

# Perspektiven Motzener Straße

## Standortkonferenz 11.10.2017



Hardy Schmitz Beteiligungsgesellschaft mbH  
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

# Themen

- Wo steht der Standort heute?
- Was brauchen die Unternehmen?
- Wachstumspotenziale
- Erreichbarkeiten
- Standortqualitäten entwickeln
- Zukunft sichern! Forderungen an die Politik

# Wo steht der Standort heute?

- Über 200 Unternehmen
- über 5.000 Mitarbeitern
- einer der stärksten produktionsorientierten Standorte Berlins
- Gutes inneres Wachstum (2-3 % p.a.)
- zahlreiche Ansiedlungsinteressenten aus dem Stadtraum
- starke Marken und produktive Zulieferer
- hohe Exportquote
- F&E-Leistungen oft in Kooperation mit Hochschulen
- Wirtschaftliches Gewicht
- Hohe Investitionen der Unternehmen



# Was brauchen die Unternehmen?

## Wachstumsräume für die Zukunft

- Außergewöhnliche positive Perspektive
- Mitarbeiterwachstum\* bis 2020: > 10%
- Flächenbedarf\* bis 2020: >6%
- 7 Unternehmen melden dringenden Flächenbedarf an

### Wachstumsaussichten bis 2020

	wird wachsen	bleibt gleich	wird abnehmen
Umsatz	84%	16%	0%
Anzahl Mitarbeiter	84%	16%	0%
Flächen	58%	42%	0%

Fa.	2017	Wachstum bis 2022	
	# Mitarbeiter	Mitarbeiter (%)	Fläche (%)
1	11	10	15
2	850	10	5
3	16	5	5
4	18	15	10
5	105	20	5
6	24	15	15
7	110	15	5
8	50	10	5
9	151	5	10
10	150	5	10
11	2	15	10
12	55	5	15
13	30	5	5
14	119	10	5
15	5	5	5
16	200	15	5
17	266	15	5
18	94	15	10
19	100	5	15
	2356	237	133
	47%	10%	6%

\* Umfrage 19 Unternehmen, 47% der Arbeitsplätze

# Was brauchen die Unternehmen? - 2

## Erreichbarkeiten

- Die schnelle Anbindung ins Zentrum und Rad- und Fußwege für Mitarbeiter sind Hauptthema
- Der BER steht überwiegend bei den größeren Firmen im Vordergrund

Fa.	Schnelle Anb. BER			Schnelle Anb. Zentrum			Rad- und Fußwege f. MA		
	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall
1		x		x					x
2	x			x				x	
3		x		x			x		
4		x		x			x		
5	x			x			x		
6		k.A.		x			x		
7		x			x				x
8		x			x		x		k.A.
9		x				x			
10		x			x		x		
11	x			x				x	
12	x			x			x		
13	x				x				k.A.
14	x			x				x	
15		x			x			x	
16		x			x			x	
17			x		x		x		
18		x		x			x		
19	x			x			x		
	7	10	1	11	7	1	10	5	3
	37%	53%	5%	58%	37%	5%	53%	26%	16%

# Was brauchen die Unternehmen? - 3

## Versorgung und soziale Infrastruktur

- Hotel-, Boardinghouse und Gastronomie stehen im Fokus
- Kinderbetreuung ist wichtig
- Einkaufen, Versorgung, Freizeit und Sport: uneinheitlich

Fa.	Hotel-, Boarding-House, Gastro			Einkaufsmöglichkeiten, Versorgung			Freizeitangebot, Sport			Kinderbetreuung		
	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall	dringend	wenig. dringend	in keinem Fall
1			x			x			x		x	
2	x				x			x			k.A.	
3	x			x			x			x		
4	x			x			x			x		
5	x				x				x	x		
6		x			x			k.A.			k.A.	
7			x			x			x			x
8	x			x			x				x	
9		x				x			x			x
10		x				x		x			x	
11	x				x			x		x		
12	x				x			x			x	
13		x				x			x			x
14	x				x			x			x	
15	x				x			x			x	
16		x			x			x			x	
17	x				x			x		x		
18		x		x				x			x	
19	x			x			x			x		
	11	6	2	5	9	5	4	9	5	6	8	3
	58%	32%	11%	26%	47%	26%	21%	47%	26%	32%	42%	16%

# Was brauchen die Unternehmen?

## Ergebnis der Befragung

- **Wachstumsflächen schaffen**
  - 7 unmittelbar dringende Erweiterungswünsche / keine Wachstumsflächen auf eigenem Grundstück/ fast keine modernen Mietflächen
  - Grundwachstum von innen: 6 – 10%
  - 2015 und 2016: ca. 140 bis 160 Flächen/Objektanfragen pro Jahr  
2017 (Stand August): rund 90
- **Bessere Erreichbarkeit**
  - S-Bahn (58% dringend)
  - Rad- und Fußwege für Mitarbeiter (53% dringend)
  - Regionalbahn zum BER (37% dringend)
- **Hotel, Boardinghouse (58% dringend)**
  - Kinderbetreuung (32%) und
  - medizinische Versorgung wichtig (weitere Gespräche)

# Themen

- Wo steht der Standort heute?
- Was brauchen die Unternehmen?
- **Wachstumspotenziale**
- Erreichbarkeiten
- Standortqualitäten entwickeln
- Zukunft sichern! Forderungen an die Politik

# Wachstumspotenziale

- Bestand ca. 156 ha
- Wachstumspotenzial ca. 50 ha
- Eine der größten Wachstumsflächen Berlins!

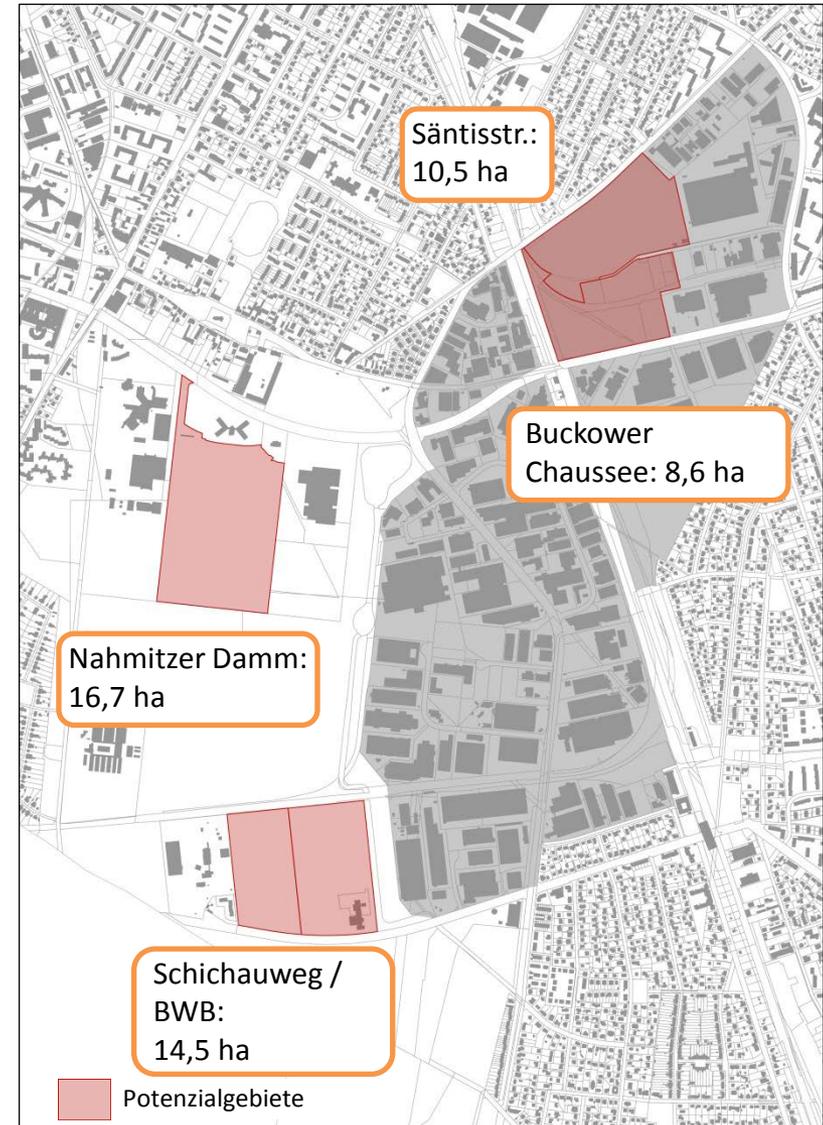
Vergleiche:

Adlershof – Gleislinse: 40 ha

Cleantechpark Marzahn: 90 ha

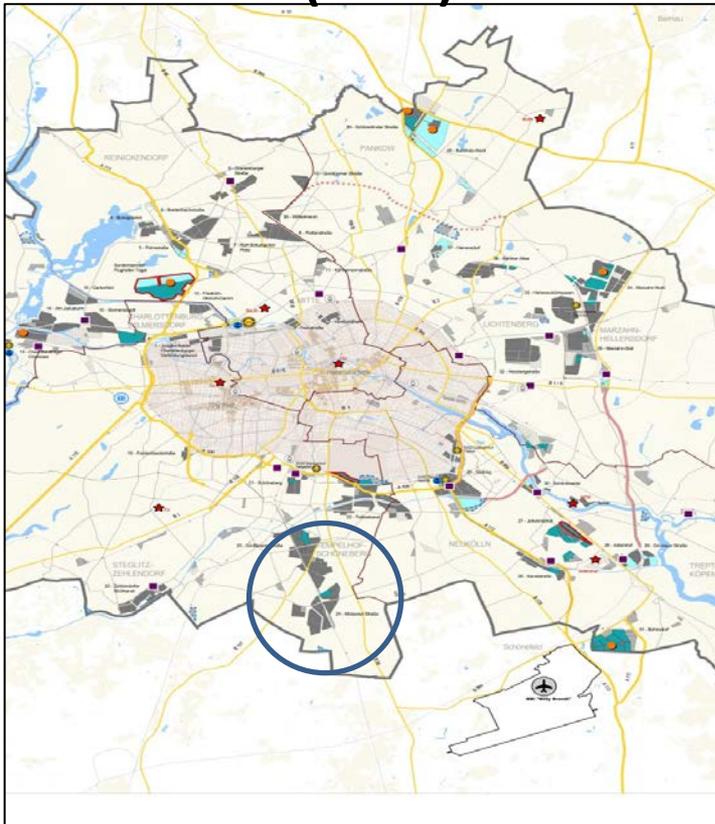
Gaswerk Mariendorf: 38 ha

TXL-Industriefläche: 70 ha

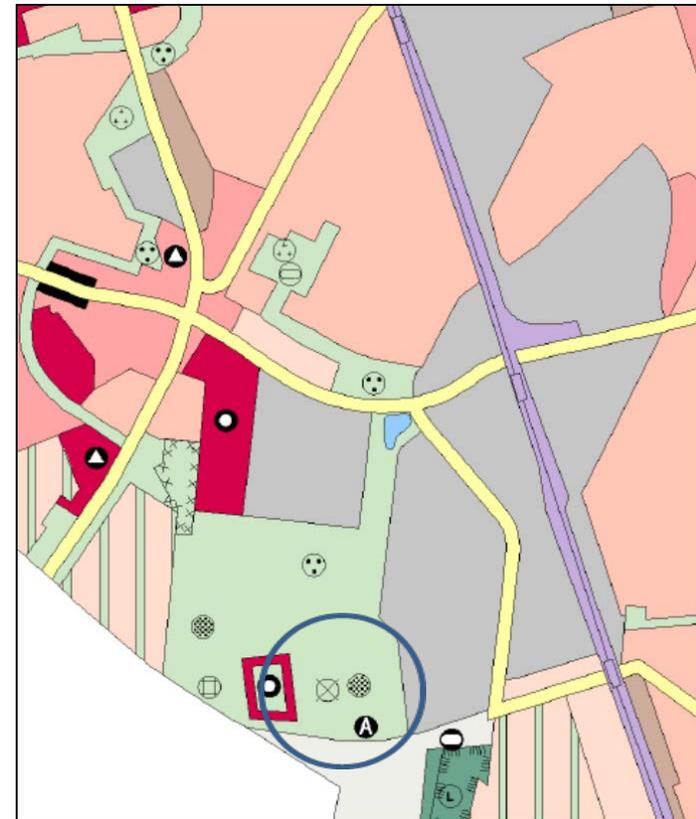


# Bis auf Schichauweg sind die Potenzialflächen planerisch gesichert

## Stadtentwicklungsplan Gewerbe und Industrie (STEP)



## Flächennutzungsplan (FNP)



# Welche Planungsansätze gibt es aktuell?

- Nahmitzer Damm
- Buckower Chaussee - östlich
- Säntisstraße
- Schichauweg

# Nahmitzer Damm

## Konzept für Gewerbe

- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 7-76, im Verfahren
- Möbelhausplanung des Eigentümers ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig und entspricht nicht den Entwicklungszielen



# Säntisstraße

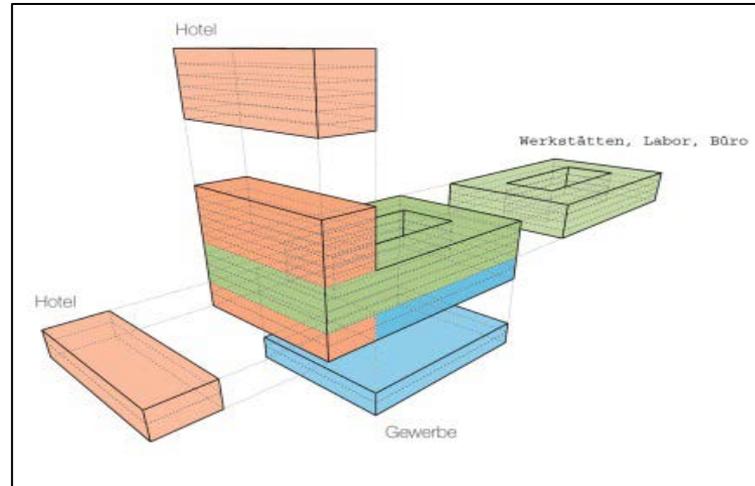
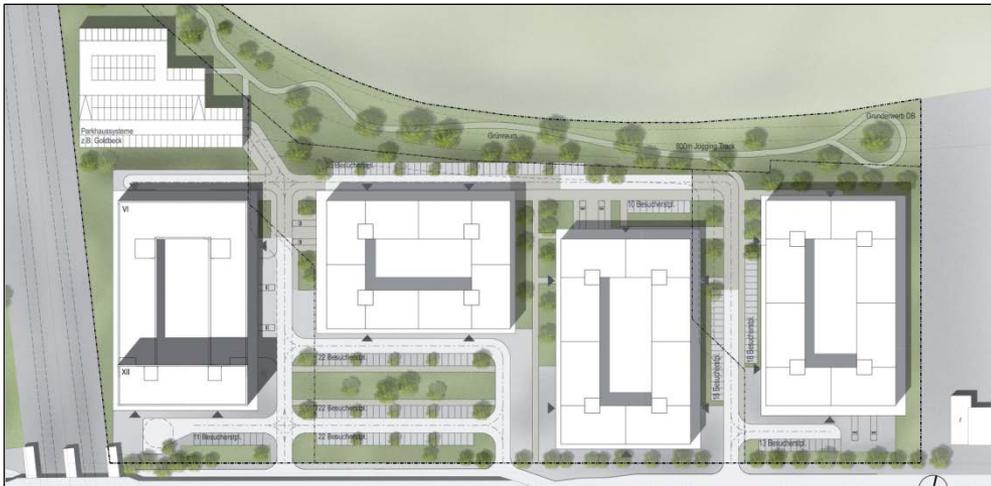
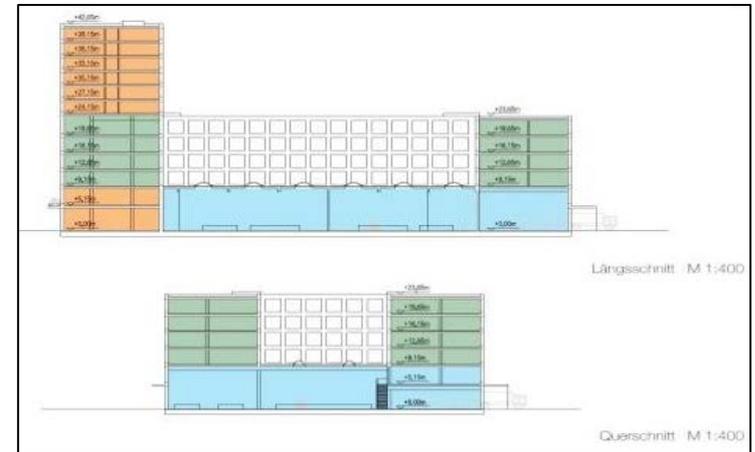
- Planungsstudie mit Wohnen und Gewerbe nicht zulässig bei derzeitigem Planungsrecht
- Gefahr heranrückender Wohnbebauung



Planungsstudie im Trainingszentrum von  
GE Power Conversion, Rechte bei WT 80

# Buckower Chaussee / CA IMMO

Handwerker- und Gewerbehöfe, Start-Up-Unternehmer und „light industry“, Showrooms sowie Hotel/Boarding House



# Schichauweg / BWB

- keine aktuelle Planungen
- nach derzeitigem Planungsrecht ist eine Entwicklung nicht zulässig
- ca. 15 ha wichtige Wachstumsfläche!



# Schichauweg / BWB

Früher – Klärwerk

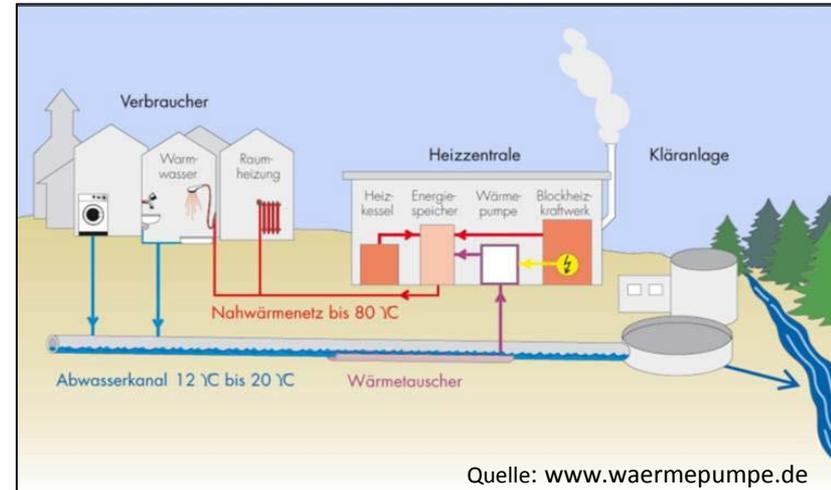
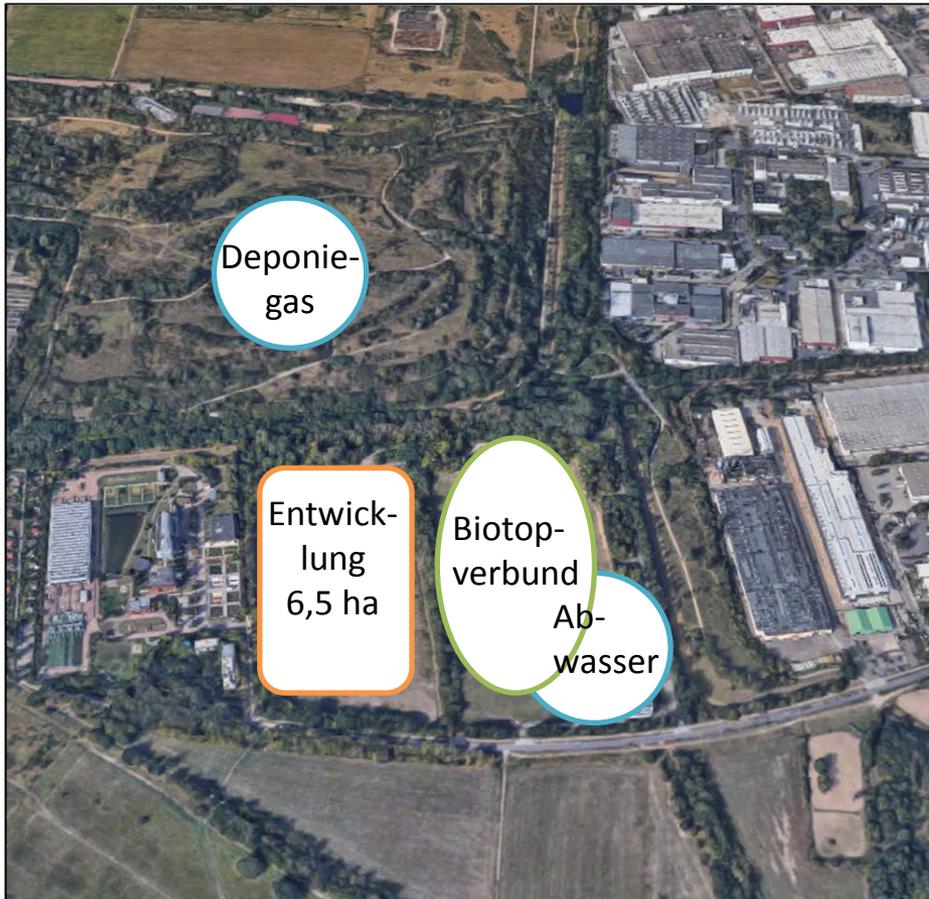
Heute – Abwasserpumpwerk,  
Reiterhof, Biotop



# Schichauweg / BWB

## Zukunft: naturnahe Entwicklung, Brückenschluss UBA

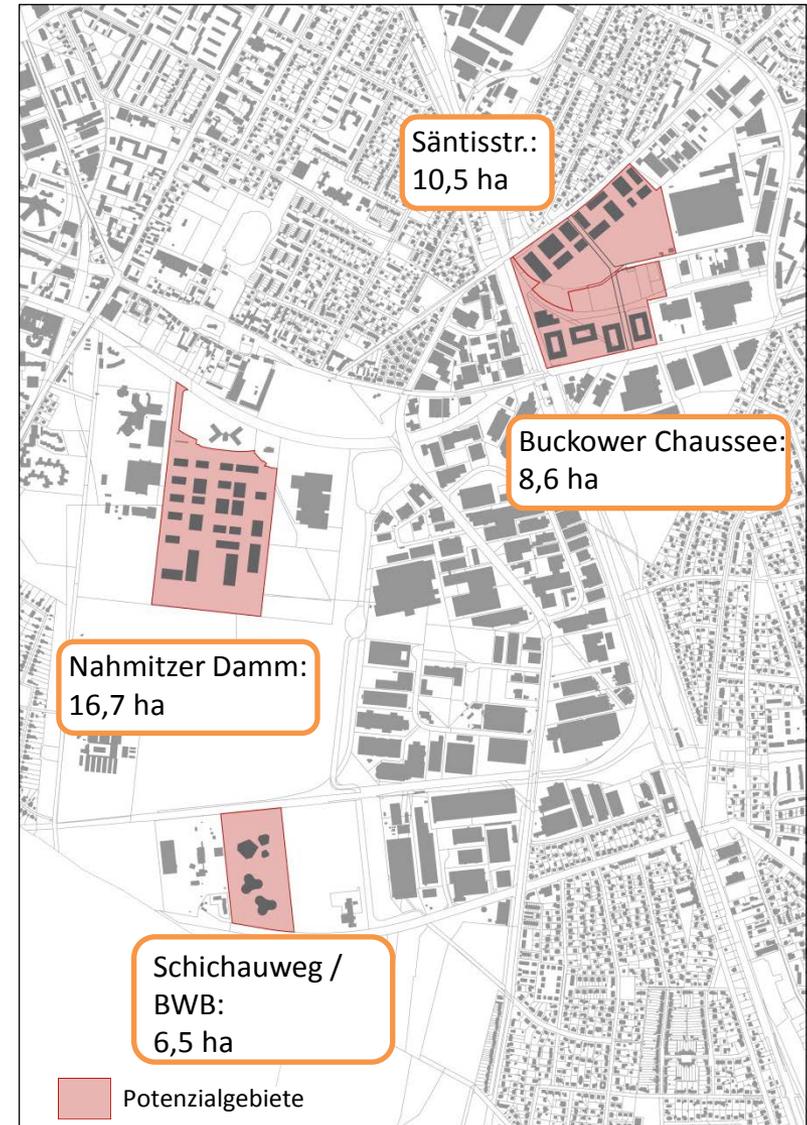
Entzugsleistung: 600 kW, Wärmeleistung: rund 1 MW, Beheizung von ca. 20.000-40.000 m<sup>2</sup>



# Empfehlungen

Arbeitsplatzpotenzial für 3.000 – 4.000 Beschäftigte nutzen!

- Nahmitzer-Damm:  
B-Planverfahren weiterführen durch Bezirk
- Säntisstrasse:  
Planungsziel Gewerbe- und Industrienutzung weiter sichern durch Bezirk
- Buckower Chaussee:  
B-Plan-Verfahren bzw. Entwicklung nach § 34 BauBG prüfen durch Entwickler und Bezirk
- Schichauweg:  
Machbarkeitsstudie für die Gesamtentwicklung durch Berliner Wasser Betriebe und NEMO

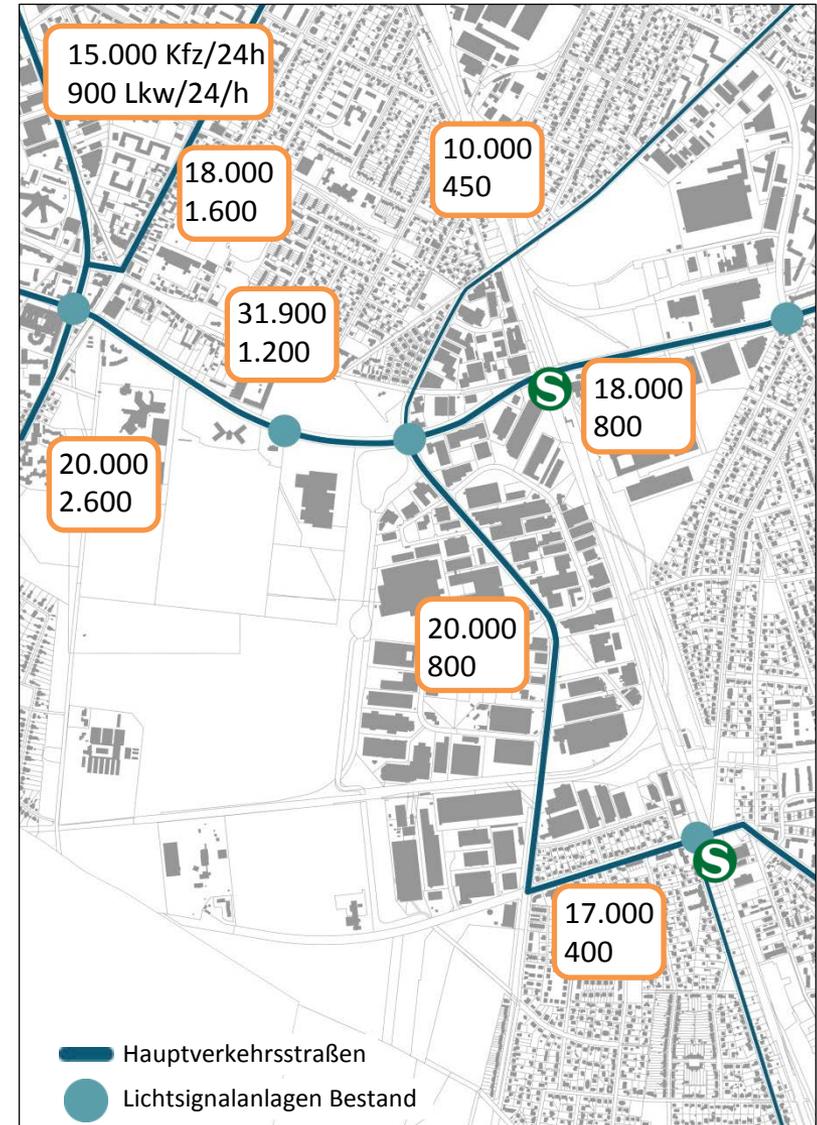


# Themen

- Wo steht der Standort heute?
- Was brauchen die Unternehmen?
- Wachstumspotenziale
- **Erreichbarkeiten**
- Standortqualitäten entwickeln
- Zukunft sichern! Forderungen an die Politik

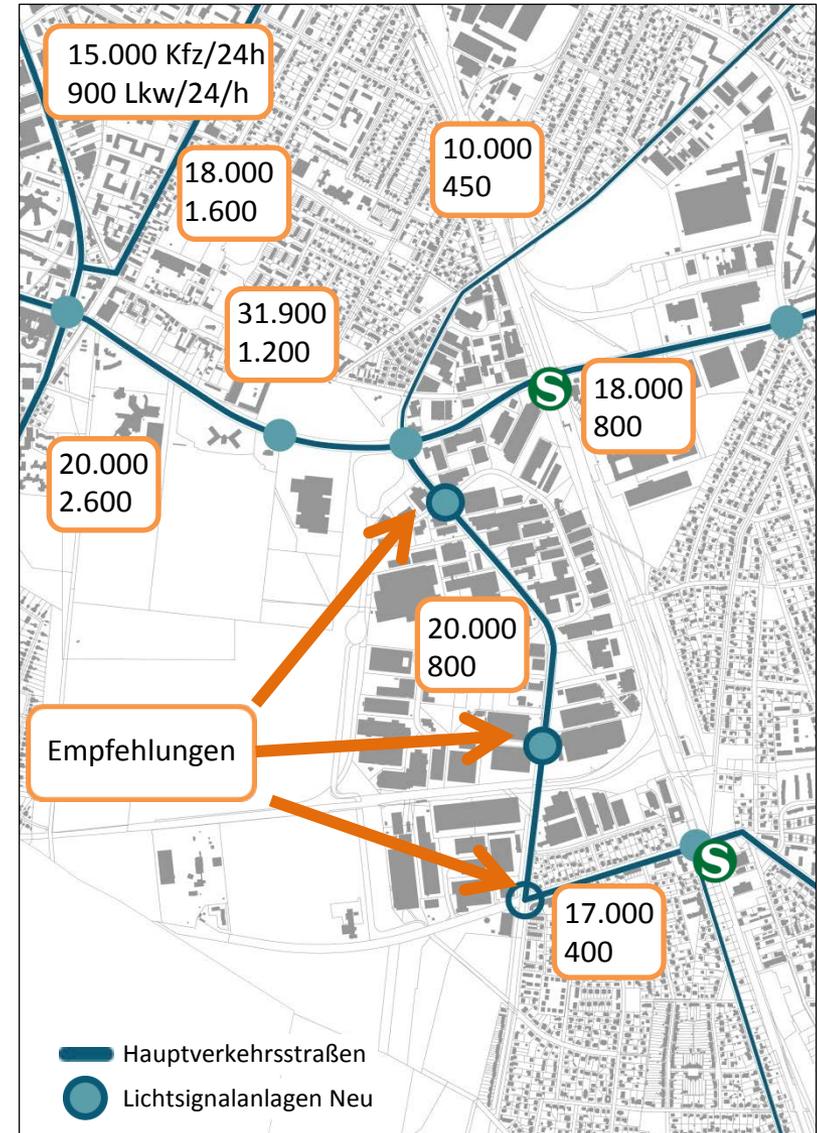
# Verkehr / MIV

- Leistungsfähigkeiten sind erreicht
- Hoher Anteil (ca. 75%) Durchgangsverkehr
- Rangierfahrten und ruhender Lkw-Verkehr kritisch
- Zahlreiche Gefahrensituationen
- Modal-Split: Gewerbegebiet 80/20%  
Zum Vergleich Adlershof: 30/70%



# Verkehr / MIV

- Leistungsfähigkeiten sind erreicht
- Hoher Anteil (ca. 75%) Durchgangsverkehr
- Rangierfahrten und ruhender Lkw-Verkehr kritisch
- Zahlreiche Gefahrensituationen
- Modal-Split: Gewerbegebiet 80/20%  
Zum Vergleich Adlershof: 30/70%
- **Empfehlungen:**
  - mind. eine Ampel Sperenberger Straße
  - Kreisverkehr

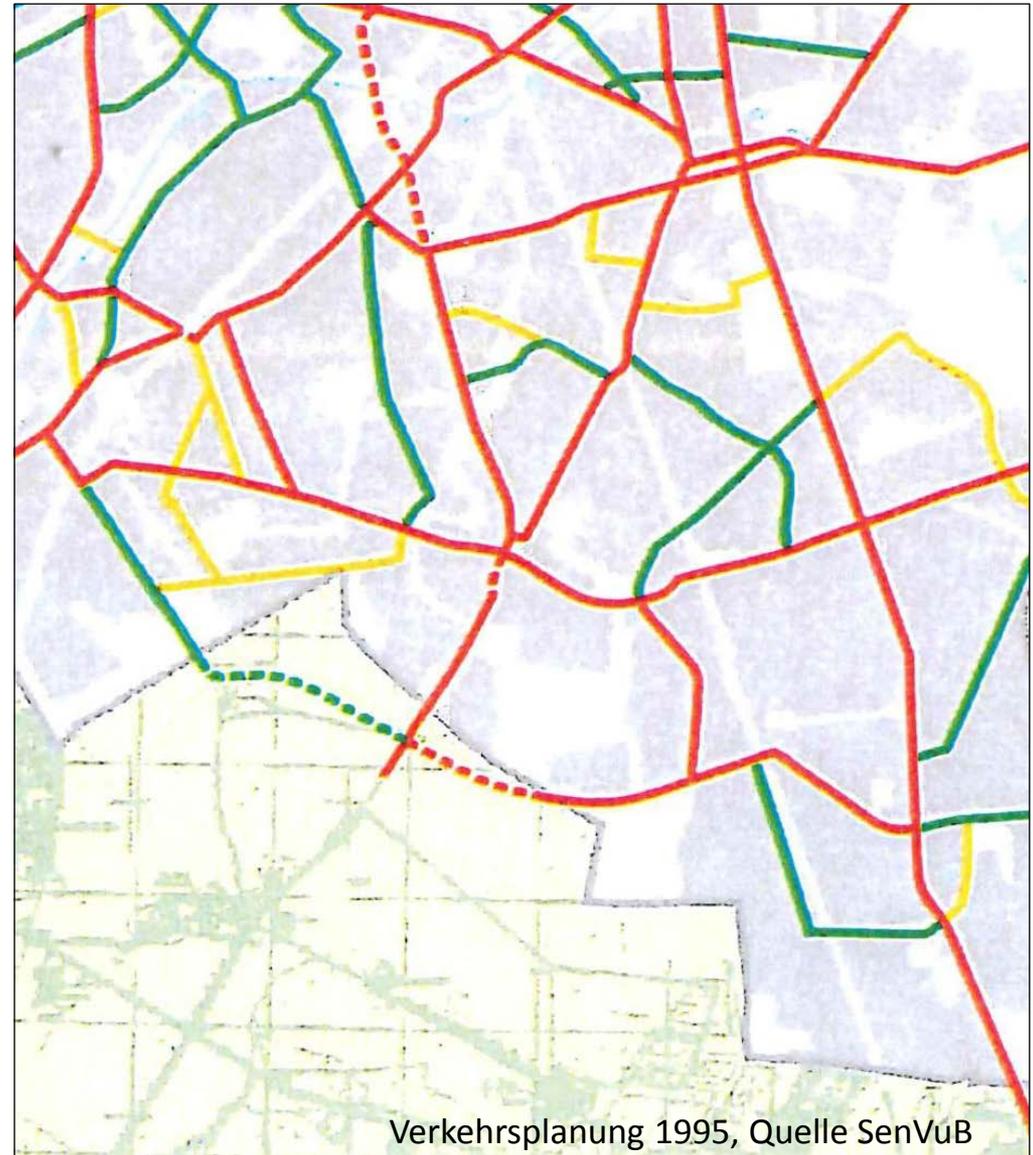


# Verkehr/MIV

## Langfristige Empfehlung

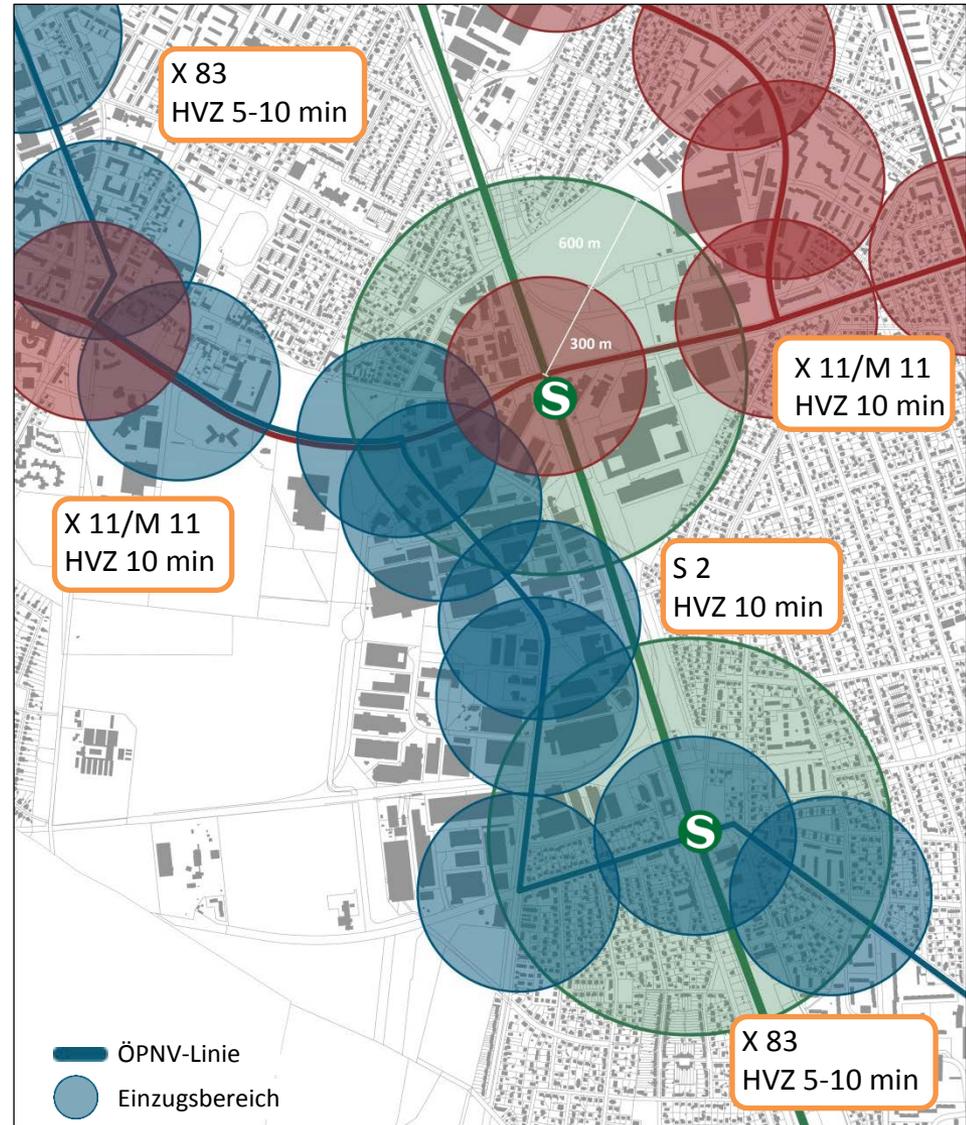
Tangentiale Verbindung  
an B 101 (Schichauweg)

- Aktivierung der Planung
- Prüfung der Machbarkeit



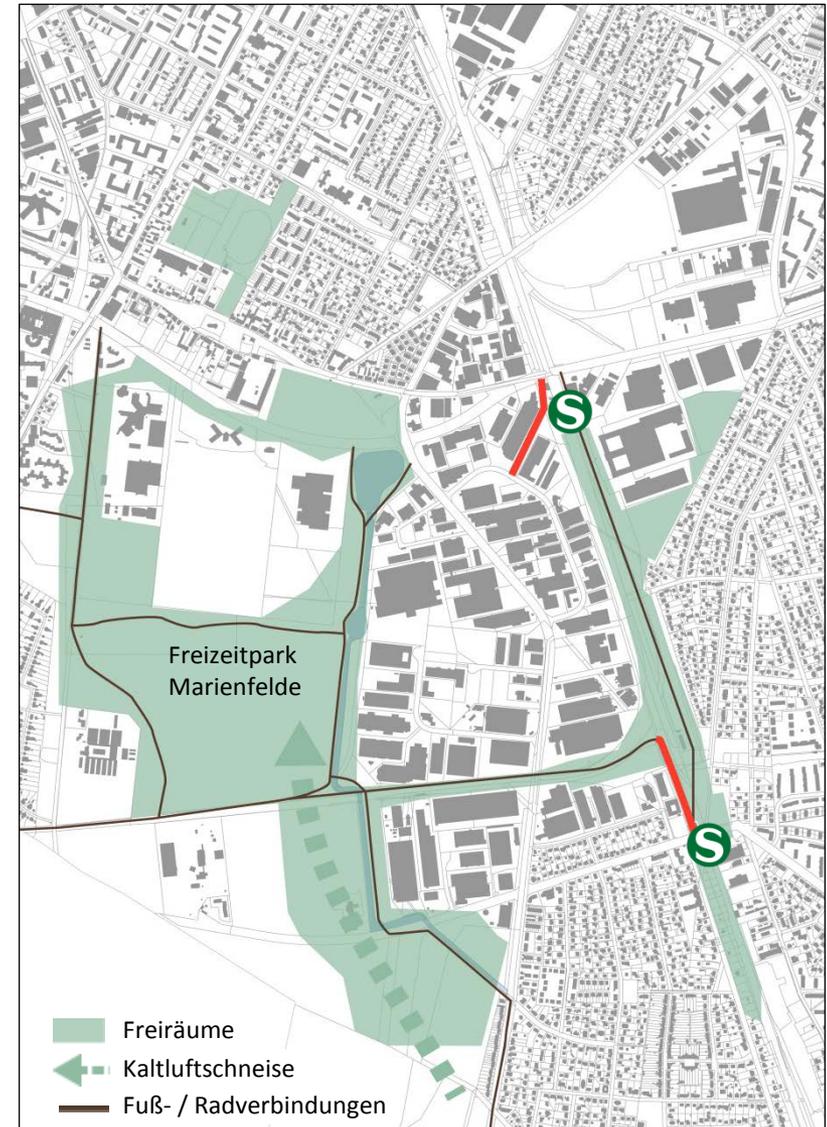
# ÖPNV

- Gute Anbindung im ÖPNV auf den Hauptachsen
- Gute Taktdichte in den Hauptverkehrszeiten, verbesserungsfähig im Nord-Osten
- Direkte Erreichbarkeit im Einzugsbereich der Buslinien X11/M11/X83/277
- Keine direkte Anbindung Buckower Chaussee in Richtung Motzener Straße
- S-Bahn / U-Bahn / Regionalbahn nur mit umsteigen



# Fuß- / Radwege

- Schichauweg gut angebunden
- Direkte Anbindung Buckower Chaussee Südwest nicht gesichert, nur geduldet
- Direkte Anbindung Buckower Chaussee - Nordost nicht vorhanden
- Fahrradstellplätze je S-Bahnstation ca. 100, nur zum Teil überdacht, nicht beleuchtet



# Fuß- / Radwege

Verbesserung der Fahrradinfrastruktur ist dringend geboten.

Bestandssituation



Moderne Alternativen



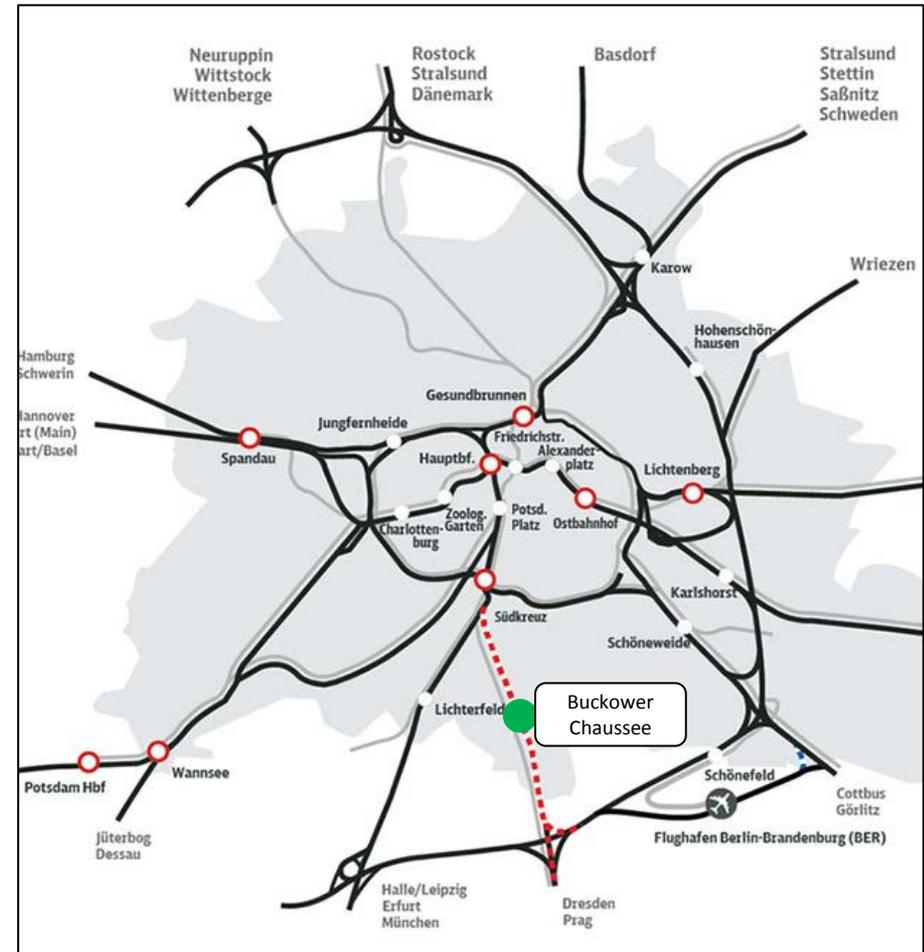
# Regionalbahnhof

- Regionalbahnhof ist im StEP-Verkehr enthalten, aber nicht in der aktuellen Bahnplanung
- Zahlreiche vergleichbare Haltepunkte in der Stadt (Lichterfelde-Ost, Mahlsdorf, Wannsee, etc.)
- Ca. 30% der Mitarbeiter als potenzielle Nutzer\*
- Wachstum am Standort und im Flughafenumfeld schafft Nutzer

## Empfehlung:

- Bestellung durch das Land Berlin (Budgetierung der Planung)
- Beauftragen der Planung (in 2018!)

\* Gespräche mit drei Unternehmen



Der Eisenbahnknoten Berlin (Quelle: DB Netz AG)

# Erreichbarkeit

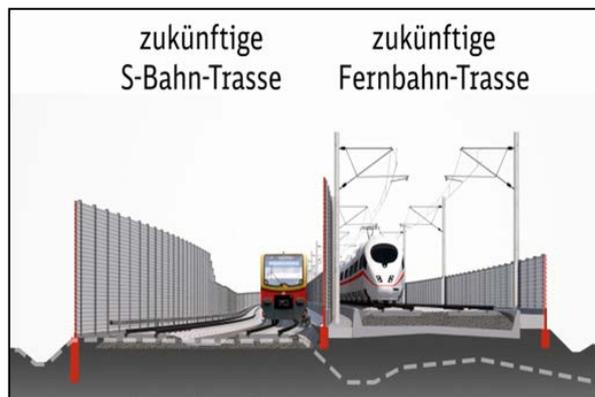
## Empfehlungen Zusammenfassung

- Modal Split 80/20% verringern:
  - Fuß- und Radanbindungen verbessern
  - Unternehmensinitiativen (job ticket, „Motz'n Bike“ etc.)
  - Sofortige Entscheidung zum Regionalbahnhof
- Durchgangsverkehr vermeiden/takten
  - mind. eine Ampel: Sperenberger Straße
  - Kreisverkehr
- Langfristig: Tangentiale Verbindung an B 101 (Schichau Weg)
  - Aktivierung der Planung
  - Prüfung der Machbarkeit

# Planungen der Dresdner Bahn



Sperrung  
Säntisstraße:  
04/2018 bis  
2021



Sperrung  
Buckower Chaussee:  
2022 bis  
2024





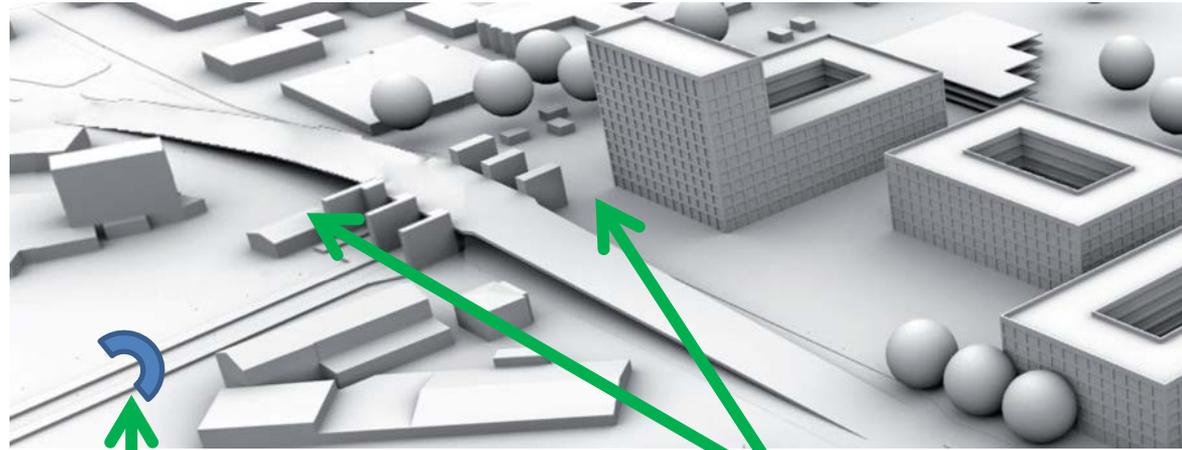
- Ost-Teil nur über Rampe zu erreichen
- Kaum Platz auf der Brücke
- Wendesituation sehr sparsam und unwirtschaftlich
- Kein Platz für Fahrräder, Car Sharing, Taxi

- Kein Raum für moderne Konzepte
- Verschlechterung des IST-Zustandes vor allem für Fußgänger und Radfahrer

# Planungen der Dresdner Bahn

## Forderungen

- Dritter Brückenzugang östlich der Fernbahntrasse
- Flächenbereitstellung für moderne „Mobilityhubs“
- Bestehende P+R-Plätze erhalten
- südlichen S-Bahnzugang erhalten



**Raum für  
Mobility Hub**



# Themen

- Wo steht der Standort heute?
- Was brauchen die Unternehmen?
- Wachstumspotenziale
- Erreichbarkeiten
- Standortqualitäten entwickeln
- Zukunft sichern! Forderungen an die Politik

# Standortqualitäten entwickeln

## Adressqualitäten steigern

- Empfangssituation an den S-Bahnhöfen aufräumen
- Durchwegungen zum Park schaffen
- Empfangs-Stelen im Süden und Norden
- Ordnen des Leitsystem (i.V.m. Regionalmanagement)



# Standortqualitäten entwickeln

## Unternehmensnetzwerk weiter stärken

- Unterstützung durch geplantes Regionalmanagement
- Energiekonzept umsetzen
- Entwicklungsprojekte fördern:
  - Fahrrad-Konzepte
  - Fußwege optimieren
  - Logistikkonzept für LKW
  - Empfangssituationen gestalten



..... viele weitere Initiativen

# Themen

- Wo steht der Standort heute?
- Was brauchen die Unternehmen?
- Wachstumspotenziale
- Erreichbarkeiten
- Standortqualitäten entwickeln
- **Zukunft sichern! Forderungen an die Politik**

# Zukunft sichern!

## Forderungen an die Politik

- Wachstumsflächen sichern und Investoren stützen
- Kurzfristig Individualverkehr optimieren
  - Kreisverkehr, Ampeln auf der Motzener Straße
  - Fuß- und Radweginitiative
- Langfristig: Anbindung an die B101
- ÖPNV
  - Intermodaler Ausbau des S-Bahnhofs,
  - Regionalbahnhof, Airport-Express
- "Grüner Standort"
  - NEMo
  - naturnahe Bebauung Schichauweg mit Deponiegas/Abwasser-Abwärme)
- Attraktivität
  - Eingangssituationen
  - Qualitätsvolle Durchwegungen
- Abstimmung Konzept Bauleistik Ausbau Dresdner Bahn

