Am 19. Dezember 2019 fand ab 19.00 Uhr im BVV-Saal des Rathauses Charlottenburg-Wilmersdorf in Berlin eine interessante Diskussion statt zum Thema **„Gewerbe heute – Wie sehen moderne Industrie- und Gewerbegebiete am Beispiel der Planungen für das Reemtsma Gelände aus?"**. Veranstalterin war die Stabsstelle Bildung für nachhaltige Entwicklung und entwicklungspolitische Projekte des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf in Kooperation mit der **Plattform Nachwuchsarchitekt*innen**.

Die Zigarettenfabrik wurde 1958/59 auf früherem Kleingartengelände als einzige größere Industrieanlage in Schmargendorf erstellt. In unmittelbarer Nähe liegen die Berliner Stadtreinigung mit ihren Betriebshöfen (Forckenbeckstraße 2) und das von Vattenfall betriebene Heizkraftwerk Wilmersdorf. Zuletzt produzierten auf dem Reemtsma-Gelände rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jährlich 16 Milliarden Zigaretten. Im Juni 2012 wurde das Werk endgültig geschlossen. Ende 2014 kaufte Die Wohnkompanie, ein in mehreren Städten aktiver Immobilienentwickler, das Areal mit knapp 7,4 Hektar. Inzwischen entwickelt sich dort fast unbemerkt ein Gewerbestandort mit industriellen Nutzungen des 21. Jahrhunderts, vermarktet unter dem Namen „GoWest". Es läuft bereits der Abriss bestehender Gebäudeteile, das Areal soll durch den Investor bis 2025 schrittweise revitalisiert und mit Neubauten ergänzt werden. Das Gebiet wurde durch den Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt und war auch früher schon Bestandteil des Senatskonzepts zur Sicherung von Gewerbeflächen. Das neue Konzept sieht ein nach Nutzungsarten gegliedertes Gewerbegebiet auf Basis der Baunutzungsverordnung 1990 vor.

Folgende Fragen sollten geklärt werden: Wie kann hier ein Gewerbegebiet der Zukunft entstehen, welches eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität hat? Wie wird der Freiraum zwischen den Gebäuden den ökologischen Anforderungen eines früheren Kleingartengeländes gerecht? Wie lassen sich alle Wünsche mit dem Baurecht vereinbaren?

Den **Impulsvortrag** hielt **Stephan Allner, DIE WOHNKOMPANIE Berlin**, die zur Zech Group gehört und, laut eigener Aussage, für „markfähige Angebote" steht. Wohnungskäufer*innen und Investor*innen, Grundstücksverkäufer*innen und Kapitalanleger*innen zählen zur Zielgruppe ihrer Aktivitäten auf dem Reemtsma Gelände. Der geplante „Mix aus Büros und Gewerbeflächen für Dienstleister und Handwerk spricht ein breites Nutzerspektrum an. Geplant sind flexible Büro- und Ladenflächen, Co-Working-Space, Ateliers und Studios sowie moderne Werk- und Produktionsstätten für Manufakturen und klassisches Handwerk. Auch an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants wird gedacht."

Auf den Renderings zeigt sich ein wenig visionäres, sehr dichtes Blockrand-Konzept in klassischer Backstein-Optik und mit Gründächern. „Herzstück des 7,4 Hektar großen Gewerbeareals wird der zentrale Quartiersplatz mit Geschäften und Gastronomie, einem Hotel, Kino und Theater." Enttäuschend ist die Aussicht, dass hier kein nachhaltiges Mobilitätskonzept entsteht, sondern – der Potsdamer Platz der späten 90ger Jahre ist ausdrückliches Vorbild – zwei Geschosse in die Tiefe gegraben werden soll, um unterirdisch den gesamten Verkehr abzuwickeln. Das würde zwar wenig Autos oberirdisch bedeuten, der Zugang zum Gelände wäre aber mit Fahrzeugen nur über eine Bezahl-Schranke möglich. Die Fertigstellung des neuen Gebiets ist für 2025 geplant.

„Für die zukunftsweisenden Planungen erhielt das künftige Gewerbequartier „GoWest" auf der ExpoReal 2019 in München das Vorzertifikat der DGNB Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen der höchsten Auszeichnungsstufe Platin." Das „Platin-Zertifikat" entspricht in etwa dem „Gold-Standard" des bundeseigenen BNB-Systems. Jedoch gibt es das BNB, „Bewertungssystem

Nachhaltiges Bauen" des Bundes bis jetzt nicht für Gewerbegebiete. Darauf hat sich die privat organisierte Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. spezialisiert, zu deren Mitglieder-Netzwerk u.a. die Zechbau GmbH gehört, die ebenfalls Teil der Zech Group ist.

Barbro Dreher, Staatssekretärin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, weist auf die aktuelle Situation in Berlin hin: „Wir haben in Berlin Flächenkonkurrenz und die größte Konkurrenz zum Gewerbe ist das Wohnen. Wir brauchen aber auch das Gewerbe - gerade im Innerstädtischen Bereich, wo bereits gute Verbindungen mit ÖPNV vorhanden sind." Im vorliegenden Projekt vermisse sie etwa noch die Photovoltaik auf den Dächern, damit - gerade in einem Gewerbegebiet - so viel nachhaltiger Strom wie möglich vor Ort produziert wird. Positiv sehe sie die modern interpretierte Klinkerfassade, denn Industrie soll in Berlin erkennbar bleiben. Wichtig sei die verkehrliche Anbindung, da findet sie die Verlagerung des Lieferverkehrs in das Untergeschoss und die Planung von Micro Hubs spannend.

Oliver Schruoffeneger, Bezirksstadtrat Charlottenburg Wilmersdorf, antwortet auf die Frage des **Moderators Yasser Almaamoun** von der **Plattform Nachwuchsarchitekt*innen**, wie das Ziel eines „lebendiges Gewerbegebiet" vertraglich gesichert werden könne? „Das ist ein Konfliktpunkt, den wir haben. Der Bezirk hat ein großes Interesse den Nutzungsmix und den Handwerkerhof dauerhaft abzusichern." In der vertraglichen Konstruktion sei dies jedoch nicht ganz einfach, weil man sich im normalen Baugenehmigungsverfahren befinde. „Da gibt es einen Bauantrag und eine Baugenehmigung und alles daneben muss man anders sichern – das dauert Zeit." Am Ende werde es wohl auf eine vertragliche Regelung, zum Beispiel ein Abwendungsvertrag eines städtebaulichen Vertrags, ein sogenannter Dispensvertrag, hinauslaufen. Der Wehrmutstropfen, den man als Bezirk habe, sei, dass man angesichts der Vorläufe und Vorabsprachen in den letzten 5 Jahren das eigentlich normale Verfahren mit offenem Wettbewerb und dem daraus folgendem Bebauungsplanverfahren nicht mehr hinbekomme. „Dazu ist es zu weit fortgeschritten. Die Elemente, die wir in einem solchen Verfahren normalerweise sichern würden, jetzt in ein neues Verfahren zu überführen, ist ziemlich kompliziert."

Dogan Yurdakul, Stadtplaner, GfP – Gesellschaft für Planung, lobt an dem Konzept, dass es versuche den Monolith der alten Zigarettenfabrik aufzubrechen und das Gelände stärker zum Quartier hin zu öffnen. Man habe auch versucht zu überlegen, wie innerstädtisches Gewerbe in der Zukunft aussehen könne und aus der Überlegung heraus dann auch stärker kleinere Einheiten entwickelt, was er positiv sehe.

Für **Susanne Schröder, Zentrum für Kunst und Urbanistik - ZK/U Moabit,** stellen sich derzeit noch viele Fragen: „Wer sind denn eigentlich die Mieter*innen? Was heißt das: Handwerk? Kleine Betriebe? Wer wird sich am Ende dann die Mieten leisten können?" Sie bemängelt, dass auf die Mieten- und Pachtmodelle bisher kaum eingegangen wurde.

Sie berichtet außerdem aus dem Haus der Statistik, wo man gerade in der Praxis untersuche, wie man kreislaufgerechte Wertschöpfungsketten aufbauen könne. Dabei stoße man auf viele ethische Fragen und praktische Regularien, mit denen man sich auseinandersetze. „Ich fände es spannend, wenn sowas auch an einem Ort wie dem Reemtsma-Gelände umgesetzt würde", regt sie an.

Barbro Dreher, Staatssekretärin Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, stellt sich auch die Frage: „Welches Gewerbe? Reine Büronutzung – da wird es ein totes Quartier." Grund für das Kinosterben sei zum Beispiel nicht, dass niemand mehr in Kinos gehe, sondern dass sich selbst große Betreiber die Mieten nicht mehr leisten können. In Bezug auf die zukünftigen Bedürfnisse des Gewerbegebiets stellt sie klar: „Wissen wir wie die Welt in 15 Jahren aussehen wird? Nein! Aber wir müssen sicherstellen, dass was wir an Platz und Möglichkeiten brauchen werden, das Gebiet auch hergibt."

Stephan Allner, DIE WOHNKOMPANIE, spricht nochmal über das Nutzungskonzept, welches vorsieht, dass der oberirdische Bereich öffentlich sei, hier solle auch eine Tag- und Nachtnutzung stattfinden – etwa durch Hotels, Kino und kleinteilige Erdgeschossnutzungen. In die Tiefgarage komme man hingegen nur über eine Schranke, hier sei auch vorgesehen, dass Gäste des Gebiets für die Parkzeit zahlen müssen.
Zur Miethöhe antwortet er: „Von den Handwerkern brauchen wir etwa 9-10 Euro pro Quadratmeter Miete – das müssen dann eben auch Handwerker sein, die sich das leisten können."

Wortmeldungen

Aus dem Publikum kommt die Forderung, einen Teil aus dem jetzt existierenden Bebauungsplan herauszulösen und anders zu entwickeln. So lassen sich dann auch mehr Verbindlichkeiten festlegen. „Warum wird das nicht überlegt? Ich meine, wenn man ein Quartier zum Gebiet öffnen will, kann doch da keine Schranke davor sein!"

Weitere Wortmeldungen beziehen sich auf das unzureichende Versorgungskonzept und den Brandschutz.

Kritik kommt auch von einem weiteren Gast, der feststellt, dass das Gebiet eine Insel ist und bleiben wird, da es keinen Bezug zur Umgebung herstellt. Insbesondere, was die angrenzenden Kleingärten angehe könne eher der Eindruck entstehen als plane man bereits mit deren baldigen Überbauung. „Man läuft da nicht hin, sondern man fährt da hin, stellt sein Auto in die Tiefgarage und fährt wieder zurück. Soll das die Stadt von morgen sein?", wird gefragt. Das wecke auch erhebliche Zweifel, ob die versprochene Tag- und Nachtnutzung tatsächlich realistisch sei.

Rückfragen zum Veranstaltungsbericht: info@plattformnachwuchsarchitekten.de