

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Wolf (FDP)

vom 05. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Januar 2023)

zum Thema:

Chancenräume für die Berliner Wirtschaft - Gewerbehof Lichtenberg in der Bornitzstraße?

und **Antwort** vom 19. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Jan. 2023)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Christian Wolf (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14501
vom 05.01.2023
über
Chancenräume für die Berliner Wirtschaft - Gewerbehof Lichtenberg in der Bornitzstraße?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Nach welchen Kriterien werden die Standorte für landeseigene Gewerbehöfe ausgewählt?

Zu 1.: Gemeinsam mit der WISTA Management GmbH werden selbst identifizierte oder seitens der Bezirksämter vorgeschlagene potenzielle Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung überprüft. Hierbei spielen Kriterien wie die Grundstücksverfügbarkeit, das bestehende Planungsrecht, Beschaffenheit und Zuschnitt des Grundstücks, die Erschließungssituation, die nähere Umgebung sowie vorliegende Informationen zu Flächenangeboten und -nachfragen eine zentrale Rolle. Auf Basis dieser gewonnenen Erkenntnisse werden die potenziellen Standorte priorisiert und das weitere Vorgehen sowie ein mögliches Untersuchungsprogramm abgestimmt.

2. Wodurch kam es zu den Verzögerungen bei der Standortwahl für neue landeseigene Gewerbehöfen?

Zu 2.: Die grundsätzliche Eignungsprüfung und die anschließende Priorisierung sind zeitaufwändige Prozesse, die eine hohe Zahl an Abstimmungsgesprächen mit verschiedenen Institutionen und eine sorgfältige Abwägung erfordern. In 2021 trat eine Verzögerung ein, da der prioritär verfolgte, zunächst als gut geeignet eingeschätzte,

potenzielle Standort nach dem Vorliegen verschiedener Gutachten und neuer Erkenntnisse nicht mehr weiterverfolgt werden konnte.

3. Welche Standorte wurden für landeseigene Gewerbehöfe geprüft? Bitte mit Bezirk und Anschrift aufführen.

Zu 3.: Im ersten Portfolio zur Prüfung der grundsätzlichen Eignung befanden sich folgende Liegenschaften.

Bezirk	Adresse
Spandau	Lagerweg 6
Lichtenberg	Bornitzstraße 101
Mitte	Soldiner Straße 53 / Holzstraße 1
Pankow	Grumbkowstraße 54
Pankow	Kniprodestraße 60
Marzahn-Hellersdorf	Bitterfelder Straße 15
Marzahn-Hellersdorf	Ankaufsflächen am Pyramidenring

4. Welche Gründe führten zur nicht Berücksichtigung von möglichen Standorten?
Bitte pro Standort einzeln aufführen.

Zu 4.: Standorte in der Tabelle, die nicht als Pilotvorhaben ausgewählt wurden, befinden sich mit Ausnahme der Grundstücke Lagerweg 6 in Spandau und Grumbkowstraße 54 in Pankow weiterhin in der Prüfung zur Eignung als landeseigener Gewerbehofstandort, meist mit mittel- bis langfristigem Realisierungshorizont. Das ehemalige BlmA-Grundstück (Blma: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) Grumbkowstraße wurde als Schulstandort benötigt. Die Begründung der Nichtberücksichtigung des Standortes in Spandau kann der Antwort auf die Frage 5 entnommen werden.

5. Mit welcher Begründung ist der Standort Spandau nicht berücksichtigt worden?

Zu 5.: Auf Basis der Informationslage und Abstimmungen mit dem Bezirk Spandau wurde der Standort Lagerweg 6 ursprünglich als gut geeignet eingestuft. Aufgrund dessen wurden seitens der WISTA Management GmbH verschiedene Gutachten zur Einschätzung der Grundstückssituation und als Grundlage für die weitere Planung beauftragt. Insbesondere die Altlastensituation im Boden der Liegenschaft, die mangelhafte Tragfähigkeit des Bodens und die nicht ausreichende Erschließungssituation hätten bereits zu einem hohen finanziellen Mehraufwand bei der Umsetzung des Projektes geführt. Darüber hinaus konnte die Untersuchung der Angebots- und Nachfragesituation vor Ort die Standorteignung für die Entwicklung eines Gewerbehofes nicht bestätigen.

6. Welche Gründe führten zur Standortwahl in der Lichtenberger Bornitzstraße?

Zu 6.: Aufgrund der Ersteinschätzung nach den in der Antwort zur Frage 3 aufgezeigten Kriterien war der Standort Bornitzstraße 101 in Berlin Lichtenberg prioritär zu behandeln. Dementsprechend wurden für diesen Standort weitere Untersuchungen beauftragt, wie beispielsweise zur Altlastensituation, zur artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung, zum Baugrund und zur Angebots- und Nachfragesituation. Alle diese Untersuchungen haben keine größeren Hindernisse aufgezeigt und damit die Eignung des Grundstücks bestätigt. Hinzu kommt die positive baurechtliche Situation, nach der der Standort ohne Änderung des Baurechts mit einem Gewerbehof bebaubar ist. Im Dezember 2022 wurden auf dieser Grundlage die nächsten Planungsschritte eingeleitet.

7. Welche konkreten Maßnahmen sind wann getroffen worden, um das Vorhaben in der Bornitzstraße zu realisieren und wie lange haben diese einzelnen Schritte gedauert?

z.B. Identifikation des Standorts, Übertragung des Grundstücks, Kündigung der Altmietler etc.

Zu 7.: Bezogen auf das konkrete Grundstück Bornitzstraße 101 sind folgende Maßnahmen und Planungsschritte bislang vollzogen worden:

1. Architektonische Konzeptstudie - Q III 2021, Dauer: Ca. 3 Monate.
2. Priorisierung auf die Liegenschaft - Ende 2021/Anfang 2022 - Dauer: Ca. 2 Monate.
3. Vorbereitende Maßnahmen und Einholung weiterer Fachgutachten - Q I+II 2022 - Dauer: Ca. 6 Monate.
4. Bestätigung des Bezirks Lichtenberg zur voraussichtlichen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch)- September 2022 - Dauer: Abgeschlossen am 06. September 2022.
5. Beauftragung der WISTA Management GmbH zur Einleitung der nächsten Planungsschritte - November 2022 - Dauer: Abgeschlossen am 14. November 2022.
6. Beschluss des Aufsichtsrates der WISTA Management zur Einleitung der nächsten Planungsschritte und Nutzung von Eigenkapital - November 2022 - Dauer: Abgeschlossen am 22. November 2022.

Im Jahr 2023 wird die WISTA Management GmbH die ersten Planungsschritte nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) durchführen und den Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen vorbereiten. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe wird gemeinsam mit dem Bezirk Lichtenberg die Flächenübertragung an die WISTA Management GmbH vorbereiten. Mit dem vorhandenen Mieter ist abgestimmt, dass er die Liegenschaft bis zur Inanspruchnahme nutzen kann.

8. Welches Flurstück ist für den Gewerbehof vorgesehen?

Zu 8.: Für die Errichtung des landeseigenen Gewerbehofes werden folgende Flurstücke in Anspruch genommen:

- Gemarkung Lichtenberg, Flur 911, Flurstück 81 vollständig (3.580 m²)
- Gemarkung Lichtenberg, Flur 912, Flurstück 243 teilweise (ca. 8.500 m²: Vermessung steht noch aus)

9. Ist die Fläche der Kleingartenanlage in der Bornitzstraße von der Errichtung betroffen?

Zu 9.: Die bestehende Kleingartenanlage „Siegfriedslust e.V. 93“ ist nicht von der Maßnahme zur Errichtung eines landeseigenen Gewerbehofes betroffen.

10. Wird der Gewerbehof Lichtenberg mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschafts- Infrastruktur “(GRW-I) finanziert?

Wenn ja, dürfen sich nur GRW förderfähige Unternehmen ansiedeln?

Zu 10.: Die konkrete Kostenprognose und Planung der Finanzierungsmodelle ist Teil des Arbeitsprogramms in 2023. Inwieweit und ob GRW-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur") für die Errichtung des Gewerbehofes eingesetzt werden, befindet sich daher noch in der Prüfung. Sofern GRW-Mittel eingesetzt werden, sind selbstverständlich die Förderbedingungen einzuhalten und demnach auf den entsprechenden Flächen nur Unternehmen anzusiedeln, die förderfähig im Sinne der GRW sind.

11. Welche Ansiedlungen sind geplant? Bitte den Anteil der geplanten Flächen in Prozentangaben.

- a) Ansiedlung von verdrängtem Gewerbe
- b) Ansiedlungen von Neugründungen
- c) Ansiedlung von Großhandel
- d) Ansiedlung von Handwerk
- e) Ansiedlung von Kunstschaffenden
- f) Ansiedlung von Startups

Zu 11.: Das spezifische Nutzungskonzept für den Gewerbehof in der Bornitzstraße 101 in Lichtenberg liegt noch nicht vor und ist ebenfalls Teil des Arbeitsprogramms für das Jahr 2023. Der Fokus soll allerdings auf der Mischung aus Handwerksbetrieben (auch verdrängtes Gewerbe oder Neugründungen), kleineren Produktionsunternehmen und innovativen Unternehmen, Startups oder Unternehmen mit dem Fokus auf Digitalisierung liegen. Großhandelseinrichtungen sowie Kunstschaffende sind nicht Teil der Zielgruppe für das Flächenangebot landeseigener Gewerbehöfe.

Eine Angabe der geplanten Flächenvergaben in Prozent ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

12. Ist die Ansiedlung von Forschungsinstituten/Hochschuleinrichtungen/Laborflächen geplant?

Zu 12.: Nein. Forschungsinstitute, Hochschuleinrichtungen oder Laboreinrichtungen sind nicht Teil der Zielgruppe für das Flächenangebot landeseigener Gewerbehöfe.

13. Wie hoch werden die Gewerbemieten für die unterschiedlichen Flächen sein? Bitte pro Art der Fläche in €/m² auflisten.

Zu 13.: Aussagen zur genauen Miethöhe und Kostenprognose sind insbesondere aufgrund der aktuell sehr dynamischen Baupreis- und Finanzierungszinsentwicklungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Ziel ist es, für Handwerksbetriebe und ähnliche Unternehmen (auch verdrängtes Gewerbe) die Mieten so gering wie möglich zu gestalten. Die Gewerbemietflächen im landeseigenen Gewerbehof sollen aber unabhängig von der Höhe der Kaltmiete durch niedrige Betriebskosten, attraktive Räumlichkeiten, optimale Logistik und langfristige Standortsicherheit ein attraktives Angebot an die Zielgruppen darstellen.

14. Ist eine Subvention der Gewerbemiete wie im CHIC (Charlottenburger Innovations Centrum) geplant?
Wenn ja, wie hoch soll diese Subvention ausfallen?

Zu 14.: Bei dem CHIC handelt es sich um ein ausgewiesenes Gründerzentrum, welches mit Mitteln der GRW gefördert wurde. Durch den Einsatz der GRW-Mittel ist die Gewerbemiete für GRW-branchenkonforme Startups im Gegensatz zur Marktmiete geringer. Der Betrag der verminderten Miete wird den Unternehmen im Rahmen einer de-minimis-Bescheinigung ausgewiesen.

Sofern sich bei Erarbeitung der Nutzungskonzeption herausstellt, dass ein Einsatz von GRW-Mitteln möglich wäre und GRW-Mittel zur Verfügung gestellt werden könnten, würde auch hier die Gewerbemiete für Startups niedriger ausfallen als die Marktmiete. Der Fokus der geplanten Nutzungen im landeseigenen Gewerbehof Lichtenberg liegt allerdings auf den Nutzungen, die in der Antwort zur Frage 11 genannt sind.

15. Ist ein Gründerzentrum/Incubator geplant?

Zu 15.: Diese Frage kann erst nach dem Vorliegen einer Nutzungskonzeption beantwortet werden. Gegenwärtig sind diese Nutzungen nicht vorgesehen.

16. Ist die Ansiedlung eines Co-working-Space geplant?

Zu 16.: Diese Frage kann erst nach dem Vorliegen einer Nutzungskonzeption beantwortet werden. Ein klassischer Co-working-Space ist bislang nicht vorgesehen, allerdings wurden bereits Möglichkeiten von shared-spaces für die Mieterinnen und Mieter und gemeinsam zu nutzende Büro- und Besprechungsräume sowie Maschinenräume oder Logistikflächen diskutiert.

Berlin, den 19. Januar 2023

In Vertretung

Tino S c h o p f

.....

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe