



[15.07.2025, 14:00 – 16:00 Uhr]

## Raum- und Flächenkuratorium im Modellprojekt

### Kurzprotokoll der 22. Sitzung

#### 1. Einführung

Die Tagesordnung der 22. Sitzung wurde bestätigt. Zum Protokoll der letzten Sitzung gab es keine weiteren Hinweise.

#### 2. Gewerbehof

In der Sitzung wurde der Gewerbehof „GoWest“ in Berlin-Schmargendorf von Herrn Allner (Wohnkompanie) vorgestellt. Auf dem ehemaligen Gelände einer Zigarettenfabrik an der Mecklenburgischen Straße entsteht ein reines Gewerbequartier mit unterirdischer Andienung und Versorgungsverkehr, während die oberirdischen Flächen Fußgänger\*innen und Radverkehr vorbehalten bleiben. Das Handwerker- und Manufakturzentrum umfasst rund 19.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit hohen, schwerlastgeeigneten Geschossen und differenzierten Mietpreisen für ober- und unterirdische Flächen. Die Vorstellung machte deutlich, dass leistungsfähige Mieter\*innen, ausreichend Lager- und Logistikflächen, eine leistungsfähige Tiefgarage sowie ein hoher Eigenkapitalanteil entscheidend für die wirtschaftliche Realisierung eines Gewerbehofs sind. Zugleich wurde der hohe Bedarf innerstädtischer Handwerksbetriebe betont und hervorgehoben, dass die Bündelung lärmintensiver Nutzungen an geeigneten Standorten Konflikte mit Wohnen reduzieren kann.

#### 3. Sachstand: Entwicklung auf dem Areal

Die BIM berichtete, dass die Bestandsanierung Nord im Gewerbe-L (Gebäude mit u.a. Club Gretchen, LPG) voraussichtlich im 1. Quartal 2026 startet. Parallel laufen intensive Abstimmungen mit den Gewerbenmieter\*innen, um deren langfristige Standortsicherung zu unterstützen. Während der Sanierungsarbeiten dient die Adlerhalle als Drehscheibe für Kfz-Werkstätten; der Einzug der Betriebe ist ab 1. Quartal 2026 für etwa 12–18 Monate vorgesehen. Die StadtWERKSTATT muss bis Oktober 2025 ausziehen, eine Ersatzfläche wird derzeit geprüft. Die BIM wird kurzfristig eine schriftliche Stellungnahme zum Statusbericht an den Betriebssachverständigen des Bezirks vorbereiten. Für das „Kassenhäuschen“ der ehem. Tankstelle (LPG) besteht weiterhin Interesse seitens des LPG Biomarkts und der ZusammenStelle; konkrete Konzeptvorschläge sollen eingereicht und weiter abgestimmt werden. Für die nächste RFK-Sitzung wurde um eine kurze Darstellung des Planungsstandes (Grundrisse) zur Adlerhalle gebeten.



#### **4. Verlesung Beitrag für „speaker´s corner“**

H. Münch-Pohli verlas einen Beitrag zum Thema Artenschutz und ökologische Denkweisen im Bauprozess und formulierte den Wunsch, diese Perspektiven wieder stärker im Modellprojekt zu verankern.

#### **5. Betreibermodell**

Alexander Matthes berichtete von einem Termin mit der GSE Anfang Juni zur Aktualisierung der Themen und zum Austausch über Bestandsimmobilien ohne aktuelle Nutzung (u.a. Neue Reithalle, Pferdehospiz, Anbau Schmiede, Garagen Nord). Die GSE bekundete weiterhin Interesse, wies aber auf die Herausforderungen der Wirtschaftlichkeitsdarstellung hin. Weitere Szenarien zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollen gemeinsam erarbeitet werden. In Abstimmung mit der ZusammenStelle wurden Möglichkeiten für Initialnutzungen auf dem Areal weiter ausgelotet; das Projekt in der Alten Reithalle ist als Initialnutzung derzeit schwer realisierbar, befindet sich aber noch in Prüfung. Die Vergabekriterien für die Initialnutzungen sollen in einem der kommenden RFK-Sitzungen vertieft vorgestellt werden.

#### **6. Sonstiges**

Zur Weiterführung der Organisation des RFK wurde vorgeschlagen, Dokumentation und Terminkoordination der Sitzungen an S.T.E.R.N. zu übergeben. Die Moderation erfolgt im Rotationsprinzip. Der Vorschlag wurde von den Beteiligten befürwortet.

Die 23. Sitzung des RFK findet am 16.09.2025 von 14:00 bis 16:00 Uhr statt. Die Einladung und Moderation erfolgt durch SenStadt.