

# Neuköllner Schifffahrtskanal, Gebiet Sonnenallee

## Öffentlicher Informationsworkshop (Standortprofil)

Planergemeinschaft

Dienstag, 5. Dezember 2023, 17.00 Uhr

Herzlich willkommen!

Ulrike Lange, Dirk Spender, Tobias Thiemann, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Das Standortprofil wird von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aus dem Fördertopf „Bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben“ finanziert.



# Ablauf

1. Begrüßung und Einleitung
2. Städtebauliche Analyse
3. Stärken und Schwächen des Standorts
4. Nachbarn stellen sich vor, zukünftiges Leitbild
5. Fragen und Hinweise

Hinweis gendergerechte Sprache: Zur besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet.

Die folgenden verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

# Begrüßung

Faye Preusse  
Wirtschaftsförderung und -beratung Neukölln

in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt

Moderation: Dirk Spender, Plangemeinschaft



## 2. Städtebauliche Analyse und Nutzungsstruktur



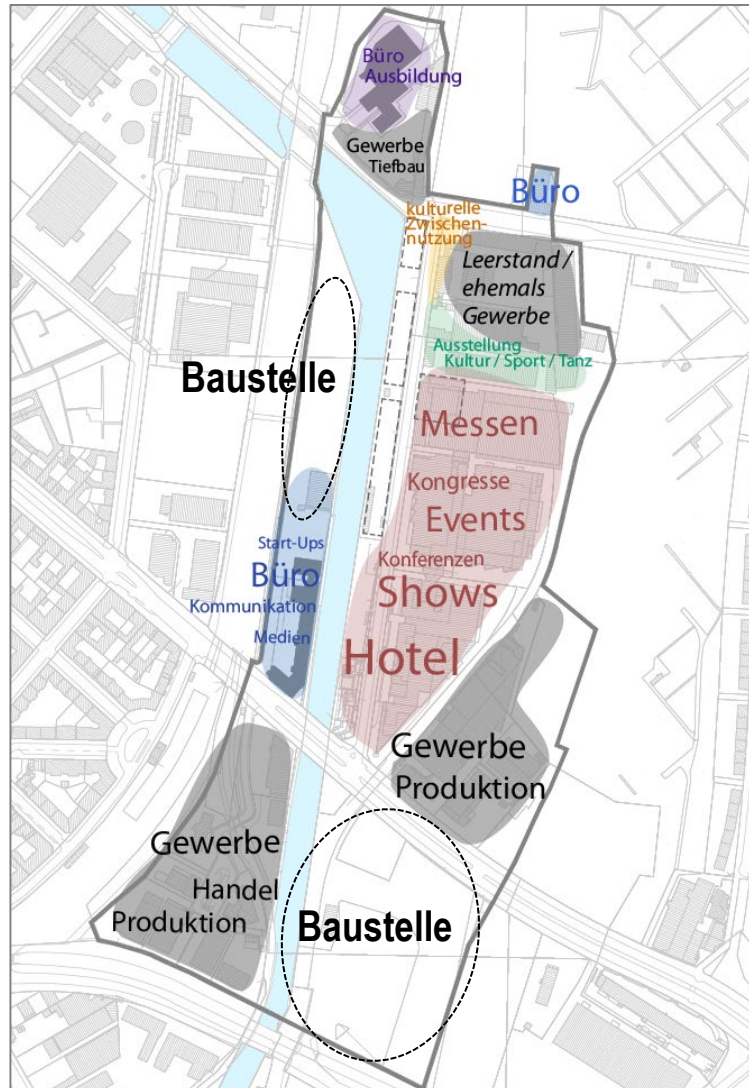
Planergemeinschaft

Ulrike Lange

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG



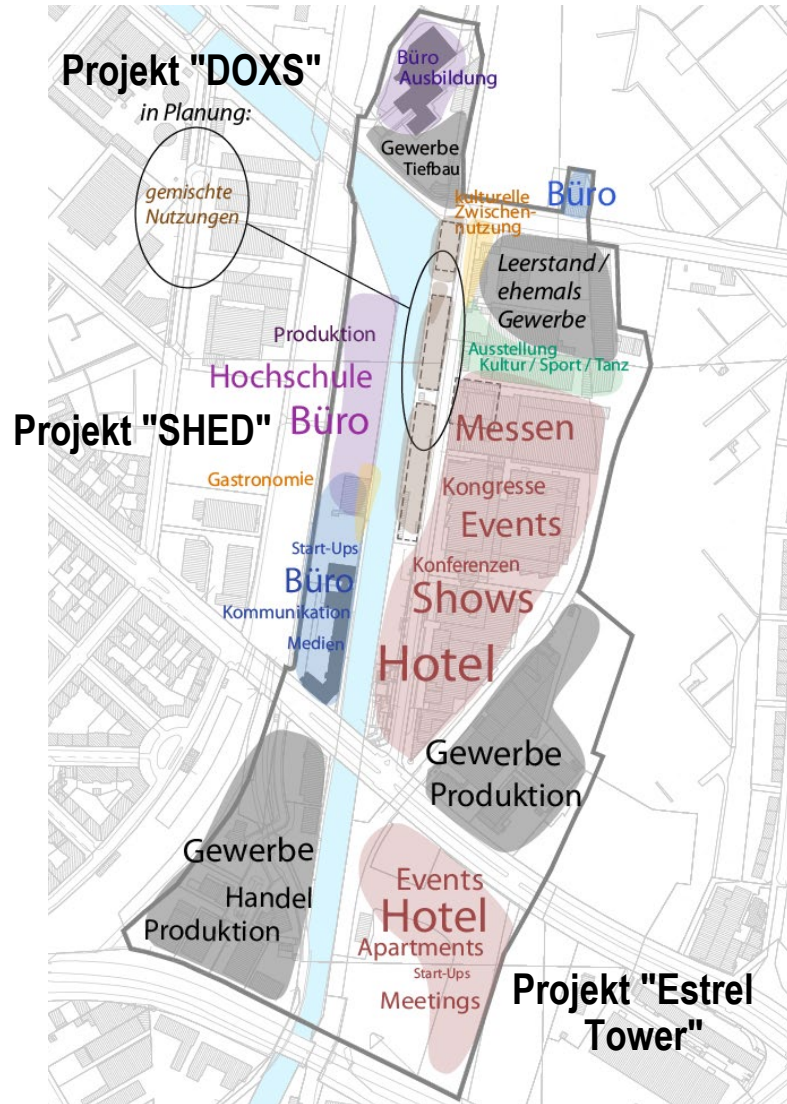
# Standort kennenlernen - Nutzungen "heute"



Heute...

- im Süden zwei Gewerbestandorte und eine Großbaustelle
- Am östlichen Ufer: Standort mit Hotel, Messen, Kongresse, Entertainment (Estrel)
- Nördlich ehemaliger Schrottplatz, in Neuplanung
- Am westlichen Ufer: Büros / Start-ups im Altbau (Medien, Software, Touristik etc., "Sonneninsel") – nördlicher Teil Baustelle
- im Norden: gewerbliche Nutzung (inklusive Büronutzung) sowie Leerstand eines ehemaligen Papiergroßhandels, eingestreut Gastronomie und kulturelle Nutzung (Ausstellung) sowie Sport/Tanz

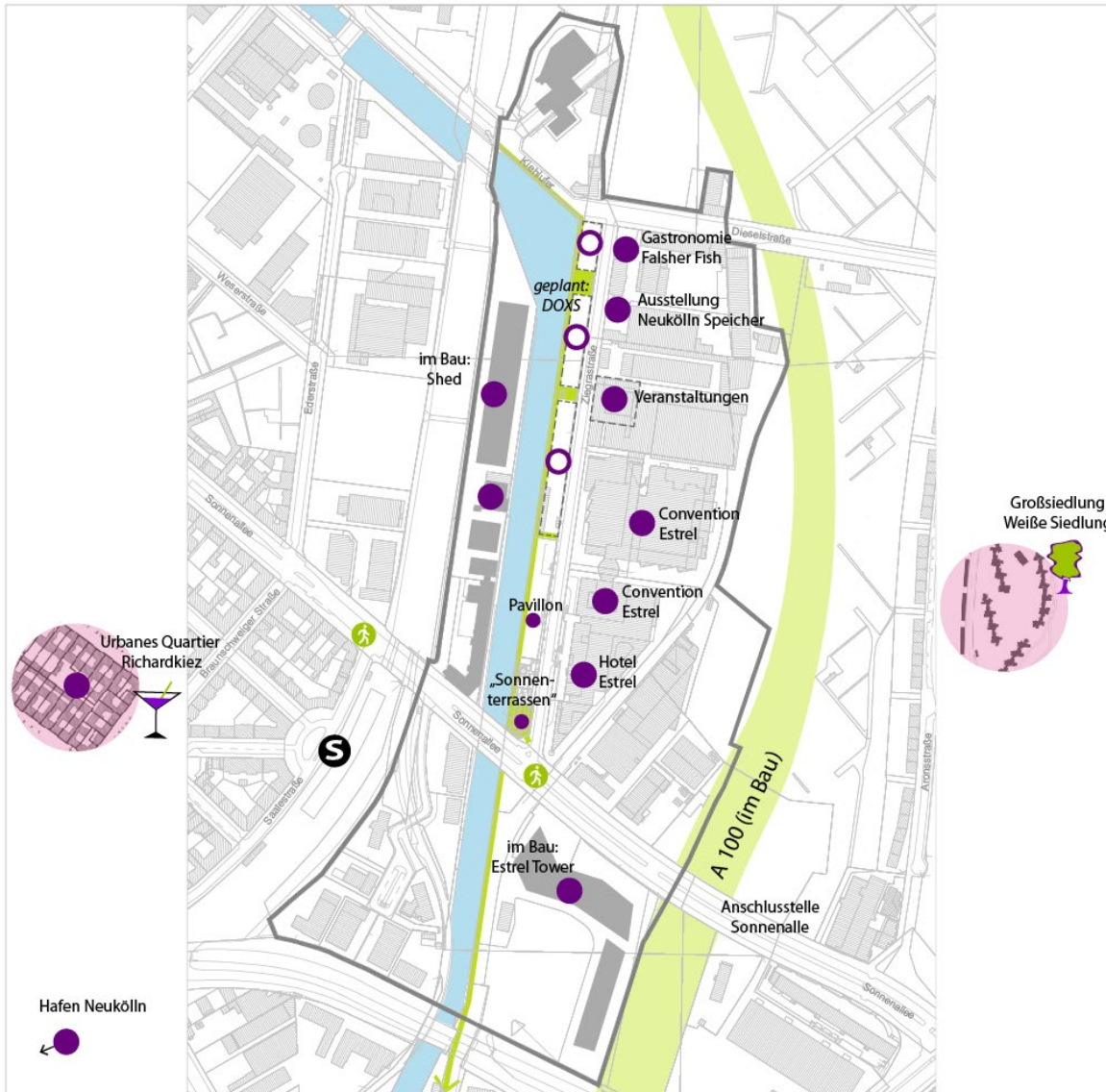
# Standort kennenlernen - Nutzungen "morgen"











Welche Funktionen kommen in der Zukunft hinzu?

- Hochschule mit 3.500 Studierenden
- Gewerbeflächen
- Büroflächen
- Gastronomie
- Kultur
- Hotel und Events, Apartments

# Standort kennenlernen - Räumliche Bezüge

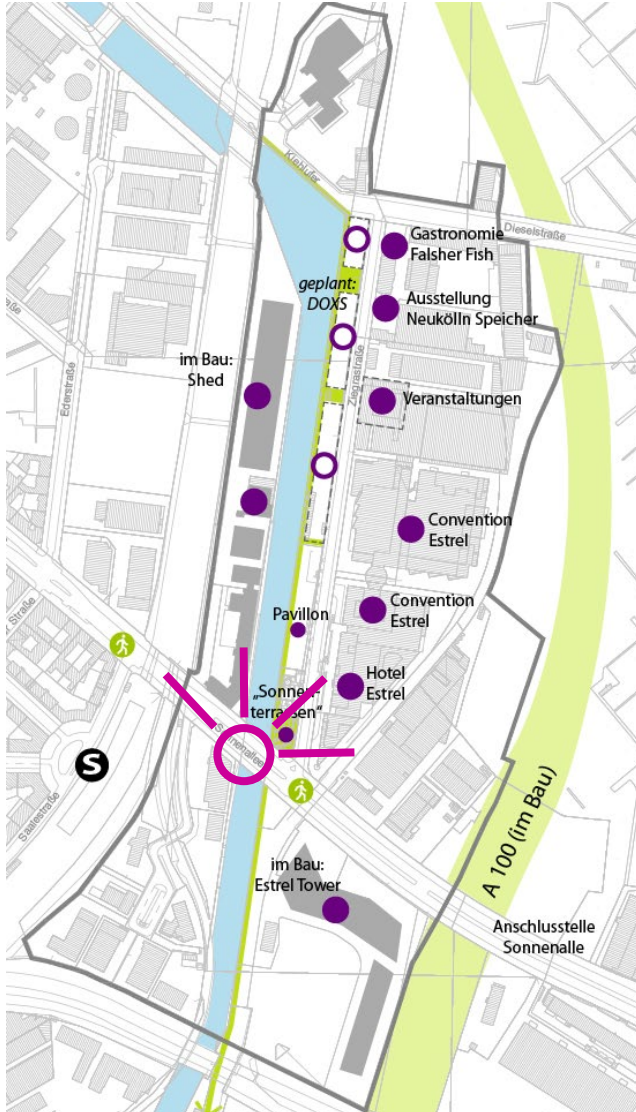


-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Grundlage
-  Gebäude Bestand bzw. im Bau / Planung
-  A 100
-  Öffentliche (öffentlich zugängliche) Plätze und Wege / Uferzonen
-  Fußgängerüberweg
-  Magnetnutzungen und besondere Orte Bestand bzw. im Bau / geplant
-  S-Bahnstation



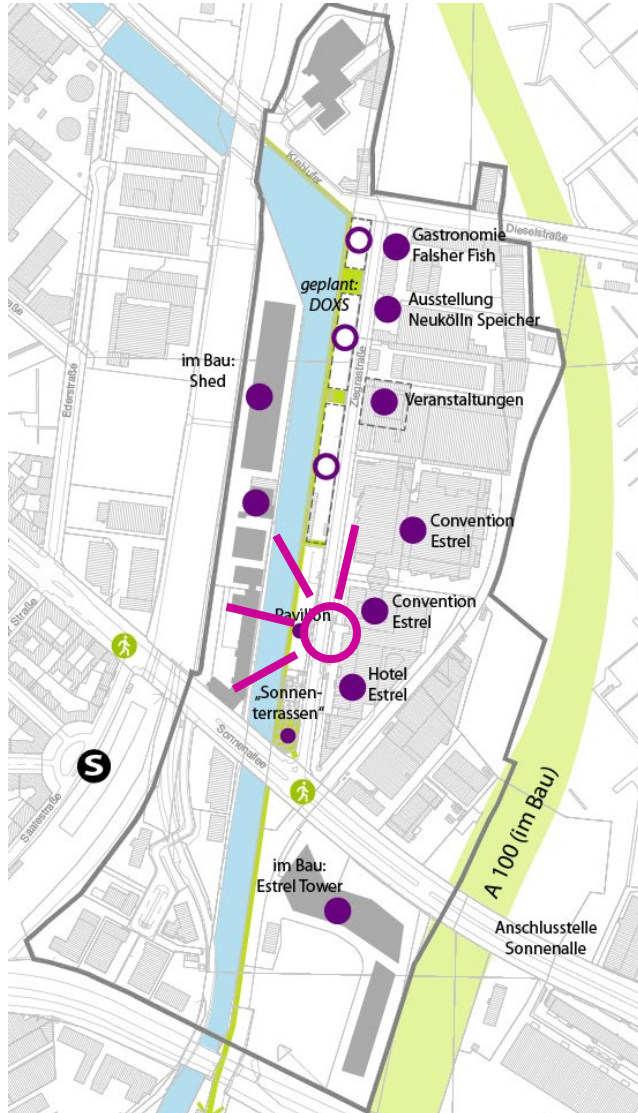
# Standort kennenlernen - Rundgang

Von der Sonnenallee-Brücke Richtung Norden





# Standort kennenlernen - Rundgang



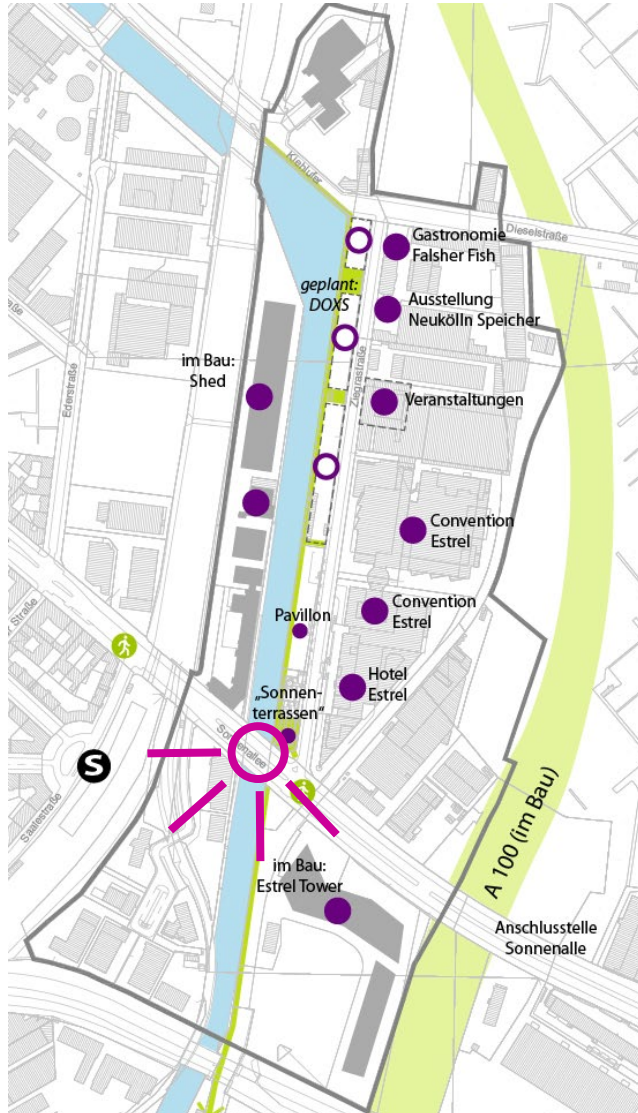
## Schiffahrtskanal, Blickrichtung Westen (im Bau: SHED)



Quelle Visualisierung: Klingsöhr.com



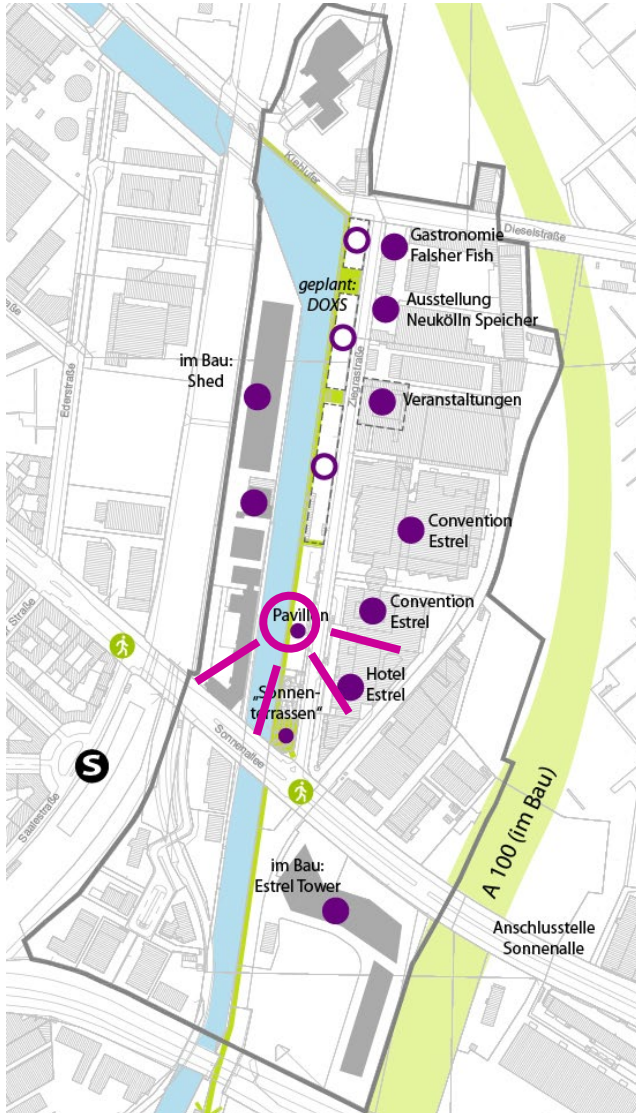
# Standort kennenlernen - Rundgang



## Von der Sonnenallee-Brücke Richtung Süden



# Standort kennenlernen - Rundgang

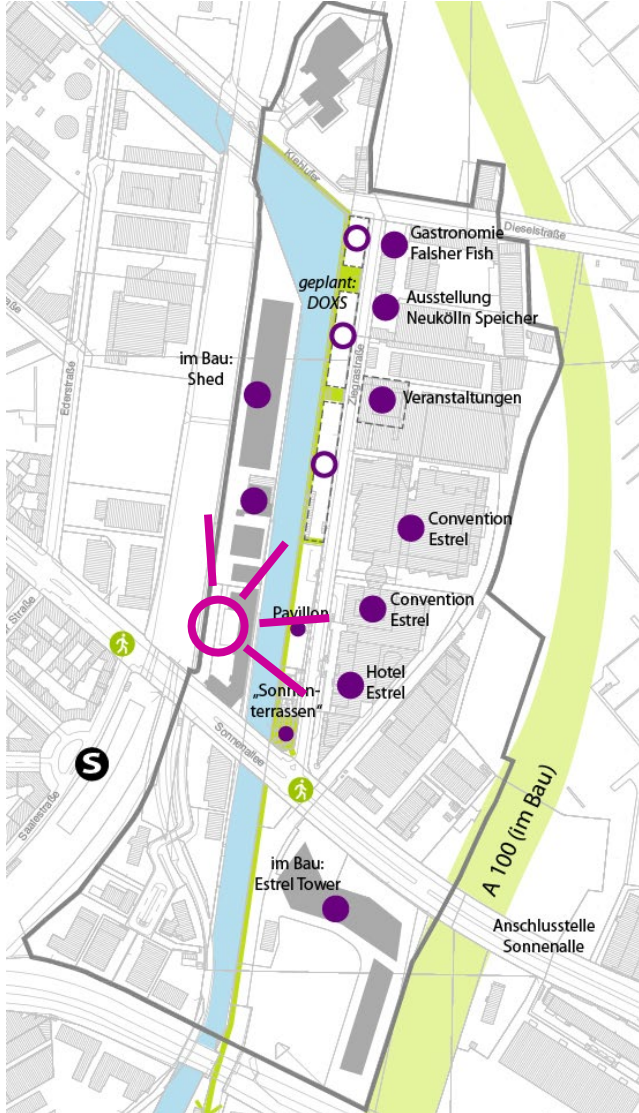


## Planung Estrel Tower

Quelle Visualisierung:  
Estrel Berlin/Barkow Leibinger



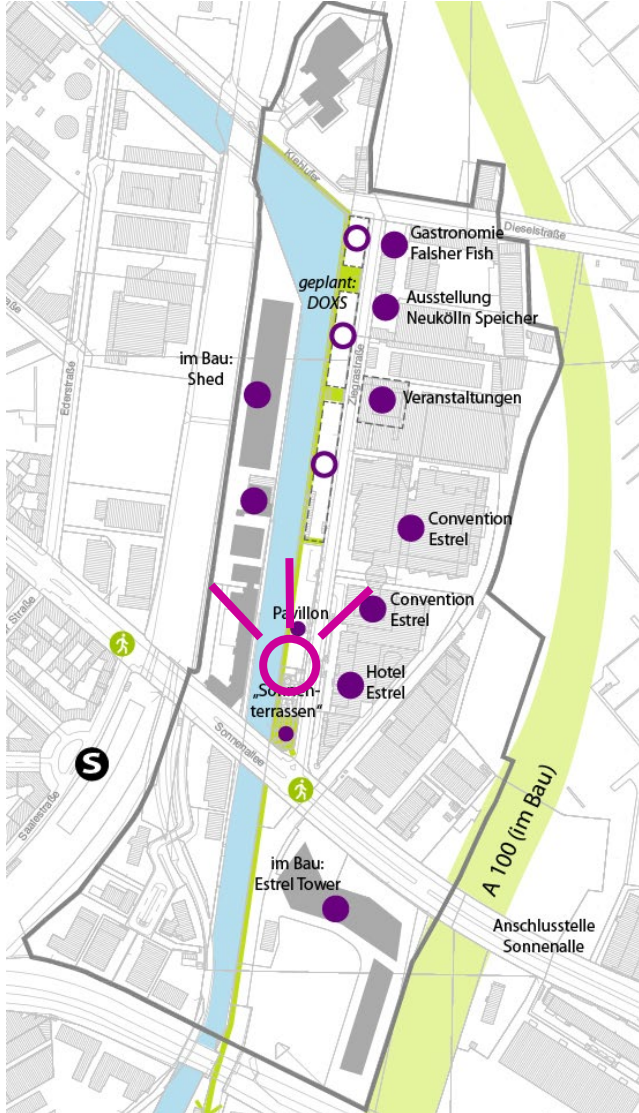
# Standort kennenlernen - Rundgang



## "Sonnenallee 223/224"



# Standort kennenlernen - Rundgang

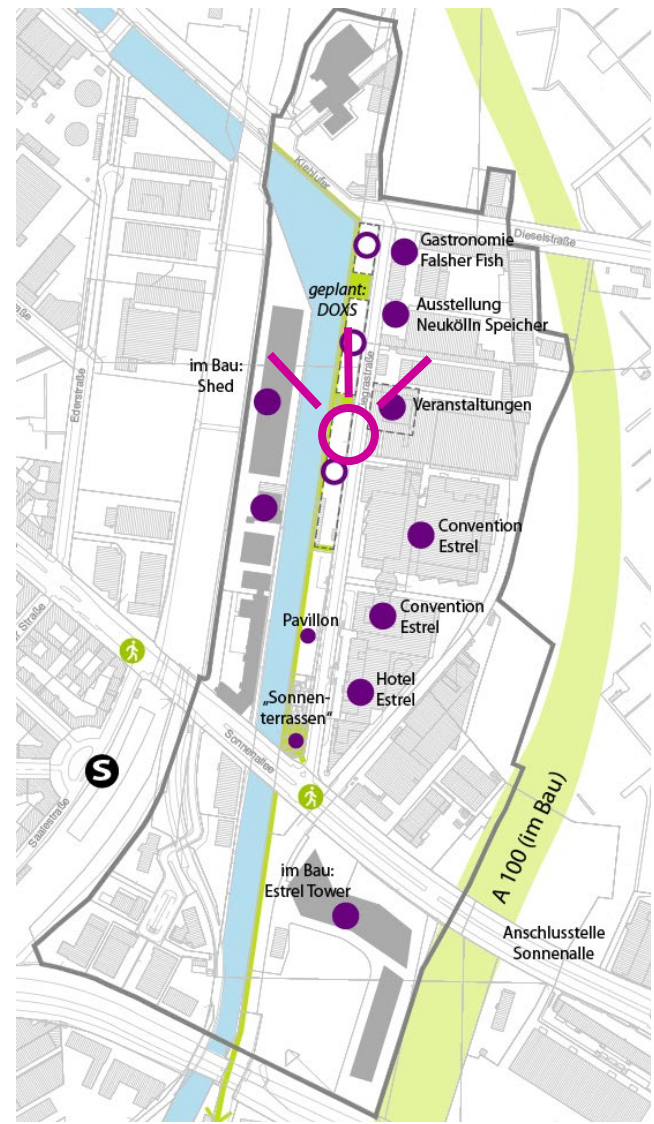


## Schiffahrtskanal, östliches Ufer





# Standort kennenlernen - Rundgang

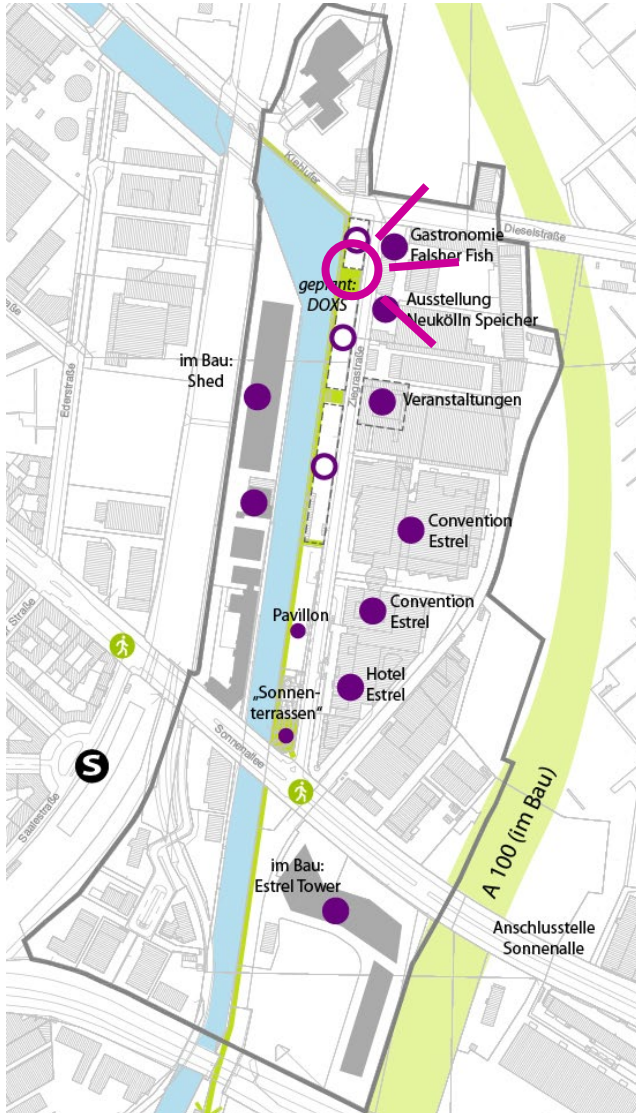


## Ziegrastraße





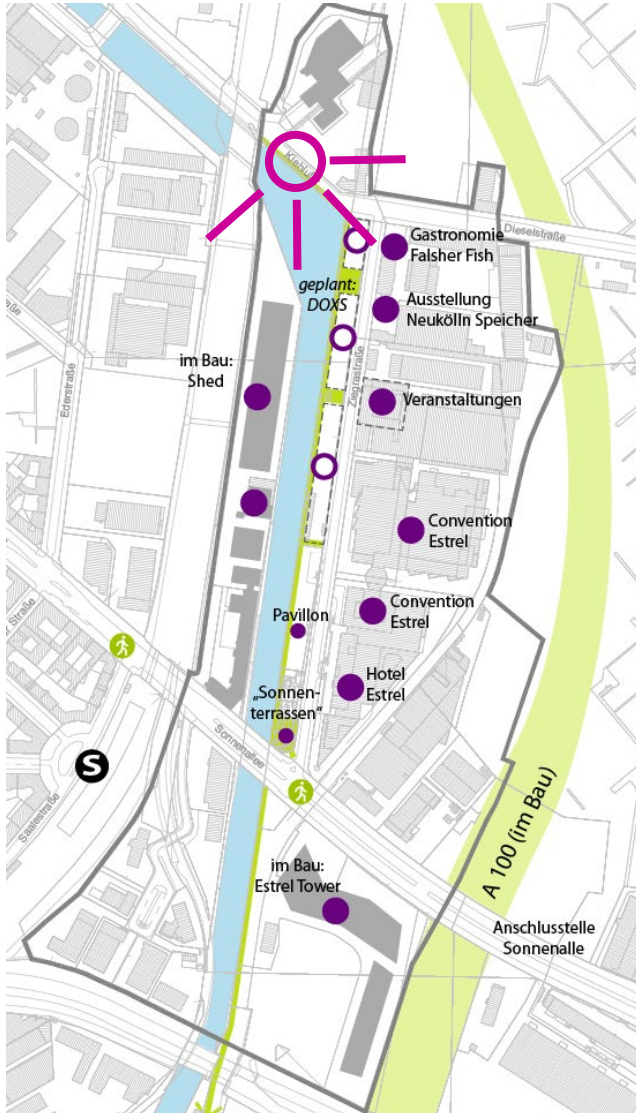
# Standort kennenlernen - Rundgang



## Ziegrastraße



# Standort kennenlernen - Rundgang

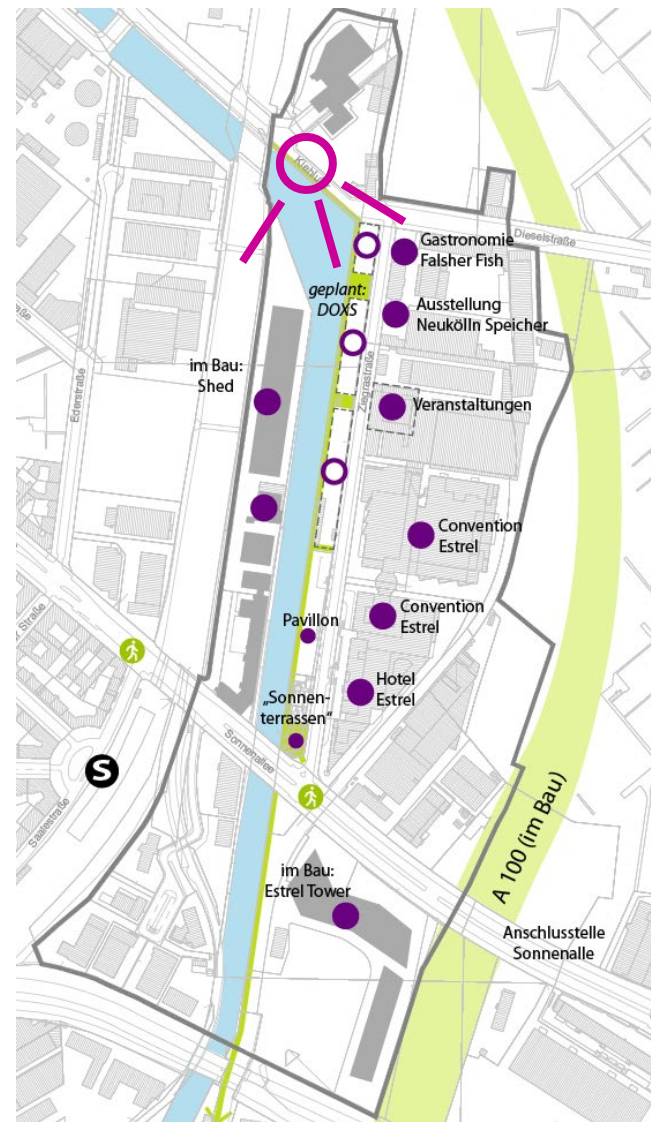


## Kiehlufer





# Standort kennenlernen - Rundgang



## Projekt "DOXS"



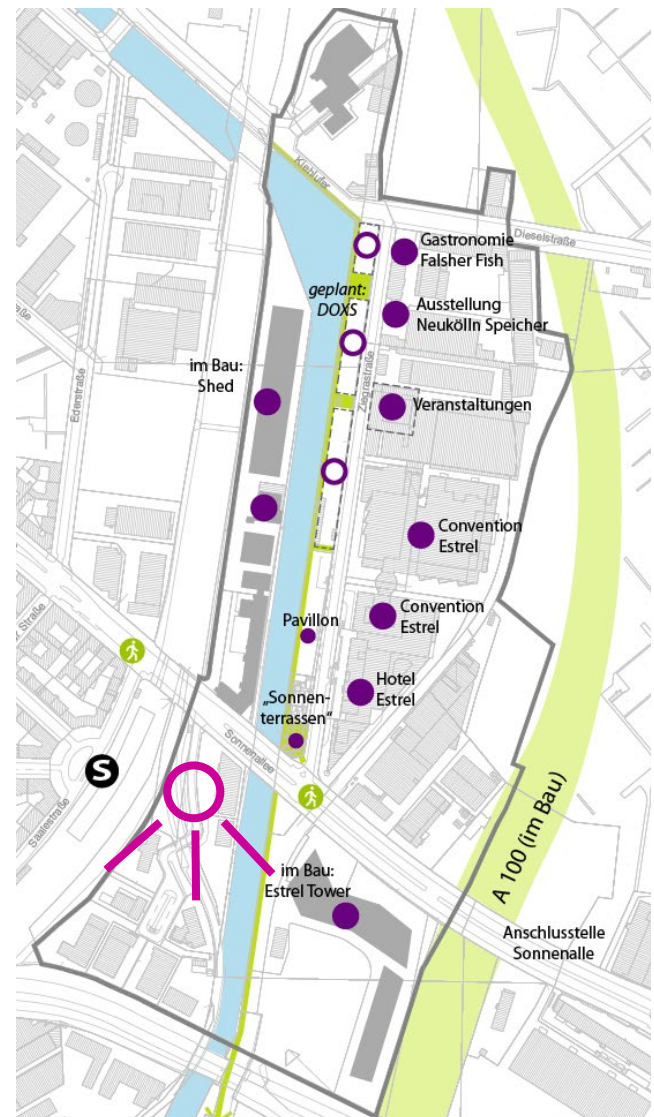
## in Planung



Quelle Visualisierung: Trockland/Graft Architekten



# Standort kennenlernen - Rundgang



## Gewerbedreieck südlich der Sonnenallee





# Planungsrecht: Flächennutzungsplan FNP



Darstellungen im Flächennutzungsplan von Berlin  
(aktuelle Arbeitskarte 06/2023)

- Gewerbliche Baufläche: grau
- Mischbaufläche (M1 und M2): braun
- Grünverbindung entlang Kiehlufer/Dieselstraße
- Sowie: Wasserfläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Autobahnplanung mit Anschlussstelle

- Keine Wohnnutzung im Gewerbe
- Mischbauflächen: Wohnanteil möglich

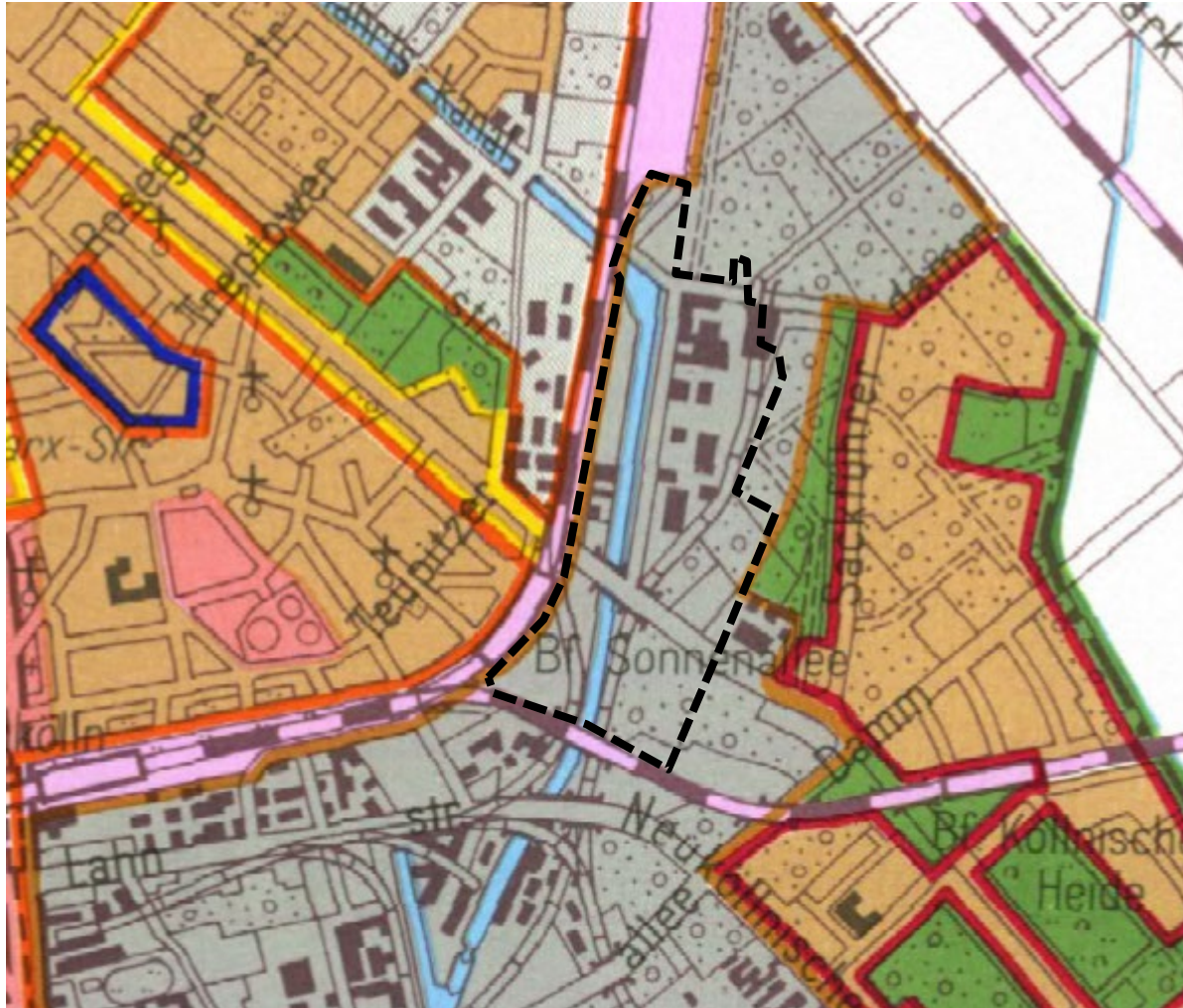


# Planungsrecht: Baunutzungsplan (BNP)





## Baunutzungsplan für Berlin (West), 1961

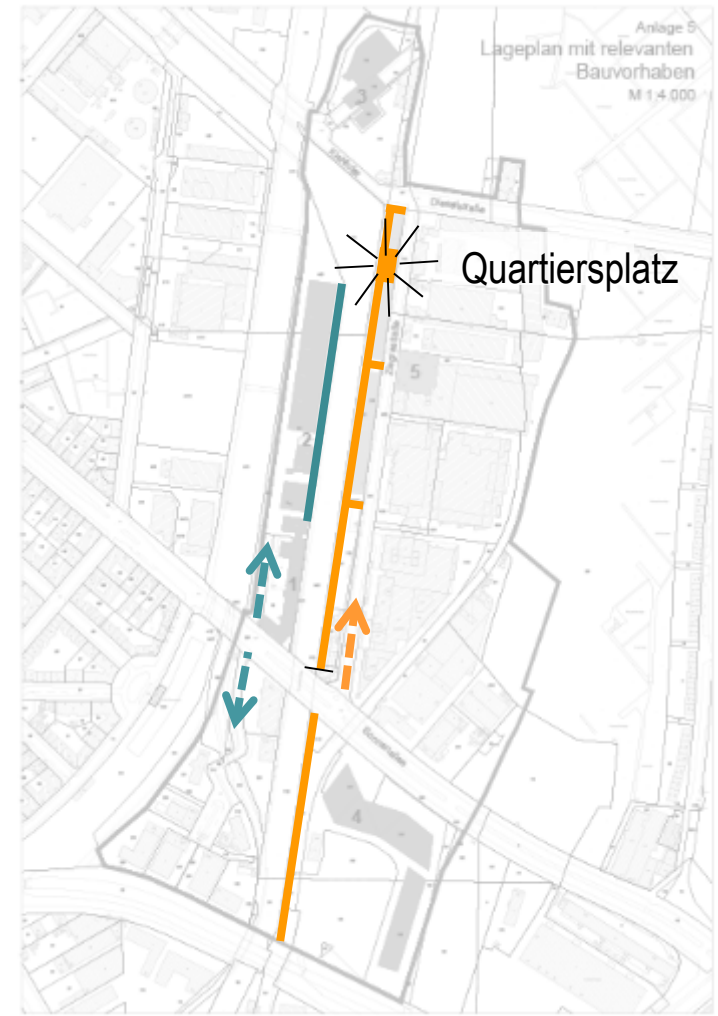
- erstellt für den damaligen Westteil der Stadt
- Ist Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen, sofern kein neueres Planungsrecht – z.B. durch einen Bebauungsplan – besteht
- Darstellung: Reines Arbeitsgebiet (mittelgrau)

→ Keine Wohnnutzung zulässig



# Planungsrecht: Öffentlicher Raum

-  - Östliche Grundstücke: Uferzone und "Quartiersplatz"  
 private Grundstücke mit öffentlicher Zugänglichkeit gem. städtebaulichen Vertrag/B-Plan
  -  - Westliche Grundstücke: private Erschließung und private Uferzone (für Hochschulnutzung / Gewerbe zugänglich)  

- öffentliche Zugänglichkeit der Uferzone nur am Ostufer

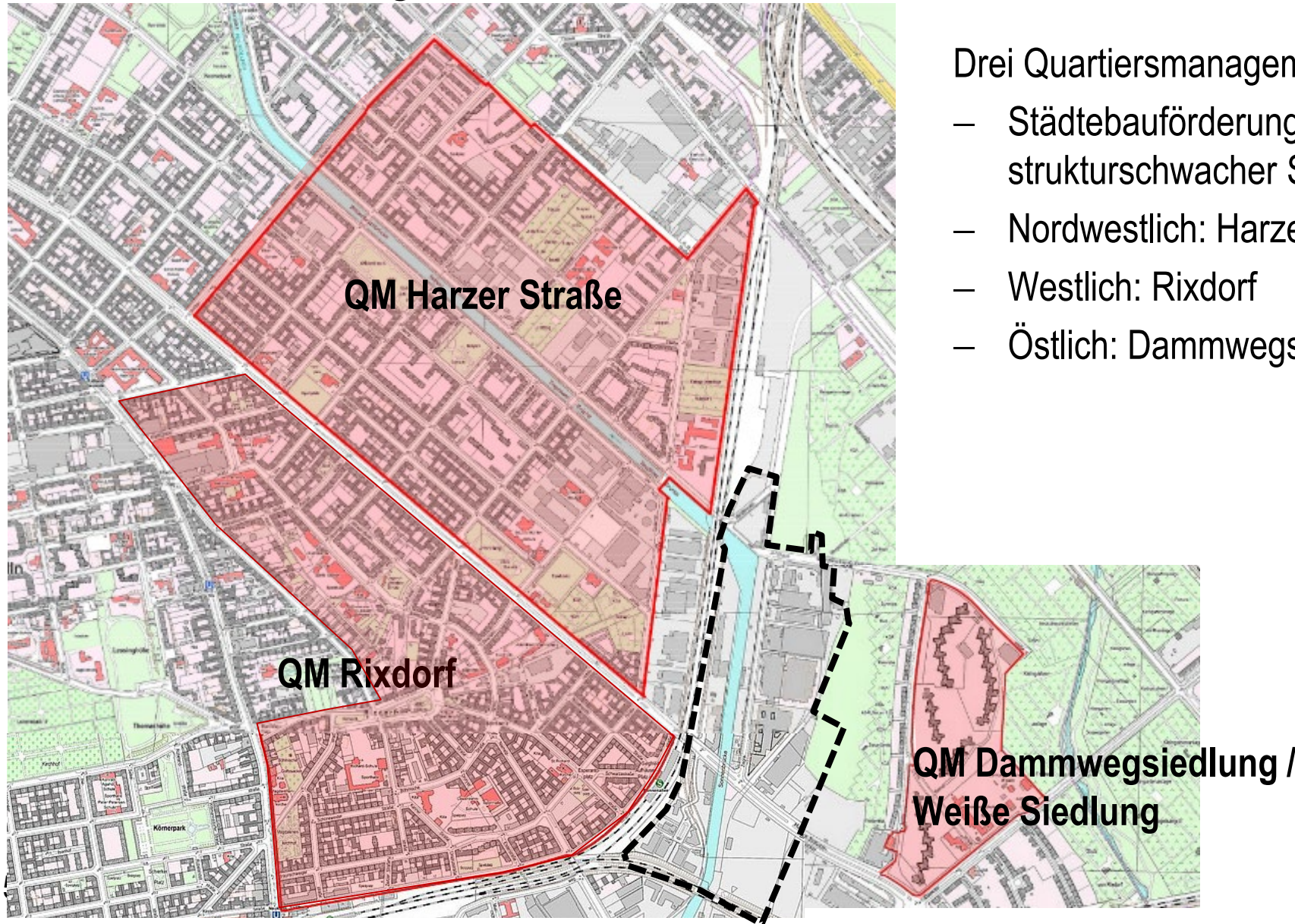




# Städtebaufördergebiete im Umfeld

Drei Quartiersmanagement Gebiete im Umfeld

- Städtebauförderungsprogramm zur Stabilisierung strukturschwacher Stadt- und Ortsteile
- Nordwestlich: Harzer Straße
- Westlich: Rixdorf
- Östlich: Dammwegsiedlung



# Zusammenfassung der Erkenntnisse

Dirk Spender, Moderation

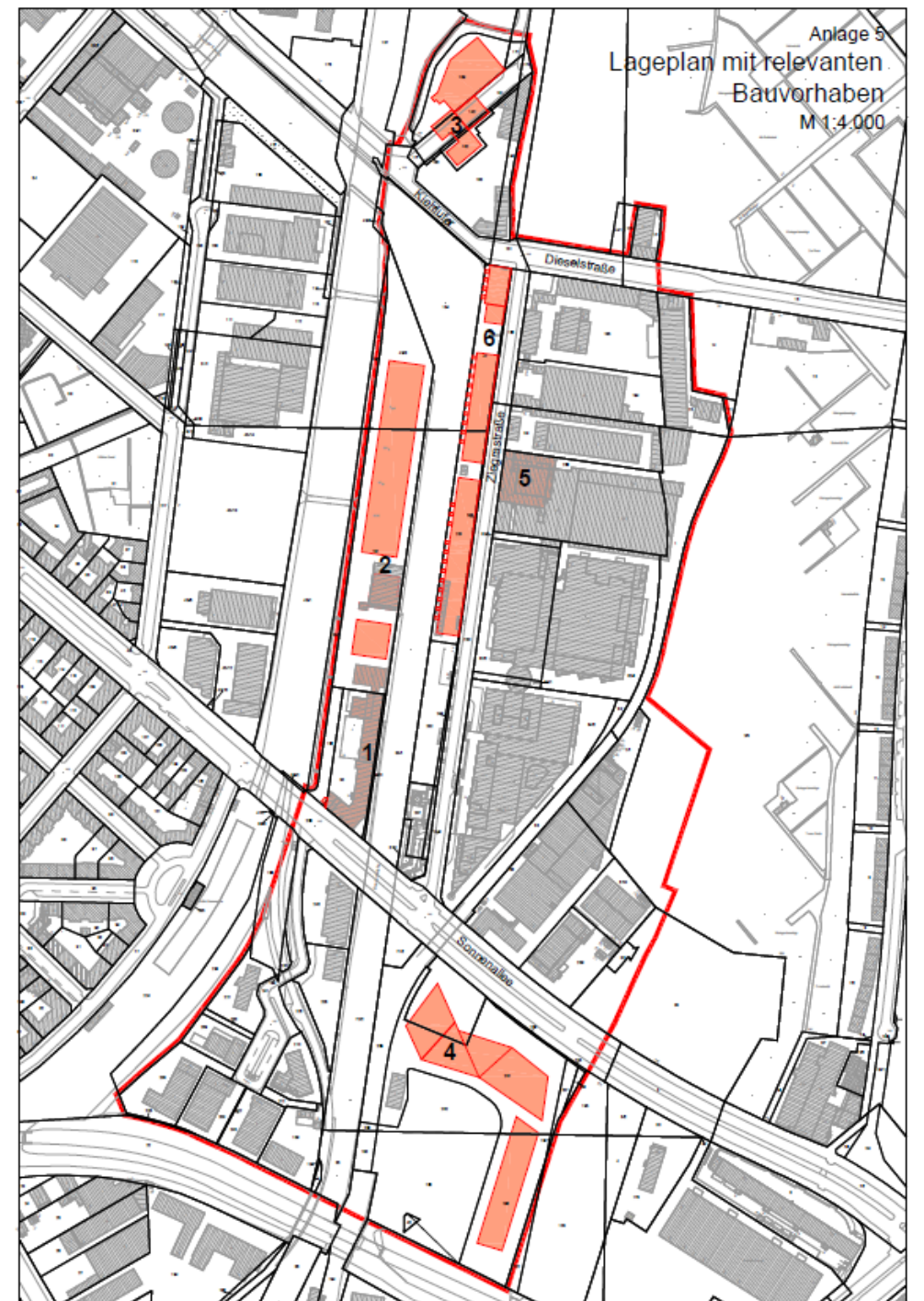


Planergemeinschaft



# 1. Neue Projekte und Nutzungen

Annahme:  
Frequenz von ca. 8.000-10.000  
Beschäftigten und Gästen/Tag





# 3. Analyse

## Stärken des Gebiets

### Netzwerkstruktur

Wasserlage

Citynähe

**Gute ÖPNV-Erschließung, BAB**

Internationale Bekanntheit

Investitionsbereitschaft

Stabilität durch lang ansässige

Familienbetriebe

**Heterogene Akteursstruktur**



5. Dezember 2023



Luftbild 2023, Quelle fishbroker, Zugriff am 27.9.2023



### 3. Analyse

#### Schwächen des Gebiets

##### Belastete Verkehrssituation

Trennwirkung Kanal

##### Brücken- und Tunnelräume

Geringe öff. Grünflächen

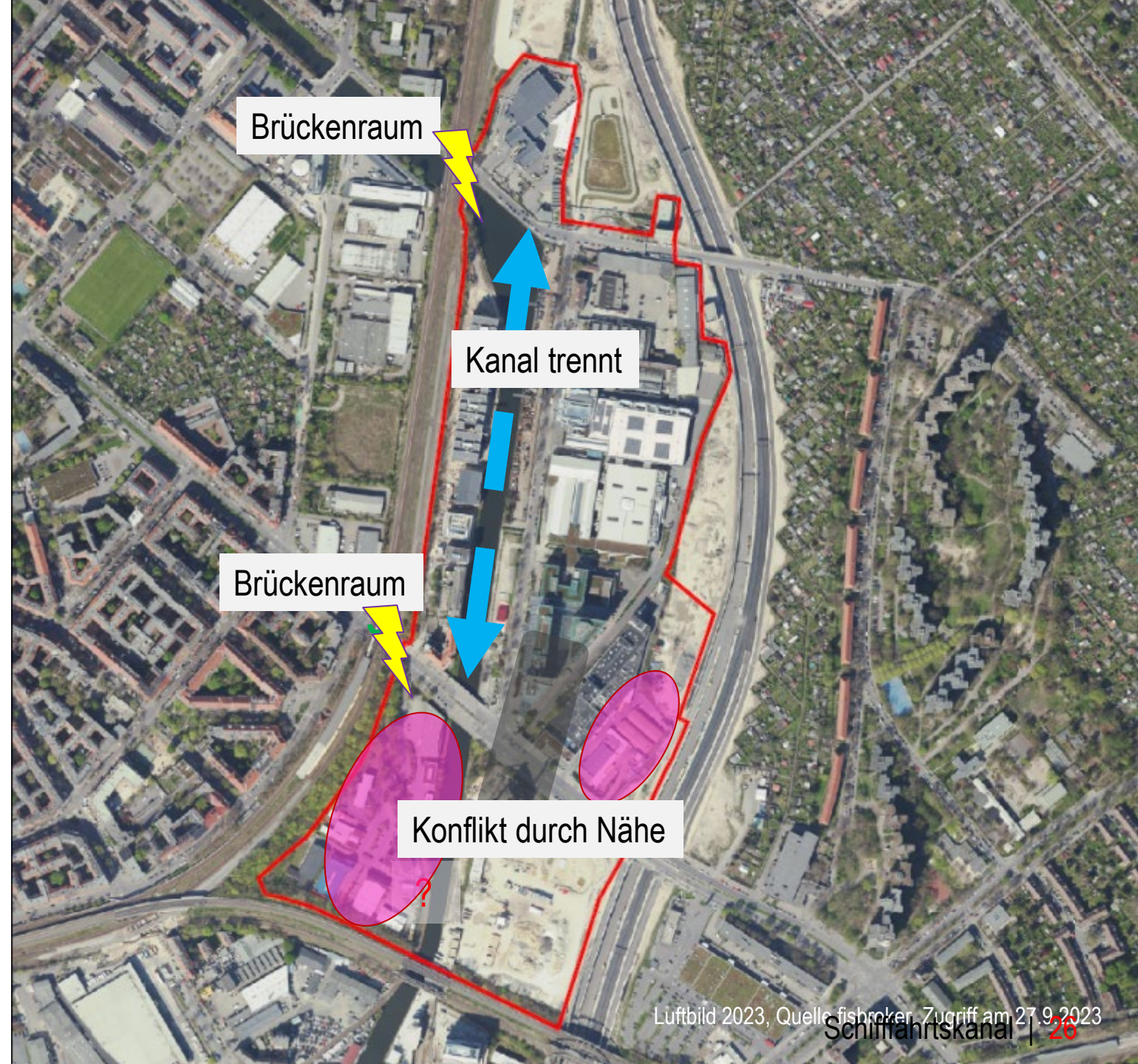
Image der Sonnenallee

Sackgasse zum SHED

##### Wenig öffentliches Flächeneigentum



5. Dezember 2023



Luftbild 2023, Quelle fishbroker, Zugriff am 27.9.2023

## 4. Nachbarn stellen sich vor

### Bestandsunternehmen

- Hr. Buhr                      Wilhelm Reuss GmbH & Co. KG Lebensmittelwerk
- Hr. Kleinschmidt        Gemeinschaft auf dem Gewerbedreieck
- Hr. Dahlhoff              Fa. Dahlhoff GmbH

### Neue Akteure

- Fr. Sellwig                "DOXs", Trockland Management GmbH
- Fr. Lorenz                SRH, Berlin University of Applied Sciences





---

# Company presentation Wilhelm Reuss

2023



- Firmenprofil
- Produktsortiment & Verpackungsformate
- Trends & Kundenerwartungen

Imagefilm? -> <https://www.krueger-group.com/krueger-group/gruppenstruktur/wilhelm-reuss-gmbh-co-kg>



# Krüger Group Profile



# Wilhelm Reuss: Company Profile in a Nutshell



- manufacturer of chocolate, nougat and other fat based fillings
- 3 sites in Germany and Netherlands (Berlin, Winsen, Roosendaal)
- more than 600 employees and 33 apprentices
- annual production volume approx. 130.000 tons
- export ratio 50%, with customers in more than 80 countries
- certified according to GFSI, SEDEX, RSPO, RA, Fair Trade, organic, kosher, halal
- B-2-B operation: tailor made formulations, delivered in bulk (20t-truck or 1t-IBC)



Planergemeinschaft



## Private Label



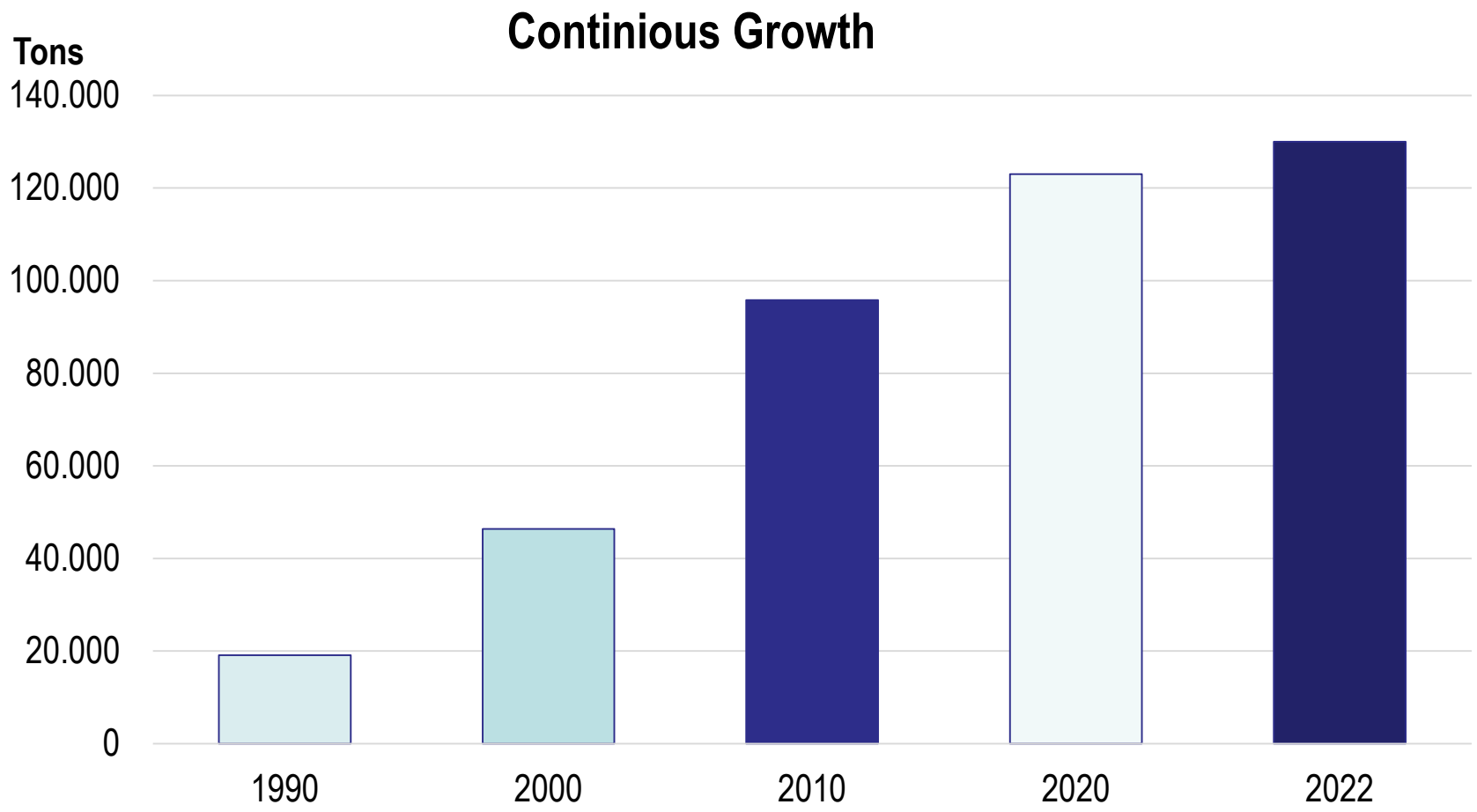
## Brands





# Production Volume 1990 - 2022

## Wilhelm Reuss GmbH & Co. KG



# Full Service for our Customers



Planergemeinschaft



- 130.000 tons per year
- serving size 20 g
- 200 servings every second!
- all around the world...



## B-2-B operation

- approx. 30% of total volume
- tailor made formulations
- **bulk** in tank trucks & IBCs,  
or **packed** in buckets, bottles, pouches
- **experienced with different applications:**  
chocolate confectionary  
extruded cereals  
fine bakery  
food service





# Retail Products & Packaging Formats Berlin

Bezirksamt  
Neukölln

**BERLIN**



Planergemeinschaft

## SPREADS

## COATINGS

## WATER based

## COCOA powder

new in 2023:  
milk-free line

simple Mono- and Duo  
(milk + hazelnut)  
in oval glas jars & PET

mono  
in tubs



6-tray in packing centre







# Responsibility & Sustainability: Planetary Health Diet

## Für Erde und Gesundheit: Forscher:innen entwickeln den perfek- ten Ernährungsplan

Von [Brigitte Rohm](#) Kategorien: Ernährung 7. Februar 2022, 08:30 Uhr



CC0 Public Domain / Pixabay - Engin\_Akyurt / Pixabay - WikimAGES.

Der eigene Speiseplan ist mit den Problemen unseres Planeten eng verknüpft. Expert:innen haben mit der „Planetary Health Diet“ eine Ernährung entworfen, die die globalen Probleme lösen soll – von Schadstoffemissionen bis hin zu Krankheiten.

Eines vorweg: Vegan ist der Ernährungsplan der sogenannten „Planetary Health Diet“ nicht zwangsläufig – obwohl das im Hinblick auf den ökologischen Fußabdruck die beste Lösung wäre. Aber Gemüse spielt dennoch immer eine zentrale Rolle.

Die Besonderheit der Planetary Health Diet besteht darin, dass sie gleichermaßen die Gesundheit des Menschen und die unseres Planeten in den Fokus rückt. Ein internationales Team aus 37 Forscher:innen hat mit diesem Anspruch einen speziellen Speiseplan entworfen und das Ergebnis im Januar 2019 in der Fachzeitschrift „The Lancet“ veröffentlicht.

“Transformation to healthy diets by 2050 will require substantial dietary shifts. Global consumption of fruits, vegetables, nuts and legumes will have to double, and consumption of foods such as red meat and sugar will have to be reduced by more than 50%. A diet rich in plant-based foods and with fewer animal source foods confers both improved health and environmental benefits.”

Planergemeinschaft

## Einordnung der Planetary Health Diet anhand einer Gegenüberstellung mit den lebensmittelbezogenen Ernährungsempfehlungen der DGE

Eine Stellungnahme der Deutschen Gesellschaft für Ernährung e. V.  
Christina Breidenassel\*, Anne Carolin Schäfer\*, Melanie Micka, Margrit Richter, Jakob Linseisen,  
Bernhard Watzl für die Deutsche Gesellschaft für Ernährung e. V.

### Abstract

Die Planetary Health Diet wurde als globales Konzept für eine gesundheitsfördernde Ernährung unter Einhaltung der planetaren Grenzen entwickelt. Die Publikation erhielt große Aufmerksamkeit, gleichzeitig sind die Methoden zur Ableitung, die Aussagen der Planetary Health Diet sowie deren praktische Umsetzung im wissenschaftlichen Diskurs zu bewerten. Dazu werden in dieser Stellungnahme der DGE die vorgeschlagenen Lebensmittelmengen der Planetary Health Diet den lebensmittelbezogenen Ernährungsempfehlungen der DGE gegenübergestellt und mit Verzehrdaten aus Deutschland verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl die Planetary Health Diet als auch die DGE-Empfehlungen als pflanzenbetonte Ernährungsweisen breite Übereinstimmung aufweisen. Unterschiede bestehen v. a. bei Milch und Milchprodukten. Für die praktische Umsetzung der Planetary Health Diet bedarf es der Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten wie dies bei den Empfehlungen der DGE realisiert ist. Die Ernährungswirklichkeit in Deutschland steht im deutlichen Kontrast zu beiden Empfehlungen.

**Schlüsselwörter:** Lebensmittelbezogene Ernährungsempfehlungen, Planetary Health Diet, Nachhaltigkeit, Lebensmittelverzehr, Deutschland

### Einleitung

Das Thema „gesundheitsfördernde und nachhaltige Ernährung“ steht bereits seit mehreren Jahren auf der Agenda verschiedener internationaler Institutionen [1–5]. Der *EAT-Lancet-Commission Report*, erstellt von internationalen ExpertInnen, ist der erste Bericht, der eine universelle Referenzernährung (Planetary Health Diet) unter Angaben von Lebensmittelmengen für eine gesundheitsfördernde Ernährung benennt. Mit dieser sollen eine zukünftige Weltbevölkerung von 10 Mrd. Menschen im Jahr 2050 innerhalb der ökologischen Belastungsgrenzen der Erde (planetare Grenzen) versorgt sowie weltweit etwa 11 Mio. vorzeitige Todesfälle pro Jahr verhindert werden [6, 7]. Die AutorInnen beschreiben, dass die derzeitige globale Lebensmittelproduktion die Stabilität des Klimas sowie die Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen beeinträchtigt und dass die Lebensmittelproduktion die planetaren Grenzen zu überschreiten droht. Daneben stellen ernährungsmitbedingte Erkrankungen eine große Belastung für die Gesellschaft dar. Ausgehend von den globalen Empfehlungen der Planetary Health Diet sollten Anpassungen der Mengenangaben und der Lebensmittelauswahl an die Esskulturen und der Länder vorgenommen werden. Lokal vorhandene Ressourcen wie Weideflächen, Wasservorräte und Niederschlagsmengen sind dabei zu berücksichtigen [6, 7].

### Zitierweise

Breidenassel C, Schäfer AC, Micka M, Richter M, Linseisen J, Watzl B for the German Nutrition Society (DGE): The Planetary Health Diet in contrast to the food-based dietary guidelines of the German Nutrition Society (DGE). A DGE statement. *Ernährungs Umschau* 2022; 69(5): 56–72.e1–3.  
The English version of this article is available online:  
DOI: 10.4455/eu.2022.012

### Peer-Review-Verfahren

Positionspapier unterliegen in der ERNÄHRUNG UMSCHAU, wie auch in vielen anderen Fachzeitschriften, nicht dem Peer-Review-Ver-

# Hr. Björn Kleinschmidt

## Eigentümergeinschaft auf dem Gewerbedreieck



Zwischen zwei S-Bahn-Gleisen und dem Neuköllner Schifffahrtskanal an der Sonnenallee liegt das

## **GEWERBEDREIECK SONNENALLEE**

Ein kleines Gewerbegebiet für KMU Unternehmen in einer parkähnlichen Umgebung  
und mit viel Grün direkt in der Innenstadt



# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---

- Anfang der 1990er Jahre als kleines Gewerbegebiet vom Bezirksamt Neukölln mit Hilfe von EU Mitteln entwickelt
- Die Gesamtfläche des Gewerbegebiets beträgt ca. 25.000m<sup>2</sup>
- Zuvor Schrottplatz und zum größten Teil Brachfläche; Hälfte des Gebietes durch eine Bahntrasse geteilt und nicht erreichbar
- Bau einer Bahnbrücke für die Neuköllner Industriebahn und eine Zufahrtsstraße mit Medienversorgung
  - Anlage von insgesamt 9 Parzellen in Größen von 1.800-3.000m<sup>2</sup>
- 1994 bis 2004: Verkauf der Parzellen vom Land Berlin an einzelne Gewerbebetriebe, die noch heute größten Teils ansässigen Unternehmen
- Durch das Land Berlin wurden Investitionsverpflichtungen und der Erhalt von Arbeitsplätzen im Grundbuch abgesichert
- Sämtliche Gebäude wurden neu gebaut → relativ junges Gewerbegebiet



# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---



- Höhenbegrenzung auf maximal fünf Geschosse
- Grünflächen im Bebauungsplan vorgegeben
- Gepflegter Gewerbe- „Park“

# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---

- Grüne und idyllische Arbeitsumgebung
- Sehr gute Verkehrsanbindung
  - Direkt am S-Bahnhof der Ringbahn
  - Schnelle Erreichbarkeit des Westen und Osten Berlins
  - Schnelle Erreichbarkeit der Stadtautobahn
  - Ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken über eine Privatstraße
  - Wirtschaftsverkehr für 100 Firmen PKW/Transporter sowie 30 LKW/Spezialfahrzeuge
  - gute Entlademöglichkeiten für Lieferantenfahrzeuge
- Die Privatstraße im Gewerbegebiet von den Eigentümern selbst verwaltet und unterhalten
- guter Zusammenhalt der Anlieger und ein außerordentliches Interesse am Erscheinungsbild und der Entwicklung des Gebietes



# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---









Fiedler Fenster

- Unterschiedlichste Unternehmen mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Berufen
- Möglichkeit der Beschäftigung von Geringqualifizierten und Anwohnern Neuköllns und eine sehr hohe Ausbildungsquote

Im Gebiet sind Unternehmen ansässig für

- Kanalreinigung und -sanierung mit eigener Abwasserreinigungsanlage
- Rohrleitungs- und Pumpenbau
- Kälte- und Klimaanlagebau mit Lehrwerkstatt
- Fenstersanierung
- Beleuchtungstechnik
- Druckerei für Beschilderung
- Forschungs- und Entwicklungslabor für Wasseraufbereitung
- Farbenhandel mit Farbmischungsherstellung

# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---









Fiedler Fenster

- Grüne Lunge mit altem Baumbestand und wirtschaftlicher Leistung
  - 250 festangestellte Mitarbeiter
  - 35 Azubis und Lehrlinge im Handwerk und Büro
  - 15 % der Mitarbeiter haben Migrationshintergrund
  - 15 % der Mitarbeiter haben eine geringe berufliche Qualifikation
- Gesamtumsatz in 2023 ca. € 39 Mio.  
davon 95% von in Neukölln angemeldeten und ansässigen Unternehmen  
davon 30% aus Leistungen oder Lieferungen außerhalb Berlins als überregionale Tätigkeit
- hohe emotionale Bindung zum Gewerbegebiet als Eigentümer und Nutzer der Immobilien
  - zur Ausübung der eigentlichen Geschäftstätigkeit
  - viele Unternehmen als Sponsor im Kiez engagiert



# Grundstücksgemeinschaft GEWERBEDREIECK SONNENALLEE

---

## Entwicklungsperspektiven

- Aktuell entwickelt und sinnvoll im Einklang mit der Umwelt genutzt
- diverse Erweiterungen im Rahmen des Bebauungsplanes geplant
  - Mitarbeiterzahl wird bis 2025 auf ca. 350 in unserem Gewerbegebiet anwachsen
  - keine Bäume gefällt oder zusätzliche Flächen versiegelt
- froh, dass die alten Industriebrachen im Umfeld entwickelt werden
- Estrel Tower
  - Beendet Nutzung des Grundstückes als illegales Zelt-Camp und Drogenumschlagplatz
  - Hotel Estrel und unser Gewerbegebiet zum selben Zeitpunkt erschaffen und existieren seit fast 30 Jahren nebeneinander
- Zusätzlicher Verkehr durch Fußgänger und Fahrzeuge problematisch
  - Anpassungen erforderlich
  - Gewährleistung von Widmung als Gewerbebestandort (Lärm, Geruch, Kraftfahrzeugverkehr)
- Hoffen auf baldige Eröffnung der Stadtautobahn an der Sonnenallee und mehr Sauberkeit um den S-Bahnhof Sonnenallee



Herr Josef Dalhoff,  
Dalhoff GmbH Straßen- und Tiefbau



## Fa. Dalhoff GmbH, Straßen- und Tiefbau

- 1997** Gründung des Unternehmens ,Anfangs Lagerplatz bei der Fa. Fritsche , Büro in Neuseddin
- 2005** Wechsel Büro nach Potsdam , Kauf des Geländes von der BIM  
Erweiterung Phase 1 Büro
- 2018** Kauf des Klösters-Gelände nach 6 Jahren Verhandlung
- 2019** Kauf der öffentlichen Straße Mergenthalerring von der BIM, nach 3 Jahren Verhandlung,  
Das Bezirksamt Neukölln hatte hierbei positiven Einfluss
- 2021** Baubeginn Bürohaus und Parkhaus  
Baugenehmigung nach nur 1 Monat der Beantragung , Bauzeit nur 13 Monate
- 2022** Beginn Vermietung Büro und Parkhaus

## Fa. Dalhoff GmbH, Straßen- und Tiefbau

- **Sehr gute Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklungsamt**
- **Gründungsmitglied im Netzwerk Neukölln-Südring zur Weiterentwicklung des Standortes**
- **Wir sind ein innovatives Unternehmen und führen Arbeiten im Straßen-, Tiefbau und Erdbau**
- **Weiterhin bauen wir seit 20 Jahren offenporige Beläge, die die Oberfläche nicht versiegeln und seit ca. 15 Jahren unter dem eigenen patentierten Siegel Luwadur vermarktet werden.**

## 5. Zukünftiges Leitbild

Wie können die **Stärken** für das zukünftige Leitbild genutzt werden?

Welche **Herausforderungen** des Standorts sind zu berücksichtigen?



## 5. Wie kommen wir zu einem Leitbild?

Das Leitbild soll

- zusammen mit den Akteuren vor Ort erarbeitet werden
- die unterschiedlichen Perspektiven aufgreifen und berücksichtigen
- flexibel auf heute noch nicht bekannte Entwicklungen anpassbar sein
- den prozesshaften Charakter der Standortentwicklung widerspiegeln
- die hoheitlichen Entscheidungen des Bezirks nicht einschränken

