

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)**

vom 19. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Mai 2022)

zum Thema:

**Wo muss ich anrufen zum Aldi-Überbauen?**

und **Antwort** vom 31. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11928  
vom 19. Mai 2022  
über Wo muss ich anrufen zum Aldi-Überbauen?

---

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

Frage 1:  
Wie viele Discounter sind berlinweit aktuell mit Wohnungen überbaut?

Antwort zu 1:  
Die amtliche Statistik ermöglicht keine differenzierte Auswertung zu der Frage, wie viele Lebensmitteldiscounter mit Wohnungen überbaut sind. Grundsätzlich werden seit über 50 Jahren regelmäßig Wohnungsbauprojekte umgesetzt, welche in den Erdgeschosszonen gewerbliche Flächen aufweisen, die durch Einzelhändler bzw. Discounter angemietet werden. Die Vermietung von Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen ist jahrzehntelang etablierte Praxis der Handels- bzw. Immobilienwirtschaft und ein dynamischer Prozess, welcher der Nachfrage am Markt folgt.

Frage 2:  
Welches Potenzial sieht der Senat in der Überbauung von eingeschossigen Gewerbeimmobilien, vorzugsweise Discountern? Bitte konkrete Zahlen nennen.

Antwort zu 2:

Der Senat sieht die Mehrfachnutzung und vertikale Stapelung von Nutzungen als eine wesentliche Aufgabenstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Potenziale zur Überbauung eingeschossiger Gewerbeimmobilien (vorzugsweise Discounter) sind von vielfältigen Kriterien und Rahmenbedingungen abhängig. Hierzu zählen beispielsweise landesplanerische, gesamtstädtische und bezirkliche Entwicklungszielstellungen, die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen am jeweiligen Standort, unternehmerische Investitionsstrategien und Finanzierungsmöglichkeiten, grundstücksbezogene Rahmenbedingungen sowie die Nachfrage. Es lassen sich daher keine konkreten Zahlen zum realisierbaren Gesamtpotenzial ermitteln.

Frage 3:

Welche Stelle in der Senatsverwaltung ist aktuell für die Koordinierung von Überbauungen von eingeschossigen Gewerbeimmobilien zuständig?

Antwort zu 3:

Die Vorabstimmung und Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt durch die Berliner Bezirksämter. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt diese Prozesse durch regelmäßige Abstimmungen mit den Bezirksämtern sowie mit relevanten Einzelhandels-Filialunternehmen.

Frage 4:

Welche Anreize setzt der Senat für Bauträger, die auf eingeschossigen Gewerbeimmobilien bauen wollen?

Antwort zu 4:

Auf Basis der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht die Initiative zur Umsetzung mehrgeschossiger Bauvorhaben regelmäßig von den Einzelhandelsunternehmen und der Immobilienwirtschaft aus. Im Zuge der Neubewertungen von Einzelstandorten und den Lebenszyklen der Immobilien werden eine Vielzahl von Einzelhandelsstandorten und anderen eingeschossigen Gewerbeimmobilien mit neuen Entwicklungszielen versehen. Darüber hinaus werden weitere Potentialstandorte im Rahmen der o.g. regelmäßigen Abstimmungsgespräche proaktiv durch den Senat mit den jeweiligen Einzelhandelsunternehmen abgestimmt. Zudem stellt die Senatsverwaltung eine Arbeitshilfe zur Nachverdichtung von Gewerbestandorten sowie Umsetzungsempfehlungen für mehrgeschossige und nutzungsgemischte Handelsimmobilien bereit.

Frage 5:

Welche weiteren Planungen verfolgt der Senat, um Wohnraum durch Überbauungen von eingeschossigen Gewerbeimmobilien zu ermöglichen?

Antwort zu 5:

Die Planungshoheit – insbesondere für die Schaffung von Baurecht – liegt in der Regel bei den Bezirksämtern. Der Senat befördert die mehrgeschossige und Nutzungsgemischte Realisierung von Immobilien darüber hinaus in eigenen Planungen, wie den Planverfahren für große Neubauquartiere und in B-Plan-Verfahren, die in gesamtstädtischer Verantwortung durchgeführt werden. Zu berücksichtigen ist, dass in Industrie- und Gewerbegebieten gelegene eingeschossige Gewerbeimmobilien nicht für eine Überbauung mit Wohnungen in Frage kommen.

Berlin, den 31.05.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen