

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)

vom 3. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. März 2026)

zum Thema:

Spandau: Öffentliche Nutzung privater Parkflächen bei Neubau- und Gewerbeprojekten

und **Antwort** vom 18. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25411
vom 3. März 2026
über Spandau: Öffentliche Nutzung privater Parkflächen bei Neubau- und Gewerbeprojekten

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 bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Spandau um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Gibt es im Bezirk Spandau derzeit Vorgaben, Bebauungspläne oder Genehmigungsaufgaben, die private Stellplätze von Supermärkten, Möbelhäusern oder ähnlichen Gewerbebetrieben für die öffentliche Nutzung freigeben? Falls ja, welche Bedingungen oder vertraglichen Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:
„Nein.“

Frage 2:

Auf welchen Rechtsgrundlagen (z. B. Baugesetzbuch, Landesbauordnung Berlin, Stellplatzsatzung, Bebauungspläne) könnte das Bezirksamt eine öffentliche Nutzung solcher privat betriebenen Parkflächen verlangen oder fördern?

Antwort zu 2:

Grundsätzlich lässt sich die öffentliche Nutzung von privaten Flächen anhand verschiedener Rechtsinstrumente darstellen. Welches Instrument zum Tragen kommt ist einzelfallabhängig.

Infrage kommen hier nach Bürgerlichem Gesetzbuch sowohl Überlassungsverträge als auch Gestattungsverträge (§§ 535 ff, §§ 598 ff., §§ 305 ff, § 311 BGB). Abhängig von der Wahl des Rechtsinstruments sind neben örtlichen Voraussetzungen auch Nutzungsdauer und mögliche Einschränkungen der Nutzung. Die durch einen solchen Vertrag (für die öffentliche Nutzung) begünstigte Vertragspartei wäre das jeweilige Bezirksamt.

Des Weiteren sind gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Einschränkungen gibt es in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen. Hier sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für die Sicherung einer öffentlichen Nutzung von privaten Stellplatzflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Ermächtigung durch das Baugesetzbuch gegeben. Gleichwohl besteht in Einzelfällen die Möglichkeit über einen städtebaulichen Vertrag eine solche Nutzung zu verankern. Bei einer überwiegend öffentlichen Nutzung privater Flächen ist entsprechend des § 40 BauGB ein Übernahmeanspruch des Eigentümers zu prüfen.

Im Zuge obenstehender Anwendung unterschiedlicher Rechtsinstrumente kann es erforderlich sein, die Betriebsbeschreibung in der vorliegenden Baugenehmigung eines privaten Grundstücks bzgl. genutzter Stellplätze oder Nutzungszeiten anzupassen. Eine entsprechende Prüfung ist jedoch ebenfalls vom Einzelfall abhängig.

Frage 3:

Welche rechtlichen oder praktischen Hindernisse verhindern bisher eine öffentliche Nutzung von Parkplätzen privater Gewerbeimmobilien?

Antwort zu 3:

Gegen eine öffentliche Nutzung privater Parkplätze von Gewerbeimmobilien könnten neben privatrechtlichen Bedenken auch beispielsweise Lärmemissionen sprechen.

Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung einer öffentlichen Nutzung privater Stellplatzanlagen vorliegt, muss generell der Eigentümer oder Pächter einer (Gewerbe-)Immobilie diese Nutzungserweiterung ermöglichen/zulassen. Die Umsetzung erfolgt i.d.R über entsprechende Verträge zwischen dem Eigentümer/Pächter einer Immobilie und einem Unternehmen, das sich auf die Vermarktung einer Mehrfachnutzung von Parkflächen spezialisiert hat. (siehe auch Antwort zu Frage 2)

Frage 4:

Gibt es in Spandau oder in anderen Berliner Bezirken Pilotprojekte, Beispiele oder Erfahrungswerte, bei denen Parkplätze von Supermärkten, Möbelhäusern oder ähnlichen Gewerbeobjekten erfolgreich öffentlich zugänglich gemacht wurden?

Frage 5:

Welche Erkenntnisse oder Rückmeldungen aus diesen Projekten könnten für Spandau relevant sein?

Antwort zu 4 und 5:

In Berlin sind u.a. die Unternehmen Wemolo (<https://go.wemolo.de/parken-berlin>) und ampido (<https://www.ampido.com/parkplatz/berlin>) aktiv und vermarkten neben Supermarktparkplätzen, auch Parkflächen von Wohn- oder Bürogebäuden für eine Mehrfachnutzung (Kurzzeitparken, Feierabendparken). Es handelt sich um app-basierte Angebote, d.h. Parkplatzsuche, Reservierung, Zugang und Abrechnung erfolgen per App. Preise und Anzahl der freigegebenen Parkflächen werden mit dem Eigentümer festgelegt. Der Senat steht mit den Unternehmen und auch mit einigen Supermarktbetreibenden im direkten Austausch, um eine Mehrfachnutzung weiter zu stärken.

Frage 6:

Unter welchen Bedingungen könnte das Bezirksamt in Zukunft bei Neubau- oder Umbauprojekten solcher Gewerbeimmobilien Stellplätze teilweise öffentlich freigeben (z. B. Zufahrten, Nutzungszeiten, Gebühren, Car-Sharing)?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt keine Rechtsgrundlage, um eine Vereinbarung mit Eigentümern zur öffentlichen Nutzung von Parkplätzen zu schließen. Eine Vereinbarung müsste vom Eigentümer ausgehen und auf gegenseitiger Bereitschaft beruhen, vorbehaltlich einer juristischen Prüfung. Die Verwaltung wird dies nicht initiieren oder gar erzwingen, um einen möglichen Vorwurf eines Kopplungsgeschäfts nicht auszulösen.“

Frage 7:

Welche Anreize oder Vereinbarungen mit Eigentümern oder Betreibern wären erforderlich, um eine öffentliche Nutzung von Parkplätzen von Supermärkten, Möbelhäusern oder vergleichbaren Betrieben umzusetzen?

Antwort zu 7:

Den Bezirken und dem Land Berlin kommen hierbei insbesondere eine unterstützende und koordinierende Rolle zu. Eigene Parkplätze (bspw. von Hochschulen, Verwaltungen oder Sportanlagen) eignen sich ggf. auch für eine Mehrfachnutzung.

Berlin, den 18.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen