

In der Senatssitzung am 4. Mai 2021 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

03.05.2021

S 10

Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 04.05.2021

„Wohnungen auf dem Supermarkt?“ Anfrage für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft

A. Problem

Die Fraktion der CDU hat für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft folgende Anfrage an den Senat gestellt:

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele (Lebensmittel-) Einzelhandelsgeschäfte haben in den letzten fünf Jahren bereits Wohnungsbau auf ihren Dächern umgesetzt und wie sind die Erfahrungen mit solchen „Kombibauten“?
2. Welches Wohnungsflächenpotenzial sieht der Senat bei den „Kombibauten“ für Bremen und würde der Senat ein Gutachten in Auftrag geben, um dieses Potential zu ermitteln?
3. Welche baurechtlichen Rahmenbedingungen stehen derzeit dem Wohnungsbau auf eingeschossigen (Lebensmittel-) Einzelhandelsgeschäften im Wege?

B. Lösung

Auf die vorgenannte Anfrage wird dem Senat folgende Antwort vorgeschlagen:

Wir fragen den Senat:

Zu Frage 1:

Eine genaue Anzahl liegt dem Senat nicht vor. „Kombivorhaben“ aus Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in darüber liegenden Obergeschossen sind in den letzten Jahren zum Beispiel am Buntentorsteinweg in der Neustadt und bei zwei Projekten an der Hemmstraße in Findorff realisiert worden. In der östlichen Vorstadt wird aktuell ein viergeschossiges Wohngebäude mit dann erneuertem Bio-Supermarkt im Erdgeschoss projektiert. Zum Teil entstehen in den Obergeschossen neben Wohnungen auch andere Nutzungen. In der Mehrzahl der Fälle ist das ursprüngliche Einzelhandelsgebäude zunächst abgerissen worden und insgesamt ein Neubau mit zusätzlich drei bis fünf Geschossen entstanden.

Daneben gibt es zunehmend Neubauprojekte auf bisher freien oder anders genutzten Grundstücken, bei denen von vornherein eine Kombination aus Einzelhandel und anderen Nutzungen zum Standard gehört. Beispiele für diese Projekte sind der Vollsortimenter in der Überseestadt oder ein Projekt in Horn-Lehe im Mühlenviertel. Ein weiteres Projekt ist in Osterholz geplant, wo im Nordquartier von Tenever über einem Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft Wohnungen realisiert werden sollen.

Zu Frage 2:

Mehrgeschossige gemischt genutzte Immobilien können einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Gerade in den zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich-integrierten Lagen, die fußläufig für die Wohnbevölkerung erreichbar sind, sind solche Immobilien wünschenswert. Der Senat steht dieser Nutzungskombination daher grundsätzlich positiv gegenüber. Das genaue Potenzial in der Stadt Bremen kann zurzeit nicht quantifiziert werden. Es hängt maßgeblich von verschiedenen Parametern ab, wie z.B. Flächengrößen/-zuschnitte, gewünschte städtebauliche Dichte, Wohnungsgrößen, sowie Eigentümer-/Betreibermodelle. Zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 ist die Beauftragung einer Innenentwicklungsstudie geplant, die Potenziale für eine doppelte Innenentwicklung analysiert. Dabei werden auch eingeschossige Einzelhandelsgebäude erfasst und damit mögliche Potenziale ermittelt.

Zu Frage 3:

Sofern die Wohnnutzung planungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig ist, stehen bei einem Neubau in der Regel keine baurechtlichen Rahmenbedingungen entgegen. Bei Bestandsgebäuden, sofern die Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig ist, ist es eine Frage des Einzelfalls. Dies bedeutet, es ist zu prüfen, ob die Statik diese zusätzlichen Lasten zulässt. Gegebenenfalls sind umfangreiche und kostenintensive Änderungen in der Haustechnik erforderlich. Dies führt – wie zu Frage 1 ausgeführt – in der Regel zur Entscheidung für Abriss und Neubau.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung

Keine finanziellen, oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Genderrelevante Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Keine.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat stimmt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 03.05.2021 einer mündlichen Antwort auf die Anfrage der Fraktion der CDU in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu.