und am Standort der HTW. Ein durchgängiger, gesicherter Fuß- und Radweg entlang der Spree, wie in der Uferwegekonzeption des Bezirks (vgl. Bezirksamt Treptow-Köpenick 2018) vorgesehen, konnte bisher nicht realisiert werden. Verschiedene in Privatbesitz befindliche Teilbereiche des Spreeufers sind heute bereits öffentlich zugänglich, andere Teilbereiche werden durch ansässige Unternehmen genutzt und sind für die Öffentlichkeit nicht betretbar.

Zum S-Bahnhof Oberspree besteht keine direkte Fuß- und Radwegeverbindung.

Die Dimensionierung und Qualität der Gehwege entsprechen in weiten Teilen nicht den Vorgaben der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege, insbesondere in der Wilhelminenhofstraße aufgrund der hohen Nutzungsdichte von Gastronomie und Einzelhandel.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen im Rahmenplangebiet werden in Abbildung 39 dargestellt.

Fuß- & Radverkehr

Diese Karte stellt die Fuß- und Radwegeverbindung im Gebiet dar.

Fußverkehr

- Öffentlich zugänglicher Uferweg
- Bestehende Uferzuwegung auf öffentlicher Fläche
- Bestehende Uferzuwegung auf privater Fläche
- Kein durchgängiger öffentlicher Uferweg

— Fußverkehr

Radverkehr

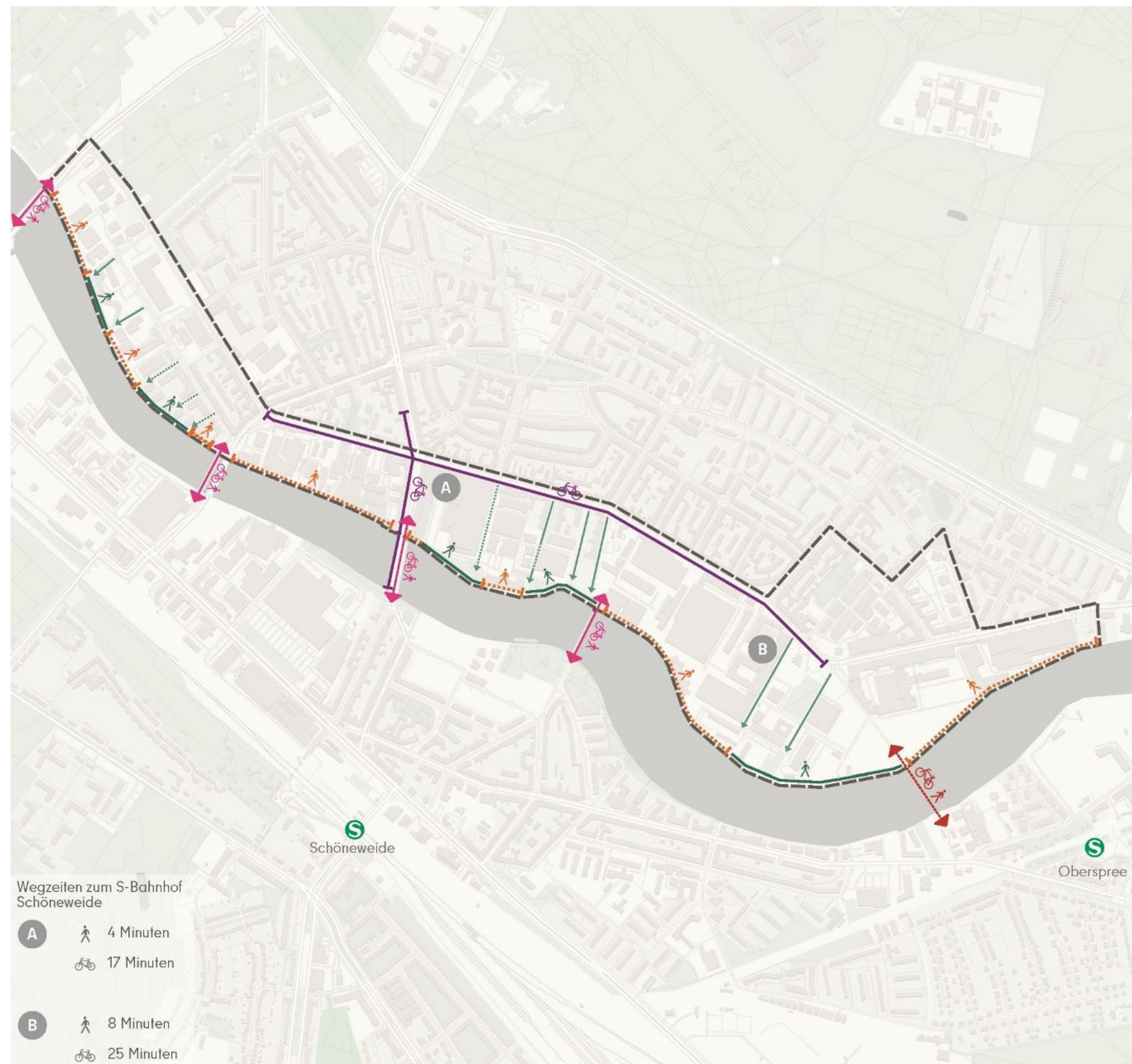
- Radweg & -schutzstreifen
- Radverkehr

Fuß- und Radverkehr

- ↔ Bestehende Querungsmöglichkeit
- ↔ Keine Querungsmöglichkeit

Sonstiges

- S S-Bahn



Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 39: Fuß- und Radwegeverbindungen im Untersuchungsgebiet. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

3.12 Kooperationen

Auf Basis der geführten Interviews konnten Erkenntnisse zu Akteursstrukturen und bestehenden Kooperationen im historischen Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneide gewonnen werden.

Standortgemeinschaft Oberschöneide

Eine wichtige Schnittstelle zwischen den Akteuren vor Ort und der Verwaltung bildet der Industriesalon Schöneide, der von der Wirtschaftsförderung des Bezirks Treptow-Köpenick mit dem Aufbau einer Standortgemeinschaft in Schöneide beauftragt ist. Die Standortgemeinschaft hat sich im Jahr 2024 als Arbeitsgemeinschaft gegründet und setzt sich aus alteingesessenen und neuen Unternehmen, der HTW, Gründer:innen, Mieter:innen und Investor:innen zusammen. Zu den Gründungsmitgliedern gehören unter anderem die HTW Berlin, KAOS CoWorking GmbH, Trockland Management GmbH sowie der Unternehmerkreis Schöneide (vgl. WISTA Management GmbH o. J.).

Die Standortgemeinschaft soll eine lebendige, transparente und gemeinschaftliche Entwicklung des Ortsteils voranbringen sowie innovative touristische Orte schaffen. Dabei setzt sich die Interessensgemeinschaft mit den Fragen auseinander, wie ein Austausch zwischen den Eigentümer:innen, Investor:innen, Bezirk und Senat langfristig gewährleistet werden kann und welche innovativen, planungsrechtlichen Handlungsoptionen den Akteuren vor Ort zur Verfügung stehen (vgl. Burmeister 2025).

Monatliche Treffen im Industriesalon Schöneide dienen dem Austausch und der gemeinsamen Organisation und Information. Im Jahr 2025 wurde eine Lange Nacht der Wilhelminenhofstraße sowie die Biennale durchgeführt. Bei diesen Veranstaltungsformaten steht die Vernetzung und der Austausch der Akteure zur zukünftigen Entwicklung des Standortes Oberschöneide im Mittelpunkt. Die Standortgemeinschaft wurde eng in den Prozess der Rahmenplanerstellung einbezogen.

Unternehmerkreis Schöneide e.V. als Vertretung der lokalen Wirtschaftsakteure

Darüber hinaus nimmt der 1996 gegründete Unternehmerkreis Schöneide e.V. (damals noch Oberschöneider Unternehmerstammtisch genannt) eine zentrale Rolle bei der kooperativen Entwicklung und Vermarktung des Gewerbestandorts und des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße ein. Der Verein zählt aktuell 47 Mitglieder – von Kleinst- bis Großunternehmen – und hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Mitgliedsunternehmen mit der HTW zu vernetzen sowie neue Institutionen und Unternehmen zum Einsatz für den Ortsteil zu gewinnen. Der Unternehmerkreis engagiert sich für den wirtschaftlichen Erfolg des Standortes und versteht sich gleichzeitig als Ansprechpartner für die Kommunalpolitik bei Entscheidungen, die den Kiez betreffen. Um die Vernetzung und geschäftlichen Kooperationen vor Ort zu unterstützen, organisiert der Verein regelmäßige Unternehmer-Frühstücke. Im Jahr 2024 veranstalteten die Mitglieder zudem das Sommerkino am Kaisersteg. Die Idee des Industriesalons, einen „Boulevard der Industriekultur“ entlang der Wilhelminenhofstraße zu etablieren, wird ebenfalls unterstützt (vgl. Unternehmerkreis Schöneide e. V. o. J.).

Wissenschaftliche Einrichtungen

Als zentrale wissenschaftliche Institutionen bilden die HTW und das TGS wichtige Kooperationspartner für ansässige Unternehmen und Räumlichkeiten für Innovation und Wissenstransfer (vgl. Kapitel 3.1.1). Es bestehen bereits Rahmenverträge sowie einzelne Kooperationen zwischen der HTW und dem Halbleiterindustrie-Unternehmen ASML, dem

Batterieproduzenten BAE sowie weiteren Unternehmen im Innovationspark Wuhlheide und entlang der Wilhelminenhofstraße.

Teilweise gibt es Ausgründungen am Standort, die vom Campusmanagement des TGS bei Fragen zur Existenzgründung professionell beraten werden. Zudem bietet das TGS generell Serviceleistungen für Start-Ups, wie z. B. Erstberatung und Vermittlung externer Veranstaltungen an. Zahlreiche Unternehmen nutzen bereits Synergieeffekte vor Ort, indem sie sich in unterschiedlichen Kooperationsformen, wie z. B. dem Unternehmerkreis oder der Standortgemeinschaft, zusammenschließen (vgl. Berlin Partner o. J.).

Interessensvertreter der Kreativ- und Kunstszene

Ferner bestehen Initiativen und Vereine, wie z. B. X-TRO-Ateliers, KAOS e. V., Atelierhaus 79 unter deren Dach sich eine Vielzahl an Künstler:innen, Handwerker:innen und weiteren (Einzel-)Selbständigen aus dem Gebiet zusammenfinden und gemeinsam ihre Interessen gegenüber den Eigentümer:innen sowie Politik und Verwaltung vertreten.

Das Netzwerk Ateliergemeinschaften Treptow-Köpenick (NWAGTK) setzt sich für den Erhalt der Kunst- und Kulturproduktion im Bezirk ein und verfolgt die Vision, einen regelmäßig stattfindenden Runden Tisch unter Beteiligung der Landesebene, des Bezirks sowie von Verbänden und Investor:innen zu initiieren, um gemeinsam politische Lösungen für die Herausforderungen rund um Ateliers und Produktionsräume zu finden und neue strategische Modelle kooperativ zu entwickeln. Derzeit sind über 500 Künstler:innen, die über Ateliergemeinschaften im Bezirk organisiert sind, Teil des Netzwerkes. (vgl. NWAGTK o. J.)

Die folgende Abbildung visualisiert die verschiedenen an der Standortentwicklung mitwirkenden lokalen Akteure, Akteursgruppen und Netzwerke sowie ihr Zusammenwirken.

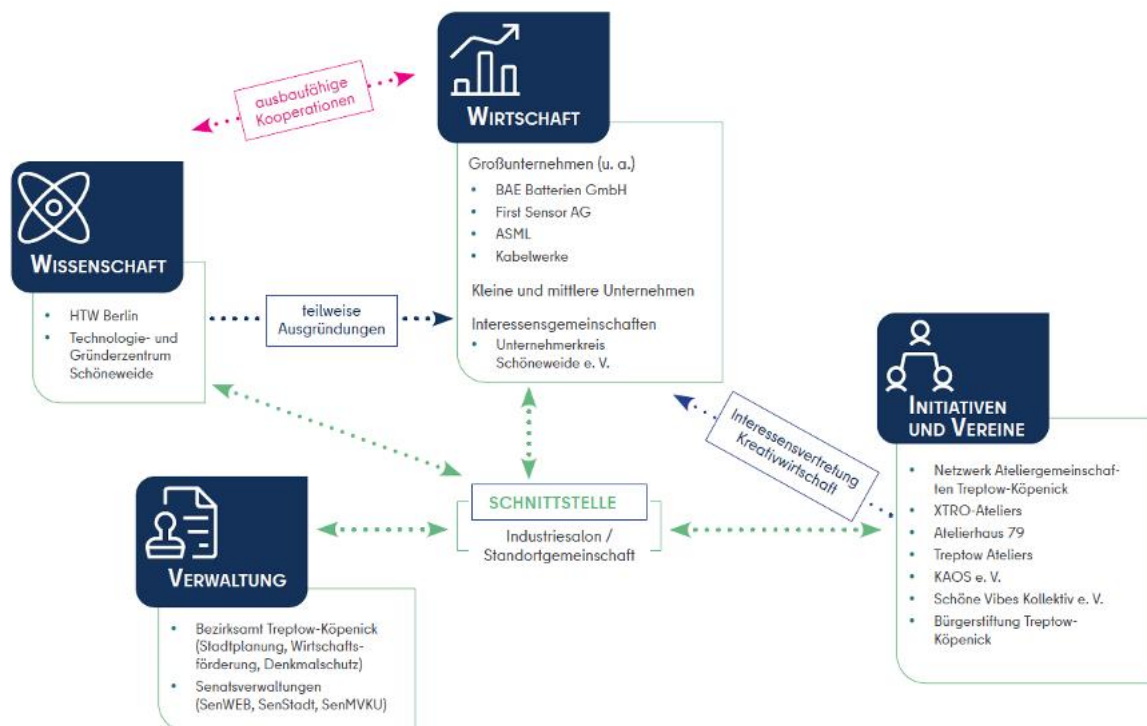


Abbildung 40: Akteure und Kooperationen am Standort, eigene Darstellung

3.13 Vermarktung und Profilierung

Die Standortentwicklung Oberschöneweides wird seit vielen Jahren durch vielfältige Maßnahmen zur Profilierung und Vermarktung des Standorts begleitet. Auf der ersten Standortkonferenz in Oberschöneweide im Mai 2009 wurde die Einrichtung eines Regionalmanagements beschlossen. Seit September 2011 nahm die landeseigene WISTA Management GmbH diese Aufgabe wahr und fungierte als Standortmanagement. Im Fokus stand die strategische Standortentwicklung, insbesondere die Profilierung des Standortes sowie die Ansiedlung von Unternehmen entlang der innovativen Forschungsschwerpunkte der HTW Berlin und zukunftsfähiger Branchen der Technologie- und Kreativwirtschaft (vgl. WISTA Management GmbH 2017). Die Arbeit des Regionalmanagements wurde im Jahr 2021 mit Auslaufen der Förderung beendet.

In den vergangenen Jahren konnte Schöneweide durch die Ansiedlung der HTW und die Aufnahme in die Berliner Zukunftsorte als urbaner Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort weiter profiliert werden. Diese Entwicklungen betreffen bisher jedoch in erster Linie den östlichen Teilbereich des Gebiets. Mit der Ansiedlung des Halbleiterausrüsters ASML Ende 2024 konnte die Wahrnehmung Oberschöneweides als innovativer Wirtschaftsstandort weiter gestärkt werden.

Trotz der vorhandenen Potenziale und der bereits erfolgten Aktivitäten lässt sich jedoch konstatieren, dass der Standort gegenwärtig keine hohe Sichtbarkeit und Bekanntheit als innovativer Produktions- und Wissenschaftsstandort hat, die über die Hauptstadt hinausreicht. Ein wesentliches Hemmnis für die weitere Standortprofilierung und die Flächenvermarktung bilden verschiedene eher spekulativ orientierte Eigentümer:innen. Katalysiert durch die aktuell geringe Nachfrage nach Produktions- und Büroflächen (vgl. Kapitel 4) zeigen sie wenig Aktivitäten, die seit Langem brachliegenden Gewerbeimmobilien in Nutzung zu bringen (vgl. WISTA Management GmbH 2017). Nach Angaben der Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH werden nur wenige Gewerbeflächen, etwa im Projekt Behrensufer, überhaupt auf marktüblichen Plattformen inseriert.

Bemühungen zur Standortvermarktung beschränken sich bisher auf die projektbezogene Vermarktung einzelner größerer Grundstückseigentümer:innen und Projektentwicklungsgesellschaften. Eine einheitliche, eigentümerübergreifende Vermarktungsstrategie und eine gemeinsam getragene Marke für den Gesamtstandort, die auf einer klaren Profilierung des Standortes basieren, existieren bis heute nicht. Befragte Akteure aus Politik und Wirtschaft wünschen sich daher künftig nicht nur eine bessere Flächenvermarktung, sondern auch eine stärkere Betonung der Potenziale vor Ort und der Industriekultur als Alleinstellungsmerkmal. Unabdingbar hierfür ist die enge Zusammenarbeit der bereits ansässigen Unternehmen und Institutionen.

3.14 Zwischenfazit

Ausgehend von der Darstellung der Rahmenbedingungen und der Bestandsanalyse des Betrachtungsraumes lassen sich – im Hinblick auf die nachfolgende Stärken-Schwächen-Analyse – bereits erste Erkenntnisse zu Potenzialen und Herausforderungen für die Standortentwicklung identifizieren, die in der nachfolgenden Abbildung übersichtsartig dargestellt sind.

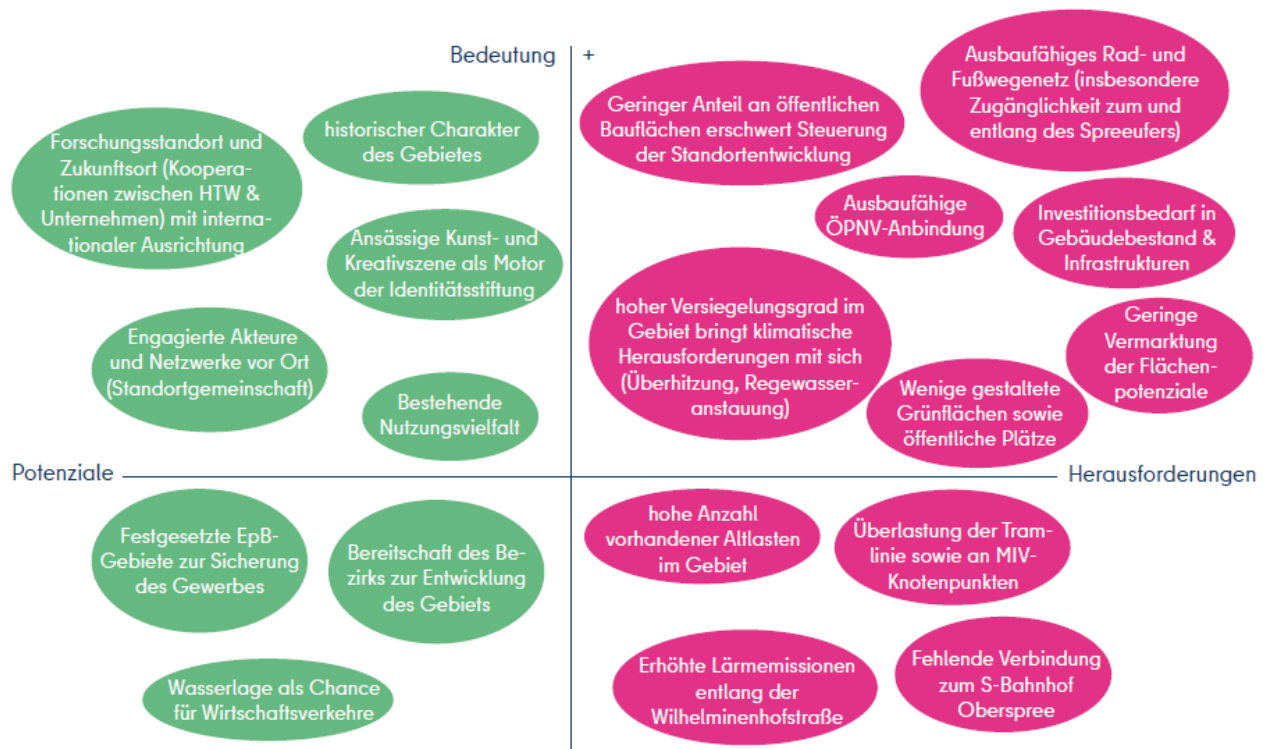


Abbildung 41: Potenziale und Herausforderungen sortiert nach der jeweiligen Bedeutung für die Standortentwicklung. Eigene Darstellung.

4. BEDARFS- UND NACHFRAGEANALYSE

In Ergänzung zur Bestandsanalyse bildet die Analyse der Bedarfe sowie der Flächennachfrage der Schlüsselbranchen eine zentrale Grundlage für eine bedarfsgerechte, zukunftsorientierte und umsetzbare Rahmenplanung. Ziel der Bedarfs- und Nachfrageanalyse ist es, die tatsächlichen räumlichen und funktionalen Bedürfnisse der flächennachfragenden Branchen zu erfassen und auf ihre Passfähigkeit für den Standort Oberschöneweide mit seinen stadtstrukturellen, baulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen.

Im übergeordneten Kontext liegt der prognostizierte Bruttoflächenbedarf für gewerbliche Bauflächen in Berlin gemäß dem aktuellen Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2040 bei rund 640 Hektar. Diese Prognose basiert auf der Annahme eines durchschnittlichen nominalen jährlichen Wachstums von etwa zwei Prozent im produzierenden Gewerbe, woraus sich ein jährlicher zusätzlicher Flächenbedarf von rund 40 Hektar ergibt. Mit seinem hohen aktivierbaren Flächenpotenzial und seiner industriellen Prägung bietet der historische Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweides perspektivisch die Möglichkeit einen Teil dieses Gewerbeflächenbedarfs zu decken.

Im Folgenden werden die branchenspezifischen Nachfragetrends, Flächen- und Standortanforderungen sowie Mietpreinsniveaus für sechs grundsätzlich für eine Ansiedlung am Standort Oberschöneweide geeigneten Schlüsselbranchen tabellarisch erfasst und analysiert. Ergänzend wird dargestellt, welche Standortvorteile und Entwicklungshemmnisse der historische Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide aus Sicht der jeweiligen Schlüsselbranchen aufweist.

BÜRONUTZUNGEN

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin

- Nachfrage für Büroflächen konzentriert sich auf Flächen in Top-Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings (S-/U-Bahnhof sollte innerhalb von 5 Minuten erreichbar sein), einhergehend mit einer geringen Nachfrage in peripheren und schlechter angebundenen Mikrolagen
- Aktuell berlinweites Überangebot an Büroflächen mit einer weiter ansteigenden Leerstandquote von 7,7% im 1. Quartal 2025) (vgl. JLL 2025)
- Hohe Fertigstellungsvolumina bei Büroimmobilien in den kommenden Jahren: 2025: 54.500 m², 2026: 133.900 m² (vgl. GSG 2024)

Typische Gebäudeanforderungen

- "Flight to Quality and Location": Bedeutungsgewinn von qualitativ hochwertigen, modernen und zentralen Büroflächen (vgl. GSG 2024)
- Wachsende Nachfrage nach energieeffizienten und emissionsarmen Büroflächen (ESG-konform), prognostizierte

	Angebotslücke in diesem Bereich in Berlin von ca. 30% im Jahr 2030 (vgl. JLL 2025)
Durchschnittliche Mietpreise	• Durchschnittliche Mieten in Berliner Cityrandlagen: 17,50 – 26,00 Euro/ m² (BNP Paribas 2025) • Mietpreise in vergleichbaren Lagen: Borsigturm: 15- 18,50 Euro /m², Tempelhofer Weg: 15 – 18.00 Euro /m² (vgl. Angermann Real Estate 2025)
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöneeweide	• Identitätsstiftende Bestandsarchitektur mit Industriecharme • Internationalität des Standorts und Nähe zur Wissenschaft (HTW) • Urbane Mischung (kulturelles Angebot, Gastronomie im direkten Umfeld) • Räumliche Nähe zum Flughafen BER und dem Technologiepark Adlershof
Entwicklungshemmnisse in Oberschöneeweide	• Geringe Nachfrage nach Büroflächen in Stadtrandlagen mit unzureichender ÖPNV-Anbindung • Anhaltend hohes Flächenangebot und strukturell veränderte Nachfrage verzögern mittel- bis langfristig die Rückkehr zu niedrigen Leerständen, insbesondere in peripheren Lagen • Begrenzte Sichtbarkeit und Image Oberschöneeweides als Büro- oder Wissensstandort

HANDWERK & LOKALES GEWERBE

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin	• Verdrängung und Standortverlagerung von Handwerk und lokalem Gewerbe aus zentralen Lagen infolge fehlender Erweiterungsmöglichkeiten, Kündigungen durch Eigentümer:innen, steigender Mieten sowie fehlender planungsrechtlicher Sicherung gewerblicher Nutzungen führen zu einem erhöhten Flächenbedarf in peripheren Lagen mit niedrigeren Mietniveaus (Abwanderungstendenzen von Innenstadtbezirken nach Trepow-Köpenick) (HWK 2019) • Steigende Nachfrage nach größeren gewerbliche nutzbaren Mietflächen ab 150 m² (vgl. HWK 2019)
Typische Gebäudeanforderungen	• Wichtigste Gebäudeanforderungen an Betriebsstandorte: Lagermöglichkeiten, Stellplätze und EG-Nutzung (berlinweit halten lediglich 28% der befragten Handwerksunternehmen eine OG-Nutzung für geeignet) (vgl. HWK 2019)

Durchschnittliche Mietpreise	• Akzeptable Mietpreise für in Treptow-Köpenick ansässige Handwerksbetriebe (Befragung im Jahr 2019): 37 %: 4-6 Euro/m²; 35 %: 6-8 Euro/m²; 8 %: mehr als 8 Euro/m²
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöneweide	• Die Verfügbarkeit bzw. der Flächenleerstand von parzellierbaren Hallen, Stockwerksfabriken und kleineren Gebäuden in Oberschöneweide bietet das Potenzial, dass der Standort eine Auffangfunktion für aus innerstädtischen Lagen verdrängte Handwerksbetriebe übernimmt. • Neuansiedlungen von Handwerksbetrieben profitieren von der bereits vorhandenen Dichte an Handwerksbetrieben, daraus können ggf. Synergien durch die Nähe zu Zulieferern, Partnern und Kunden entstehen.
Entwicklungshemmnisse in Oberschöneweide	• Hohe Reaktivierungs- und Investitionskosten der bestehenden (ungenutzten) Hallen- und Gebäudestrukturen. • Verkehrliche Ausgangssituation • Die aktuellen Mietpreiserwartungen für viele Flächen liegen über dem von Handwerksunternehmen zahlbaren Preisniveau.

KUNST- UND KULTURWIRTSCHAFT

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin	• Mietpreissteigerungen – verstärkt in Innenstadtlagen – führen zu Verdrängungsprozessen und einem erhöhten, kontinuierlich steigenden Raumbedarf an leistbaren Arbeitsräumen, insbesondere für freie Künstler:innen und kleine Initiativen (vgl. Marguin et al. 2022)
Typische Gebäude- und mietvertragliche Anforderungen	• Urbane Lagen mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen und einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung werden bevorzugt (vgl. Marguin et al. 2022) • Mietstabilität ist zentral, um Planungssicherheit für die Künstler:innen und Kreativen zu gewährleisten • Öffentliche und gemeinnützige Eigentümer:innen bieten üblicherweise verlässlichere Bedingungen für die Nutzenden
Durchschnittliche Mietpreise	• Bezahlbare Mieten: Arbeitsraumieten sollten 80 € bis 250 € monatlich nicht übersteigen (vgl. durchgeführte Fachgespräche mit Initiativen und Akteuren der Kunstproduktion)
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöneweide	• Zunehmende Wahrnehmung Schöneweides als Kunst- und Kulturstandort (vgl. Marguin et al. 2022)

	• Geringeres Mietpreisniveau als im Innenstadtbereich • Präsenz von Trägerinstitutionen & kreativen Arbeitsgemeinschaften (bspw. KAOS e.V.) • Altindustrieller Charme als inspirierender Standort für kreative Nutzungen
Entwicklungshemmnisse in Oberschöneide	• Stadtrandlage und vergleichsweise schlechtere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV • Geringere Urbanität mit verbesserungswürdiger Nahversorgung • Anhaltende Verdrängung und auslaufende Mietverhältnisse gefährden bestehende Ateliers und Ausstellungsräume • Grundlegend wenig ausgeprägte öffentliche Wahrnehmung des Standortes sowie geringe Aufenthaltsqualität

INDUSTRIE & PRODUZIERENDES GEWERBE

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin	• Starker Rückgang der Nachfrage durch industrielle Neuan-siedlungen, insbesondere im Segment großer Flächen (über 10.000 m²) im Zuge der aktuell angespannten konjunkturellen Lage (Quelle: durchgeführte Maklergespräche 2025) • Starker Rückgang der Nachfrage aufgrund von Umzügen von Unternehmen innerhalb Berlins (Quelle: durchgeführte Maklergespräche 2025) • Konzentration der Nachfrage auf Flächen bis 5.000 m², insbesondere im Light-Industrial-Segment – verstärkt durch Reshoring-Tendenzen in der Wertschöpfung sowie den Bedarf an Flächen für kleinserielle Produktion im Kontext von Industrie 4.0 (Quelle: durchgeführte Maklergespräche 2025)
Typische Gebäude- und mietvertragliche Anforderungen	• Bedarf nach flexiblen Mietlaufzeiten • Hohe Bodenlasten sowie Decken- und Hallenhöhen, großzügige Zufahrten, Zulassung angemessener Immissionen, technische Gebäudeausstattung
Durchschnittliche Mietpreise	• Hohe Preissensibilität im Bereich Produktion aufgrund der erforderlichen Flächengrößen • Orientierungswerte für aktuelle Mietpreise im Bereich Produktion: Berliner Umland: 6-6,50 Euro/m², Berlin-Adlershof: 8,50-10 Euro/m²

	• Maximal erzielbare Preise für sanierte Produktions- und Büronutzungen an vergleichbaren Standorten: 12-13 Euro/m²
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöneweide	• Verfügbarkeit großzügiger Hallenstrukturen mit geeigneten Deckenhöhen und Zufahrten/ Andienungsflächen • Vorbereitende planerische Sicherung der gewerblichen Bauflächen durch Definition als EpB-Gebiet im StEP Wirtschaft 2040. • Standort mit industrieller Prägung und vielfältigem Gewerbespektrum
Entwicklungshemmnisse in Oberschöneweide	• Begrenzte verkehrliche Kapazität der Wilhelminenhofstraße sowie an den umliegenden Knotenpunkten des MIV • Hoher Reaktivierungsbedarf der Bestandsgebäude • Geringes Flächenangebot auf dem Markt aufgrund der Hoffnung der Grundstücksinhaber:innen auf Nutzungen mit höheren Verwertungs-/Mietpotenzialen • Teilweise spekulativer Kauf von Grundstücken mit Erwartungen (u. a. durch Investor:innen, Banken etc.) verbunden, die durch industrielle Nutzungen nicht erfüllt werden können • Geringe Flächennachfrage durch Umsiedlungen und Erweiterungen von Bestandsunternehmen aufgrund der vergleichsweise kleinen industriellen Basis der Hauptstadtregion

TECHNOLOGIEORIENTIERTE INDUSTRIEN

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin	• Nachfragepotenziale im Segment Laborräume und Pharmaindustrie feststellbar (Quelle: durchgeführte Maklergespräche 2025) • Ansiedlungen internationaler Hightech-Unternehmen (wie etwa ASML) erfolgen nur selten außerhalb etablierter Hightech-Cluster, die Flächennachfrage ist schwer statistisch erfassbar oder prognostizierbar
Typische Gebäude- und mietvertragliche Anforderungen	• Umfangreiche Infrastrukturanforderungen, wie Reinräume und leistungsfähige IT-Netze • Für Start-Ups sind kurze Vertragslaufzeiten und niedrige Anfangsmieten wichtig
Durchschnittliche Mietpreise	• Geringe Mietpreissensibilität bei internationalen High-Tech Unternehmen

	• Höhere Mietpreissensibilität von Start-Ups/ Ausgründungen
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöneide	• Nähe zur HTW Berlin bietet Zugang zu akademischem Nachwuchs sowie Potenziale für Kooperationen in Forschung, Entwicklung und Technologietransfer • Ansiedlungen von Ankernutzungen mit Strahlkraft, wie ASML, stärken die Standortattraktivität für technologieorientierte Unternehmen • Bestehende Infrastruktur für Start-Ups und Ausgründungen durch Einrichtungen wie das (TGS) • Nähe zum Technologiepark Adlershof und daraus resultierende Ausgründungspotenziale
Entwicklungshemmnisse in Oberschöneide	• Aktuell geringe Investitionsdynamik im Venture-Capital-Bereich bremst die Ansiedlung und Entwicklung von Start-Ups in Berlin (vgl. EY 2025) • Potenziale für Forschungstransfer und Spin-offs zwischen HTW und Unternehmen werden bislang nur in begrenztem Umfang ausgeschöpft. • Hoher Investitionsbedarf für die Reaktivierung und infrastrukturelle Anpassung von Bestandsflächen an die Anforderungen von High-Tech-Unternehmen, Laboren und forschungsnahen Nutzungen • fehlendes Image als Hochtechnologiestandort

DATEN- UND RECHENZENTREN

Grundlegende Nachfragesituation in Berlin	• Zunehmende Flächennachfragen durch Daten- und Rechenzentrumsbetreiber in Berlin: Berlin/Brandenburg ist aktuell der am schnellsten wachsende Rechenzentren-Markt in Deutschland (vgl. bitkom 2024) • Wachsende Flächennachfrage für Hyperscale-Standorte (große Cloud-Rechenzentren) sowie kleine bis mittelgroße Edge-Rechenzentren (für Datenverarbeitungen nah am Entstehungsort der Daten) (vgl. bitkom 2024)
Typische Gebäude- und mietvertragliche Anforderungen	• Stromversorgung: Hohe Versorgungssicherheit durch USV-Systeme, bevorzugt mit Anbindung an Übertragungsnetze • Glasfaseranbindung: Redundante Glasfaseranbindung erforderlich (Nähe zu industriellen Netzknoten ist vorteilhaft)

	• Rechenzentren gelten oft als Sonderbauten mit erhöhten Auflagen (z. B. Brandschutz) • Sicherheitsanforderungen (vgl. EU-Richtlinie 2022/2557): u. a. physischer Schutz (Zäune, Zugangskontrollen), Katastrophenvorsorge • Bestandsgebäuden sind für Edge-Rechenzentren geeignet, es bedarf jedoch umfangreicher Anpassungsmaßnahmen (s. oben)
Durchschnittliche Mietpreise	• Rechenzentren weniger mietpreissensibel (andere Standortfaktoren sowie die sehr hohen Investitionsvolumina überlagern den Mietpreis als Entscheidungsfaktor) (Quelle: durchgeführte Maklergespräche 2025)
Standortvorteile und -potenziale in Oberschöne-weide	• Großzügige Hallenstrukturen bedingt für Edge-Rechenzentren geeignet • Spill-over-Effekte von Rechenzentren: Ansiedlung von Rechenzentren führt zu "Data Gravity" (große Datenmengen ziehen weitere Infrastruktur an), Ansiedlung weiterer Unternehmen („Sogwirkung“), die vom schnellen Internet oder den IT-Diensten profitieren (vgl. bitkom 2024)
Entwicklungshemmnisse in Oberschöne-weide	• Hohe Instandsetzungskosten für die bestehenden Hallenstrukturen, um insb. den erhöhten Anforderungen an Brandschutz und Sicherheit gerecht zu werden • Eingeschränkte Verfügbarkeit von Hoch- und Höchstspannungsleitungen • Geringe Arbeitsplatzdichte (0,3 bis 0,8 permanente Arbeitsplätze pro MW) (vgl. BMWK 2025)

4.3 Zwischenfazit

Die aktuellen Entwicklungstrends zeigen eine deutliche Spaltung zwischen wachsenden Branchen (steigende Beschäftigtenzahlen bspw. im Handwerk, Kulturwirtschaft, Rechenzentren, technologieorientierte Industrien) und stagnierenden bzw. rückläufigen Segmenten (klassische Büroflächen, großflächige Industrieansiedlungen).

Insbesondere das Handwerk und die Kulturwirtschaft zeigen eine steigende Nachfrage nach Mietflächen in periphereren Lagen aufgrund der anhaltenden Verdrängung aus den hochpreisigen Innenstadtlagen. Technologien und Dateninfrastrukturen gewinnen an Bedeutung, haben aber sehr spezifische Anforderungen (Labore, Reinräume, IT-Infrastruktur, Strom- und Netzkapazitäten), die nicht an jedem Standort erfüllbar sind. Die untenstehende Übersicht fasst die übergeordneten Trends der Flächennachfrage in Berlin zusammen.

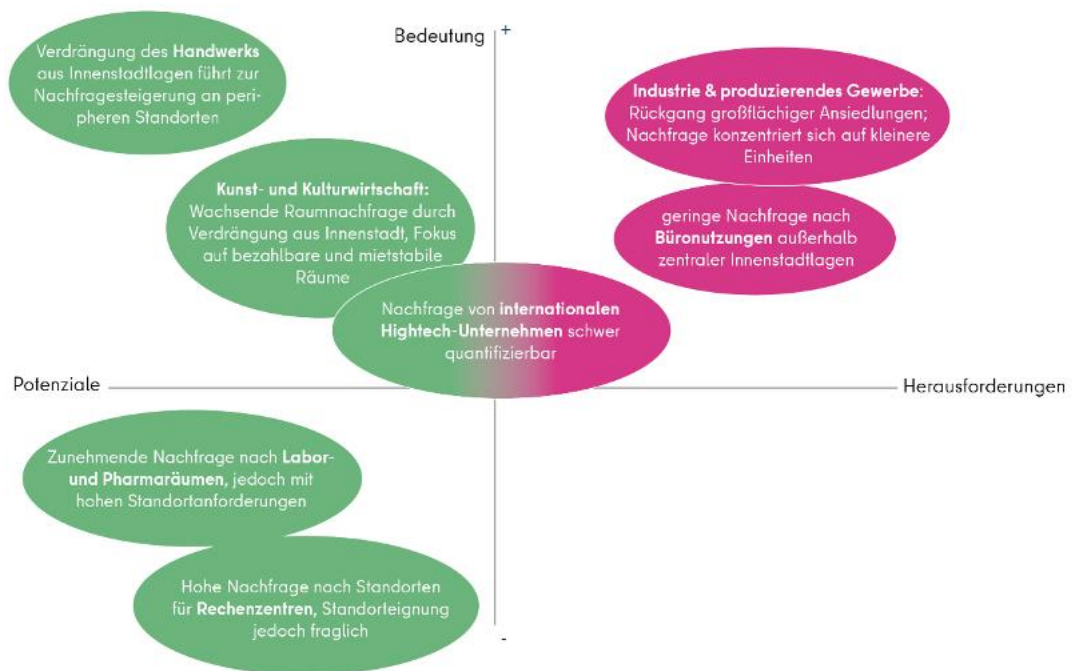


Abbildung 42: Grundlegende Trends der Nachfrageentwicklung in verschiedenen Flächensegmenten in Berlin. Eigene Darstellung.

Durch die oben dargestellten Nachfragetrends in verschiedenen Gewerbesegumenten verschoben sich die Entwicklungsperspektiven in Oberschöneweide aktuell von großflächigen Industrie- und Büroansiedlungen hin zu kleinteiligeren, oftmals verdrängungsgetriebenen Nutzungen wie Handwerk oder Kultur.

Die Potenziale technologieorientierter Nutzungen lassen sich derzeit schwer prognostizieren. Sie sind jedoch mit hohen Standortanforderungen verbunden:

- einerseits benötigen sie die Einbettung in ein innovatives Milieu,
- andererseits verfügen sie i. d. R. über einen hohen Flächenbedarf.

Mit der Ansiedlung der HTW und des Halbleiterausrusters ASML sowie dem TGS sind wichtige Grundsteine und Impulsgeber am Standort entstanden, die weitere Investitionen und Ansiedlungen nach sich ziehen können.

5.POTENZIALE UND DEFIZITE

Auf Basis der Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme, der Fachgespräche sowie des Standort-Workshops wurden zentrale Standortqualitäten und -schwächen sowie Chancen und Risiken für das Rahmenplangebiet abgeleitet. Diese wurden den folgenden Themenfeldern zugeordnet und tabellarisch aufbereitet sowie in ergänzenden Karten dargestellt und räumlich verortet:

- Baulich-räumliche Strukturen und Nutzungen
- Verkehr und Erreichbarkeit
- Klima und Freiraum
- Image und Vermarktung
- Kooperationen

Baulich-räumliche Strukturen und Nutzungen

STÄRKEN

- Erhaltenswerte und standortprägende Bestandsgebäude
- Urbaner Charakter des Standorts (auch in Verbindung zum Wohnquartier)
- Vielfältiger Nutzungsmix aus kleinteiligen Betrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie aus großflächigen Gewerbestrukturen und Wissenschaft
- Präsenz profilbildender Anker nutzungen (HTW, ASML, BAE Batterien, Kunst- und Kreativwirtschaft)
- Umgebende Einzelhandels-, Gastronomie- und Erholungsangebote

SCHWÄCHEN

- Geringer Anteil an öffentlichen Bauflächen erschwert aktive Steuerung der Standortentwicklung
- Hohe Grundstücks- und Mietpreise erschweren die Entwicklung und langfristige Sicherung leistbarer gewerblicher Flächen
- Teilweise hoher Sanierungs- und Investitionsbedarf in Gebäudebestand und Infrastrukturen

CHANCEN

- Bestehende planerische Grundlagen zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen (FNP, Wiko, EpB-Gebiet im StEP Wirtschaft)
- Leerstehende Gebäude und Brachen bieten Entwicklungspotenzial
- Potenzial zur Profilierung des Standorts als innovatives Wirtschaftskluster durch HTW-Campus und ASML als mögliche Motoren für Wissens- und Technologietransfers sowie Impulsgeber und Inkubator
- Wasserseitige Nutzungen (Steganlagen, Anlegestellen) als Frequenzbringer und ergänzende Angebote (Wassertourismus, Wassertaxi, temporäre Angebote, Bootsverleih)

RISIKEN

- Heranrückende Wohnbebauung kann zu weiteren Nutzungskonflikten führen
- Steigende Mietpreise und Spekulation führen zur Verdrängung von Künstler:innen, Handwerk und Kleinunternehmen --> möglicher Bedeutungsverlust als Standort für Kunst- und Kreativwirtschaft
- Langanhaltende Leerstände und daraus entstehende Sanierungsstaus führen zu erhöhtem Investitionsbedarf bei Reaktivierung oder Umnutzung
- Aktuell verhaltene Nachfrage nach Gewerbeflächen führt zu einer weiterhin stagnierenden Bedarfssituation

Abbildung 43: SWOT-Analyse Themenfeld 1. Eigene Darstellung.

Die folgende Karte (siehe Abbildung 44) zeigt die un- bzw. untergenutzten Gebäude und Flächen, die grundsätzlich Entwicklungspotenziale aufweisen. Zudem sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die es durch festgelegte EpB-Gebiete zu sichern gilt. Ferner sind in der Karte identitätsstiftende Orte sowie profilbildende Nutzungen mit einer über das Gebiet hinausreichenden Strahlkraft sowie ausgewählte historisch-industrielle Gebäudestrukturen verzeichnet. Darüber hinaus werden Teilbereiche mit einem kleinteiligen, vielfältigen Nutzungsmix hervorgehoben.



SWOT-Ergebnisse

Baulich-räumliche Struktur & Nutzungen

Stärken & Chancen

- Un- oder untergenutzte Gebäude mit Entwicklungspotential
- Flächen mit Entwicklungspotential
- ▨ Sicherung gewerblicher Bauflächen durch EpB -Gebiete
- Landeseigene Flächen
- ⊙ Profilbildende Nutzungen mit Strahlkraft
- ⊙ Identitätsstiftende Orte
- ⊙ Ausgewählte historisch-industrielle Gebäudestrukturen
- ⊙ Vielfältiger Nutzungsmix aus kleinteiligen Betrieben

Schwächen & Risiken

- ~ Heranrückende Wohnbebauung
- ! Gesamtanlage und Nebenanlagen nach §4 BImSchG

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab

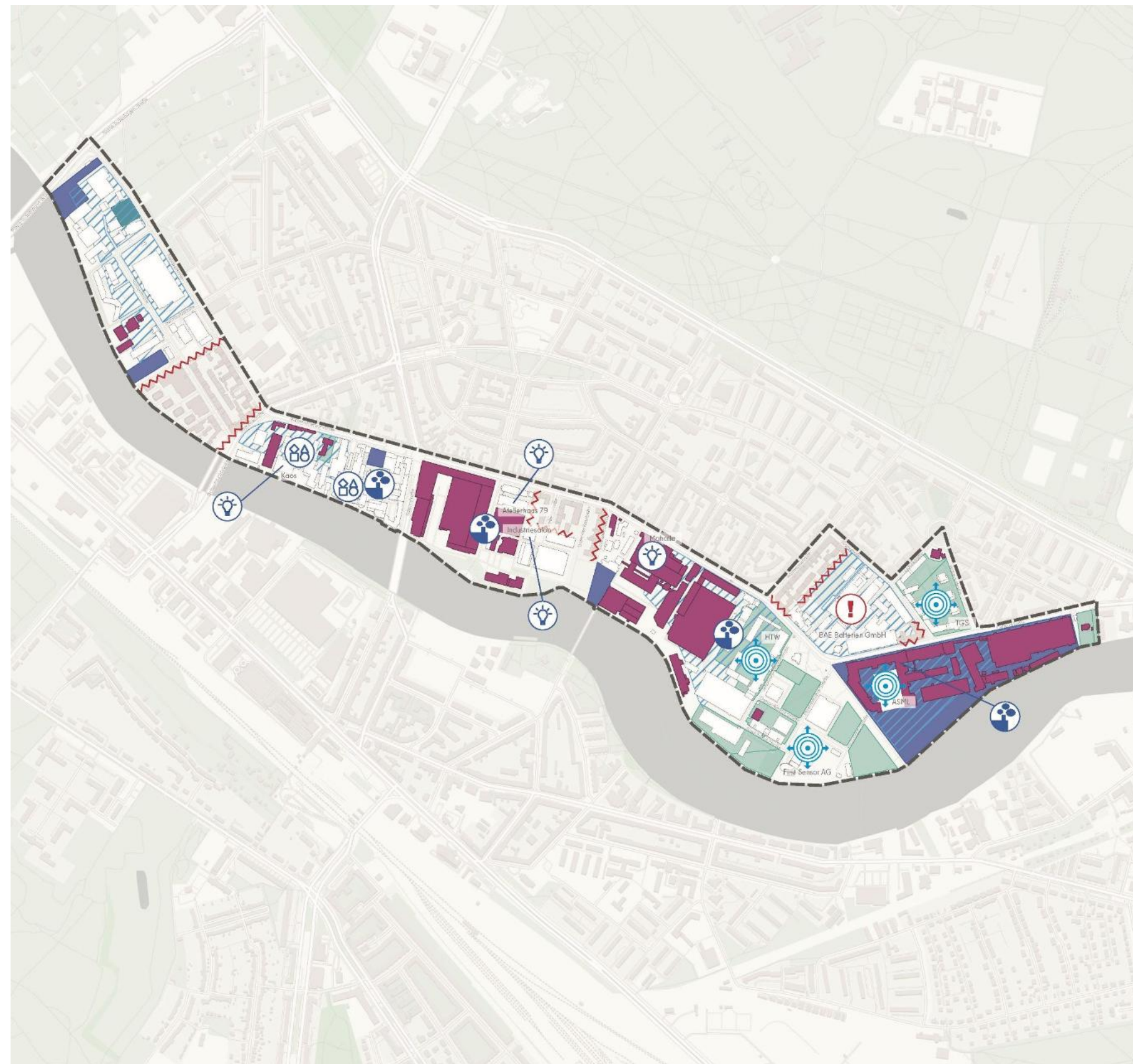


Abbildung 44: Themenkarte Räumliche Strukturen und Nutzungen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Verkehr und Erreichbarkeit

STÄRKEN

- Lage im Stadtgebiet und grundsätzliche Erreichbarkeit des Standorts (ÖPNV, MIV)
- Lage an der Spree/ Wasserzugang
- Lage im „Boom-Korridor Südost“ nahe des Flughafens BER & des Technologieparks Adlershof
- Verschiedene Radwegeverbindungen ins Gebiet vorhanden

SCHWÄCHEN

- Entfernung zum S-Bahnhof Schöneweide (nicht fußläufig)
- Fehlende Querungsmöglichkeit der Spree zum S-Bahnhof Oberspree
- lediglich einseitige Radwegeverbindung entlang der Wilhelminenhofstraße
- Keine direkte ÖPNV-Verbindung zum Bahnhof Ostkreuz
- Hohe Auslastung der Tramverbindungen zu Stoßzeiten
- Umliegendes MIV-Netz ist an verschiedenen Knotenpunkten bereits an der Kapazitätsgrenze
- Mischverkehr entlang der Wilhelminenhofstraße
- Kein durchgängiger öffentlicher Uferweg

CHANCEN

- Wasserlage als Chance für zukünftige Wirtschaftsverkehre (kleinteilige Warenlieferungen per Schiff) und Passagierfähren
- Verbesserte Erreichbarkeit und Sichtbarkeit der ufernahen Nutzungen durch zukünftigen Uferweg sowie Alternativroute für Radfahrer und Fußgänger
- Verbesserung der Anbindung des östlichen Teilgebiets an die S-Bahn durch Brücke Wilhelminenhofstraße

RISIKEN

- Bauliche Entwicklungen und Nutzungsintensivierungen können negative Auswirkungen auf den MIV und ÖPNV haben (z. B. Auslösung zusätzlicher Liefer- und MIV-Verkehre)
- Unzureichende ÖPNV-Anbindung schränkt Nutzungsmöglichkeiten des Standorts ein, insbesondere für Büronutzungen (Entfernung S-Bahnhof Schöneweide, Tram-Taktung etc.)

Abbildung 45: SWOT-Analyse Themenfeld 2. Eigene Darstellung

Die Themenkarte „Verkehr und Erreichbarkeit“ (siehe Abbildung 46) stellt die bestehenden Radwegeverbindungen über die Spree als Stärke sowie die Wasserlage als Chance für zukünftige Wirtschaftsverkehre dar. Des Weiteren zeigt sie die existierenden verkehrlichen Schwächen und Risiken für die Gebietsentwicklung – wie z. B. die abschnittsweise überlastete Tramlinie in den Hauptverkehrszeiten, die hochbelasteten MIV-Knotenpunkte, die Verbindung zum Bahnhof Oberschöneweide und die fehlende Querungsmöglichkeit über die Spree – auf.

Verkehr und Erreichbarkeit

↔ Bestehende Radwegverbindungen über die Spree

- ↔ Geplanter Neubau der Wilhelminenhofbrücke
- Wasserlage als Chance für zukünftige Wirtschaftsverkehre
- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche

- Überlastete Tramlinien (zu Stoßzeiten bis zu > 100%)

- Mischverkehr (Tram und MIV)
- Einseitige Radverkehrsanlage
- ⌏ Kein durchgängiger öffentlicher Uferweg
- ↔ Weitläufige Verbindung zum S-Bahnhof Schöneweide
- ↔ Fehlende Querungsmöglichkeit und Anbindung zum S-Bahnhof Oberspree
- ⊙ Überlastete MIV-Knotenpunkte

 Radverkehr

- | | |
|---|------------------|
|  | Fußverkehr |
|  | MIV-Verkehr |
|  | Schiffsverkehr |
|  | S-Bahn-Verkehr |
|  | S-Bahn-hof |
|  | Tram-Verkehr |
|  | Tram-Haltestelle |
|  | Weiterer Tram-St |

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 46: Themenkarte Verkehr und Erreichbarkeit. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Klima und Freiraum

STÄRKEN

- Angrenzende Grün- und Wasserflächen (Wuhlheide, KGK Grüne Aue und Spree) als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete
- Bereits bestehende öffentlich zugängliche Uferbereiche und Freiräume

SCHWÄCHEN

- Sehr hoher Versiegelungsgrad und hoher Anteil wärmespeichernder Oberflächen führen zu hohen Hitzebelastungen innerhalb des Gebiets
- Teilweise hohe Wasseranstauung innerhalb des Gebiets bei Starkregenereignissen
- Bodenbelastungen und Sanierungsbedarfe aufgrund der Nutzungsgeschichte
- Eingeschränkte Zugänglichkeit des Spreeufers
- Teilweise unzureichend ausgebaute und gestaltete öffentliche Freiflächen im Gebiet, i.d.R. zudem ohne ökologischen Wert

CHANCEN

- Reduzierung der Hitzebelastung durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität und ökologischen Qualitäten durch Schaffung neuer Frei- und Grünbereiche
- Große Dachflächen bieten Potenzial für die Integration naturbasierter Lösungen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) und können zur Biodiversität beitragen
- Dachflächen als Potenzial für Gewinnung erneuerbarer Energien durch PV
- Geplanter Umbau des HTW-Geländes zum blau-grünen Campus mit Öffnung zur Nachbarschaft
- Pilotprojekte Klimaanpassung im öffentlichen Raum (z. B. Platz am Kaisersteg)

RISIKEN

- Zunehmende Hitzebelastung im Gebiet aufgrund klimawandelbedingter Extremwetterereignisse (Trockenheit, Hitze)
- Hohes Maß an denkmalgeschützter Bausubstanz birgt das Risiko, klimawirksame Anpassungsmaßnahmen wie Durchlüftung, Dach- oder Fassadenbegrünung nur eingeschränkt umsetzen zu können
- Negative Auswirkungen von Starkregenereignissen auf Gebäudesubstanz und Gewässerqualität der Spree
- Beschädigungen des Mauerwerks durch Fassadenbegrünungen
- Begrenzte Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bei Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen aufgrund überwiegend privater Flächen
- Eingeschränkte gewerbliche Nutzbarkeit des Standorts aufgrund von Lage in Wasserschutzgebieten

Abbildung 47: SWOT-Analyse Themenfeld 3, eigene Darstellung

Die Klima- und Freiraumkarte (siehe Abbildung 48) verdeutlicht die Vielzahl der hitzebelasteten Flächen sowie hohen Wasserstände nach Starkregenereignissen im Gebiet. Ferner ist zu erkennen, an welchen Bereichen ein öffentlicher Uferweg bzw. öffentlich zugänglicher privater Uferbereich vorhanden ist und wo nicht. Angrenzende Grün- und Freiräume sind mit ihrer Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete hervorgehoben.



SWOT-Ergebnisse

Klima und Freiraum

Stärken & Chancen

- Angrenzende Grün- und Wasserflächen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete
- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche
- Transformation zum "blau-grünen" Campus (HTW)
- Gestaltete Grünflächen

Schwächen & Risiken

- Wärmeinseln (2-3 °C über dem Mittelwert* der Lufttemperatur auf Siedlungsflächen um 4 Uhr)
- Hohe Wasserstände nach Starkregenereignissen
- Kein durchgängiger öffentlicher Uferweg
- Brachliegende Freiflächen
- Versiegelte öffentliche Plätze

* Mittelwert = 17,5 °C

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab

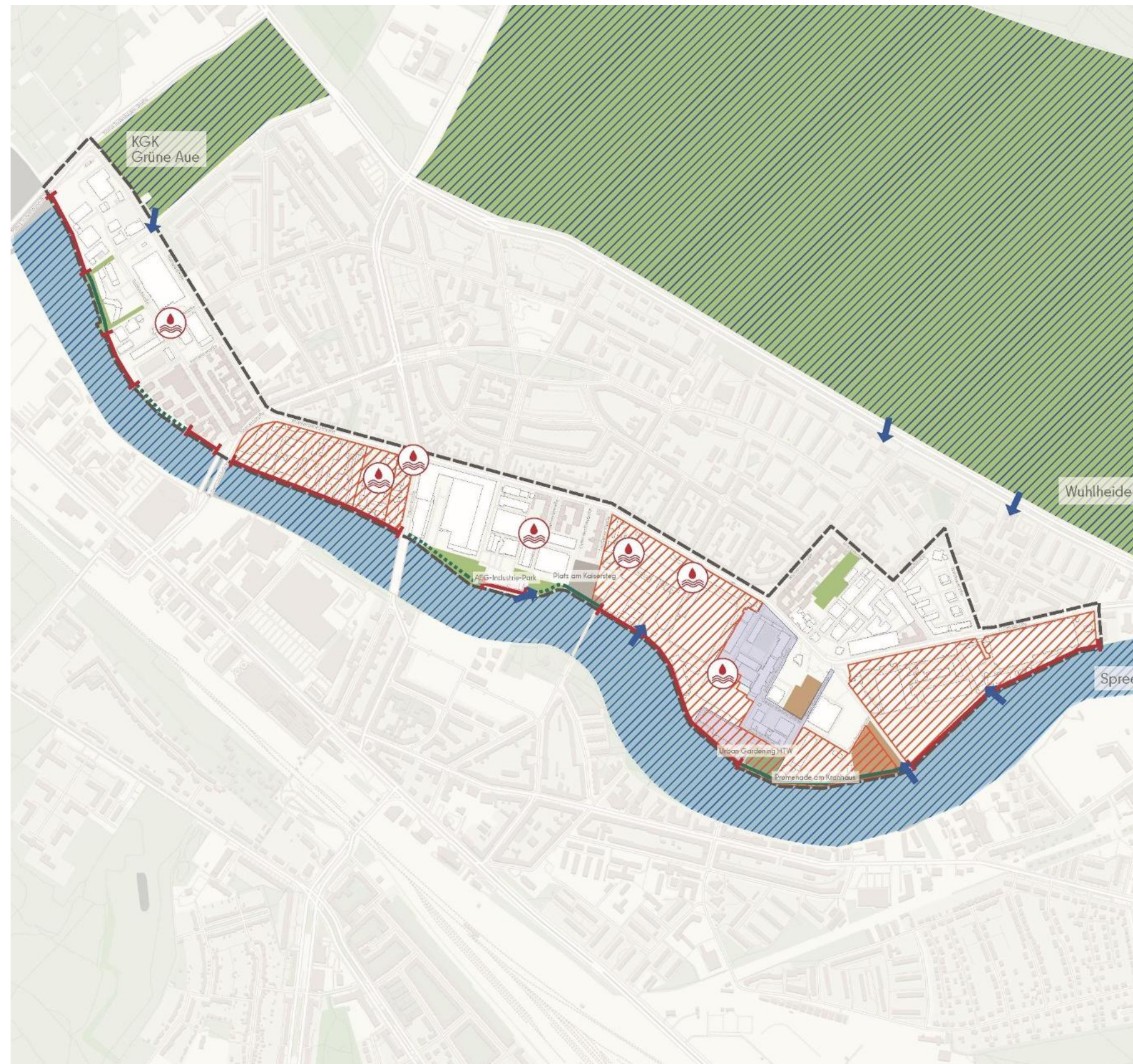


Abbildung 48: Themenkarte Klima und Freiraum. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL).

Image und Vermarktung

STÄRKEN

- Historische Bausubstanz identitätsstiftend für den Standort (Industriecharme)
- Öffentliche Wahrnehmung als historischer Industriestandort („Elektropolis“ Oberschöneweide)
- Ansässige Kunst- und Kreativszene trägt mit (kostenlosen) Veranstaltungen zur Image-/ Identitätsbildung bei
- Internationale Ausrichtung des Standorts durch bestehende internationale Unternehmen und Kunst-Initiativen
- Wachsende Wahrnehmung als technologieorientierter Standort durch die Präsenz der HTW und die Ansiedlung von ASML

SCHWÄCHEN

- Teilweise geringes Mitwirkungsinteresse und fehlende Vermarktungsaktivitäten seitens einzelner Eigentümer:innen
- Fehlendes grundstücksübergreifendes Standortprofil erschwert eine abgestimmte und zielgerichtete Positionierung und Vermarktung des Gebiets

CHANCEN

- Vermarktung der Industriegeschichte und des bau-kulturellen Erbes als Alleinstellungsmerkmal
- Vermarktung als Berliner Zukunftsort im Berliner Wachstumskorridor Südost (Nähe BER und Technologiepark Adlershof)
- Entwicklung eines übergreifenden Standortprofils als gemeinsames Dach für Vermarktungsaktivitäten der verschiedenen Eigentümer:innen und Entwickler:innen
- Im Aufbau befindliche Standortgemeinschaft aus Eigentümer:innen und ansässigen Unternehmen als Basis für ein abgestimmtes Standortmarketing
- OSW als attraktiver Wohnort für Kulturschaffende zwischen sich zu Kultur-Hotspot entwickelndem Industriegürtel und Stadtnaturraum Wuhlheide

RISIKEN

- Negative Wahrnehmung des Standorts aufgrund von fehlendem Standortprofil und mangelhaftem Erscheinungsbild

Abbildung 49: SWOT-Analyse Themenfeld 4. Eigene Darstellung.

Kooperationen

STÄRKEN

- Verschiedene bestehende Kooperationen und Netzwerke vor Ort
- Starkes Engagement von Bürgerinitiativen
- Aktives Netzwerk der Kunst- und Kulturschaffenden
- Aufbau einer Standortgemeinschaft Schöneweide zur Bündelung der vorhandenen Kräfte

SCHWÄCHEN

- Bisher geringe Kooperationen zwischen der HTW und ansässigen Unternehmen --> das Potenzial der Hochschulnähe für Wissenstransfer, Fachkräftebindung und Ausgründungen wird bislang nur wenig ausgeschöpft
- fehlendes Commitment bzw. Interesse der großen Grundstückseigentümer:innen an einer gemeinsam getragenen Entwicklung und Aufbau einer gemeinsamen Identität

CHANCEN

- Standortgemeinschaft und -konferenz als Chance für die Bildung weiterer Kooperationen

RISIKEN

- Fehlender Austausch und fehlende Abstimmung der Akteure kann sich negativ auf Standortwahrnehmung und Entwicklungen auswirken

Abbildung 50: SWOT-Analyse Themenfeld 5. Eigene Darstellung.

6. HANDLUNGSERFORDERNISSE

Aus den aufgezeigten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in den einzelnen Themenfeldern ergeben sich Handlungserfordernisse für die zukünftige Entwicklung des Gewerbestandortes Oberschöneweide, die im Folgenden (siehe Abbildung 51) aufgelistet werden. Aus diesen wiederum wurden vier Handlungsfelder abgeleitet, die durch konkrete Zielstellungen und Maßnahmen untersetzt werden.

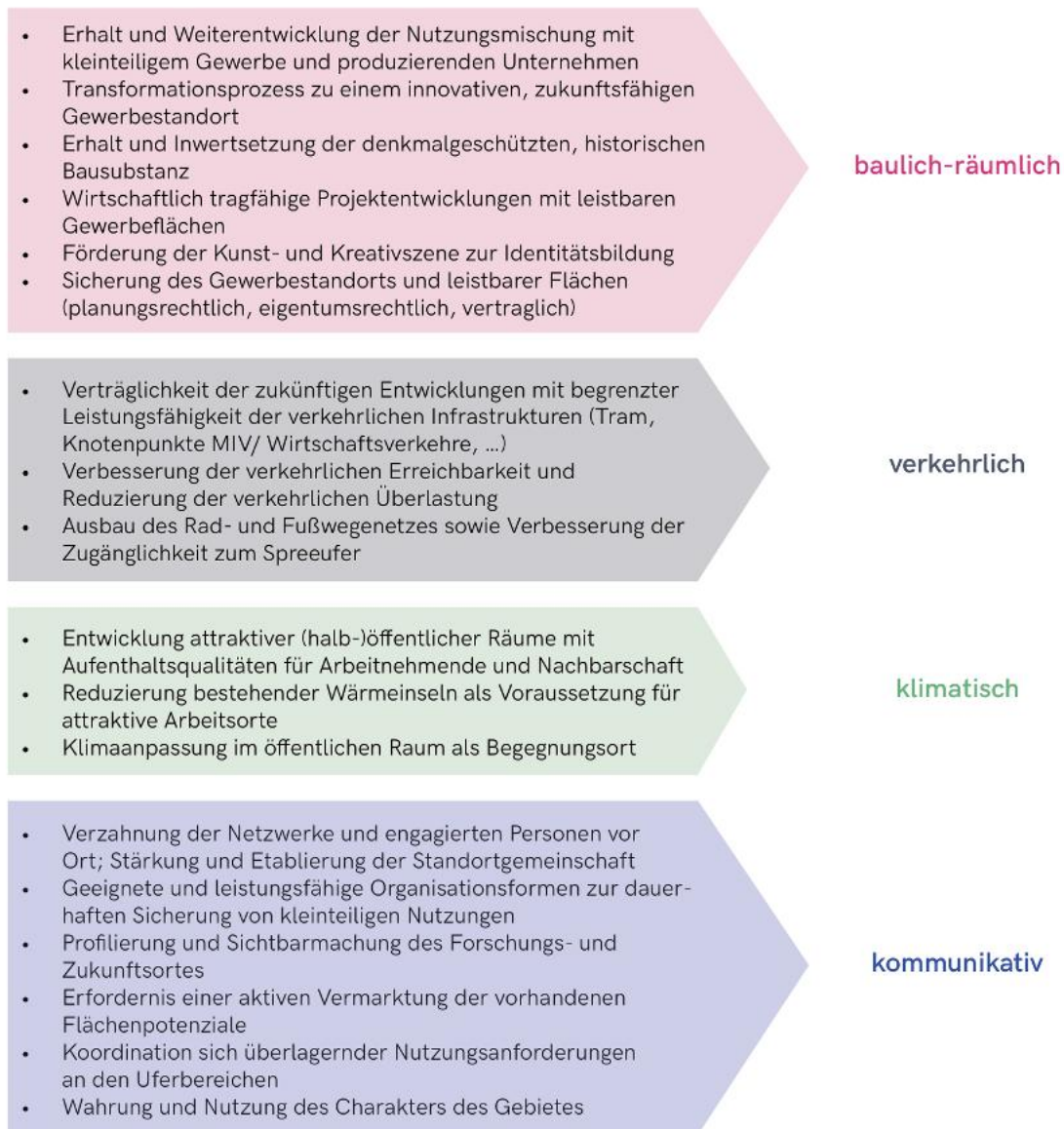


Abbildung 51: Identifizierte Handlungserfordernisse. Eigene Darstellung.

7.KONZEPT ZUR STANDORTENTWICKLUNG

Auf Grundlage der Bestandsanalyse, der geführten Gespräche mit Akteuren vor Ort und Expert:innen aus der Verwaltung sowie des Standort-Workshops wurden Prämissen als übergeordnete Ziele der Standortentwicklung aus unterschiedlichen bestehenden Planwerken erarbeitet. Diese bilden, zusammen mit den identifizierten Handlungserfordernissen, die Grundlage für die Ziele der Standortentwicklung in den jeweiligen Handlungsfeldern.

Auf Grundlage der Ziele wurden ein Nutzungsprofil erarbeitet, der Rahmenplan erstellt und geeignete planerisch-rechtliche Instrumente der Standortentwicklung identifiziert. Zur Umsetzung der entwickelten Ziele und damit verknüpften Profilierung des Industrie- und Gewerbegebiets Oberschöneweide wurden konkrete Maßnahmen erarbeitet.

ELEMENTE DER STANDORTENTWICKLUNG OBERSCHÖNWEIDE

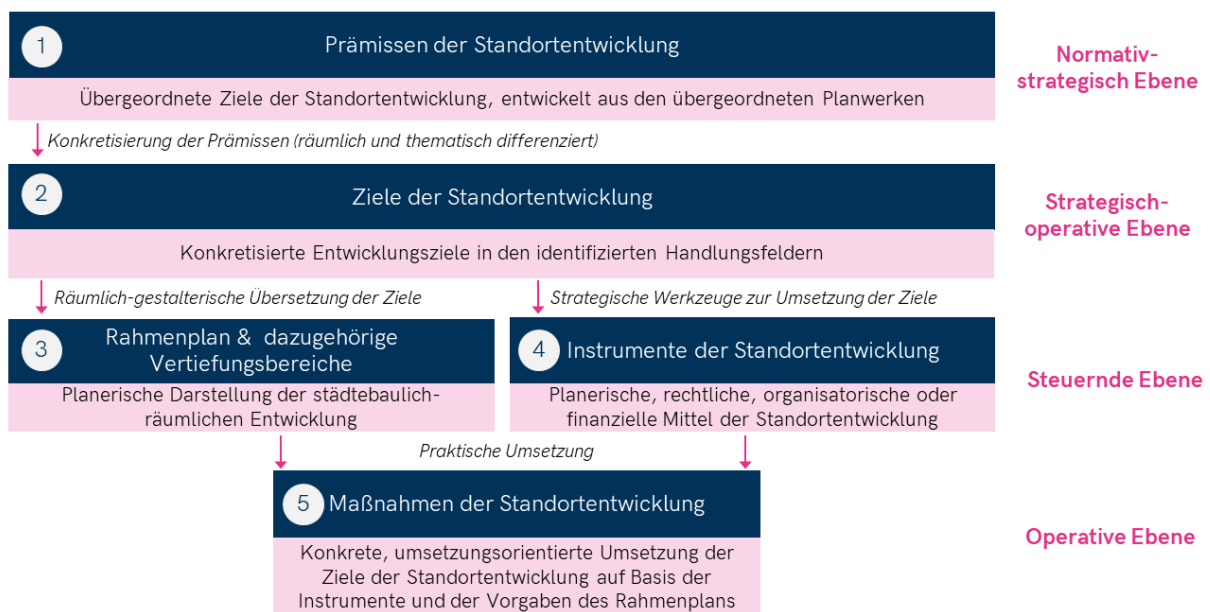


Abbildung 52: Übersicht der Ebenen der Standortentwicklung, eigene Darstellung

7.1 Prämissen der Standortentwicklung

Folgende Prämissen werden der Standortentwicklung zugrunde gelegt:

Stärkung und Transformation des Gewerbe-standorts

Östliches Teilgebiet: Entwicklung eines innovativen Wirtschaftsquartiers durch enge Vernetzung von Wissenschaft und Forschung

Weitere Teilgebiete: Langfristige Sicherung produktions-geprägter Nutzungen, Erhalt gewerblicher Strukturen und Stärkung der Kunst- und Kreativwirtschaft als profilbildender Bestandteil des Standorts, zentrenergänzende Nutzungen.

← entwickelt aus dem StEP Wirtschaft, der Zukunftsorte-Strategie und dem WiKo Treptow-Köpenick

Reaktivierung und qualitätsvolle Entwicklung des historischen Baubestands

insbesondere der standortprägenden, denkmalgeschützten Industriearchitektur

← entwickelt aus dem WiKo Treptow-Köpenick

Ausbau und Qualifizierung der Freiraum- und Erholungsstruktur

insbesondere Herstellung eines durchgängigen Uferweges

← entwickelt aus der Uferkonzeption 2017

Abbildung 53: Prämissen der Standortentwicklung, eigene Darstellung

7.2 Ziele der Standortentwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ziele der Standortentwicklung in den jeweiligen identifizierten Handlungsfeldern. Daran anknüpfend werden die einzelnen Zielvorstellungen näher beschrieben.

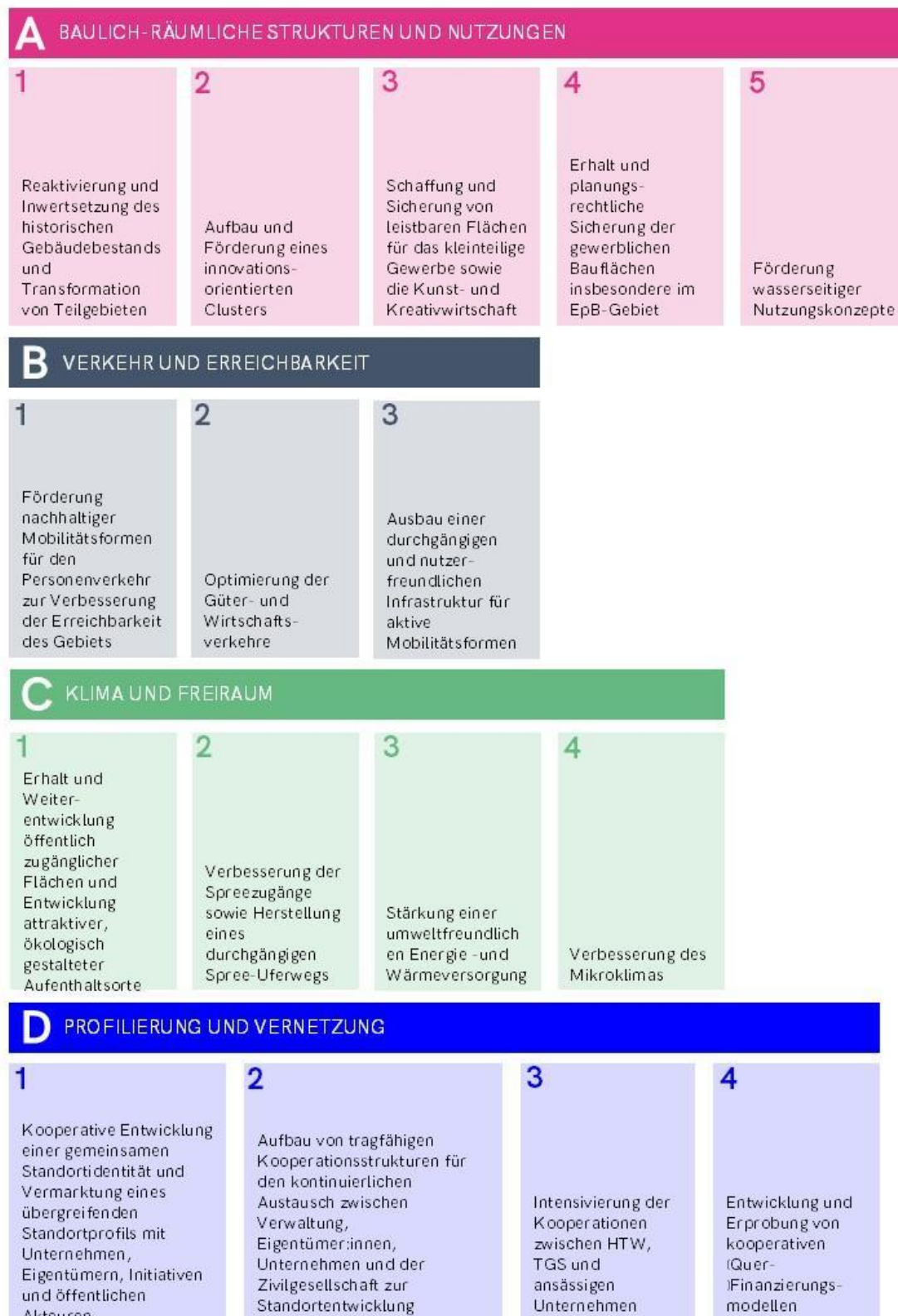


Abbildung 54: Ziele in den jeweiligen Handlungsfeldern, eigene Darstellung

Handlungsfeld A: Baulich-räumliche Strukturen und Nutzungen

1 Reaktivierung und Inwertsetzung des historischen Gebäudebestands und Transformation von Teilgebieten

Die historische Bausubstanz Oberschöneweides ist standortprägend und stellt eines der zentralen Zeugnisse der Berliner Industriearchitektur dar. Dieses besondere städtebauliche Umfeld kann zugleich ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung von Unternehmen sein. Ziel ist es daher, die historische Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig an die funktionalen Anforderungen zeitgemäßer gewerblicher Nutzungen anzupassen. Dazu zählen beispielsweise Lkw-gerechte Zufahrten mit Anlieferzonen, modulare Gebäudestrukturen mit flexiblen Einheiten für Produktion, Lager und Büro sowie die Einhaltung heutiger technischer Standards in Bezug auf Brandschutz, Wärmeschutz und Digitalisierung. Zudem können Teilbereiche des Gewerbe- und Industriegürtels außerhalb der EpB-Flächenkulisse im Ortsteilzentrums zentrenrelevante und zentrenergänzende Nutzungen beheimaten, die den urbanen Charakter und die Attraktivität des Gebiets für Unternehmen und Anwohnende weiter steigern.

Trotz der erforderlichen Anpassungen für eine Nachnutzung der Bestandsgebäude, verbunden mit notwendigen denkmalbedingten Mehraufwendungen, gilt es eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von entsprechenden Projektentwicklungen zu erreichen. Angesichts der erzielbaren Mietpreise im produktionsgeprägten Gewerbesegment sind daher ausgewogene Lösungen gefragt, die den denkmalgerechten Erhalt mit einer tragfähigen Umnutzung verbinden. Dazu gehören innovative Finanzierungs- und Trägermodelle ebenso wie rechtliche Instrumente und kreative bauliche Konzepte, die zwischen Erhalt und Weiterentwicklung vermitteln.

2 Aufbau und Förderung eines innovationsorientierten Clusters

Ziel ist der schrittweise Aufbau eines innovationsorientierten Clusters in Oberschöneweide. Ein solches Cluster zeichnet sich durch die räumliche Konzentration von Unternehmen entlang ausgewählter Wertschöpfungsketten aus, die in ein innovationsförderndes Milieu eingebettet sind (vgl. Suwala & Dannenberg 2009). Wesentliche Voraussetzung hierfür ist ein enges Geflecht aus formellen Kooperationen und informellen Netzwerken zwischen privatwirtschaftlichen Akteuren, darunter Zulieferer, Abnehmer und Dienstleister, sowie wissenschaftlichen Einrichtungen, öffentlichen Institutionen und staatlichen Stellen.

Im Sinne der Berliner „Zukunftsorte“ soll die Innovationskraft des Standorts insbesondere durch die gezielte Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft durch Kooperationen und Wissenstransfer gestärkt werden. Dabei spielt die HTW als regionaler Forschungs- und Bildungspartner eine zentrale Rolle. Aus dem Ziel eines innovationsorientierten Clusters lassen sich drei zentrale Aufgabenbereiche ableiten:

- profilgerechte Unternehmensansiedlung: Die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen, deren Tätigkeitsfelder mit den Forschungsschwerpunkten der HTW korrespondieren, soll gezielt unterstützt werden,
- Kooperationsförderung: Die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Hochschule und öffentlichen Akteuren ist durch strukturelle und räumliche Maßnahmen weiter auszubauen,
- Gründungsförderung: Ausgründungen aus der Hochschule sollen durch den Ausbau geeigneter Infrastruktur, wie Coworking-Spaces, Gründerzentren oder Technologiehallen, sowie die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und Schaffung eines attraktiven Arbeits- und Wohnumfeldes gezielt unterstützt und am Standort gebunden werden.

3 Schaffung und Sicherung von leistbaren Flächen für das kleinteilige Gewerbe sowie die Kunst- und Kreativwirtschaft

Die Verdrängung von Handwerks- und kleinteiligem Gewerbe sowie der Kunst- und Kreativwirtschaft aus innerstädtischen Lagen ist ein weit verbreitetes Phänomen, das auch in Berlin zunehmend sichtbar wird. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch gewerbliche Gentrifizierungsprozesse, etwa durch steigende Mieten und Grundstückspreise, aber auch durch direkte und indirekte Verdrängung: Einerseits werden ehemals gewerblich genutzte Flächen in Wohnbauland umgewandelt, andererseits schränken neu entstehende Wohnnutzungen im Umfeld bestehender Gewerbebetriebe durch verschärfte Emissionsauflagen deren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Darüber hinaus wird das produktionsorientierte Gewerbe zunehmend durch ertragsstärkeres, nicht-produzierendes Gewerbe wie Einzelhandel und Beherbergung verdrängt (vgl. Söfker-Rieniets und Schmidt 2023). Die damit einhergehende Verlagerung kleinteiliger Gewerbebetriebe an den Stadtrand oder ins Umland hat erhebliche Auswirkungen und führt zu längeren Liefer- und Pendelwegen (entgegen dem Prinzip der nutzungsgemischten Stadt), gefährdet die wohnortnahe Versorgung und schwächt die Wirtschaftskraft des lokalen Berliner Gewerbes, das aktuell noch ein wichtiges Standbein der städtischen Wirtschaft repräsentiert.

Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung und Sicherung von leistbaren Flächen für das kleinteilige Gewerbe sowie die Kunst- und Kreativwirtschaft ein zentrales Ziel der Rahmenplanung, sodass Oberschöneweide die Funktion als Aufnahmerraum für verdrängte, kleinteilige Betriebe – auch aus innerstädtischen Quartieren – wahrnehmen kann. Neben dem Instrument der Rahmenplanung zur Schaffung und Sicherung leistbarer Flächen für das kleinteilige Gewerbe bedarf es vor allem einer aktiven politischen Schwerpunktsetzung auf verschiedenen Ebenen, insbesondere durch die Umsetzung einer Gewerbebremsung oder durch finanzielle Fördermaßnahmen.

4 Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Bauflächen insbesondere im EpB-Gebiet

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen in Oberschöneweide, insbesondere im ausgewiesenen EpB-Gebiet, um produktionsgeprägten Unternehmen langfristige Standort- und Investitionssicherheit zu bieten. Die Überführung in verbindliches Planungsrecht könnte vor einer Umnutzung in renditestärkere, aber flächenkonkurrierende Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel oder Büroflächen, die zur Verdrängung produktiver Betriebe führen können, schützen. Zugleich hat die klare Festlegung zulässiger Nutzungen im Rahmen der EpB-Gebiete das Potenzial die frühzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit schutzwürdigen Nutzungen zu ermöglichen. Aktuell steht die planungsrechtliche Umsetzung der Sicherung des im EpB-Gebiet zulässigen Nutzungsspektrums vor der Herausforderung, dieses mit den Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO abzubilden.

Zudem sollten in Oberschöneweide nicht-gewerbliche Nutzungen nur dort planungsrechtlich zugelassen werden, wo eine störungsfreie Koexistenz mit gewerblichen Nutzungen dauerhaft gewährleistet ist. Teilflächen, in denen es planungsrechtlich möglich ist, könnten daher im untergeordneten Umfang durch eine entsprechende Gebietsausweisung eine funktionale und urbane Nutzungsmischung ermöglichen, die v. a. emissionsarme, kleinteilige und kreativwirtschaftliche Produktionsformen mit anderen Dienstleistungsangeboten kombiniert.

5 Förderung wasserseitiger Nutzungskonzepte

Eine belebte Uferzone ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivitätssteigerung und funktionale Belebung angrenzender Quartiere. Uferbereiche fungieren als prägnante stadträumliche

Elemente und sind identitätsstiftend für Stadt und Quartier (vgl. Ebner 2011). In diesem Zusammenhang können attraktiv gestaltete Uferräume auch als Impulsgeber für die Standortprofilierung sowie für die Ansiedlung neuer Unternehmen wirken.

In Oberschöneweide ist der Uferbereich durch die industrielle Prägung, die Unterbrechung des Uferweges und unzureichende öffentliche Zugänge bislang nur eingeschränkt nutzbar und teilweise vom Stadtraum abgekoppelt. Daher ist die gezielte Belebung der Uferzone ein zentrales Ziel der Rahmenplanung. Wasserseitige Nutzungskonzepte, etwa in Form von Wassertourismus (z. B. Bootsverleih, Stadtrundfahrten) oder freizeitorientierten Angeboten (z. B. Uferpromenaden, Cafés mit Steganlagen) bieten hier hohes Potenzial. Gleichzeitig bieten die Uferbereiche auch ein Potenzial für eine wasserseitige Belieferung der ansässigen Unternehmen. Neue Konzepte sind im Rahmen konkreter Standortentwicklung zu entwickeln und auf ihre Tragfähigkeit und Realisierbarkeit zu prüfen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, geeignete Uferabschnitte für unterschiedliche Nutzungen zu identifizieren, deren Machbarkeit in Abstimmung mit relevanten Akteuren zu prüfen und sie anschließend planungsrechtlich zu sichern.

Handlungsfeld B: Verkehr und Erreichbarkeit

1 Förderung der Mobilität mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes durch Ausbau entsprechender Infrastruktur

Die Förderung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und die damit verbundene Mobilitätswende im Personenverkehr sind zentrale Bausteine zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Verkehrssektor. Grundsätzlich soll der MIV-Anteil am Modalsplit reduziert und eine Verlagerung auf den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgen.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist eine verbesserte Anbindung an die Bahnhöfe Schöne-weide und Karlshorst sowie an die Berliner Innenstadt herzustellen. In diesem Zusammenhang sollen alternative, umweltfreundliche Mobilitätslösungen zwischen dem Bahnhof und dem Industrie- und Gewerbegebiet etabliert werden, bspw. durch eine weitere Verbesserung der Radwegeinfrastruktur sowie die Schaffung von Mobilitätsstationen an den Haltepunkten und im Gewerbegebiet. Zudem ist eine qualitative Verbesserung bzw. Optimierung der Straßenbahnverbindung anzustreben, etwa durch infrastrukturelle Maßnahmen zur Erhöhung der Pünktlichkeit, sowie durch Kapazitätserhöhungen und punktuelle Ergänzungen des (Bus-)Netzes. Prioritär ist dabei die Umsetzung des BVV-Beschlusses Nr. 0682/35/20 über den Straßenbahn-Lückenschluss zwischen FEZ Wuhlheide und Regionalbahnhof Ostkreuz.

2 Optimierung der Güter- und Wirtschaftsverkehre

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist ein zentraler Standortfaktor für Gewerbe- und Industrieunternehmen und maßgeblich für deren Wettbewerbsfähigkeit sowie Ansiedlungsentscheidung. Um die bestehenden produzierenden Unternehmen am Standort zu halten und neue Ansiedlungen zu ermöglichen, ist eine verlässliche und effiziente An- und Ablieferung unerlässlich.

Aktuell ist die straßenseitige Erschließung insbesondere über die Wilhelminenhofstraße sowie an den Knotenpunkten zum übergeordneten Verkehrsnetz durch die hohe Auslastung des Straßennetzes gekennzeichnet. Die begrenzten Kapazitäten des bestehenden Straßennetzes sowie die fehlende Spreequerung im östlichen Bereich sind wesentliche limitierende Faktoren für eine Entwicklung des Standorts und von Nutzungen mit einer hohen Verkehrserzeugung. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmenplan verschiedene kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsverkehre formuliert, die auf eine effizientere Nutzung der

bestehenden Infrastruktur sowie auf alternative Transportlösungen, bspw. durch zusätzliche Spreequerungen, abzielen.

Ein besonderes Potenzial liegt in der Lagegunst des Gebiets entlang der Spree. Vor dem Hintergrund der Überlastung des Verkehrsträgers Straße ist zu prüfen, ob perspektivisch auch die Wasserstraße als Alternative für kleinteilige Güterverkehre (wieder) genutzt werden kann. Ziel ist es, durch die Schaffung von geeigneten Anlegestellen mit Umschlagsflächen die Voraussetzungen für neue wasserbasierte Logistikkonzepte zu schaffen und somit zur Entlastung des Straßenverkehrs beizutragen. Bei der baulichen Gestaltung der Anlegestellen mit Umschlagsflächen steht die Vereinbarkeit mit dem geplanten öffentlichen Uferweg im Vordergrund (Handlungsfeld 3, Ziel 2). Dabei sind insbesondere geeignete Querungsmöglichkeiten der Anlegestellen durch den Uferweg sicherzustellen. Für die Identifizierung von Flächen für Anlegestellen und Umschlagsbereiche sowie für deren öffentlich-rechtliche Sicherung besteht im weiteren Prozess ein Bedarf an der Entwicklung konkreter Lösungen zur Umsetzung.

3 Ausbau einer durchgängigen und nutzerfreundlichen Infrastruktur für aktive Mobilitätsformen

Aktive Mobilitätsformen wie der Fuß- und Radverkehr sind zentrale Bestandteile einer nachhaltigen urbanen Mobilität. Grundvoraussetzung für ihre Stärkung ist eine durchgängig attraktive und sichere Infrastruktur. Der Ausbau dieser Infrastruktur stellt daher ein zentrales Ziel der Rahmenplanung dar. In diesem Zusammenhang zielen die vorgeschlagenen Maßnahmen insbesondere darauf ab, die Fuß- und Radwege entlang der Wilhelminenhofstraße und am Spreeufer zu verbessern, durchgängiger zu gestalten sowie neue Verbindungen zwischen Wohnquartieren und Spreeufer sowie in Richtung Niederschöneweide zu etablieren.

HANDLUNGSFELD C: KLIMA UND FREIRAUM

1 Erhalt und Weiterentwicklung öffentlich zugänglicher Flächen und Entwicklung attraktiver, ökologisch gestalteter Aufenthaltsorte

Ziel ist es, wohnortnahe und öffentlich zugängliche Erholungsräume für Beschäftigte, Studierende und die Zivilbevölkerung im Gebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Flächen sollen sowohl der Erholung und dem sozialen Miteinander dienen als auch einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten (siehe separates Ziel). Bestehende Freiräume (Grünflächen und Plätze) sollen erhalten und qualifiziert werden.

Gleichzeitig sollen im Rahmen der städtebaulichen Transformation einzelner Areale gezielt neue, kleinteilige und qualitätsvolle Grün- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf eine hohe Aufenthaltsqualität, naturnahe Gestaltung und soziale Nutzbarkeit zu achten.

2 Verbesserung der Spreezugänge sowie Herstellung eines durchgängigen Spree-Uferweges

Grundlegendes Entwicklungsziel ist es, den Uferbereich in Oberschöneweide durch die Herstellung eines durchgängigen, öffentlich zugänglichen Spreeuferweges sowie die Stärkung ufernaher Nutzungen (siehe Handlungsfeld 1) zu einem attraktiven und lebendigen Aufenthaltsraum zu entwickeln. Die Einrichtung eines möglichst durchgängigen Uferweges sowie von Uferzugängen gehört zudem zu den zentralen Anliegen der Zivilgesellschaft vor Ort.

Derzeit ist das Ufer in Oberschöneweide jedoch stark durch seine industrielle Prägung gekennzeichnet: Bebauungen reichen teilweise bis unmittelbar an das Wasser, und private Grundstücksverhältnisse erschweren bislang die Realisierung eines durchgängigen Uferwegs. Zudem ist das Spreeufer bislang nur unzureichend mit dem umliegenden Stadtraum verknüpft. Insbesondere die Zugänge von der Wilhelminenhofstraße sind derzeit spärlich vorhanden und nur unzureichend ausgeschildert.

Eine zentrale Voraussetzung für die Umsetzung ist daher die Öffnung bislang nicht zugänglicher Uferabschnitte, etwa durch Aushandlungsprozesse mit privaten Eigentümer:innen sowie gezielte kommunale Flächenerwerbe und deren anschließende gestalterische Qualifizierung. Uferabschnitten mit ufernaher Bebauung, an denen ein Weg auf der Landseite nicht möglich ist, sollen durch Umgehungen und/oder Steganlagen überbrückt werden. Zudem ist eine Verbesserung und stärkere Sichtbarkeit der Zugänge zum Ufer, insbesondere von der Wilhelminenhofstraße aus, notwendig.

In Hinblick auf die zu schaffenden Anlegestellen zur Stärkung der Güter- und Wirtschaftsverkehre auf der Spree (Handlungsfeld 2, Ziel 2) sind innovative bauliche Querungs- bzw. Überführungsmöglichkeiten des Uferwegs über die Anlegestellen zu schaffen, um die Durchgängigkeit des Weges zu gewährleisten.

3 Stärkung einer umweltfreundlichen Energie -und Wärmeversorgung

Eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien ist zentral, um die lokalen Treibhausgasemissionen zu senken sowie Energieeffizienz und Ressourcenschutz zu steigern. In von Bestandsgebäuden geprägten Gebieten wie Oberschöneweide sind die Potenziale begrenzt, werden bislang jedoch nur unzureichend ausgeschöpft. Vorgeschlagen werden daher Maßnahmen zur lokalen Energiegewinnung im Bereich Geothermie und Photovoltaik, insbesondere auf Dachflächen, sowie zur energieeffizienten Gebäudebeheizung der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen und Wärmedämmung.

Ergänzend kann durch eine intensivierte Sektorkopplung, etwa die Nutzung industrieller Abwärme oder die Verbindung von Strom- und Wärmesystemen, eine integrierte und ressourcenschonende Energieversorgung im Quartier etabliert werden.

4 Verbesserung des Mikroklimas

Die Verbesserung des Mikroklimas stellt ein zentrales Ziel der Klimaanpassung dar, um den lokal spürbaren Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden, wirksam zu begegnen. Durch gezielte Maßnahmen (s. Kapitel 9) soll das Mikroklima im Gebiet nachhaltig verbessert werden. Im Fokus stehen dabei die Reduktion der Oberflächentemperaturen, die Förderung von Verdunstungskühlung, die Verbesserung der Luftzirkulation, ein übergeordnetes Regenwassermanagement und grundstücksübergreifende Entwässerungslösungen, sowie die Erhöhung der Verschattung im öffentlichen Raum.

HANDLUNGSFELD D: Profilierung und Vernetzung

1 Kooperative Entwicklung und Vermarktung eines übergreifenden Standortprofils gemeinsam mit Unternehmen, Eigentümern, Initiativen und öffentlichen Akteuren

Um das Gewerbegebiet als innovativen Zukunftsort stärker nach außen zu vermarkten, braucht es ein übergreifendes Profil, welches die zentralen Charakteristika des Standortes, wie z. B. den denkmalgeschützten, historischen Gebäudebestand, die vielfältige Kunst- und Kreativszene und die innovativen Forschungseinrichtungen, widerspiegelt und verankert. Dabei soll ein einheitliches Narrativ erarbeitet werden, das den Standort klar positioniert und unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Es soll identitätsstiftend sein und die Stakeholder motivieren, den Standort gemeinsam voranzubringen. Dies kann bspw. durch die Etablierung einer übergeordneten Marke für Oberschöneweide sowie der Konzeption einer gemeinsamen Handlungsstrategie mit Unternehmen, Eigentümer:innen, Initiativen und öffentlichen Akteuren gelingen.

2 Aufbau von tragfähigen Kooperationsstrukturen für den kontinuierlichen Austausch zwischen Verwaltung, Eigentümer:innen, Unternehmen und der Zivilgesellschaft zur Standortentwicklung

Als Grundlage einer gemeinsamen Standortvermarktung sollen geeignete Kooperationsstrukturen bzw. Formate für Austausch und Koordination der unterschiedlichen Akteure geschaffen werden. Es gilt, die vorhandenen Synergien zu nutzen, personelle Ressourcen effizient einzusetzen und eine Kommunikationsstrategie zu erarbeiten.

Die bestehende vielfältige zivilgesellschaftliche Akteurslandschaft soll aktiv in den Transformationsprozess eingebunden werden. Zu diesem Zweck sind unterschiedliche Beteiligungs- und Informationsformate vorgesehen, um eine kontinuierliche und niedrighschwellige Mitwirkung zu ermöglichen. Langfristig wird zudem eine stärkere Öffnung des ansässigen Gewerbes gegenüber der Zivilgesellschaft angestrebt, bspw. durch die Förderung unternehmerischen Engagements für gemeinwohlorientierte Projekte, die Bereitstellung von Praktikumsplätzen und gemeinsame Aktionen der Standortgemeinschaft.

Ein kontinuierlicher Austausch zwischen Verwaltung, Eigentümer:innen, zivilgesellschaftlichen Initiativen sowie Kultur- und Gewerbetreibenden ist von zentraler Bedeutung, um die Bedarfe der Nutzer:innen frühzeitig zu erkennen und ihnen durch gezielte Maßnahmen gerecht zu werden. Gleichzeitig unterstützt dieser den Aufbau lokaler Kooperationen, die Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen fördern und Nutzungskonflikte frühzeitig entschärfen können. Grundlegend ist ein funktionierendes Netzwerk zwischen den lokalen Akteur:innen und der öffentlichen Hand außerdem entscheidend, um das Verständnis für aktuelle Planungsprozesse sowie deren Akzeptanz und Umsetzung zu stärken.

Im Rahmen der laufenden Rahmenplanung und durch die Aktivitäten der Standortgemeinschaft wurden erste Gesprächskanäle mit Eigentümer:innen und Nutzer:innen initiiert. Diese Strukturen gilt es nun zu verstetigen und weiter auszubauen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der gezielten Ansprache und Einbindung bislang nicht erreichter Eigentümer:innen, um deren Perspektiven in den Entwicklungsprozess zu integrieren.

3 Intensivierung der Kooperationen zwischen HTW, TGS und ansässigen Unternehmen

Die Intensivierung der Kooperationen und des Austauschs zwischen der HTW, der TGS und den ansässigen Unternehmen ist eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung eines innovationsorientierten Clusters (siehe separates Ziel im Handlungsfeld 1).

Die Rahmenplanung sieht in diesem Zusammenhang verschiedene Maßnahmen vor, die sowohl den Aufbau formeller Kooperationen als auch die Stärkung informeller Netzwerke zwischen den Akteuren fördern sollen. Ziel ist es insbesondere, die Zusammenarbeit zwischen Hochschule und Unternehmen vor Ort nachhaltig zu vertiefen und den Wissens- und Technologietransfer zu stärken.

4 Entwicklung und Erprobung von kooperativen (Quer-)Finanzierungsmodellen

Um die Ansiedlung von produktionsorientierten Unternehmen, Handwerksbetrieben sowie kreativen und kulturellen Nutzungen aktiv im Gewerbe- und Industriegürtel Oberschöneweide zu fördern, sind Modelle erforderlich, die ein dauerhaft tragfähiges und leistbares Mietniveau sichern. Hierzu zählen insbesondere Misch- und Querfinanzierungskonzepte innerhalb von Gebäuden, aber auch auf der Quartiersebene, sowie die gezielte Förderung alternativer, gemeinwohlorientierter Eigentumsformen, z. B. über die Unterstützung und Förderung von genossenschaftlichen Modellen, vertraglichen Vereinbarungen sowie die Konzeptvergabe der wenigen verbliebenen landeseigenen Bauflächen.

7.3 Leitbild der Standortentwicklung

Die zuvor beschriebenen Prämissen, Handlungsfelder und Ziele ergeben zusammen das Leitbild für die Entwicklung des historischen Industrie- und Gewerbegebiets Oberschönweide (siehe Abbildung 55):

Transformationsort Oberschönweide: Industriegeschichte, Technologie und Innovation

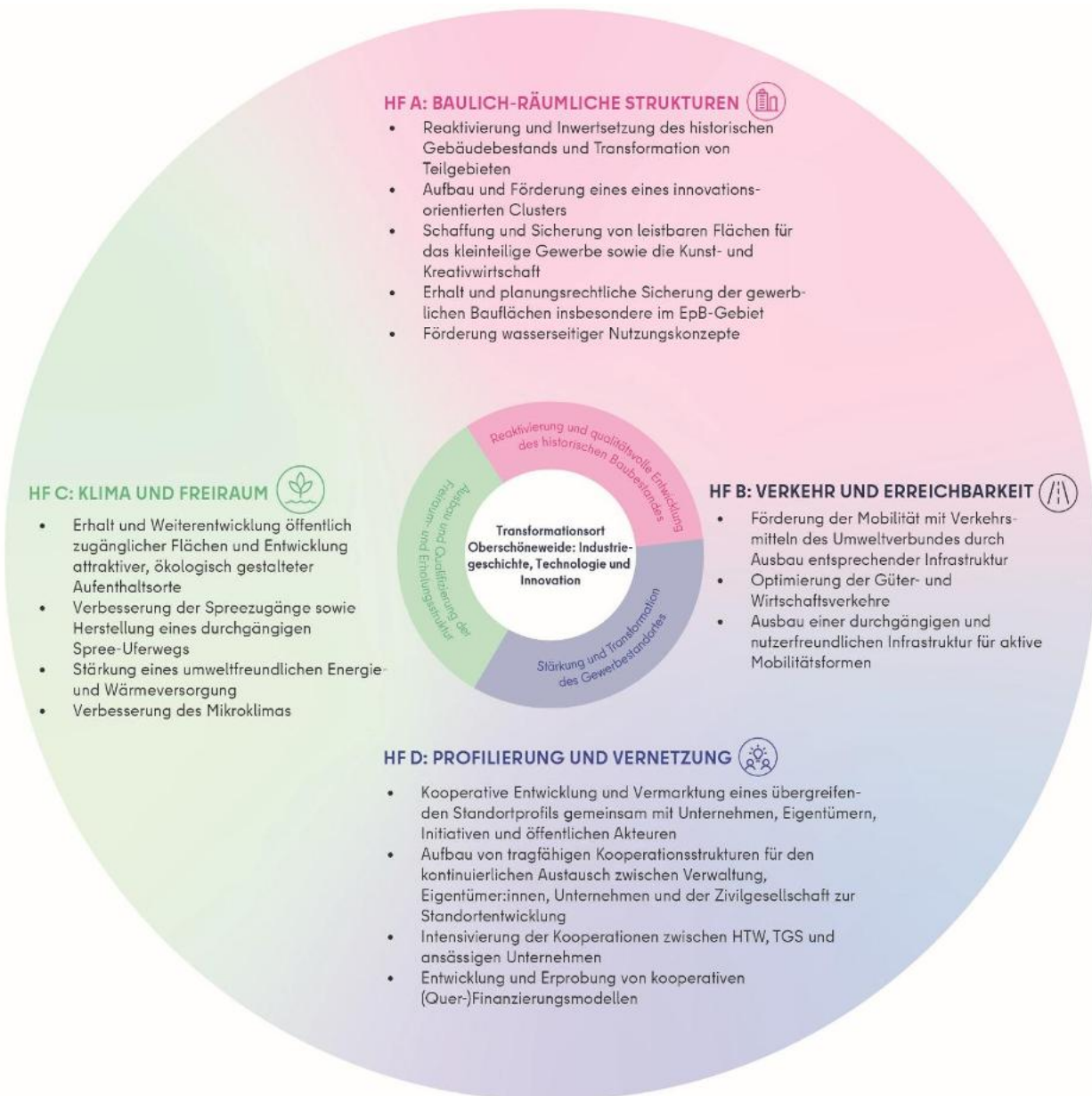


Abbildung 55: Leitbild der Standortentwicklung Oberschönweide. Eigene Darstellung.

7.4 Räumliche Zielvorstellungen

Ausgehend von den formulierten Zielen der Standortentwicklung wurde ein räumliches Zielbild (siehe Abbildung 56) entwickelt, das die angestrebten Entwicklungsvorstellungen zusammenfassend wiedergibt.

Das Zielbild zeigt, dass gewerbliche Kernbereiche dauerhaft als Gewerbeflächen zu sichern und weiterzuentwickeln sind. Ferner sind die markantesten denkmalgeschützten Objekte, wie das ehemalige Transformatorenwerk, die Kabelwerke und der Peter-Behrens-Bau, im räumlichen Leitbild dargestellt. Diese das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Standorts prägenden Bauten gilt es zu erhalten und neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Zudem sind gewerbliche Teilgebiete definiert, die Potenziale für eine Transformation zu Arealen mit einer modernen Nutzungsmischung mit gewerblichem Schwerpunkt bieten.

Neben den baulich-räumlichen Zielen sind auch verkehrliche Zielstellungen wie die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen und die Optimierung der Güterverkehre entlang der Wilhelminenhofstraße sowie die bessere verkehrliche Anbindung an die umliegenden Quartiere dargestellt. Das Zielbild beinhaltet zudem auch einen durchgängigen Spree-Uferweg mit verorteten wasserseitigen Nutzungen, die zu Schaffung von Durchwegungen durch das Gebiet zum Spreeufer und die Qualifizierung von Aufenthaltsorten.

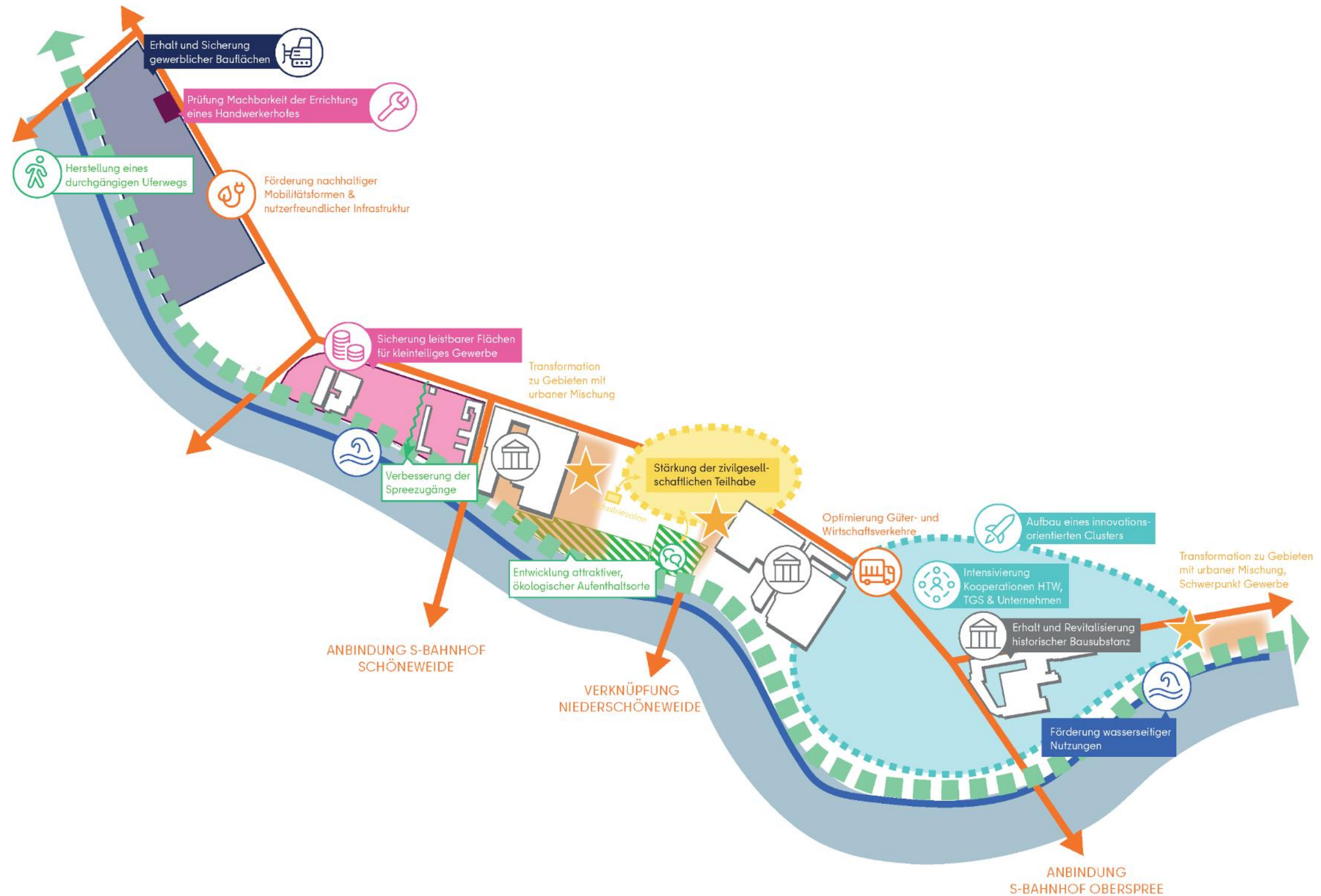


Abbildung 56: Räumliche Zielvorstellungen, eigene Darstellung

7.5 Zukünftiges Nutzungsprofil

Auf Basis des Leitbildes und der ausgearbeiteten Zielstellungen für die zukünftige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegürtels Oberschönweide wurde ein Nutzungsprofil für das Gebiet (siehe Abbildung 57) erstellt. Dieses sieht, neben Flächen für Produktionsnutzungen, sowohl Bereiche für technologieorientierte Produktion und Wissenschaft als auch Areale für kleinteilige Gewerbestrukturen vor. Darüber hinaus definiert es Orte für Kunst, Kultur und Begegnung sowie zu qualifizierende Grün- und Freiflächen. Zudem werden drei Bereiche definiert, in denen eine Transformation des Gewerbegebiets im Sinne einer breiteren Nutzungsmischung ermöglicht wird. Welche Nutzungen in den einzelnen Bereichen realisierbar und geeignet sind, wird im Folgenden näher beschrieben und im Rahmenplan detaillierter dargestellt.

Um die Attraktivität des Standortes für Beschäftigte weiter zu stärken, sollen im gesamten Gebiet zusätzliche Mobilitätsangebote geschaffen werden, die die verkehrliche Anbindung verbessern.

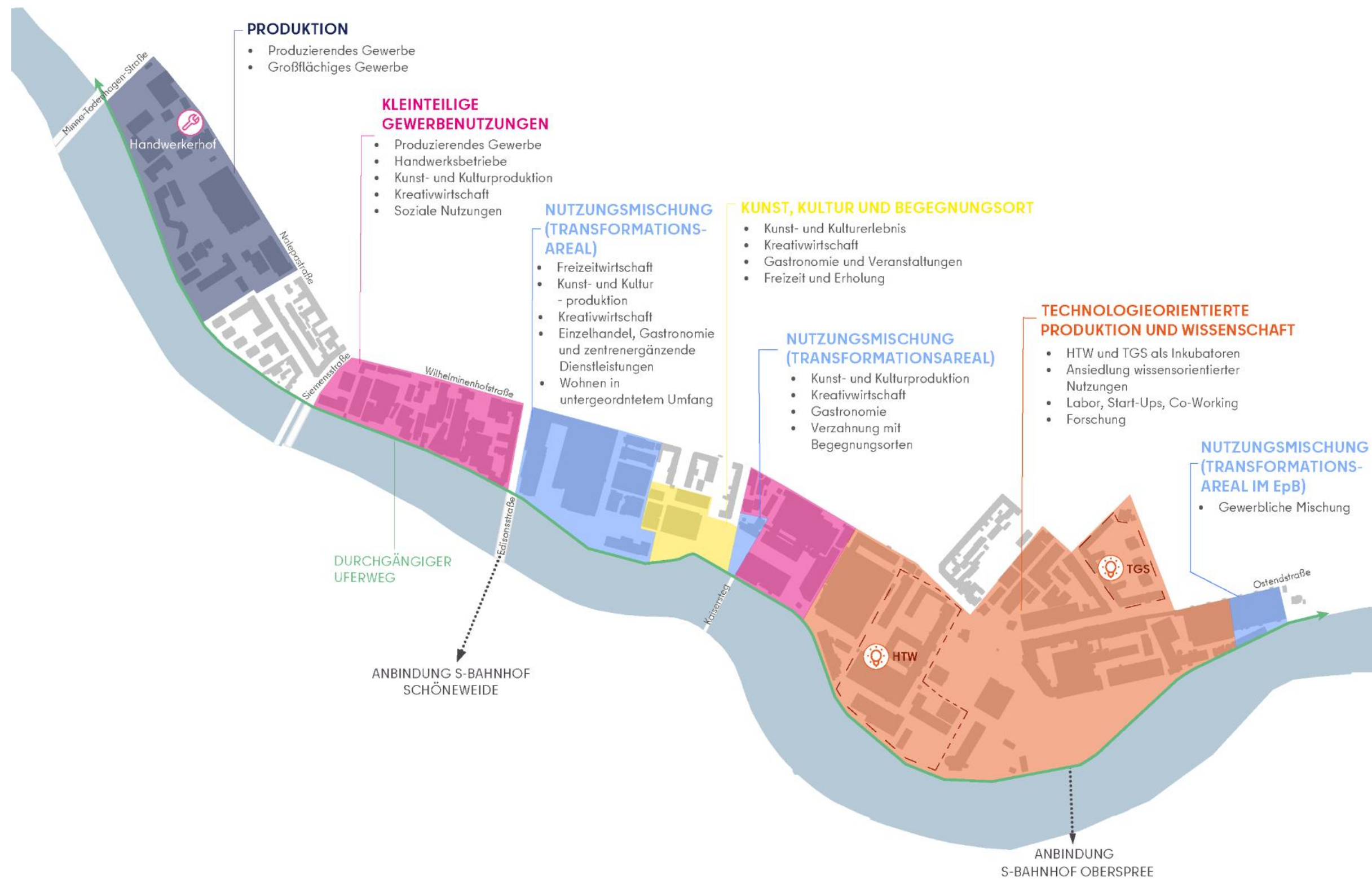


Abbildung 57: Nutzungsprofil. Eigene Darstellung.

PRODUKTION

Produzierendes Gewerbe, Großflächiges Gewerbe, produktionsnahe Büro- und Verwaltungsnutzungen

Der nord-westliche Bereich des Gewerbe- und Industriegürtels Oberschöneweide ist bereits heute durch produzierendes Gewerbe in großflächigen Hallenstrukturen geprägt und soll auch zukünftig dahingehend profiliert werden. Innerhalb dieses Gebietes sind emittierende Nutzungen möglich, dennoch ist den südlich angrenzenden Wohnbebauungen ausreichend Schutz zu gewährleisten.

Eine Ergänzung der Bestandsstrukturen könnte ein neuer Handwerkerhof bilden, dessen Errichtung auf einer landeseigenen Fläche innerhalb dieses Bereiches geprüft werden soll. Die Nachfrage nach leistbaren, kleinteiligen Gewerbeeinheiten für Handwerksbetriebe und kleine Produktionsunternehmen wird weiter bestehen und die verfügbaren Flächen im Land Berlin für solche Vorhaben bleiben knapp.

KLEINTEILIGE GEWERBENUTZUNGEN

Produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Kultur- und Kulturproduktion, Kreativwirtschaft, kommerzielle Freizeitnutzung

Insbesondere im Teilbereich zwischen der Siemensstraße und der Edisonstraße sind bereits heute weit über hundert Selbstständige aus den Bereichen Handwerk & Kultur- und Kreativwirtschaft tätig. Das Nutzungskonzept knüpft, ausgehend von der gewachsenen Bebauungsstruktur an die Bestandsnutzungen an und sieht weiterhin eine vorwiegend kleinteilige und flexible Flächenaufteilung für unterschiedliche Nutzer:innen aus den genannten Bereichen vor. Gemeinsam mit Eigentümer:innen soll zudem geprüft werden, wie mithilfe von Quer- und Mischfinanzierungsmodellen leistbare Mietpreisniveaus in Teilflächen für Handwerksunternehmen und Kunstproduktion ermöglicht werden können.

Im Bereich der Spreehöfe sind auch zukünftig kommerzielle Freizeitnutzungen sowie weitere zentrenergänzende Nutzungen vorgesehen.

KUNST; KULTUR UND BEGEGNUNGSRORTE

Gastronomie, Kunst und Kulturerlebnis, Kreativwirtschaft, Freizeit und Erholung

An zentralen Orten des Gebiets sind publikumswirksame Nutzungen als Orte der Begegnung zu stärken und neu zu entwickeln. Dies betrifft einerseits das Umfeld des Platzes am Kaisersteg, der bereits heute mit dem Industriesalon eine wichtige kulturelle Einrichtung sowie mit den Reinbeckhallen einen etablierten Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft aufweist. Der Platz am Kaisersteg ist durch gestalterische Qualifizierungen und geeignete Veranstaltungsformate weiter zu profilieren und zu beleben.

Darüber hinaus ist am Behrensufer die Entwicklung eines neuen Begegnungsorts vorgesehen, der durch gastronomische Angebote und eine hohe Aufenthaltsqualität zur Belebung des Quartiers beitragen soll.

TRANSFORMATIONSAREALE

kleinteiliges Gewerbe, Freizeitwirtschaft, Kunst- und Kulturproduktion, Kreativwirtschaft, Gastronomie, Wohnen in untergeordnetem Umfang

Im Bereich des ehemaligen Transformatorenwerks, westlich des Kabelwerks sowie im östlichen Abschnitt des Behrensufer bieten drei Teilbereiche Potenzial für eine Transformation des Gewerbegebiets. Diese Bereiche sollen eine urbane Nutzungsmischung ermöglichen, in der Arbeiten, Freizeit & Erholung und in geringem Umfang auch Wohnen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Studierende räumlich und funktional miteinander verbunden sind.

Diese Nutzungserweiterung im Gewerbegebiet ergibt sich mit Ausnahme des Areals am Behrensufer aus der Zuordnung der betreffenden Flächen als gemischte Bauflächen. Das Behrensufer selbst liegt überwiegend auf einer gewerblichen Baufläche im EpB, weshalb sich die zukünftige Nutzungsmischung in diesem Bereich auf Gewerbenutzungen konzentriert. Ausnahme bildet hier die Gemeinbedarfsfläche in der Ostendstraße 15. Für die Transformationsareale ist sicherzustellen, dass die angestrebte Nutzungsmischung im Rahmen eines integrierten Gesamtkonzepts für die jeweilige Gesamtliegenschaft umgesetzt wird. Eine isolierte Entwicklung von Teilflächen ist zu vermeiden.

Im Einklang mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks ist auf dem Areal des Transformatorenwerks die Entwicklung von Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzenden Dienstleistungen vorgesehen.

TECHNOLOGIEORIENTIERTE PRODUKTION UND WISSENSCHAFT

Forschungsintensive Produktion und Dienstleistungen, Forschungsinstitute, HTW und TGS

Der östliche Teilbereich des Gebiets zwischen HTW, Behrensufer und TGS soll zu einem technologieorientierten Produktions- und Wissenschaftsstandort weiterentwickelt werden. Mit der HTW, dem TGS sowie dem Halbleiterausrüster ASML sind bereits zentrale Ankernutzungen vorhanden, an die angeknüpft werden kann. Mit der weiteren Ansiedlung von technologieorientierten Produktionsnutzungen, insbesondere im Bereich Industrie 4.0, soll das innovative Milieu gemäß dem Verständnis des „Zukunftsorts“ als eng vernetztes Ökosystem von Wissenschaft, technologieorientierter Produktion und wissensintensiven Dienstleistungen weiter gestärkt und ausgebaut werden.

8. RAHMENPLAN

Auf Grundlage der entwickelten Entwicklungsziele und des Leitbilds visualisiert der Rahmenplan die städtebaulichen und räumlichen Entwicklungsperspektiven für den Standort. Er formuliert Handlungsansätze und räumliche Zielsetzungen in mehreren Handlungsfeldern und trifft Aussagen zu folgenden Themenbereichen:

- einer zukunftsfähigen Nutzungszonierung in verschiedene gewerbliche Teilbereiche sowie damit einhergehend der Darstellung schützenswerter und zu fördernder gewerblicher Nutzungen,
- den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bisher un- oder untergenutzter Flächen und Gebäude,
- der Sicherung denkmalgeschützter Gebäudesubstanz,
- der räumlichen Verortung von Neubau- und Entwicklungsprojekten sowie verkehrlichen, klima- und freiraumbezogenen Maßnahmen, die in den Maßnahmen zur Transformation (siehe Kapitel 10) weiter konkretisiert werden.

Die Entwicklungsperspektiven in den für die Transformation besonders relevanten Teilbereichen werden in den Vertiefungsbereichen weiter präzisiert (siehe Kapitel 9).

Maßnahmen der Standortentwicklung, insbesondere im Handlungsfeld 4 „Profilierung und Vernetzung“, die nicht räumlich verortbar sind, werden im Kapitel der Maßnahmenbeschreibung detailliert ausgeführt und deren Wirkungsweise erklärt (siehe Kapitel 10).

RAHMENPLAN PERSPEKTIVE OBERSCHÖNEWEIDE



LEGENDE

HF 1: BAULICH-RÄUMLICHE STRUKTUREN

NEUBAU- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

- ⚙️ Potenzialstandorte ITZ 4.0
- 🏢 Profilierung des Technologie- und Gründerzentrums
- 🔧 Entwicklung eines Handwerkerhofes
- 🏠 Standort für Nahversorgung
- 🛒 Standort für Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzende Dienstleistungen

NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

- 🌊 Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- 🏭 Nutzungsmischung (Transformationsareal im EpB-Gebiet, Schwerpunkt Gewerbe)
- 🏭 Produzierende Nutzungen
- 🏠 Kleinleilige Gewerbenutzungen
- 🔬 Technologieorientierte Produktion und Wissenschaft
- 🎨 Kunst, Kultur, Begegnungsorte

ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

- 🏭 Produzierende Nutzungen
- 🌊 Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- 🏭 Nutzungsmischung (Transformationsareal im EpB-Gebiet, Schwerpunkt Gewerbe)
- 🏠 Kleinleilige Gewerbenutzungen
- 🔬 Technologieorientierte Produktion und Wissenschaft

NACHNUTZUNG UN- ODER UNTERGENUTZTER GEBÄUDE

- 🏠 Nutzungsmischung
- 🏭 Produktionsstandort
- 🏠 Kleinleiliger Gewerbebestandort
- 🔬 technologieorientierter Produktions- und Wissenschaftsstandort
- 🎨 Kunst, Kultur, Begegnungsort und soziale Nutzungen
- 🛡️ Sicherung von Kunst- und Kulturnutzung

BESTAND

- 🏠 Gebäudebestand
- 🏛️ Denkmalschutz Bausubstanz
- 🏠 Bestehende Wohnnutzungen
- 🌊 Spree (Bundeswasserstraße)

HF 2: VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- 🚶 Etablierung von Direktverbindungen des ÖPNV zur Innenstadt
- 🚶 Schaffung einer Spreeüberquerung als Anbindung zum Bhf. Oberspree
- 🚶 Potenzialstandort für Mobilitätspunkt
- 🚶 Potenzialstandort für Mobilitätshub
- 🚶 Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer
- ↔️ Wegeverbindungen auf privaten Grundstücken mit öffentlichem Wegerecht
- ↔️ Wegeverbindungen auf öffentlichen Grundstücken

HF 3: KLIMA UND FREIRAUM

- 🌳 Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- 🌳 Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen
- 🌳 Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg
- 🌳 Potenzialflächen Dachbegrünung

Stand: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab

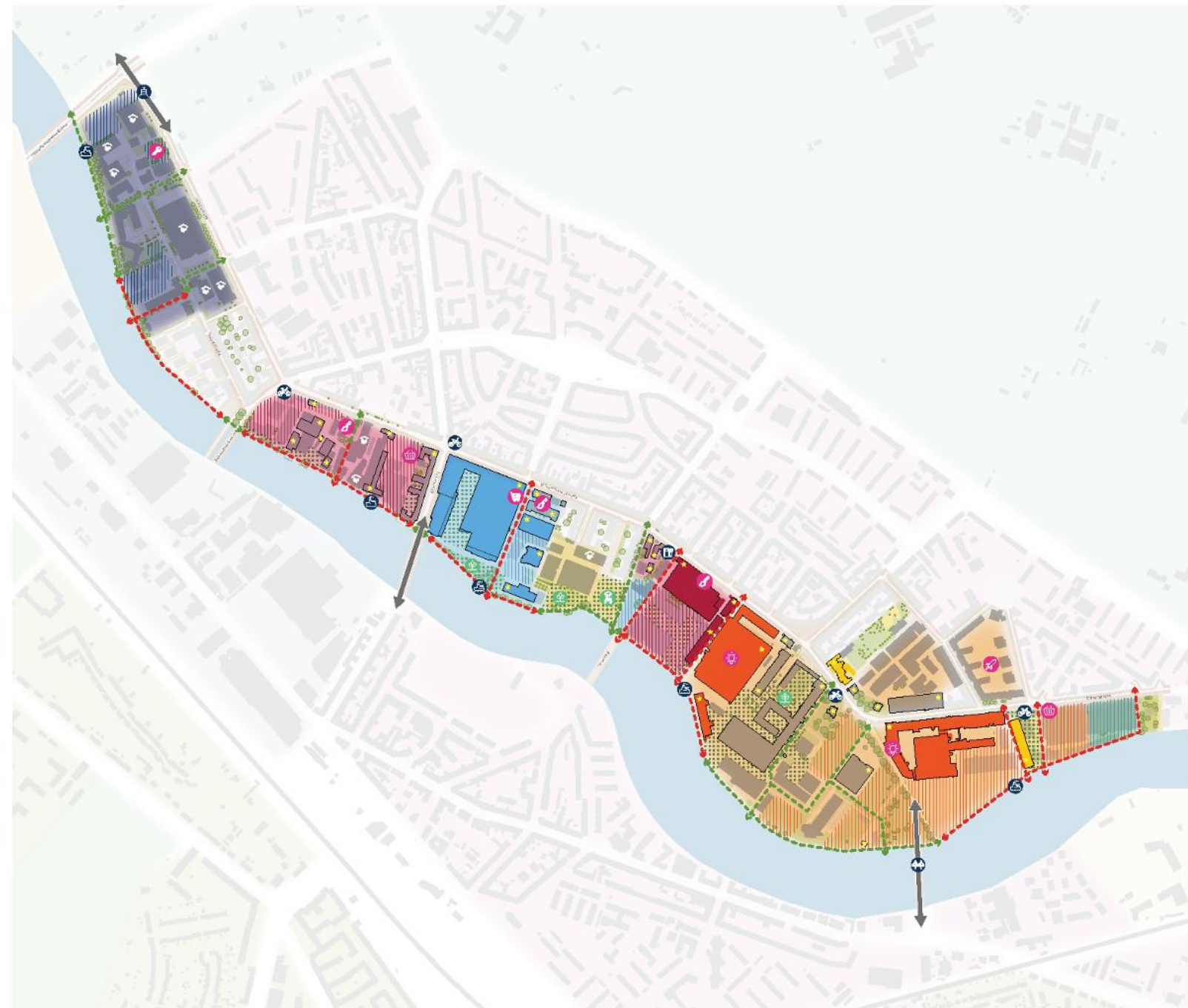
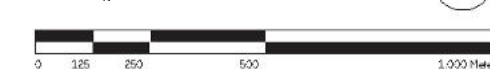


Abbildung 58: Rahmenplan Perspektive Oberschöne Weide. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin – Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

9. VERTIEFUNGSBEREICHE

In Ergänzung zum Rahmenplan zeigen die Vertiefungsbereiche die Entwicklungsperspektiven im Detail auf. Die Auswahl der Bereiche erfolgte auf Basis von Faktoren, wie Nachverdichtungspotenziale, Gebäudezustand, Nutzungskonflikte und verkehrliche Anforderungen gemeinsam mit dem Begleitkreis.



Abbildung 59: Übersicht ausgewählter Vertiefungsbereiche. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL)



VERTIEFUNG TABBERTSTR. / NALEPASTR.

LEGENDE

STÄDTEBAU

- ||||| Entwicklungspotenziale: Produktion u. Light Industry
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Produktion
- Raumkante
- - - - - Mögliche Gebäudekante
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Abrisspotenzial Gebäude
- Schattenwurf Gebäude
- Prüfung der Realisierung eines Handwerkerhofes (Maßnahme A4)

VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche
(Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- ↔ Uferzuwegung auf öffentlicher Fläche
- ↔ Uferzuwegung auf privater Fläche
(Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Gehwege
- Radwege
- Straßen
- Parkplätze
- ▶ Grundstückseinfahrten
- Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer (Maßnahme B5)

FREIRAUM

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versiegelte Flächen
- Öffentliche Platzstrukturen
- Baumbestand
- Neupflanzungen
- Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- Dachbegrünungspotenziale
- Bestehende 110 kV-Stromleitung
- Spree (Bundeswasserstraße)

Erstellungsdatum: 09.04.2026
Darstellung ohne Maßstab



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten,
bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

Abbildung 60: Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Tabbertstraße/ Nalepastraße. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0



VERTIEFUNG NÖRDLICHE
WILHELMINENHOFSTRASSE

LOKATION:S

LEGENDE

STÄDTEBAU

- Entwicklungspotenziale: Handwerk, Kleinteiliges Gewerbe & Produktion
- Entwicklungspotenziale: Transformationsareal
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Handwerk, Kleinteiliges Gewerbe
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kunst & Kultur
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kleinteilige Produktion
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Nutzungsmischung
- (Transformationsareal)
- Raumkante
- Mögliche Gebäudekante
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Abbrispotenzial Gebäude
- Schattenwurf Gebäude
- Eigentümerdialog zur Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude
- Stancort für Nahversorgung
- Sicherung von Kunst- & Kulturnutzung

VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- Uferweg auf privater Fläche
(Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Uferweg auf privater Fläche (Freihaltung Uferbereich von Bebauung)
- Uferzuwegung auf öffentlicher Fläche
- Uferzuwegung auf privater Fläche
(Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Gehwege
- Radwege
- Straßen
- Parkplätze
- Grundstückseinfahrten
- Durchgangsmöglichkeit für Fußverkehr
- Prüfung eines durchgängigen Radwegs entlang der Wilhelminenhofstraße
- Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer (Maßnahme B5)
- Potenzialstandort für Mobilitätspunkt (Maßnahme B1)
- Tram-Haltestelle

FREIRAUM

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versiegelte Flächen
- Baumbestand
- Neupflanzungen
- Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- Dachbegrünungspotenziale
- Spree (Bundeswasserstraße)

Erstellungsdatum: 09.04.2026
Darstellung ohne Maßstab



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

Abbildung 61: Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Nördliche Wilhelminenhofstraße. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

VERTIEFUNG
TRANSFORMATORENWERK

LEGENDE
STÄDTEBAU

- Entwicklungspotenziale: Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- Entwicklungspotenziale: Kleinteiliges Gewerbe
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kleinteiliges Gewerbe & Büro
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kunst & Kultur
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- Raumkante
- Mögliche Gebäudekante
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Abrisspotenzial Gebäude
- Schattenwurf Gebäude
- A1 Eigentümerdialog zur Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude
- A2 Prüfung/Aktivierung von experimentellen Instrumenten des Stadtumbaus
- A3 Erprobung von innovativen Zwischennutzungsmodellen für Eigentümer:innen
- A4 Etablierung publikumsintensiver Nutzungen am Ufer
- D7 Etablierung von informellen Orten der Vernetzung
- W Standort für Einzelhandel, Gastronomie und zentrenergänzende Dienstleistungen
- W Standort für Nahversorgung
- S Sicherung von Kunst- & Kulturnutzung

VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Uferweg auf privater Fläche (Freihaltung Uferbereich von Bebauung)
- Uferzuwegung auf öffentlicher Fläche
- Uferzuwegung auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Gehwege
- Radwege
- Straßen
- Parkplätze
- Grundstückseinfahrten
- Durchgangsmöglichkeit für Fußverkehr
- B6 Prüfung eines durchgängigen Radwegs entlang der Wilhelminenhofstraße
- Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer (Maßnahme B5)
- Potenzialstandort für Mobilitätspunkt (Maßnahme B1)
- H Tram-Haltestelle

FREIRAUM

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versiegelte Flächen
- Öffentliche Platzstrukturen
- Baumbestand
- Neupflanzungen
- Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- Dachbegrünungspotenziale
- Spree (Bundeswasserstraße)
- Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen (Maßnahme C1)
- Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg (Maßnahme C2)

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 62: Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Transformatorenwerk. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

VERTIEFUNG KABELWERKE

LEGENDE

STÄDTEBAU

- Entwicklungspotenziale: Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- Entwicklungspotenziale: Kleinteilige Gewerbenutzung
- Entwicklungspotenziale: Technologieorientierte Produktion
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kleinteiliges Gewerbe & Büro
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kunst & Kultur, Soziales
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Nutzungsmischung (Transformationsareal)
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Technologieorientierte Produktion & Wissenschaft
- Raumkante
- Mögliche Gebäudekante
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Abrisspotenzial Gebäude
- Schattenwurf Gebäude
- Eigentümerdialog zur Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude
- Prüfung/Aktivierung von experimentellen Instrumenten des Stadtumbaus
- Erprobung von innovativen Zwischennutzungsmodellen für Eigentümer:innen
- Etablierung publikumsintensiver Nutzungen am Ufer
- Langfristige Sicherung des KMU-Büros
- Etablierung von informellen Orten der Vernetzung
- Potenzialstandorte ITZ 4.0 (Maßnahme A3)
- Sicherung von Kunst- & Kulturnutzung

VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Uferzuwegung auf öffentlicher Fläche
- Uferzuwegung auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Gehwege
- Radwege
- Strassen
- Parkplätze
- Grundstückseinfahrten
- Prüfung eines durchgängigen Radwegs entlang der Wilhelmshofstraße
- Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer (Maßnahme B5)
- Potenzialstandort für Mobilitätspunkt (Maßnahme B1)
- Potenzialstandort für Mobilitäts-Hub (Maßnahme B1)
- Tram-Haltestelle

FREIRAUM

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versiegelte Flächen
- Öffentliche Platzstrukturen
- Baumbestand
- Neupflanzungen
- Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- Spree (Bundeswasserstraße)
- Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen (Maßnahme C1)
- Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg (Maßnahme C2)

Erstellungsdatum: 09.04.2026
Darstellung ohne Maßstab



Abbildung 63: Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Kabelwerke. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0



VERTIEFUNG BEHRENSUFER

LEGENDE

STÄDTEBAU

- Entwicklungspotenziale: Nutzungsmischung (Transformationsareal im EpB-Gebiet, Schwerpunkt Gewerbe)
- Entwicklungspotenziale: Technologieorientierte Produktion
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Kunst & Kultur, Soziales
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Nutzungsmischung (Transformationsareal im EpB-Gebiet, Schwerpunkt Gewerbe)
- Nutzungsschwerpunkt Bestandsgebäude: Technologieorientierte Produktion & Wissenschaft
- Raumkante
- Mögliche Gebäudekante
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Abrisspotenzial Gebäude
- Schattenwurf Gebäude
- Eigentümergebiet zur Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude
- Prüfung/Aktivierung von experimentellen Instrumenten des Stadtfumbaus
- Erprobung von innovativen Zwischennutzungsmodellen für Eigentümer:innen
- Etablierung publikumsintensiver Nutzungen am Ufer
- Etablierung von informellen Orten der Vernetzung
- Standort für Nahversorgung
- Potenzialstandorte ITZ 4.0 (Maßnahme A3)
- Profilierung des Technologie- und Gründerzentrums

VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

- Uferweg auf öffentlicher Fläche
- Uferweg auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Uferzuwegung auf privater Fläche (Sicherung vorzugsweise durch städtebaulichen Vertrag)
- Gehwege
- Radwege
- Straßen
- Parkplätze
- Grundstückseinfahrten
- Prüfung eines durchgängigen Radwegs entlang der Wilhelminenhofstraße
- Potenzial Anlieferungszone am Spreeufer (Maßnahme B5)
- Potenzialstandort für Mobilitätspunkt (Maßnahme B1)
- Schaffung einer Spree-Überquerung als Anbindung zum Bahnhof Oberspree (Maßnahme B3)
- Trom-Haltestelle

FREIRAUM

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versiegelte Flächen
- Baumbestand
- Neupflanzungen
- Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale
- Spree (Bundeswasserstraße)
- Schaffung eines neuen Stadtplatzes

Erstellungsdatum: 09.04.2026

Darstellung ohne Maßstab

Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

Abbildung 64: Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Behrensufer. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Adress- und Referenzdaten, bereitgestellt unter Datenlizenz Deutschland, Zero, Version 2.0

10. Instrumente und Maßnahmen der Standortentwicklung

Über die planerische Darstellung der städtebaulichen und räumlichen Entwicklungsvorstellungen im Rahmenplan und den Vertiefungsbereichen hinaus werden im folgenden Kapitel die strategischen Werkzeuge zur Umsetzung der Ziele der Standortentwicklung beschrieben. Dies erfolgt in erster Linie anhand der Darstellung von insgesamt 28 Maßnahmen, deren Umsetzung auf unterschiedlichen Instrumenten der Standortentwicklung basiert. Grundlegend lassen sich vier Instrumentengruppen unterscheiden:

- **Planungsrechtliche Instrumente** dienen im Zuge der Transformation des Industrie- und Gewerbegebiets Oberschöneweide insbesondere der verbindlichen Steuerung der Art und Maß der Nutzung. Sie tragen dazu bei, gewerbliche Nutzungen langfristig zu sichern und Nutzungs- bzw. Umwandlungsdruck entgegenzuwirken, der bestehende gewerbliche Strukturen und Entwicklungsperspektiven gefährden kann. Zentrale Instrumente in diesem Kontext sind Bebauungspläne und städtebauliche Verträge, die insbesondere auch für die Sicherung und Entwicklung eines durchgehenden Uferwegs eine wesentliche Rolle spielen.
- **Informelle und strategische Planungsinstrumente** besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter, steuern jedoch die Entwicklung als Grundlage für Prioritätensetzung, Abstimmung und Entscheidungsfindung. Hierzu gehören unter anderem Machbarkeitsstudien sowie Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzepte.
- Da ein Großteil der Flächen im Privateigentum liegt, kommt **Instrumenten zur Aktivierung und Einbindung privater Eigentümer:innen** besondere Bedeutung zu. Ziel ist die Koordination und Begleitung privater Investitionen im Sinne der definierten Entwicklungsziele. Beispiele hierfür sind Eigentümerdialoge, Zwischennutzungsmanagement sowie organisatorische Modelle wie Standortgemeinschaften.
- **Finanzierungs- und Förderinstrumente** umfassen finanzielle Anreize, die Investitionen in Gebäudesanierung, Klimaanpassung und Infrastruktur erleichtern und beschleunigen.

Im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung wird auf die jeweils einzusetzenden Instrumente zur Umsetzung konkret eingegangen. Die Maßnahmen sind entsprechend der vier Handlungsfelder sowie ihrer Zuordnung zu den übergeordneten Zielsetzungen strukturiert dargestellt.

Jeder Maßnahme ist zudem eine Umsetzungspriorität (hoch, mittel oder niedrig) zugeordnet. Darüber hinaus werden neun Maßnahmen als Schlüsselmaßnahmen hervorgehoben, deren Umsetzung für das Gelingen der Transformation als besonders bedeutsam eingeschätzt wird.

Handlungsfeld A: Baulich-räumliche Struktur und Nutzungen

MASSNAHME	PRIORITÄT*	INSTRUMENTE	FEDERFÜHRENDE AKTEURE
Z 1: Reaktivierung und Inwertsetzung des historischen Gebäudebestands und Transformation von Teilgebieten			
M A1: Eigentümerdialog zur Initiierung und Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude			Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick
M A2: Prüfung und Aktivierung von experimentellen Instrumenten des Stadtumbaus			Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)
Z 2: Aufbau und Förderung eines innovations-orientierten Clusters			
M A3: Etablierung des ITZ 4.0 (Innovations- und Technologiezentrum für Industrie 4.0 und Digitalisierung der Wirtschaft)			Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)
Z 3: Schaffung und Sicherung von leistbaren Flächen für das kleinteilige Gewerbe sowie die Kunst- und Kreativwirtschaft			
M A4: Machbarkeitsprüfung zur Entwicklung eines modularen Handwerker- und Gewerbehofs mit kleinteiligen Mieteinheiten			Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB); Berliner Immobilien Management (BIM)
M A5: Erprobung von innovativen Zwischennutzungsmodellen für Eigentümer:innen			Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick; ggf. Standortmanagement
Z 4: Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Bauflächen insbesondere im EpB-Gebiet			
M A6: Aufstellung von B-Plänen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung			Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick
Z 5: Förderung wasserseitiger Nutzungskonzepte			
M A7: Etablierung publikumsintensiver Nutzungen am Ufer			Stadtentwicklungsamt & Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick; ggf. Standortmanagement

*unterteilt in hoch-mittel-niedrig

Legende

- | | |
|--|---|
|  Planungsrechtliche Instrumente |  Informelle und strategische Planungsinstrumente |
|  Eigentümeraktivierende Instrumente |  Finanzierungs- und Förderinstrumente |
|  Schlüsselmaßnahme | |

Maßnahme A1 Eigentümerdialog zur Initiierung und Aktivierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Ziel der Maßnahme ist es, für ausgewählte, städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutende Gebäude tragfähige Entwicklungsperspektiven aufzuzueigen, die sowohl den Anforderungen der Stadtplanung und des Denkmalschutzes als auch den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer:innen gerecht werden. Viele dieser Gebäude weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Um ihre langfristige Erhaltung und wirtschaftliche Nutzbarkeit sicherzustellen, sollen gemeinsam mit den Eigentümer:innen Optionen für Erweiterungen, Nachverdichtungen und standortgerechte Nutzungskonzepte abgestimmt werden. Eine zentrale Herausforderung hierbei besteht in der Aktivierung der Mitwirkung der Eigentümer:innen am Entwicklungsprozess.

Im Vorfeld von Standortkonzepten oder Anträgen ist so ein strukturierter Dialogprozess zwischen Eigentümer:innen, Bezirk und relevanten Fachbereichen vorgesehen. In Workshops oder Dialogformaten sollen Entwicklungsszenarien und Entwurfsansätze der Eigentümer:innen gemeinsam diskutiert werden, insbesondere unter Federführung des Stadtentwicklungsamtes und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Fokus liegt dabei auf Liegenschaften mit jüngstem Eigentümerwechsel oder erkennbaren Investitionsinteressen.

Die öffentliche Hand sollte proaktiv auf Eigentümer:innen zugehen, um den Dialog anzustoßen. Am Ende des Prozesses sollten verbindliche Vereinbarungen – etwa in Form städtebaulicher Verträge oder der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens – getroffen werden, um denkmalverträgliche Umnutzungs- und Ausbauoptionen konkret festzuhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Sicherung eines leistbaren Gewerbemietniveaus, insbesondere für kleinteilige Gewerbenutzungen, die Kreativwirtschaft und das Handwerk, auf die sich derzeit die Nachfrage nach Gewerbeflächen konzentriert, ist in Bestandsgebäuden aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und der damit verbundenen Investitionskosten nur eingeschränkt möglich. So führen i.d.R. baulich investive Maßnahmen zu höheren Gewerbemieten und damit zur Verdrängung bzw. rückläufigem Ansiedlungsinteresse der o.g. Nutzungen. Für die weitergehende effektive Begrenzung von Gewerbemieten fehlt es gegenwärtig jedoch an geeigneten rechtlichen Instrumenten, wie z.B. eine Deckelung der Gewerbemieten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick Stadtentwicklungsamt**
- Wirtschaftsförderung
- Grundstückseigentümer:innen
- Ggf. Standortmanagement



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Moderierte Abstimmungsrunden / Eigentümerdialoge
- Mittelfristig:
Vertragliche Vereinbarungen;
Bebauungsplanverfahren

Maßnahme A2 Prüfung und Aktivierung von experimentellen Instrumenten des Stadtumbaus

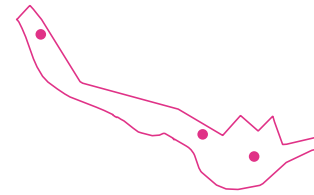
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Experimentelle Instrumente des Stadtumbaus bieten das Potenzial, kreative Impulse für die bauliche und funktionale Transformation zu setzen, neue Kooperationsstrukturen zwischen öffentlicher Hand, Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft aufzubauen und innovative Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu erschließen. Sie können somit einen wichtigen Beitrag leisten, den im Rahmenplan formulierten Transformationsprozess in Oberschöneweide zu beschleunigen.

Ein zentrales experimentelles Instrument könnte die Einbindung Oberschöneweides in die geplante Internationale Bauausstellung (IBA) 2034 für die Metropolregion Berlin sein, in der das Thema „Transformation im Bestand“ eine wesentliche Rolle spielt. Die IBA eröffnet für Oberschöneweide die Möglichkeit, durch Pilot- und Modellprojekte etwa zur Umnutzung historischer Hallen, zur Uferentwicklung oder zur Entwicklung innovativer Produktionsstandorte die räumliche und wirtschaftliche Erneuerung des Quartiers sichtbar voranzutreiben. Aktuell wird das Konzept zur Durchführung einer IBA in der Metropolregion Berlin erarbeitet.

Besonderer Fokus sollte hier auf der Durchführung eines Modellprojekts für die Umnutzung der untergenutzten Hallen, wie z. B. im ehemaligen Transformatorenwerk, zu teilbaren Werkstatt- und Atelierflächen liegen. Ziel ist es, durch bauliche Anpassungen und flexible Nutzungskonzepte neue Räume für kleinteilige, produktive und kreative Nutzungen zu schaffen, um den großen Bedarf an bezahlbaren Werkstatt- und Atelierflächen zumindest zeitweise abzufangen.

Darüber hinaus sollten umsetzungsorientierte Forschungs- und Transferprojekte in Kooperation mit der HTW Berlin und weiteren wissenschaftlichen Partnern initiiert werden, um neue Impulse für eine nachhaltige Standortentwicklung zu gewinnen. Solche Forschungsk Kooperationen können als Experimentierfelder im Realraum dienen und zugleich als fachliche Grundlage für die Positionierung Oberschöneweides innerhalb der IBA 2034 genutzt werden.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**
- **Grundstückseigentümer:innen**
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)
- **ggf. Standortmanagement**



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Forschungsprojekte;
Innovative Betreiber- und Eigentumsmodelle;
Förder- und Finanzierungsmodelle;
Kooperationsvereinbarungen und städtebauliche Verträge;
Begleitendes Monitoring und Evaluation
- Langfristig:
IBA 2034

Maßnahme A3 Etablierung des ITZ 4.0 (Innovations- und Technologiezentrum für Industrie 4.0 und Digitalisierung der Wirtschaft)

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

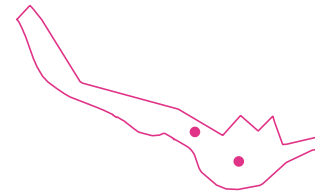
Mit der Entwicklung des ITZ 4.0 soll ein zentraler und zeitgemäßer Ort für Innovationen und die Förderung von Start-Ups entstehen, der als wesentlicher Impulsgeber für die Entwicklung des Gesamtstandorts zu einem technologieorientierten Produktionsstandort wirkt.

Die Planungen für das ITZ 4.0 sind in den vergangenen Jahren durch veränderte politische Prioritäten und Haushaltsentscheidungen ins Stocken geraten. Der Bedarf an Flächen für Ausgründungen und Start-ups ist jedoch weiterhin hoch und kann durch das bestehende Technologie- und Gründerzentrum Schöneweide nicht gedeckt werden. Zudem sollten die Gründerzentren der HTW am Campus Wilhelminenhof gebündelt und ein Umzug des Existenzgründerzentrums vom Campus Treskowallee in Karlshorst nach Oberschöneweide initiiert werden. Dafür sind entsprechende Flächen am Standort Oberschöneweide zu sichern bzw. vorzuhalten.

Um das ITZ 4.0 als profilbildende Innovationsinfrastruktur zu etablieren, ist eine politische Reaktivierung des Projekts erforderlich. Hierzu sollte der Dialog zwischen HTW, WISTA und den zuständigen Senatsverwaltungen (insbesondere SenWEB) intensiviert und das Projekt erneut in übergeordnete Innovationsstrategien eingebettet werden. Parallel sind Finanzierungsmöglichkeiten, zu prüfen, um v.a. auch geeignete private Flächen in den Fokus nehmen zu können.

Dem ITZ 4.0 kommt eine wichtige Vermittlungsfunktion zwischen Wissenschaft und technologieorientierter Produktion zu. Entsprechend sollte der Standort des ITZ 4.0 in räumlicher Nähe zu den Einrichtungen der HTW sowie zu den bereits ansässigen, großen technologieorientierten Produktionsbetrieben wie ASML oder BAE realisiert werden.

Besonders geeignet erscheinen hierfür die bestehenden Gebäudestrukturen des ehemaligen KWO oder des Peter-Behrens-Baus. Das ITZ 4.0 kann so als wichtiger Nachnutzer für Teile der großflächigen Hallenstrukturen fungieren und für diese eine zeitgemäße und qualitätsvolle Nachnutzung ermöglichen. Hier bietet sich entweder der Erwerb von Teilflächen durch die öffentliche Hand oder der Abschluss langfristiger Mietverträge an. Ziel ist es, insbesondere für denkmalgeschützte Bestandsgebäude Nutzungsperspektiven zu eröffnen und Leerstand sowie Investitionsstau entgegenzuwirken.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)**
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)
- Grundstückseigentümer:innen
- HTW Berlin
- WISTA Management



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Lobbying;
Agenda-Setting;
Institutionelle Reaktivierung,
Förder- und Finanzierungsmodelle

Maßnahme A4 ★ Machbarkeitsprüfung zur Entwicklung eines modularen Handwerker- und Gewerbehofs mit kleinteiligen Mieteinheiten

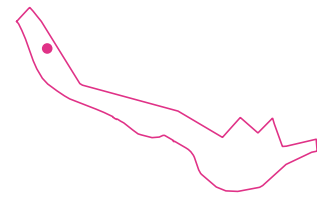
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Die Bereitstellung von Flächen für Handwerksbetriebe und lokale Gewerbetreibende zu einem für diese Nutzungsarten finanzierbaren Mietpreis ist auch in Oberschöneweide angesichts steigender Flächenpreise von hoher Relevanz.

Das landeseigene Grundstück in der Nalepastraße 176 kommt grundsätzlich für die Entwicklung eines Handwerkerhofs mit kleinteiligen Mieteinheiten in Betracht. In einem ersten Schritt sollte eine Machbarkeitsprüfung erfolgen, insbesondere zur Bewertung der Grundstücksbeschaffenheit sowie der Bebaubarkeit unter der 110-kV-Leitung durch einen Handwerker- und Gewerbehof. Sofern sich im Ergebnis eine grundsätzliche Eignung bestätigt, bietet sich die Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht im Rahmen eines Konzeptverfahrens an, um langfristig angelegte Eigentums- und Betreibermodelle zu ermöglichen.

Dabei sollen insbesondere genossenschaftliche Betreiberstrukturen geprüft werden, um eine langfristige Mietstabilität und flexible Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Voraussetzung für die Durchführung eines Konzeptverfahrens ist eine erneute Clusterung der bislang als „gewerbliche Baufläche EpB“ ausgewiesenen landeseigenen Fläche durch das Land Berlin zugunsten von Cluster IV (Entwicklungsperspektive – Konzeptverfahren).

Das Projekt ermöglicht die Umsetzung eines Pilotvorhabens mit modularen Bauweisen, die unterschiedliche Nutzungen wie Werkstätten, Lagerräume, künstlerische Arbeitsräume oder gemeinschaftlich genutzte Bereiche abbilden können. Durch die modulare Struktur sind Anpassungen an veränderte Bedarfe oder eine schrittweise Realisierung möglich.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- Bezirksamt Treptow-Köpenick
Stadtentwicklungsamt
Wirtschaftsförderung
- Serviceeinheit Facility
Management
- **Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe (SenWEB)**
- **Berliner Immobilien-
management (BIM)**
- Handwerkskammer Berlin
- Stromnetz Berlin
- WISTA



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Erneute Clusterung zu Gunsten des Clusters IV, Konzeptvergabe, Unterstützung genossenschaftlicher Strukturen, Machbarkeitsstudie
- Mittelfristig:
Kommunales Betreibermodell; Förder- und Finanzierungsmodelle



Abb. 65: Ungenutztes Grundstück Nalepastraße 176 in Besitz des Berliner Immobilienmanagements (BIM) mit Potenzial zur Entwicklung eines Handwerkerhofs. Eigene Aufnahme.

Maßnahme A5 Erprobung von innovativen Zwischennutzungsmodellen für Eigentümer:innen

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

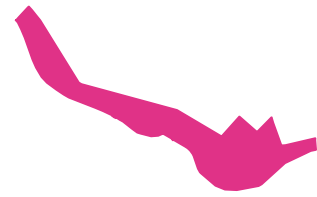
Zwischennutzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Aktivierung brachliegender oder untergenutzter Gewerbeflächen und tragen dazu bei, Leerstand, Vandalismus und baulichen Verfall zu vermeiden. In Oberschöneweide können Zwischennutzungen insbesondere in größeren Hallen- und Fabrikstrukturen Impulse für die Entwicklung eines kreativen, kulturellen und kleingewerblichen Profils setzen. Angesichts der aktuell schwierigen Nachfragesituation für produktive oder büroorientierte Nutzungen stellen sie eine flexible Übergangslösung dar, bis sich tragfähige Marktbedingungen und dauerhafte Nutzungsperspektiven herausbilden.

Zugleich ermöglichen sie, neue Nutzungsideen zu erproben und Kooperationen zwischen Eigentümer:innen, Kultur- und Kreativakteuren sowie Initiativen zu fördern.

Eigentümer:innen sollten durch das aufzubauende Standortmanagement für die übergeordnete Koordination gezielt über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen informiert und beraten werden. Eine frühzeitige und transparente Kommunikation ist dabei entscheidend, da viele Eigentümer:innen aus Sorge vor einer möglichen Verstetigung solcher Nutzungen zurückhaltend reagieren.

Nachnutzungen müssen weiterhin baurechtlich mit der jeweiligen Gebietstypik übereinstimmen; hierfür wird in der Regel eine befristete Baugenehmigung erteilt, sofern alle weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Eine Erleichterung von Zwischennutzungen durch eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen und vereinfachte Verfahrensweisen wäre erstrebenswert.

Zur Unterstützung können professionelle Zwischennutzungsagenturen – wie etwa Transiträume, die bereits in Berlin aktiv sind – eingebunden werden. Diese können die Vermittlung zwischen Eigentümer:innen und potenziellen Nutzer:innen übernehmen sowie die Zwischennutzung fachlich begleiten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- ggf. **Standortmanagement**
- Grundstückseigentümer:innen
- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Wirtschaftsförderung
- Zwischennutzungsagenturen
- Akteure in der Kunst- und Kulturwirtschaft als potenzielle Nutzer



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Kooperation mit professionellen
Zwischennutzungsagenturen;
Moderierte
Eigentümer:innendialoge

Maßnahme A6



Aufstellung von B-Plänen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung

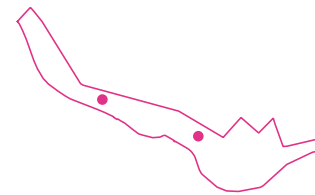
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Ziel der Maßnahme ist es insbesondere, in Teilbereichen mit wachsendem Nutzungs- und Umwandlungsdruck die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und somit dazu konträre Entwicklungen zu verhindern. Dies betrifft vor allem Gewerbegebiete innerhalb der EpB-Gebiete Schöneweide (StEP Wirtschaft), die bisher nach §34 BauGB zu beurteilen sind und in die zunehmend gebietsfremde Nutzungen drängen und dadurch das vorhandene Gewerbe und dessen Entwicklungschancen bedrohen. Durch die Aufstellung von (einfachen) Bebauungsplänen kann für ausgewählte Flächen die Art der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt und die städtebauliche Entwicklung des Industriegürtels Oberschöneweide gesteuert werden.

Aktuell sind dazu bereits folgende Planungen in Vorbereitung:

- Bebauungsplan 9-103E: im Bereich südlich der Wilhelminenhofstraße zwischen Spreehöfen und Siemensstraße: Sicherung der kleinteiligen, vielseitigen Gewerbestrukturen, insbesondere für den produktionsgeprägten Bereich, die Kreativwirtschaft und Ausschluss von Einzelhandel sowie Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung mit der Zielsetzung einer möglichst öffentlichen Zugänglichkeit,
- Bebauungsplan 9-105E: im Bereich an der Tabbertstraße: Sicherung des gewerblich geprägten Gebiets für produktions- und verkehrsintensive Nutzungen und langfristige Sicherung einer öffentlichen Begehrbarkeit der im Eigentum des Landes Berlin befindliche Uferstreifen.

Dabei ist zu prüfen, ob wohnähnliche Nutzungen oder Wohnformen mit vermeintlich gewerblichem Bezug, wie Atelierwohnungen oder das als immobilienwirtschaftlicher Marketingbegriff verwendete „gewerbliche Wohnen“, ausdrücklich auszuschließen sind, da sie künftige gewerbliche Betriebe immissionsschutzrechtlich einschränken können.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Einfacher Bebauungsplan

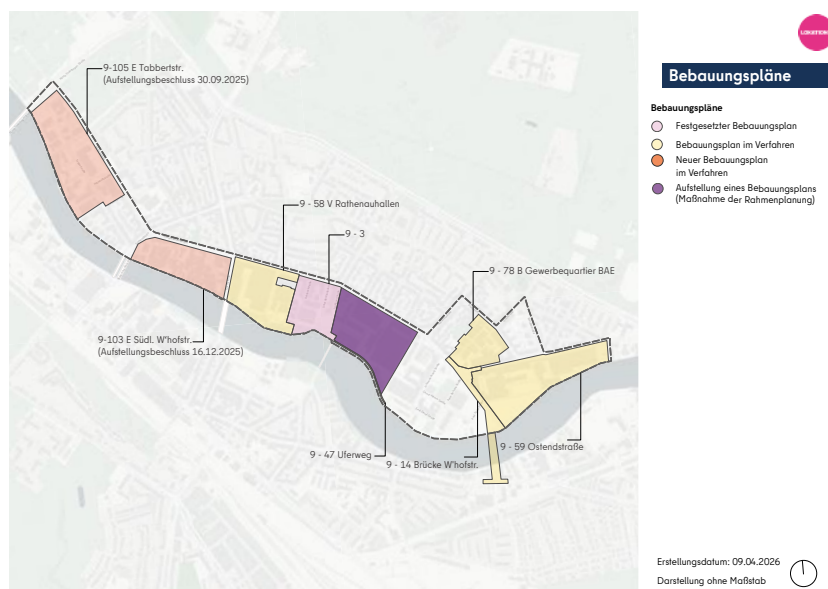


Abb. 66: Darstellung der bestehenden Bebauungspläne nach Verfahrensstand sowie der vorgeschlagenen neuen Verfahren. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL)

Maßnahme A7 Etablierung publikumsintensiver Nutzungen am Ufer

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

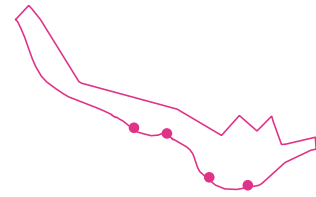
Durch die Kombination eines durchgängigen Uferwegs mit frequenzbringenden Nutzungen wie Werkstätten, Gastronomie oder Kulturangeboten kann das Gebiet aufgewertet und als öffentlich erlebbarer, wirtschaftlich aktiver Raum etabliert werden.

Ein mögliches Instrument zur langfristigen Sicherung landseitiger, wasserorientierter Nutzungen ist die Berücksichtigung des Wassertourismus in den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Alternativ kann in Einzelfällen auch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne in Betracht gezogen werden, die die Art der baulichen Nutzung festsetzen, etwa als Sondergebiet für wasserorientierte Gewerbe-, Freizeit- oder Kulturbetriebe.

In Kooperation mit Eigentümer:innen, Betrieben und Fachverwaltungen können zudem Pilotprojekte direkt am Ufer initiiert werden, die modellhaft Nutzungen wie Werkstätten und produzierendes Gewerbe mit Wasseranbindung, temporäre Anlegestellen oder Kultur- und Freizeitangebote erproben. Eine Einbindung in Förderprogramme, bspw. im Rahmen der Schlüsselvorhaben des Wassertourismuskonzept Berlin für die Realisierung der Pilotprojekte sollte geprüft werden.

Zur Sicherung einer gemeinwohlorientierten Flächennutzung im öffentlichen Raum werden kommerzielle Angebote auf private Flächen gelenkt, während öffentliche Flächen für temporäre, nicht-kommerzielle Nutzungen vorgesehen sind.

Die Maßnahme ist in enger Verbindung zur Entwicklung von wasserseitigen Wirtschaftsverkehren zu sehen und mit dessen Anforderungen zu koordinieren (s. Handlungsfeld 2, Maßnahme 2.2).



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **ggf. Standortmanagement**
- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Wirtschaftsförderung
ggf. weitere Fachverwaltungen
- Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung (WSV)
des Bundes
- **Grundstückseigentümer:innen**



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Öffentlichkeitsarbeit und
Standortmarketing
- Mittelfristig:
Miteinbeziehung wasserorientierter Nutzungen in Bebauungsplanverfahren;
Fördermittel (ggf. aus dem Wassertourismuskonzept)

Handlungsfeld B: Verkehr und Erreichbarkeit

MASSNAHME	PRIORITÄT*	INSTRUMENTE	FEDERFÜHRENDE AKTEURE
Z 1: Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen für den Personenverkehr zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Gebiets			
M B1: Aufbau von Mobilitätspunkten und -hubs an zentralen Standorten im Gebiet	■ ■	  	BVG, Straßen- und Grünflächenamt, SenMVKU
M B2: Schaffung von schnellen Direktverbindungen in die Berliner Innenstadt	■ ■	 	SenMVKU, BVG
M B3: Schaffung einer Spree-Überquerung zum S-Bahnhof Oberspree (Brücke)	■ ■ ■ ★	  	SenMVKU
Z 2: Optimierung der Güter- und Wirtschaftsverkehre im Gebiet als Voraussetzung für die Entwicklung von produzierendem Gewerbe			
M B4: Schaffung eines übersichtlichen Wegeleitsystems für An- und Ablieferungen im Gebiet	■ ■	 	Standort-gemeinschaft
M B5: Aktivierung des Wasserwegs für wirtschaftsbezogenen Güterverkehr durch kleinteilige Schiffslogistik und entsprechende Infrastruktur	■ ■	  	SenMVKU
Z 3: Ausbau einer durchgängigen und nutzerfreundlichen Infrastruktur für aktive Mobilitätsformen (Fuß- und Radverkehr) innerhalb des Gebietes			
M B6: Prüfung zur Schaffung eines durchgängigen Radwegs auf beiden Straßenseiten entlang der Wilhelminenhofstraße	■	 	Straßen- und Grünflächenamt
M B7: Errichtung eines durchgängigen Fuß- und Radwegs entlang des Spreeufers und Verknüpfung zu übergeordneten Wegeverbindungen	■ ■ ■	  	Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick

* unterteilt in hoch-mittel-niedrig

Legende

-  Planungsrechtliche Instrumente
-  Eigentümeraktivierende Instrumente
- ★ Schlüsselmaßnahme

-  Informelle und strategische Planungsinstrumente
-  Finanzierungs- und Förderinstrumente

Maßnahme B1 Aufbau von Mobilitätspunkten und -Hubs an zentralen Standorten im Gebiet

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Stärkung nachhaltiger Verkehrsträger und zur Reduzierung des MIV sollen im Gebiet an fünf zentralen und hoch frequentierten Standorten Mobilitätspunkte und -hubs entstehen. Die Standorte orientieren sich an wichtigen Anziehungspunkten des Quartiers und sind im Rahmenplan verortet. Ziel ist die verbesserte Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel und insbesondere die Erleichterung des Umstiegs auf Verkehrsträger des Umweltverbundes auf der letzten Meile – vor allem zwischen dem S-Bahnhof Schöneweide und den Gewerbe- und Hochschulstandorten in Oberschöneweide.

Basierend auf ihrem Angebot wird zwischen Mobilitätspunkten und Mobilitätshubs unterschieden:

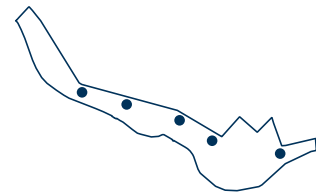
Mobilitätspunkte bündeln Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus/Tram) mit Fahrrad- und E-Scooter-Sharing.

Mobilitätshubs bieten darüber hinaus Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Carsharing-Angebote, private Pkw-Stellplätze sowie – sofern möglich – Logistiklösungen wie Paketstationen oder Mikro-Depots.

Mit dem Ausbau der Mobilitätspunkte und -hubs soll insbesondere die Optimierung des Bikeshaaring-Systems erreicht werden, das aktuell überwiegend aus virtuellen Nextbike-Stationen besteht. Deren Nutzung wird durch eingeschränkte Sichtbarkeit, geringe Verfügbarkeit und unklare Standorte limitiert. Durch die Einrichtung fester Leihradstationen an den Mobilitätspunkten und -hubs kann die Attraktivität und Verlässlichkeit des Angebots deutlich gesteigert werden. Parallel dazu sollte die kommunikative Sichtbarkeit des Angebots im Quartier verbessert werden, etwa durch lokale Informationsmaßnahmen sowie Kooperationen mit ansässigen Unternehmen, der HTW oder der Wirtschaftsförderung (z. B. Vergünstigungen über Semestertickets, Jobrad-Programme, betriebliche Mobilitätsangebote).

Für die Umsetzung sollte eine enge Anbindung an das bestehende Netz der BVG-Mobilitätsstationen (Jelbi-Hubs) erfolgen, um Wiedererkennbarkeit und Durchgängigkeit im Berliner Mobilitätssystem sicherzustellen. Neben ebenerdigen Jelbi-Varianten können an ausgewählten Standorten auch mehrgeschossige bauliche Lösungen geprüft werden, um zusätzliche Sharing- und Stellplatzkapazitäten zu schaffen. Während BVG/Jelbi typischerweise Betrieb, Branding und Plattformintegration übernehmen, erfolgt die Bereitstellung der Flächen und ein Teil der Finanzierung meist in Kooperation mit privaten Eigentümer:innen, Projektentwicklern, Wohnungsunternehmen oder dem Bezirk.

Der Bezirk sollte die zentrale Koordination übernehmen, insbesondere die Abstimmung zwischen BVG, Eigentümer:innen und weiteren relevanten Akteuren – sowie Standortwahl, planerische Einbindung und gestalterische Ausgestaltung der Hubs aktiv begleiten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Straßen- und Grünflächenamt
- **BVG**
- Grundstückseigentümer:innen
- Betreiber:innen von Sharing-Angeboten



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Kooperationsvereinbarungen zwischen BVG und Grundstückseigentümer:innen

Maßnahme B2

Schaffung von schnellen Direktverbindung in die Berliner Innenstadt

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Die unzureichende Erreichbarkeit des Standorts ist ein zentrales Entwicklungshemmnis, daher ist die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Oberschöneweides und die Erreichbarkeit zentraler Berliner Lagen mit schnellen Direktverbindungen zu innerstädtischen Knotenpunkten erforderlich.

Mögliche Optionen sind einerseits Expressbuslinien, beispielsweise in Richtung Ostkreuz, sowie wasserbasierte Shuttle- oder Fährverbindungen über die Spree. Perspektivisch könnte eine Mischnutzung von Schiffen für den kombinierten Personen- und Warenverkehr (s. Handlungsfeld B, Maßnahme B5) Synergien schaffen.

Darüber hinaus ist es im Rahmen der laufenden Transformationsprozesse in Oberschöneweide wichtig, sich für eine zeitnahe Realisierung der geplanten Verlängerung der Tramlinie 21 zum Bahnhof Ostkreuz einzusetzen (gemäß BVV-Beschluss 0682/35/20 zum Straßenbahn-Lückenschluss zwischen FEZ Wuhlheide und Regionalbahnhof Ostkreuz), um künftig eine schnelle und direkte Verbindung vom Gebiet zu einem der wichtigsten Berliner Verkehrsknotenpunkte zu gewährleisten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- Bezirksamt Treptow-Köpenick Stadtentwicklungsamt
- **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU)**
- **BVG**
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- Lokale Unternehmen und Institutionen als potenzielle Nutzer
- Ggf. Verkehrsunternehmen oder private Betreiber:innen von Fähr- oder Shuttleverbindungen



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig: Abstimmung und Kooperation mit der BVG und der Senatsverwaltung zur Prüfung neuer Expressbuslinien und zur Realisierung der Tramverlängerung 21
- Mittelfristig: Machbarkeitsstudien und Verkehrsuntersuchungen zu Expressbus- und Fährverbindungen

Maßnahme B3 Schaffung einer Spree-Überquerung zum S-Bahnhof Oberspree (Brücke)

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

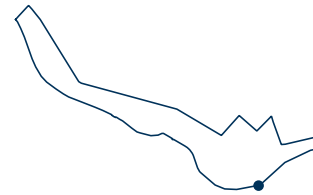
Die im Bebauungsplan 9-14 (Aufstellungsbeschluss 2006) bereits vorgesehene Brücke über die Spree zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße zur verbesserten Anbindung von Oberschöneweide an den S-Bahnhof Oberspree soll die Ortsteile Oberschöneweide und Niederschöneweide besser miteinander verbinden.

Ziel ist es, die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Oberspree deutlich zu verbessern und damit die ÖPNV-Anbindung Oberschöneweides vor allem im östlichen Teilgebiet um HTW und Peter-Behrens-Bau insgesamt deutlich zu stärken.

Die Brücke würde zugleich eine wichtige Querungslücke im lokalen Wegenetz schließen, zur Vernetzung der Wohn- und Gewerbequartiere auf beiden Spreeseiten beitragen und vorbehaltlich einer gutachterlichen Prüfung eventuell die Verkehrsbelastung auf der Wilhelminenhofstraße verringern.

Die Realisierung der Brücke scheitert derzeit an der fehlenden Finanzierung.

Um die Umsetzung langfristig zu ermöglichen, ist eine erneute Aufnahme der Maßnahme in den Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) erforderlich, da sie dort aktuell nicht mehr enthalten ist. Parallel sollte eine Prüfung alternativer Finanzierungsmodelle, etwa im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP), erfolgen, bei der sich Eigentümer:innen und ansässige Unternehmen anteilig an Planung und Umsetzung beteiligen könnten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- Bezirksamt Treptow-Köpenick Straßen- und Grünflächenamt
- **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU)**
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes
- Grundstückseigentümer:innen und Unternehmen in den angrenzenden Quartieren als potenzielle Finanzierungspartner:innen im Rahmen einer PPP



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Wiederaufnahme des Brückenbaus in den Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)
- Mittelfristig:
Machbarkeitsstudie und Kosten-Nutzen-Analyse zur technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit, Prüfung alternativer Finanzierungsmodelle, Kreuzungsvereinbarung zwischen WSV und Land Berlin

Maßnahme B4 Schaffung eines übersichtlichen Wegeleitsystems für An- und Ablieferungen im Gebiet

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Die Wilhelminenhofstraße ist bereits heute stark verkehrlich belastet. Ein strukturiertes Wegeleitsystem kann dazu beitragen, den Wirtschaftsverkehr effizienter zu lenken und Falschfahrten, Suchverkehr sowie unnötige Belastungen der Wilhelminenhofstraße zu reduzieren. Ein einheitliches Wegeleitsystem trägt zudem zu einem professionellen und geordneten Erscheinungsbild bei.

Zunächst ist die Erarbeitung eines Wegeleitsystems für Ober-schöneweide erforderlich, um bestehende Orientierungsdefizite, Zufahrtsprobleme und Konfliktpunkte im Wirtschaftsverkehr systematisch zu erfassen und räumlich zu verorten. Das Konzept soll festlegen, an welchen Standorten eine öffentliche Beschilderung sinnvoll ist und wie diese ausgestaltet ist. Für großflächige private Areale (z. B. Gewerbehöfe, Produktionsstandorte) ist ergänzend eine Feinbeschilderung ab den Zufahrten vorzusehen, die in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümer:innen erfolgen sollte.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Standortgemeinschaft**
- Bezirksamt Treptow-Köpenick
Straßen- und Grünflächenamt
Wirtschaftsförderung
- Grundstückseigentümer:innen
- Ggf. beauftragtes Planungsbüro

INSTRUMENTE



- Kurzfristig:
Standortanalyse und Wegeleitsystemkonzept für Wirtschaftsverkehr als Planungsgrundlage, Öffentlichkeitsarbeit und Informationsmaterial für ansässige Betriebe

Maßnahme B5

Aktivierung des Wasserwegs für wirtschafts- bezogenen Güterverkehr durch kleinteilige Schiffs- logistik und entsprechende Infrastruktur

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Angesichts der starken Verkehrsbelastung der Wilhelminenhofstraße und der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Straßenraums besteht Potenzial, den Wasserweg als alternative und nachhaltige Transportachse für den Wirtschaftsverkehr zu nutzen.

Die Lagegunst des Industrie- und Gewerbegebiets entlang der Spree eröffnet die Möglichkeit, An- und Ablieferungen über das Wasser abzuwickeln und so die innerstädtischen Verkehrsströme zu entlasten. Ein Pilotprojekt zur Erprobung eines kleinteiligen Schiffslogistiksystems, etwa mit elektrisch betriebenen Cargo-Schiffen könnte einen innovativen Beitrag zu klimafreundlicher Logistik leisten. Denkbar ist auch ein kombinierter Betrieb mit Güter- und Personenverkehr.

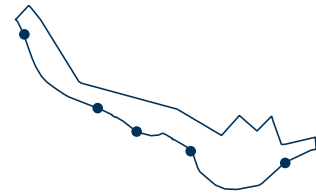
Für die Umsetzung bieten sich mobile Anlegestellen oder schwimmende Pontons an, die flexibel an verschiedenen Standorten eingesetzt werden können und eine modulare Infrastruktur erlauben.

Initialer Schritt zur Einrichtung eines Schiffsverkehrs auf der Spree ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die insbesondere folgende Aspekte prüft:

- Rechtliche Voraussetzungen und Befahrungsrechte auf der Spree,
- Ermittlung und Bewertung geeigneter Grundstücke für die Entwicklung von Anlegestellen und Umschlagsflächen
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Umsetzung (potenzielle Nutzer:innen, Betriebsmodelle, Kostenstruktur),
- Technische Anforderungen an Anlegestellen,
- Ökologische und verkehrliche Wirkungen sowie Synergien mit bestehenden Projekten.

Eine Orientierung und ein Erfahrungsaustausch mit der Machbarkeitsstudie zur urbanen Wasserlogistik in Hamburg (Projekt „Water Cargo Barge“) bietet sich an, um technische, betriebliche und organisatorische Ansätze auf den Standort Oberschöneweide zu übertragen.

Langfristig kann das Vorhaben als Modellprojekt zur nachhaltigen Stadtlogistik am Wasser weiterentwickelt werden.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU)**
- Bezirksamt Treptow-Köpenick
Wirtschaftsförderung
Umwelt- und Naturschutzamt
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes
- Unternehmen als potenzielle Nutzer:innen
- Logistikdienstleister



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Austausch und Wissenstransfer mit bestehenden Modellprojekten (z. B. „Water Cargo Barge“ Hamburg)
- Mittelfristig:
Machbarkeitsstudie (rechtliche, wirtschaftliche, technische und ökologische Prüfung); Integration in übergeordnete Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsstrategien des Landes Berlin (bspw. Pilotprojekt SenMVKU)

Maßnahme B6

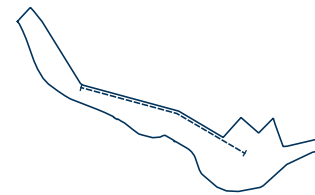
Prüfung zur Schaffung eines durchgängigen Radwegs auf beiden Straßenseiten entlang der Wilhelminenhofstraße

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Die Wilhelminenhofstraße ist aktuell nur einseitig auf der südlichen Straßenseite mit einem durchgängigen Radweg ausgestattet. Zur Stärkung der aktiven Mobilitätsformen ist ein durchgängiger Ausbau auf der nördlichen Seite der Wilhelminenhofstraße nötig.

Als erster Schritt sollte eine Machbarkeitsstudie prüfen, ob ein beidseitiger Radweg innerhalb des bestehenden Straßenquerschnitts umsetzbar ist. Hier sollten die Ergebnisse einer ersten Untersuchung (Teil der Wilhelminenhofstraße & Ostendstraße bis zur Straße An der Wuhlheide) berücksichtigt werden.

Dabei sind die Anforderungen des Kfz- und Lieferverkehrs sowie der ÖPNV-Haltestellen zu berücksichtigen. Ziel ist eine Optimierung der Radverkehrsführung und eine verbesserte Verkehrsabwicklung insgesamt.



Verortung im Plangebiet



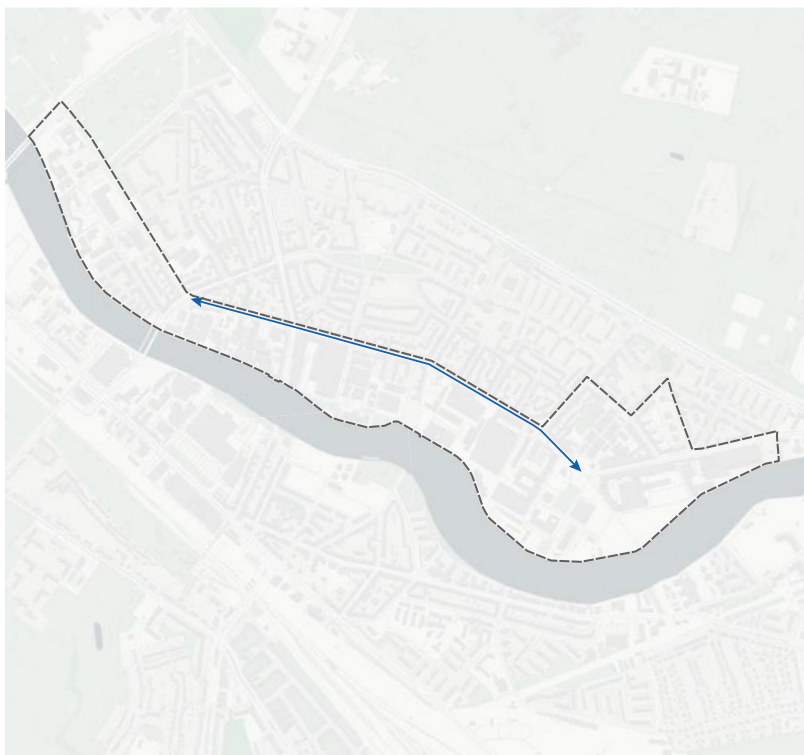
AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Straßen- und Grünflächenamt
- × **infraVelo GmbH**



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Umsetzung Radverkehrs-
strategie, Bereichentwicklungs-
planung (BEP)



Radweg

- Schaffung eines durchgängigen Radwegs auf beiden Seiten entlang der Wilhelminenhofstraße

Erstellungsdatum: 23.10.2025
Darstellung ohne Maßstab



Abb. 67: Verortung des zu realisierenden Radweges entlang der Wilhelminenhofstraße. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL)

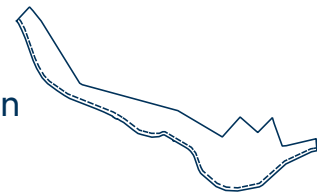
Maßnahme B7

Errichtung eines durchgängigen Fußwegs entlang des Spreeufers und Verknüpfung zu übergeordneten Wegeverbindungen

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Ein durchgängiger, öffentlich zugänglicher Fußweg entlang des Spreeufers zählt zu den zentralen Zielen der Rahmenplanung. Er stellt einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Transformation des Gebietes dar und entspricht den Leitlinien der Uferkonzeption Treptow-Köpenick von 2017. Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, dass große Teile des Ufers in privatem Eigentum liegen und derzeit nicht zugänglich sind. Teilweise reichen bestehende Gebäude bis unmittelbar an die Uferkante heran.

Für Uferabschnitte in privatem Besitz sollte in einem ersten Schritt der Abschluss von Gestattungsverträgen zwischen privaten Eigentümer:innen und dem Bezirk angestrebt werden, die in eine Widmung der Wege nach dem Grünanlagengesetz münden sollte. Neben den Herstellungskosten für die Wegverbindung sind auch die Zuständigkeiten für Pflege und Instandhaltung der Flächen sowie Haftungsfragen vertraglich zu regeln. Mittelfristig ist bei baulichen Entwicklungen auf betroffenen Grundstücken der Abschluss städtebaulicher Verträge zu nutzen, um die Öffnung des Uferwegs verbindlich auszuhandeln. Alternativ bietet die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (d.h. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) im Grundbuch eine Möglichkeit zur verlässlichen Sicherung öffentlicher Wege. Zudem ist, insbesondere bei Schlüsselabschnitten von übergeordneter Bedeutung, auch ein Erwerb durch die öffentliche Hand und die Herstellung als öffentlicher Weg zu prüfen.



Verortung im Plangebiet



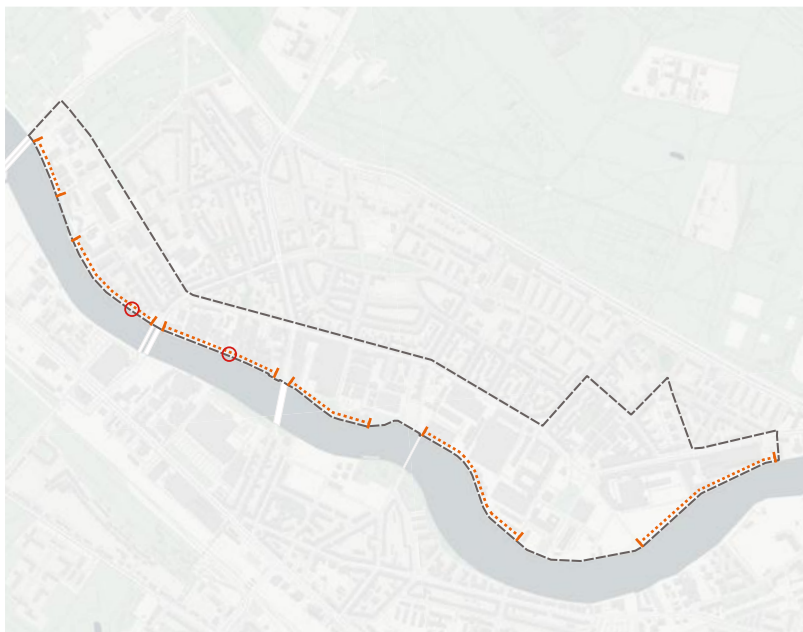
AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Straßen- und Grünflächenamt
- Grundstückseigentümer:innen
- Lokale zivilgesellschaftliche Initiativen (bspw. „Schöneweider Ufer“)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Gestattungsverträge;
Pflege- und Unterhaltungsverträge;
Erwerb durch öffentliche Hand



Uferweg

Uferweg

- Kein öffentlicher und qualifizierter Uferweg
- Bebauung bis an Wasserkante

Abb. 68: Kein öffentlicher und qualifizierter Uferweg. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL)

Handlungsfeld C: Klima und Freiraum

MASSNAHME	PRIORITÄT*	INSTRUMENTE	FEDERFÜHRENDE AKTEURE
Z 1: Erhalt und Weiterentwicklung öffentlich zugänglicher Flächen und Entwicklung attraktiver, ökologisch gestalteter Aufenthaltsorte			
M C1: Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen			Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick/ Grundstücks-eigentümer:innen
M C2: Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg	★		Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick
M C3: Schaffung eines neuen Stadtplatzes			Grundstücks-eigentümer:innen
Z 2: Verbesserung der Spreezugänge sowie Herstellung eines durchgängigen Spree-Uferwegs			
M C4: : Schaffung von Zugangswegen sowie Öffnung von nicht zugänglichen Uferabschnitten			Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick/ Grundstücks-eigentümer:innen
M C5: Ökologische Freiraumgestaltung und Schaffung von Verweilmöglichkeiten am Ufer			Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick/ Grundstücks-eigentümer:innen
Z 3: Stärkung einer umweltfreundlichen Energie -und Wärmeversorgung			
M C6: Erarbeitung und Umsetzung eines integrierten Energie- und Wärmekonzepts für das Quartier			Grundstücks-eigentümer:innen
Z 4: Verbesserung des Mikroklimas			
M C7: Erarbeitung eines bezirklichen Klimaanpassungskonzepts mit Fokusbereich Oberschöneweide	★		ggf. Standortmanagement

*unterteilt in hoch-mittel-niedrig

Legende

-  Planungsrechtliche Instrumente
-  Informelle und strategische Planungsinstrumente
-  Eigentümeraktivierende Instrumente
-  Finanzierungs- und Förderinstrumente
-  Schlüsselmaßnahme

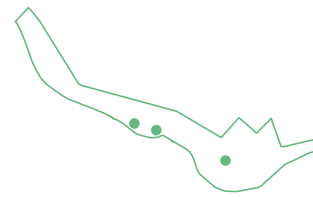
Maßnahme C1 Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Die westlich an den öffentlichen Platz am Kaisersteg angrenzende Grünfläche in privatem Besitz (am Ufer des Geländes der ehemaligen Transformatorenwerke) sowie die östlich davon gelegene öffentliche Grünfläche (siehe Abb. 69) sollen gestalterisch aufgewertet und für die breite Öffentlichkeit besser zugänglich und nutzbar gestaltet werden. Für die private Grünfläche wird eine Qualifizierung in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin angestrebt; die grundlegenden Anforderungen an die Qualifizierung können zudem gegebenenfalls in einem entsprechenden Bebauungsplan verankert werden. Die Qualifizierung der öffentlichen Grünfläche als Skulpturengarten soll in enger Abstimmung mit der Reinbeckhallen Betriebs GmbH umgesetzt werden, da für die Fläche ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem SGA und der Reinbeckhallen Betriebs GmbH besteht.

Zur Abstimmung und Planung der Aufwertung soll im Austausch mit den jeweiligen Eigentümer:innen ein Freiraumentwicklungskonzept für beide Grünflächen erstellt werden. In diesem sollen verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden, darunter eine klimaresiliente Bepflanzung, die Integration eines Regenwassermanagements durch Mulden, Rigolen o. Ä. sowie die Förderung der Biodiversität. Die Grünflächen sollen zudem Sitz-, Spiel- und Verschattungselemente enthalten, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Darüber hinaus sind barrierefreie Wegeverbindungen zum östlich angrenzenden Platz sowie zur Wilhelminenhofstraße zu realisieren.

In die Erstellung des Freiraumkonzepts sollte auch die Bevölkerung einbezogen werden, etwa im Rahmen eines gemeinsamen Workshops, einer Onlinebeteiligung oder ähnlicher Formate, damit ihre Ideen zu möglichen Nutzungen und Gestaltungsfragen berücksichtigt werden.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Straßen- und Grünflächenamt
(für öffentliche Grünfläche)
Umwelt- und Naturschutzamt
- Beauftragtes Planungsbüro
- **Grundstückseigentümer:innen**
(für private Grünfläche)
- Zivilgesellschaft



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Freiraumentwicklungskonzept
- Mittelfristig:
Bebauungsplan;
Grünordnungsplan



Abb. 69: Private und öffentliche Grün- und Freiflächen westlich des Platzes am Kaisersteg. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Positron (no labels), Kartenkacheln von CARTO (unter CC BY 3.0), Daten von OpenStreetMap-Mitwirkenden (unter ODbL)

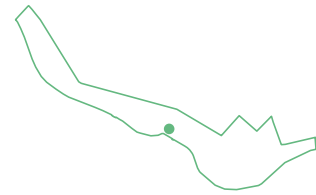
Maßnahme C2 ★ Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Der öffentlich zugängliche Platz am Kaisersteg soll eine gestalterische Aufwertung erfahren und zur Reduzierung der Wärmeinseln im Untersuchungsgebiet beitragen. Dafür gilt es in erster Linie, den Platz nach Möglichkeit in Teilen zu entsiegeln bzw. klimagerecht zu gestalten. Denkbar sind hier u. a. Neupflanzungen, temporäre Installationen wie mobile Gärten und begrünte Sitzmöbel, die in Kooperationen mit sozialen Einrichtungen entwickelt werden können. Zudem sind Bereiche zur Regenversickerung wie Mulden o. Ä. zu schaffen.

Gleichzeitig soll der Platz durch jährlich stattfindende Veranstaltungen und kleineren Aktionen belebt werden und die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortsteil sowie die Gemeinschaft innerhalb Oberschöneidees stärken.

Die klimagerechte Umgestaltung und Schaffung von neuer Aufenthaltsqualität auf der öffentlichen Platzfläche ist in enger Verbindung mit der Entwicklung der angrenzenden privaten Freiflächen und des Uferbereichs zu sehen. Zudem sind die Erfahrungen aus dem für das Jahr 2026 geplanten FEIN-Pilotprojekt „Stärkung des nachbarschaftlichen Engagements für Hitze-schutz und eine Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur auf dem Platz am Kaisersteg in Schöneidee“ in die Planung und Realisierung einer Umgestaltung einzubeziehen.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick
Straßen- und Grünflächenamt
QPK**
- Beauftragtes Planungsbüro
- Grundstückeigentümer:innen
der Reinbeckhallen
- Ggf. soziale Einrichtungen



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Freiraumentwicklungskonzept;
Beauftragtes Planungsbüro

Maßnahme C3 Schaffung eines neuen Stadtplatzes

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

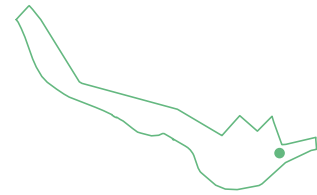
In dem östlichen Teilgebiet am Behrensufer ist ein weiterer, öffentlich zugänglicher Platz zu schaffen, der als Scharnier zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem Spreeufer fungieren soll. Er soll ein Begegnungsort für Beschäftigte, Anwohnende und Besucher:innen werden. Daher sind frequenzbringende Nutzungen, wie gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungen und Nahversorger, anzusiedeln und in Teilen in das zu erhaltende, denkmalgeschützte Gebäude auf dem Platz zu integrieren.

Gleichzeitig soll der Platz durch jährlich stattfindende Veranstaltungen und kleineren Aktionen belebt werden und die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortsteil sowie die Gemeinschaft innerhalb Oberschöneweides stärken.

Des Weiteren ist der öffentlich zugängliche Platz klimafreundlich zu gestalten. Denkbar sind hier Neupflanzungen, begrünte Sitzmöbel sowie entsiegelte und begrünte Flächen zur Reduzierung vorhandener Wärmeinseln sowie Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten.

Die klimagerechte Gestaltung der Platzfläche ist in enger Verbindung mit der Entwicklung der angrenzenden privaten Freiflächen und des Uferbereichs zu sehen.

Die Finanzierung der Platzgestaltung ist über den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Grundstückeigentümer:innen**



INSTRUMENTE

- B-Plan
- Städtebaulicher Vertrag

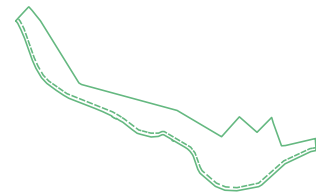
Maßnahme C4 Schaffung von Zugangswegen sowie Öffnung von nicht zugänglichen Uferabschnitten

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Um die Zugänglichkeit des Spreeufers und die damit verbundene Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und Arbeitnehmer:innen vor Ort zu verbessern, sollen weitere Fuß- und Radwegeverbindungen zum Spreeufer etabliert und nicht zugängliche Uferabschnitte geöffnet werden. Neue Zugangswegen ermöglichen kürzere und sichere Wege für Fußgänger:innen und Radfahrende abseits von der stark befahrenen Wilhelminenhofstraße. Die Barrierefreiheit der Wege ist bei der Realisierung zwingend mitzudenken, um so für alle Bevölkerungsgruppen Zugänge zur und entlang der Spree zu generieren. Für eine bessere Orientierung sollen entsprechende Wegweiser und Beleuchtungselemente entlang der Wege installiert werden.

Da viele der neu zu gestaltenden Wege und Uferbereiche im privaten Eigentum liegen, gilt es die entsprechenden Uferbereiche von Bebauung langfristig freizuhalten und über städtebauliche Verträge sowie im Rahmen der verschiedenen Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen für eine schrittweise Herstellung eines durchgängigen, öffentlich zugänglichen Uferwegs entlang der Spree zu schaffen.

Eine besondere Herausforderung bilden jene Teilbereiche, in denen keine Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist. Hier bedarf es kleinteiliger Abstimmungen mit den einzelnen Flächeneigentümer:innen, um zur Entwicklung eines Uferwegs oder einer durchgängigen Zugänglichkeit des Spreeufers zu gelangen.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Stadtentwicklungsamt
Straßen- und Grünflächenamt
- Wasserstraßen- und
Schiffahrtsverwaltung
(WSV) des Bundes
- **Grundstückseigentümer:innen**



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Bebauungsplan(-änderung)
- Mittel- bis langfristig:
Städtebaulicher Vertrag /
Erschließungsvertrag

Maßnahme C5 Ökologische Freiraumgestaltung und Schaffung von Verweilmöglichkeiten am Ufer

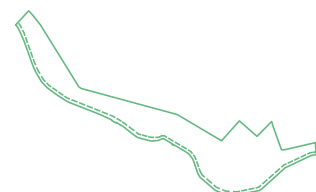
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Anknüpfend an die Maßnahme B7 & C4 und die Realisierung des durchgehenden Uferweges sollen im weiteren Vorgehen die neu zugänglichen Uferabschnitte ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität am Spreeufer zu steigern und Verweilorte für Passant:innen sowie Treffpunkte für die Bevölkerung und Arbeitnehmer:innen zu schaffen.

Um den ökologischen Aspekt zu fördern, gilt es zum einen, die Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Wege zu minimieren, und zum anderen hitzeresistente, heimische Pflanzen anzusiedeln sowie Flächen für Blühwiesen einzurichten.

Für die gestalterische Aufwertung der Uferabschnitte sollen attraktive Verweilelemente wie Sitztreppen oder schwimmende Plattformen aus Naturmaterialien installiert werden. Für die Umsetzung kann der Bezirk ein Gestaltungskonzept beauftragen, das die konkrete, feinmaßstäbliche Planung der ausgewählten Teilflächen, einschließlich Materialwahl, übernimmt.

Die Umsetzung der Freiraumgestaltung erfolgt bei Flächen in öffentlichem Besitz federführend durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, insbesondere das Straßen- und Grünflächenamt. Für Flächen in privatem Besitz sind die Eigentümer:innen verantwortlich, wobei die Zugänglichkeit und Qualifizierung beispielsweise über Gestattungsverträge oder städtebauliche Vereinbarungen geregelt werden kann.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Straßen- und Grünflächenamt
(öffentliche Flächen)
- **Grundstückseigentümer:innen**
(Flächen in privaten Besitz)
- Wasserstraßen- und
Schiffahrtsverwaltung
(WSV) des Bundes



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Gestaltungskonzept

Maßnahme C6

Erarbeitung und Umsetzung eines integrierten Energie- und Wärmekonzepts für das Quartier

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines integrierten Konzepts zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung des Industrie- und Gewerbegebiets Oberschöneweide. Das Konzept soll aufzeigen, wie durch Abwärmenutzung, Photovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW), Geothermie, Wärmepumpensysteme sowie dezentrale Speicherlösungen mit Sektorkopplung der CO₂-Ausstoß reduziert, die Energieeffizienz gesteigert und die Versorgungssicherheit langfristig gewährleistet werden kann.

Erster Schritt ist eine technische und wirtschaftliche Potenzialanalyse, in der der aktuelle Energie- und Wärmeverbrauch, Abwärmequellen sowie Dachflächenpotenziale für Photovoltaikanlagen erfasst werden. Darauf aufbauend wird ein integriertes Versorgungskonzept entwickelt, das konkrete Maßnahmen zur schrittweisen Dekarbonisierung und Steigerung lokaler Energieautarkie beschreibt.

Parallel erfolgt die Abstimmung mit relevanten Netzbetreibern, zum Beispiel Vattenfall Wärme Berlin, zur Integration in das bestehende Fernwärmenetz oder zur Entwicklung eines quartiersbezogenen Nahwärmenetzes. Zudem sind Förderprogramme wie die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) zu prüfen.

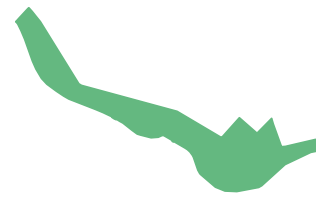
Auf dieser Grundlage werden Pilotprojekte initiiert, die zentrale Elemente des Konzepts im Zusammenspiel erproben.

- **Umsetzung dezentraler Energiespeicher zur verstärkten Sektorkopplung:** In einem industriellen Umfeld wie Oberschöneweide ermöglicht die Sektorkopplung die intelligente Verknüpfung von Abwärme, Wärmebedarf und Strom aus erneuerbaren Energien. Dezentrale Speicher fungieren dabei als Bindeglied zwischen den Energiesektoren, speichern überschüssigen Solarstrom und stellen ihn bei Bedarf für Wärmepumpen oder Produktionsprozesse bereit. So werden Eigenverbrauch und Netzstabilität verbessert und ein Beitrag zu einer CO₂-neutralen Energieversorgung geleistet.

- **Installation von Photovoltaikanlagen:** Große Flachdächer im Bestand bieten gute Voraussetzungen für PV-Anlagen, die zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zum Aufbau einer quartiersbezogenen Energieversorgung beitragen. Der Rahmenplan weist geeignete Dachflächen aus; die bauliche Eignung ist im Einzelfall zu prüfen. Bei Neubauten sind die Vorgaben des Solargesetzes Berlin einzuhalten, wonach mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche mit PV-Anlagen zu belegen sind. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Auflagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- **Nutzung von Geothermie:** Geothermie bietet eine ganzjährig verfügbare, umweltfreundliche Wärmequelle. Eine Machbarkeitsanalyse mit Bohrkernproben, Temperaturmessungen und Wirtschaftlichkeitsprüfung soll die Eignung des Standorts klären. Bei positivem Ergebnis können Erdwärmesonden oder Grundwasserbrunnen zur Wärmegegewinnung eingesetzt und über Wärmepumpen in Heizsysteme eingebunden werden.

- **Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW):** Blockheizkraftwerke erzeugen Wärme und Strom gleichzeitig (Kraft-Wärme-Kopplung) und eignen sich besonders für gewerbliche Standorte mit konstantem Energiebedarf. Durch den Einsatz erneuerbarer oder klimafreundlicher Brennstoffe wie Biogas oder Wasserstoff kann ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet werden. In Oberschöneweide kann der dezentrale Einsatz von BHKW, Geothermie, Wärmepumpen und PV-Anlagen ergänzen und Abwärmequellen in ein quartiersbezogenes Wärmenetz integrieren.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Grundstückseigentümer:innen**
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
- Standortmanagement
- Berliner Energieagentur
- Netzbetreiber (Vattenfall Wärme Berlin)
- Ansässige Gewerbebetriebe
- Ggf. HTW Berlin
- Ggf. lokale Energiegenossenschaften



INSTRUMENTE

- Kurzfristig: Technische und wirtschaftliche Potenzialanalyse
- Kurz- bis mittelfristig: Erstellung eines integrierten Energie- und Wärmekonzepts; Abstimmung mit Netzbetreibern und Fördermittelakquise
- Mittel- bis langfristig: Initiierung von Pilotprojekten und Monitoring

Maßnahme C7

Erarbeitung eines bezirklichen Klimaanpassungskonzepts mit Fokusbereich Oberschöneide

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Konzepts zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneide. Thematische Schwerpunkte sind Stadtklima, Entsiegelung und Regenwasserversickerung. Das Konzept soll als Grundlage für Maßnahmen privater Eigentümer:innen, zukünftige Modellvorhaben sowie Förderanträge dienen.

Die Erarbeitung erfolgt in mehreren Phasen. Am Anfang steht die Analysephase, in der die klimatische Ausgangssituation erfasst wird, zum Beispiel in Bezug auf Temperatur, Niederschlag, Wind, Starkregen, Überflutungsrisiken und Hitzetage. Zudem werden die Gebietsspezifika wie Versiegelungsgrad, Vegetationsanteil, Topographie, Kaltluftströme und Oberflächenabfluss untersucht. Auf dieser Grundlage werden die Klimarisiken für Menschen, Gebäude, Infrastruktur und Biodiversität ermittelt und kartografisch dargestellt.

Daran schließt sich die Bewertungs- und Zielphase an, in der die relevanten Handlungsfelder wie Hitze, Starkregen, Wasserhaushalt und Begrünung priorisiert werden. Gleichzeitig werden konkrete Ziele und Anpassungsbedarfe definiert, etwa die Reduktion von Hitzestress, die Verbesserung der Regenwasserversickerung oder die Erhöhung des Grünanteils im Gebiet.

In der anschließenden Maßnahmenphase werden auf Basis der Analyse und Zieldefinition konkrete Anpassungsmaßnahmen entwickelt. In der Rahmenplanung wurden insbesondere die folgenden Maßnahmenfelder als prioritär identifiziert:

- **Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen:** Der Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneide ist stark versiegelt und dadurch von Wärmeinseln betroffen. Um dem entgegenzuwirken, sollen gezielt Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Vorgesehen ist die Identifizierung geeigneter Flächen für Dach- und Fassadenbegrünungen, die zur Kühlung, Luftreinhaltung, Regenwasserrückhaltung und Wärmedämmung beitragen. Zudem sollen asphaltierte Flächen entsiegelt und Versickerungs- und Retentionsflächen wie Mulden, Rigolen oder kleine Grünflächen geschaffen werden, um Starkregenvorrückhalt und eine Verbesserung der Gewässerqualität der Spree zu erreichen. Ergänzend sind Neupflanzungen auf Freiflächen und entlang neuer Wegeverbindungen vorgesehen – möglichst mit wassergebundenen Wegedecken. Denkbar sind auch Pilotprojekte zur Gebäudebegrünung in Kooperation mit der HTW Berlin, um innovative Lösungen zur Klimaanpassung im industriellen Umfeld zu erproben.

- **Identifikation und Erhalt von Frischluftschneisen:** Frischluftschneisen sind insbesondere in dicht bebauten Gebieten von zentraler Bedeutung für den Luftaustausch und kühlende Effekte. Im Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneide sollen daher ausgewählte Flächen von Bebauung freigehalten und bestehende Kaltluftleitbahnen gesichert werden. Zur Identifikation und Bewertung dieser Bereiche sind mikroklimatische Analysen erforderlich, die Wind- und Luftbewegungen, Durchlüftungspotenziale, Verschattung sowie thermische Belastungen im Tagesverlauf abbilden. Auf Basis dieser Ergebnisse werden Handlungsempfehlungen zur Verbesserung und Sicherung der Frischluftschneisen entwickelt. Die Ergebnisse bilden eine zentrale Grundlage für die klimaangepasste städtebauliche Planung des Gebiets.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Ggf. Standortmanagement**
- Bezirksamt Treptow-Köpenick
Beauftragte für Klimaschutz
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU)
- ggf. HTW Berlin



INSTRUMENTE

- Kurz- bis mittelfristig:
Klimaanpassungskonzept
- Mittel- bis langfristig:
Pilotprojekte zur Umsetzung
(ggf. Begleitung durch
HTW Berlin)

HANDLUNGSFELD D: PROFILIERUNG UND VERNETZUNG

MASSNAHME	PRIORITÄT*	INSTRUMENTE	FEDERFÜHRENDE AKTEURE
Z 1: Kooperative Entwicklung und Vermarktung eines übergreifenden Standortprofils gemeinsam mit Unternehmen, Eigentümer:innen, Initiativen und öffentlichen Akteuren			
M D1: Vermarktungsstrategie für den Standort			Standortgemein-schaft
M D2: Förderung der Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen			Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick
Z 2: Aufbau von tragfähigen Kooperationsstrukturen für den kontinuierlichen Austausch zwischen Verwaltung, Eigentümer:innen, Unternehmen und der Zivilgesellschaft zur Standortentwicklung			
M D3: Aufbau eines eigentümerübergreifenden Standortmanagements			Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick
M D4: Verstetigung und Weiterentwicklung der Standortgemeinschaft als Kooperationsstruktur			Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick
M D5: Unterstützung von alternativen Eigentumsmodellen			ggf. Standortma-nagement, Senats-verwaltung für Kultur und Gesellschaft-lichen Zusammenhalt (SenKult)
Z 3: Intensivierung der Kooperationen zwischen HTW, TGS und ansässigen Unternehmen			
M D6: Langfristige Sicherung des KMU Büros			HTW Berlin
M D7: Etablierung von informellen Orten der Vernetzung			ggf. Standort-management

* unterteilt in hoch-mittel-niedrig

Legende

 Planungsrechtliche Instrumente

 Eigentümeraktivierende Instrumente

 Schlüsselmaßnahme

 Informelle und strategische Planungsinstrumente

 Finanzierungs- und Förderinstrumente

MASSNAHME D1 VERMARKTUNGSSTRATEGIE FÜR DEN STANDORT

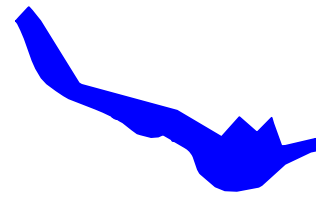
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Oberschöneweide wird bislang unzureichend als zukunftsweisender Industriestandort wahrgenommen. Die im Rahmenplan vorgesehene Profilierung in verschiedene Branchenstandorte eröffnet die Möglichkeit, ein klareres Gewerbeprofil zu entwickeln und gezielt zu vermarkten. Dabei sollte verstärkt die positive Wahrnehmung der Marke „Zukunftsorte“ genutzt und – sofern möglich – in die künftige Standortmarke Oberschöneweide integriert werden.

Die zu entwickelnde Standortmarke soll die besondere Vielfalt des Gebiets sichtbar machen und in diesem Zusammenhang das Nebeneinander und Zusammenspiel industrieller Tradition, technologieorientierter Produktion und kreativer Nutzungen hervorheben. Teil der Vermarktungsstrategie ist die Ausarbeitung einer klaren Zielgruppen- und Positionierungsstrategie auf Grundlage des Nutzungskonzepts der Rahmenplanung. Ergänzend ist eine Kommunikationsstrategie zu erarbeiten, die zentrale Kanäle und Formate der Vermarktung festlegt.

Als Basis der Markenentwicklung sollten ein einprägsames Logo und eine eigene Homepage für den Standort entstehen. Diese dienen sowohl der verbesserten Außenwahrnehmung als auch der Stärkung der Identifikation nach innen.

Die Entwicklung der Standortmarke sollte in einem gemeinsamen Prozess mit Eigentümer:innen, Unternehmen und zivilgesellschaftlichen Akteuren erfolgen. Die Moderation und Organisation kann durch ein Gremium, wie eine Standortgemeinschaft oder ein aufzubauendes Standortmarketing und -management, übernommen werden. Ziel ist die Schaffung einer Marke, mit der sich möglichst viele Akteure identifizieren und die sie aktiv mittragen und kommunizieren. Zur Finanzierung bietet sich eine Kombination aus öffentlichen Fördermitteln und Beiträgen der ansässigen Unternehmen an. Die fertige Marke sollte anschließend im Rahmen eines abgestimmten Marketingmixes über verschiedene Kommunikationskanäle sichtbar gemacht werden.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **ggf. Standortgemeinschaft**
- Bezirksamt Treptow-Köpenick Wirtschaftsförderung
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)
- Ansässige Gewerbebetriebe
- Grundstückseigentümer:innen
- ggf. Standortmanagement
- HTW Berlin



INSTRUMENTE

- Kurzfristig: Moderations- und Beteiligungsprozess
- Kurz- bis mittelfristig: Markenstrategie (inkl. klarer Zielgruppen- und Positionierungsstrategie); Kommunikations- und Marketingkonzept

MASSNAHME D2 FÖRDERUNG DER ANSIEDLUNG VON TECHNOLOGIEORIENTIERTEN UNTERNEHMEN

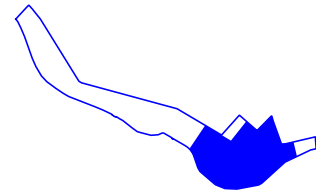
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Für die Entwicklung eines innovativen Milieus ist die Ansiedlung einer ausreichenden Zahl technologieorientierter und innovativer Betriebe von zentraler Bedeutung. Dabei kommt es auf eine profilgerechte Auswahl an, die insbesondere mit den Forschungsschwerpunkten der HTW korrespondiert (insbesondere Mikrosystemtechnik, Informatik, Elektrotechnik) und so Synergien zwischen Wissenschaft und Wirtschaft ermöglicht.

Die Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen soll vor allem durch den Aufbau eines Flächenpools unterstützt werden, in dem verfügbare oder mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächen im Schwerpunktbereich rund um die HTW gebündelt und gezielt für technologieorientierte Nutzungen vorgehalten werden.

Bei Neubauvorhaben oder der Umstrukturierung größerer Areale im Schwerpunktbereich sollte zudem geprüft werden, inwiefern über städtebauliche Verträge ein verbindlicher Anteil technologieorientierter gewerblicher Nutzungen im Nutzungsmix gesichert werden kann.

Eine gezielte Vermarktung des Standorts zur Ansprache potenzieller Unternehmen ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil der Ansiedlungsstrategie (s. Maßnahme D1).



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Wirtschaftsförderung
ggf. Facility Management
- Grundstückseigentümer:innen
- Berlin Partner
- Berliner Immobilienmanagement (BIM)
- ggf. Standortmanagement



INSTRUMENTE

- Mittelfristig:
Flächenpools;
Städtebauliche Verträge;
Vermarktungsstrategie

MASSNAHME D3 AUFBAU EINES EIGENTÜMERÜBERGREIFENDEN STANDORTMANAGEMENTS

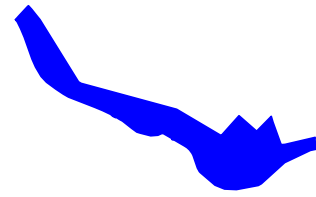
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Für die Umsetzung der im Rahmenplan beschriebenen Entwicklungsziele ist die Einrichtung eines eigentümerübergreifenden Standortmanagements erforderlich. Da die bezirklichen Kapazitäten zur Prozesssteuerung begrenzt sind, übernimmt dieses Standortmanagement eine zentrale Rolle bei der Koordination und Umsetzung einer Vielzahl der dargestellten Maßnahmen. Es bildet damit eine organisatorische Grundlage für die Standortentwicklung in Oberschöneweide. Diese Struktursoll als verbindende Schnittstelle zwischen privaten Eigentümer:innen, Unternehmen, Hochschule, Verwaltung und lokalen Initiativen fungieren und Entwicklungsinteressen bündeln.

Zentrale Aufgabenbereiche des Standortmanagements sind:

- die strategische Positionierung und Vermarktung des Areals (insbesondere Maßnahme D1),
- ein Flächen-, Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement (insbesondere Maßnahme A5),
- die Aktivierung und Ansprache von Eigentümer:innen (insbesondere Maßnahme A1),
- der Aufbau tragfähiger Netzwerk- und Kooperationsstrukturen (insbesondere Maßnahme D4 und D7)
- sowie die Koordination von Schlüsselprojekten wie der Umsetzung des Handwerkerhofs (Maßnahme A4), der Aktivierung des Wasserwegs für den Güterverkehr (Maßnahme B5) oder der Entwicklung eines integrierten Energie- und Wärmekonzepts (Maßnahme C6).

Vor dem Aufbau eines Standortmanagements ist im Rahmen einer strukturierten Evaluation zu prüfen, ob die bestehende Standortgemeinschaft diese Aufgaben übernehmen und weiterentwickeln kann oder ob eine eigenständige Struktur oder alternativ eine organisatorische Verankerung bei bestehenden Institutionen wie der bezirklichen Wirtschaftsförderung die geeignetere und nachhaltigere Organisationsform darstellt. Ergänzend ist die bisherige Arbeit des Regionalmanagements auszuwerten, um aus bestehenden Erfahrungen zu lernen.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Wirtschaftsförderung
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Grundstückseigentümer:innen
- Ansässige Gewerbebetriebe
- IHK



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Evaluation der bestehenden Organisationsstrukturen
- Kurzfristig:
Prüfung Finanzierungsmöglichkeiten

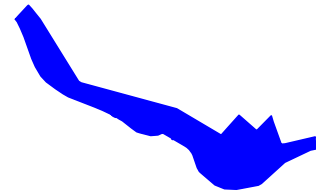
MASSNAHME D4 VERSTETIGUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER STANDORTGEMEINSCHAFT ALS KOOPERATIONSSTRUKTUR

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Durch ihr vielfältiges Engagement hat die Standortgemeinschaft bereits wichtige Dialogprozesse mit unterschiedlichen Akteuren angestoßen. Zur Verstetigung der Arbeit der Standortgemeinschaft ist dennoch ein dauerhafter, strukturierter Dialogprozess zu etablieren, beispielsweise in Form eines regelmäßigen Austausch- oder Werkstattformats. Ergänzend ist die Einrichtung einer digitalen Austauschplattform zu prüfen, um Kommunikation und Beteiligung zu erleichtern.

Bisher konnte ein Teil der Eigentümer:innen und ansässigen Unternehmen für eine aktive Mitarbeit in der Standortgemeinschaft gewonnen werden. Der Bezirk sollte daher die Kontaktaufnahme und Einbindung weiterer Eigentümer:innen aktiv unterstützen und gezielt für eine breitere Beteiligung werben.

Kurzfristig sollte zudem eine Evaluierung des bisherigen Engagements erfolgen, um zu klären, welche Hemmnisse bestehen und ob die Strategie der Standortgemeinschaft angepasst werden muss.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick**
Wirtschaftsförderung
- Unternehmerkreis Schönevide
- Grundstückseigentümer:innen
- Ansässige Gewerbebetriebe
- HTW Berlin



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Evaluierungsprozess
- Kurz- bis mittelfristig:
Regelmäßige Austauschformate;
Digitale Austauschplattform

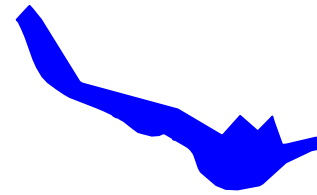
MASSNAHME D5 UNTERSTÜTZUNG VON ALTERNATIVEN EIGENTUMSMODELLEN

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Alternative Eigentumsmodelle können langfristig ein reduziertes Mietniveau für kleinteilige Gewerbe-, Kunst- und Kulturbetriebe sichern, indem Boden und Gebäude dem freien Markt entzogen und institutionell gebunden werden. In Oberschöneweide sollten bestehende Betriebsmodelle, die derzeit günstigen Mietraum für den Kunst- und Kulturbereich bereitstellen, professionalisiert und in nachhaltige alternative Eigentumsformen überführt werden. Gleichzeitig sollten neue Projekte mit solchen Modellen gezielt gefördert werden, um zusätzliche bezahlbare Flächen für Kunst, Kultur und kleinteiliges Gewerbe zu schaffen und dauerhaft zu sichern.

Interessierte Eigentümer:innen oder Nutzer:inneninitiativen sind im Prozess der Entwicklung geeigneter alternativer Eigentumsmodelle durch Beratung und ggf. durch geeignete Förderinstrumente im Rahmen eines Modell- oder Pilotprojektes zu unterstützen. Dabei ist insbesondere der Erwerb von Flächen von privaten Eigentümer:innen sowie deren Kooperationsbereitschaft von Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist eine gezielte Information und Aktivierung bestehender Förderprogramme vorgesehen, etwa der „Landesbürgerschaft Arbeitsraum“, die den Erwerb selbstgenutzter Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler durch eine Landesbürgerschaft absichert. Durch den Verkauf von Teilflächen können auch private Eigentümer:innen profitieren, während neue Eigentümer:innen als „Motoren der Entwicklung“ zur Aufwertung und Aktivierung der Gesamtliegenschaften beitragen können. Darüber hinaus sollte die Entwicklung alternativer Eigentumsmodelle auch bei neu entstehenden Projekten gezielt gefördert werden, um langfristig bezahlbare Räume für Kunst, Kultur und kleinteiliges Gewerbe zu sichern. Die folgenden Organisationsformen bieten sich hierfür an:

- **Genossenschaften:** Die Nutzer:innen sind zugleich Miteigentümer:innen; Ziel ist die gemeinschaftliche Versorgung mit dauerhaft günstigen Mietflächen.
- **Stiftungen:** Grundstücke oder Gebäude werden in eine Stiftung überführt, deren Satzung eine gemeinnützige oder zweckgebundene Verwendung der Erträge – etwa zur Förderung von Kunst, Kultur und kleinteiligem Gewerbe – vorschreibt.
- **gGmbHs:** Gewinne dürfen nicht ausgeschüttet, sondern müssen zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks, beispielsweise zur Bereitstellung günstiger Gewerbeflächen, reinvestiert werden.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- ggf. Standortmanagement
- Senatverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKult)
- Grundstückseigentümer:innen
- Bestehende Betreiber:innen von alternativen Betriebsmodellen
- Stiftungen und gemeinwohlorientierte Träger



INSTRUMENTE

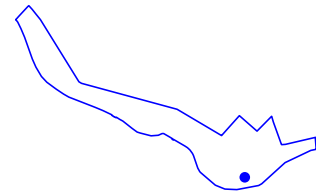
- Kurzfristig:
Begleitung und Beratung zur Überführung in gemeinwohlorientierte Trägerstrukturen; Nutzungsgebundene Förderdarlehen

MASSNAHME D6 LANGFRISTIGE SICHERUNG DES KMU-BÜROS

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Das am Campus der HTW in Oberschöneweide eingerichtete KMU-Büro ist eine zentrale Einrichtung zur Stärkung der Zusammenarbeit zwischen kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und der Hochschule. Es unterstützt den Wissenstransfer von Forschungsergebnissen in die unternehmerische Praxis, initiiert Kooperationsstrukturen und trägt wesentlich zur Entwicklung eines innovativen Milieus am Standort bei.

Angesichts seiner zentralen Bedeutung sollte die langfristige Finanzierung und institutionelle Sicherung des KMU-Büros gewährleistet werden. Darüber hinaus sollte das KMU-Büro perspektivisch auch die Rolle eines Netzwerkmanagements übernehmen, um Kooperationen zwischen Hochschule, ansässigen Unternehmen und weiteren Akteuren systematisch zu koordinieren und zu verstetigen.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- HTW Berlin



INSTRUMENTE

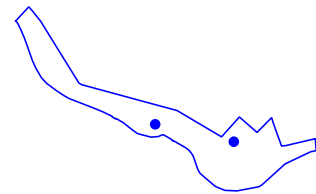
- × Kurzfristig:
KMU-Büro
- × Mittelfristig:
Überführung in eine institutionalisierte Trägerstruktur (bspw. Standortmanagementgesellschaft)

MASSNAHME D7 ETABLIERUNG VON INFORMELLEN ORTEN DER VERNETZUNG

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Stärkung des lokalen Start-Up-Ökosystems sollen Orte entstehen, die Austausch, Kooperation und Wissensvermittlung zwischen Hochschulangehörigen, Gründer:innen und Unternehmen ermöglichen. Solche informellen Treffpunkte, etwa Cafés, Mensen, offene Werkstätten oder Co-Working-Spaces bilden die räumliche Grundlage eines lebendigen Innovationsmilieus und tragen wesentlich zur Sichtbarkeit und Identität des Standortes bei.

Aktuell bestehen in Oberschöneweide nur wenige dieser Vernetzungsorte. Entsprechend sollten sie gezielt in den im Rahmenplan gekennzeichneten Nutzungsschwerpunkt „Kunst, Kultur, Begegnungsorte“ entwickelt und gefördert werden. Neben der Förderung von Austausch und Innovation stärken solche Orte zugleich die Aufenthaltsqualität und zur kurzfristigen Realisierung bieten sich zudem Zwischennutzungen an, die beispielsweise durch alternative Betreibermodelle – etwa in Form von Hochschulinitiativen – umgesetzt werden können.



Verortung im Plangebiet



AKTEURE

- ggf. Standortmanagement
- Grundstückseigentümer:innen



INSTRUMENTE

- Kurzfristig:
Zwischennutzungsmanagement

10.1 Fazit: Grundvoraussetzungen der Transformation

Die Transformation und zukunftsfähige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegürtels Oberschöneweide kann nur gelingen, wenn bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu zählen die verkehrliche Ertüchtigung, klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit, funktionierende Governance- und Kooperationsstrukturen, die Aktivierung der Eigentümer:innen sowie eine hohe Innovationsfähigkeit. Diese Grundvoraussetzungen werden maßgeblich durch die Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen in den vier Handlungsfeldern hergestellt. Die Maßnahmen wirken nicht isoliert, sondern entfalten ihre volle Kraft als abgestimmtes und ineinandergreifendes Maßnahmenbündel.

Eine zentrale Voraussetzung für die langfristige Sicherung des Standortes als Gewerbe- und Industriestandort sind **klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen**. Hierzu gehören in erster Linie die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne, um gewerbliche Nutzungen vor Verdrängungsprozessen zu schützen und Entwicklungsperspektiven für die verschiedenen Teilflächen verlässlich zu definieren und die Flächenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu steuern. Für die Herstellung eines durchgängigen Uferwegs sind zudem städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Verträge mit den betroffenen Eigentümer:innen erforderlich.

Zudem ist übergeordnet die **Schaffung flankierender gesetzlicher Voraussetzungen** nötig, um die gewerbliche Nutzung besser zu steuern und bezahlbare Gewerbeflächen zu fördern. Dies bezieht sich insbesondere auf die Schaffung planungsrechtlicher Möglichkeiten zur Sicherung des EpB-Nutzungsspektrums, Erleichterungen bei der Genehmigung von Zwischennutzungen sowie auf Instrumente wie eine mögliche Gewerbe-Mietpreisbremse. Hierfür ist politischer Umsetzungswille auf verschiedenen Ebenen erforderlich.

Eine weitere zentrale Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Nutzungen sowie die Attraktivität für gewerbliche Betriebe ist die **verkehrliche Ertüchtigung** des Gebiets. Besondere Relevanz besitzt hier die Schaffung einer zusätzlichen Spreequerung (Maßnahme B3).

Die zukunftsfähige Transformation Oberschöneweides ist ohne die **aktive Mitwirkung der Eigentümer:innen** nicht realisierbar. Vor dem Hintergrund, dass nur wenige Grundstücke in landeseigenem Besitz sind, tragen die privaten Eigentümer:innen eine zentrale Verantwortung für die Entwicklung, Aktivierung und langfristige Sicherung des Standorts. Großes Transformationspotenzial entsteht insbesondere durch verstärkte Eigentümerdialoge zur Aktivierung denkmalgeschützter Gebäude, die Erprobung innovativer Zwischennutzungsmodelle sowie die Unterstützung der Eigentümer beim Aufbau eines Standortmanagements bzw. der Weiterentwicklung der Standortgemeinschaft.

Die aktive Mitwirkung der Eigentümer:innen ist jedoch nur zu erwarten, wenn **wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte** realisierbar sind. In den Eigentümerdialogen (Maßnahme A1) sollte daher die Abstimmung tragfähiger Entwicklungsmodelle zwischen Verwaltung und Eigentümer:innen im Fokus stehen. Ergänzend sind Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts notwendig, beispielsweise die Realisierung des ITZ 4.0 als Innovationsmotor (A3) sowie die Maßnahmen zur verkehrlichen Ertüchtigung für Personen- und Güterverkehr.

Für die langfristige und koordinierte Umsetzung sind **funktionierende Governance- und Steuerungsstrukturen** erforderlich. Von besonderer Bedeutung ist dabei eine zentrale

Koordinations Einheit, etwa das zu gründende Standortmanagement (Maßnahme D3), welches die Umsetzung der Maßnahmen gebündelt steuert und zugleich einen eigentümerübergreifenden Außenauftritt des Standorts sowie ein strategisches Standortmarketing verantwortet.

Darüber hinaus ist eine klimaresiliente und langfristig zukunftsfähige Entwicklung nur durch die **Sicherung, Qualifizierung und Weiterentwicklung von Grün- und Freiräumen** möglich. Sie stellt eine wesentliche Grundvoraussetzung der Transformation dar. Wichtige Bausteine hierfür sind die Qualifizierung des Platzes am Kaisersteg (Maßnahme C2) sowie der Fokus des bezirklichen Klimaanpassungskonzepts auf Oberschöneweide und die konsequente Umsetzung der dort definierten Maßnahmen (Maßnahme C7).

Grundlegende Voraussetzung der Transformation ist zudem **der Innovations- und Transformationswille** aller Beteiligten. Hierzu gehört insbesondere die Offenheit für neue Nutzungskonzepte und Eigentumsmodelle, die in den Eigentümerdialogen (A1) eine zentrale Rolle spielen sollten. Beispiele hierfür sind der Einsatz experimenteller Stadtbauinstrumente (A2) sowie die Nutzung von Zwischennutzungen als Innovationslabor (A5).

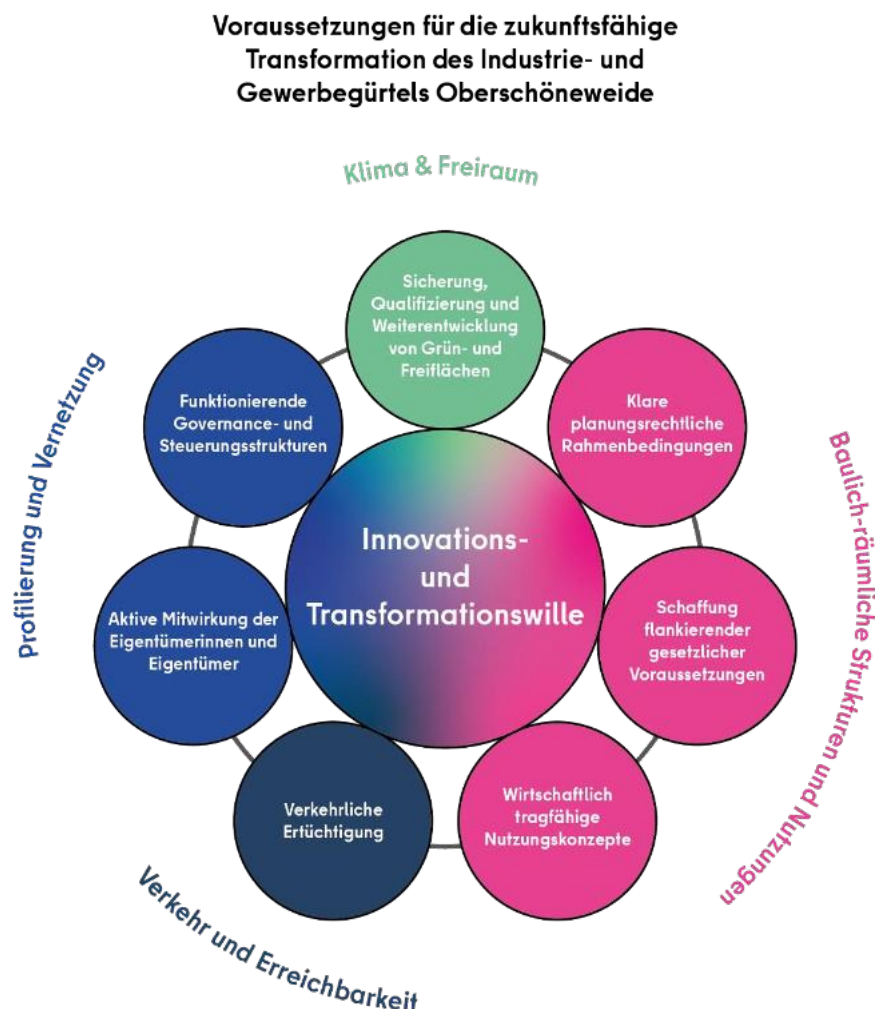


Abbildung 70: Voraussetzungen für die zukunftsfähige Transformation des Industrie- und Gewerbegürtels Oberschöneweide. Eigene Abbildung.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AEG	Allgemeine Elektrizitätsgesellschaft
BEW	Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
BIM	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BHKW	Blockheizkraftwerk
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
EpB	Entwicklungskonzept für produktionsgeprägten Bereich
FNP	Flächennutzungsplan
FuE	Forschung und Entwicklung
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
HTW	Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
IBA	Internationale Bauausstellung
ITZ	Innovations- und Technologiezentrum
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
KWO	Kabelwerk Oberspree
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RZ	Rechenzentrum
SenWEB	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
SO	Sondergebiet
StEP	Stadtentwicklungsplan
TGS	Technologie- und Gründerzentrum Schöneweide
u. a.	unter anderem
z. B.	zum Beispiel

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Untersuchungsgebiet in Oberschöneweide	8
Abbildung 2	Kabelwerke Oberspree (KWO) um 1910	9
Abbildung 3	Auszug Flächennutzungsplan Berlin 2025-TB OSW	12
Abbildung 4	Teilflächen des EpB-Gebiets 30-Schöneweide innerhalb des Untersuchungsraums	14
Abbildung 5	Ausschnitt Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick 2022, Plan 4-Handlungskonzept: Maßnahmen und Instrumente	16
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024	17
Abbildung 7	Ausschnitt Uferkonzeption 2017	19
Abbildung 8	Übersicht aktueller räumlicher Planungen.	20
Abbildung 9	Ausschnitt des Bebauungsplans 9-3	21
Abbildung 10	Ausschnitt Entwurf des B-Plans 9-58 VE-Rathenauhallen	22
Abbildung 11	Ausschnitt des Geltungsbereichs des B-Plans 9-47	23
Abbildung 12	Ausschnitt des Geltungsbereichs des B-Plans 9-59	24
Abbildung 13	Geltungsbereich B-Plan 9-78 B Gewerbequartier BAE	25
Abbildung 14	Geltungsbereich B-Plan 9-14	26
Abbildung 15	Entwicklung der Einwohnerzahl der Bezirksregion Oberschöneweide	27
Abbildung 16	Anteil der SvB-Beschäftigten am Wohnort	28
Abbildung 17	Nutzungsstruktur	30
Abbildung 18	Branchenverteilung im Gebiet nach Unternehmensanzahl in %	31
Abbildung 19	Branchenverteilung im Gebiet nach Flächengrößen (Grundflächen der Gebäude) in %	32
Abbildung 20	Anteil genutzter und ungenutzter Flächen	33
Abbildung 21	Eigentumsstruktur	35
Abbildung 22	Gebäudehöhen	37
Abbildung 23	Städtebauliche Dichte nach GRZ	39
Abbildung 24	Versiegelungsgrad	41
Abbildung 25	Übersicht der Baudenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlagen	43
Abbildung 26	Maschinenhalle der KWO Oberspree	44
Abbildung 27	Maschinen- und Montagehalle der ehem. Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik	44

Abbildung 28	Geschossfabrik, Rundbogenportal und Hochpunkt der Nationale Automobil-Gesellschaft, NAG (Peter-Behrens-Bau)	44
Abbildung 29	Geschossfabrik der Nationale Automobil-Gesellschaft, NAG (Peter-Behrens-Bau)	44
Abbildung 30	Stockwerksbau der AEG Kabelwerke Oberspree	44
Abbildung 31	Verwaltungsgebäude der Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik	45
Abbildung 32	Direktorenvilla mit Garten auf dem Werksgelände der AEG Kabelwerke Oberspree	45
Abbildung 33	Anzahl denkmalgeschützter Gebäude nach unterschiedlichen Handlungsbedarfen	46
Abbildung 34	Bauliche Substanz der Baudenkmäler	47
Abbildung 35	Darstellung der Freiräume im Untersuchungsgebiet	49
Abbildung 36	Klimaanalyse	51
Abbildung 37	MIV	53
Abbildung 38	Darstellung der ÖPNV-Verbindungen	55
Abbildung 39	Fuß- und Radwegeverbindungen im Untersuchungsgebiet.	57
Abbildung 40	Akteure und Kooperationen am Standort	59
Abbildung 41	Potenziale und Herausforderungen sortiert nach der jeweiligen Bedeutung für die Standortentwicklung	61
Abbildung 42	Grundlegende Trends der Nachfrageentwicklung in verschiedenen Flächensegmenten in Berlin	69
Abbildung 43	SWOT-Analyse Themenfeld 1	70
Abbildung 44	Themenkarte Räumliche Strukturen und Nutzungen	72
Abbildung 45	SWOT-Analyse Themenfeld 2	73
Abbildung 46	Themenkarte Verkehr und Erreichbarkeit	74
Abbildung 47	SWOT-Analyse Themenfeld 3	75
Abbildung 48	Themenkarte Klima und Freiraum	76
Abbildung 49	SWOT-Analyse Themenfeld 4	77
Abbildung 50	SWOT-Analyse Themenfeld 5	78
Abbildung 51	Identifizierte Handlungserfordernisse	79
Abbildung 52	Übersicht der Ebenen der Standortentwicklung	80
Abbildung 53	Prämissen der Standortentwicklung	81
Abbildung 54	Zielen in den jeweiligen Handlungsfeldern	82

Abbildung 55	Leitbild für Oberschöneweide	90
Abbildung 56	Räumliche Zielvorstellungen	92
Abbildung 57	Nutzungsprofil	94
Abbildung 58	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide	98
Abbildung 59	Übersicht ausgewählter Vertiefungsbereiche	99
Abbildung 60	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Tabbertstraße/ Nalepastraße	100
Abbildung 61	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Nördliche Wilhel- minenhofstraße	101
Abbildung 62	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Transformatoren- werk	102
Abbildung 63	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Kabelwerke	103
Abbildung 64	Rahmenplan Perspektive Oberschöneweide Vertiefung Behrensufer	104
Abbildung 65	Ungenutztes Grundstück Nalepastraße 176 in Besitz des Berliner Immobili- enmanagements (BIM) mit Potenzial zur Entwicklung eines Handwerkerhofs	110
Abbildung 66	Darstellung der bestehenden Bebauungspläne nach Verfahrensstand sowie der vorgeschlagenen neuen Verfahren.	112
Abbildung 67	Verortung des zu realisierenden Radweges entlang der Wilhelminenhof- straße	120
Abbildung 68	Kein öffentlicher und qualifizierter Uferweg	121
Abbildung 69	Private und öffentliche Grün- und Freiflächen westlich des Platzes am Kaisersteg	123
Abbildung 70	Voraussetzungen für die zukunftsfähige Transformation des Industrie- und Gewerbegürtel Oberschöneweide	137

QUELLENVERZEICHNIS

Angermann Real Estate Advisory AG (2024): Research Büromarkt Berlin Q4 2024, verfügbar unter: https://www.angermann-realestate.de/fileadmin/Redaktion/presse/bueromarktberichte/berlin/2024/Q4/Bueromarktbericht_Berlin_Gesamtjahr_2024_internet_deutsch.pdf

BAE Batterien GmbH (o. J.): Geschichte. [online] <https://www.bae-berlin.de/geschichte> [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

Berlin Partner (o. J.): Technologie- und Gründerzentrum Schöneweide. [online] <https://www.businesslocationcenter.de/wirtschaftsstandort/standortinformationen/technologie-und-zukunftsorte/technologie-und-gruenderzentren/technologie-und-gruenderzentrum-schoeneweide> [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

Berlin Tourismus & Kongress GmbH (o. J.): Peter-Behrens-Bau. Geschichte der Automobilproduktion in Berlin. [online] <https://www.visitberlin.de/de/peter-behrens-bau> [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

Bezirksamt Treptow-Köpenick (o. J.): Geschichte des Ortsteils Oberschöneweide. [online] <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/ortsteile/oberschoeneweide/artikel.449387.php> [zuletzt abgerufen am 20.06.2025].

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2009): Bebauungsplan 9-3. Begründung mit Umweltbericht.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2011): Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“. Teilplan Radverkehr. Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010. [online] <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.158009.php> [zuletzt abgerufen am 20.08.2025].

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2016): Soziales Infrastrukturkonzept – SIKo 2016. [online] <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/soziales-infrastrukturkonzept-832708.php> [zuletzt abgerufen am 20.08.2025].

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2018): Uferkonzeption. Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick. Karte 3.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2025a): Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Fortschreibung 2024. [online] <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/zentren-und-einzelhandelskonzept-284328.php> [zuletzt abgerufen am 28.08.2025].

Bezirksamt Treptow-Köpenick (2025b): Verkehrsplanerische Unterlagen.

bitkom (2024): Rechenzentren in Deutschland, aktuelle Marktentwicklungen, verfügbar unter: <https://www.bitkom.org/sites/main/files/2024-11/241121-studie-rechenzentrumsmarkt.pdf>

BMWK (2025): Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, verfügbar unter: https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Publikationen/Technologie/stand-und-entwicklung-des-rechenzentrumsstandorts-deutschland.pdf?__blob=publicationFile&v=10

BNP Paribas (2025): Büromarkt Berlin Q1 2025, verfügbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/berlin-at-a-glance>

EY (2025): EY Startup Barometer Germany, verfügbar unter: <https://www.ey.com/content/dam/ey-unified-site/ey-com/de-de/newsroom/2025/01/ey-praesentation-startup-barometer-2025-englisch.pdf>

GSG (2024): Berliner Gewerbepulsschlag 2024, verfügbar unter: https://www.gsg.de/app/uploads/Gewerbe-Pulsschlag_2024.pdf

HTW – Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (o.J.): Studium. [online] <https://www.htw-berlin.de/studium/> [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

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

Industriesalon Schöneeweide (o. J.): Unternehmen und ihre Historie. [online] <https://www.industriesalon.de/ortsgeschichte/unternehmen-historie/> [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

Burmeister, Klaus (2025): Zukunftsort und Standortgemeinschaft Schöneeweide. Ein Blick zurück nach vorn.

JLL (Hrsg.) (2025): Berliner Büromarktbericht Q1 2025 [online] <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/jll-berlin-buromarktbericht-q1-2025.pdf>

KAOS CoWorking GmbH (o.J): Projekt Kaos 93. [online] <https://kaosberlin.de/kaos93/> [zuletzt abgerufen am 28.07.2025].

Landesdenkmalamt Berlin (2025): Nationale Automobil Gesellschaft. [online] https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09020161

Marguin et al (2022): Bedarfserhebung Arbeitsräume Frei Szene Berlin, verfügbar unter: https://kulturraum.berlin/content/uploads/2023/06/Bericht-zur-Bedarfserhebung-Arbeits-raeume-Freie-Szene-Berlin-2022_klein.pdf

MLW BW –Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden Württemberg (o. J.): Städtebauliche Lärmfibel Online. Hinweise für die Bauleitplanung [online] www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=8&p2=2.6 [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

NWAGTK – Netzwerk Ateliergemeinschaften Treptow-Köpenick (o. J.): Vision. [online] <https://nwagtk.de/vision/> [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

SenMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Starkregenhinweiskarte. [online] <https://tinyurl.com/2dqdd3xo> [zuletzt abgerufen am 09.07.2025].

SenKultGZ – Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (2024): Wilhelminenhofstraße 90A. [online] <https://www.berlin.de/sen/kultur/infrastruktur/artikel.1480406.php> [zuletzt abgerufen am 09.08.2025].

SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024a): Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040. [online] <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2040/> [zuletzt abgerufen am 20.06.2025].

SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024b): Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltaltas). [online] www.gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/767addc0-284c-44dc-8f29-819fab5f9d23 [zuletzt abgerufen am 20.08.2025].

SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2021): Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0. [online] <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/> [zuletzt abgerufen am 20.07.2025].

SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o. J.): Stadtentwicklungspläne (StEP). [online] <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/> [zuletzt abgerufen am 07.08.2025].

SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 [online] <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-zentren-2030/> [zuletzt abgerufen am 20.07.2025].

SenMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Klimaschutz und Umwelt (2009): Wasserschutzgebiete [online] www.gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/577270ae-d249-3244-bab7-d265797e941b [zuletzt abgerufen am 18.08.2025].

SenMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr und Klimaschutz und Umwelt (2022): Umweltatlas unter Verwendung des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU) Berlin [online] <https://gdi.berlin.de/viewer/umweltatlas/karten/> [zuletzt abgerufen am 18.08.2025].

SenUVK – Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030. Online verfügbar unter: file:///C:/Users/julia.rocho/Downloads/broschuere_stepmove.pdf [zuletzt abgerufen am 29.07.2025].

SenWEBa – Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – Abteilung Wirtschaft (o. J.): Schöneeweide. [online] <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/technologiezentren-zukunftsorte-smart-city/zukunftsorte/schoeneweide/artikel.420750.php> [zuletzt abgerufen am 20.06.2025].

SenWEBb – Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – Abteilung Wirtschaft (o. J.): StEP Wirtschaft 2040. [online] <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/gruenden-und-foerdern/der-richtige-standort/wirtschaftsbezogene-planung/artikel.95616.php#:~:text=In%20Berlin%20gibt%20es%20rund,Hektar%20Sonderbaufl%C3%A4chen%20mit%20gewerblichem%20Charakter> [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

SenWEBc – Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – Abteilung Wirtschaft (o. J.): Zukunftsorte. [online] <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/technologiezentren-zukunftsorte-smart-city/zukunftsorte/artikel.109346.php> [zuletzt abgerufen am 17.11.2025].

Statista GmbH (2023): Einwohnerzahl von Berlin in ausgewählten Jahren von 1600 bis 2023. [online] Berlin: Einwohnerzahl 1600-2023| Statista [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

Unternehmerkreis Schöneeweide e. V. (o. J.): Über uns. [online] <https://unternehmerkreis-schoeneweide.de/ueber-uns/> [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

WISTA-Management GmbH (o. J.): Zukunftsort Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Schöneeweide. [online] <https://zukunftsorte.berlin/standorte/wirtschafts-und-wissenschaftsstandort-berlin-schoeneweide/> [zuletzt abgerufen am 11.08.2025].

WISTA-Management GmbH; Regionalmanagement Berlin Schöneeweide (Hrsg.) (o. J.): Berlin Schöneeweide. Entwicklung eines profilierten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes. Online verfügbar unter: https://zukunftsorte.berlin/wp-content/uploads/2025/03/RM_Schoeneweide_2011-17.pdf [zuletzt abgerufen am 20.06.2025].

ANHANG

Anhang 01: Übersicht Gesprächstermine

Akteure des Landes Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I A	Herr Perick	20.02.2025
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, Liegenschaften, Zukunftsorte	Herr Grashoff, Herr Mehner	13.03.2025
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz, und Umwelt, Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, Verkehrsentwicklungsplanung	Herr Dr. Menge	21.02.2025
Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH	Herr von Reden, Frau Steindorf	18.02.2025

Akteure des Bezirks Treptow-Köpenick

Wirtschaftsförderung	Herr Schmohl	Regelmäßige Austauschtermine
Untere Denkmalschutzbehörde	Frau Dr. Brauchle	Regelmäßige Austauschtermine
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz, und Umwelt, Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, Verkehrsentwicklungsplanung	Herr Dr. Menge	21.02.2025
Fachbereich Stadtplanung		Regelmäßige Austauschtermine

Wirtschaftsvertreter/ Experten

IHK Berlin	Herr Borchardt	21.02.2025
Handwerkskammer Berlin	Frau Wiktor	21.02.2025
Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz, und Umwelt, Grundsatzangelegenheiten der Verkehrspolitik, Verkehrsentwicklungsplanung	Herr Dr. Menge	21.02.2025
WISTA Plan	Herr Wittwer	21.02.2025

Akteure vor Ort

Unternehmerkreis Schöneeweide e.V.	Herr Klein	18.02.2025
Industriesalon Schöneeweide	Frau Birtelheimer	12.03.2025
Standortgemeinschaft Oberschöneeweide	Frau Birtelheimer, Herr	Regelmäßige Austauschtermine
BaseCamp Student GmbH	Herr Noack	18.03.2025
DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG	Herr Dr. Keck	20.03.2025
HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft	Herr Prof Dr. Wendler, Herr Wolf	23.04.2025
KAOS e.V	Herr Rueß	12.02.2025
Eigentümer und Verwalter Grundstück KAOS e.V.	Herr Kapchinus, Herr Kumus	11.03.2025
Creative City Berlin	Herr van Dülmen	21.02.2025
XTRO Ateliers c/o Steffen Blunk	Herr Blunk	20.02.2025
NetzwerkAteliergemeinschaften	Frau Ammon	12.02.2025
GSE – Gesellschaft für Stadtentwicklung gemeinnützige GmbH – Treuhänder Berlins	Herr Lindner	11.03.2025
Grundstückseigentümer Wilhelminenhofstraße 93	Herr van der Hart	04.04.2025

LOKATION:S

Empira Invest Management Berlin (Eigentümer Transformatoren- werke)	Herr Pfeifer	12.06.2025
Admos Immobilien AG (Eigentümer Spreehöfe)	Herr Steindl	02.04.2025
Livos AG (Eigentümer Leuchtenfab- rik)	Frau Brecht	01.04.2025

Makler:Innengespräche

Colliers Deutschland	Herr Schukat	26.03.2025
BNP Paribas Real Estate GmbH	Herr Wissel	13.03.2025
Werner und Sabine Sauer KG	Herr Sauer	21.02.2025