

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2. Sitzung
14. Februar 2022

Beginn: 09.04 Uhr
Schluss: 12.03 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Brandserie Heerstraße Nord

Niklas Schenker (LINKE) fragt, welche Maßnahmen nach Einsetzung des Runden Tisches im Januar ergriffen worden seien, um die Brandserie im Quartier Heerstraße Nord abzustellen.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) berichtet, es habe 27 Brandstiftungen gegeben. Ein LKA-Sonderreferat sei in Zusammenarbeit mit der Polizeidirektion 2 mit der Aufklärung beschäftigt. Nach der Festnahme mehrerer Tatverdächtiger sei es zu weiteren Bränden gekommen. Im Moment spreche vieles dafür, dass mehrere Täter verantwortlich seien. Um Brände zu legen, würden laut GEWOBAG Kellertüren aufgebrochen.

Am Runden Tisch der Bezirksbürgermeisterin hätten auch Staatssekretärin Radziwill, Abgeordneter Saleh und die GEWOBAG teilgenommen. Um aktuellen Sperrmüllablagerungen zu begegnen, sei die Verbesserung der Sauberkeit besprochen worden. Auch die Erreichbarkeit der GEWOBAG, Kiezläufer, ein Begegnungscafé und die Lebensqualität im Wohngebiet seien thematisiert worden. Das Quartiersmanagement und Anwohnerinnen und Anwohner müss-

ten sich einbringen, um die Sauberkeit zu verbessern. Das Ordnungsamt Spandau werde die Arbeit im Gebiet überdenken, sobald die Coronainzidenzen geringer seien.

KfW-Förderung energieeffizientes Bauen

Melanie Kühnemann-Grunow (SPD) fragt, wie der Senat die Entscheidung des Bundes vom 24. Januar 2022, die KfW-Förderung für energieeffizienten Gebäudeneubau zu stoppen, bewerte.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) räumt ein, er sei erleichtert, dass die Entscheidung zurückgenommen worden sei. Alle Anträge, die bis zum 24. Januar 2022 gestellt worden seien, würden finanziert. Der Auslöser sei ein Finanzierungsproblem der 7 Mrd. Euro gewesen, die im Bundeshaushalt zu der Zeit nicht zur Verfügung gestanden hätten. Alleine bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften habe der Bau von 4 000 Wohnungen in Frage gestanden. Es sei um mehr als 100 Mio. Euro Darlehen und ca. 150 Mio. Euro Zuschüsse gegangen.

Die Begründung, dass die Effizienzhaus-Stufe 55 der KfW-Standard sei, sodass der gewünschte Innovationseffekt nicht mehr eintrete, sei nachvollziehbar. Es sei richtig, sich vor dem Hintergrund eines Innovationseffekts über neue Programme Gedanken zu machen.

Am 24. Februar 2022 finde eine Sondersitzung der Bauministerinnen und Bauminister der Bundesländer statt, auch um den Zielkonflikt zwischen energetischer Ertüchtigung und Absenkung der Baukosten zu besprechen. Um den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zu decken, sei ein Förderprogramm notwendig.

Melanie Kühnemann-Grunow (SPD) fragt, wie der Senat vor dem Hintergrund der steigenden Baupreise darauf einwirke, um den notwendigen Wohnungsbau voranzubringen?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) merkt an, der Senat könne die Baupreise nicht beeinflussen. Die Bauwirtschaft müsse über serielles Bauen, technologische Veränderung im Herstellungsprozess und mehr Bauarbeiter die Kosten reduzieren, was auch im anstehenden Gespräch mit der Bundesregierung thematisiert werde. Zudem müsse die leistungslose Steigerung der Bodenpreise begrenzt werden, die sich vor allem in den letzten Jahren dramatisch entwickelt hätten. Hier sei insbesondere die Europäische Zentralbank mit der Festsetzung des Leitzinses gefragt. Die energetische Ertüchtigung sei nur über Förderprogramme erreichbar, aber für CO₂-Neutralität sei zusätzlich auch die Energieerzeugung ein wichtiges Element.

Mietenstopp

Dirk Stettner (CDU) fragt, was der Senator mit dem freiwilligen Mietenstopp im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsbau und bezahlbare Mieten meine. Sei eine inflationsbedingte Erhöhung akzeptabel?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erklärt, er sei nicht korrekt zitiert worden. Die Angebotsmieten seien in den vergangenen 10 Jahren um 59 Prozent gestiegen. Es sei ein deutliches Signal, dass 59 Prozent der Berlinerinnen und Berlinern beim Volksbegehren zur Vergesellschaftung für den Volksentscheid gestimmt hätten. Zu viele Mieterinnen und Mieter würden durch die Preisentwicklung aus ihren angestammten Wohngebieten vertrieben. Dafür sei das

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten gegründet worden, denn auch große Wohnungsunternehmen und Verbände sähen diese Problematik. Sozialer Zusammenhalt müsse mehr betont werden, aber die Inflationsrate könne nicht ausgeblendet werden. Auch wenn verschiedene Versuche vor dem BVerfG gescheitert seien, habe der Senat weiterhin das Ziel, Mieten bezahlbar zu halten.

Dirk Stettner (CDU) fragt, ob der Senator die Vergesellschaftung für ein probates Instrument halte, um die Mietentwicklung sozialer zu gestalten?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erinnert daran, dass er sich vor dem Volksentscheid gegen die Vergesellschaftung positioniert habe, aber das Ergebnis sei anders ausgefallen. Eine Expertenkommission werde einen Bericht liefern, auf dessen Grundlage der Senat einen Vorschlag entwickeln werde, wie mit dem Volksentscheid umzugehen sei.

Serieller Holzbau

Stefan Förster (FDP) fragt, was die Gründe dafür seien, dass serielle Bauten aus Holz in Lichtenberg nicht weiterverfolgt würden. Modulbauten für Kitas und Schulen seien dort erfolgreich gewesen.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW) erklärt, die von SenSBW finanzierten Programme seien ausgelaufen, aber andere Projekte könnten weiterlaufen. In Lichtenberg seien sieben von neun geplanten MOKIBs eröffnet worden, die dort alle sehr gut ankämen.

Stefan Förster (FDP) erkundigt sich, ob es demnach keine Qualitäts- oder Kostenprobleme gebe und ob die SenSBW wieder Gebäude aus Holz bauen würde.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW) betont, der Bautyp habe sich bewährt. Bei geklärten Bedarfen wäre es denkbar, dass SenSBW wieder so baue.

Förderung von Einzelmaßnahmen

Harald Laatsch (AfD) weist darauf hin, dass unterhalb der Neubauförderung durch den Bund auch die Förderung der Einzelmaßnahmen stehe. Sei dem Senat bekannt, dass es bei Einzelmaßnahmen im Bestand, z. B. Austausch von Brennern und Dämmvorgänge, bei Bundesförderungen zu Verzögerungen komme, weil die Haushaltsmittel bereits ausgeschöpft seien?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) teilt mit, ad hoc keine Informationen zu diesen Bundesmaßnahmen zu haben. Er bitte, solche Fragen möglichst vorab schriftlich einzureichen.

Bericht des Senats

Senator Andreas Geisel (SenSBW) informiert, Petra Kahlfeldt sei zur Senatsbaudirektorin ernannt worden, Ülker Radziwill sei Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung, Christian Gaebler sei Staatssekretär für Bauen und Wohnen.

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW) führt aus, sie lebe seit 43 Jahren in Berlin, habe an der TU Berlin Architektur studiert, in Berlin ihr Architekturbüro geführt und sei Professorin an der Berliner Hochschule für Technik. Sie sei in vielen deutschen Städten Mitglied in Stadtgestaltungsbeiräten gewesen und habe Erfahrung als Gutachterin, Jurymitglied vieler Berliner Verfahren und Preisrichterin. Ihr Interesse liege bei Projekten gesamtstädtischer Bedeutung wie der Stadtzentren und Regionalparks, aber auch bei den 86 Ortszentren.

Staatssekretärin Ülker Radziwill (SenSBW) legt dar, ihr sei neben dem Neubau Mieterschutz ein wichtiges Anliegen. Sie wolle Kieze stärken und lebendig halten.

Der **Ausschuss** schließt die Aktuelle Viertelstunde ab.

Punkt 2 der Tagesordnung

Verfahrensregeln

Vorsitzender Andreas Otto erklärt, dass eine dreistündige Sitzungszeit unter Pandemiebedingungen nach Rücksprache mit dem Direktor des Abgeordnetenhauses nur möglich sei, wenn der Ausschuss um 9.00 Uhr beginne. Er schlage dies zunächst beizubehalten.

Er rege zudem an, den Bericht der Senatsverwaltung zukünftig als eigenständigen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Der **Ausschuss** stimmt diesen Verfahrensvorschlägen zu.

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU
Drucksache 19/0018

[0001](#)
StadtWohn

Neustart statt Weiter so: Berliner Mietenkrise endlich lösen

Dirk Stettner (CDU) weist darauf hin, dass hierzu ein Änderungsantrag seiner Fraktion – siehe Anlage zum Beschlussprotokoll – vorliege. Ein Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen sei beim Senat in Arbeit, sodass der entsprechende Punkt hinfällig sei.

Der Senat solle auf die Expertenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids verzichten, da die zu besprechenden Maßnahmen keine Antworten auf die sozialen Fragen lieferten. Er solle sich stattdessen auf das Wohnraumangebot konzentrieren. Der Senat müsse weiterhin Sicherheit für Mieterinnen und Mieter in Berlin herstellen, indem ein rechtssicherer, qualifizierter Mietspiegel erstellt werde. So einer sei momentan nicht gegeben.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erinnert daran, dass Artikel 15 des Grundgesetzes die Vergesellschaftung regelt. Das Ergebnis des Volksentscheids von 59 Prozent für eine Vergesellschaftung sei ein klares Votum, sodass nicht auf eine Expertenkommission verzichtet werde.

Der Senat sehe keine Notwendigkeit, 300 000 Wohnungen bis 2035 zu bauen. Er habe aus den Bevölkerungsprognosen und der verfügbaren Baufläche ein Ziel von 200 000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren abgeleitet.

Während in Berlin 1990 noch 2,2 Personen in einer Wohnung gelebt hätten, habe sich die Zahl mittlerweile auf 1,7 Personen pro Wohnung verringert. Auch unter ökologischen Gesichtspunkten müsse man den Flächenverbrauch einschränken und sich so anderen Städten annähern. Man könne mit Wohnungspolitik nicht Familienpolitik beeinflussen, aber man dürfe diese Entwicklung auch keinen Vorschub leisten. Die nächste Bevölkerungsprognose werde innerhalb der nächsten Monate vorgelegt. Sie könne allerdings noch von der Pandemie beeinflusst sein.

Der Senat arbeite aktuell an einem rechtssicheren, qualifizierten Mietspiegel. 2020 sei die Wohngeldreform bundesweit erfolgt, auf deren Basis der Senat aktuell auch das Berliner Wohngeld ändere.

Sevim Aydin (SPD) unterstreicht, die SPD werde sich vor dem Hintergrund des Ergebnisses des Volksentscheids für die Expertenkommission einsetzen und den Antrag ablehnen.

Björn Matthias Jotzo (FDP) schließt sich der Meinung der CDU an, dass eine Expertenkommission verzichtbar sei. Das Ergebnis werde sein, dass die Vergesellschaftung aus verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht funktioniere. Weder Artikel 15 Grundgesetz noch die Verfassung von Berlin sehe diesen Schritt vor. Zudem schaffe eine Enteignung keine zusätzlichen Wohnungen. Die Anwendung des Vorkaufrechts zeige auch, dass Mieten dadurch nicht sanken.

Die CDU fordere zur Erstellung eines Mietspiegels, dass Mieterinnen und Mieter zielgerichtet, unbürokratisch und wirksam entlastet werden sollten. Er vermisse aber Vorschläge, wie dies erreicht werden solle. Die FDP werde sich deshalb enthalten.

Niklas Schenker (LINKE) kritisiert, der Bündnisvorschlag der CDU behandle nur das Thema Bauen und lasse Mieterschutz, ökologische und soziale Quartiersentwicklung außen vor.

Der Volksentscheid habe die Stadt in den letzten Jahren geprägt. Man könne ein so klares Ergebnis nicht einfach übergehen, und es sei denkbar, dass auch CDU-Wählerinnen und -Wähler dafür gestimmt hätten. Das verfassungsrechtliche Argument sehe er nicht, da Gutachten zu dem Schluss kämen, dass die Umsetzung verfassungsrechtlich möglich sei.

Die Methode der Indexierung sei unumstritten, und der Mietspiegel sei laut Berliner Mieterverein rechtssicher möglich. Solange die Kappungsgrenze auf Bundesebene nicht abgesenkt werde, behalte der Mietspiegel eine wichtige Schutzfunktion.

Harald Laatsch (AfD) führt aus, wer baue, schütze Mieter vor Wohnungslosigkeit. Wer illegale Einwanderung stoppe, schütze Mieter erst recht.

Die CDU müsse erklären, wo die 510 000 bis 600 000 neuen Bewohner der Stadt herkämen, die in diese Wohnungen einzögen.

Beim Thema Mietspiegel schlieÙe sich die AfD dem Antrag der CDU an.

Zum Thema Verzicht auf die Expertenkommission habe der Senat die Pflicht gehabt zu prüfen, ob die Initiative zulässig sei. Mit der Zulassung der Initiative, habe der Senat bereits entschieden, dass enteignet werden dürfe. Er müsse nun seiner Aufgabe nachkommen und die Entscheidung nicht anderen überlassen. Die AfD wolle dies vom Verfassungsgericht überprüfen lassen.

Beim Thema Subjektförderung schlieÙe man sich der Meinung an, dass die CDU erklären müsse, wie Subjekte gefördert werden sollten. Die Objektförderung sei gescheitert, denn aktuell hätten 1,1 Mio. Haushalte Anspruch auf Förderungen bei nur 85 000 Wohnungen auf dem Markt.

Der **Ausschuss** stimmt dem Änderungsantrag der Fraktion der CDU – siehe Anlage zum Beschlussprotokoll – zu. Im Anschluss wird empfohlen, den nunmehr geänderten Antrag Drucksache 19/0018 abzulehnen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Dringlicher Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 19/0024

[0002](#)
StadtWohn

Nach dem Scheitern von „Deckeln“ und „Kaufen“: Neustart in der Wohnungsbaupolitik

Björn Matthias Jotzo (FDP) weist darauf hin, dass in dem Antrag 13 Punkte aufgelistet seien, die aus Sicht seiner Fraktion berücksichtigt werden müssten, um die angestrebte Zahl von 200 000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 zu erreichen.

Was den Wohnungsbau angehe, seien beim Senat richtige Ansätze zu erkennen. Verbesserungswürdig seien aber die Verfahren in den für Bauen zuständigen Verwaltungen. Seine Fraktion wolle vor allem eine Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen erreichen. Dazu müsse sich der Senat die Frage stellen, wie er mit dem alten Planungsrecht aus den 1950er- und 1960er-Jahren umgehen wolle. Man benötige ein Planungsrecht, das die Realität widerspiegle und Einzelfallentscheidungen möglichst vermeide. Die momentane Situation im Westteil der Stadt, wonach überall dort, wo keine Bebauungsplanung neuerer Art existiere, nach dem Baunutzungsplan eine Ausnutzung vorgesehen sei, die der Realität nicht entspreche, führe dazu, dass in jedem Einzelfall Befreiungen erforderlich seien. Das führe zu erheblichen Kostensteigerungen und letztlich auch zu höheren Wohnkosten. Ein vorausschauendes Planungsrecht und eine Digitalisierung der Genehmigungs- und Planungsprozesse könnten hier zu deutlichen Verbesserungen führen.

Darüber hinaus müsse es mehr Berlinerinnen und Berlinern ermöglicht werden, Eigentum zu bilden, wie es die Verfassung des Landes Berlin vorsehe. Das bedeute auch, dass z. B. durch Mietkaufprogramme entsprechende Angebote gemacht würden.

Seine Fraktion fordere, deutlich mehr Wohnen für Studenten und Auszubildende zu schaffen. Zudem sollten die Eigenkapitalersatzdarlehen für den Wohnungserwerb und Wohnungsneubau ausgeweitet werden.

Wichtig sei für die FDP-Fraktion, dass die „Enteignungslobby“ nicht Teil der einzurichtenden Expertenkommission zum Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sei.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) führt aus, dass zur Erreichung des Ziels, in Berlin 200 000 neue Wohnungen zu errichten, möglichst viele der vorhandenen Potenziale aktiviert werden müssten. In diesem Sinn werde der aus dem Jahr 2018 stammende Stadtentwicklungsplan Wohnen, der 194 000 Wohnungen vorsehe, überarbeitet.

Die FDP-Fraktion schlage lediglich einen Runden Tisch mit landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, privaten Unternehmen und Initiativen vor, um zu Wohnungsneubau zu kommen. Der Senat plane hingegen verbindlichere Instrumente und konkrete Vereinbarungen.

Auch der Senat verfolge das Ziel, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Verfahren zu vereinfachen. Sofern Berlin hier in eigener Zuständigkeit tätig werden könne, werde dies geschehen. Eine Änderung des Planungsrecht sei aber in erster Linie Aufgabe des Bundes.

Die FDP-Fraktion schlage in ihrem Antrag die Randbebauung des Tempelhofer Feldes vor. Er gebe zu bedenken, dass dies rechtlich nicht möglich sei.

Zum Ansinnen der FDP, den Anteil an WBS-Berechtigten bei Neuvermietungen zu senken: Er halte nichts von pauschalen Quoten, denn die Lage müsse in jedem Wohngebiet individuell betrachtet werden. Menschen mit geringerem Einkommen hätten momentan auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders schlechte Chancen. Deshalb sei es wichtig, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften diese Menschen mit bezahlbarem Wohnraum versorge. Aber letztlich komme es darauf an, für eine gute soziale Mischung zu sorgen. Das könne im Einzelfall auch bedeuten, dass der Anteil an frei finanzierte Wohnungen bei 70 Prozent liege, um in sozialen Brennpunkten auch Menschen mit höherem Einkommen anzusiedeln. Innerhalb des S-Bahnringes sei aber der Bau von möglichst vielen Sozialwohnungen notwendig, denn Berlin zeichne sich durch eine gemischte Wohnbevölkerung auch im Zentrum aus, und diese Struktur solle erhalten bleiben.

Dirk Stettner (CDU) erkenne Unterschiede zwischen den Aussagen von Senator Geisel und der Regierungskoalition. Seine Fraktion teile die Ansicht, dass ein einheitlicher Anteil an Sozialwohnungen nicht sinnvoll sei und man die Quote der Situation in einzelnen Wohngebieten bzw. Siedlungen anpassen müsse.

Der Forderung der FDP, die Ämter besser auszustatten und Digitalisierung voranzutreiben, um Planungsprozesse zu beschleunigen, stimme seine Fraktion zu. Auch das Anliegen, eigenkapitalersetzende Darlehen auszuweiten, werde von der CDU unterstützt.

Er kündige die Zustimmung seiner Fraktion zu dem Antrag an.

Melanie Kühnemann-Grunow (SPD) räume ein, dass sich die SPD eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes hätte vorstellen können, aber in den Koalitionsverhandlungen 17 andere Baupotenziale eröffnet worden seien. Wenn diese genutzt würden, sei das ein großer Fortschritt für den Wohnungsbau in Berlin.

Angesichts des derzeitigen Wohnungsmarkts gebe es keinen Anlass, das Instrument des Wohnberechtigungsscheins infrage zu stellen.

Besonders kritische sehe sie das von der FDP-Fraktion beantragte eigenkapitalersetzende Darlehen, denn inzwischen bestehe die Tendenz, dass Eigentumswohnungen den Mietmärkten entzogen wird dann. Zudem gehen sie davon aus, dass Käuferinnen und Käufer, die sich trotz der aktuell sehr hohen Preise eine Eigentumswohnung leisten könnten, in der Lage seien, den Eigenkapitalanteil aufzubringen. – Ihre Partei setze sich für die Mieterinnen und Mieter in Berlin ein.

Der Antrag sei in der vorliegenden Form nicht zustimmungsfähig.

Harald Laatsch (AfD) vertritt die Ansicht, dass statt einer besseren Ausstattung der Planungs- und Baubehörden eine Reduzierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen und damit eine Verkürzung der Bearbeitungszeiten anzustreben sei.

Wie stelle sich die FDP-Fraktion das von ihr geforderte Mietkaufprogramm konkret vor? Wer stehe im Grundbuch? Wer trete als Finanzier auf? Was geschehe bei einer Insolvenz der abgebenden Gesellschaft? Bevor derartige Rechtsfragen nicht geklärt seien, könne ein solches Programm nicht unterstützt werden.

Seine Fraktion habe bereits vor der FDP Eigenkapitalbürgschaften gefordert. Die Aussagen von Frau Kühnemann-Grunow zu Eigentumsbildung stünden im Widerspruch zu Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Eine Randbebauung des Tempelhofer Felds setze seiner Meinung nach einen erneuten Volksentscheid voraus. Der Umgang mit dem Volksentscheid über den Weiterbetrieb des Flughafens Tegel und nun mit „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ lasse vermuten, dass die Politik die Meinung des Souveräns außer Acht lasse.

Katalin Gennburg (LINKE) konstatiert, dass sich ihre Fraktion bereits in der vergangenen Legislaturperiode mit der Frage beschäftigt habe, was leistbarer Wohnraum sei und wie er geschaffen werden könne. Bereits in der Debatte zu dem vorliegenden Antrag im Plenum habe sich gezeigt, dass die „marktradikalen“ Vorstellungen der FDP zu diesem Thema nicht mit denen ihrer Fraktion vereinbar seien. Wie sähen die wohnungspolitischen Ideen der FDP aus, wenn auf Verfahren weitgehend verzichtet werden sollte? Deutschland verfüge über ein starkes Planungsrecht, und das müsse im Sinne des Allgemeinwohls genutzt werden.

Angesichts vieler Menschen, die durch die Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten seien, sei es realitätsfern, Unterstützung bei der Bildung von Wohneigentum und eine Senkung der Sozialwohnungsquoten zu fordern. Dabei werde außer Acht gelassen, dass in Berlin seit Jahren eine Verdrängung aus der Innenstadt stattfinde. Ihrer Ansicht nach seien feste Quoten dringend erforderlich.

Der Antrag der FDP-Fraktion könne nur abgelehnt werden.

Björn Matthias Jotzo (FDP) verweist bezüglich des Mietkaufprogramms auf den Antrag seiner Fraktion Drucksache 18/3039, in dem das Verfahren detailliert dargestellt sei.

Im Hinblick auf die Randbebauung des Tempelhofer Felds sehe der vorliegende Antrag eine Beteiligung der Berlinerinnen und Berliner vor. Die FDP-Fraktion habe immer deutlich gemacht, dass einer Bebauung ein entsprechender Volksentscheid vorangehen müsse.

Bezüglich einer Expertenkommission zum Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ habe der Senat darauf verwiesen, dass die Verwaltung über ausreichend Fachkompetenz verfüge. Allerdings habe sich beim sog. Mietendeckel gezeigt, dass diese Fachkompetenz verfassungswidrige Entscheidungen nicht immer verhindern könne.

Wohnraum werde für alle Berlinerinnen und Berliner benötigt, nicht nur im niedrigen Preissegment. Auch Menschen mit hohem Einkommen hätten Schwierigkeiten, geeignete Wohnungen zu finden. Dagegen könne man nur mit Wohnungsbau vorgehen.

§ 31 des Baugesetzbuchs gebe vor, wie eine Baugenehmigung in planungsrechtlicher Hinsicht auszusehen habe. Wenn das geltende Planungsrecht die Gegenstände des Bauantrags umfasse, sei eine Genehmigung zu erteilen. Eine umfassende Prüfung der Baubehörden sei in solchen Fällen nicht erforderlich. Das sei keine marktradikale Forderung, sondern Handeln nach dem Gesetz.

Eigentumsbildung sei in der Verfassung von Berlin vorgesehen. Sie sollte nicht, wie offenbar von der SPD-Fraktion vorgesehen, Menschen mit hohem Einkommen vorbehalten bleiben, sondern man müsse auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen diese Möglichkeit eröffnen.

Bezüglich der Sozialwohnungen müsse man sich mit der Frage beschäftigen, was mit der Bindung geschehe, wenn der soziale Bedarf entfalle.

Das zentrale Anliegen des vorliegenden Antrags sei die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Nur das helfe auf Dauer, den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/0024 abzulehnen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der AfD-Fraktion
Drucksache 19/0064

[0004](#)
StadtWohn

**Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“
unverzüglich prüfen und entscheiden!**

Harald Laatsch (AfD) meint, dass es die Pflicht des Vorgängersenats gewesen wäre, im Vorfeld des Volksentscheids zu prüfen, ob Artikel 15 des Grundgesetzes greife. Da dies offenbar gar nicht oder nur unzureichend geschehen sei, solle jetzt eine Expertenkommission eingerichtet werden. Seine Fraktion halte diesen Weg für falsch, denn die Regierung habe für das einzustehen, was sie verursacht habe, und in diesem Fall sei das die Umsetzung des Volksentscheids und die Schaffung eines entsprechenden Gesetzes. Um ein weiteres Scheitern vor dem Bundesverfassungsgericht zu vermeiden, müsse dem eine umfassende Prüfung der einzelnen Punkte des Volksentscheides vorausgehen. Eine Expertenkommission, wie sie der Senat plane, sei hingegen entbehrlich.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erwidert, dass der Senat in der letzten Legislaturperiode die im Abstimmungsgesetz geregelte rechtliche Bewertung vorgenommen habe. Mit den Initiatoren des Volksbegehrens seien intensive Gespräche geführt worden, und es habe eine Rechtsberatung gegeben. Die ursprüngliche Fassung des Volksentscheids mit der Aufforderung, ein Gesetz zu erlassen, sei nach Auffassung des Senats nicht zulässig gewesen, und die Initiatoren des Volksbegehrens hätten daraufhin die Fragestellung unverbindlicher gefasst.

Die Abstimmung am 21. September 2021 sei folglich nicht zu beanstanden. Über eine Expertenkommission solle nun geklärt werden, wie mit einem möglichen Gesetz umzugehen sei.

Stefan Evers (CDU) teilt die Ansicht seines Vorredners, dass der Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ aufgrund seiner Unverbindlichkeit inhaltlich nicht gegen das Berliner Verfassungsrecht verstoße. Genau diese Unverbindlichkeit mache nun aber den Umgang mit dem Entscheid schwer. Da alle Rechtsfragen bereits intensiv behandelt worden seien, sei er gespannt auf den Ausgang der Expertenkommission.

Niklas Schenker (LINKE) weist darauf hin, dass die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ und seine Fraktion einen Gesetzentwurf erarbeitet hätten. Eine große Mehrheit der Berlinerinnen und Berliner habe dem Begehren zugestimmt, und insofern sei es angemessen, dass eine Expertenkommission sich ausführlich mit der Verfassungskonformität, der rechtlichen Bewertung und wohnungswirtschaftlichen, gesellschaftsrechtlichen und finanzpolitischen Aspekten befasse. Der Antrag der AfD-Fraktion sei entbehrlich und werde deshalb abgelehnt.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/0064 abzulehnen.

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0020](#)
StadtWohn
**100 Tage für Berlin: Die stadtentwicklungs-,
bau- und wohnungspolitischen Schwerpunkte
für die Zukunftshauptstadt**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0017](#)
StadtWohn
**Zukunftsmetropole oder Bullerbü – Welchem
Leitbild folgt die Stadtentwicklungspolitik des
neuen Senats?**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Senator Andreas Geisel (SenSBW) bittet, dem inzwischen eingetroffenen Staatssekretär Gaebler an dieser Stelle die Möglichkeit für eine kurze Vorstellung seiner Person zu geben.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) führt zu seiner beruflichen Biografie aus, dass er sein Studium an der Technischen Universität Berlin mit einem Diplom in Verkehrswesen abgeschlossen habe. Er habe in Planungsbüros gearbeitet und sei 1995 als Abgeordneter in das Berliner Parlament eingezogen. Dort sei er verkehrspolitischer Sprecher seiner Fraktion, Vorsitzender des Wissenschaftsausschusses und parlamentarischer Geschäftsführer der SPD gewesen.

Im Jahr 2011 habe er die Aufgabe des Staatssekretärs für Verkehr und Umwelt in der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt übernommen. In dieser Zeit sei unter Senator Müller und Staatssekretär Lütke Daldrup der Wohnungsbau angeschoben worden.

Nach der Wahl 2016 habe er unter Innensenator Geisel als Staatssekretär den Sportbereich und die Landeskommission gegen Gewalt betreut und Haushalts- und Personalaufgaben übernommen. Die letzten ungefähr vier Jahre sei er als Chef der Senatskanzlei tätig gewesen, und nach der Wahl im letzten Herbst sei er gebeten worden, als Staatssekretär die Bereiche Bauen und Wohnen abzudecken. Dazu gehöre auch die Zuständigkeit für den Haushalt und das Personal, die Wohnungsbauleitstelle und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Er werde sich verstärkt um den Wohnungsbau und das Vorantreiben der entsprechenden Planungsprozesse kümmern. Dazu habe es bereits Kontakte mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz gegeben. Die Senatskommission, die Bestandsaufnahme aller aktuell geplanten Wohnungsbauvorhaben zum Ziel habe, das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen und die Expertenkommission fielen ebenfalls in seinen Zuständigkeitsbereich.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) führt aus, dass das sog. 100-Tage-Programm des Senats Vorhaben aus allen Ressorts aufliste, die bis zum 21. März 2022 realisiert werden sollten. Ende März werde ein Resümee gezogen.

Seine Verwaltung beschäftige sich aktuell mit folgenden Themenkomplexen:

01 ÄNDERUNG DER BAUORDNUNG

- Die Bauordnung für Berlin muss **novelliert** und u.a. zur Beförderung des Wohnungsbaus, der Barrierefreiheit, der Nachhaltigkeit im Bau sowie des Klimaschutzes geändert werden.
- Darüber hinaus soll eine **Anpassung** an die Musterbauordnung und an die Brandenburgische Bauordnung sowie an die Rechtsentwicklung der letzten Jahre erfolgen.

Die Bauordnung sei Voraussetzung für innovatives, möglichst schnelles Bauen. Man sei bestrebt, die Berliner Bauordnung noch in diesem Jahr an die Musterbauordnung und die brandenburgische Bauordnung anzupassen. Dazu habe es im Sommer des vergangenen Jahres bereits einen Vorstoß seines Vorgängers im Amt des Stadtentwicklungssenators gegeben, der dem Abgeordnetenhaus aber nicht mehr zur Beschlussfassung vorgelegt worden sei. Nun solle ein neuer Versuch zur Novellierung der Bauordnung unternommen werden. Wohnungsbau solle gefördert, Genehmigungsverfahren sollten beschleunigt, Typenbauten genehmigt, Genehmigungsfiktionen vorgesehen, die Barrierefreiheit verbessert und Fassaden und Dächer begrünt werden. Von besonderer Bedeutung sei, dass die Brandschutzvoraussetzungen für Geschosswohnungsbau in Holzständerbauweise in die Bauordnung übernommen würden. Das sei die Voraussetzung dafür, dass im Jahr 2023 ein Spatenstich für das Pilotprojekt in Holzbauweise im Schumacher Quartier in Tegel stattfinden könne.

01 ÄNDERUNG DER BAUORDNUNG - MEILENSTEIN 100-TAGE-PROGRAMM

- Fertigstellung der **Beschlussvorlage** für den Senat.

Wenn der Senat die Novelle der Bauordnung innerhalb der ersten 100 Tage beschließe, könne danach die Beteiligung des Rats der Bürgermeister erfolgen. Dieser Schritt sei besonders wichtig, den elf Bezirksämter hätten die letzte Novelle im Jahr 2021 abgelehnt. Dem folge eine zweite Befassung im Senat. Er gehe davon aus, dass dem Abgeordnetenhaus Ende Mai bzw. Anfang Juni 2022 eine novellierte Bauordnung vorgelegt werde.

02 STANDORTENTWICKLUNG HERMANNPLATZ

- SenSBW hat 2021 einen **frühzeitigen Beteiligungsprozess** für eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Entwicklung des Standorts Hermannplatz in die Wege geleitet.
- Die **Grundlagenermittlung wird im Februar 2022 abgeschlossen** und ist der erste Teil eines Masterplanverfahrens, welches unter umfangreicher Beteiligung der Stadtgesellschaft fortgeführt wird.
- In diesem Zusammenhang wird ein **Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gefasst.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in eine behutsame Entwicklung des Gesamtareals integriert (Dauer ca. zwei Jahre).

Im Jahr 2021 sei zu verschiedenen Standorten der Karstadt-Kaufhof-Gruppe, unter anderem zum Hermannplatz, ein Letter of Intent – LOI – abgeschlossen worden. Im Koalitionsvertrag sei festgehalten worden, dass Berlin zu diesem LOI stehe. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe im Oktober 2021 noch unter der alten Hausleitungen einen frühzeitigen Beteiligungsprozess für eine Standortentwicklungen am Hermannplatz in die Wege geleitet.

Warenhäuser, wie man sie aus der Vergangenheit kenne, hätten es schwer, sich auf dem Markt zu behaupten. Die Coronapandemie habe deutlich gezeigt, wie stark die Konkurrenz des Onlinehandels sei. Den Senat bewege die Frage, wie die lokalen Zentren in der Stadt langfristig gesichert werden könnten und welche Veränderungen erforderlich seien. Wenn man nichts tue, setze sich eine Spirale nach unten in Gang. Insofern müssten neue Perspektiven eröffnet werden, um den Standort am Hermannplatz zu erhalten.

02 STANDORTENTWICKLUNG HERMANNPLATZ - MEILENSTEIN 100-TAGE-PROGRAMM

- Vorstellung des Ergebnisses der Grundlagenermittlung und **Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

Da die Grundlagenermittlungen noch in diesem Monat abgeschlossen sein werde, könne bereits im März ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden. Er bitte, das nicht mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verwechseln. Dafür seien noch einmal 2 bis 2,5 Jahre erforderlich. Der Vorteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei, dass es eine rechtsverbindliche Bürgerbeteiligung geben müsse. Die bisher stattgefundenen Beteiligungsprozesse seien hingegen unverbindlich.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der sich auf das Kaufhaus beziehe, werde ein Masterplanverfahren für die gesamte Umgebung des Hermannplatzes gestartet. Dabei solle geklärt werden, wie man zusätzliche öffentliche Nutzungen an den Standort bringen könne und wie die Verkehrssituation verbessert und damit die Aufenthaltsqualität auf dem Hermannplatz erhöht werden könne. Es gehe auch darum, an welchen Stellen der Eigentümer des Kaufhauses sich finanziell beteiligen müsse oder könne. Die betroffenen Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg bzw. Neukölln müssten in den Prozess einbezogen werden und flankierende Entscheidungen treffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werde so formuliert sein, dass es die Möglichkeit gebe, die Ergebnisse aus dem Masterplanverfahren in das zu schaffende Planungsrecht einzubeziehen.

03 BERICHT ZU LAUFENDEN BAUPROJEKTEN

- Der Senat wird einen **Bericht über alle größeren laufenden und geplanten Wohnungsbauprojekte** vorlegen. Ziel ist die Schaffung von Transparenz, die Lösung übergreifender Probleme und der Abbau von Hemmnissen im Wohnungsbau.
- Der Bericht dient dem verbesserten Umsetzungscontrolling und ist Grundlage für Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Man sei dabei, eine Liste von ca. 300 größeren, laufenden und geplanten Wohnungsbauprojekt zu erstellen, den Stand zu analysieren und gegebenenfalls Gründe für Verzögerung festzustellen. Man könne bereits jetzt sagen, dass ungefähr zwei Drittel der Bauprojekte gut liefen und ihre Zeitplanung einhielten und es bei einem Drittel Probleme gebe. Dieses Drittel könne hälftig in solche mit objektiven Problemen – fehlende Ausgleichs- und Ersatzflächen, Artenschutzprobleme, fehlende Verkehrsanbindung u. Ä. – und solche mit politische Hindernisse – z. B. fehlende Beschlüsse von Bezirksverordnetenversammlungen – unterteilt werden. Der

Bericht werde Grundlage der Senatskommission sein, die Staatssekretär Gaebler bereits bei seiner Vorstellung erwähnt habe. Diese Kommission werde sich mit stockenden Bauvorhaben beschäftigen und versuchen, Entscheidungen herbeizuführen, beispielsweise indem für Ausgleichs- und Ersatzflächen gesorgt werde oder Grundstückskonkurrenzen aufgelöst würden. Auch im Hinblick auf das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sei der Bericht erforderlich. Dabei könne die öffentliche Hand nicht immer nur Forderungen stellen, sondern müsse auch zu Gegenleistungen bereit sein, z. B. in Form von beschleunigten Planungs- und Baugenehmigungsverfahren und Grundstücksvergaben. Hierzu sei eine detaillierte Übersicht und eine genaue Beschreibung der Problemlagen erforderlich

03 BERICHT ZU LAUFENDEN BAUPROJEKTEN - MEILENSTEIN 100-TAGE-PROGRAMM

- Fertigstellung des Berichts und Vorlage an den Senat.

Der Meilenstein im 100-Tage-Programm des Senats sei die Vorlage des Berichts zu den laufenden Bauprojekten.

04 EXPERTENKOMMISSION VERGESELLSCHAFTUNG

- Der Senat setzt eine Expertenkommission zur Prüfung der Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen der Umsetzung des Volksbegehrens ein. Die Besetzung der Expertenkommission erfolgt unter Beteiligung der Initiative des Volksbegehrens.
- Die Kommission erarbeitet innerhalb eines Jahres eine Empfehlung für das weitere Vorgehen an den Senat, der dann eine Entscheidung darüber trifft.
- In den ersten 100 Tagen beschließt der Senat über die Einberufung, Beauftragung und Besetzung der Expertenkommission anhand einer Beschlussvorlage. Dabei setzt der Senat auf externe fachliche Expertise.

04 EXPERTENKOMMISSION VERGESELLSCHAFTUNG

- In einem ersten Schritt soll die Kommission die Verfassungskonformität einer Vergesellschaftung, wie im Volksentscheid vorgesehen, untersuchen. Dabei sollen auch mögliche rechtssichere Wege einer Vergesellschaftung benannt und rechtlich bewertet werden.
- In einem zweiten Schritt werden für diese Wege wohnungswirtschaftliche, gesellschaftsrechtliche und finanzpolitische Aspekte berücksichtigt und entsprechende Empfehlungen an den Senat erarbeitet.

04 EXPERTENKOMMISSION VERGESELLSCHAFTUNG - MEILENSTEIN 100-TAGE-PROGRAMM

- Der Senat beschließt über die **Einberufung, Beauftragung und Besetzung** der Expertenkommission.

Zu der geplante Expertenkommission Vergesellschaftung habe er bereits unter den vorhergehenden Tagesordnungspunkten Stellung bezogen.

[Sitzungsunterbrechung von 11.01 bis 11.17 Uhr]

Stefan Förster (FDP) teilt die Ansicht, dass eine Überarbeitung der Bauordnung angebracht sei. Seine Fraktion werde dazu noch eigene Vorstellungen vorlegen. Der FDP sei in diesem Zusammenhang besonders wichtig, dass es dadurch zu keiner Steigerung der Baukosten komme. So bestehe beispielsweise aufgrund des zunehmenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung die Notwendigkeit, möglichst barrierefrei zu bauen, und wegen des Klimawandels, Fassaden und Dächer zu begrünen. Aber letztlich müsse das Bauen bezahlbar bleiben. Letztlich könne nur kostengünstiges Bauen zu bezahlbaren Mieten führen. Er halte es auch für angebracht, die hiesigen Brandschutzaufgaben zu hinterfragen. Warum müsse zum Beispiel in der Schweiz ein Haus nur 30 Minuten einer Feuergefahr standhalten, in Deutschland hingegen 45 Minuten? Er appelliere an den Senat, sich zwar an der Musterbauordnung des Bundes zu orientieren, aber die neue Berliner Bauordnung nicht zu überfrachten.

Vor dem Hintergrund der in der Aktuellen Viertelstunde angesprochenen Brandserie in Spandau rege er an, im Zusammenhang mit der Novellierung der Bauordnung festzulegen, dass bei Neubauten Briefkästen ohne das Öffnen von Haustüren zugänglich sein müssten. Unbefugte könnten so besser am Betreten von Häusern gehindert werden. Frei zugängliche Briefkästen seien zudem praktischer für Postzusteller.

Der LOI mit Signa habe nicht nur den Standort Hermannplatz betroffen, sondern zwei weitere. Am Alexanderplatz sei weitgehend Baurecht geschaffen, und die Umsetzung stehe bevor. Wie sei der Sachstand am Kurfürstendamm? Seine Fraktion sei daran interessiert, dass dort die Vereinbarung mit Signa umgesetzt werde und Hochhäuser entstünden. Die Planungen am Hermannplatz würden von der FDP unterstützt.

Bezüglich stockender Wohnungsbauvorhaben, bei denen planungsrechtlich eigentlich alles entschieden sei, aber Bezirksverordnetenversammlungen keine Entscheidungen trafen, rege er in Richtung des Senats an, verstärkt Verfahren an sich zu ziehen. Außerdem müsse konsequenter auf die Einhaltung von Absprachen gedrängt werden, anstatt, wie im Plänterwald der Fall, die einseitige Kündigung von Vereinbarungen hinzunehmen.

Er sage dem Senat die Unterstützung seiner Fraktion bei der Schaffung von Wohnraum zu, insbesondere wenn dieser im Zusammenspiel von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und der Privatwirtschaft entstehe.

Stefan Evers (CDU) erinnerte daran dass unter dem Tagesordnungspunkt auch ein Besprechungspunkt seiner Fraktion aufgerufen worden sei, der sich nicht nur auf das 100-Tage-Programm beziehe, sondern auf die stadtentwicklungspolitischen Schwerpunkte des Senats insgesamt. Er bitte Senator Geisel, dazu Stellung zu nehmen.

Den Ausführungen seines Vorredners zu Novellierung der Bauordnung schließe er sich an. Er hoffe, dass parallel zur Einbringung einer Novelle eine Kostenabschätzung vorgelegt werde, um die damit verbundene Entwicklung der Baukosten und der Mieten einschätzen zu können. Er teile die Auffassung von Herrn Förster, dass mit zusätzlichen Auflagen keine Kostenexplosion einhergehen dürfe.

Er begrüße, dass die Regierungskoalition bezüglich des Standorts Hermannplatz zu den Verhandlungen mit Signa stehe.

Welche Haltung habe Senator Geisel zu Nachverdichtungen in die Höhe bzw. einem Hochhausleitbild? Würden künftig mehr Möglichkeiten jenseits der Berliner Traufhöhe eröffnet? Oder bleibe es bei dem, was im Koalitionsvertrag formuliert sei, nämlich Einzelfallentscheidungen? Dies hielte er unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die schlechteste Lösung, ein städtebauliches Konzept in Fragen der Höhenentwicklung hingegen für lohnenswert und ziel führend.

Er befürchte, dass die von der SPD vor der Wahl geäußerten Vorstellungen zum sogenannten Rathausforum nicht umgesetzt würden. Er hoffe, dass es noch einmal ein Verfahren geben werde, das eine gesamtstädtische Partizipation ermögliche und nicht nur die Beteiligung einzelner Betroffener.

Werde sich der Senat dafür einsetzen, gemeinsam mit dem Bundesland Brandenburg eine Internationale Bauausstellung durchzuführen? Wenn ja, in welchem Zeitraum solle das geschehen?

Wann wolle der Senat das Thema Ortskernentwicklung in Angriff nehmen? Er habe zur Kenntnis genommen, dass es aufbauend auf dem Stadtentwicklungsplan Zentren ein Ortskernprogramm geben solle. Was sei konkret darunter zu verstehen, wann sei damit zu rechnen und wie werde das Abgeordnetenhaus eingebunden?

Die CDU-Fraktion hätte es begrüßt, wenn die Verantwortung für Stadtentwicklung, Wohnungsentwicklung und Infrastrukturentwicklung in einer Senatsverwaltung zusammengelegt worden wäre, denn als entscheidendes Hemmnis habe sich in den letzten Jahren immer wieder erwiesen, dass die Planungen und Entwicklungen zeitlich nicht aufeinander abgestimmt gewesen seien. Werde die Senatskommission in der Lage sein, dies zu verbessern? Gebe es noch andere Bemühungen, um zu engeren Abstimmungen zu kommen? Er erinnere daran, dass große Vorhaben in der Vergangenheit insbesondere dadurch verzögert worden seien, dass die Infrastruktur nicht schnell genug entwickelt worden sei.

Daniela Billig (GRÜNE) macht darauf aufmerksam, dass im Koalitionsvertrag ein Bekenntnis zum Pariser Klimaabkommen enthalten sei. In der Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung verfolge man einen klimagerechten Ansatz. Beispiele dafür seien ökologische Kriterien

oder auch Investitionen in den Klimaschutz. Das schließe eine sozial gerechte Stadtentwicklung nicht aus. Vielmehr habe eine sozial gerechte Stadt nicht nur genügend bezahlbare Wohnungen, sondern auch ein umweltgerechtes Umfeld für alle Berlinerinnen und Berliner. Während der Pandemie habe sich gezeigt, wie wichtig grüne Freiräume für die Stadtbevölkerung seien.

Sei geplant, die Gründe für Verzögerungen öffentlich zu kommunizieren und damit für die Stadtgesellschaft nachvollziehbarer zu machen, sobald die Bestandsaufnahme aller größeren, laufenden und geplanten Wohnungsbauprojekt vorliege?

Die Berücksichtigung von Qualität im Städtebau, Ökologie und Klimaschutz bei der Planung neuer Stadtquartiere und Nachverdichtungen dürfe nicht zu größeren Verzögerungen führen. Im Umkehrschluss dürfe aber Beschleunigung auch nicht auf Kosten der städtebaulichen Qualität und der Nachhaltigkeit gehen.

Dirk Stettner (CDU) bittet Senator Geisel, zu den Potenzialen des Dachgeschossausbaus und der damit verbundenen Fluchtwegeproblematik Stellung zu nehmen. Außerdem bitte er um Ausführungen zur Schaffung von Wohnraum durch die Überbauung von Discountern und wenig genutzten Grundstücken. Welche konkreten Maßnahmen würden zum Abbau des Bauüberhangs ergriffen?

Katalin Gennburg (LINKE) erinnerte daran, dass man sich bereits in der letzten Legislaturperiode intensiv mit der Frage beschäftigt habe, wie das Wachstum der Stadt bewältigt werden könne, ohne Abstriche bei der Qualität der Stadtplanung und der sozialen Ausgewogenheit zu machen. Es gebe Hinweise darauf, dass die Bezirke als Verwaltungseinheiten zu groß seien, um die Neubautätigkeiten zu koordinieren. Erschwerend komme hinzu, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bezirksämter schlechter bezahlt seien als auf anderen Verwaltungsebenen und es dadurch Probleme bei der Stellenbesetzung gebe. Was unternehme der Senat zur Beseitigung dieses Problems?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) ist bewusst, dass die Novellierung der Bauordnung zu einer Erhöhung der Baukosten führen könne. Hier müsse eine Abwägung getroffen werden. Überlegungen, durch ein Absenkungen der Standards für Sozialwohnungen Baukosten zu senken, lehne er ab, denn das sei nicht nachhaltig. Gebäude, die heute errichtet würden, müssten möglicherweise noch in 100 Jahren den Anforderungen an gutes Wohnen entsprechen. Siedlungen, die jetzt realisiert würden, dürfte nicht die sozialen Brennpunkte der Zukunft sein. Die Qualität des Bauens spiele insofern eine große Rolle. Er rege an, sich z. B. an den Siedlungen von Bruno Taut zu orientieren, die in der Gründerzeit als bezahlbarer Wohnungsbau entstanden, aber heute noch für Mieterinnen und Mieter attraktiv seien. Bereits damals habe es Typenbauten gegeben, für die Genehmigungen erteilt worden seien. Auch die energetische Ertüchtigung von Gebäuden sei unverzichtbar. Nicht zuletzt die steigenden Energiekosten machten dies dringend erforderlich.

Er könne nicht ausschließen, dass all dies an einigen Stellen zu Verteuerungen führe. Umso wichtiger seien Förderprogramme der Bundesregierung in Form von KfW-Krediten.

Zur City-West laufe gerade ein Werkstattverfahren unter Leitung der Senatsbaudirektorin an, um bis zum Jahresende Festlegungen zu treffen. Die oberste Denkmalschutzbehörde habe ihr Einverständnis mit bis zu zwei Hochpunkten signalisiert. Nun müsse geklärt werden, wie die von Signa vorgesehene Baumasse verteilt werde. Er weise in dem Zusammenhang darauf hin, dass noch Grundstücksarrondierungen erforderlich seien, die Signa vornehmen müsse. Insofern seien noch nicht alle Grundstücksvoraussetzungen geschaffen, um zu einer Entwicklung in der City-West zu kommen. Er rege in Richtung des Ausschusses an, sich, wenn das Werkstattverfahren weiter fortgeschritten sei, den Verfahrensstand berichten zu lassen und gegebenenfalls noch Akzente zu setzen.

Sofern dies möglich sei, werde in Bebauungsplanverfahren die Traufhöhe nicht mehr eingehalten. § 34 des Baugesetzes könne aber nicht außer Kraft gesetzt werden. Grundsätzlich sei es das Ziel, dichter und höher zu bauen und knappe Grundstücksreserven optimal auszunutzen. Berlin sei eine der grünsten Metropolen Europas, und wenn man dieses Kriterium behalten wolle, dürfe nicht zu viel Fläche in Anspruch genommen werden.

Gegenwärtig entstünden an verschiedenen Stellen der Stadt Hochhäuser. Einen Mangel an Hochhäusern erkenne er nicht. Hochhäuser seien meist teuer und dienten deshalb nicht zur Behebung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Der Drang, Hochhäuser zu bauen, sei immer dort sehr groß, wo die Grundstückspreise hoch seien. Derzeit sei das nur in der City-West und teilweise am Alexanderplatz der Fall. Berlin sei eine horizontal bebaute Stadt ohne nennenswerte topographische Erhebungen. Seiner Ansicht nach sei ein Hochhausleitbild nur in Städten mit deutlicher Topographie sinnvoll. Die knappen Planungskapazitäten der Verwaltung wolle er momentan nicht zur Erstellung eines weiteren Hochhausleitbilds einsetzen.

Im Bereich der historischen Mitte konzentriere man sich zunächst auf die Entwicklung des Molkenmarkts. Er teile aber die Ansicht, dass die Aufenthaltsqualität des Rathausforums aufgewertet werden müsse. Die Frage, ob bzw. welche Bebauung dort realisiert werden solle, trete aktuell jedoch in den Hintergrund.

In der Koalitionsvereinbarung sei bewusst nicht von einer Internationalen Bauausstellung die Rede, denn eine solche sei mit hohen Kosten und einem großen Vorbereitungsaufwand verbunden. Gegenwärtig sei nicht zu erwarten, dass Berlin die Kraft für eine solche Bauausstellung aufbringe. Man beabsichtige aber, mit Brandenburg zu einer besseren Zusammenarbeit bei der Entwicklung der Region zu kommen. Das schließe auch Innovationen beim Bauen ein. Hierzu müssten noch Gespräche mit dem benachbarten Bundesland geführt werden.

Berlin sei eine heterogene Stadt mit vielen regionalen Zentren. Dabei müsse den Ortszentren außerhalb des S-Bahnringes, die keine Touristen anzögen, aber Heimat vieler Berlinerinnen und Berliner seien, ebenso Aufmerksamkeit geschenkt werden wie den bekannten Zentren in der Berliner Innenstadt. Letztlich gehe es darum, die Vielfalt Berlins sichtbar zu machen.

Dass Wohnungsbauvorhaben künftig besser mit der Entwicklung von Infrastruktur und Mobilität abgestimmt werden müssten, sei auch seine Ansicht. Hierbei enger mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz zusammenzuarbeiten, sei eine große Herausforderung. Oftmals mangle es dabei an Planungskapazitäten und finanziellen Voraussetzungen. Die Staatssekretäre beider Häuser beabsichtigten regelmäßige Treffen, um

Prioritäten abzustimmen. Die Festsetzung von Prioritäten bringe es aber auch mit sich, dass man sich auf Nachrangigkeit einigen müsse.

In der Innenstadt gebe es nicht mehr viele Areale mit Entwicklungspotenzial. Das Dragonerareal sei deshalb von besonderer Bedeutung. Ihm sei wichtig, dass die dortige Entwicklung gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte vorangetrieben werde.

Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Gebäuden führe ebenfalls zu mehr Wohnraum. Wenn private Bauherren oder Wohnungsbaugesellschaften ihre Gebäude aufstocken wollten, das planungsrechtlich möglich sei und Kapazitäten dafür vorhanden seien, unterstütze er solche Vorhaben. Der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Gebäuden werde aber nicht zu dem bezahlbaren Wohnraum führen, den der Senat anstrebe, denn der Aufwand und Nutzen stünden in einem eher schlechten Verhältnis. Letztlich führe kein Weg an der Erschließung neuer Entwicklungsgebiete vorbei.

Er begrüße, wenn Discounter eine Überbauung ihrer Lebensmittelmärkte planten. Derartige Ideen würden aber noch zu wenig umgesetzt.

66 000 Baugenehmigungen – also drei Jahresproduktionen der Berliner Baubehörden – seien ausgereicht. Davon seien 38 000 Wohnungen im Bau und weitere 28 000 nicht. Man müsse nun ermitteln, warum dieser Genehmigungsüberhang nicht realisiert werde und wo man nachsteuern könne. Vermutlich spiele bei einem Teil Spekulation eine Rolle, und in anderen Fällen sei möglicherweise aufgrund der Coronapandemie das nötige Geld nicht mehr vorhanden.

Die von Frau Gennburg angesprochenen Personalprobleme in den Bezirken müssten gelöst werden. Er sei nicht davon überzeugt, dass Personalmangel das eigentliche Problem sei. Im Jahr 2016 sei die Doktrin aufgehoben worden, dass die Zahl der Beschäftigten im öffentlichen Dienst in Berlin maximal 100 000 betragen solle. Danach sei der Personalkörper jährlich um rund 8 000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewachsen. Inzwischen beschäftige der öffentliche Dienst in Berlin etwas mehr als 130 000 Personen. Er halte es zwar auch für problematisch, dass sich die Bezahlung in den Bezirken von den Senatsverwaltungen unterscheide, aber ein Gefälle gebe es auch zwischen den Senatsverwaltungen und den Bundesbehörden.

Gegenwärtig träten Bezirksämter mit dem Wunsch an ihn heran, aufgrund der Pandemie die Fristen für die Bearbeitung von Bauanträgen auszusetzen. Betrachte man sich die konkrete Situation vor Ort, dann spiele die Pandemie zwar eine Rolle, aber das tatsächliche Problem bildeten unbesetzte Personalstellen. Eine Prüfung habe ergeben, dass der Grund dafür kein Mangel an geeigneten Bewerberinnen und Bewerbern sei, sondern der Umstand, dass die Stellen nicht ausgeschrieben worden seien. Er fordere die Bezirke auf, die Anstrengungen bei der Besetzung von Stellen zu intensivieren. Er biete an, dabei unterstützend tätig zu werden.

Björn Matthias Jotzo (FDP) betont, dass Verwaltungsverfahren entschlackt werden sollten. Insbesondere im Bereich des Baunutzungsplans sei es wichtig, möglichst vom Genehmigungsfreistellungsverfahren Gebrauch zu machen.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass die Besprechungen zu den Unterpunkten a und b damit erledigt seien.

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0057

[0003](#)
StadtWohn

**Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin
als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt
gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-
Wohnungsmarkt-Verordnung – AWohnV)**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0089

[0005](#)
StadtWohn

**Verordnung über die Festsetzung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE
„Neues Wohnen am Eisenhutweg“ im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Der **Ausschuss** nimmt die Vorlage Drucksache 19/0089 – Vorgangsnummer 0005 – ohne
Aussprache zur Kenntnis.

Punkt 9 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0089

[0006](#)
StadtWohn

**Verordnung über die Festsetzung des Bebauungs-
plans 12- 50a im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil
Tegel**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Der **Ausschuss** nimmt die Vorlage Drucksache 19/0089 – Vorgangsnummer 0006 – ohne
Aussprache zur Kenntnis.

Punkt 10 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0089
**Vierzehnte Verordnung über die förmliche
Festlegung von Sanierungsgebieten**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0007](#)
StadtWohn

Der **Ausschuss** nimmt die Vorlage Drucksache 19/0089 – Vorgangsnummer 0007 – ohne
Aussprache zur Kenntnis.

Punkt 11 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0089
**Fünfte Verordnung über die förmliche
Festlegung von Sanierungsgebieten**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0008](#)
StadtWohn

Der **Ausschuss** nimmt die Vorlage Drucksache 19/0089 – Vorgangsnummer 0008 – ohne
Aussprache zur Kenntnis.

Punkt 12 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0019
**Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt
gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs
für die Begründung oder Teilung von Wohnungs-
eigentum oder Teileigentum in Gebieten mit ange-
spannten Wohnungsmärkten (Umwandlungs-
verordnung nach § 250 BauGB)**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0016](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 13 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.