

# GEWERBERAHMENPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORSIGDAMM



**Digitale Informationsveranstaltung - 16. Juli 2024**  
**Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Berlin / Darmstadt**

Alle Fotos von Herwarth + Holz © / Quelle Luftbilder: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 ©



1. **Begrüßung** Hr. Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung + Denkmalschutz
2. **Vorstellung anwesender Akteure** Hr. Herwarth v. Bittenfeld, Herwarth + Holz
3. **Präsentation der Gewerberahmenplanung** Hr. Gärtner, Herwarth + Holz
  - A Erarbeitungsprozess
  - B Bestandsaufnahme / Analyse
  - C Leitbild / Entwicklungsziele
  - D Entwicklungskonzepte und Maßnahmen
4. **Rückfragen und Anmerkungen** Alle
5. **Ausblick** Hr. Wietfeld, Leiter Fachbereich Stadtplanung + Denkmalschutz

# 1 BEGRÜSSUNG

LUKAS WIETFELD  
LEITER FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

2

**VORSTELLUNG  
ANWESENDER AKTEURE**

**CARL HERWARTH V. BITTENFELD, HERWARTH + HOLZ**



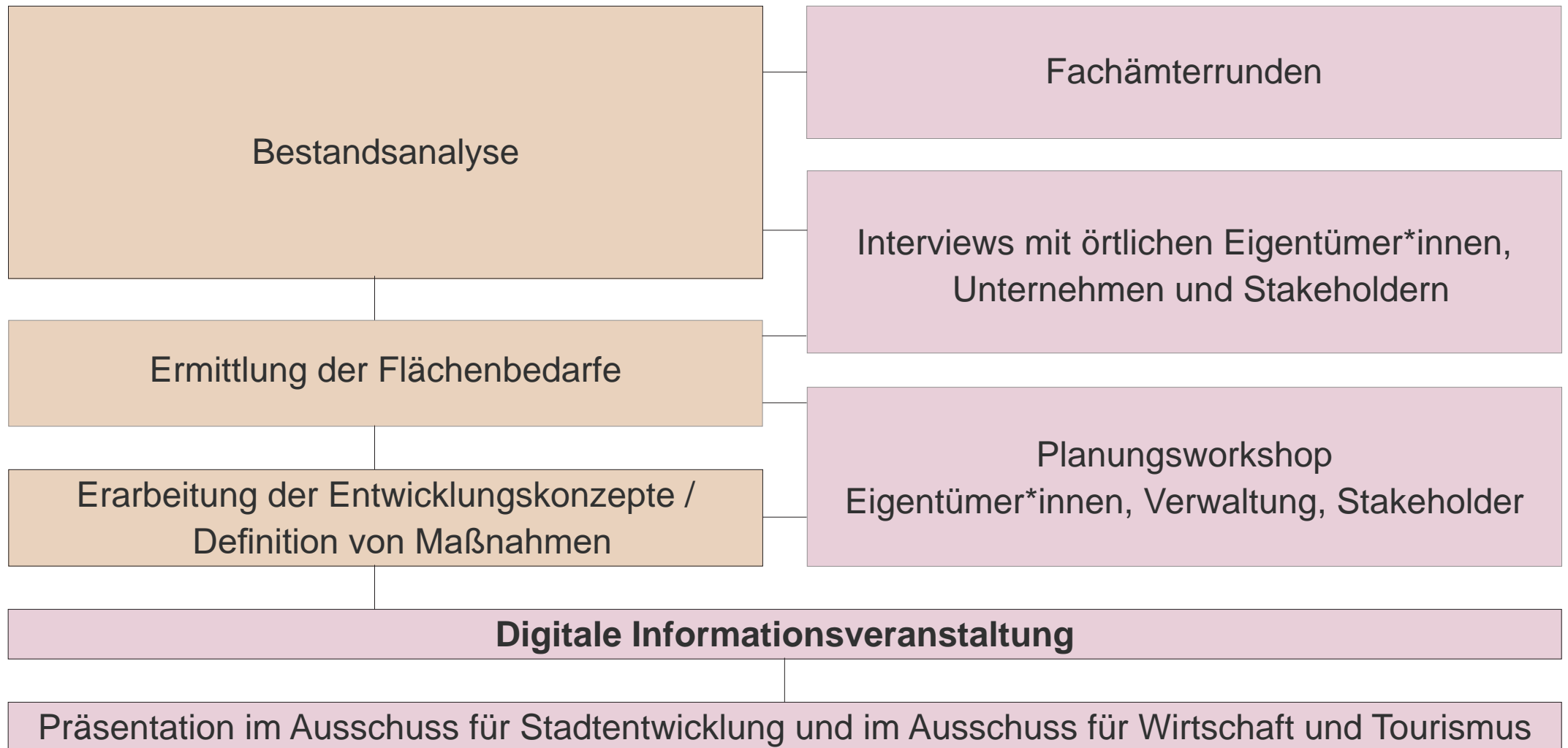
3

# PRÄSENTATION DER GEWERBERAHMENPLANUNG

JUSTUS GÄRTNER, HERWARTH + HOLZ

**3A**

**ERARBEITUNGSPROZESS**

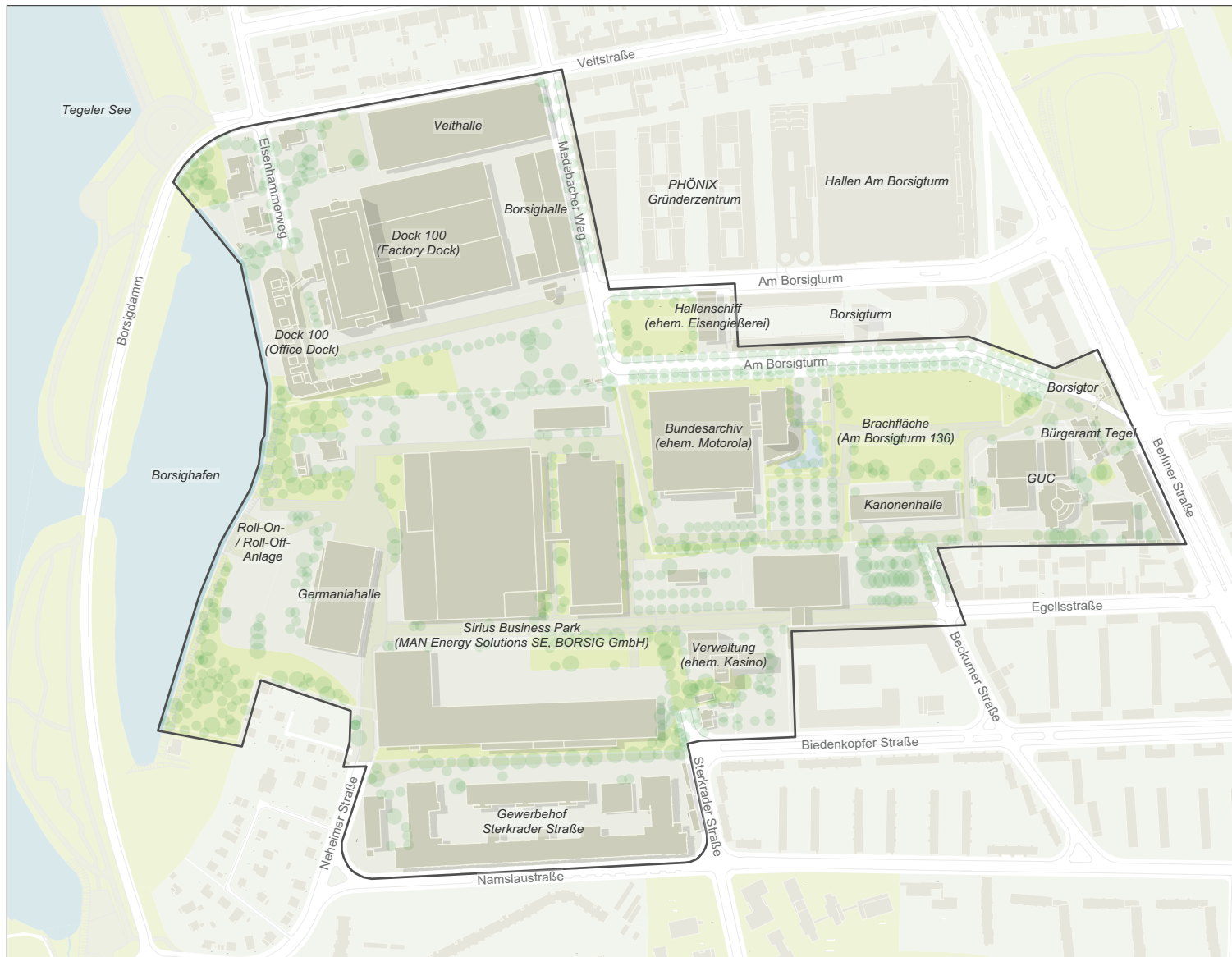






# BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE

## Bestandssituation







Gebietseingang Am Borsigturm









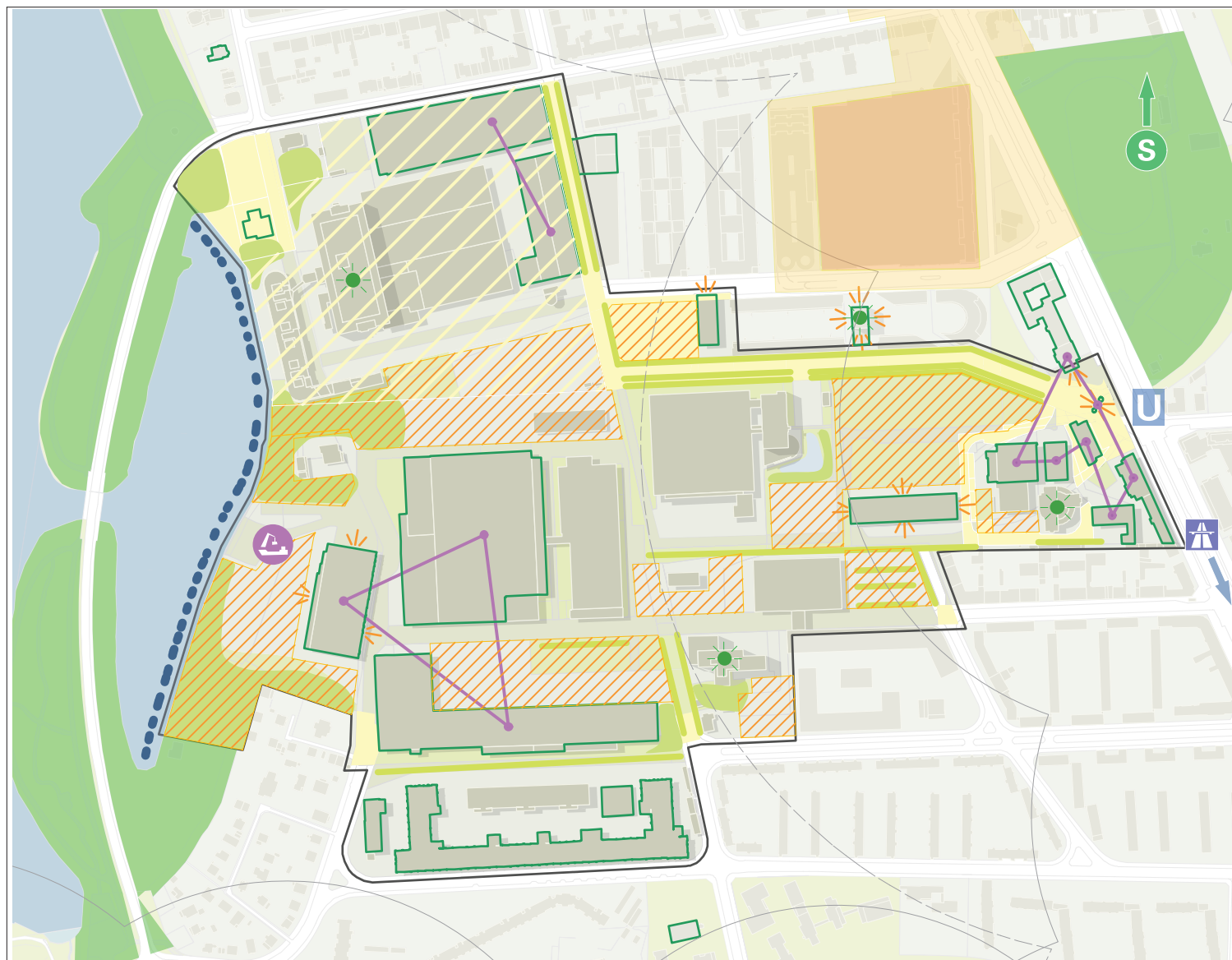




Hallenskelett Am Borsigturm 19

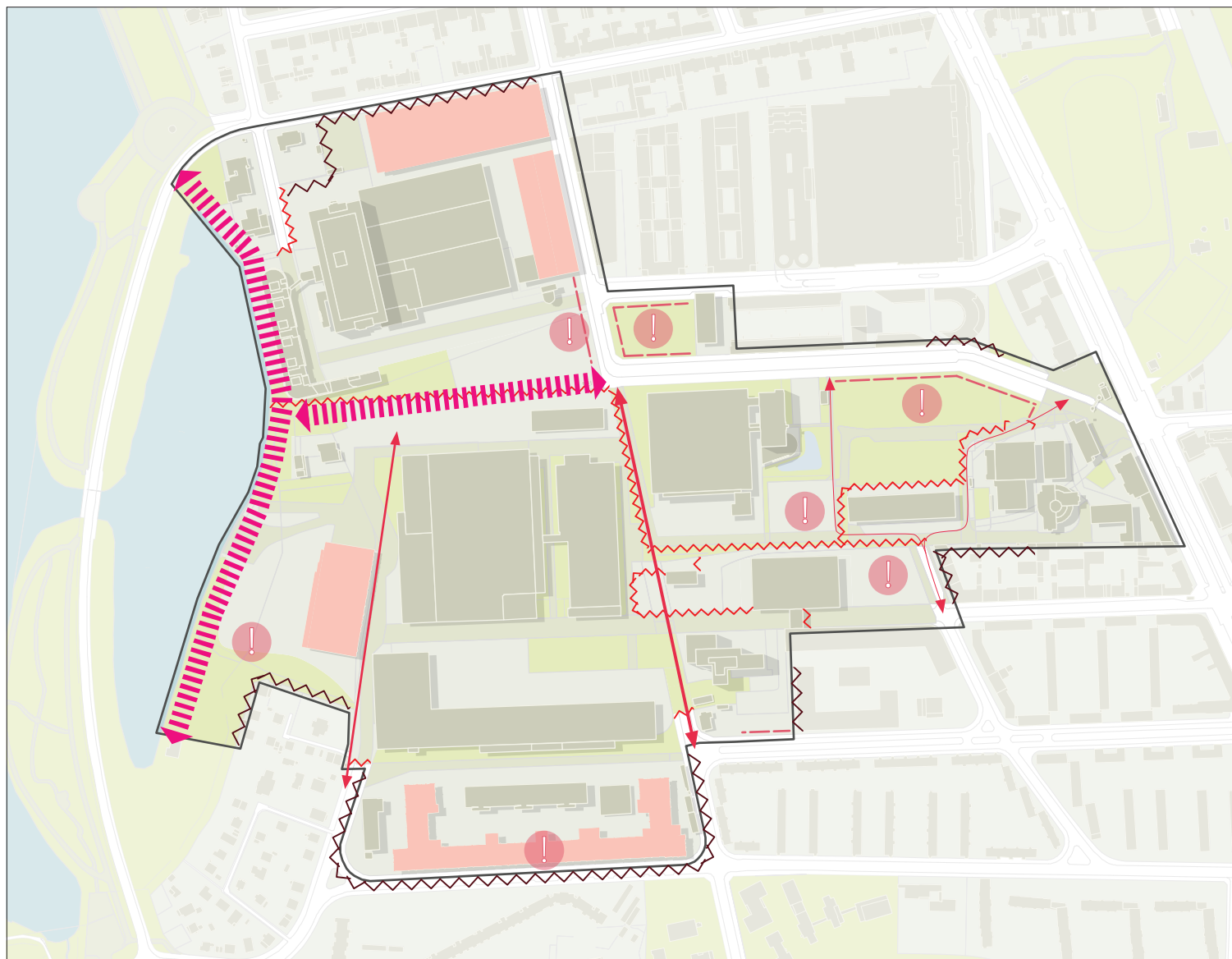







## Stärken / Chancen



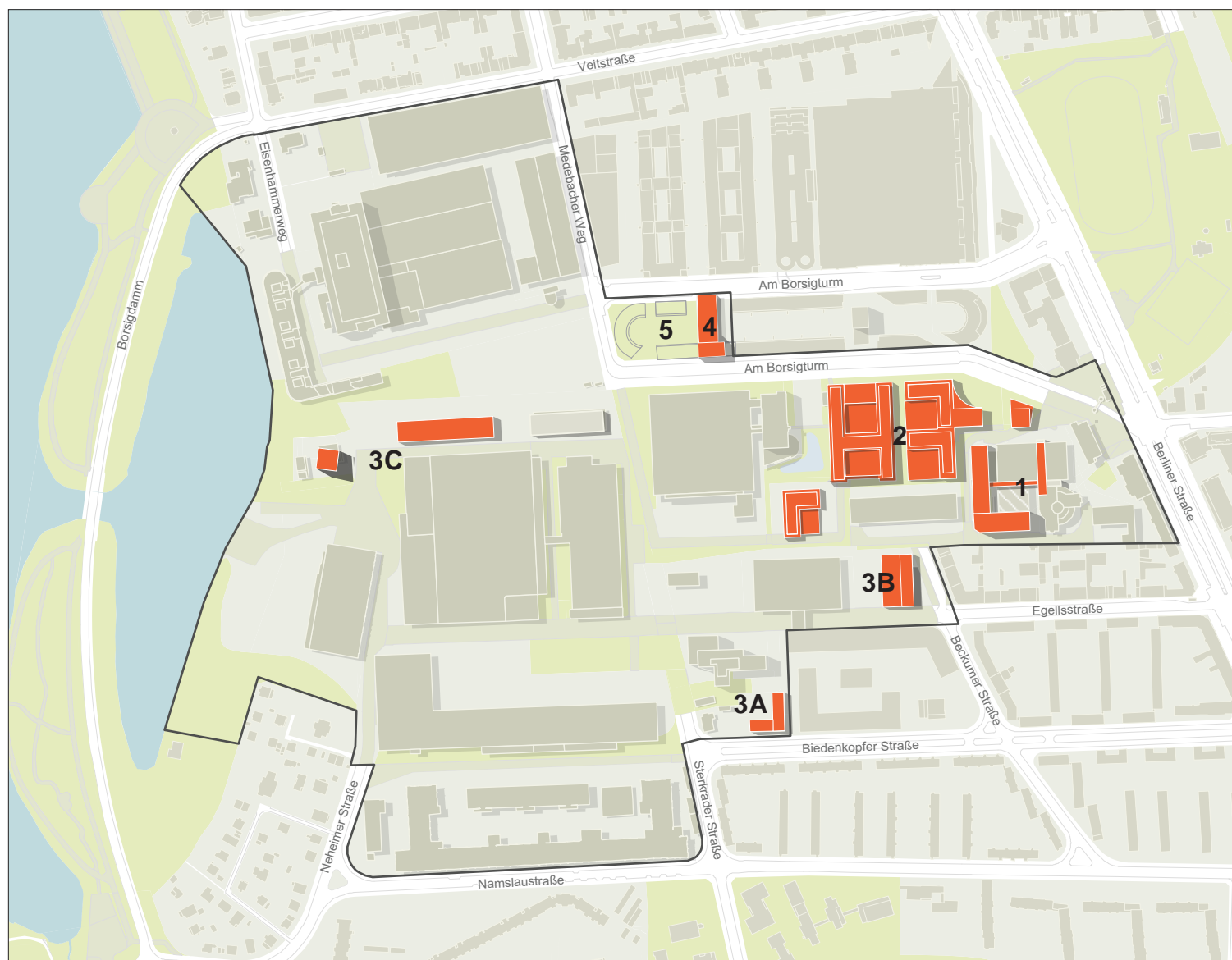
-  Flächenpotenziale
-  Denkmalschutztes Gebäude
-  Historische Fassade mit Inszenierungspotenzial  
Ensemblewirkung mehrerer denkmalgeschützter Gebäude
-  Grün- und Freiflächenbestand
-  Prägender Baumbestand
-  Fläche im öffentlichem Eigentum
-  Fläche im öffentlichen Eigentum (Erbpachtrecht)
-  Bushaltestelle (Einzugsbereich r = 300 m)
-  U-Bahnhaltestelle (Einzugsbereich r = 500 m)
-  Höhendominanten / Landmarks
-  Nahversorgungszentrum 'Hallen am Borsigturm'
-  Wasserlage / Waterfront
-  'Roll-on / Roll-off-Anlage' Borsighafen
-  Überregionale Anbindung MIV über A 111
-  Nähe zur S-Bahn
-  Qualitative Grünräume in der Umgebung

## Schwächen / Risiken



-  Städtebaulicher Gestaltungsbedarf
-  Unzureichende Fassung des Straßenraums
-  Räumliche Barriere
-  Mögliche Immissionskonflikte aufgrund schutzwürdiger Nutzung
-  Hoher Sanierungsbedarf + Untergenutzte Gebäude
-  Fehlende Grünverbindung
-  Fehlende Wegeverbindung

## Vorliegende Konzepte



- 1** B-Plan 12-57 German University in Cairo (GUC)
- 2** Am Borsigturm 136 (Integrierte Nutzungen aus Produktion, F+E, Verwaltung)
- 3A** Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude Biedenkopfer Straße
- 3B** Neubau Produktions- und Bürogebäude Egellsstraße / Beckumer Straße
- 3C** Neubau Turmhaus (Büros, Werkstätten) sowie Parkhaus am Borsighafen
- 4** Konzeptstudie Ehem. Eisengießerei Am Borsigturm 19
- 5** Konzeptvergabeverfahren Gewerbe- und Handwerkhof Am Borsigturm 21 - 25
- Abriss Gebäude





# LEITBILD

# Das Borsigquartier

**produktiv. nachhaltig. vernetzt.**

## Das Borsigquartier – **produktiv.** nachhaltig. vernetzt.

**produktiv.** steht für

- traditioneller Standort für industriell-gewerbliche Produktion (Weltmarktführer)
- vielfältigen Branchenmix (Verarbeitendes und Urbanes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe, F+E)
- horizontale und vertikale Funktionsmischung
- hohe Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte
- attraktive, moderne Arbeitsbedingungen / qualitätsvolle Mittags- und Pausenlandschaft

## Das Borsigquartier – produktiv. **nachhaltig.** vernetzt.

**nachhaltig.** steht für

- einen denkmalgerecht sanierten und effizient genutzten historischen Gebäudebestand
- ein klimaresilientes Industrie- und Gewerbequartier
- attraktive Grün- und Freiflächen am Borsighafen und auf den Betriebsgrundstücken
- effiziente Flächennutzung und Verwertung
- örtliche erneuerbare Energieproduktion / Nachnutzung anfallender Abwärme
- ein effizientes, resilientes lokales Regenwassermanagement

## Das Borsigquartier – produktiv. nachhaltig. **vernetzt.**

**vernetzt.** steht für

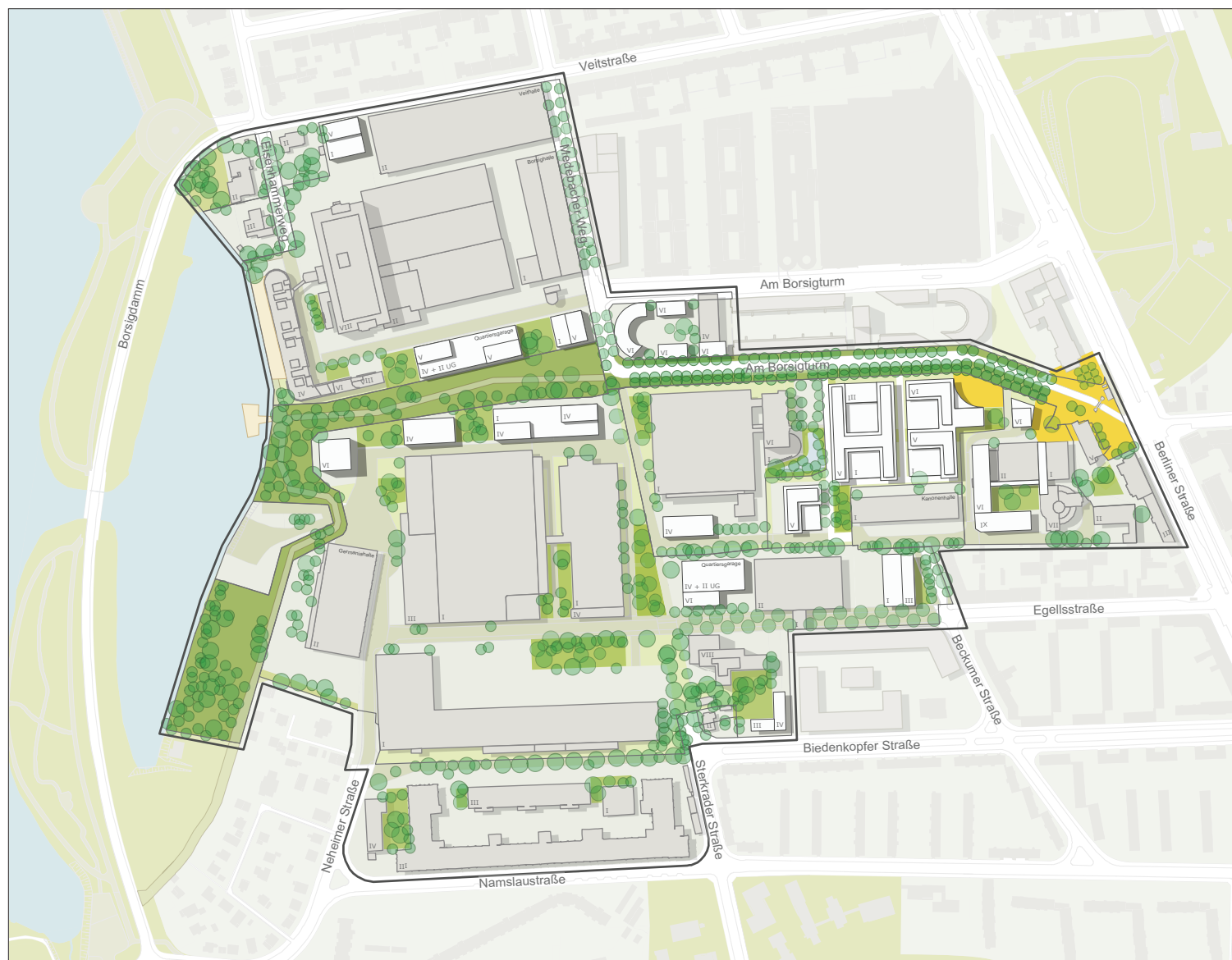
- hervorragende Einbindung in übergeordnetes Straßennetz, ÖPNV sowie Wasserstraßennetz (Borsighafen)
- ein leistungsfähiges innerquartierliches Erschließungsnetz u.a. für den Liefer- und Wirtschaftsverkehr
- ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz
- bedarfsgerechte, innovative Mobilitätsangebote (Mobilitäts-Hubs)
- aktives Unternehmensnetzwerk / vielfältige Synergien ansässiger Unternehmen / Akteure

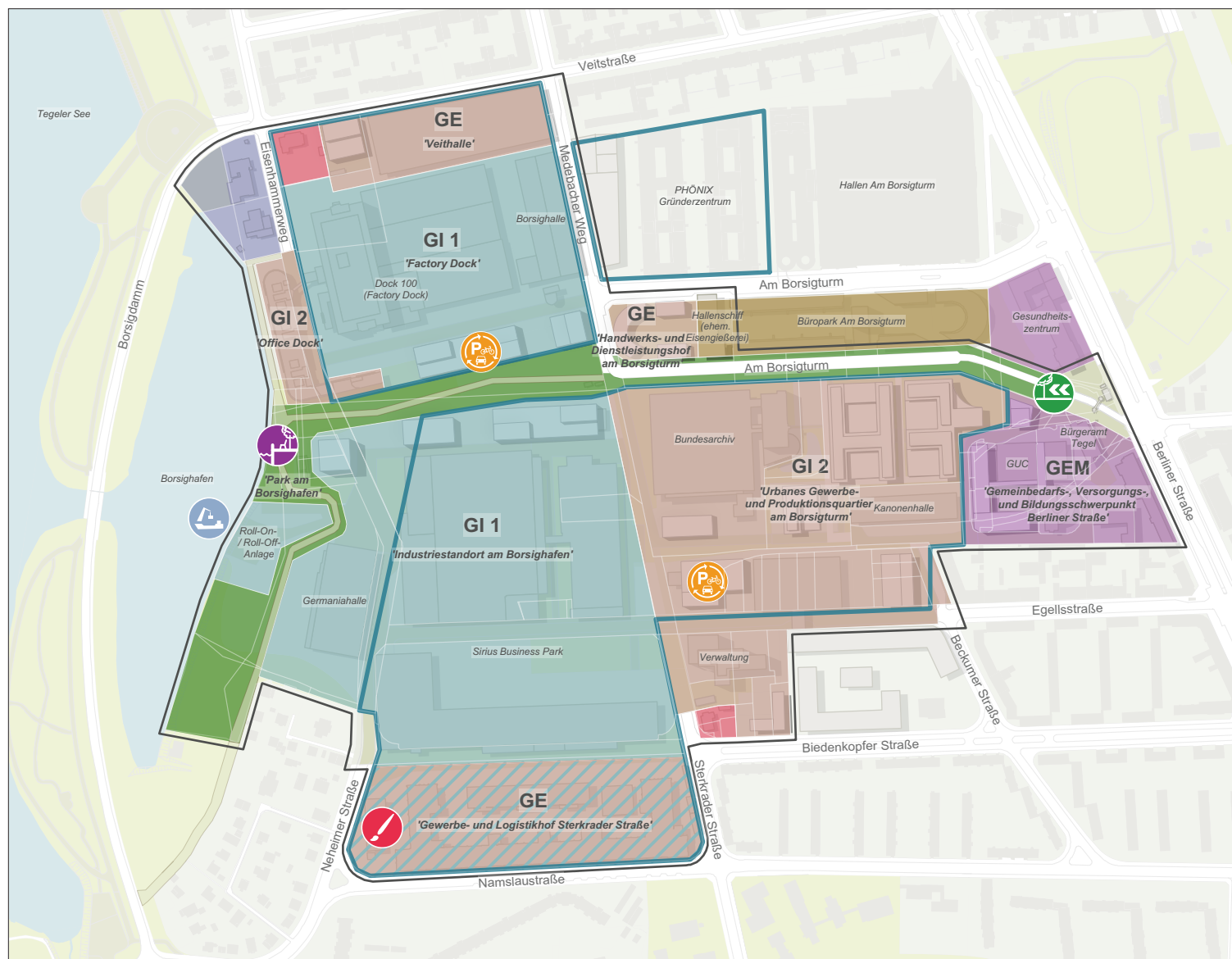


**3D**

**ENTWICKLUNGSKONZEPTE /  
MASSNAHMEN**

## Gestaltung / Bebauung

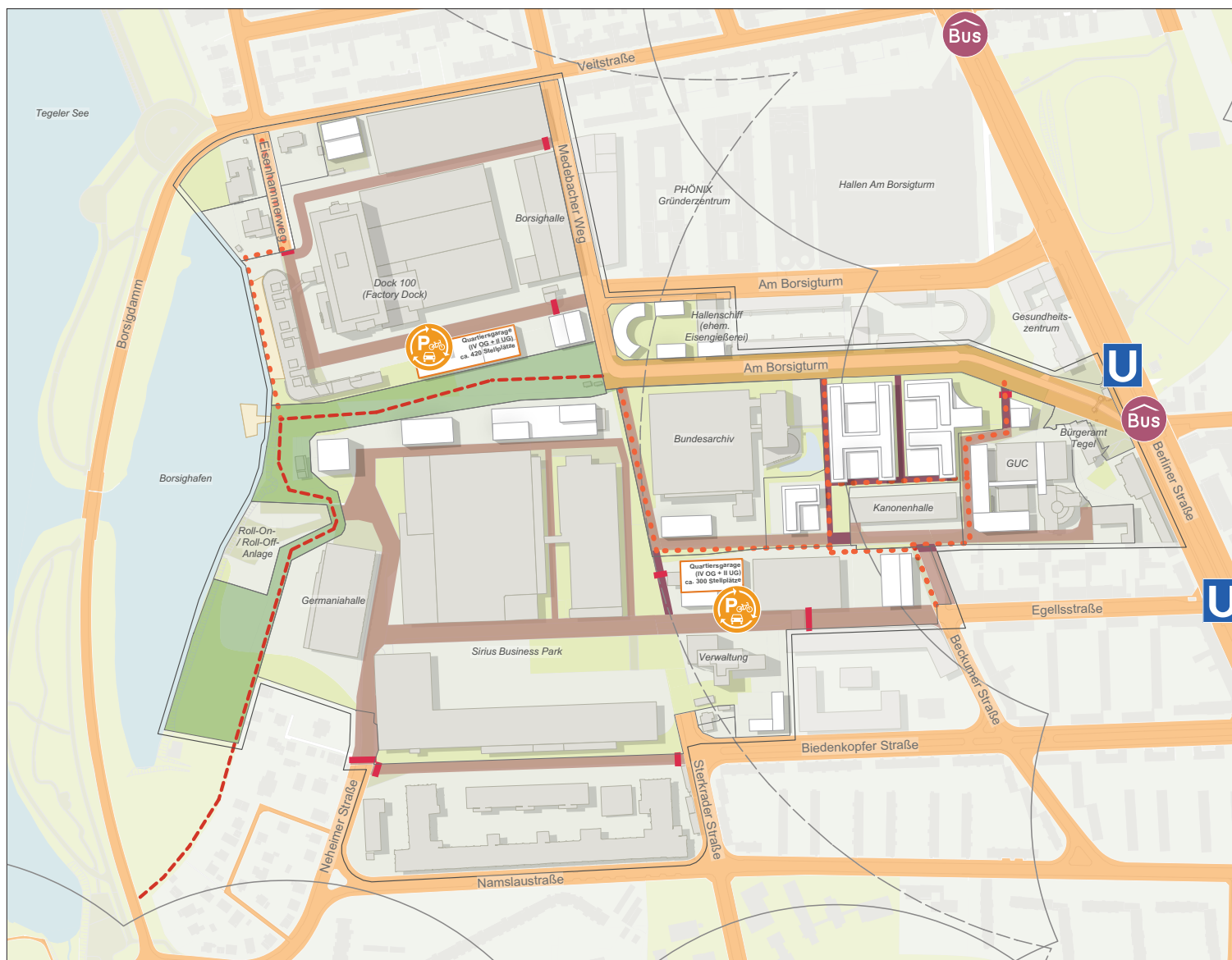













## Nutzung

- GI Industriegebiet
- GE Gewerbegebiet
- GEM Gemeinbedarfsflächen
- Verarbeitendes Gewerbe / Logistik
- Urbane Produktion / Handwerk / Produktionsnahe Dienstleistungen
- Urbane Produktion / Handwerk / Produktionsnahe Dienstleistungen / Logistik
- Gemeinbedarf / Versorgung / Bildung
- Büro- und Dienstleistungsgewerbe
- Wassersport
- Wohnen
- Qualifizierte öffentliche Grünflächen / Grünverbindung
- Abgrenzung Flächen für den produktions-geprägten Bereich (EpB-Gebiet 4 - Borsigdammer)
- 🏡 Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
- 🚗 Potentieller Standort für gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
- 🌳 Auftakt übergeordnetes, zusammenhängendes Freiraumband
- 🚢 Hafenanlage
- 🎨 Kunstzentrum 'Tegel Süd'

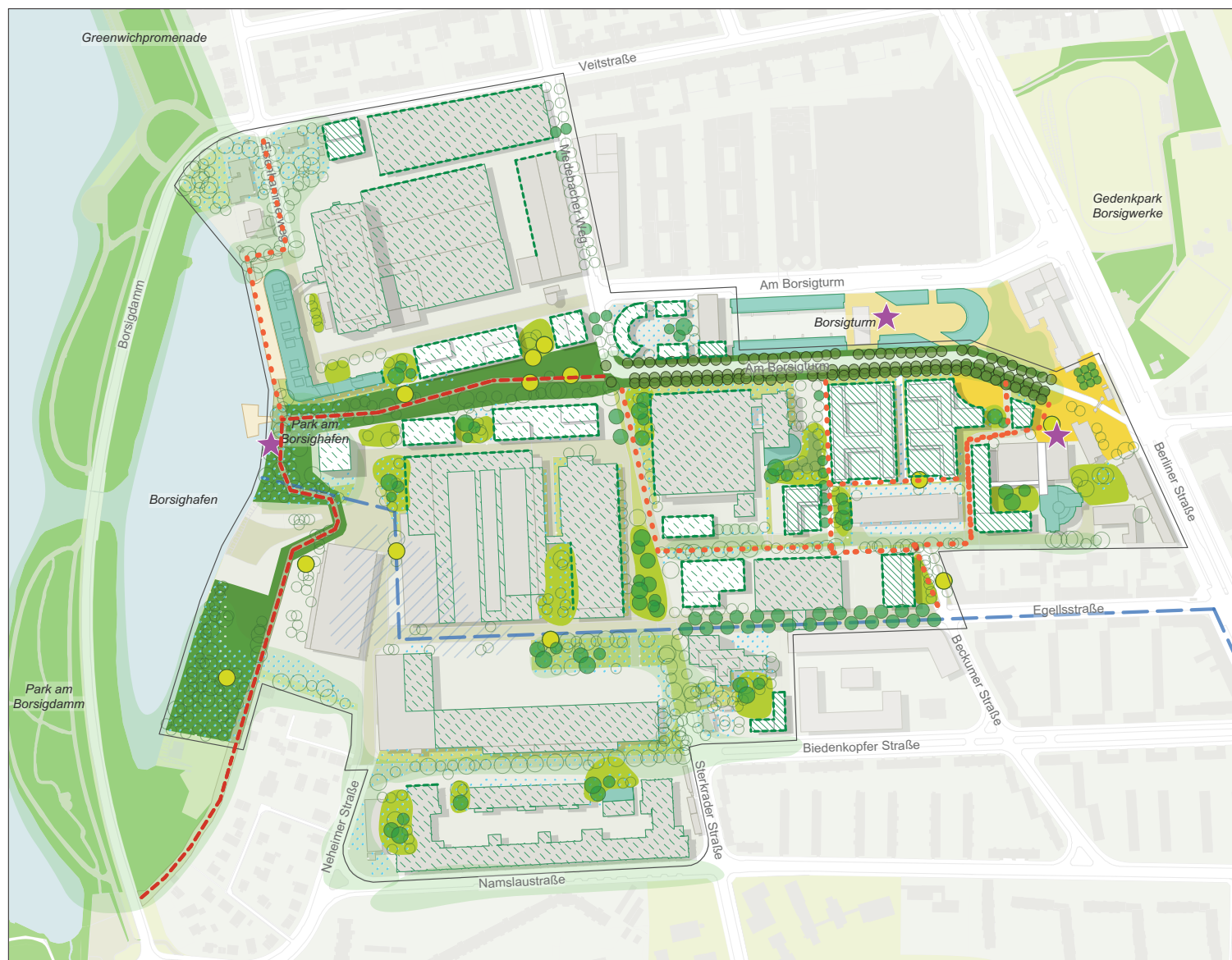
## Erschließung



-  Öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen Bestand
-  Private Erschließungsstraßen Bestand / Planung
-  Durchfahrtsbeschränkungen
-  Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
-  Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
-  Gemeinschaftlich nutzbare Quartiersgarage mit Mobility Hub
-  Einzugsradius Bushaltestelle (r = 300 m)
-  Einzugsradius U-Bahn-Haltestelle (r = 500 m)
-  Öffentliche Grün- und Freifläche



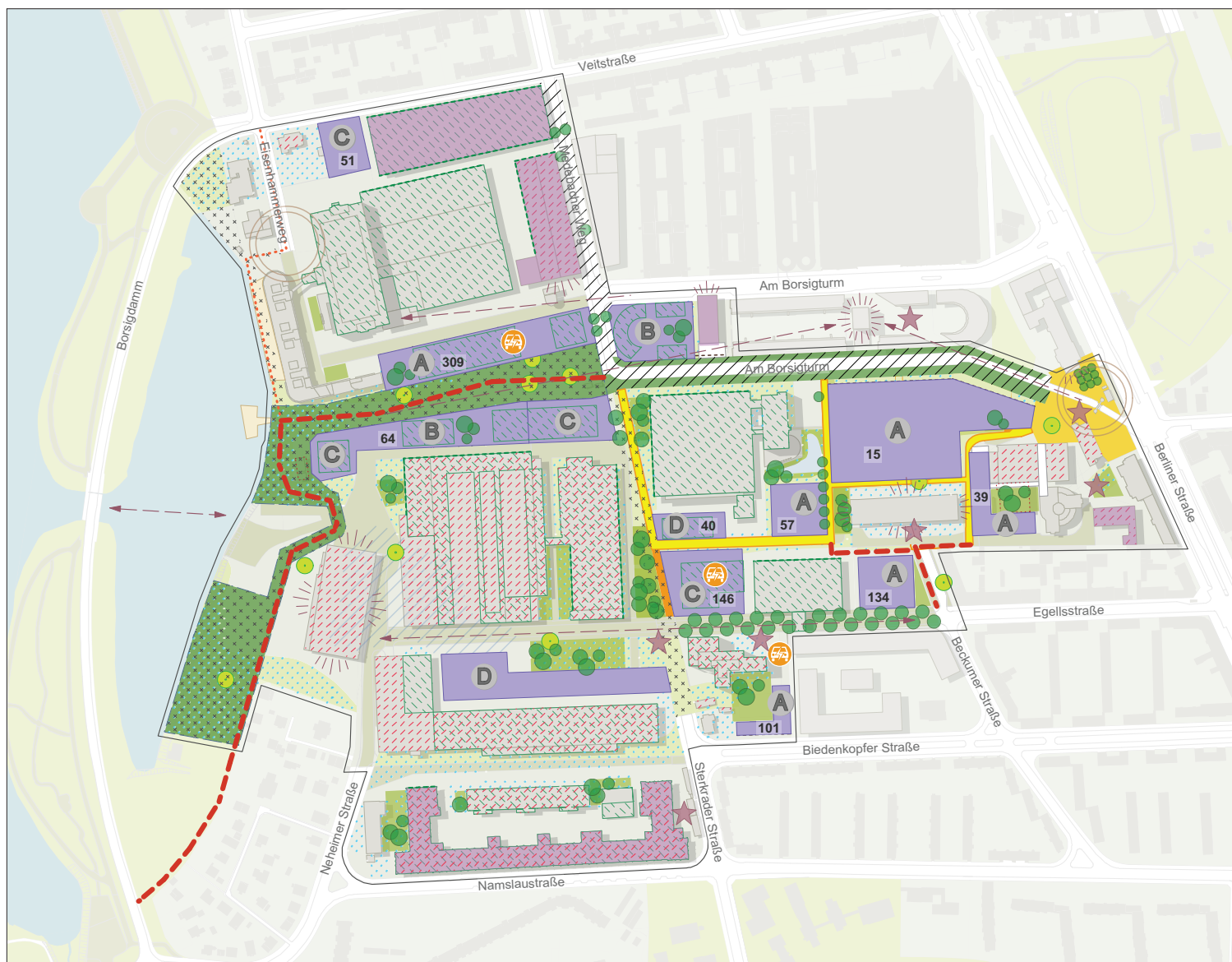
## Freiraum / Klima



- Öffentliche Grün- und Freifläche Bestand / Planung
- Bestehende, gebietsprägende Grünstrukturen
- Pocketparks und Biotopinseln auf privater Freifläche
- Öffentlich zugängliche Platzflächen Bestand / Planung
- Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität
- Baum Bestand / Planung
- Baum als Teil einer Grünraumverbindung, Bestand
- Gebietsprägende Einzelbäume
- Dachbegrünung (inkl. Solargründächer / Solardächer) Bestand / Planung / Potenzial
- Potenzielle Fassadenbegrünung
- Potenzielle Retentionsflächen (auf bestehenden, unversiegelten Freiflächen)
- Borsigkanal (verrohrt) mit potenziellem Bereich für Regenwassereinspeisung
- Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Öffentliche Aufenthaltsbereiche am Borsighafen
- Unversiegelte Betriebs- und Freiflächen

## Maßnahmen

### STÄDTEBAULICHE / FREIRÄUMLICHE NEUORDNUNG UND AUFWERTUNG



**Neugestaltung / bauliche Entwicklung von Potenzialflächen mit:**

- A** Fortgeschrittenen Planungen
- B** Geringen Entwicklungshemmnissen
- C** Größeren Entwicklungshemmnissen
- D** Flächenreserven

**Qualifizierung / Realisierung öffentlich zugänglicher Platzflächen**

**Realisierung öffentliche Grün- und Freifläche**

**Qualifizierung privater Freiflächen als Pocketparks oder Biotopinself**

**Akzentuierung Gebietsentree**

**Herstellung baulicher Raumkante**

**Sanierung Gebäudebestand**

**Nutzungsintensivierung Gebäudebestand**

**Realisierung öffentlicher Aufenthaltsbereich in Ufernähe**

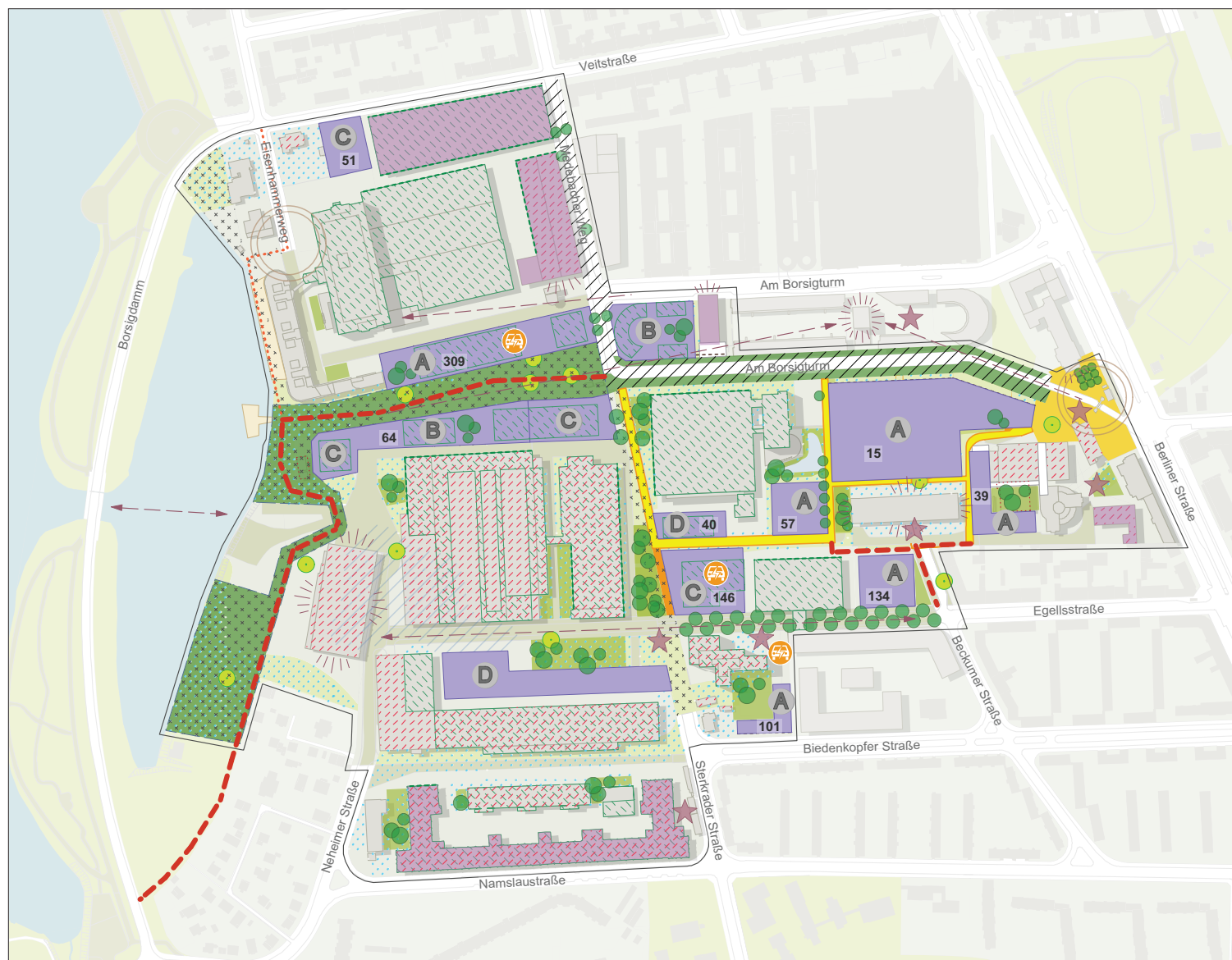
**Pflege und Inszenierung historischer Spuren**

**Inszenierung Fassade**

**Wahrung wichtiger Sichtachsen**

**Bereiche für vertiefende Studien / Aufstellung von Bebauungsplänen**

## Maßnahmen



### ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT

- Herstellung privater Erschließungsstraße mit öffentlichem Wegerecht
- E Bereitstellung von Sharing-Angeboten und E-Ladesäulen
- 64** Anzahl bestehender Stellplätze auf Potenzialflächen
- Prüfung Parkraumbewirtschaftung
- Herstellung einer privaten Erschließungsstraße
- Realisierung öffentlich (gesicherte) Fuß- und Radwegeverbindung
- Realisierung Fuß- und Radwegeverbindung mit öffentlichem Wegerecht
- Flächenerwerb Land Berlin

### KLIMA-/ UMWELTSCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- Prüfung Potenzialflächen für Dachbegrünung
- Prüfung / Pflanzung von Fassadenbegrünung (Bestandsgebäude)
- Neupflanzung Baum
- Retentionsmaßnahmen auf bestehenden, unversiegelten Freifl.
- Prüfung mögl. Regenwassereinspeisung in Borsigkanal (Lagegenau)
- Pflege und Erhalt besonders schützenswerter Baumbestand

4

# RÜCKFRAGEN / KOMMENTARE

ALLE ANWESENDEN



5

# AUSBLICK

LUKAS WIETFELD  
LEITER FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND DENKMALSCHUTZ

## **Auftraggeber:**

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtentwicklung und Denkmalschutz  
Eichborndamm 215, 13437 Berlin  
Tel.: 030 / 90294-3014,  
E-Mail: [stadtplanung@reinickendorf.berlin.de](mailto:stadtplanung@reinickendorf.berlin.de)  
Lukas Wietfeld, Heike Sellenthin, Deniz Ucar

## **Auftragnehmer:**

Herwarth + Holz Planung und Architektur  
Schinkelplatz 5, 10117 Berlin  
Tel.: 030 / 61 654 78 - 0  
E-Mail: [kontakt@herwarth-holz.eu](mailto:kontakt@herwarth-holz.eu)  
Carl Herwarth v. Bittenfeld, Brigitte Holz

im Zusammenwirken mit  
Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH  
Freiheit 6, 13597 Berlin  
Tel.: 030 / 88727670  
E-Mail: [info@hoffmann-leichter.de](mailto:info@hoffmann-leichter.de)  
Siegmar Gumz



# GEWERBERAHMENPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORSIGDAMM



16. Juli 2024 – Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Berlin / Darmstadt

Alle Fotos und Pläne von Herwarth + Holz © / Quelle Luftbilder: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2022 ©