

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg und Marion Platta (LINKE)**

vom 22. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. März 2018)

zum Thema:

Discounterflächen in Berlin

und **Antwort** vom 03. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Apr. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Frau Abgeordnete Marion Platta (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 868
vom 23. März 2018
über Discounterflächen in Berlin

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

Frage 1:

Wie viele Flächen in Berlin sind mit so genannten Discountern (Unternehmen des stationären Einzelhandels, die sich durch ein relativ kleines Warensortiment und relativ kleine Verkaufsflächen auszeichnen) belegt, die eigene Kunden-Kfz-Parkplätze haben (bitte in absoluten Zahlen und in Quadratmetern und wenn möglich pro Bezirk)?

Frage 2:

Wie viele der bisher vorhandenen Discounter stehen leer? (Bitte den jeweiligen Bezirken zuordnen und wenn bekannt auch die Gründe für den Leerstand angeben.)

Frage 3:

Wie hoch schätzt der Senat die für den Wohnungsbau aktivierbaren von Discountern genutzten Bauflächen und das Wohnungsbaupotenzial?

Frage 5:

Wie viele Konzepte von so genannten Discountern sehen weiterhin eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung auf der Fläche vor?

Antwort zu 1, 2, 3 und 5:

Die wesentlichen Erkenntnisse sind in der Veröffentlichung „Multifunktionale Geschäftsgebäude - Einzelhandel in urbaner Mischung und Dichte“ aus dem Jahr 2016 aufbereitet. Grundlage ist eine Untersuchung zu den städtebaulichen Chancen und Herausforderungen multifunktionaler Geschäftsgebäude, die im Jahr 2015 durchgeführt wurde.

Es wurde hierbei abgeschätzt, wie viele Standorte für eine Aufstockung in Frage kommen könnten. Dabei wurden konkrete Realisierungsmöglichkeiten wie -absichten nicht betrachtet. Es handelt sich um eine rechnerische Ermittlung, die mit lokalen Standortkenntnissen verbunden wurde. Dazu wurde eine verwaltungsinterne Datenquelle genutzt, die durch eine gesamtstädtische Begehung erzeugt wurde. Damit wurden über 300 potenziell geeignete Standorte identifiziert, für die rechnerisch etwa 50 bis 100 Wohnungen je Standort angenommen wurden. Eine weitergehende Differenzierung bzw. die Darstellung einer Entwicklung lässt sich aus dem Material nicht ableiten.

Inwieweit eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung weiter vorgesehen ist bzw. inwieweit und mit wie vielen Wohnungen derartige Potenziale genutzt werden, hängt letztlich von vielen Faktoren des Einzelfalls ab. Dazu zählen u.a.

- Eigentumsverhältnisse
- Renditeziele
- unternehmerische Investitionsziele und -zyklen
- die planungs- und baugenehmigungsrechtliche Situation
- die verkehrliche Erschließung und auch- die bauliche Situation/Statik.

Frage 4:

Welche Absichtserklärungen oder Zusagen sind beim Senat eingegangen, Discounterflächen zu verdichten?

Antwort zu 4:

Der Senat hat im Rahmen des Supermarktgipfels und Einzelterminen Gespräche zur Nachverdichtung von Discountern geführt. Konkrete Absichtserklärungen oder Zusagen sind nicht eingegangen.

Frage 6:

Wie viele Wohnungsunternehmen haben bei ihren Neubauprojekten in der Innenstadt Funktionsunterlagerungen bzw. Erdgeschossnutzungen für Einrichtungen der Nahversorgung (Einzelhandel) berücksichtigt? Welche Vorgaben gibt es in diesem Zusammenhang aus dem Senat für die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 6:

Es liegt keine Statistik vor, wie viele Wohnungsunternehmen bei ihren Neubauprojekten in der Innenstadt Funktionsunterlagerungen bzw. Erdgeschossnutzungen für Einrichtungen der Nahversorgung (Einzelhandel) berücksichtigen.

Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Berliner Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden die Unternehmen verpflichtet, auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten zu achten und eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt.

Daher prüfen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben grundsätzlich bei den jeweiligen Projektentwicklungen, ob ein infrastruktureller Bedarf besteht bzw. mit der Errichtung der Wohnungen entstehen wird. Bei Bedarf werden sowohl Einzelhandelsflächen als auch Discounterflächen in den Projektentwicklungen berücksichtigt.

Frage 7:

Wie werden die Konzepte mit dem StEP Zentren abgeglichen?

Antwort zu 7:

Der StEP Zentren kann konzeptionelle Vorgaben zur Stärkung von Zentren formulieren. Die konkreten Konzepte zur baulichen Entwicklung eingeschossiger Lebensmittelmärkte werden vor dem Hintergrund der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte durch die Bezirke beurteilt. Diese bezirklichen Konzepte konkretisieren die Inhalte des StEP Zentren hinsichtlich der Nahversorgung. Insgesamt verfügen 11 von 12 Bezirken über Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Frage 8:

Wie werden die Konzepte zur Nachverdichtung auf Discounterflächen mit dem StEP Wohnen abgeglichen bzw. in Einklang gebracht?

Antwort zu 8:

Der StEP Wohnen kann konzeptionelle Vorgaben zur Nachverdichtung formulieren. Konkrete Konzepte zur baulichen Entwicklung auf Discountergrundstücken erfordern es, im jeweiligen Einzelfall seitens der Bezirke bewertet zu werden. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen wird unter Mitwirkung der Bezirke erarbeitet. Stadtentwicklungspläne sind gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB Satz 5 Grundlagen für alle weiteren Planungen.

Frage 9:

Welche Zusagen hat der Senat erhalten, neu im Zusammenhang mit Discountern entstehende Wohnungen zur Höhe der Fördermiete von 6,50 €/m² zu vermieten?

Frage 11:

Inwieweit werden die in der Presse verlautbarten Ziele der Discounter-Eigentümer, Wohnungen zu Mieten für 6,50 €/m² anzubieten, in einem Letter of Intent o.ä. festgehalten, sofern die Eigentümer die Landesförderung nicht in Anspruch nehmen wollen?

Antwort zu 9 und 11:

Der Senat hat noch keine entsprechenden Zusagen erhalten. Bei konkreten Planungsabsichten wird soweit für die Genehmigungsfähigkeit der Nachverdichtung durch Wohnungsneubau ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Sicherung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen geprüft.

Frage 10:

Wie viele Anfragen zur Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung hat der Senat in diesem Zusammenhang erhalten?

Antwort zu 10:

Discounter haben bisher noch keine Anträge auf eine Wohnungsneubauförderung gestellt.

Frage 12:

Wie gedenkt der Senat die Aktivierung von Discounterflächen vor dem Hintergrund der enormen Bodenversiegelung einerseits und des Neubaubedarfs von Wohnungen andererseits zu fördern?

Antwort zu 12:

Angesichts der Entwicklungen auf dem Berliner Grundstücksmarkt ist ein finanziell untersetztes Förderprogramm nicht angemessen.

Frage 13:

Welche Regenwasserkonzepte verfolgt der Senat mit den zu verdichtenden Flächen, wird in diesem Zusammenhang eine Förderungen für Regenwassernutzung, lokale Regenwasserreinigung o. ä. angeboten?

Antwort zu 13:

Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen an die Regenwasserkonzepte im Zuge von Bauvorhaben zur Aktivierung von Discounterflächen können nur für das einzelne konkrete Bauvorhaben im Detail benannt werden. Grundsätzlich sind bei zusätzlicher Versiegelung gebäudebezogene und grundstücksbezogene Maßnahmen zum Rückhalt des Regenwassers geboten. Bei Regenwassernutzung ist die Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich. Stadtweite Fördermöglichkeiten bestehen nicht.

Frage 14:

Welche Regenwasserkonzepte liegen der Anlage der Discounter zugrunde und wie hoch sind die Regenwasserentgelte?

Antwort zu 14:

Der Senat kann keine Aussagen zu den Regenwasserkonzepten von Discountern treffen. Das Niederschlagswasserentgelt beträgt ab 1. Januar 2018 1,84 Euro pro Quadratmeter entwässerte Grundfläche und Jahr. Das Entgelt wird nach der bebauten und befestigten Fläche bemessen, von der aus Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Bei der Umsetzung von Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich.

Frage 15:

Wird es zwischen Senat und Bauherren von neuen Verkaufseinrichtungen inklusive Wohnungen eine Art öffentlich-private Partnerschaft zur Errichtung preiswerter Mietwohnungen geben?

Antwort zu 15:

Grundsätzlich liegt die Planungshoheit bei den einzelnen Bezirken der Stadt. Sofern für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes ein Bebauungsplan aufzustellen ist, wird zwischen dem Plangeber und dem Bauherren ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, welcher dann Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung trifft.

Frage 16:

Wie ist im Regelfall die Planung einer zu überbauenden Discounterfläche von unter 800 m² Verkaufsfläche und dazugehörigen Kfz-Parkplätzen für die Einrichtung einer neuen größeren Verkaufseinrichtung und den Neubau von Wohnungen planungsrechtlich zu bewerten? Unter welchen Bedingungen liegt ein

Planungserfordernis für einen Bebauungsplan vor, unter welchen Bedingungen kann nach § 34 BauGB entschieden werden?

Antwort zu 16:

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben inklusive aufgestockten Wohnungen ist für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, wenn das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Baurechts nicht zulässig wäre. Baurecht besteht zum einen über einen bereits festgesetzten Bebauungsplan oder wenn das Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden kann.

Ein Vorhaben ist dann nach § 34 BauGB zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Frage 17:

Wann wird der nächste Supermarktgipfel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stattfinden? Mit welcher Zielstellung geht der Senat in die weiteren Gespräche mit den Supermarktbetreibern?

Antwort zu 17:

Der nächste Supermarktgipfel ist für Ende Mai 2018 geplant. Ziel ist es, die Erfahrungen der Unternehmen mit Projekten zur Aufstockung bzw. für multifunktionale Geschäftsgebäude kennenzulernen und daraus Schlussfolgerungen zu ziehen, wie die Entstehung dieser Gebäudetypologie weiter positiv unterstützt werden kann.

Berlin, den 03.04.2018

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen