

Ihr  
Kontakt zum  
Wirtschaftsclub  
Heike Harrand  
Tel. 030 29021-15520

# Wirtschaftsköpfe

TAGESSPIEGEL  
Wirtschaftsclub

In Kooperation mit  
Berlin Partner  
für Wirtschaft und Technologie

ADVERTORIAL



## B-PART AM GLEISDREIECK

### Das erste Labor für das Stadtquartier der Zukunft

Wo künftig die „Urbane Mitte Am Gleisdreieck“ entsteht, eröffneten kürzlich Schirmherrin Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, und Marc F. Kimmich, Inhaber der Copro AG (Foto oben), das Multifunktionsgebäude B-Part.

Am Gleisdreieck-Park gelegen, bietet B-Part auf rund 1.000 qm ein Experimentierfeld für alle, die Lösungen über das Arbeiten der Zukunft, zukunftsfähige Mobilität und urbane Gemeinschaften diskutieren und entwickeln möchten. Der recyclingfähige Holzbau befindet sich in der urbanen Mitte Berlins. B-Part schafft durch die Verknüpfung von Coworking, Kunstatelier, Multifunktionsräumen, Café und Sportpark eine Symbiose aus unterschiedlichen Bereichen. Podiumsdiskussionen fördern den Dialog von Bürgern mit Vertretern aus Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Im „Urban Ideation Lab“ von B-Part stehen kuratierte, kostenfreie Arbeitsplätze zur Erforschung zukunftsorientierter Ideen und Lösungen für ein lebenswertes Stadtquartier bereit. Als Elementholzbau wird B-Part für rund fünf Jahre auf dem Gelände stehen, bevor es abgebaut und andersorts wieder errichtet werden kann.

## Bpart

Am Gleisdreieck

B-Part Am Gleisdreieck  
Luckenwalder Str. 6b, 10963 Berlin  
info@bpart.berlin, bpart.berlin

## Bleibt Berlin wirklich anders?

**EXPERTENRUNDE** Beim „Lunchbreak“ im neuen B-Part Am Gleisdreieck diskutierten Vertreter der Immobilienwirtschaft und Entscheider über kluges Flächenmanagement und schwierige Stadtplanung

Das neue zweistöckige Holzgebäude, in dem sich die rund 80 Entscheider aus der Berliner Wirtschaft zum „Lunchbreak“ trafen, liegt direkt am Gleisdreieck-Park. Auf dem Gelände „Urbane Mitte“ sollen ab 2021 auf 4,3 Hektar Fläche sieben Baukörper verwirklicht werden, zusammen mit dem Ausbau der historischen U-Bahn-Viadukte entsteht Raum für rund 3000 Arbeitsplätze, aber auch Platz für Kultur und Freizeit. Aus dem Nichts sei hier ein „temporäres Labor der Stadtzukunft“ entstanden, wie Gastgeber Marc F. Kimmich, Inhaber der Copro AG und Gründer von B-Part Am Gleisdreieck, in seiner Begrüßung sagte. Der Ort hätte also kaum besser gewählt sein können für das Diskussionsthema, das die Hauptstadt noch viele Jahre beschäftigen wird: Wie schafft man es, neue Flächen für Wohnen, Arbeit und Freizeit in Berlin zu entwickeln, ohne die urbane Lebensqualität zu zerstören? Und wie muss eine zeitgemäße und kluge Stadtplanung aussehen, die die Interessen von Investoren, Arbeitnehmern und Mietern gleichermaßen berücksichtigt?

**Paris und London reagieren gelassener** Moderiert wurde die Veranstaltung von Berlin Partner und Tagesspiegel-Wirtschaftsclub von Chefredakteur Lorenz Maroldt. Auf dem Diskussionspodium standen Dr. Markus Vogel, Unternehmensberater und Entwicklungspartner von „Urbane Mitte“, die das neue Areal am Gleisdreieck entwickelt, Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, die Analysen für Immobilienfirmen erstellt, sowie Dr. Stefan Franzke, Geschäftsführer von Berlin Partner. Thema war unter anderem, wie man der Verdrängung alteingesessener Bewohner und Firmen durch steigende Mieten begegnen kann. Das sei kein neues Phänomen, sagte Schulten, nicht alle Berliner könnten gleichzeitig mitten in der City wohnen und arbeiten: „Städte entwickeln sich nun mal weiter, die Immobilienpreise und Mieten richten sich dabei nach der Nachfrage. Metropolen wie Paris und London kennen das schon

lange und gehen damit gelassener um.“ Er kritisiert, dass Diskussionen um die Flächennutzung, wie zum Beispiel beim Tempelhofer Feld, zu sehr von überlieferten Ideologien bestimmt werden: „Wir müssen aber die heutige Stadtentwicklung für die Generation nach uns gestalten.“

„Bleibt Berlin wirklich anders?“ fragte Maroldt in die Runde und spielte damit auf den neuen Hauptstadt-Slogan an: „Was könnte denn der Berliner Weg in der Stadtplanung sein?“ Im Gegensatz zu anderen Großstädten sei Berlin noch lange nicht voll, erklärte Markus Vogel. Es gebe immer noch viele Möglichkeiten, die Bebauung innerhalb des S-Bahnringes zu verdichten. Dort wo es ins Gesamtbild passe, könne man gut in die Höhe gehen, vom Dachausbau bis zu neuen Hochhäusern, und auch die Umwidmung von Flächen initiieren. Bei der Erschließung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen dürfe man sich aber nicht nur auf die Innenstadtbezirke konzentrieren: „Berlin ist eine Stadt der vielen Zentren, die Kiez und ihre Infrastruktur spielen schon immer eine wichtige Rolle.“ Für die Umsetzung brauche es einen kreativeren und intensiveren Dialog zwischen Immobilienwirtschaft und Politik. „Aber auch wir als Immobilienwirtschaft müssen lernen, innovativer zu denken.“

**Verwaltungen müssen sich bewegen** Land und Bezirke müssten sich in der Flächenplanung mehr bewegen, sagte Andreas Schulten. Es gehe nicht an, dass Verwaltungen oft auf unrealistischen Vorgaben beharren. „Man muss ganz pragmatisch überlegen, wie setzen wir Flächenplanung so um, dass alle Beteiligten davon profitieren?“ Für eine innovative Stadtplanung sei es zudem wichtig, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen: Die Technik könne helfen, den Bestand an freien Flächen besser zu erfassen. Dank der Digitalisierung könne man schneller auf demografische Entwicklungen reagieren, ergänzte Stefan Franzke von Berlin-Partner: „Die Zahl der Erwerbstätigen ist zwischen 2014 und 2017 um 145.000 gewachsen und



Angeregte Debatte: Stefan Franzke, Lorenz Maroldt, Markus Vogel und Andreas Schulten (von links).



Netzwerken: Im neuen B-Part am Gleisdreieck-Park mit Tagesspiegel-Wirtschaftsclub und Berlin Partner.

Fotos: Kai-Uwe Heinrich (4)



„Im Moment haben wir mit rund 95 Prozent vermieteter Gewerbeflächen die höchste Auslastung in unserer Firmengeschichte. In manchen Bezirken wie Kreuzberg sind die Bebauungspläne mehr als 30 Jahre alt. Die müssen schnell angepasst werden.“

**SEBASTIAN BLECKE**  
Geschäftsführer, Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin)

Berliner Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit sei wichtig und solle erhalten bleiben, da waren sich die Gesprächspartner durchaus einig. Natürlich habe Stadtplanung die Aufgabe, alle Seiten zu sehen, so Markus Vogel. Man könne aber nicht immer alles Recht machen: „Vielleicht müssen wir Berliner auch lernen, ein bisschen leidsfähiger zu werden.“ Die Kritik der Bürger an der rasanten Entwicklung der Stadt sei durchaus ein kreativer Prozess, ergänzte Andreas Schulten: „Klar, die Berliner meckern gerne, das ist aber nichts Falsches. Denn wer meckert, der macht sich Gedanken.“

**Flächen für Schulen und Sport** Einen weiteren Aspekt merkte Thomas Härtel, Präsident des Landesportbundes Berlin, aus dem Publikum an: „Wir brauchen auch Flächen für neue Schulen und Sportanlagen.“ Und leider gingen durch die wachsende Bebauung Freizeitflächen verloren. In der Planung müsse aus diesem Grund eine bewegungsfördernde Infrastruktur berücksichtigt werden. Michael Pöppel

## IMPRESSUM

**TAGESSPIEGEL WIRTSCHAFTSKÖPFE**  
Regelmäßig erscheinende Anzeigensonderveröffentlichung des „Tagesspiegel Wirtschaftsclub“  
Kontakt: wirtschaftsclub@tagesspiegel.de  
Verlag Der Tagesspiegel GmbH  
Verlagsredaktion Andreas Mühl  
Wirtschaftsclub Nadja Holzmaier, Heike Harrand  
Postanschrift 10963 Berlin, Telefon 030 29021-0  
www.tagesspiegel.de



„Infrastruktur und Mobilität sind zentrale Themen einer smarten City. Menschen planen meist kurzfristig, aber wir müssen heute überlegen: Wie wollen wir im Jahr 2050 leben?“

**SEBASTIAN MELCHERT**  
Geschäftsführer,  
Start-up Housy GmbH

## STANDPUNKTE

### Wachstumsschmerzen und Endlichkeit

Berlin wächst rasant. Mit deutlichen Wachstumsschmerzen als Nebenwirkung. Entwicklungsflächen für Gewerbe, Industrie und Wohnen sind endlich. Was muss die Stadt tun? Was sind Lösungen für den gigantischen Bedarf?

Fünf Standpunkte von Experten und Bürger\*innen.



„Die Stadt muss Bauland zügig zur Bebauung freigeben. Politik und Verwaltung sollten sich konstruktiver an den privaten Planungen beteiligen. In der City West sind überwiegend Wohnbauprojekte auch auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken realisiert worden. Weitere Projekte sehen eine Stärkung der Mischnutzung vor. Es werden Wohnungen gebraucht, aber dringend auch Büroflächen. Der Mangel an Gewerbe- und Büroflächen ist für Unternehmen mitunter existenzbedrohend. Dass in Berlin Grundstücksflächenmangel herrscht, trifft nicht zu.“

**VIOLA KRECKER**  
Vorstandsmitglied  
der AG City



„Im Rahmen unseres Umzugs hat bei der Immobiliensuche die digitale Erreichbarkeit eine entscheidende Rolle gespielt. Da geht es nicht nur ums Internet, sondern auch um die mobile Telefonie innerhalb der neuen Immobilie. Nach unseren Erfahrungen ist auch bei Internetanbindung und freiem WLAN von Seiten der Stadt noch einiges zu tun. Wichtig ist zudem für Mitarbeiter und Kunden die Erreichbarkeit durch Mobilitätskonzepte für E-Mobilität und Fahrrad. Bei der Immobiliensuche muss eine bessere Transparenz von verfügbaren Gewerbeflächen geschaffen werden.“

**ROLF HEMPEL**  
BEITRAINING  
Berlin-Mitte



„Als gebürtige Berlinerin freue ich mich über den hohen Zuspruch, den Berlin derzeit erlebt. Er bedeutet zunehmende Wirtschaftskraft und steigende Einkommen. Das war lange nicht so. Da die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbe das Angebot weit übersteigt, schnellen Preise und Mieten in die Höhe. Enteignungen sind keine Lösung: Sie erhöhen das Angebot nicht. Wir brauchen den Neubau – und zwar schnell. Im Land Brandenburg dauert ein Bebauungsplan nur 18 Monate. Fazit: Berlin muss schneller werden.“

**MAREIKE LECHNER**  
Vorstand der  
immobilien-experten-ag



„Der große Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ist eine Herausforderung. Eine Folge wird eine weitere Verdichtung sein. So etwas muss ganzheitlich gedacht werden, denn: Die Stadt der Zukunft wird eine intelligente, eine smarte Stadt sein. Dies kann nur durch einvernehmliches Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten funktionieren. Dabei muss eine Kompensation für Grünflächen gefunden werden. Innovative Entwicklungen an den Zukunftsorten, wie Fassadenbegrünung, Nutzung von Dachflächen oder innovative Last-Mile-Konzepte können dabei helfen.“

**DR. JULIA NEUHAUS**  
Zukunftsorte,  
Leitung der Geschäftsstelle



„Entwicklungsflächen in Berlin sind nicht so rar wie es scheint. Schwieriger sieht es aber mit deren Verfügbarkeit aus. Darauf zu warten, dass das Baurecht angepasst wird, kann dauern. Investoren entscheiden sich deshalb häufig für bestehendes Baurecht und nehmen geringere Grundstücksausnutzungen in Kauf. Auch ein Grund, warum auf Potenzialflächen wie Dächern von Discountern und brachliegenden Gewerbeflächen nicht gebaut wird. Neue Möglichkeiten durch die Baunutzungsverordnung, um urbane Gebiete auszuweisen, sollten wir mehr nutzen.“

**OLIVER BECK**  
Associate Partner der Drees & Sommer  
SE am Standort Berlin

Fotos: Privat