

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dennis Haustein (CDU)**

vom 18. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Oktober 2023)

zum Thema:

Kommunaler Gewerbehof in Lichtenberg - was steckt dahinter?

und **Antwort** vom 8. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. November 2023)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Dennis Haustein (CDU)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17128

vom 18.10.2023

über Kommunalen Gewerbehof in Lichtenberg – was steckt dahinter?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft (zum Teil) Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die WISTA Management GmbH um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Welches Ziel verfolgt der Senat oder das zuständige Bezirksamt mit dem Gewerbehof, der am Standort Bornitzstraße 101 entstehen soll?

Zu 1.: Die Verdrängung von kleinen Handwerks- und Produktionsunternehmen aus ihren angestammten Lagen im Stadtgebiet nimmt aus verschiedenen Gründen seit Jahren stetig zu. Ein Instrument zur Vermeidung dieser Entwicklung ist die Entwicklung von Gewerbehöfen auf landeseigenen Flächen. Durch den geplanten Gewerbehof der WISTA Management GmbH in der Bornitzstraße 101 in Lichtenberg soll eine verdichtete Standortentwicklung auf einer landeseigenen Liegenschaft stattfinden, die kleinen Unternehmen aus den o.g. Bereichen Ansiedlungs- und Ausweichmöglichkeiten bietet.

2. Aus welchen Gründen hat sich der Senat oder das zuständige Bezirksamt entschieden, den Gewerbehof kommunal statt privat zu organisieren?

Zu 2.: Ziel der Errichtung und Ertüchtigung landeseigener Gewerbemietflächen ist es, den Mietern eine möglichst langfristige Standortsicherheit zu gewährleisten. Verknüpft wird dies mit einer modernen Standortentwicklung und dem Markt angemessenen moderaten Mietkonditionen. Bei einer Projektentwicklung durch eine landeseigene Gesellschaft ist eine dauerhafte Steuerungs- und Eingriffsoption sichergestellt, um auf Entwicklungen reagieren und auf die Anforderungen der Unternehmen aus Handwerk und Produktion abstellen zu können.

3. Liegt bereits ein Nutzungskonzept des geplanten Gewerbehofs vor? Wenn ja, welche Nutzung sieht das Konzept vor?

Zu 3.: Auf Basis einer Grundlagen- und Bedarfsermittlung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Lichtenberg und der Handwerkskammer Berlin ein Nutzungskonzept erarbeitet. Aus diesem geht hervor, dass insbesondere Unternehmen aus den folgenden Bereichen zukünftige Mieter des Gewerbehofes sein sollen:

- Handwerksbetriebe (großer Anteil)
- kleine Produktionsunternehmen, Manufakturen und Unternehmen aus dem Prototypenbau
- technologieaffine Start-Ups
- ggf. Ergänzung mit Dienstleistungsgewerbe

4. Was sind die nächsten Planungs- und Umsetzungsschritte des Senats, des Bezirks oder der beauftragten Gesellschaften? Wann soll der Gewerbehof voraussichtlich eröffnen?

Zu 4.: Noch in 2023 werden die Leistungsphasen 1 und 2 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) abgeschlossen, dem Aufsichtsrat der WISTA Management GmbH präsentiert und zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt. Bei einer Bestätigung der vorgelegten Planungen soll das Grundstück Bornitzstraße 101 an die WISTA Management GmbH übertragen werden, damit zeitnah erste bauvorbereitende Maßnahmen eingeleitet werden können. Ein Eröffnungstermin kann derzeit noch nicht genannt werden.

5. Werden oder wurden innovative Formen der Stromerzeugung mitgedacht? Wenn ja, welche Arten und was wird umgesetzt bzw. nicht umgesetzt? Wenn nein, warum nicht?

Zu 5.: Ein zentrales Element bei der Projektentwicklung des neuen landeseigenen Gewerbehofes ist die Erreichung möglichst moderater Mietkonditionen. Insofern wird jede Investitionsmaßnahme auf Basis dieser Prämisse abgewogen und das Nutzen-/Kostenverhältnis ermittelt. In diesem frühen Planungsstadium kann noch nicht belastbar dargelegt werden, welche Energieformen zum Einsatz kommen werden. Aktuell wird intensiv geprüft, ob die Nutzung der Fernwärme möglich ist. Darüber hinaus werden in

jedem Fall PV-Aufdachanlagen installiert. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Flächenquote das gesetzlich geforderte Maß übertreffen. Der langfristige klimaneutrale Betrieb der Gebäudeprozesse ist bereits jetzt Bestandteil der Planungen.

6. Wie viele Stellen werden für den Gewerbehof geschaffen? Mit welchen weiteren einmaligen und laufenden Kosten rechnet der Senat? Wie hoch fallen diese (voraussichtlich) aus und in welchen Titel(n) sind diese im Haushaltsplan 2024/2025 berücksichtigt?

Zu 6.: Für den geplanten Gewerbehof in der Bornitzstraße 101 werden weder beim Senat noch bei der WISTA Management GmbH weitere Stellen geschaffen. Die WISTA Management GmbH hat bereits im vergangenen und aktuellen Doppelhaushalt Haushaltsmittel als Kapitalzuführung erhalten. Diese sollen die Errichtung des ersten Gewerbehofprojektes ermöglichen. Die künftig anfallenden Kosten müssen nach aktuellem Stand aus dem laufenden Betrieb gedeckt werden.

7. Woraus sollen die Einnahmen bestritten werden und wie hoch sollen diese ab 2024 ausfallen? Wie gestaltet sich die Kooperation und Einbindung mit den lokal ansässigen Wirtschaftsvereinigungen?

Zu 7.: Einnahmen in Form von Mieteinnahmen werden im Projekt erst nach Abschluss des Baus und Vermietung der Flächen fließen. In 2024 werden demnach keine Einnahmen generiert.

Insbesondere in der nächsten Planungsphase ist die Einbindung weiterer Akteure, auch lokaler Wirtschaftsvereinigungen, geplant. Bislang wurden die in der Antwort zur Frage 3 genannten Akteure aktiv in den Planungsprozess eingebunden.

8. Gibt es bereits Interessenten für den Gewerbehof und wie werden oder wie sollen diese akquiriert werden?

Zu 8.: Es besteht bereits heute ein grundsätzliches großes Interesse für Mieteinheiten insbesondere von Handwerksunternehmen. Eine aktive Akquise von potentiellen Mietern ist zum gegenwärtigen Stand der Planungen noch nicht angebracht. Dies wird frühestens möglich sein, wenn ein belastbarer Eröffnungstermin genannt werden kann.

Berlin, den 8. November 2023

In Vertretung

Dr. Severin F i s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe