

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 11. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Februar 2019)

zum Thema:

Hotelneubauten stoppen!

und **Antwort** vom 27. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Mrz. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17 858
vom 11. Februar 2019
über Hotelneubauten stoppen!

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachstehend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Beherbergungsbetriebe gibt es in Berlin (bitte nach Betriebsart: Hotel/Hostel/Pension/Ferienwohnung etc. und Bezirken aufschlüsseln)?

Frage 2:

Wie hoch ist die Auslastung der bestehenden Beherbergungsbetriebe (bitte nach Betriebsart über das Jahr hinweg Hotel/Hostel/Pension/Ferienwohnung etc und Bezirken sowie Reisezweck - geschäftlich/privat - aufschlüsseln)?

Antwort zu 1 und 2:

Das Statistische Landesamt stellt nachfolgende Schlüsselung zur Verfügung; eine weitergehende Erfassung existiert nicht. Das aktuellste Jahr ist 2017 zum Stichtag 31. Juli 2017. Hostels und Ferienwohnungen werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern fallen unter „Weitere Betriebe“. Reisezwecke werden ebenfalls nicht ausgewiesen.

Jahr — Betriebsart		Geöffnete Betriebe	Bettenangebot	Durch- schnittliche Auslastung der Betten
		Anzahl		Prozent
2017 - Berlin gesamt				
	Hotellerie	637	120 376	60,3
	davon			
	Hotels	239	73 566	60,6
	Hotels garnis	297	43 745	60,4
	Gasthöfe	11	261	42,8
	Pensionen	90	2 804	51,2
	Weitere Betriebe	158	22 378	59,0
	Insgesamt	795	142 754	60,1
2017 - Bezirke				
2017 - Mitte				
	Hotellerie	158	46 317	63,2
	davon			
	Hotels	85	35 086	63,0
	Hotels garnis	63	10 982	63,8
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	10	249	61,1
	Weitere Betriebe	41	9 790	62,8
	Insgesamt	199	56 107	63,1
2017 - Friedrichshain-Kreuzberg				
	Hotellerie	62	12 880	61,4
	davon			
	Hotels	27	6 399	64,5
	Hotels garnis	30	6 264	58,3
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	–	–	–
	Weitere Betriebe	27	4 636	64,4
	Insgesamt	89	17 516	62,2
2017 - Pankow				
	Hotellerie	41	4 030	59,1
	davon			
	Hotels	8	1 193	64,8
	Hotels garnis	23	2 457	57,2
	Gasthöfe	3	78	57,6
	Pensionen	7	302	52,2
	Weitere Betriebe	14	2 238	65,6
	Insgesamt	55	6 268	61,5
2017 - Charlottenburg-Wilmersdorf				
	Hotellerie	177	29 005	60,6
	davon			
	Hotels	52	13 822	58,8

	Hotels garnis	91	13 972	62,9
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	34	1 211	54,1
	Weitere Betriebe	11	881	62,5
	Insgesamt	188	29 886	60,6
2017 - Spandau				
	Hotellerie	20	2 361	51,3
	davon			
	Hotels	7	1 621	52,4
	Hotels garnis	8	651	49,8
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen			
	Weitere Betriebe	11	435	64,5
	Insgesamt	31	2 796	53,3
2017 - Steglitz-Zehlendorf				
	Hotellerie	25	1 901	48,0
	davon			
	Hotels	8	975	47,0
	Hotels garnis	11	714	52,3
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	6	212	37,8
	Weitere Betriebe	15	1 147	36,3
	Insgesamt	40	3 048	43,6
2017 - Tempelhof-Schöneberg				
	Hotellerie	47	7 909	64,1
	davon			
	Hotels	13	4 022	69,9
	Hotels garnis	25	3 666	58,9
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	9	221	44,8
	Weitere Betriebe	7	669	34,1
	Insgesamt	54	8 578	61,8
2017 - Neukölln				
	Hotellerie	22	4 514	48,7
	davon			
	Hotels	7	3 227	45,0
	Hotels garnis	11	1 189	58,9
	Gasthöfe	–	–	–
	Pensionen	–	–	–
	Weitere Betriebe	3	315	55,7
	Insgesamt	25	4 829	49,1
2017 - Treptow-Köpenick				
	Hotellerie	26	3 318	48,2
	davon			
	Hotels	14	2 250	47,2
	Hotels garnis	7	967	51,7
	Gasthöfe	–	–	–

	Pensionen	5	101	35,1
	Weitere Betriebe	15	860	23,3
	Insgesamt	41	4 178	43,2
2017 - Marzahn-Hellersdorf				
	Hotellerie	-	-	-
	davon			
	Hotels	3	81	53,3
	Hotels garnis	11	965	51,3
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	-	-	-
	Weitere Betriebe	-	-	-
	Insgesamt	19	1 332	50,2
2017 - Lichtenberg				
	Hotellerie	-	-	-
	davon			
	Hotels	10	4 038	58,4
	Hotels garnis	8	887	49,6
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	-	-	-
	Weitere Betriebe	-	-	-
	Insgesamt	25	5 523	56,1
2017 - Reinickendorf				
	Hotellerie	18	1 952	51,7
	davon			
	Hotels	5	852	48,2
	Hotels garnis	9	1 031	54,8
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	4	69	47,6
	Weitere Betriebe	11	741	51,1
	Insgesamt	29	2 693	51,5

Frage 3:

Wie viele neue Beherbergungsbetriebe sind in Planung, für die Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen vorliegen (bitte jeweils einzeln und nach Land bzw. Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

	Vorbescheide	Bauanträge	Baugenehmigungen
Charlottenburg-Wilmersdorf	6	5	3 (seit 01.01.2017)
Lichtenberg	7	0	1 (seit 01.01.2015)
Reinickendorf		2	
Spandau		47	
Neukölln	2	1 (seit 01.01.2017)	-
Steglitz-Zehlendorf	-	1	-
Tempelhof-Schöneberg	-	5	-
Treptow-Köpenick	-	5	17 (seit 01.01.2016)

Frage 4:

Wie viele Anträge zur Genehmigung von Beherbergungsbetrieben in Bestandsgebäuden liegen derzeit vor?

Antwort zu 4:

Charlottenburg-Wilmersdorf	10
Lichtenberg	14
Reinickendorf	4
Spandau	42
Steglitz-Zehlendorf	1
Tempelhof-Schöneberg	3
Treptow-Köpenick	24

Frage 5:

Wie hat sich der Bestand in den vergangenen zehn Jahren verändert; wie viele Beherbergungsbetriebe sind neu hinzugekommen oder wurden beseitigt (bitte aufschlüsseln, welche, wann und wo)?

Antwort zu 5:

Zu dieser Frage wurden keine Daten erfasst.

Frage 6:

Wie viele Beherbergungsbetriebe haben in den vergangenen zehn Jahren Wohnraum verdrängt, z.B. durch Umnutzung oder Abriss von Wohnhäusern? Wie viele Wohnungen gingen in Berlin auf diese Weise verloren?

Antwort zu 6:

	Beherbergungsbetriebe	Verdrängte Wohnungen
Charlottenburg-Wilmersdorf	10	30
Lichtenberg	1 Hotel	1 Wohnhaus
Spandau	47 Genehmigungen	4 Wohnhäuser
Tempelhof-Schöneberg	2 Vorhaben	30

Frage 7:

Welche Gegebenheiten, die sich aus dem Flächennutzungsplan, aus Bebauungsplänen, bau-, städtebau- und gewerberechtlichen Aspekten ergeben, sind für die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebs bzw. dessen Verwehrgung ausschlaggebend?

Antwort zu 7:

Ausschlaggebend sind die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen (BauGB, BauNVO), außerhalb von Bebauungsplänen Art und Maß der Nutzung (§ 34 BauGB), in Gebieten mit Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) deren Festsetzungen und im Übrigen bei Umwandlung bestehenden Wohnraums das Zweckentfremdungsrecht.

Für die Genehmigung ist die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht ausschlaggebend.

Frage 8:

Welche Senatsverwaltung ist für die im Tourismuskonzept 2018+ vorgesehene Prüfung eines Hotelentwicklungsplans federführend?

- a) Wer ist oder war an der Entwicklung der hierbei zugrunde gelegten Prüfungsmaßstäbe beteiligt? Wie ist die Auswahl begründet?
- b) Wie ist der aktuelle Stand des Prüfverfahrens?
- c) Wann wird es abgeschlossen? Wie steht der Senat zu einer gezielten Steuerung der Hotelentwicklung in Berlin durch eine strategische Liegenschaftspolitik wie z.B. einen Hotelentwicklungsplan?

Antwort zu 8:

Im Tourismuskonzept 2018+ (Maßnahme VII.1.) ist vorgesehen, „die Möglichkeiten zu prüfen, durch ein Hotelentwicklungskonzept im Rahmen des geltenden Rechts Möglichkeiten eines Ansiedlungsmanagements und der Steuerung des Beherbergungsmarktes zu nutzen, um eine bessere räumliche Entzerrung sowie eine Verbesserung der Preisstruktur zu erreichen.“ Die Federführung für diese Maßnahme liegt bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Derzeit stimmen sich die Ressorts zur Umsetzung und zum weiteren Vorgehen inkl. Zeitplanung ab und führen erste Gespräche u.a. mit den Wirtschaftsförderungen der Bezirke.

Innerhalb der Maßnahme werden die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten geprüft. Das Prüfverfahren wurde begonnen. Es kann abgeschlossen werden, wenn zu weiteren Maßnahmen des Tourismuskonzeptes 2018 + konkrete Ergebnisse vorliegen.

Frage 9:

Welche planungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es auf Landes- und Bezirksebene,

- a) die Verteilung von Beherbergungsbetrieben berlinweit zu steuern bzw. eine Ansammlung in wenigen zentralen Bezirken zu vermeiden?
- b) eine Umwandlung oder den Abriss von Wohnraum zu Gunsten von Beherbergungsbetrieben zu vermeiden?
- c) Bauland für die Bebauung mit Wohnraum bereit zu stellen, statt weitere Hotelbauten zu genehmigen?

Antwort zu 9:

- a) Eine berlinweite Steuerung der Verteilung von Beherbergungsbetrieben ist derzeit nicht möglich. Auf Bezirksebene wäre bei einer entsprechenden städtebaulichen Erforderlichkeit eine Steuerung über Bebauungspläne möglich (z.B. in Form eines Ausschlusses bzw. eines Sondergebietes „Hotel“).
- b) Abhängig von der allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Hotels (Beherbergungsbetriebe) in der jeweiligen Baugebietskategorie könnte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Ausschluss von Hotels geprüft werden. Dieser ist aber entsprechend städtebaulich zu begründen. Eine Sicherung von Wohnraum ist darüber hinaus durch den Erlass von Erhaltungsverordnungen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) möglich. Diese zielen auf den Erhalt des – bezahlbaren - Wohnraums ab.
- c) Die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Hotelbauten richtet sich nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sind dort Beherbergungsbetriebe zulässig (entweder durch Bebauungsplan oder aufgrund § 34 BauGB), kann ein Ausschluss dieser zugunsten von Wohnraum nur durch die Änderung des Planungsrechts erreicht werden. Voraussetzung für die Aufstellung

entsprechender Bebauungspläne ist allerdings immer die städtebauliche Anforderlichkeit. Ähnlich wie bei sogenannten „Vergnügungsstättenbebauungsplänen“ nach § 9 Abs. 2b BauGB wären hierfür aber informelle Stadtentwicklungskonzepte zur Begründung des Ausschlusses in bestimmten Gebieten erforderlich. Ansonsten müsste eine entsprechende Ermittlung für jedes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, was nicht leistbar ist.

Frage 10:

Wie steht der Senat zu einem berlinweiten generellen Genehmigungsstopp für neue Beherbergungsbetriebe?

Antwort zu 10:

Ein Genehmigungsanspruch für Hotelbauten besteht, sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Weitere Voraussetzungen der Genehmigungserteilung (Einklang mit Bauordnungsrecht sowie sonstigem öffentlichen Recht) bleiben von dieser Aussage unberührt.

Frage 11:

Wie kann eine volkswirtschaftlich sinnvolle und im Sinne der Stadtverträglichkeit festzulegende Höchstzahl von Hotels ermittelt und festgelegt werden

Antwort zu 11:

Es ist geplant, Daten zum Hotelmarkt und aktuellen und künftigen Potenzialen in Berlin im Rahmen der unter 8. beschriebenen Maßnahme zu erheben bzw. auszuwerten.

Frage 12:

Welche Erfahrungen gibt es in anderen deutschen Städten mit der gezielten Steuerung der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben / Hotelentwicklungsplänen? Welche Instrumente werden in anderen deutschen Städten zur Steuerung genutzt?

Antwort zu 12:

Städte wie Hamburg haben Studien erstellt, um die Hotelbedarfe entsprechend unterschiedlicher Hoteltypen und Standortanforderungen zu ermitteln. Ziel ist es, damit eine Grundlage für Gespräche mit potenziellen Investoren nutzen zu können.

Es ist geplant, Daten zum Hotelmarkt und aktuellen und künftigen Potenzialen in Berlin im Rahmen der unter 8. beschriebenen Maßnahme zu erheben bzw. auszuwerten.

Berlin, den 27.02.2019

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen