

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 15. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Januar 2024)

zum Thema:

**„Euer Zuhause. Unser Auftrag“? - Bauen, Bauen, Bauen und die Nahversorgung bleibt auf der Strecke**

und **Antwort** vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Jan. 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17851

vom 15. Januar 2024

über „Euer Zuhause. Unser Auftrag“? - Bauen, Bauen, Bauen und die Nahversorgung bleibt auf der Strecke

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Was unternimmt der Senat, um bei Neubau- oder Nachverdichtungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Nah- und Ärzt\*innenversorgung (u.a. Banken, Postfilialen, Lebensmitteleinzelhandel, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzt\*innen) sowie die soziale Infrastruktur (u.a. Treffpunkte, Kitas, Schulen) entsprechend des Zuzugs zu stärken?

Frage 2:

Welche Anforderungen und Vorgaben gelten für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bereich Nah- und Ärzt\*innenversorgung (u.a. Banken, Postfilialen, Lebensmitteleinzelhandel, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzt\*innen) sowie sozialer Infrastruktur (u.a. Treffpunkte, Kitas, Schulen) bei Neubau- oder Nachverdichtungsvorhaben?

- a. Welche Verfügbarkeiten für Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie soziale Infrastruktur müssen pro 1.000 Einwohner\*innen gegeben sein, damit die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungsbauvorhaben planen und umsetzen können (bitte einzelne Angebotssparten sowie Anzahl der Angebote pro 1.000 Einwohner\*innen auflisten)?

- b. In welchem Umfeld vom jeweiligen Wohnort müssen die oben genannten Angebote verfügbar sein (bitte Angabe als Radius in Gehminuten)?
- c. In welchem Umfeld vom jeweiligen Wohnort sind die oben genannten Angebote durchschnittlich verfügbar (bitte einzeln nach Bezirken sowie oben genannten Angebotsarten aufschlüsseln)?
- d. Stellen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Neubauvorhaben seit 2015 Räumlichkeiten zur Verfügung, um dort Angebote der Nah- und Ärzt\*innenversorgung oder sozialen und kulturellen Infrastruktur unterzubringen (bitte einzeln nach Bezirk, Adresse, Anzahl und Nutzung der Räume auflisten)?
- e. Wie wird auch nach der Fertigstellung der Wohnungen durch Senat und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine ausreichende Nahversorgung und soziale Infrastruktur im oben genannten Sinne aufrechterhalten?

Antwort zu 1 und 2:

Für die LWU gelten im Bereich Nahversorgung, medizinischer Versorgung sowie sozialer Infrastruktur Anforderungen und Vorgaben der Kooperationsvereinbarung "Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" zwischen dem Senat und den LWU. Hier wurde festgelegt, dass ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten geschaffen werden sollen, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt.

Arztpraxen sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig, solange der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt. Die LWU berücksichtigen Anfragen von Bezirken oder Ärztinnen und Ärzte sowie von Apotheken, sofern die bautechnischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sind.

Generelle Anforderungen und Vorgaben zur Versorgung der Mieterinnen und Mieter im Bereich der Nahversorgung und medizinischer Versorgung werden den LWU nicht vorgegeben, da diese satzungsgemäß den Auftrag zur Errichtung und der Bewirtschaftung von preisgünstigem Mietwohnraum (Wohnungsmarktaufgabe) sowie die Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum haben.

Spezifische Anforderungen und Vorgaben können je nach Projekt und Quartier variieren. Die Wohnungsunternehmen prüfen die Bedarfe und Möglichkeiten im Rahmen ihrer Bauvorhaben und arbeiten eng mit den zuständigen Fachverwaltungen und Bezirken zusammen, um eine bedarfsgerechte Versorgung sowie eine ausgewogene soziale Infrastruktur zu gewährleisten.

Frage 3:

Welche Angebote des Lebensmitteleinzelhandels, von Restaurants und Cafés, Post- und Bankfilialen und Apotheken gibt es im direkten Umfeld (15 Gehminuten) um die Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße im Ortsteil Plänterwald (bitte einzeln nach Angebotssparte auflisten)?

- a. Wie bewertet der Senat die aufgelisteten Angebote im Bereich „Restaurants und Cafés“ hinsichtlich des Preissegments (bitte nach gehoben, Mittelklasse sowie niedriges Preissegment auflisten)?
- b. Welche Angebote für Apotheken gab es im direkten Umfeld (15 Gehminuten) um die Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land im Ortsteil Plänterwald vor dem Baubeginn der Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land (bitte einzeln auflisten)?
- c. Welche Angebote für Apotheken wird es im direkten Umfeld (15 Gehminuten) um die Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße im Ortsteil Plänterwald zum 1.3.2024 geben (bitte einzeln auflisten)?

- d. Welche Bestrebungen unternehmen der Senat sowie die Stadt und Land, um eine Apotheke im direkten Umfeld des Nachverdichtungsvorhaben zu sichern?

Antwort zu 3:

Die nachfolgende Übersicht gibt Aufschluss über die durch die SUL etablierten Nah- und medizinischen Versorgungen im Postleitzahlenbereich 12437 Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick:

Anschrift	Nutzungszweck
Baumschulenstr. 71	Blumenladen
Baumschulenstr. 71	Tabak-/Zeitungs-/Lotto-Laden
Kiefholzstr. 79	Allgemeinmedizin
Mörikestr. 2	Kindergarten
Kiefholzstr. 179	Sozialstation/Pflegestation
Neue Krugallee Allee 152 A	Friseur
Kiefholzstr. 250	Internist
Kiefholzstr. 250	Sozialstation/Pflegestation
Neue Krugallee Allee 148	Praxis
Kiefholzstr. 179	Büro
Kiefholzstr. 179	Bäckerei
Mörikestr. 14	Büro Baugewerbe/Handwerk
Neue Krugallee Allee 148	Restaurant
Kiefholzstr. 179	Anwalts-/Steuer-/Unternehmensberaterbüro

Im „Strategisches Standortkonzept Einzelhandel für das Ortsteilzentrum Baumschulenstraße unter Berücksichtigung der Versorgungssituation und -potenziale in den Ortsteilen Baumschulenweg und Plänterwald (Strategisches Standortkonzept Baumschulenstraße 2023)“ werden für den Bereich zwischen Galilei- und Orionstraße als wohnortnahe Versorgung folgende Nutzungen gelistet: ein Lebensmittelnahversorger, eine Bäckerei, ein Getränkemarkt, ein Tankstellenshop, eine Gastronomie, ein Cateringunternehmen, ein Kosmetikstudio und eine Apotheke. Die Preissegmente der gastronomischen Angebote wurden nicht erhoben.

Ein Ziel der Förderung im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ für die „Baumschulenstraße/ Köpenicker Landstraße“ ist es, die Nahversorgung zu sichern und zu stärken, wozu auch Apotheken gehören. Als erste Maßnahmen wurde das o.g. „Strategische Standortkonzept Baumschulenstraße 2023“ vom Bezirk Treptow-Köpenick beauftragt sowie ein Geschäftsstraßenmanagement für das Fördergebiet eingesetzt.

Frage 4:

Welche ärztlichen Versorgungsangebote gibt es im direkten Umfeld (15 Gehminuten) um die Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land im Ortsteil Plänterwald (bitte einzeln auflisten)?

- Wie bewertet der Senat die ärztliche Versorgungssituation im Berliner Ortsteil Plänterwald?
- Wie viele Patient\*innen versorgen die ärztlichen Angebote jeweils (bitte einzeln auflisten)?

- c. Sind dem Senat geplante Schließungen weiterer ärztlicher Angebote im direkten Umfeld (15 Gehminuten) um die Nachverdichtungsvorhaben bekannt (falls ja, bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 4:

Im „Strategisches Standortkonzept Baumschulenstraße 2023“ werden für den Bereich zwischen Galilei- und Orionstraße drei Praxen gelistet: Allgemeinmedizin, Neurologie, Psychotherapie. Das Konzept hat ermittelt, dass im Untersuchungsgebiet Bedarf an zusätzlichen Praxisräumen zur Ansiedlung weiterer Ärztinnen und Ärzte besteht.

Zur Zahl der Patientinnen und Patienten einzelner Angebote liegen keine Informationen vor. Bekannt ist die Schließung des Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) im Dammweg 106.

Frage 5:

Sind dem Berliner Senat in Plänterwald im Umfeld von 15 Gehminuten um die Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße leerstehende Gewerberäume bekannt (falls ja, bitte einzeln auflisten)?

- a. Welche Bemühungen unternimmt der Berliner Senat um in leerstehenden Gewerberäumen Angebote der Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie sozialen Infrastruktur unterzubringen?
- b. Werden diesbezüglich durch den Berliner Senat Gespräche mit der Stadt und Land geführt oder Vorgaben gemacht?
- c. Ziehen der Senat sowie die Stadt und Land in Erwägung, eigentlich als Wohnungen angedachte Räume für Angebote der Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie sozialen Infrastruktur zu nutzen?
- d. Welche Räumlichkeiten stellt die Stadt und Land im Rahmen der Nachverdichtung mit 137 Wohnungen Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße für Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie soziale Infrastruktur zur Verfügung?
- e. Wie soll in diesem Bereich langfristig eine angemessenen Versorgung mit Angeboten der Nahversorgung sowie sozialen Infrastruktur im oben genannten Sinne sichergestellt werden?

Antwort zu 5:

Im Rahmen des Fördergebietes „Baumschulenstraße/ Köpenicker Landstraße“ wurde ein Geschäftsstraßenmanagement (GSM) beauftragt. Zu den Aufgaben des GSM gehört Leerstands- und Ansiedlungsmanagement.

Bei der SUL gibt es im Umfeld Plänterwald derzeit zwei leerstehende Gewerbeflächen:

- Neue Krugallee 148, Erdgeschoss, ca. 90 m<sup>2</sup>, nutzbar als Praxisräume  
Aktuell befinden sich die Gewerberäumlichkeiten in der Sanierung. Die Bezugsfertigkeit ist für den 01.04.2024 geplant.
- Kieffholzstr. 179, 1. Geschoss, ca. 60 m<sup>2</sup>, nutzbar als Bürofläche

Gespräche werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der SUL nicht geführt. Eine Umplanung von Wohnraum wurde bei der SUL im Rahmen der Neubauplanung geprüft, jedoch aufgrund fehlender Nachfrage aus der Arztbranche in der frühen Planungsphase wieder verworfen.

Die SUL plant in diesem Neubauvorhaben keine Gewerbeflächen. Sofern sich Leerflächen zur Nutzung als Arztpraxis eignen, stellt die SUL infolge von konkreten Bewerbungen Leerflächen zur Verfügung.

Frage 6:

Die Stadt und Land bewirbt die neuen Wohnungen in Plänterwald mit einer „optimal ausgebauten Nahversorgung“. Nach welchen Kategorien bewertet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land die Nahversorgung und soziale Infrastruktur im direkten Umfeld von Neubauvorhaben?

- a. Wie definiert die Stadt und Land eine „optimal ausgebauten Nahversorgung“?
- b. Wie bewertet der Senat die Angebote der Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie sozialer Infrastruktur im direkten Umfeld von Neubauvorhaben der Stadt und Land berlinweit seit 2015 (bitte einzeln nach Bezirk und Adresse auflisten)?
- c. Wie bewertet der Senat die Angebote der Nah- und Ärzt\*innenversorgung sowie der sozialen Infrastruktur im direkten Umfeld (15 Gehminuten) der Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße im Ortsteil Plänterwald?
- d. Die Stadt und Land bewirbt die neuen Wohnungen in Plänterwald, damit dass sich „Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie eine Apotheke in der Nähe befinden“. Wie bewertet der Senat die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Apotheken im direkten Umfeld (15 Gehminuten) der Nachverdichtungsvorhaben der Stadt und Land Am Plänterwald/ Neue Krugallee 22/ Orionstraße, Galileistraße im Ortsteil Plänterwald?

Antwort zu 6:

Für das Quartier Plänterwald wurde seitens der SUL im Zuge der Projektierung eine Standortanalyse durchgeführt. In nächster Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus und eine Apotheke, Restaurants, mehrere Busstationen mit unterschiedlichen Buslinien sowie die S-Bahn-Station Plänterwald. In der Nachbarschaft sind zudem eine Schule, Kindergärten und diverse Jugend- und Sportangebote verortet.

Des Weiteren befinden sich die Objekte im Einzugsgebiet von diversen Sharing-Anbietern für Autos, Roller und Fahrräder sowie Lieferdiensten für Lebensmittel und andere Supermarktwaren. Diese Aspekte nehmen in der täglichen Versorgung einen immer höheren Stellenwert ein und sollten daher ebenfalls Berücksichtigung finden, da sie zu einer hohen Versorgungssicherheit und Mobilität beitragen. Die direkte Lage an den Naherholungsgebieten Treptower Park und Plänterwald, die mit diversen Spiel- und Sportangeboten aufwarten, runden das Angebot ab.

All diese Aspekte führen zu der Einschätzung der SUL, dass die Rahmenbedingungen für eine optimale Nahversorgung gegeben sind.

Berlin, den 30.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen