

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 22. Mai 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Mai 2014) und **Antwort**

Wo kann Berlin aufstocken?

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

Frage 1: Welches Potential zur Errichtung von zusätzlichen Wohnungen auf bestehenden Gebäuden hat der Senat bisher erfasst?

Frage 2: Welches Potential zur Errichtung von zusätzlichen Wohnungen auf bestehenden Wohngebäuden durch Aufstockung oder Dachgeschossausbau hält der Senat für grundsätzlich möglich und in der mittelfristigen Realisierung für wahrscheinlich?

Antwort zu Frage 1 und 2: In Berlin gibt es rund 315.000 Wohngebäude. Es gibt keine Erkenntnisse über die Anzahl der Dächer, die aufgrund ihrer technischen und statischen Beschaffenheit potentiell ausbaufähig wären und wieviele davon bereits tatsächlich als Wohnungen ausgebaut oder anderweitig genutzt sind. Ebenso liegen keine Erkenntnisse darüber vor, wie viele Wohngebäude technisch und statisch grundsätzlich und in welchem Maße aufgestockt werden könnten.

Frage 3: Welches Potential zur Errichtung von zusätzlichen Wohnungen auf bestehenden Einzelhandelsgebäuden (im Zweifelsfall auch incl. Ersatzneubau) hält der Senat für grundsätzlich möglich und in der mittelfristigen Realisierung für wahrscheinlich? Wie viele großflächige Einzelhandelsbetriebe (mind. 800m² Verkaufsfläche) und wie viele Betriebe unterhalb dieser Grenze, z.B. Discounter, befinden sich in Berlin in eingeschossigen Gebäuden?

Antwort zu 3: Mit Stand 2009/2010 gab es in Berlin rund 850 Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche, die Anzahl kleinerer Läden beläuft sich auf eine untere bis mittlere fünfstellige Anzahl. Zur Frage, inwieweit Einzelhandelsbetriebe in eingeschossigen Gebäuden liegen, gibt es keine Daten. Dazu müssten aufwendige Recherchen z.B. in den Bauakten der bezirklichen Bauaufsichtsämter durchgeführt werden.

Dem Senat sind einzelne Neubauvorhaben von Lebensmittelmärkten bekannt, die in den oberen Geschossen weitere Nutzungen wie Büro und/oder Wohnen ermöglichen. Wie viel Potenzial für zusätzliche Wohnungen gesamtstädtisch besteht, ist nicht ermittelbar, denn die Umsetzung solcher Aufstockungsmaßnahmen ist von einer Vielzahl wichtiger Faktoren im Einzelfall abhängig, z.B. statische Beschränkungen, Konflikte mit Lärm- und Abluftemissionen durch Anlieferung oder Kühl- und Lüftungsaggregate, planungsrechtliche Zulässigkeit der Aufstockung nach §§ 30 bzw. 34 Baugesetzbuch (BauGB), und vor allem von Zustimmung und Umsetzungsbereitschaft der/des Eigentümerin/Eigentümers.

Frage 4: Welche sonstigen Gebäude kommen für eine Aufstockung infrage und welches Wohnungsbaupotential sieht der Senat in diesem Bereich?

Antwort zu 4: Für eine Aufstockung für Wohnzwecke kommen außer Wohngebäuden auch andere Gebäude in Betracht, z.B. Bürogebäude, sonstige gewerblich genutzte Gebäude oder Parkhäuser. Bei solchen Nichtwohngebäuden besteht neben den technisch-statischen Anforderungen einer Aufstockung zusätzlich die Schwierigkeit der Vereinbarkeit der bestehenden Nutzungsarten mit einer Wohnnutzung. Die Herstellung dieser Vereinbarkeit ist vielfach mit einem sehr aufwendigen zusätzlichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden. Ob und inwieweit Eigentümerin oder Eigentümer solcher Immobilien zu einer entsprechenden Maßnahme bereit wären, wird von der jeweils individuellen technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit abhängen. Daher ist eine gesamtstädtische Abschätzung auch für dieses theoretisch denkbare Potenzial nicht möglich.

Frage 5: Welche planungsrechtlichen oder anderen Wege beschreitet das Land Berlin aktuell, um Eigentümer zu motivieren, Grundstücke besser auszunutzen, also z.B. eingeschossige Discountmärkte durch mehrgeschossige Gebäude mit Handelsbetrieben im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohntagen zu ersetzen?

Antwort zu 5: Mit Ausnahme des Hauptstadtbereichs, der Entwicklungsgebiete und der Gebiete von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung sind die Bezirke grundsätzlich für die Durchführung von Bebauungsplanverfahren zuständig. Ergibt sich durch die Unternutzung von Grundstücken ein städtebauliches Erfordernis, ist daher durch die Bezirke entsprechendes Planungsrecht - auch im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung - zu schaffen. Darüber hinaus sind die bezirklichen Stadtplanungs- und Bauaufsichtsbehörden gefordert, städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen z.B. durch Aufstockungen oder Ersatzneubauten zu unterstützen.

Berlin, den 06. Juni 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2014)