

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### Ausschuss für Wirtschaft, Energie und Betriebe

43. Sitzung  
2. Dezember 2024

Beginn: 14.05 Uhr  
Schluss: 17.02 Uhr  
Vorsitz: Jörg Stroedter (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Geschäftliches – siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0127](#)  
WiEnBe  
**Leistbare Gewerbeflächen sichern und entwickeln**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
  
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0054](#)  
WiEnBe  
**Stand der Umsetzung und Nutzung des  
Gewerbeflächenkatasters**  
(auf Antrag der AfD-Fraktion)

- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Neuer Wirtschaftsstandort Buchholz Nord –  
Aktueller Stand und Perspektiven**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0194](#)  
WiEnBe

Hierzu: Anhörung

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Zu diesem Punkt der Tagesordnung darf ich Frau Kanzler-Tullio aus der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe begrüßen, die Leiterin des Referats Liegenschaften, Zukunftsorte, Gewerbeflächenentwicklung, die uns gegebenenfalls für Fragen zur Verfügung steht. Darüber hinaus sind Frau Plate, Herr Lippmann und Herr Hehl von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen anwesend, falls da noch Wünsche bestehen. Herzlich willkommen!

Dann komme ich zu den Anzuhörenden und begrüße Herrn Svend Liebscher, Referatsleiter Stadtentwicklung, Bau, Verkehr bei der Handwerkskammer Berlin, Herrn Roland Sillmann, Geschäftsführer der WISTA Management GmbH, und Herrn Frank Wolters, Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH. Herzlich willkommen! – Ich gehe davon aus, dass Sie alle wieder ein Wortprotokoll wollen? – Das ist der Fall. Dann werden wir das entsprechend machen. – Dann kommen wir jetzt zu den Begründungen, zuerst für TOP 2 a und c die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Der Kollege Schwarze hat sich gemeldet. – Sie haben das Wort.

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Vorweg ein herzliches Willkommen an die Anzuhörenden unsererseits! Wir freuen uns sehr, dass wir die von uns angemeldeten Themen heute beraten können. Ich bin sehr sicher, dass das auch für die anderen Fraktionen von großem Interesse ist. Es geht hier um Themen, die für Berlin eine hohe Relevanz haben. Das ist so weit keine Neuigkeit, aber wir haben in den letzten Jahren gesehen, wie sehr sich das Thema bezahlbarer Gewerberaum/bezahlbare Gewerbeflächen entwickelt und auch zuspitzt. Ich freue mich sehr, Herr Liebscher und Herr Sillmann, auch Herr Wolters, dass Sie heute Ihr Wissen von vor Ort einerseits, aber auch von den Betrieben andererseits mitbringen, denn wir erleben ja seit vielen Jahren, dass es immer schwieriger wird, genau diese Flächen in der Stadt zu finden, ebenso aber auch, dass wir, wenn wir gerade innerstädtisch nichts mehr anbieten können, die Stadt der kurzen Wege de facto nicht umsetzen können. Die Handwerksbetriebe können davon sicherlich ein Lied singen. Deswegen freue ich mich auch, dass wir heute sicherlich ein paar Worte über das Thema Gewerbehöfe verlieren werden, das ist, glaube ich, eine gute Schnittmenge zwischen Ihnen beiden.

Ebenso können wir uns dem Blick in Richtung Buchholz-Nord widmen. Es ist ja nicht lange her, da hat der Senat die gesamtstädtische Bedeutung, in diesem Falle in Abstimmung mit dem Bezirk, also auch im Einvernehmen, festgestellt. Wir haben im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft vor einiger Zeit einiges zu dieser Gewerbeentwicklung vor Ort gefunden und lesen können. Dementsprechend freue ich mich, hier einen aktuellen Stand zu hören und auch, welche Schwerpunkte der Senat dort setzt und ob das Projekt angesichts der Haushaltskürzungen in gleicher Form umgesetzt werden kann. – Ich lasse es bei einer kurzen Einführung und freue mich auf die Anzuhörenden, den Austausch und eine interessante Debatte. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Danke! – Dann haben wir noch die Begründung zu TOP 2 b durch die AfD-Fraktion. – Herr Kollege Hansel, bitte!

**Frank-Christian Hansel (AfD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Auch von unserer Seite ein Willkommen an die Anzuhörenden, aber auch an die Kollegen der Wirtschafts- und der Stadtentwicklungsverwaltung! Wir gehen davon aus, dass ein Gewerbeflächenkataster – – Das ist ja angekündigt, dass das mal da ist. Es ist schon unter dem Regierenden Bürgermeister Müller angekündigt gewesen. Wir hatten damals beantragt, dass das auch öffentlich zugänglich sein müsste, also nicht nur verwaltungsintern, da wir davon ausgehen, dass wir in Berlin eine Willkommenskultur für Unternehmen, auch international, pflegen, und da ist natürlich ein geogestütztes Gewerbeflächenkataster, das mehrere Kriterien beinhaltet und abbildet, sehr hilfreich. Ich kann mich erinnern, als ich in der Treuhandanstalt war, gab es so ein Geoinformationssystem für Treuhandliegenschaften. Das war sehr hilfreich. Da konnte man tatsächlich technisch auf Karten zugreifen.

Ich habe mich dann gefragt, welche Erwartung ich an so ein Gewerbeflächenkataster richten würde – zum Beispiel Verfügbarkeit und Größe der Gewerbeflächen, Flächengrößenangaben, Mindest-/Maximalflächenstatus der Verfügbarkeit, teilbare Flächen, dann zur Lage und Infrastruktur: geografische Lage, Anbindung Straße, Autobahn und so weiter, öffentlicher Nahverkehr, digitale Infrastruktur, Energieversorgung, Nutzungsmöglichkeiten, Bebauungspläne, zulässige Gewerbeeinheiten, alles, was dazugehört, auch baurechtliche Voraussetzungen, Umweltschutzaufgaben, wirtschaftliche Konditionen, Kauf- und Mietpreise, Fördermöglichkeiten, Erschließungskosten und so weiter. Da gibt es ganze Kataloge, die man machen kann. Ich will das gar nicht aufzählen.

Der Gedanke war, dass wir mal so eine Art Präsentation bekommen, wie das aussieht, wie das in einer Hand ist. Gibt es quasi die Möglichkeit, zum Beispiel als Investor online darauf zuzugehen und sich dann quasi alles im Hinblick auf die Kriterien, die ich genannt habe, anzugucken? Was würden wir gerne mal wissen, wie das funktioniert, wie das System ist. Ist es aus einer Hand? Gibt es verschiedene parallel laufende Systeme wie ein klassisches Liegenschaftskataster und den Wirtschaftsatlas Berlin? Das ist ja eine ergänzende Sache vom Business Location Center. Also um diesen ganzen Aspekt geht unsere Frage, um zu sehen, wie Berlin hier am besten wirtschaftsfreundlich Investoren entgegenkommt, um hier möglichst unbürokratisch und direkt Zugang zu bekommen. – Ganz herzlichen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Danke! – Dann beginnen wir jetzt mit den Stellungnahmen der Anzuhörenden, danach wie üblich die Runde der Ausschussmitglieder und dann die Beantwortung. Der Wunsch besteht, wir haben auch eine Stoppuhr hier, dass Sie das jeder in ungefähr fünf Minuten machen. Sie müssen sich aber keine Sorgen machen, dass sie hier nur fünf Minuten reden, denn es werden sicherlich ganz viele Fragen kommen, und danach haben Sie genügend Möglichkeiten, die zu beantworten und damit auch Ihre Punkte, die Sie in den fünf Minuten nicht drin haben, anzusprechen. Dann fangen wir an. – Herr Liebscher! Sie sind in alphabetischer Reihenfolge der Erste und haben das Wort. Bitte sehr!

**Svend Liebscher (Handwerkskammer):** Vielen Dank, sehr geehrter Herr Vorsitzender! – Sehr geehrte Frau Senatorin Giffey! Sehr geehrter Herr Staatssekretär Fischer! Sehr geehrte Abgeordnete! Herzlichen Dank für die Einladung zu diesem unverändert aktuellen Thema „Leistungsfähige Gewerbeflächen sichern und entwickeln“ und die Möglichkeit, aus Sicht des Handwerks dazu Stellung zu nehmen! Leistungsfähige Gewerbeflächen haben zwei Perspektiven: leistungsfähig aus Sicht der öffentlichen Hand und leistungsfähig in der Bezahlung durch die Betriebe

selbst. Ich möchte vorab auf einige Aspekte, die meine Stellungnahme vielleicht noch konkretisieren, Bezug nehmen. Ich habe in erster Linie den Fokus „Aufbau und Ausbau des Handwerks“ sowie „Handwerk für den gewerblichen Bedarf“. Das sind von den Betrieben, die das Handwerk umfasst, Tischlereien, Metallbauer, Glaser, aber auch SHK-Betriebe, Maler und Lackierer und andere, also Betriebe, die im Grunde genommen für die Versorgung der Wohnungen und Haushalte im städtischen Bereich und den Wohnungsbau, den wir eigentlich alle wollen, notwendig sind. Die Funktion des Handwerks ist nicht nur Herstellung von Kleinserien und Ähnliches, sondern auch der Reparatur- und Servicesektor, wobei es wie gesagt die privaten Haushalte betrifft, aber eben auch Industrie und Gewerbe. Insofern ergeben sich immer Standortkomplementaritäten, und das spielt auch für die Standortanforderungen des Handwerks eine ganz wesentliche Rolle.

Wir haben derzeit vielfach eingestreute Gewerbestandorte, die zunehmend verlorengehen, seit der Boom des Wohnungsbaus eingesetzt hat, etwa seit 2017, kann man sagen. Viele Betriebe wurden bis dato von den Eigentümern toleriert, weil viele Eigentümer nicht das Interesse gesehen hatten, dort Wohnungsbau zu betreiben oder die Grundstücke zu veräußern. Das hat aber in den letzten Jahren den Druck auf das Handwerk sehr erhöht, nachdem dies eingetreten ist. Wir hatten 2019 eine Studie, in der wir die Standortanforderungen und bei Verlagerungen die Anforderungen an neue Betriebsstandorte beleuchtet haben. Insofern kann ich zu einzelnen Aspekten noch etwas sagen. Es hat sich ergeben, dass 94 Prozent der antwortenden Betriebe maximal bis 2030 abgesichert sind. Bis dahin sind also 94 Prozent der Gewerbemietverträge ausgelaufen. Das hat natürlich Auswirkungen, je nachdem, ob die Verträge verlängert werden und die Gewerbemieten steigen, ob die Betriebe in der Stadt gehalten werden können. Parallel dazu muss man feststellen: Seit 2017 hat die Stadt per Saldo rund 174 Hektar Gewerbefläche verloren. Das ist auf zunehmende Nutzungskonkurrenzen zurückzuführen. Letzter Aspekt zu den Rahmenbedingungen: 85 Prozent der Handwerksbetriebe sind Mieter und daher vom Gewerbeflächen- und Gewerberaumangebot abhängig.

Zu den Standortkriterien selbst: Handwerksbetriebe sind natürlich an verfügbaren, gesicherten und geeigneten Standorten interessiert. Das betrifft Größe, Preis, Erreichbarkeit, aber eben auch Stellplätze und Erreichbarkeit der Kunden. Wir haben vielfach mit Themen zu tun, die sekundär erscheinen, aber für viele Betriebe wesentlich sind, zum Beispiel das Liefern am Betriebsstandort selbst oder eben auch bei den Kunden. Das ist also nicht aus dem Blick zu verlieren, wenn wir hier von unterschiedlichen Instrumenten zur betrieblichen Standortsicherung und Vorsorge sprechen. Die Ziele und notwendigen Maßnahmen, die wir sehen, sind unseres Erachtens zu 100 Prozent mit der Stadtentwicklung Berlins kompatibel, nämlich einerseits diese Nutzungsmischung und eben, was vorhin auch von Herrn Schwarze angesprochen wurde, die Stadt der kurzen Wege. Die Frage ist eben, wie man das Ganze umsetzt. Wir haben durchaus positive Beispiele. Letztens wurde in einem Bebauungsplan in Charlottenburg-Wilmersdorf auf einem ALDI-Gelände Wohnungsbau, eine neue Erschließung und so weiter vorgesehen. Da gibt es also einzelne Ansätze, aber in der Breite fehlt es eben noch.

Wir brauchen den Erhalt und das Schaffen geeigneter Flächen- und Gewerberaumangebote, möglichst viele dezentrale Standorte, um die flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Aber wir brauchen auch die Sicherung großer, noch verbleibender Gewerbeflächen mit einer sukzessiven Entwicklung, denn im Gewerbe ist es anders als im Wohnungsbau: Da stehen die Nutzer nicht unmittelbar vor der Tür, also nur in Einzelfällen, sondern es handelt sich um eine langfristige Perspektive. – Wir haben einige Aspekte, die uns Sorgen bereiten. Das eine ist,

und da wäre die Unterstützung durch den Senat hilfreich: Die Baugesetznovelle ist gerade in der Abstimmung. § 31 Absatz 3 macht uns Kopfzerbrechen. Da geht es um Befreiung. Bisher sind geregelt sind Einzelfallerfordernisse, dass in Einzelfällen Umnutzungen möglich sind. Die Gefahr ist eben hier, dass eine großflächige Umnutzung von Gewerbegebieten zu Wohnzwecken erfolgen könnte. Auf der anderen Seite haben wir § 246e im BauGB. Das ist schon mal bis 2027 beschlossen. Da kann von den Vorschriften von Bebauungsplänen abgewichen werden.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Ich darf Sie noch mal auf die Zeit hinweisen.

**Svend Liebscher** (Handwerkskammer): Ich bin gleich fertig. – Gerade wenn es sich um ein Baugrundstück in der Nähe von einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB handelt, sehen wir die Gefahr der Verdrängung von Betrieben. Das möchte ich erst mal so in aller Kürze stehenlassen. Dann freue ich mich auf Ihre Fragen. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank, Herr Liebscher! – Als Nächster haben Sie, Herr Sillmann, das Wort, bitte!

**Roland Sillmann** (WISTA Management GmbH): Recht herzlichen Dank! – Danke auch für die Einladung! Als Geschäftsführer der WISTA spreche ich hauptsächlich für Hochtechnologieunternehmen, aber eben auch für Handwerk, da wir auch Handwerkerhöfe errichten werden. Dabei ist ganz wichtig: Flächen sind eine Grundlage für das Geschäft. Ohne Flächen funktioniert gar nichts. Der Preis oder die Miethöhe ist aber nur ein Qualitätskriterium. Wenn wir unsere Firmen in Adlershof fragen, das machen wir in einer Jahresumfrage regelmäßig sehr intensiv, dann ist aktuell der größte Schmerzpunkt der meisten Firmen das Thema Fachkräfte, also Zugang zu Fachkräften, daran gekoppelt das Thema Weiterbildung, also wie man sich an neue Anforderungen anpasst, und inzwischen auch ganz stark das Thema Gesundheit, weil es natürlich bei einem hohen Krankenstand extrem schwierig ist, überhaupt die Anzahl an Leuten auf die Straße zu bekommen, die man hat. All das müssen Sie mit berücksichtigen, wenn Sie Gebäude und Flächen entwickeln, also nicht nur auf den Preis achten, sondern diese Qualität auch mitgeben. Die Immobilien, die Sie haben, müssen Talente anziehen, egal ob junge oder alte. Das heißt, Sie müssen sicherlich einen hohen Grad an Klimaneutralität und hohe Aufenthaltsqualität hinbekommen und insgesamt einen hohen Austausch schaffen.

Das vorweggestellt kann man sagen, dass das wir immer in zwei unterschiedliche Felder aufteilen können. Das eine ist, bestehende Flächen effizienter zu nutzen. Das Zweite ist, neue Flächen zu entwickeln. Das machen wir immer, wenn wir können. Sobald wir in Zusammenarbeit mit SenWiEnBe und SenStadt Möglichkeiten haben, neue Areale zu entwickeln, dann machen wir das immer, nur logischerweise sind Flächen rar. Deswegen sprechen wir darüber. Was wir permanent machen können, ist, die bestehenden Flächen effizienter zu nutzen. Das heißt, im Bereich Shared Economy zu arbeiten. Das heißt, einzelne Flächen durch mehrere Firmen nutzen zu lassen, Makerspacestrukturen aufzubauen, gute Strukturen zwischen Homeoffice und Anwesenheit am Arbeitsplatz zu schaffen, um möglichst mit einem geringen Flächenbedarf das wirtschaftliche Wachstum der Firmen sicherzustellen. Das muss auch bei neuen Objekten ganz klar im Fokus sein, denn wenn wir effizient mit den Flächen umgehen, können mehr Firmen in das gleiche Gebäude hinein, als wenn wir insgesamt einen großen Flächenbedarf haben. Das heißt, diese Effizienz wird ganz entscheidend sein.

Das Thema Digitalisierung wird auch ganz wichtig sein, denn mit Digitalisierung bekommt man es auch hin, Fachkräfte einzusparen. Da Fachkräfte das Thema sind, das bei den Firmen am meisten drückt, ist es ganz entscheidend, dass wir diese Sache auch voranbringen. – Danke schön!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank! – Dann, Herr Wolters, haben Sie das Wort, bitte!

**Frank Wolters** (Tegel Projekt GmbH): Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren! Als kaufmännischer Geschäftsführer spreche ich für die Tegel Projekt GmbH. Wir befassen uns mit dem aktuell größten städtebaulichen Entwicklungsprojekt Europas und zugleich mit einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandortsentwicklungsprojekte des Landes Berlin. Vielleicht kurz zur Perspektive: Am Standort sollen in Zukunft 20 000 Menschen in gut 1 000 Unternehmen arbeiten. Es geht um eine jährliche Steuereinnahme oder Rendite von round about 350, 380 Millionen Euro und eine Bruttowertschöpfung von 2,6 Milliarden pro Jahr, die nach Fertigstellung des Gesamtareals und Belegung mit Wirtschaft und Universitäten erwirtschaftet werden soll.

Ergänzend dazu, was Kollege Roland Sillmann zu den Bedürfnissen der Wirtschaft, der Unternehmen gesagt hat, die wir auch wahrnehmen: Da ist auf der einen Seite natürlich das Thema bezahlbare Flächen, es geht aber auch um die Themen Energiekosten, Finanzierungsmöglichkeiten, flexible Angebote im Flächenzuschnitt, Wachstumsressourcen und Dazubuchen. Ein Kern-USP der Urban Tech Republic ist, dass wir Experimentierfelder haben. Das ist eine Besonderheit an solchen Standorten, sodass es für Unternehmen eine Möglichkeit gibt, auch mal andere Dinge auszuprobieren. Darauf gehe ich nachher noch kurz ein.

Gleichzeitig geht es um das Thema der Kollaboration, das heißt, mit gleichgesinnten Branchen oder entlang der Wertschöpfungskette zusammenzuarbeiten und zum Wissensaustausch zu kommen. Ein weiterer Punkt ist das Thema der Genehmigungsverfahren und Entbürokratisierung. Das sind die Posten, die wir allgemein haben. Was kann die Urban Tech Republic in dem Kontext leisten? – Auf der einen Seite können wir künftig marktfähige Flächen und Ressourcen anbieten, die skalierbar und flexibel sind, und das letztendlich für alle Unternehmensbereiche, ob das ein Start-up oder ein expandierendes, nationales oder internationales Unternehmen ist. Wir können durch unser autarkes Low-Exergy-Netz, basierend auf regenerativen Energiequellen, perspektivisch auf innovative und bezahlbare Energielösungen zurückgreifen, also künftig ein zusätzlicher USP für Entwicklungsstandorte und die Urban Tech Republic. Die Synergien und Kooperationen ergeben sich aus einem kuratierten Standort. Die Urban Tech Republic reflektiert auf urbane Technologien, letztendlich auf das Thema Klima- und Ressourcenschutz, sodass nur ganz bestimmte Profile abgefragt werden und es kein beliebiger Gewerbestandort werden soll, der zugleich eine Antwort durch den Campus im Herzbereich hat, um perspektivisch auf Fachkräfte zugreifen zu können.

Die Testflächen für Flugkorridore et cetera habe ich bereits erwähnt. Das heißt, der Grund-USP, der sich daraus ergibt: Wir haben den Campus für Forschung und Entwicklung, den Start-up-Bereich und das Testen bis hin zur industriellen Produktion. Wir können letztendlich entlang der Wertschöpfungskette perspektivisch alles abfragen. Das ist genau das, was die Unternehmen abfragen. Wir haben aktuell 30 Unternehmen am Standort. Wir nennen sie Residents, weil wir ein international geprägter Standort sind. Bereits heute zahlen sie auf das

Profil ein und haben am Standort Wachstumsgedanken. Sie haben den Standort Urban Tech Republic bewusst ausgewählt, weil dort die Möglichkeit besteht und perspektivisch ein Flächenangebot zur Verfügung steht. Aktuell sind dort 300 Menschen auf etwa 7 000 Quadratmetern Fläche beschäftigt. Sie bilden alles ab, was im Profil ist, die Themen regenerative Energien, Wertstoffe, neue Baumaterialien und Weiteres. – Das vielleicht erst mal zur Einschätzung!

Dann war das Thema der Geoportale noch die Zusatzfrage. Darauf will ich kurz eingehen. Bei uns in der Urban Tech Republic bilden wir auch das Thema Smart City ab und beschäftigen uns mit Technologien und Entwicklungen im Hinblick auf den digitalen Zwilling. Das heißt, wir haben auch eine Datenplattform perspektivisch vermutlich ab Frühjahr kommenden Jahres, weil wir dann mit der Vermarktung der neu zu bauenden Flächen beginnen, sodass wir die ganzen Daten flächenscharf überführen und dem Markt zur Verfügung stellen können, wobei letztendlich der Vertrieb von Gewerbeflächen in der Regel eine persönliche Kommunikation voraussetzt. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank an Sie alle drei! – Dann gehen wir jetzt in die Runde der Fraktionen und beginnen mit der CDU-Fraktion. Der Kollege Gräff ist der Erste.

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank aus Sicht der CDU-Fraktion an die Anzuhörenden! In der Tat haben wir das Thema alle gemeinsam auf der Tagesordnung. Insofern noch mal vielen Dank für Ihre Darstellungen! Jetzt interessiert mich natürlich, Herr Sillmann, ganz konkret der Zeit- und Bauplan: Wann wird Richtfest sein? Und wann wird Einzug der ersten Gewerbetreibenden sein? Das ist das, was uns natürlich interessiert, weil in der Tat die Standortauswahl – jedenfalls für den einen Standort in Lichtenberg, wenn ich es richtig verstanden habe – fest ist. Ich sage mal, die Legislaturperiode rauscht voran, und Sie wissen, nichts machen Politikerinnen und Politiker lieber, als Gebäude einzuweihen inklusive Richtfest und Eröffnungsfest. Das ist eigentlich die Frage, die ich habe, ganz ernsthaft, wie da der Zeitplan ist.

Herr Liebscher, vielen Dank noch mal für Ihre Ausführungen! Sie haben gesagt, das ist eine interessante Zahl, 85 Prozent – jetzt habe ich nicht genau verstanden, ob das eine eigene Erhebung der Handwerkskammer ist – sind in der Tat Mieterinnen und Mieter. Mich würden noch mal zwei Worte zum Thema Verdrängung – das haben Sie nur so gestreift – insgesamt beim Thema Wohnungsbau interessieren. Das ist ein Thema, das uns alle umtreibt. Wir sehen, dass die Sensibilisierung der umliegenden Bevölkerung – nicht nur Politik und Verwaltung – beim Thema Gewerbetreibende heute viel höher ist. Eigene Beispiele haben wir da sehr viele bei uns im Bezirk, wo heranrückende Wohnbebauung an lange bestehende Gewerbegebiete dazu führt, dass diese Stück für Stück infrage gestellt werden, auch von Gerichten, muss man ehrlicherweise sagen, gar nicht durch Planungsprozesse. Können Sie da noch ein paar aktuelle Beispiele nennen und vielleicht auch Ideen, wie man das entschärfen kann? Zweite Frage: Wie kann man das bei neuen Standorten verhindern? Das kann nicht immer nur Planungsrecht sein. Vielleicht gibt es auch ein paar neue Instrumente, wie wir das tun können, dass wir da bezahlbare Gewerbeflächen gerade für das Handwerk bekommen, wenn wir Handwerk in der Stadt haben wollen, Ausbaugewerbe für neue Wohnungen, die wir dringend benötigen. Das ist auf jeden Fall klar, da haben Sie auch unsere volle Unterstützung. – So weit erst mal, vielen herzlichen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Danke! – Dann für Bündnis 90/Die Grünen der Kollege Schwarze!

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Zu der Zahl, die Herr Gräff gerade noch mal genannt hat: 85 Prozent sind Mieter, wenn ich es richtig mitgeschrieben habe, und 94 Prozent der Verträge laufen in gut fünf Jahren aus. Das sollte uns alle, finde ich, stark alarmieren, wenn man sich die aktuellen Gewerbepreise ansieht und ich davon ausgehe, dass die Verträge zu großen Teilen noch mit Konditionen abgeschlossen wurden, die man heute nicht mehr kriegen würde. Da würde mich interessieren, was Ihrerseits Wunsch und Handlungsempfehlung an den Senat und den Ausschuss wäre, wo Sie sagen würden, okay, das wäre etwas, das uns jenseits der Bekundungen, die wir hier alle machen, dass wir Sie natürlich unterstützen, helfen würde. Am Ende kriegen sie dadurch leider nicht automatisch einen neuen Mietvertrag, außer es wäre eine landeseigene Gesellschaft. Da würde mich Ihre Einschätzung interessieren.

Zum aktuellen Stand der Handwerkerhöfe, das wurde angerissen: Vielleicht können Sie dazu ausführen, wo wir zeitlich stehen. Bei der Frage nach neuen Flächen für Gewerbe würde mich vom Senat der künftige Umgang mit Genossenschaften interessieren. Da gab es leider Negativebeispiele, wo Projekte nicht mehr funktioniert haben und Zusagen kurzerhand zugegebenmaßen nicht vom Senat, sondern von den Koalitionsfraktionen kassiert worden sind. Hier würde mich interessieren, inwiefern es ein Projekt oder eine Unterstützung gibt, was Genossenschaften im Gewerbebereich angeht, und inwiefern diese zusätzliche Partner sein könnten.

Ebenso dann mehrere Fragen hinsichtlich Zeitplänen, einerseits zum Thema Buchholz-Nord und wo wir da Moment genau stehen. Wenn ich das im Vorfeld richtig gelesen habe, laufen oder liefen vielleicht schon vorbereitende Untersuchungen, unter anderem zum Thema Verkehr, Artenschutz et cetera. Da würde mich tatsächlich interessieren, wann die nächsten Verfahrensschritte geplant und die weiteren Umsetzungen in Sicht sind. Wie steht es insbesondere um das Thema verkehrliche Erschließung dieses Gebiets? Das ist in verschiedenen Bebauungsplänen und Großprojekten des Landes Berlin zuletzt nicht so ganz optimal gelaufen.

Das bringt mich dann auch zur Frage in Richtung Tegel und TXL. Dort de facto noch mal die gleiche Frage: Wo stehen wir bei der Festsetzung der Bebauungspläne in den Verfahrensschritten? Ein paar Festsetzungen haben wir bereits, aber längst noch nicht alle. Sie sagten, wenn ich Sie richtig verstanden habe, im nächsten Jahr wollen sie mit dem Bau beginnen. – Dann habe ich Sie falsch verstanden. Dann führen Sie das vielleicht noch mal kurz aus, wie Sie das meinten. Das dazu! – Hier auch die Frage hinsichtlich der Erschließung: Auch dort war zuletzt hin und wieder zu hören, dass es nicht ganz so klappen könnte, wie es mal geplant war. Vielleicht noch mal in Ihre Richtung jeweils gefragt, welche Rolle eine gute verkehrliche Erschließung jenseits des Individualverkehrs, also insbesondere durch den ÖPNV auch für die Gewinnung von Fachkräften und Personal vor Ort spielt. Das ist auch noch ein Punkt an der Stelle. – Bei diesen Fragen würde ich es erst mal belassen und freue mich auf die Antworten. Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank, Herr Kollege! – Dann bin ich für die SPD-Fraktion selber dran.

**Jörg Stroedter (SPD):** Herr Wolters! Ich würde gerne mit Ihnen anfangen und habe da eine ganze Reihe von Fragen. Wir haben jetzt diese Entscheidung bekommen, dass die Beuth-Hochschule dort bleibt. Das war ja eine extrem wichtige Entscheidung. Vielleicht können Sie hier im Ausschuss noch mal den Zeitplan dafür sagen. Was ist jetzt der Stand? Wann soll Beuth insgesamt entsprechend einziehen? Vielleicht können Sie das hier noch mal deutlich machen. Wie viele Plätze sind das insgesamt und so weiter?

Die zweite Frage: Das ist von unserer Seite immer die Ankersituation für den Forschungs- und Technologiepark gewesen, weil das eben gut zusammenpasst. Nun erinnere ich mich an Veranstaltungen, die ich selbst mit Ihrem Vorgänger, Herrn Bouteiller, gemacht habe, weil dieses Projekt in meinem Wahlkreis liegt, und da war noch ein ganz anderer Zeitplan. Wir wissen, das hat sich mit dem Flughafen sage und schreibe acht Jahre verzögert, mit allen Konsequenzen, die das entsprechend hat. Wie sehen Sie denn aus heutiger Sicht die Entwicklung dieses Forschungs- und Technologieparks? Ist der Bedarf vorhanden? Haben Sie da Voranfragen? Haben Sie konkrete Gespräche geführt? Denn das, was Bouteiller 2011/12 gesagt und gemacht hat, ist aus heutiger Sicht jenseits von Gut und Böse, hätte ich beinahe gesagt. Viele Dinge haben sich verändert. Der Bedarf ist ein anderer geworden. Vielleicht können Sie das noch mal entsprechend ausführen, und vielleicht können Sie auch noch was zum Thema Nachhaltigkeit und Verkehrsanbindung sagen. Auch das wäre, glaube ich, wichtig.

Herr Liebscher! Ich würde an die Handwerkskammer die Frage stellen: Wie ist aus Ihrer Sicht der Bedarf an Gewerbeflächen? Da höre ich immer zwei Seiten, einerseits ist der Bedarf vielleicht im Augenblick gar nicht so, weil es der Wirtschaft insgesamt nicht so gut geht, und man könnte in dem einen oder anderen Bereich mal über Wohnungsbau oder öffentliche Gebäude wie Schulen und so weiter nachdenken. Andererseits erleben wir alle praktisch permanent, auch bei den Landesbeteiligungen, wenn es um die Frage der Auftragsgestaltung geht, dass wir extreme Probleme haben, zeitnah Dienstleistungen zu bekommen. Das heißt, der Druck ist eigentlich da, dass wir eher mehr Handwerksbetriebe haben müssten, und da sind wir wieder bei dem Thema Flächen. Vielleicht können Sie das noch mal im Gesamtzusammenhang entsprechend darstellen. Das wäre mir wichtig. – Das soll es von meiner Seite aus sein.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Dann kommen wir zur AfD-Fraktion, und zwar zum Kollegen Hansel.

**Frank-Christian Hansel (AfD):** Vielen Dank! – Ich wollte nur mal fragen, wie wir den Punkt b hier umsetzen, wann die Kollegen von der Verwaltung zum Zuge kommen und ein paar Sachen dazu sagen, ob wir das gleich nach den Fragen an die drei Angesprochenen machen oder wie wir das machen wollen.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Das hängt von Ihnen ab. Wenn Sie konkret wollen, dass sich die Verwaltung dazu in Absprache mit dem Senat äußert, dann können wir das danach machen, wenn die Runde der Fraktionen durch ist.

**Frank-Christian Hansel (AfD):** Ja, das finde ich ganz gut, dass wir das danach in einem Duktus durchziehen.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Gut! – Dann haben wir noch mal die AfD-Fraktion. – Herr Kollege Trefzer!

**Martin Trefzer (AfD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich möchte Herrn Sillmann nach dem kritischen Artikel in der Berliner Zeitung vor einer Woche fragen, wo es um die Frage der Nebenkosten ging. Es geht ja heute um das Thema bezahlbare Gewerbemieten, und da war das natürlich schon ein Eyecatcher, was in der Berliner Zeitung zu lesen war: nicht erklärbare Steigerungen von Nebenkosten und Betriebskosten bei den Unternehmen auf Ihrem Areal. Natürlich gibt es da einen Unterschied, das können Sie gleich noch mal erklären, Herr Sillmann, zwischen der WISTA Management GmbH und der WISTA Service GmbH, die die Kosten festsetzt, die Gebäude verwaltet und diese Nebenkosten eintreibt. Da sind auch Nebenkosten rückwirkend für die Jahre 2021 und 2022 explosionsartig gestiegen. Es hängt offensichtlich auch mit der merkwürdigen Preisgestaltung des Fernwärmeerzeugers BTB und der Preisänderungsklausel zusammen, die dort diese Umsatzzuwächse generiert. Ich habe das so verstanden, dass Energieträger abgerechnet werden, die dort gar nicht effektiv eingesetzt werden, und dass sehr hohe Indexveränderungen auch beim Gaspreisindex zugrunde gelegt werden, die der Betreiber gar nicht selber faktorisiert hat. Deswegen meine Frage an Sie: Wie unterstützen Sie die Gewerbetreibenden, die von Insolvenz bedroht sind? – Ein Beispiel wurde ja genannt, ein Unternehmer, der schon abgewandert ist, einer steht kurz davor. Wie gehen Sie damit um? Wie schauen Sie, dass hier bei den Nebenkosten in Zukunft wieder maßvoll abgerechnet wird?

Noch eine Frage an Herrn Wolters, was die Entwicklung in Tegel angeht: Herr Stroedter hatte die Fragen zur BHT schon gestellt. Meine Frage vielleicht noch mal umgekehrt betrachtet: Welche Rolle spielt denn die BHT für die Entwicklung der Urban Tech Republic? Wäre für Sie eine Urban Tech Republic ohne die BHT überhaupt denkbar? Oder ist das für Sie sozusagen sine qua non, ohne das geht es nicht? Das würde mich schon mal interessieren, ob Sie da Möglichkeiten sehen, das vielleicht auch ohne die BHT zu gestalten, oder ob das für Sie gar nicht denkbar ist. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Dann der Kollege Wapler für Bündnis 90/Die Grünen!

**Christoph Wapler (GRÜNE):** Danke, Herr Vorsitzender! Wenn wir noch eine Runde zur Verwaltung machen, das wäre auch meine Frage, dann können wir das gerne in einer zweiten Runde machen.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Dann für die SPD-Fraktion der Kollege Dörstelmann!

**Florian Dörstelmann (SPD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich habe zwei kurze Anschlussfragen an Herrn Liebscher. Anknüpfend an das, was der Herr Vorsitzende eben schon gefragt hat, würde mich interessieren: Welche Faktoren lassen sich denn bei den Handwerksflächen, die begehrt sind, als besonders begehrt herauslesen, also wo ist der Bedarf besonders groß? Sind das kleinere Flächen? Ist die Lage entscheidend? Können Sie da ein Muster ableiten, das dann möglicherweise auch eine spezifizierte Förderung erleichtern würde, also wie man das kanalisieren kann, um die Unterstützung besser zu gewährleisten?

Dann würde mich interessieren, ob Sie eine Prognose hinsichtlich der Nachfolgeentwicklung haben. Wir müssen ja bedauerlicherweise damit rechnen, dass allein aufgrund der Nachfragefrage in den kleineren Handwerksbetrieben Lücken entstehen werden, das bedeutet natürlich auch ein Ausscheiden von kleineren Betrieben am Markt. Das ist, glaube ich, die unschöne

Aussicht, auf die wir ein Stück weit zulaufen. Haben Sie bereits einen Überblick, welche Auswirkungen das auf die Flächen haben wird und ob man möglicherweise bereits im Vorfeld dafür sorgen kann, dass diese Flächen nicht verlorengehen. Es ist ja so, dass die Nutzbarkeit zum Teil auch von der bisherigen Nutzung, der Fortschreibung und dem Bestandsschutz abhängt. Wenn es also möglich wäre, an der Stelle zu gewährleisten, dass ein anderer Handwerksbetrieb gleicher Art und Profession, wenn die Nachfolgeregelung eben nicht erfolgen kann, sondern die Liquidation des bestehenden Betriebes anstünde, die Flächen in der Zukunft nutzt, um zu gewährleisten, dass sie für die Tätigkeit selbst nicht verlorengehen. Gibt es da bereits bestimmte Überlegungen? Denn das kommt in den nächsten fünf bis sieben Jahren auf uns zu und wird massiv an Bedeutung gewinnen. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Danke sehr, Herr Kollege! – Weitere Wortmeldungen habe ich jetzt nicht auf der Liste. Dann gibt die Senatorin erst mal eine Einführung, und wir klären dann ab, wer von der Verwaltung noch ergänzt. – Frau Senatorin, bitte!

**Bürgermeisterin Franziska Giffey (SenWiEnBe):** Vielen Dank, sehr geehrter Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren! Zunächst einmal, das Thema Gewerbeflächensicherung und -entwicklung ist für uns eines der wesentlichen Themen im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft, den wir in diesem Jahr im Senat mit der zeitlichen Perspektive bis 2040 beschlossen haben. Das ist in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung passiert, mit der wir das zeitgleich mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen eingebracht haben, um deutlich zu machen, dass das Thema Gewerbeentwicklung mit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt einhergeht, dass wir uns abstimmen müssen und dass wir ein gemeinsames Vorgehen an der Stelle haben, genauso wie wir uns immer im Kontext des Masterplans Industriestadt Berlin, der einen Zeithorizont bis 2026 hat, befinden.

Wir haben das übergeordnete Ziel in den wirtschaftspolitischen Leitlinien, die wir uns selbst gegeben haben, dass wir Berlin zum Innovationsstandort Nummer 1 in Europa machen wollen. Wir haben dazu auch gute Chancen. Wir haben ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Wir haben sehr viele innovative Technologieunternehmen, Forschung und Entwicklung, alles zusammen. Das heißt, das sind sehr gute Voraussetzungen, um aus den Universitäten gute Ausgründungen zu machen. Wir haben aber immer wieder das Thema, wohin. Gewerberäume und -flächen sind natürlich extrem wichtig dafür. Deswegen ist alles, was die Sicherung, die Bestandswahrung, aber auch die Entwicklung und Umwidmung von Flächen, Gewerbegebieten – Mischgebiete, die eher vermieden werden sollen, sondern eben auch der Erhalt von Gewerbeflächen, die wirklich auch für den produzierenden Bereich da sind, für uns enorm wichtig.

Wir haben im Moment 4 360 Hektar gewerbliche Baufläche. Davon sind rund zwei Drittel innerhalb der Gebietskulisse EpB. EpB steht für das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Das sind also die am höchsten kategorisierten Flächen, die tatsächlich dazu beitragen, dass wir auch industrielle Entwicklungen der Stadt weiter vorantreiben können. Wir haben 40 solcher EpB-Teilgebiete in der Stadt, die im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft entsprechend ausgewiesen sind und die natürlich für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt von ganz großer Bedeutung sind. Wenn wir uns anschauen, dass wir noch weitere Ver- und Entsorgungsflächen haben, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter, dann würden wir die dazuzählen, haben wir eine gewerbliche Bauflächenkulisse von über 5 000 Hektar. Diese Größenordnung bietet natürlich Potenzial.

Wir haben die Verantwortung, dass wir dieses Flächenpotenzial auch aktivieren können. Da gibt es unterschiedliche Kategorien. Nicht jede Fläche ist sofort aktivierbar. Wir können ungefähr ein Viertel des Flächenpotenzials kurzfristig aktivieren. Alles, was darüber hinausgeht, muss in eine längerfristige Planung gehen. Wenn wir von kurzfristiger Aktivierbarkeit sprechen, dann heißt das eben, es sind landeseigene Grundstücke, die zum Beispiel für geeignete Ansiedlungsvorhaben im Erbbaurecht bereitgestellt werden. Wir können auch Grundstücke anderer Eigentümerinnen und Eigentümer in die Betrachtung einbeziehen. Das passiert auch. Im Business Location Center von Berlin Partner sind natürlich nicht nur landeseigene Grundstücke im Fokus, sondern auch Grundstücke von privaten Eigentümern. Selbstverständlich gibt es dort unterschiedliche Qualitäten.

Ich will einen Punkt, den, glaube ich, Herr Hansel angesprochen hatte, noch ein bisschen klarstellen. Das bezieht sich ein bisschen auf Punkt 2 b. Sie haben es vorhin auch am Anfang gesagt. Ich will mal sagen, alles, was Sie da so als Wunschliste aufgeführt haben, was Sie gerne möchten, wenn man Unternehmen ansiedelt – – also hinter den Großteil kann ich einen grünen Haken machen, weil wir ja auch im Zuge der Digitalisierung für die Wirtschaft einen digitalen Zwilling haben. Und das ist das Business Location Center bei Berlin Partner, unser Wirtschaftsatlas für Berlin. Ich empfehle Ihnen mal, sich das anzusehen. Wir haben mit diesem Wirtschaftsatlas, der letztes Jahr komplett runderneuert wurde, mit Drohnenflügen über die Flächen, mit entsprechender Verbindung zu unseren Karten und Daten, was zum Beispiel die Frage von Ladeinfrastruktur, Fernwärmeanschlüssen, erneuerbaren Energien, Planungsdaten, was wo passieren soll, betrifft – –

Sie können über diesen Wirtschaftsatlas Berlin quasi selbst auch, das ist ja frei verfügbar, wie mit einer Drohne rüberfliegen und sehen, was zum Beispiel um Alexanderplatz geplant ist. Wir haben die Daten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung drin, den Ist-Bestand, die Flächengrößen, die öffentliche Nahverkehrsanbindung. Sie können sich ausrechnen lassen, wo Ihre Mitarbeiter wohnen können, damit sie maximal eine Stunde Arbeitsweg haben. Das ist sehr erstaunlich. Das geht teilweise bis nach Brandenburg hinein, denn wenn es gute Regionalexpressanbindungen gibt, kann man bestimmte Orte in der Stadt in weniger als einer Stunde erreichen. Das kann alles ausgerechnet werden. Das ist alles verfügbar. Wir haben, wie gesagt, die Ladeinfrastruktur und das Thema Fernwärme neu drin. Das wird natürlich stetig weiterentwickelt, weil bei der Wärmeversorgung die kommunale Wärmeplanung ansteht. Da wird noch viel klarer werden, wie die Versorgungsstruktur sein wird. Das sind alles sehr wichtige Daten, auch die Gigabit-anbindung. Den Gigabitmonitor können wir verlinken. Wir sehen auf die Stadtkarte bezogen, wo schon Glasfaser ist und wo nicht, wo bald welche hinkommt und wer als Nächstes dran ist. Das sind alles Punkte, die verfügbar sind. Das will ich an dieser Stelle noch mal sagen.

Sowohl die Plandaten als auch die Ist-Daten, die ÖPNV-Infrastrukturdaten sind verfügbar. Das ist eine supergute Hilfe für all unsere Firmen und Betriebe, die herkommen oder sich hier erweitern wollen. Wir nutzen dieses Tool sehr intensiv. Berlin Partner hat in der Zentrale im Ludwig-Erhard-Haus einen Raum mit einem riesengroßen Bildschirm, wo man sich das Ganze bei der Unternehmensberatung über eine ganze Wand anschauen kann. Das hilft extrem weiter. Also es gibt da sehr viel. Ich kann nur empfehlen, dass Sie sich das mal anschauen.

Natürlich ist für uns nicht nur die Bestandsanalyse von vorhandenen oder nicht vorhandenen Gewerbeflächen wichtig, sondern auch die Frage, was wir tun können, um selber zu unterstützen, dass Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Was Herr Sillmann auch gesagt hat, es gab die Entscheidung im Jahr 2020, die landeseigenen, kommunalen Gewerbehöfe zu errichten, dieses Projekt in Angriff zu nehmen. Die WISTA Management GmbH hat in dieser Frage wirklich umfangreiche Erfahrungen und ist in das Thema eingestiegen, wie wir das machen können. In Lichtenberg wird ein Ort sein. Weitere sollen hinzukommen. Für uns ist sehr wichtig, dass wir dieser Abwanderung von Handwerk und Gewerbe aus der Innenstadt ein Stück weit entgegenwirken und weiter innerhalb der Stadt Flächen anbieten, die gerade fürs produzierende Gewerbe und Handwerk weiter verfügbar und auch für Gründerinnen und Gründer bezahlbar sind. Das ist für uns der ganz entscheidende Punkt, diesem Verdrängungsmechanismus, den wir in den letzten Jahren schon deutlich im Handwerk sehen mussten, entgegenzuwirken.

Der Gewerbehof in der Bornitzstraße in Lichtenberg ist unser Paradebeispiel. Ich sage noch mal, vermietbare Fläche 16 000 Quadratmeter. Das ist ziemlich gut. Da kann man eine ganze Menge machen. Ich hoffe sehr, dass wir auch sehr bald – aber Herr Sillmann kann vielleicht noch etwas Genaueres zur Planung sagen – zu einem echten ... [unverständlich] kommen können.

Vielleicht noch zum Stadtentwicklungsplan Wirtschaft: Wir haben auch gemeinsam mit SenStadt und in Zusammenarbeit mit den Bezirken, mit den bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepten – – Wir unterstützen die Wirtschaftsflächenentwicklung in den Bezirken, vor allen Dingen natürlich über GRW-Mittel und die wirtschaftsdienlichen Maßnahmen, und haben da gemeinsam mit den Wirtschaftsförderungen einen sehr engen Austausch, weil natürlich überall in den Bezirken das Thema Bestandssicherung, Gewerbeflächenentwicklung von ganz großer Bedeutung ist. Wir arbeiten sehr eng mit den bezirklichen Wirtschaftsförderungen zusammen.

Vielleicht auch noch mal ein Wort zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen: Auch da geht es ja darum, dass wir eben überall dort, wo Wohnungsbau entsteht, auch sagen, liebe Leute, ihr habt Erdgeschosse, da sollte Gewerbe rein. Das dient auch der Belebung des Gebiets. Wir brauchen entsprechend eine Unterstützung auch für diese Kooperationen, um Kleingewerbe, Kulturbetriebe, Sozialeinrichtungen mit bezahlbaren Mieten gerade in unseren landeseigenen Wohnungsunternehmen in den großen Bauprojekten, die dort sind, voranzubringen. Ich will mal eine Zahl sagen, Stand Ende letzten Jahres hatten wir über 8 900 Gewerbeeinheiten bei unseren landeseigenen Wohnungsunternehmen. Das ist natürlich viel kleines Gewerbe, mal ein Bäcker, mal dieses, mal jenes, aber das ist sehr wichtig, dass wir das mitdenken überall da, wo Wohnungsbau passiert. Deswegen bin ich auch froh, dass wir in der Senatskommission Wohnungsbau entsprechend mitvertreten sind.

Wie gesagt, zum Thema Gewerbeflächeninformationssysteme haben wir heute kompetente Unterstützung aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, weil das natürlich ein Thema ist, das eher verwaltungsintern läuft und noch mal sehr viel detaillierter in die Gewerbeflächeninformation geht, aber ich sage mal, für den öffentlichen Gebrauch, für alles, was wir bei uns so in der Unternehmensberatung machen zum Thema Flächenentsiegelung, Management und so, ist der Wirtschaftsatlas genau das Richtige. Ich will noch die Webadresse, falls Sie mal gucken wollen – – Es ist [www.businesslocationcenter.de/wirtschaftsatlas-berlin](http://www.businesslocationcenter.de/wirtschaftsatlas-berlin). Es lohnt

sich wirklich, sich das mal anzugucken, weil ich mal sagen würde, also sicherlich 90 Prozent dessen, was Sie genannt haben, sind dort schon erfüllt. Das ist, glaube ich, eine sehr gute Basis, um das weiterzuentwickeln.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank, Frau Senatorin! – Dann würde ich jetzt in Richtung Verwaltung gehen. Sagen Sie bitte noch Ihren Namen!

**Elke Plate (SenStadt):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Mein Name ist Elke Plate. Ich arbeite in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und ergänze gerne kurz die Ausführungen, die Frau Senatorin Giffey schon gemacht hat, mit Blick auf das Thema der gewerblichen Potenzialflächen. Die Analyse und das Monitoring, das wir für die gewerblichen Potenzialflächen machen, sind die Planungsgrundlage für den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft und seine regelmäßige Fortschreibung, das heißt, wir gucken aus der Perspektive der Stadtentwicklungsplanungswirtschaft, also eines informellen städtebaulichen Konzeptes nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 des Baugesetzbuches auf die entsprechenden Planungsgrundlagen und Flächenkulissen, die für dieses informelle Konzept erforderlich sind. Unsere Bezugsgröße für die Analyse sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die gewerblichen Bauflächen, die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter und die Sonderbauflächen der Ver- und Entsorgung. Das bildet den Kern der Analyse und der Auswertung.

Diese Erhebung und entsprechende Auswertungen führen wir ungefähr alle fünf Jahre durch, anlassbezogen dann, wenn eine neue Planungsgrundlage für die Neuaufstellung eines Stadtentwicklungsplans Wirtschaft oder eine Aktualisierung erforderlich ist. Aufgrund von Datenschutzanforderungen ist es so, dass das Gewerbeflächeninformationssystem von Akteuren der Berliner Verwaltung genutzt werden kann.

Die Merkmale, die erfasst werden, beziehen sich auf den Planungsgegenstand, also auf einen Stadtentwicklungsplan. Sie umfassen die Lage und Rahmenbedingungen, beispielsweise die Standortbezeichnung, die Adresse, den Bezirk, den Ortsteil, die Flurstücke, den Planungsraum aus den lebensweltlich orientierten Räumen, die Lage in der inneren oder äußeren Stadt, die Lage im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, Themen wie die Eigentümerschaft in Kategorien, die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Erhebung, aber auch Themen der Nutzung in Hinsicht auf die verfügbare Bruttofläche, die reale Nutzung, die städtebauliche Dichte, den Anteil von versiegelten Flächen, den Anteil von Gebäudenutzung, den Anteil von sonstigen Flächennutzungen. Wichtig, das hatte Frau Senatorin Giffey bereits genannt, ist das Thema der Aktivierbarkeit. Es werden drei Stufen differenziert: kurz-, mittel- und langfristig. Kurzfristig beispielsweise, wenn ein Bebauungsplan vorhanden ist oder voraussichtlich nach § 34 des Baugesetzbuches eine Genehmigungsfähigkeit gegeben ist.

Darüber hinaus werden Einschränkungen erfasst wie die Nähe zu Betrieben, aber auch die Nähe zu Objekten des Denkmalschutzes, immissionsschutzrechtliche Einschränkungen, fehlende Erschließung und Ähnliches mehr. Gleichermäßen werden dargestellt Förderkulissen wie die Zukunftsorte, die Transformationsräume, die Schwerpunkträume der BerlinStrategie 3.0, die Gebiete der Städtebauförderungsprogramme Nachhaltige Erneuerung, Sanierung und andere mehr oder auch Aktivitäten des Regionalmanagements. Last but not least ist die infrastrukturelle Anbindung wichtig, mit den Aspekten, die heute schon genannt wurden, Stichwort Breitbandinfrastruktur, aber auch Fragen des Schwerlast- und Güterverkehrs ebenso wie die Erreichbarkeit von ÖPNV-Angeboten.

Insgesamt haben wir in der Erhebung, die wir im Jahr 2021/22 durchgeführt haben, circa 1 200 Hektar Potenzialflächen identifiziert. Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft gehen wir davon aus, dass diese Potenzialflächen derzeit ausreichend sind, bei einem Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 von circa 640 Hektar. Die Flächenpotenziale verteilen sich im Stadtgebiet ungleich. Der Südwesten ist traditionell ein Raum, der durch besondere Flächenengpässe gekennzeichnet ist. Insgesamt, das wurde schon gesagt, gibt es wenig kurzfristig verfügbare Flächen, auch besonders wenige landeseigene, sodass die Aktivierbarkeit vor erheblichen Herausforderungen steht. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank für die Ergänzungen der Stadtentwicklungsverwaltung! – Dann gehen wir jetzt in die Beantwortungsrunde. – Herr Liebscher, Sie haben als Erster das Wort, bitte sehr!

**Svend Liebscher** (Handwerkskammer): Ich möchte mit der Frage von Herrn Gräff anfangen. Da ging es um die Thematik Verdrängung von Gewerbe. Welche neueren Instrumente zur Verhinderung oder Vorbeugung könnte man vielleicht verstärkt in Erwägung ziehen? – Das eine, was ich sehen würde, ist, tatsächlich integrierte Gewerbekonzepte umzusetzen, und zwar, dass eben produzierende oder reparatur- und serviceorientierte Betriebe, die im Umfeld schon ansässig sind, möglichst in die Planung einbezogen werden. Wir hätten uns damals zum Beispiel in Lichterfelde-Süd sehr gewünscht, dass die bestehenden Betriebe nicht umgesetzt werden, sondern dass man sie in ein Gesamtkonzept eingebunden hätte. Das wäre vielleicht ein Ansatz.

Ein Zweiter, den ich vielleicht sehe, ist die kooperative Baulandentwicklung, die damit im Zusammenhang steht. Das bedeutet in erster Linie städtebauliche Verträge, die allerdings, so wie sie bisher gehandhabt werden, auf Wohnen ausgerichtet sind. Da würden wir uns einen stärkeren Fokus auf gewerbliche Aspekte wünschen.

Als Drittes: Wir haben ein gewisses Problem mit den urbanen Mischgebieten, die bislang nicht die Hoffnung erfüllt haben, die wir daran geknüpft hatten, das betrifft auch sämtliche anderen Kammerbezirke in Deutschland, weil zwar Anteile der gewerblichen Nutzung festgelegt werden können, aber es ist nicht die Art des Gewerbes definiert. Das ist nicht präzise genug. Wenn man tatsächlich Gewerbe in solchen urbanen Mischgebieten, die jetzt auch vorteilhaftere Immissionswerte ermöglichen – – dass man da tatsächlich aber auch das Gewerbe beziehungsweise Handwerk eben stärker berücksichtigt, von den Voraussetzungen her. – So viel vielleicht erst mal zu den Instrumenten, die ich da sehe!

Zur Frage von Herrn Schwarze: Was kann eben getan werden, um Gewerberaumschaffung zu stärken? Welche Ansätze könnte man sich da vorstellen? – Also ein Ansatz, den ich sehe, ist, Bestandsimmobilien stärker zur Verfügung zu stellen, dass Handwerksbetriebe sich in Kooperationen die nach den eigenen Bedarfen stärker oder gestaffelt, je nachdem, wie der Bedarf dann eben ist, ausbauen können. Wir hatten unlängst ein Projekt mit der BIM zusammen gehabt. Das betraf einen Gewerbestandort in der Waldstraße oben in der Nähe der Karl-Bonhoeffer-Klinik. Dort konnten zwei große Dachdeckerbetriebe angesiedelt werden, die auch ausbilden und Ähnliches, also ähnliche Vorzüge haben, und die dann auch in der Lage sind, die Immobilie Stück für Stück instand zu setzen, so wie es eben ihre finanziellen Möglichkeiten zulassen. Das ist ein Ansatz, den ich für sehr gelungen halte.

Des Weiteren würde ich sagen, auch angesichts der finanziellen Lage des Landes Berlin, wir müssen den Gedanken der Genossenschaften auch fördern. Ich hatte es erwähnt, 84 Prozent der Handwerksbetriebe sind eben traditionell Gewerbemieter. Aber der Gedanke der Genossenschaften stößt bei den älteren Betriebsinhabern doch noch immer irgendwie auf Misstrauen. Da ist die jüngere Generation etwas aufgeschlossener. Nichtsdestotrotz bestehen noch ziemlich viele Unklarheiten, was eigentlich alles zu berücksichtigen ist. Das ist eigentlich auch ein Instrument, das wir gerne voranbringen würden, um den Gedanken der Genossenschaften und des gemeinsamen Engagements auch mit der Möglichkeit, eine Gewerbeimmobilie nach und nach instand zu setzen oder auszubauen, zu fördern. – Das wäre vielleicht noch das Zweite.

Das Dritte wären hier auch städtebauliche Verträge beziehungsweise Erbbaurechte, die entsprechende Konditionen bieten, um solchen Projekten dann – wie soll ich sagen? – einen gewissen An Schub eben zu geben.

Herr Vorsitzender! Sie hatten die Frage, wie es generell mit dem Bedarf der Betriebe aussieht. Die Nachfrage, die wir in den letzten Jahren immer hatten, betraf in erster Linie Betriebe, die mehr Angestellte als drei oder vier hatten. Es gab durchaus auch ganz kleine. Wir haben allerdings keine Zahlen – abgesehen davon, wenn wir konkrete Untersuchungen durchführen wie eben bei der Standortuntersuchung von 2019/20 –, wie die Altersstruktur der Geschäftsführer und die Größe der Betriebe ist. Das wird nicht mehr erhoben, weil das damals auf Bundesebene aus Datenschutzgründen abgeschafft wurde. Was wir deutlich sehen: Bei den Betrieben des Bauhauptgewerbes, soweit sie inhabergeführt sind, haben wir gerade in den letzten Jahren eine sehr starke – meistens sind das Ein/zwei-Mann-Betriebe – Tendenz, dass die Betriebsadresse umgemeldet wurde, wie wir vermuten, auf die Wohnadresse, was eben darauf hindeutet, dass keine Gewerberäume mehr zur Verfügung stehen. Also der Bedarf ist offensichtlich da, aber es ist kein Angebot vorhanden.

Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt, soweit wir das feststellen können: Wir haben keine durchgehende Statistik, die es ermöglicht, den Gesamtbetriebsbestand zu definieren, aber soweit wir das können und die Betriebe das freiwillig angegeben haben, können wir anhand von Betriebsadressänderungen die Tendenz ableiten, dass die Umzüge innerhalb der Stadt abgenommen haben.

Dann war die Frage von Herrn Dörstelmann nach Faktoren besonders begehrter Flächen. Das ist immer ein bisschen schwierig, gerade auch zur Frage der Nachfolgeentwicklung, weil die Betriebe bei gleichem Tätigkeitsbereich, also ich sage mal Tischler, ganz unterschiedliche Größen und Tätigkeitsprofile haben können. Sie können Bautischlerei sein und Fenster herstellen. Dann brauchen sie fast eine Straße, um das zu gewährleisten. Sie können aber auch Möbeltischler sein. Deswegen ist das eigentlich auf die Gesamtbranche, wenn man das möchte, auf das Gesamthandwerk gar nicht so einfach herunterzubrechen. Wir haben sehr viele Betriebe, die einen Flächenbedarf zwischen 350 und 450 Quadratmeter haben. Das waren auch diese Betriebe, die wir in der Vergangenheit immer wieder als Fälle hatten, die dann neue Gewerbeflächen gesucht haben.

Was die Tendenz zur Betriebsaufgabe oder Betriebsübergabe angeht: Auch da ist es ein bisschen schwierig. Das können wir allenfalls nur für die Betriebsinhaber grob abschätzen. Was wir allerdings sagen können: Es gibt seit wenigen Monaten eben die Nachfolgebörse bei der Bürgschaftsbank Berlin-Brandenburg in Kooperation mit der IHK. Die lässt sich sehr gut an. Das zeigt also, dass durchaus ein verstärktes Interesse daran besteht, bestehende Betriebe zu übernehmen. Das hat den Gesamtinitiativen einen deutlichen Schub gegeben.

Was könnte man tun, damit bestehende Flächen nicht verlorengehen? – Einerseits haben sie natürlich Bestandsschutz, aber wenn es integrierte, von vornherein in der Nähe zu Wohnbebauung geplante Standorte sind, dann besteht natürlich auch für Existenzgründer eher der Anreiz, solche Flächen nachzunutzen, als wenn der Standort jwd im Gewerbegebiet liegt. Aber wenn die Klientel durch den vorhergehenden Betrieb schon vorhanden ist, meistens sind das ja Auftraggeber im Umfeld, besteht, wie ich das sehe, durchaus ein Anreiz.

Welche weiteren Vorbeugungsmaßnahmen kann man treffen? – Wir haben solche Standorte, das wurde schon angesprochen, wie Buchholz-Nord und Stener Berg, die man für zukünftige Projekte im Auge behalten muss und wo man sich aus unserer Sicht möglichst eine flexible Entwicklung vorstellen könnte und sollte. – Ich denke, ich habe die Fragenkomplexe hoffentlich zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet. Wenn nicht, bitte ich um Nachfragen. – Danke schön!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank, Herr Liebscher! – Dann, Herr Sillmann, haben Sie das Wort.

**Roland Sillmann** (WISTA Management GmbH): Ich starte mal mit dem Gewerbehof in Lichtenberg. Als wir mit den Gewerbehöfen begonnen haben, haben wir als Allererstes eine Bedarfsanalyse gemacht, was das Handwerk heute eigentlich braucht. Dazu haben wir mit den Kammern und vielen Handwerksbetrieben gesprochen, aber auch ganz gezielt mit Meisterschülern, weil das die Handwerksbetriebe von morgen sind, wie die sich ihr Umfeld insgesamt vorstellen. Daraus ist ein Konzept entstanden, das logischerweise klassische Handwerksflächen betrifft, aber auch Megaspacestructuren enthält, denn wenn Sie Tischler sind und was mit Metall machen müssen, dann brauchen Sie die Maschine nicht selber, das können Sie gemeinsam mit den anderen Firmen nutzen. Wenn Sie was mit Elektro machen müssen, können Sie es auch gemeinsam mit anderen machen. Was aber nicht funktioniert, ist, dass das einer Firma gehört und sich die anderen das ausleihen. Das haben wir auch abgefragt. Der Ansatz ist mehrfach versucht worden. Da ist eher die Idee, dass die Maschinen uns gehören und wir Maschinenzeiten an die Firmen vergeben.

Was wir auch gesehen haben, ist, dass die Zusammenarbeit von Start-ups und Handwerk insgesamt sehr zielführend sein kann. Das geht zum einen dahin, dass wir Prozesse hinbekommen, wie wir sie zum Beispiel im Charlottenburger Start-up ConBotics haben, das Malerroboter macht. Es geht aber auch darum, dass man die Nebenprozesse wie zum Beispiel eine Angebotserstellung digitalisiert und dafür nicht immer ein Geselle zu einer Baustelle rausfahren und sich das angucken muss, sondern dass wir mit neuen Prozessen dahinkommen und das damit auch besser hinkriegen.

Ausgehend von diesem Bedarfsprogramm haben wir dann ein modulares Baukonzept gemacht, das Klimaneutralität beinhaltet und schnelles Bauen zu geringen Kosten ermöglichen soll. Wir sind damit jetzt so weit, das zur Frage von Herrn Gräff, wann wir eröffnen können,

dass die reine Bauzeit ein bisschen mehr als zwei Jahre betragen würde, aber wir haben natürlich noch vorgelagerte Prozesse, bis wir mit dem Bauen beginnen können. Da haben wir als öffentliches Unternehmen nicht nur die Baugenehmigung zu bekommen, sondern wir haben noch mehrere Prüfungszyklen zu den Kosten, die wir durchlaufen. Deswegen hoffen wir, dass wir in Lichtenberg 2026 mit dem Bauen starten können und dann eben gut zwei Jahre bauen, womit wir dann 2028/29 fertig wären. Das ist so der Zeitplan.

Wir gucken uns momentan weitere Standorte an und untersuchen diese hinsichtlich Verkehr, Naturschutz und verschiedener anderer Aspekte, wo der zweite Gewerbehof dann entstehen kann und welcher Standort am geeignetsten ist. Klar ist, dass wir in jedem Bezirk einen gebrauchen könnten, das ist nicht die Frage, aber wir haben nicht in jedem Bezirk ein Grundstück. Die Grundstücke, die wir heute noch bekommen, sind nicht immer die ganz perfekten, also die haben immer mindestens eine Kröte, die man schlucken muss, wo man auch gucken muss, wie man damit umgeht, damit man es an dieser Stelle auch wirklich hinbekommt. In Marzahn haben wir mehrere Kröten, die wir schlucken müssen.

Dann zum Thema Verkehrsanbindung: Wir fragen gerade in Adlershof seit Jahren ab, was die wichtigsten Standortfaktoren sind. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist seit zehn Jahren immer unter den Top Drei. Das ist ein ganz wichtiger Punkt, aktuell vielleicht sogar noch wichtiger als früher, weil es für viele Firmen sehr bedeutend ist, dass die Mitarbeitenden wieder mehr zum Arbeitgeber kommen und weniger Homeoffice machen, und das wird nur funktionieren, wenn sie eine gute Anbindung haben. Also Verkehrsanbindung ist eine ganz entscheidende Frage. Auch im Handwerksbereich sehen wir das. Da haben sie auch die Problematik, dass sie nicht alles mit dem öffentlichen Nahverkehr machen können. Da gibt es bei gewissen Gewerken einfach die Notwendigkeit, mit Transportern fahren zu können, was dann ganz wichtig ist.

Dann gab es noch die Frage zu dem Artikel in der Berliner Zeitung. Wir fragen die Zufriedenheit unserer Mieter regelmäßig ab. In dem Artikel in der Berliner Zeitung ging es um das Jahr 2022. Wir fragen immer auf einer Skala von eins – sehr gut – bis drei – mäßig – ab und haben für das Jahr 2022 statistisch eine 1,6 bekommen, also insgesamt eine recht gute Bewertung. In dem Artikel wurden zwei Personen namentlich benannt. Der eine ist kein Mieter der WISTA, sondern bei einem privaten Investor untergebracht. Das wurde inzwischen im Onlinenartikel auch verbessert. Der Zweite war noch im Januar 2022 Mieter von uns, ist dann nach Marzahn gezogen, dort nach einem Jahr auch wieder ausgezogen und inzwischen in Tegel. Er ist mit für seine Verhältnisse relativ hohen Mietschulden ausgezogen, sodass wir mit ihm seit einer ganzen Zeit vor Gericht sind.

Grundsätzlich kann man zu den Nebenkosten, die nach seiner Meinung explodiert sind, in dem angesprochenen Zeitraum 2018 bis 2022 sagen, dass die bei uns im Durchschnitt um 54 Prozent gestiegen sind, was unter dem Durchschnitt ist, weil die Energiekosten insgesamt deutlich höher gestiegen sind. Deswegen kann man sicherlich nicht von einer Explosion sprechen. Auch die Gleichung von BTB, auf die sich der Artikel bezogen hat, ist eine Standardgleichung, wie sie in der Energiebranche üblich ist. Bei Steigerungen müssen Sie immer gucken, woher sie kommen. Wir waren 2021 noch bei einem Strompreis von 13 Cent, also extrem weit unter dem, was Markt ist. Dass sie dann auch relativ hohe Steigerungen haben können, ist ganz normal. Diese Gleichung trifft deswegen nicht immer genau das, was sie verbraucht haben, weil sie einen langjährigen Vertrag machen und in einem Blockheizkraftwerk

nicht genau wissen, was sie verbrennen werden, um Energie zu machen. Wir hatten Phasen, wo wir wenig Holz bekommen haben, weil wir insgesamt zu wenig Wasser hatten, das heißt, Holz konnte nicht angefahren werden. Dann mussten sie mit Gas und Öl zufeuern. Dadurch kommt dann diese Gleichung zustande, die aber dazu geführt hat, dass unsere Firmen in den letzten Jahren immer unter Markt gewesen sind, und das bei einem Anteil von inzwischen 60 Prozent regenerativer Energien im Fernwärmenetz, was für uns auch ganz wichtig und für die Firmen sehr entscheidend ist, weil alles, was auf ESG einzahlt, hilft, Leute, Kunden und Finanzierungen zu bekommen. Deswegen sind so gut wie alle Firmen, die wir in Adlershof haben, mit BTB zufrieden.

In dem Artikel sind zwei Leute sehr stark nach ihrer Meinung gefragt worden, und diese zwei Leute haben sich dazu relativ stark geäußert. Die Mehrheit der Adlershofer ist von der TU anonym befragt worden und äußert sich äußerst positiv.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Danke, Herr Sillmann! – Dann, Herr Wolters, haben Sie das Wort.

**Frank Wolters (Tegel Projekt GmbH):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich versuche, die Fragen zu clustern, und fange mit dem Thema Zeitplan, Erschließung, Vermarktung an. Wir starten die Vermarktung im Frühjahr kommenden Jahres, das heißt, in dem weiteren Prozess gehen wir davon aus, dass wir round about in zwei Jahren bis zum ersten Grundstücksvermarktungserfolg und zur Unterzeichnung eines entsprechenden Erbbaurechtsvertrags kommen werden. In dieser Parallelität läuft auch die Entwicklung der Erschließungsmaßnahmen, die aktuell verstärkt begonnen haben, aber dann sozusagen in den Boden reingehen werden, auch Anfang kommenden Jahres. Insofern sind wir da durchaus in einem Zeitplan, und die Voraussetzungen dafür sind so weit geschaffen, jedenfalls für den Zeitraum des Doppelhaushalts.

Das Thema der verkehrlichen Erschließung: Da kann ich mich natürlich nur anschließen. Das hat eine wesentliche Bedeutung. Der Standort Urban Tech Republic hatte ursprünglich eine andere Planung, nämlich die Nutzung eines Flughafenareals, wo sozusagen eine mehr oder weniger über den Tagesgang verteilte Frequenz war. Im Kontext jetzt auch zur Ansiedlung im Campusbereich, das heißt mit Wissenschaftseinrichtungen, Universitäten et cetera, ist der Standort perspektivisch auf eine gute ÖPNV-Anbindung angewiesen. Insofern waren wir auch Anfang des Jahres froh, dass grundsätzlich die Trasse für die Straßenbahn in den Fokus genommen worden ist und dass es dazu erste Entscheidungen gegeben hat, was uns zuversichtlich macht. Natürlich können wir uns, wenn wir das modernste Stadtquartier mit urbanen Technologien entwickeln wollen, vielleicht noch weitere Anbindungsmöglichkeiten aus dem Reigen der modernen Verkehrsmittel vorstellen, die wir aktuell an der Stelle noch nicht diskutieren, aber wie gesagt, es wird eine hohe Bedeutung haben.

Dann war noch die Nachfrage nach dem Profil der Urban Tech Republic, insbesondere das Thema Nachhaltigkeit. Wir sind da schon, und da bin ich auch persönlich der Auffassung, möglicherweise war man vor einigen Jahren – – Sie hatten auch gesagt, dass sozusagen der Vorgänger Philipp Bouteiller dieses Thema aufgearbeitet und weiterentwickelt hat. Jetzt könnte man aus heutiger Sicht sagen, vielleicht war man damals etwas vor der Zeit. Das ist keine richtige Aussage, aber jetzt sind wir mitten in der Zeit, wo es tatsächlich erforderlich ist, weiter in dem Bereich urbane Technologien zu entwickeln, insbesondere vor dem Hinter-

grund, an der Stelle mit dem Standort auch einen Beitrag leisten zu wollen, um die Klimaziele des Landes Berlin perspektivisch einhalten zu können und natürlich darüber hinaus weitere Perspektiven diesbezüglich zu schaffen. In dem Kontext war auch die Fragestellung: Gibt es Unternehmen, die interessiert sind, an dem Standort zu investieren? – Ich habe auf die 30 Residents hingewiesen, die wir bereits am Standort haben, die genau auf das Profil der Urban Tech Republic einzahlen. Auch aus diesem Kreis der Unternehmen gibt es nachhaltiges Interesse an der weiteren Standortentwicklung und Expansion an dem Standort, sodass wir dort bereits Letters of Intent für künftige Investments vereinbart haben, gerade im östlichen Bereich des sogenannten Industriebandes. Wir gehen davon aus, dass wir sowohl national als auch international akquirieren können werden.

Dann ging es um die Frage der Bedeutung der BHT für den Standort. Der Campus in der Urban Tech Republic sieht vor, dort Flächen für circa 5 000 Studierende vorzuhalten. Die Berliner Hochschule für Technik, so im Plan, kommt mit 2 500 Studierenden an den Standort. Das heißt, wir müssen ohnehin noch einen weiteren Forschungsstandort akquirieren und dort entwickeln. Für den Standort ist es natürlich ein Herzstück, den Campus und die Forschungseinrichtungen zu haben, insbesondere im Kontext zu dem Profil der Urban Tech Republic, also insofern ein besonders hoher Stellenwert, eine entsprechende Forschungseinrichtung oder zwei oder perspektivisch auch eine dritte, je nach Studierendenzahlen, an dem Standort zu haben. Der Campus ist relativ groß gestaltet, aber für die Wirtschaftskreisläufe wichtig, wie sie in der Urban Tech Republic geplant und angedacht sind.

Es gab noch die Frage nach dem Zeitplan der Berliner Hochschule für Technik an dem Standort. Vielleicht kurz zur Klarstellung: Die Berliner Hochschule für Technik soll ins Terminal A. Das ist weder im Eigentum der Tegel Projekt GmbH noch in der Zuständigkeit, was Planungen und Bauen angeht. Das ist im Fachvermögen beziehungsweise wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorbereitet an der Stelle. Ich will jetzt nicht sagen, das ist Second-Hand-Wissen, aber das ist allgemein kolportiert, auch die Wissenschaftssenatorin hat von einer Schlüsselübergabe 2030 gegenüber der Presse gesprochen. Das korrespondiert mit unseren Entwicklungen für das Terminal B, das an Terminal A grenzt, wo wir Innovations- und Start-up-Zentren entwickeln. Dann sind wir sozusagen in der korrespondierenden Entwicklung und Flächenbereitstellung, auf der einen Seite für die Berliner Hochschule für Technik, aber dann auch für Start-ups und innovative Vorhaben.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank für die Beantwortung, Herr Wolters! – Ich frage in die Runde, ob es noch weitere Wortmeldungen gibt. – Ja, Herr Kollege Hansel, bitte!

**Frank-Christian Hansel (AfD):** Vielen Dank! – Ich bedanke mich auch für die Ausführungen der Senatorin und der Dame von der Senatsbauverwaltung. Ich habe mir das natürlich im WirtschaftsAtlas Berlin angeguckt. Es ist tatsächlich auch sehr schön, was man da sehen kann. Man kann da wirklich drübergehen, und das sind auch unterschiedliche Ebenen dessen, was an Nutzung möglich ist, und das Umfeld. Das ist wirklich sehr schön. Die Frage bleibt dennoch, weil in der letzten Legislaturperiode immer davon gesprochen wurde, dass dieses Gewerbekataster entwickelt werden soll. Das ist auch für die Bezirke da. Da gab es auch die Anfrage, wer kommen und es vorstellen soll, die Bezirke oder die Hauptverwaltung. Es sind im Grunde zwei parallele Systeme, die eigentlich nicht ganz das Gleiche machen, das eine ist verwaltungsintern, auch mit rechtlichen Daten, Katastern und so weiter. Die Frage ist, ob man das nicht vielleicht tatsächlich mit einer Schnittstelle kombinieren kann. Dann hätte man näm-

lich nicht die 90 Prozent, die Sie angesprochen haben, sondern vielleicht komplett alles aus einer Hand. Das ist vielleicht ein Gedanke, dass man eine Systemintegration von beiden macht, das abschichtet, was rechtlich wegen Datenschutz nicht möglich ist, dass man da vielleicht in diese Richtung was macht. Das ist ein Gedanke, den ich da habe, dass das dann auch für die Kollegen der Wirtschaftsförderung in den Bezirken jeweils zugänglich ist, die wie jeder Zugriff haben. Das hat man ja gesehen, man kann sich das sehr gut angucken. Aber die Frage ist, ob man da vielleicht intelligenterweise eine Schnittstelle macht. Das ist in der Perspektive so ein Gedanke.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Dann habe ich noch eine Wortmeldung des Kollegen Wapler.

**Christoph Wapler (GRÜNE):** Ja, vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich möchte noch mal Fragen an die Verwaltung richten, denn ich glaube, die Sicherung von Gewerbeflächen und den Schutz vor Verdrängung teilen wir als Ziele alle. Im StEP Wirtschaft werden kontinuierlich zusätzliche Flächenbedarfe genannt. Tatsächlich haben wir aber eine Entwicklung mit einem Verlust von gewerblichen Bauflächen. Das heißt, es braucht offensichtlich mehr Anstrengungen und neue Maßnahmen, um diese Entwicklung tatsächlich umzudrehen. Da interessiert mich wirklich die Rolle der Verwaltung. Sie haben das Business Location Center, den WirtschaftsAtlas und und und angesprochen. Ich will das alles gar nicht kleinreden, bevor es wieder heißt, wir würden sagen, es ist alles Mist. Das ist alles gut und richtig. Mich würde trotzdem interessieren, was SenWiEnBe bei dieser Flächenkonkurrenz in der Stadt noch konkret tun kann, um auf Augenhöhe mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusätzliche Flächen zu sichern und die bezirklichen Gewerbeflächenentwicklungskonzepte zu koordinieren. Das hat mir tatsächlich noch ein bisschen gefehlt.

Das betrifft genauso den Punkt der landeseigenen Gewerbehöfe. Sie haben gesagt, die Bornitzstraße wird ein Paradebeispiel. Das glaube ich auch. Das hat Herr Sillmann auch anschaulich geschildert. Aber das reicht ja nicht. Wir brauchen ja mehr davon. Das kann nur das Pilotprojekt für viele weitere Gewerbehöfe sein. Sie meinten, möglichst in jedem Bezirk einen. Wie sieht es da aus? Wie soll das gehen? Gibt es Gedanken an den Erwerb von weiteren Flächen? Hat sich das durch die Haushaltslage jetzt erledigt? Könnte man die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften noch mal in die Pflicht nehmen? Müssten Sie da noch mal etwas an der Kooperationsvereinbarung ändern? Da steht drin, die LWU sollen doch bitte leistbare Flächen für Kleingewerbe zur Verfügung stellen. Das wird nicht reichen, um dort tatsächlich ein Umsteuern in Gang zu setzen.

Als letzten Punkt hatte ich mir noch den Zeitplan für Buchholz-Nord notiert. Die Frage von Herrn Schwarze, wie der Zeitplan für die B-Pläne ist, wurde nicht beantwortet. Ich hätte es gerne insgesamt noch etwas konkreter.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Gibt es weitere Wortmeldungen? – Das sehe ich nicht. – Dann, Frau Senatorin, haben Sie noch mal das Wort, gegebenenfalls auch die Verwaltung.

**Bürgermeisterin Franziska Giffey (SenWiEnBe):** Frau Kanzler-Tullio ist auch für die Wirtschaftsverwaltung hier, hat seit vielen Jahren einen sehr guten Überblick über die Gewerbeflächenentwicklung in Berlin und kann sicherlich noch einiges ergänzen. – Ich will einmal zum Thema „Lichtenberg, Bornitzstraße, wird nicht reichen“ sagen: Das ist ja klar. Das ist auch nicht alleine das Ziel. Das ist jetzt ein Prototyp. Wir haben so was bisher in der Neuzeit,

sage ich mal, noch nicht gehabt. Früher gab es viele städtische Gewerbehöfe in der Stadt. Die sind dann reihenweise über die Jahrzehnte abgewickelt worden. Aber das ist letztendlich eine veränderte Politik, und die wollen wir auch nachvollziehen. Natürlich wird nicht alles auf einmal gehen, aber wir haben in zwei weiteren Bezirken, in Mitte und Marzahn, zwei Projekte, die schon sehr weit in den bezirklichen Überlegungen gediehen sind. Es ist immer die Frage, in welcher Reihenfolge man das dann macht, nach welchen Kriterien wir vorgehen. Und es gibt auch Interesse in Tempelhof-Schöneberg. Ich kann an dieser Stelle jetzt nicht ganz genau alles ausführen, weil wir immer noch in Gesprächen und vertraulichen Absprachen sind, aber wir haben schon das Ziel, dass wir zwei weitere Projekte angehen und perspektivisch schauen, was darüber hinaus geht.

Ich will noch einmal ansprechen, vorhin ist gefragt worden, Dragonerareal in Kreuzberg wäre von uns abgelehnt worden. Das ist nicht der Fall. Wir haben bisher immer eine bezirkliche Zuständigkeit fürs Dragonerareal gehabt. Bisher hatten wir kein Verfahren, das dort einen kommunalen Gewerbehof im Rahmen unseres Programms vorsieht. Ob da mehr geht, ob man da was machen kann, wird sehr davon abhängen, welche finanziellen Ressourcen zur Verfügung stehen, genauso wie in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf und Mitte. Das Interesse in den Bezirken ist schon da, und wir wollen das auch gerne machen. Man muss sich genau angucken, was Sinn macht, wofür Ressourcen da sind und wie weit wir da kommen können. Aber ich will auch sagen, wir werden nicht in Lichtenberg stehenbleiben. Das wird ein Modell sein, aber wir wollen natürlich Weiteres machen.

Zum Thema Business Location Center, Herr Hansel hat das auch gefragt, will ich noch mal sagen, dass natürlich diese beiden Instrumente, die hier dargelegt worden sind, einen ganz unterschiedlichen Ansatz haben. Das eine ist eine Verwaltungsinformation, die uns natürlich auch hilft, bestimmte Dinge zu entscheiden, zu bearbeiten und zu bescheiden, und für den verwaltungsinternen Arbeitsprozess nötige Informationen enthält. Wir haben immer das Datenschutzthema, und wir haben auch immer das Thema, was eigentlich zielgruppenadäquat ist. Wenn ich vorhin gesagt habe, 90 Prozent, dann habe ich nur gehört, was Sie gesagt haben. Ich müsste das noch mal ganz genau abgleichen, aber vieles von dem, was Sie genannt haben, haben wir on the List. Sie können davon ausgehen, dass alles, was an planungsrelevanten Informationen gerade hier läuft, immer auch einen Abgleich findet. Die Kollegen von Berlin Partner sind extrem hinterher.

Wir haben im letzten Jahr unseren Energieatlas, der bei uns in der Senatsverwaltung für Energie erarbeitet wurde, quasi vernetzt, eine Schnittstelle gebaut, um das in den Wirtschafts atlas einzuführen, damit eben diese Daten, die wir da schon erheben, verknüpft werden und dass die in die Kartografie letztendlich vom Wirtschafts atlas kommen. Genauso kann man das auch in vielen anderen Bereichen, wie gesagt, Gigabitmonitor, ÖPNV. Da gibt es auch immer wieder Abgleiche mit der BVG. Das ist ein lebendes Konstrukt, also wir sind da nicht fertig, sondern alles, was an Daten – – auch Stadtentwicklungsplanung, da sind ja viele Projekte, die entstehen und neue Daten verursachen, das muss alles eingepflegt werden. Also das ist ein ständig wachsender Prozess, und alles, was wir öffentlich haben, auch Gigabitmonitor und so weiter, was verfügbar ist, versuchen wir zu verknüpfen.

Das heißt also, es werden immer weitere Punkte noch dazukommen, aber wir haben natürlich auch eine Grenze, und die liegt im Datenschutz. Ich mache mal ein Beispiel. Wir können sehr genau über die Stadt fliegen, sehr genau Dinge sehen, aber es gibt zum Beispiel eine Grenze

bei der kritischen Infrastruktur, wo wir natürlich in der Verwaltung Daten haben, wo was in einem Heizkraftwerk ist, wo welche Turbinen sind, wo welche Stromversorgungsanschlüsse sind. Ich sage nur Stichwort Tesla. Das war jetzt nicht Berliner Territorium, aber um sich das mal vorstellen zu können, es gibt eben auch bei diesen Atlasgeschichten und Kartografiesachen Dinge, wo wir Grenzen der Transparenz haben, einfach aus Schutzgründen, weil wir nicht alle Daten offenlegen können, was kritische Infrastruktur betrifft. Auch das Thema Wasserversorgung ist so eines, Stromversorgung der Wasserwerke bei uns. Das werden Sie nicht alles im Wirtschafts atlas finden, und das aus gutem Grund. Das sind aber Dinge, die natürlich in der Verwaltung vorhanden sein müssen, weil wir die teilweise brauchen. Also wir haben da immer den Grat zwischen einerseits so transparent wie möglich, aber andererseits eben auch bestimmte andere Interessen, was Schutzmechanismen angeht. Die können wir nicht einfach per Schnittstelle freischalten. Aber das ist so der Grundansatz davon.

Zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen: Ja, das ist für uns ein sehr großes Thema. Es ist nach Augenhöhe gefragt worden mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ich will mal sagen, wir haben schon das Gefühl, dass wir da auf Augenhöhe sind. Ich habe eine sehr gute Zusammenarbeit mit Christian Gaebler. Wir haben nicht umsonst zum allerersten Mal den Stadtentwicklungsplan Wohnen und den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft zum gleichen Zeitpunkt – – Das war kein Zufall. Wir haben das zum ersten Mal gemeinsam in einer Senatssitzung gehabt, haben das gemeinsam präsentiert, und auch der Arbeitsprozess, der davor war, ist gemeinsam gelaufen. Das heißt, wir haben uns abgestimmt zu den Gebieten im entwicklungs- und produktionsbezogenen Bereich. Wir haben genau abgewogen, wie wir das machen.

Natürlich ist es so, dass wir immer auch Interessenkonflikte haben. Das sehen wir auch in der Senatskommission Wohnungsbau, wo es ja manchmal darum geht, ob das ein Gewerbegebiet wird oder nicht und wie viel davon Gewerbegebiet wird. Ich glaube, wir müssen sehr stark darauf achten, dass wir auch Kompromisse finden, dass die Interessen der Wirtschaft gehört werden, dass zu jedem Wohngebiet, das entsteht, auch ein Gewerbeanteil gehört, dass wir eben in den Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen haben. Darauf achten wir sehr und versuchen, das auch entsprechend durchzusetzen. Das ist natürlich, wenn Flächen knapp sind, immer ein Struggle, aber ich glaube, unser Job ist einfach, dass wir uns als Wirtschaftsverwaltung darum kümmern, unsere Stimme erheben und unsere Gewerbeflächen verteidigen.

Da würde ich mal zu Frau Kanzler-Tullio überleiten, wenn es recht ist, Herr Vorsitzender, denn sie ist wirklich eine derjenigen, die die Gewerbeflächen – – Also sie macht das nicht nur als Job, sondern sie macht das als Berufung, die Gewerbeflächen in Berlin zu verteidigen. Das kann man wirklich so sagen, wie ich sie kennengelernt habe. Ich glaube, das ist auch ein ganz guter Punkt, noch mal zum neuen Wirtschaftsstandort Buchholz-Nord, wo ja mal neue Gewerbeflächen entstehen und nicht nur welche verteidigt werden müssen, sondern etwas Neues – – eines unserer großen Flaggschiffprojekte, wo wir einen Großteil unseres Flächenbedarfs in den nächsten Jahren schon allein dort werden abdecken können. Das ist eine super Perspektive, und dafür noch ein bisschen genauer – – Sie haben nach dem Zeitplan gefragt. Da würde ich gerne an Frau Kanzler-Tullio abgeben, wenn es recht ist, Herr Vorsitzender!

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Gut, dann machen wir das so! – Dann sagen Sie bitte noch Ihren Namen und die Verwaltung.

**Kathrin Kanzler-Tullio** (SenWiEnBe): Ja, Kathrin Kanzler-Tullio, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, zuständig für die Gewerbeflächenentwicklung, für Zukunftsorte, für Liegenschaften, für die wirtschaftspolitischen Aspekte der der Liegenschaftspolitik. Vielen Dank, Frau Senatorin, für Ihr Lob! Das nehme ich gerne an, für mein ganzes Team, für das Referat.

Sie haben eine berechtigte Frage gestellt: Was kann eigentlich die Wirtschaftsverwaltung, SenWiEnBe, tun? Wir sind keine planende Behörde. Wir sind auch nicht diejenigen, die tatsächlich Erbbaurechtsverträge abschließen. Das macht dann die BIM unter Oberhoheit der Finanzverwaltung. Wir können auch nicht selber sozusagen richtig vor Ort loslegen. Dafür gibt es die Standortentwicklungsgesellschaften wie die WISTA, Tegel Projekt. Ich glaube, der Schlüssel liegt in der Zusammenarbeit und darin, kontinuierlich Impulse und Anschub zu geben, sich auszutauschen, sehr eng mit der Stadtentwicklungsverwaltung zusammenzuarbeiten, das ist ein ganz entscheidender Schlüssel, und damit erreicht man dann auch als Verwaltung, die eigentlich gar nicht federführend für Gewerbeflächen oder Gewerbegrundstücke zuständig ist, glaube ich, eine ganze Menge. Das liegt tatsächlich in der richtig guten Kooperation. Das bedeutet auch, dass man im Einzelfall mal einen Kompromiss eingeht und dann Gewerbeflächen aufgeben muss, weil vielleicht im Zuge einer integrierten Stadtentwicklung wirklich an der Stelle ein Mischgebiet oder ein Wohngebiet sinnvoll ist. Dann ist es umso wichtiger zu sagen, gut, dann entwickeln wir ein neues Gebiet.

Dann gehen wir so ein großes Projekt wie Buchholz-Nord an. Da haben wir jetzt als Haus, mein Team, eine ganze Menge Vorarbeit geleistet, immer stärker Hand in Hand mit der Stadtentwicklungsverwaltung. Das heißt, es sind Gutachten vergeben worden. Wir wissen inzwischen ganz gut, was im Boden steckt, was es an archäologischen Besonderheiten gibt. Es gibt ein Regenwasserkonzept. Wir arbeiten am Verkehrskonzept, an Mobilitätslösungen. Und jetzt geht es stärker hin in den Städtebau, das heißt, SenStadt wird dann verwaltungsintern die Federführung übernehmen. Es wird 2025 ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt werden. Die Kollegen von SenStadt sind dankenswerterweise auch hier. Wenn 2025 der städtebaulicher Rahmenplan immer in enger Abstimmung mit dem Bezirk vollendet wird, dann kann es an die Bebauungsplanung gehen, also ab 2026. Das ist der Zeitplan für Buchholz-Nord. Dann werden wir da neue Flächen in der Größenordnung von 100 Hektar sukzessive planungsrechtlich sichern, denn das ist die entscheidende Voraussetzung, wenn eine große Ansiedlung kommt, dass wir reagieren können.

Vielleicht noch kurz zu den Gewerbehöfen: Auch da haben Sie recht, man kann nicht Gewerbehöfe aus der Tasche schütteln. Herr Sillmann arbeitet mit der WISTA hart daran, dass wir Lichtenberg voranbringen. Aber wir haben auch noch andere Player, zum Beispiel die BIM. Die BIM hat einen großen Bestand im SODA, in diesem Sondervermögen Daseinsvorsorge. Da arbeiten wir eng zusammen, wie in Bestandsimmobilien der BIM bezahlbare Mietflächen entstehen können. Herr Liebscher! Sie haben es perfekt benannt, Waldstraße, darauf sind wir ganz stolz, da wurde mal ein Vorkaufsrecht gezogen, dann lag die Immobilie relativ lange da. Wir wollten es nicht irgendeinem Immobilienentwickler überlassen, und jetzt können dort zwei Dachdecker einziehen. Das sind Betriebe, die es sonst auf dem Gewerbeimmobilienmarkt richtig schwer haben, was Bezahlbares zu finden. Die konnten dann gleich noch sagen: BIM, kein Problem, wenn ihr das Dach nicht repariert kriegt, weil ihr nicht genügend Mittel eingestellt habt, wir machen das. Wir zahlen eine geringe Miete, dafür sanieren wir die Dächer und haben einen sicheren Standort. – Das sind so Dinge, die richtig Mut machen. Das ist

auch in enger Zusammenarbeit mit der Handwerkskammer gelaufen. Man sagt, okay, kleiner Schritt, aber für zwei Dachdecker ist das sozusagen die Welt und die Standortsicherung. Das ist vielleicht ein kleines Beispiel, was auch die Wirtschaftsverwaltung in Kooperation mit den anderen bewegen kann.

**Vorsitzender Jörg Stroedter:** Vielen Dank für Ihre Ausführungen! – Dann gehe ich davon aus, dass wir jetzt am Ende dieses Punktes sind, das heißt, wir könnten wie immer vertagen, bis wir das Wortprotokoll haben. – Das ist der Fall. Dann machen wir das so.

Ich komme dann zum Dank an die Anzuhörenden und darf mich bei Ihnen bedanken, dass Sie da waren, auch die Mitarbeiter der Verwaltung, und wünsche Ihnen weiter gute Termine. Vielen Dank für die ausführliche Beantwortung der Fragen!

### Punkt 3 (neu) der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 19/2050  
**Zweites Gesetz zur Änderung des  
Übernachtungssteuergesetzes**

[0219](#)  
WiEnBe  
Haupt

– Vorabüberweisung –

Siehe Inhaltsprotokoll.

### Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Schaustellergewerbe innerstädtisch erhalten**  
(auf Antrag der Fraktionen der CDU und der SPD)

[0149](#)  
WiEnBe

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 29.01.2024

Siehe Inhaltsprotokoll.

### Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der  
Fraktion Die Linke  
Drucksache 19/1636  
**Berliner Warenhausstandorte erhalten, Solidarität  
mit den Beschäftigten, Nahversorgung sichern!**

[0191](#)  
WiEnBe

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.