

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)**

vom 21. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. September 2022)

zum Thema:

**Überbauung von Supermärkten**

und **Antwort** vom 06. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Okt. 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. 19/13 310

vom 21.09.2022

über Überbauung von Supermärkten

---

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

Frage 1:

Welches Wohnungsbaupotential besteht nach Kenntnis des Senats derzeit durch Wohnungsbau auf eingeschossigen Supermärkten (bitte Angabe nach Anzahl der Standorte sowie Wohnungszahl bei Angabe der jeweiligen Wohnfläche)?

Antwort zu 1:

Ziel der Berliner Stadtentwicklung ist es, den Bau mehrgeschossiger und multifunktionaler Geschäftsgebäude zu unterstützen und durchzusetzen. Zu diesem Zweck hat die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2016 eine Internetpublikation mit Projektbeispielen und Umsetzungsempfehlungen veröffentlicht. Für diese Publikation wurde hergeleitet, dass - zum damaligen Zeitpunkt - etwa 330 bestehende Lebensmittelmarktstandorte für eine Nachverdichtung in Frage kommen konnten (Bestandsstandorte). Hinzu kommen Standorte, die erstmals bebaut werden (Neubaustandorte). Dem Senat sind aktuell rund 110 Standorte bekannt, bei denen eine mehrgeschossige Überbauung von Lebensmittelmärkten zwischen Vorhabenträger/Vorhabenträgerin und Bezirksamt planerisch vorbereitet wird oder bereits in Bau ist.

Das konkrete Wohnungsbaupotenzial, das aus einer Überbauung entstehen kann, ist 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. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungsphasen. Für manche Standorte werden anstelle von Wohnnutzung andere geeignete Mischnutzungen geplant (z.B. Büros, medizinische Einrichtungen), was aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ebenfalls begrüßenswert ist. Angaben zur potenziellen Wohnungszahl oder Wohnfläche lassen sich nicht seriös ermitteln, solange sich Projekte in einer frühen Planungs- und Abstimmungsphase befinden. Es bestehen daher keine Daten zum realisierbaren Gesamtpotenzial.

Frage 2:

Welche Ergebnisse hat der bisherige – auf dem Supermarktgipfel 2017 vereinbarte – wechselseitige Austausch zwischen dem Senat und den Supermarkteigentümern bisher gezeitigt?

Antwort zu 2:

Beim Supermarktgipfel 2017 als auch beim Supermarktgipfel 2018 wurden den Handelsunternehmen und der Immobilienwirtschaft die wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielstellungen Berlins vermittelt. Gleichzeitig führte der Austausch dazu, in der öffentlichen Verwaltung das Verständnis für die handels- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen zu stärken. Weitere Ergebnisse dieser Gipfel sind, dass die Akteure ihre Bereitschaft zur Realisierung mehrgeschossiger Lösungen bekräftigt haben und die Verwaltung die erforderliche Unterstützung in Beratungs- und Planungsprozessen angeboten hat. Nicht zuletzt konnte die Vernetzung der unterschiedlichen Akteure untereinander verbessert werden.

Frage 3:

Inwieweit gab es nach dem Supermarktgipfel 2017 weitere Treffen mit Eigentümern von Supermärkten (bitte Auflistung nach Zeitpunkt und Teilnehmern)?

Antwort zu 3:

Neben dem in der Antwort zu 2 erwähnten Supermarktgipfel 2018 gab und gibt es weiterhin vielfältige Gespräche zwischen Handels- bzw. Projektentwicklungsunternehmen und der Verwaltung (Bezirksämter, zuständige Referate der Senatsverwaltung). Die Verwaltung führt keine Auflistung nach Zeitpunkt und Teilnehmern.

Frage 4:

Welche konkreten Wohnungsbauprojekte zur Überbauung eingeschossiger Supermärkte wurden seit dem Supermarktgipfel 2017 bisher realisiert, welche noch nicht realisierten Projekte befinden sich in welchen Planungsstadien (bitte Auflistung nach Standort, Wohnfläche und Anzahl der Wohneinheiten)?

Antwort zu 4:

Die amtliche Statistik ermöglicht keine differenzierte Auswertung zu der Frage, wie viele Lebensmittelmärkte bzw. Supermärkte in den vergangenen Jahren mit Wohnungen überbaut worden sind. Grundsätzlich werden seit über 50 Jahren regelmäßig Wohnungsbauprojekte mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss realisiert, die durch Handelsketten angemietet werden. Die

Vermietung von Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen in gemischt genutzten und mehrgeschossigen Objekten ist jahrzehntelang etablierte Praxis der Handels- bzw. Immobilienwirtschaft. In Vorbereitung oder Bau sind derzeit rund 110 Vorhaben. Investitionsvorhaben, die sich in einer frühen Planungsphase befinden, können aus Gründen des erforderlichen Vertrauensschutzes nicht veröffentlicht werden (vertrauliche unternehmerische Expansionsstrategien). Die Standorte können dann benannt werden, wenn Nutzungsziele abgestimmt sind und Planungen öffentlich kommuniziert worden sind (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren, öffentliche parlamentarische Dokumente) bzw. wenn Vorhaben sich bereits offensichtlich in der Bauphase befinden. Dies trifft auf folgende Lebensmittelmarktstandorte zu, die nach aktuellem Stand (Änderungen vorbehalten) in Nutzungsgemischter und mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden sollen. Zu Angaben über das konkrete Planungsstadium, die geplante Nutz- bzw. Wohnfläche bzw. die Wohnungszahl existiert keine amtliche Statistik.

lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer
1	Mitte	Annenstraße 4 A
2	Mitte	Fürstenberger Straße 8
3	Mitte	Heinrich-Heine-Straße 30
4	Mitte	Holzmarktstraße 3-5
5	Mitte	Invalidenstraße 59
6	Mitte	Lehrter Straße 58
7	Mitte	Müllerstraße 48
8	Mitte	Sprengelstraße 37
9	Friedrichshain-Kreuzberg	Hallesches Ufer 60
10	Friedrichshain-Kreuzberg	Köpenicker Straße 11/12
11	Pankow	Dietzgenstraße 86
12-13	Pankow	Neues Stadtquartier Blankenburger Süden (min. zwei Lebensmittelmärkte)
14	Pankow	Rothenbachstr. 28
15	Pankow	Winsstraße 18
16	Pankow	Wisbyer Straße 38
17	Charlottenburg-Wilmersdorf	Osnabrücker Straße 27
18	Spandau	Daumstraße 90
19	Spandau	Neues Stadtquartier Siemensstadt <sup>2</sup> , Standort im Teilbereich A
20	Spandau	Neues Stadtquartier Siemensstadt <sup>2</sup> , Standort im Teilbereich C
21	Spandau	Neues Stadtquartier „Das neue Gartenfeld“, Standort im Umfeld der sog. Belgienhalle
22	Steglitz-Zehlendorf	Neues Stadtquartier Lichterfelde Süd
23	Steglitz-Zehlendorf	Fischerhüttenstraße 68

lfd. Nr.	Bezirk	Straße, Hausnummer
24	Tempelhof-Schöneberg	Hoepfnerstraße 3-13
25	Tempelhof-Schöneberg	Martin-Luther-Straße 69
26	Tempelhof-Schöneberg	Schöneberger Straße 28
27	Neukölln	Marienfelder Chaussee 144
28	Neukölln	Silbersteinstraße 146
29	Treptow-Köpenick	Neues Stadtquartier Ehem. Güterbahnhof Köpenick (Standort Seelenbinderstraße 81)
30	Treptow-Köpenick	Neues Stadtquartier Ehem. Güterbahnhof Köpenick (zentraler Nahversorger nördlich des Brandenburgplatzes)
31	Marzahn-Hellersdorf	Alt-Kaulsdorf 2 / Chemnitzer Str.
32	Marzahn-Hellersdorf	Cecilienplatz 11
33	Marzahn-Hellersdorf	Marchwizastraße 29
34	Marzahn-Hellersdorf	Marzahner Chaussee 189 / Merler Weg
35	Marzahn-Hellersdorf	Theaterplatz
36	Lichtenberg	Möllendorffstraße 75 A
37	Lichtenberg	Sewanstraße 259
38	Reinickendorf	Neues Stadtquartier Schumacher Quartier (Standort im südwestlichen Quartier)
39	Reinickendorf	Neues Stadtquartier Schumacher Quartier (Standort im nordwestlichen Quartier)

Berlin, den 06.10.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen