

# Wo sollen die Gewerbehöfe 2.0 entstehen?

Berlin braucht neue Gewerbehöfe. Aber was geht da eigentlich? Studierende der Technischen Universität Berlin haben eine Machbarkeitsstudie angefertigt, betreut von Prof. Dr. Lech Suwala.



Der Professor für Stadt- und Regionalökonomie der Technischen Universität Berlin (TU) schickt eines voraus: „Die Studie haben die Studierenden größtenteils selbstständig erarbeitet, ich habe mit zwei Kollegen von der WISTA Management GmbH nur flankierend beraten.“ Da Gewerbe gewünscht, Platz aber knapp ist, steigen die Quadratmeterpreise rasant. *Suwala:* „Wir haben eine beträchtliche Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe.“

Acht Studierende hatten sich im Sommersemester 2020 zu einer Projektgruppe zusammengefunden. Die WISTA bat um Prüfung zweier Standorte mit Potenzial. Unter die Lupe genommen wurden Flächen in Spandau und Lichtenberg – mit Standortanalyse, städtebaulicher Konzeptstudie und Nutzungskonzept. Die Studie dient der WISTA als Hilfestellung für die zeitnahe Entwicklung beider Standorte.

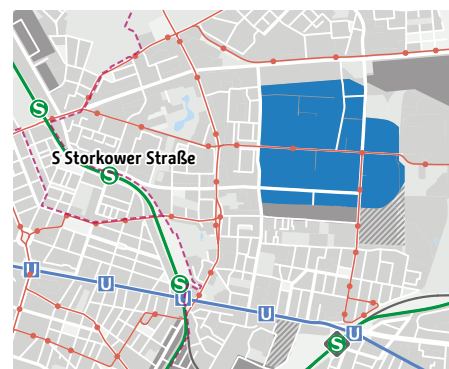
Der Gewerbehof, der in Lichtenberg entstehen soll, wird auf das verarbeitende Gewerbe und das Handwerk ausgelegt. Grund: Er befindet sich inmitten eines historisch gewachsenen Standorts mit teils denkmalgeschützten Industriegebäuden. Nach 1990 lag dort vieles brach, zahlreiche gebietsprägende Unternehmen existieren nicht mehr, kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe dominieren. Metallverarbeitung, Fahrzeug-, Geräte- und Werkzeugbau, Elektro- und Bahntechnik sind hier die wichtigsten heute ansässigen Branchen.

Ganz anders ist es in Spandau: Der dort geplante Gewerbehof eignet sich sowohl für kleinteiliges Handwerk als auch für die Technologie- und Gründerszene. Die Nähe zur Siemensstadt 2.0, zu BMW und vielen alteingesessenen Unternehmen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die Vernetzung. *Suwala:* „Es geht um den Aufbau eines wirtschaftlichen Ökosystems!“

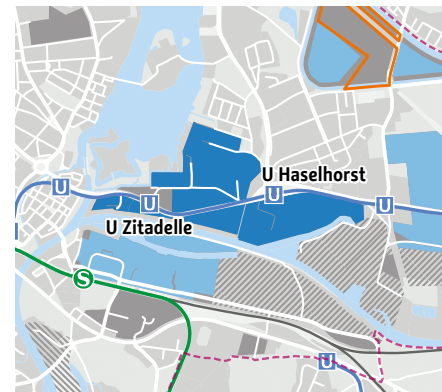
Bei Bedarf haben auch eine Kita oder ähnliche Einrichtungen Platz. So soll der größte Industriestandort Berlins, der sich vor allem durch flächenintensives Gewerbe auszeichnet und neben der Ernährungswirtschaft, Baugewerbe und Produktion auch Industrie und Handwerk beherbergt, attraktiver gemacht werden.

Was die Erschließung betrifft, eignet sich der Lichtenberger Standort, da rechtwinkelig, besonders gut. In Spandau hingegen bedarf es auf einer Fläche von 280 m Länge und 60 Metern Breite unterschiedlicher Bautiefen. In den Gebäuden sollen die Korridore und Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Auch Deckentraglasten müssen genau kalkuliert werden – denn die sind teuer. All dies dient dem Ziel, ein wirtschaftlich tragfähiges Betreiberkonzept zu ermöglichen.

Weitere Besonderheiten: Eine Hochspannungsleitung in Lichtenberg und eine ungesicherte Zufahrtsstraße in Spandau erschweren die Erschließung. Experten kümmern sich um Klärung. Außerdem werden Verkehrsgutachten erstellt und Altlasten in den Böden untersucht.



■ EpB-Gebiet 14 (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich): Herzbergstraße (SenSW 2020: 151)



■ EpB-Gebiet 32 (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich): Am Juliusturm (SenSW 2020: 133)

Technische Innovationen – so die Feststellung der Studierenden – werden künftig maßgeblichen Einfluss auf die Gewerbestruktur haben. Die Zukunft wird digitaler, smarter, nachhaltiger. Die 5G-Mobilfunk-Infrastruktur und der 3D-Druck tragen dazu entscheidend bei. Sie sind wichtige Voraussetzungen für flexible Produktionsprozesse, digitale und automatisierte Arbeitsabläufe und eine neue räumliche Arbeitsteilung. Sauberes, leises, platzsparendes und umweltverträgliches Arbeiten soll eine Rückkehr der Industrie in die Städte ermöglichen.

*Suwala:* „Das sind wichtige Zukunftstrends: Das Gewerbe soll zurück in die Innenstädte und mit ihm eine Berliner Mischung 2.0. Wir wollen Handwerker und Kiez-Unternehmen neben Start-ups ansiedeln. Wir wollen ein Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen. Am Ende soll sowohl für die Stadt als auch deren Bewohner etwas herauspringen – dringend benötigte Steuereinnahmen und ein lebenswerter Raum!“ Das Leitbild ist dabei die „Stadt der kurzen Wege.“ ■ kr

# POTENZIAL

Das WISTA-Magazin | Ausgabe Berliner Gewerbehöfe der Zukunft 2020



Roland Sillmann, Geschäftsführer WISTA Management GmbH

## „Wir sind sehr geübt“

Roland Sillmann, Geschäftsführer der WISTA Management GmbH, über Handwerk und Hightech, Wohnung kontra Werkstatt und den Gewerbehof 2.0

**Berlin wird als Tech- und Start-up-City charakterisiert. Wann und warum hat Berlin das Handwerk wiederentdeckt?**

Will man Technologieunternehmen voranbringen, benötigt man Zulieferbetriebe und Kompetenzen in der Fertigung. Dafür sind handwerklich orientierte Betriebe enorm wichtig. Wir dürfen das Handwerk der Zukunft nicht so verstehen, wie das der Vergangenheit verstanden wurde. Handwerk verändert sich durch die Digitalisierungsprozesse und Verdichtung, die Wertschöpfungsketten verändern sich. Dafür müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Wir freuen uns auf diese Aufgabe und darüber, dass das Land Berlin uns damit betraut.

**Handwerk/Gewerbe der Zukunft – was ist das Ihrer Meinung nach?**

Stärker vernetzt als bisher. Der Handwerksbetrieb gemeinsam mit dem Hightechunternehmen. Digitalisierte Verkaufs-, aber auch Fertigungsprozesse. Neue erfolgreiche Unternehmensformen, an die wir heute vielleicht gar nicht denken. Im Technologiebereich haben wir gesehen, dass durch Nähe Dinge entstehen, die nicht vorhersehbar sind.

**Welchen neuen Herausforderungen sieht sich das Handwerk gegenüber?**

Eine große Herausforderung – wie im Hochtechnologiebereich – ist der Kampf um Beschäftigte. Eine andere: Die Optimierung von Arbeitsstrukturen, so dass – gerade in Berlin – Fahrtwege nicht 30 Prozent der Arbeitszeit ausmachen.

## GEBÄUDE ALS ENERGIEZELLE

Modular, klimapositiv, vernetzt, recyclebar: ein architektonischer und energetischer Gewerbehof-Prototyp

Moderne innerstädtische Gewerbehöfe sollen nicht nur Orte kreativer und produktiver Energie sein, sondern auch rein physikalisch Energie produzieren. Dabei geht es nicht um Autarkie, sondern um gute Vernetzung – innerhalb der Gebäude und mit der Umgebung. „Am Ende soll das Gebäude klimaneutral sein, wenn möglich sogar eine CO<sub>2</sub>-Senke und damit klimapositiv.“ Das zumindest ist die Vision von Steffen Klingler und seinem Architekturbüro KOP. Sein Motto: „Energie wird gestaltbildend – Architektur und Energie sind zwei Seiten derselben Medaille.“

Da wäre zunächst einmal die äußere Form. Die Gebäudeensembles sind modular aus Quadern aufgebaut. Dadurch kann dasselbe Energiekonzept in verschiedenen Größenordnungen realisiert werden. In der Höhe sind Bauten mit drei bis vier Geschossen vorgesehen. So kann die Dachfläche im Verhältnis ausreichen, um mittels dort installierter solarer Strom- und Wärmetechnik den Energiebedarf für die Gebäude zu decken. Überschüssigen Strom nutzen die Gewerbe für ihren Betrieb, gegebenenfalls ergänzt um Zukäufe von anderen Anbietern – als kostengünstiges Mieterstromkonzept.

Zur Form gehören nach KOP-Konzept auch die Baumaterialien: Decken und Wände aus R-Beton, Hallendächer und Fensterrahmen aus Holz, Fassaden aus Glas und Stahl.

## IMPRESSUM

Herausgeberin: WISTA Management GmbH, Bereich Kommunikation, Rudower Chaussee 17, 12489 Berlin, Tel: +49 30 6392-2238, Fax: +49 30 6392-2236, E-Mail: nitschke@wista.de // Redaktion: Sylvia Nitschke [V. i. S. d. P.] Autoren: Rico Bigelmann (rb); Dr. Uta Deffke (ud); Kathrin Reisinger (kr) // © Fotos: S. 01: WISTA/ Christian Kielmann; S. 02/03: KOP; S. 03 (r.): Thomas Kiess; Rückseite (o.): elenabel/Shutterstock © 2020



WEITER AUF SEITE 02

WEITER AUF SEITE 03



## // INTERVIEW MIT ROLAND SILLMANN

Auch die Frage: Wie ist es möglich, sich durch gemeinsame Arbeit – unter Handwerksbetrieben oder mit Technologieunternehmen – so am Markt zu positionieren, dass es nachhaltig erfolgreich ist?

### Wie kann die Expertise der WISTA helfen?

Wir sind sehr geübt darin, unterschiedliche Unternehmenstypen zusammenzubringen, zum Vorteil aller. Das machen wir schon mit Wissenschaft und Wirtschaft, mit jungen und etablierten Unternehmen. Diese Expertise können wir auch sehr gut anwenden, um das Handwerk mit Start-ups und Technologieunternehmen oder auch untereinander zu verbinden.

### Gewerbehof – ein staubiges Wort. Wird es durch das Hinzufügen des Hybridteils moderner? Was steckt hinter der Idee?

Es geht nicht um die Modernisierung eines Wortes. Hinter der Bezeichnung Hybrid steckt die Idee, zwei sehr unterschiedliche Unternehmensformen – Start-ups und Technologieunternehmen einerseits und Handwerksbetriebe andererseits – in einer neuen Struktur so zusammenzuführen, dass sie miteinander arbeiten und gerüstet sind für die Zukunft. Das geht nicht in den alten Gewerbehöfen. Wir wollen etwas Neues schaffen, etwas Intelligentes, das gut in die Smart-City-Aktivitäten des Landes passt.

### In der neuen Struktur kann auch mal Platz für eine Kita sein?

Genau. Vor Ort gibt es unterschiedliche Bedürfnisse. Wenn wir die neuen Gewerbehöfe errichten, dann steht der Wirtschaftsfördergedanke im Vordergrund. Wir können aber, falls notwendig, zusätzlich eine Arztpraxis, etwas für Sport oder Kultur oder eben eine Kindertagesstätte integrieren, wenn das für das Umfeld nötig ist und es den Ablauf im eigentlichen Gewerbehof nicht stört.

### Wie hoch schätzen Sie den Bedarf an derartigen Höfen ein?

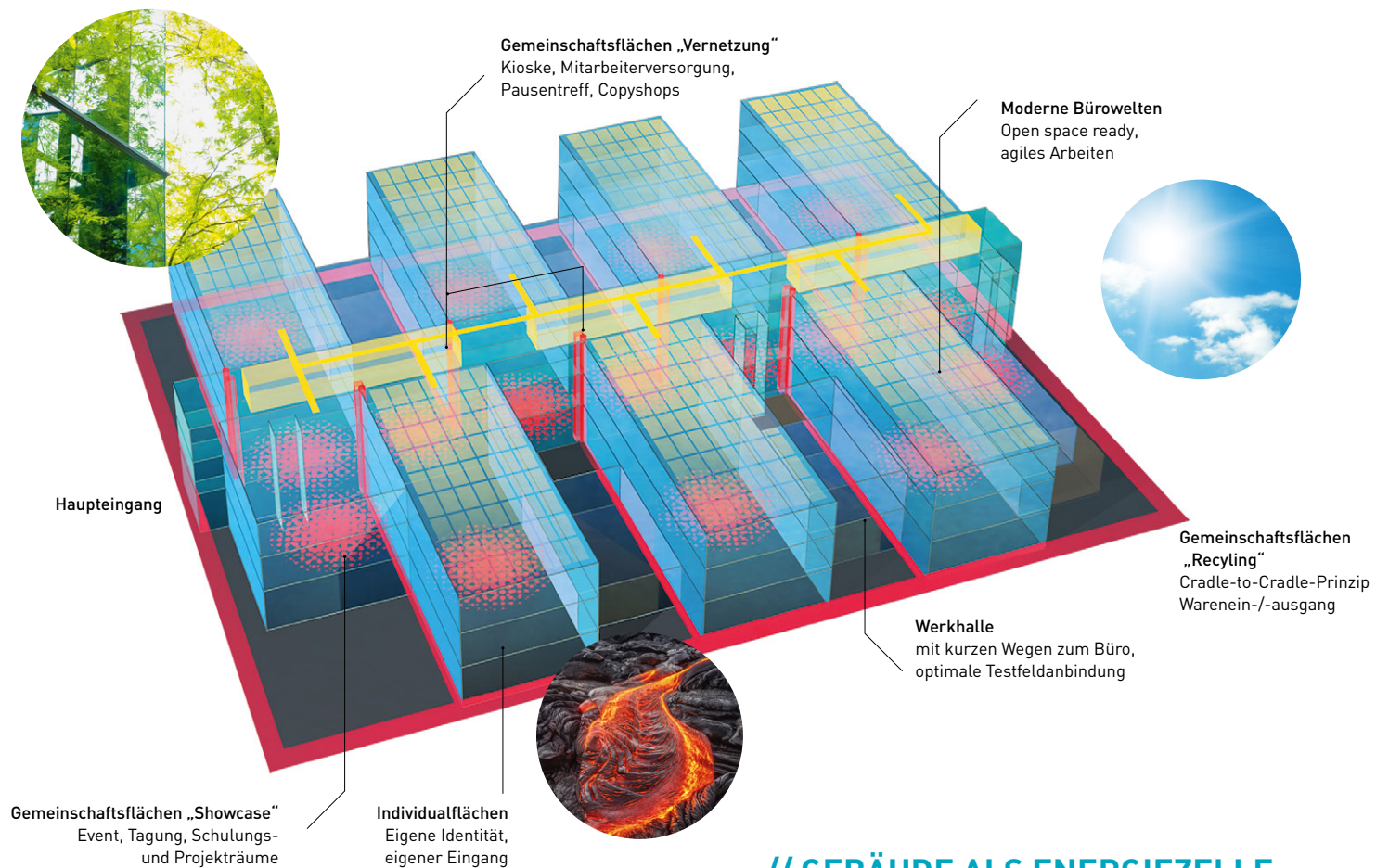
Schaut man auf Berlins Einwohnerzahl und darauf, wie knapp und teuer verfügbare Flächen werden oder wie schnell bestehende Werkstattflächen in Büroflächen umgenutzt werden, ergibt sich ein riesiger Bedarf, den wir mit den neuen Gewerbehöfen sicher nicht voll befriedigen werden. Aber wir setzen einen Impuls, schaffen ein Angebot, das auch anregen soll, z. B. darüber nachzudenken, wie wir mehr Firmen auf gleicher Fläche unterbringen. Im Bürobereich ist das durch Co-Working lange geschafft.

### Die WISTA setzt den Fokus darauf, aus Wissenschaft Wirtschaft zu machen. Wie passt das mit Tischlern und Friseuren zusammen?

Mit dem Tischler geht das sehr gut, mit dem Friseur nur begrenzt. Da unser Ansatz wirtschaftsfördernd ist, werden wir uns auf Handwerksbetriebe fokussieren, die in Wertschöpfungsketten integriert sind bzw. ein hohes Potenzial an Arbeitsplätzen direkt oder indirekt bieten.

### Private Investoren wie die Pandion AG realisieren ähnliche Ideen? Wie unterscheiden sich diese Projekte von den neuen Gewerbehöfen der WISTA?

Unser primäres Ziel ist es, Wirtschaft zu fördern und nicht Erträge zu erzielen. Unsere Kernfrage lautet: Wie können wir



Firmen unterstützen und wie können wir Firmen ansiedeln, die einen Mehrwert generieren, weil sie zusammen agieren? Wir haben keine finanzielle Renditeerwartung. Unsere Ziele sind Arbeitsplätze und Steuereinnahmen, wodurch wir eine Stadtrendite erzielen.

### Welche Synergien versprechen Sie sich nicht nur in Richtung Handwerk/Gewerbe, sondern auch für die WISTA?

Einerseits lernt man Spannendes, wenn man unterschiedliche Unternehmenskulturen zusammenbringt und diese Erfahrungen dann wiederum auf andere Bereiche oder Branchen überträgt. Andererseits ist für unsere Technologieunternehmen in Adlershof, Charlottenburg, Dahlem oder Marzahn eine gute Zulieferstruktur enorm wichtig. Wenn wir Rahmenbedingungen für Wachstum schaffen wollen, braucht es den Zugang zu Wissen und Wissenschaft, zu Mitarbeitenden. Notwendig ist auch der Zugang zu Zulieferern, damit das ganze System funktioniert. Da setzen wir an und unterstützen das Handwerk, um diese Zulieferstruktur zu sichern.

### Menschen brauchen Arbeit, sie müssen bezahlbar wohnen können. Wie sieht es aus auf dem Konkurrenzschlachtfeld von Wohnungs- und Gewerbebau?

Ich würde es nicht als Schlachtfeld bezeichnen. Die Flächen in der Stadt werden knapp, gleichzeitig wollen wir auch nicht alle Flächen zubauen. Da sind wir immer in Konkurrenz. In Adlershof sind viele Wohnungen gebaut worden. Das war wichtig. Wenn Talente an den Standort gelockt werden sollen, braucht er eine gewisse Urbanität. Deshalb kann auch Wohnungsbau Wirtschaftsförderung sein. Es gibt Flächen, auf denen es definitiv sinnvoll ist, einen Gewerbehof zu bauen, und solche, auf denen bevorzugt Wohnungen entstehen. Wir müssen beides tun. ■ rb

## // GEBÄUDE ALS ENERGIEZELLE

Das klingt wenig spektakulär, ist aber der Schlüssel dafür, dass das Gebäude als Ganzes recyclebar und wiederverwendbar wird. „Das Gebäude als Stoffspeicher“, wie Klingler es ausdrückt. Denn all diesen Materialien ist gemein, dass sie entweder nachwachsende Rohstoffe oder Recycling-Ware sind beziehungsweise gut recycelt werden können: Stahl und Glas sind klassische Baustoffe, die mit großen Altanteilen hergestellt werden können. Aber auch Beton ist wiederverwertbar: In Deutschland ist im sogenannten R-Beton bislang ein Altanteil von 25 Prozent erlaubt. In der Schweiz sind es bereits 100 Prozent. Explizit nicht verbaut werden Kunststoffe, insbesondere keine Wärmedämmverbundplatten.

Damit das Energiekonzept funktioniert, sei es wichtig, alle Aspekte im System zu denken, betont Klingler. Den Baustoffen kommt dabei eine wichtige Rolle zu – denn sie können sowohl Wärme als auch Kälte im Gebäude speichern und verteilen. Die Quelle dieser thermischen Energie ist die lokale Umgebung. Zum einen wird sie über ein System aus Wärmepumpe und unterirdischen Wärmetauschern aus dem Erdreich abgezapft. Zum anderen liefern auch viele Gewerbe selbst Wärme: Egal ob Drehbank, Lötbad oder Wäscherei – vor allem bei energieintensiven Maschinen oder Prozessen gibt es reichlich Abwärme, die sich im Gebäudeensemble verteilen und zum Heizen nutzen lässt. Gesteuert wird das ausgeklügelte Zusammenspiel der verschiedenen Komponenten über eine Technikzentrale, die modular mitwachsen kann. Sie regelt die Aufnahme und Abgabe von Strom und Wärme im internen Verbund und auch zu externen Energiepartnern.

„Auf diese Weise schaffen wir eine Synergie aus Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Energie – mitten in der Stadt und für die Stadt“, resümiert Klingler. Die konkreten Klimavorteile



Architekt Steffen Klingler, KOP-Geschäftsführer

für die Erbauer wie die Nutzer/-innen kann das Architekturbüro über eine Ökobilanz ausweisen. Für einen Beispielfall gerechnet können bei gut 5.050 Quadratmetern nutzbarer Dachfläche über die Solaranlagen rund 450 Megawattstunden Strom pro Jahr erzeugt werden. Die dazugehörigen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 16.600 Quadratmetern verbrauchen im Jahr 40 Megawattstunden weniger. Insgesamt wird mit dem vollständig regenerativen und recyclebaren Grundkonzept sogar eine Senke für jährlich rund zwanzig Tonnen CO<sub>2</sub> geschaffen.

Auch bei der Außengestaltung wird im System gedacht: Innenhöfe, Versickerungsflächen, Teiche und entsprechende Bepflanzung schaffen mitten in der Arbeitswelt Erholungsraum für Mensch sowie Flora und Fauna – mit positiver Wirkung nicht nur auf das Arbeitsklima. ■ ud

## BERLINER GEWERBEHOF DER ZUKUNFT

### Hybridgebäude:

- angepasst an lokale Bedarfe
- Erdgeschoss und 1. Etage: für Handwerk und Gewerbe
- Obergeschosse: für Start-ups und Technologieunternehmen

### Bauweise:

- modular
- klimapositiv
- vernetzt
- recyclebar
- flexibel

### Erste Standorte: Spandau, Lichtenberg

Baubeginn: 2021

Projektentwickler: WISTA Management GmbH

### Kontakt:

Jörg Israel

Telefon: +49 30 6392-2216

E-Mail: israel@wista.de

www.wista.de