



Das Regionalmanagement Berlin SÜDWEST (RMSW) sieht in der Goerzallee dem größten Industrie- und Gewerbegebiet des Bezirks Steglitz-Zehlendorf durchaus Potenziale für strukturelle Verbesserungen, gerade im Hinblick auf den Zukunftsort Berlin SÜDWEST. Derartige Verbesserungen erscheinen möglich durch zeitgemäße Erschließungen, intensivere Grundstücknutzungen verbunden mit baulichen Modernisierungen, durch Schaffung eines Gebietsmanagements und in Verbindung mit dem Campus Dahlem. Im Sinne eines auf die Zukunft ausgerichteten Standortmarketings besteht die Möglichkeit, dieses Gelände auch für technologie- und wertschöpfungsintensive Unternehmen interessant zu machen.

Eine vom RMSW Ende 2016 veranlasste Bestandsaufnahme (äußere Begehung, Fotodokumentation, Adresserfassung, Internetrecherche) durch zwei TU-Absolventen der Fachrichtung Stadt- und Regionalplanung zeigt aktuell folgende Ergebnisse:

- Die Gemengelage auf diesem ca. 87 Hektar großen Gebiet (planungsrechtlich reines Arbeitsgebiet) ist sehr heterogen, sowohl bezogen auf das Erscheinungsbild als auch auf Eigentumsverhältnisse, Nutzungsstrukturen und –intensitäten.
- Wegen der relativ großen Unterschiede auf dem Gelände erscheint es aus RMSW-Sicht sinnvoll, das Gebiet in fünf Areale zu teilen:
 - Lichterfelder Weg (LW)
 - Goerzallee (GA)
 - Am Stichkanal (AS)
 - Beeskowdamm (BD)
 - Teltower Damm (TD)
- Identifiziert wurden insgesamt 284 Firmenadressen. Davon entfallen 94 Adressen auf das Teilgebiet Teltower Damm (TD), 90 Adressen auf das eigentliche Industriegebiet Goerzallee/Beeskowdamm und 110 Adressen auf die Teilgebiete Lichterfelder Weg und Am Stichkanal.

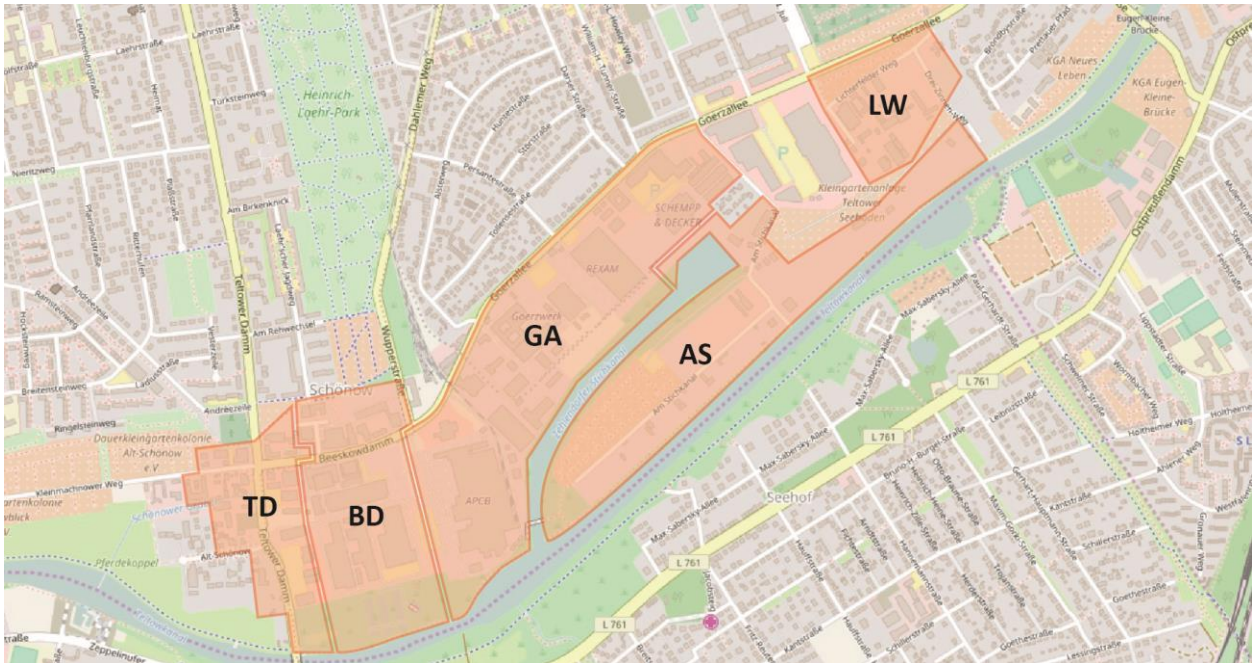


Abb. 1: Teilareale im Industrie-/Gewerbegebiet Beeskowdamm/Goerzallee. Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende. Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar: www.openstreetmap.org/copyright

Die Analyse einer Branchenbelegung nach Teilarealen zeigt, dass das Produzierende Gewerbe (Industrie) seinen Schwerpunkt in den zentralen Teilbereichen Goerzallee GA/ Beeskowdamm BD (Assa Abloy, Diehl Gruppe, APCB (ehem. Visteon), Gelände Dr. Fechter, Zimmer-Biomet u.v.a.m.) hat. Auffallend ist dabei der hohe Dienstleistungsanteil (Industrienah, in Kombination mit Handwerk, IKT und sonst. Dienstleistungen) mit über 40% (118 von 284 Firmen).

KFZ-Betriebe (außer Handel) sowie die Bereiche Abfallentsorgung, Bau, Garten und Landschaftsbau (hoher Freiflächenbedarf) sowie Logistik finden sich überwiegend in den Gebieten mit schlechter Infrastruktur (Am Stichkanal AS, Lichterfelder Weg LW). Sie sind in aller Regel nur in reinen Arbeitsgebieten zulässig (insgesamt 39 Firmen, Anteil an Gesamt 284: 13,7%).

Das Teilgebiet Am Stichkanal (AS) ist in seinen Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt. Es ist zwar einerseits als EpB-Gebiet ausgewiesen, andererseits handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch. Das in weiten Teilen aus dem seinerzeitigen Bau des Teltowkanals aufgeschüttete Gelände bietet keinen tragfähigen Untergrund für größere Gebäude

Branchen	Gesamt	LW	AS	GA	BD	TD
Industrie	22	0	0	10	9	3
Industriennahe Dienstlsg., Ing.büros	25	0	1	16	1	7
Handwerk, Dienstlsg.	39	9	7	6	6	11
IT, IKT	5	0	0	3	0	2
Dienstleistung.	49	3	2	11	1	32
Bau	13	0	9	1	0	3
Garten-, Landschaftsbau	15	3	10	1	0	1
KFZ (Handel, Handwerk)	30	6	15	3	2	4
Abfallentsorgung	6	4	0	1	0	1
Logistik	5	2	1	1	0	1
Groß- u. Einzelhandel, Verkaufsniederlassungen	41	3	9	6	5	18
Immobilienverwaltung	6	1	1	1	0	3
Vereine u. ähnliche Organisationen	12	0	3	4	2	3
Imbiss	1	0	1	0	0	0
keine Angaben	15	2	8	0	0	5
Gesamt	284	33	67	64	26	94

Tab. 1: Branchenverteilung nach Teilgebieten

Flächennutzung und Handlungsempfehlungen:

Berlin wächst jährlich um 30.000 bis 40.000 Einwohner, die Wohnraum und Arbeitsplätze benötigen. Insofern ist Zielrichtung der Politik für die nächsten Jahre, vorhandene Flächen möglichst effizient zu nutzen. Dies gilt auch für Gewerbebereiche wie die Goerzallee/Beeskowdamm.

Die Erhebung zeigt, dass es im Untersuchungsgebiet noch einige, bisher eher untergenutzte Grundstücke oder Gebäude gibt, die durchaus Potentiale bieten.

Einen möglichen Entwicklungsansatz für das Gebiet zeigt das Objekt *Goerzwerk*. Das in Teilen denkmalgeschützte und 100 Jahre alte ehemalige Fabrikgebäude des Firmengründers Carl Paul Goerz (jetzt Assa Abloy) wurde in 2015 von einem Gewerbeimmobilienentwickler erworben. Das Gebäude wurde und wird saniert und bietet sehr variabel (Größe, Mietdauer) Büro- und Gewerbeflächen an. Der bereits erreichte Vermietungsgrad beweist, dass der Standort Goerzallee inzwischen für Unternehmen diverser Branchen attraktiv ist. An diesem Objekt zeigt sich aber auch beispielhaft die Problematik, vor der öffentliche Verwaltungen zu stehen scheinen. Welche Nutzungen können/sollen in einem „Industriegebiet“ zugelassen werden? Eine industrielle Nutzung im herkömmlichen Sinn ist in diesem Gebäude genauso wie in vielen anderen alten Industriegebäuden aktuell kaum noch möglich und nachgefragt. Auch der industrielle Strukturwandel

hin zur Industrie 4.0 entwickelt sich zu einer oft kleinteiligen Mischung aus IT, Produktion/Handwerk, Büro (Vertrieb, Verwaltung), F+E und vor allem Dienstleistung, die ganz andere räumliche Anforderungen haben und deren Tätigkeit nicht immer in Einklang zu bringen ist mit einer klassischen Industriedefinition.

Das RMSW sieht folgende Ansatzpunkte für eine sukzessive Weiterentwicklung des Gebietes;

1. Chancen ergeben sich aus der Nähe des Untersuchungsgebietes zum Campus Dahlem der Freien Universität und anderer Wissenschaftseinrichtungen sowie dem Gründungszentrum FUBIC. Das Gebiet ist für technologieorientierte Jung- und innovative Wachstumsunternehmen attraktiv zu machen.
2. Auch für Handwerks- oder Gewerbebetriebe, die in den innerstädtischen Bereichen Probleme bekommen, bietet das Areal rund um die Goerzallee einen günstigen und langfristig gesicherten Standort, insbesondere auch für Dienstleister.
3. Die Entwicklung dieses Gebietes hin zu einem modernen und zeitgemäßen Industrie-, Technologie- und Gewerbepark (Zukunftsort SÜDWEST) ist kein Kurzfristprojekt sondern bedarf eines Zeitraums von 10 und mehr Jahren. Die Rahmenbedingungen können und müssen aber bereits jetzt geschaffen werden. Dies kann nur gelingen über eine intensive Einbindung der jeweiligen Eigentümer, d.h. es muss aktiv auf die Eigentümer zugegangen werden, um Überzeugungsarbeit zu leisten, dass hier ein interessanter Standort ist, an dem es sich auch aus Immobiliensicht lohnt, zu investieren
4. Für eine dynamische Entwicklung dieses Gebietes
 - sind die Koordination der ansässigen Akteure und das sehr heterogene und in Teilen unattraktive Erscheinungsbild zu verbessern
 - ist eine einheitliche Vermarktung des Gewerbegebiets aufzubauen (Gebietsmanagement),
 - öffentliches Gelände beispielhaft auch für private Eigentümer zu entwickeln, ggf. zeitweise vorzuhalten und so bessere Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen
 - die ÖPNV-Anbindung sukzessive der zunehmenden Nachfrage (Arbeitsplätze) anzupassen