

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

15. Sitzung
21. November 2022

Beginn: 09.11 Uhr
Schluss: 12.13 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

WBS für Geflüchtete

Elif Eralp (LINKE) trägt folgende vorab schriftlich eingereicht Frage ihrer Fraktion vor:

Wie ist der Stand zur Umsetzung der Ausweitung der WBS-Berechtigung für Geflüchtete unabhängig von der Dauer des Aufenthaltsstatus? Wann wird die federführende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen entsprechenden Gesetzentwurf vorlegen?

In den Richtlinien der Regierungspolitik sei eine derartige Ausweitung und eine entsprechende Anpassung des Landesrechts vorgesehen. Zudem habe eine Gerichtsentscheidung unlängst darauf hingewiesen, dass die Aufenthaltsdauer nicht entscheidend sei.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) bestätigt, dass in den Richtlinien der Regierungspolitik eine Ausweitung für bestimmte Personengruppen vorgesehen sei. Voraussetzung dafür sei eine Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes. Eine diesbezügliche Prüfung sei

in Arbeit. Es müsse geklärt werden, welche Gruppen in welcher Art und Weise berücksichtigt würden und ob beziehungsweise welche Einschränkungen noch erforderlich seien. Es müsse auch bedacht werden, dass die Anzahl der Sozialwohnungen begrenzt und die Fluktuation gering sei. Sobald sich die Koalition auf einen Vorschlag zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes geeinigt habe, werde dem Abgeordnetenhaus ein Gesetzesentwurf vorgelegt.

Elif Eralp (LINKE) möchte wissen, wann mit einer derartigen Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu rechnen sei.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) antwortet, dass der weitere Zeitablauf davon abhängen werde, wie schnell sich die Koalition in dieser Sache einigt.

Gebäudetyp E

Andreas Otto (GRÜNE) stellt die im Vorfeld eingebrachte Frage seiner Fraktion:

Wie beurteilt der Senat den Vorschlag der Bundesarchitektenkammer zur Einführung eines „Gebäudetyp E“, der Architekten und Bauherren ermöglichen soll, Experimente zu einfacherem Bauen zu verabreden, und welche Chancen für den Holz-, Lehm- und Strohbau könnten sich daraus in Berlin ergeben?

Staatssekretärin Petra Kahlfeldt (SenSBW) stellt fest, dass eine Gebäudeklasse E, wie „Experiment“ oder „einfach“, eine Ergänzung der Gebäudeklasse „Sonderbauten“ sein und vieles vereinfachen könne. Dagegen stünden DIN-Normen und die rechtliche Absicherung von Bauenden und Planenden. Berlin begrüße grundsätzlich eine Experimentierklausel. Dafür müssten allerdings noch rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das betreffe unter anderem den Brandschutz, den Schallschutz, das Wärmeverhalten der Bauteile und die Statik. Aber die Schaffung einer Möglichkeit in der Landesbauordnung, von den vielen Vorgaben abzurücken, um ein übergeordnetes Ziel zu erreichen, werde befürwortet.

Andreas Otto (GRÜNE) interessiert, was konkret geschehe, um die Landesbauordnung entsprechend zu ändern.

Michael Réthy (SenSBW) erläutert, dass sich die Fachkommission Bauaufsicht mit dem Thema befasse. Dort würden beispielsweise Fragen der Haftpflicht von Architekten und damit verbundene Risiken erörtert. Es sei auch wichtig, dass solche Experimente nur mit fachkundigen Bauherren, insbesondere der öffentlichen Hand, durchgeführt werden könnten.

Mietpreisbremse

Dirk Stettner (CDU) fragt im Namen seiner Fraktion:

Betreffend der sogenannten Mietpreisbremse: Warum hat der Senat die Begründung der Verordnung der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht und Prozessbevollmächtigten Ortstermine nicht gestattet, wie der Presse und einem aktuellen Urteil zu entnehmen ist?

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) weist darauf hin, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 und die Veröffentlichung der Begründung bereits mehrfach Gegenstand von Gerichtsverfahren gewesen seien. Amtsgerichte seien zwar vereinzelt von einer Unwirksamkeit der Verordnung ausgegangen, aber sowohl das Landgericht Berlin als auch der Bundesgerichtshof hätten die Verfassungsmäßigkeit der Mietenbegrenzungsverordnung und auch die ordnungsgemäße Veröffentlichung der Begründung in mehreren Entscheidungen bestätigt. Insbesondere verweise er hierzu auf die BGH-Beschlüsse vom 27. Mai 2020, Aktenzeichen VIII ZR 292/19 und VIII ZR 45/19. Die Entscheidung des Amtsgerichts Neukölln sehe die Verwaltung als Einzelmeinung an, die im Berufungsverfahren keinen Bestand haben werde. Es sei unzutreffend, dass der Senat Pflichten nicht nachgekommen sei.

Stefan Förster (FDP) fragt, ob ausgeschlossen werden könne, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beim Erlassen einer Verordnung fehlerhaft gearbeitet habe.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) geht aufgrund der genannten BGH-Urteile davon aus, dass die Verordnung korrekt sei und die Verwaltung fehlerfrei gehandelt habe.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) informiert, dass zur voraussichtlich am 1. Januar 2023 in Kraft tretenden Wohngeldnovelle eine Staatssekretärsrunde unter Leitung des Chefs der Senatskanzlei eingerichtet worden sei. In diesem Zusammenhang hätten auch Gespräche mit den zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträten stattgefunden. Durch die Erhöhung des Wohngeldes und die Anpassung der Wohngeldformel solle der Empfängerkreis auf rund 2 Millionen Haushalte ausgeweitet werden, was ungefähr einer Verdreifachung entspreche. Zudem solle eine dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente eingeführt werden.

In Berlin gebe es derzeit zirka 25 000 Wohngeldhaushalte. Eine Verdreifachung bedeute demnach rund 75 000. Für die bezirklichen Wohngeldämter führe das personell und räumlich zu großen Herausforderungen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übernehme eine Steuerungsaufgabe für das Wohngeld und stehe dazu in engem Kontakt mit den Amtsleitungen. Die Wohngeldämter hätten einen Stellenbedarf angemeldet, der zwischen 5 und 25 liege. Mit der Senatsverwaltung für Finanzen sei vereinbart worden, dass die Bezirke jetzt 147 unbefristete und 62 befristete Stellen ausschreiben könnten. Es gebe das dringende gemeinsame Interesse, dass die Umsetzung gelinge. Dafür sei es entscheidend, dass die Ausschreibungen und Einstellungen zügig erfolgten. Die Finanzverwaltung sei mit der Verwaltungsakademie und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Austausch, um rasch Schulungsangebote zu schaffen. Darüber hinaus stelle seine Verwaltung kurzfristig pro Bezirk eine Person aus der Abteilung „Mieterschutzbund Quartiersent-

wicklung“ zur Verfügung. Dabei handele es sich um Personal, das ursprünglich für die Bearbeitung des Mietendeckels eingestellt worden sei. Die Senatsverwaltung für Inneres werde zudem 24 Regierungsinspektorinnen und -inspektoren auf Probe der Hauptverwaltung für eine Station an die Bezirke abordnen. Damit hätten die Bezirke eine Starthilfe. Für Bezirke, denen es nicht möglich sei, kurzfristig selbst Stellen auszuschreiben, werde die Geschäftsstelle „Gesamtstädtische Personalgewinnung und -einsatz in Krisenzeiten“ in Amtshilfe tätig. Man hoffe, dass damit im ersten Quartal des nächsten Jahres ausreichend Personal rekrutiert werden könne.

Das Wohngeldfachverfahren DiWo werde in Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt, München und Magdeburg praktiziert. Man strebe an, dass bereits ab 1. Januar 2023 Daten in das System eingegeben werden könnten und ab Mitte oder Ende Januar eine Bescheiderteilung möglich sei, sodass möglichst keine Abschlagszahlungen erforderlich seien. Anschließend könne auch die automatisierte Auszahlung des Heizkostenzuschusses erfolgen. Wenn dieser Zeitplan eingehalten werde, liege Berlin vor dem von der Bundesbauministerin genannten Termin „März 2023“.

Die bezirklichen Mieterberatungen seien darauf vorbereitet, ab sofort auch über das Wohngeldrecht zu beraten. Außerdem berieten die Bürgerämter über die Antragstellung, und die Innenverwaltung bereite ein telefonisches Informationsangebot vor. Die städtischen Gesellschaften und großen Vermietern seien gebeten worden, ihre Mieterinnen und Mieter darüber aufzuklären, welche Voraussetzungen für einen erfolgreichen Antrag erfüllt werden müssten.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) möchte wissen, ob die Personalstellen, die die Bezirke seinerzeit zur Umsetzung des Mietendeckels erhalten hätten, künftig für die Wohngeldbearbeitung eingesetzt würden.

Reiche die Zeit aus, um das Wohngeldfachverfahren DiWo vor Januar 2023 ausreichend zu testen. Liege die Federführung für das Verfahren bei Berlin oder einem anderen Bundesland?

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) er gehe davon aus, dass das Personal, das die Bezirke zur Bearbeitung des Mietendeckels erhalten hätten, jetzt größtenteils zur Wohngeldbearbeitung eingesetzt werde. Er nehme die Frage von Dr. Kollatz zum Anlass, das zu überprüfen.

Die Federführung für das Wohngeldfachverfahren DiWo liege bei Berlin, da das Programm in Berlin entwickelt worden sei. Insbesondere große Flächenländer, die über kein derartiges Programm verfügten, gingen davon aus, erst im April 2023 handlungsfähig zu sein. Es liefen bereits Testläufe mit DiWo. Das ITDZ arbeite aktuell an einer Eingabemaske.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stellt fest, dass Wohngeld eigentlich eine Leistung nach dem Onlinezugangsgesetz sei. Berlin rechne aber offenbar nicht damit, dass das Onlinezugangsgesetz Anwendung finden. Wenn aber doch, mache das von Staatssekretär Gaebler skizzierte Vorgehen keinen Sinn.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) informiert, dass bei der Prognose der Anzahl der Wohngeldanträge bedacht werden müsse, dass für diejenigen, die über die Jobcenter betreut würden und bei denen aufgrund der Neuregelung möglicherweise ein Wohngeldanspruch entstehe, im ersten halben Jahr noch die Jobcenter zuständig seien.

Bundesweit gebe es verschiedene IT-Verfahren zur Wohngeldbearbeitung, und man müsse sich darauf einigen, welches künftig Anwendung finde. Er rechne damit, dass diese Entscheidung im Lauf des Jahres getroffen werden. Es sei zweckmäßig, in der Zwischenzeit mit dem vorhandenen Verfahren zu arbeiten und damit Übergangsschwierigkeiten zu vermeiden. Erfahrungsgemäß sei das Onlinezugangsgesetz kein Verfahrensbeschleuniger.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0018](#)
StadtWohn
Ist die Historische Mitte Berlins noch zu retten?
Bilanz des Scheiterns und Ausblick auf die weitere
Entwicklung
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 28.02.2022

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0027](#)
StadtWohn
Der Molkenmarkt und seine Umgebung
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 28.02.2022

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

- Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0032](#)
StadtWohn
Der Beitrag des Bauhaus der Erde für das
nachhaltige Bauen in Berlin und Brandenburg
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 29.08.2022

Andreas Otto (GRÜNE) erinnert daran, dass in der Anhörung viele Anregungen und Forderungen eingebracht worden seien. Diese hätten unter anderem CO₂-Einsparungen beim Bauen, Holzbauweise und Recycling betroffen. Außerdem sei eine IBA zum Thema nachhaltiges Bauen vorgeschlagen worden. Wie werde der Anspruch, ökologisch und nachhaltig zu bauen,

in die Breite getragen und in realen Projekten, insbesondere solchen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, umgesetzt? Er habe beispielsweise festgestellt, dass es bei dem Bauvorhaben Fischerinsel keinen ökologischen Ansatz gegeben habe. Wie wolle das Ziel, bis ins Jahr 2030 klimaneutral zu sein, erreicht werden, ohne beim Bauen umzusteuern? Was habe der Senat aus der Anhörung gelernt?

Dirk Stettner (CDU) schließt sich der Frage seines Vorredners an, wie die Vorschläge und Appelle, die in der Anhörung formuliert worden seien, in reales Handeln überführt würden. Wie gehe man mit der noch offenen Frage der Finanzierung um, beispielsweise beim Schumacher Quartier? Wenn Berlin klimagerechter, bestenfalls klimapositiv bauen wolle, dann verursache das Kosten. Welche Überlegungen habe der Senat dazu angestellt? Was werde getan, um auch private Bauvorhaben ökologischer zu gestalten?

Katalin Gennburg (LINKE) spricht sich dafür aus, den Ansatz des „Bauhauses der Erde“ weiterzudenken und im realen Handeln zu implementieren. Sie weise in diesem Zusammenhang auf die Empfehlungen hin, die der Berliner Klimabürger- und -bürgerinnenrat dem Ausschuss für Umwelt, Verbraucher- und Klimaschutz übergeben habe. Die Empfehlungen seien in fünf Handlungsfelder aufgeteilt, nämlich Mobilität, Konsum, Grünflächen, Energie und Gebäude. Sie sei erstaunt gewesen, dass das Handlungsfeld Gebäude neben dem Handlungsfeld Mobilität das umfangreichste sei. Im Handlungsfeld Gebäude seien sowohl Forderungen an die Stadtentwicklung der Zukunft, die Stadt der kurzen Wege enthalten als auch Forderungen zu den Themen Verdichtung und Nachverdichtung, Bestand und Mieterschutz. Beispielsweise werde der Schutz vor Mieterhöhungen als Beitrag zum Klimaschutz dargestellt. Außerdem spreche sich der Berliner Klimabürger- und -bürgerinnenrat für Wohnungstauschbörsen und Milieuschutz aus. Sie schließe daraus, dass sich die Berliner Mieterbewegung nicht mehr nur dem Kampf gegen Mieterhöhungen und Verdrängung widme, sondern auch dem Klimaschutz. Sie schlage deshalb vor, die Themenfelder Umwelt und Stadtentwicklung trotz zweier getrennter Ausschüsse zusammenzuführen. Die Stadtentwicklungspolitik kommen nicht umhin, sich verstärkt mit Klimagerechtigkeit beziehungsweise Klimaneutralität zu befassen.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) stellt fest, dass Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure sowie Planerinnen und Planer Nachhaltigkeit und Klimaschutz schon länger in ihre Arbeit integriert hätten. Diese Aspekte seien auch Bestandteil der entsprechenden Studiengänge. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen habe klimaschützendes, klimaresilientes, nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen zum Ziel erklärt. Bei der Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms – BEK – stünden diese Dinge im Mittelpunkt, und die Änderung der Bauordnung sehe entsprechende Nachhaltigkeitspflichten vor.

Die Senatskommission werde sich mit den Empfehlungen des Berliner Klimabürger- und -bürgerinnenrats befassen. All das knüpfe an eine Studie zur Klimagerechtigkeit aus dem Jahr 2014 an, die die seinerzeitige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt habe. Das BEK sei bereits damals auf den Weg gebracht worden, um übergreifend Themen zusammenzufassen und zu untersetzen. Sobald eine Fortschreibung des BEK erarbeitet sei, werde sie dem Parlament zur Beschlussfassung vorgelegt. Die damalige Senatsverwaltung habe auch eine Machbarkeitsstudie zu Potenzialen zur CO₂-Einsparung und Nachhaltigkeit erarbeiten lassen, die man vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse fortschreiben müsse.

Tegel sei ein Pilotprojekt für das Schwammstadtprinzip, welches dort flächendeckend umgesetzt werden solle. Auch die Holzbauweise und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe sollten dort modellhaft umgesetzt werden. Er räume ein, dass das mit finanziellen Schwierigkeiten verbunden sei, und momentan suche man nach Lösungen. Man wolle aber an dem ökologischen Vorsatz festhalten.

Die Pflicht, klimagerecht, ressourcenschonend, nachhaltig und ökologisch zu bauen, müsse mit dem Ziel, bezahlbares Wohnen zu errichten, vereinbar sein.

Das Bauvorhaben Fischerinsel habe einen langen zeitlichen Vorlauf und würde heute vermutlich anders geplant. Nachträgliche Änderungen an Planungen dürften nicht zu erheblichen Verzögerungen und Kostensteigerungen führen.

Bezüglich des Schumacher Quartiers sei inzwischen geklärt, dass Holz aus den Berliner Forsten zum Einsatz komme. Die letzten Abstimmungen dazu liefen gerade.

Die Verwendung von nachwachsenden, biologischen und daher brennbaren Baustoffen sei an manchen Stellen brandschutztechnisch eine Herausforderung. Im Entwurf des Sechsten Änderungsgesetzes zur Bauordnung seien entsprechende Erleichterungen vorgesehen. Es müsse aber noch fachlich geprüft werden, wo gegebenenfalls Auflagen erteilt werden müssten.

Die Umnutzung von Bestandsgebäuden sei in der Anhörung ebenfalls thematisiert worden. Es werde immer überlegt, wie Bestandsgebäude in den Neu- oder Umbau von Quartieren integriert werden könnten. Es sei aber falsch, einem Umbau beziehungsweise Bestandserhalt immer den Vorrang vor einem Abriss zu geben. Der Aufwand für eine Schadstoffsanierung eines Bestandsgebäudes könne größer sei als der Neubau eines energetisch modernen Gebäudes. Auch die zu erwartende Lebensdauer eines Bestandsgebäudes, die Art und die Wirksamkeit notwendiger Sanierungstechniken und Ähnliches spielten eine Rolle.

Dirk Stettner (CDU) konstatiert, dass Staatssekretär Gaebler lediglich das übliche Verwaltungshandeln, also „Business as usual“, dargestellt habe. Ihm gehe es aber darum, dass die Impulse aus der Anhörung Auswirkungen hätten. Wie könne das gelingen?

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) bestätigt die Aussage von Herrn Stettner insofern, dass es zum „Business as usual“ der Verwaltung gehöre, neu aufkommende Themen und Fragen aufzugreifen und zu integrieren. Die negative Konnotation seines Vorredners könne er nicht nachvollziehen. Die Verwaltung sei immer bemüht, neue Erkenntnisse in die Arbeit einzubinden. Das BEK sei das richtige Instrument, um für alle Handlungsbereiche, also auch den Gebäudebereich, Vorgaben und Zielsetzungen festzulegen. Die Anhörung habe interessante Aspekte erbracht, die aber für die Verwaltung nicht alle neu gewesen seien.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 19/0173

[0041](#)
StadtWohn

Schneller-und-einfacher-Bauen-Gesetz

Vorsitzender Andreas Otto bittet die FDP-Fraktion zu überlegen, ob über den Antrag heute abgestimmt oder er bis zu einer anstehenden Bauordnungsdebatte im Ausschuss vertagt werden solle.

Stefan Förster (FDP) spricht sich dafür aus, heute über den Antrag abzustimmen, da bereits sehr lange darauf gewartet werde, dass der Senat eine Novelle der Bauordnung vorlege. – Die von seiner Fraktion beantragten Änderungen beruhten auf Expertenmeinungen, unter anderem der Bundesvereinigung der Fachplaner und Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz und des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz. Seine Fraktion habe auch Vereinfachungen beim Brandschutz vorgeschlagen, der in der Regel teuer sei, zumal es beispielsweise in der Schweiz, wo die Anforderungen etwas geringer seien als in Deutschland, nicht mehr Brände gebe. Ansonsten seien im Wesentlichen Erleichterungen beim zweiten Rettungsweg für ebenerdige Nutzungseinheiten, verringerte Anforderungen an Abstellräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 und 5, eine erleichterte Nutzungsänderung bestandsgeschützter Aufenthaltsräume, beispielsweise ehemaliger Hotels und Gaststättenbetrieben, der genehmigungsfreie Ausbau von Dachgeschossen sowie Typenbaugenehmigungen vorgesehen. Darüber hinaus gehe es seiner Fraktion um den Abbau von Regularien, die erfahrungsgemäß lange Bearbeitungszeiten bei Baugenehmigungen nach sich zögen.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) weist darauf hin, dass einige Teile der umfangreichen Änderungsvorschläge der FDP-Fraktion auch im Entwurf der Änderung der Bauordnung enthalten seien, die im Senat diskutiert werde. Das betreffe Erleichterungen für Außenwandbekleidungen und für Aufstockungen, die Einführung verfahrensfreier Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und die Einführung einer Typengenehmigung.

Viele der weiteren Änderungsvorschläge seien aus fachlicher Sicht nicht zielführend, teilweise sogar kontraproduktiv. Ein Fehler sei vermutlich in Punkt 1 des Änderungsantrags enthalten, der laute, dass Satz 2 des § 3 gestrichen werden solle. In der Anlage sei aber ersichtlich, dass die FDP-Fraktion Satz 3 „Verwendete Baustoffe und Teile des Bauwerks müssen weitestmöglich nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können.“ streichen wolle. Dieser Satz dürfe aber aus Sicht seiner Verwaltung nicht gestrichen werden. Er müsse angesichts neuerer Erkenntnisse sogar fortentwickelt werden.

Vor einer Änderung des § 6 solle das Ergebnis der Bauministerkonferenz abgewartet werden, die sich momentan mit dem Thema der Abstandsflächen beschäftige.

Bezüglich des Punkts 3 gebe es ebenfalls eine Diskrepanz zwischen dem Antragstext und der Gegenüberstellung in der Anlage. Während im Antragstext von § 8 Absatz 2 Satz 5 die Rede sei, werde in der Anlage Satz 6 gestrichen.

In § 32 wolle die FDP in Absatz 8 den ersten Satz „Soweit geneigte Dächer an Verkehrsflächen angrenzen, müssen sie Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben.“ streichen. Das erschwere den bauaufsichtlichen Gefahrenabwehrvollzug und werde deshalb kritisch gesehen.

Nutzungseinheiten im Erdgeschoss mit nur einem Rettungsweg seien im Brandschutzvollzug kein Problem, weswegen es keinen Änderungsbedarf in § 33 Absatz 1 gebe.

In § 35 Absatz 8 gehe es um Fenstergrößen. Diese seien aufgrund von Feuerwehreinsätzen festgelegt worden. Insofern sei es problematisch, hier Änderungen vorzunehmen.

Die FDP-Fraktion beantrage eine Änderung in § 39 Absatz 4, die zur Folge hätte, dass Aufzüge in Neubauten erst ab dem sechsten Obergeschoss erforderlich seien. Da der Einbau eines Aufzugs beim Neubau deutlich kostengünstiger sei als eine nachträgliche Umrüstung und die Barrierefreiheit angesichts einer alternden Gesellschaft immer wichtiger werde, sei diese Änderung nicht sinnvoll.

Zur beantragten Änderung in § 48 Absatz 2: Die Verwaltung halte die barrierefreie Zugänglichkeit von Aufstellräumen für erstrebenswert.

Auch bezüglich der Wartungspflicht der Rauchwarnmelder in § 48 gebe es eine Diskrepanz zwischen Antragstext und Anlage, die von der antragstellenden Fraktion ausgeräumt werden müsse. Falls beantragt werde, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch die Mieter zu streichen, dann sei das aus fachlicher Sicht nicht zielführend.

Die beantragten Änderungen zum barrierefreien Bauen in § 50 seien aus Sicht der Verwaltung kontraproduktiv.

Die Fristen der Nachbarbeteiligung in § 70 von zwei Monaten auf zwei Wochen zu verkürzen, widerspreche den Partizipationsgrundsätzen, nach denen die Verwaltung arbeite.

Die in § 71 enthaltene Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, einen Bauantrag abzulehnen, wenn ein Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße, solle auch im Interesse der Bauherren beibehalten werden.

Melanie Kühnemann-Grunow (SPD) führt aus, dass der SPD-Fraktion in der anstehenden Änderung der Bauordnung insbesondere die Themen Barrierefreiheit und klimagerechtes Bauen inklusive der Aspekte Schwammstadt, Umfeldgestaltung, Begrünungen, Sanierung vor Abriss und Neubau, Recycling wichtig seien. Sie hoffe, dass der Senat in Kürze einen Entwurf für die Sechste Änderung der Bauordnung vorlege.

Dirk Stettner (CDU) konstatiert, dass viele Änderungsvorschläge der FDP-Fraktion von seiner Fraktion mitgetragen würden. Er spreche sich aber dafür aus, die Abstimmung zu vertagen, bis der Senat seine Änderung der Bauordnung vorlege.

Stefan Förster (FDP) möchte wissen, warum der Senat bisher keine Novelle der Bauordnung vorgelegt habe. Wann sei damit zu rechnen?

Warum halte die Senatsverwaltung die von Staatssekretär Gaebler erwähnten Änderungsvorschläge seiner Fraktion nicht für erforderlich, obwohl Experten diese anmahnten? Wenn man die Baukosten reduzieren und damit letztlich mietpreisdämpfend wirken wolle, müsse etwas an den Standards geändert werden.

Andreas Otto (GRÜNE) stellt fest, dass der Antrag der FDP-Fraktion einige interessante Ansätze enthalte, beispielsweise den Dachgeschossausbau freizustellen. Anderen Punkten stehe er kritisch gegenüber. Dazu zähle die Herausnahme von Abrissen aus Genehmigungsvorgängen. Auch die beantragte Streichung die Pflicht, Toiletten in größeren Handelseinrichtungen vorzusehen, könne er nicht mittragen. In Gänze unterstützten die Koalitionsfraktionen die Änderungsvorschläge nicht.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) informiert, dass der Senat die Novelle der Bauordnung bereits behandelt habe. Danach sei sie dem Rat der Bürgermeister vorgelegt worden, der zahlreiche Hinweise gegeben habe. Es sei auch angeregt worden, angesichts der aktuellen Entwicklungen, insbesondere des Kriegs in der Ukraine und der daraus folgenden Probleme – Engpässe bei der Baustoffbeschaffung, Kostensteigerungen, Lieferprobleme und Energiepreise –, zunächst Prioritäten zu setzen und andere Aspekte zurückzustellen. Der Senat habe sich dazu noch keine abschließende Meinung gebildet. Man befinde sich immer in einem Abwägungsprozess, einerseits Vorgaben machen zu wollen, zum Beispiel bezüglich des ökologischen Bauens, andererseits einen Abbau von Bürokratie anzustreben. Möglicherweise sei es nicht erforderlich, alle Dinge in der Bauordnung zu regeln, sondern einiges auch im Baugenehmigungsverfahren oder im Rahmen von Bebauungsplänen. Er könne heute noch keine Termine nennen, hoffe aber, dass bis Jahresende das weitere Vorgehen klar sei.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/0173 abzulehnen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Pilotprojekte zur Umnutzung leerer Hotels und Shoppingmalls voranbringen
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0039](#)
StadtWohn

Julian Schwarze (GRÜNE) teilt mit, dass es den Koalitionsfraktionen darum gehe, die in den Regierungsrichtlinien festgelegte Umnutzung von Hotels und Shoppingmalls zu besprechen. Aktueller Anlass seien die Entwicklungen um Karstadt, Kaufhof und Signa. Was habe der Senat diesbezüglich unternommen? Seien bereits Pilotprojekte angedacht?

Katalin Gennburg (LINKE) stellt fest, dass sie die Umnutzung leerer Hotels und Shoppingmalls als einen Beitrag zum Städtebau der Zukunft ansehe, der aus sozialen und ökologischen Gründen wichtig sei. Shoppingmalls seien bereits in der Vergangenheit umstritten gewesen und verlören zunehmend ihre Funktion. Deshalb sei es angebracht, über die Zukunft dieser

Standorte zu sprechen. Es bestehe die Chance, innerstädtische Areale für gemeinwohlorientierte Zwecke zurückzugewinnen. Ihr gehe es insbesondere um die Stärkung der Nahversorgung. Es müsse verhindert werden, dass dubiose Investoren bestimmten, was mit diesen Standorten geschehe.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) konstatiert, dass die Entwicklung von Shoppingmalls je nach Standort unterschiedlich beurteilt werden müsse. Dazu habe die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ein Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse ihm noch nicht vorlägen. Er empfehle, das Thema im Wirtschaftsausschuss noch einmal aufzurufen.

Seine Senatsverwaltung sei an dem Thema interessiert, sofern es städtebauliche Auswirkungen gebe. Das sei beispielsweise der Fall, wenn multifunktionale Nutzungen, Kiezzentren und Sozialeinrichtungen untergebracht werden könnten. Besonders kleinere Shoppingmalls betrachteten solche Erweiterungen als Chance, mehr Kundschaft anzuziehen und schlechter vermietbare Flächen zu beleben. Ein Interesse von Betreibern an Pilotprojekten habe es bisher noch nicht gegeben. Beim Forum Steglitz, der Hellen Mitte, dem Märkischen Zentrum und dem Ringcenter hätten die privaten Eigentümer aber aus eigener Initiative Erneuerungsprozesse angeschoben, die die bezirklichen Stadtplanungsämter begleiteten.

Es gebe zwar einzelne leer stehende Hotels, aber keine Erkenntnisse über die Gründe des Leerstands. Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales sei aktuell an solchen Gebäuden interessiert, da sie eine Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete seien.

Katalin Gennburg (LINKE) erinnert daran, dass sie sich schon länger für Shoppingcenter-rückbauprogramme eingesetzt habe. Da die Zeit dränge, wolle sie dem Nachdruck verleihen.

Die Situation des Park Centers in Treptow sei zwar eine spezielle, aber ihrer Ansicht nach lohne sich der Austausch mit den dortigen Investoren. Insgesamt zeichne sich eine Abkehr von klassischen Shoppingcentern hin zu Markthallenkonzepten und Foodcores ab.

Für bald leer stehende Warenhäuser wie das Karstadt-Gebäude am Leopoldplatz, das Ring-Center III und Kaufhof in den Gropius Passagen müssten Zukunftsperspektiven entwickelt werden. Sie rege an, über den Deutschen Städtetag Konzepte zum Umgang mit solchen Immobilien zu erlangen. Könnten das Bundesprogramm „Aktive Zentren“ und andere Städtebaufördermittel für solche Zwecke genutzt werden? Müssten dafür gegebenenfalls Haushaltsmittel bereitgestellt werden?

Sie gehe davon aus, dass das Planungsrecht Möglichkeiten enthalte, gestaltend auf die Zukunft leer stehender Shoppingmalls in Privateigentum einzuwirken. Welche Eingriffsinstrumente nutze der Senat?

Stefan Förster (FDP) möchte wissen, ob der Senat davon ausgehe, dass die Anzahl von 70 mittleren bis größeren Shoppingcentern in Berlin stagniere, zu- oder abnehme. Gebe es bereits Anfragen zur Umnutzung einzelner Center? Hätten sich Eigentümer an den Senat gewandt, um Unterstützung zu erhalten? Wenn ja, welche?

Seinem Verständnis von Marktwirtschaft nach sei es Sache des Eigentümers, wenn sich ein Geschäftsmodell nicht mehr lohne, ein neues zu finden und dieses eigenverantwortlich und ohne Fördergelder umzusetzen.

Gebe es ein Problem mit leer stehenden Hotels? Der Hotel- und Gaststättenverband schätze die Übernachtungskapazitäten in Berlin angesichts steigender Nachfrage als angemessen ein und gehe nicht davon aus, dass Hotels in nennenswerter Anzahl aufgegeben werden müssten.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW) führt aus, dass die Instrumente des Bauplanungsrechts und der Städtebauförderung in den zu Diskussion stehenden Fällen nur begrenzt eingesetzt werden könnten. Zudem sei eine Abstimmung zwischen den betroffenen Bezirken und den Eigentümern erforderlich. Es müsse auch geklärt werden, ob eine Förderung mit öffentlichen Mitteln sinnvoll und erforderlich sei.

Er widerspreche Herrn Förster insofern, dass an bestimmten Stellen ein öffentliches Interesse am Erhalt von Strukturen bestehe, um eine Verödung von Stadtteilen und Kiezzentren zu vermeiden. In der Regel hätten Shoppingmalls eine stabilisierende Rolle, weshalb bei einer Weiterentwicklung Nachteile für die Umgebung möglichst vermieden werden müssten. Die Ansiedlung von Stadtteilzentren, kulturellen Einrichtungen und Ähnlichem sei dabei hilfreich. Insofern seien auch temporäre und experimentelle Nutzungen im Rahmen der Städtebauförderung vorstellbar.

Zum Leerstandsmanagement von Ladenlokalen gebe es aus den Zweitausenderjahren Erfahrungen aus Berliner Quartieren. Exemplarisch zu nennen seien der Boxhagener Platz, der Wrangelkiez und das Brunnenviertel. Ob das auf heutige Einkaufszentren übertragbar sei, sei fraglich.

Anträge zur Bereitstellung von Mitteln aus dem Städtebauprogramm 2023 zur Förderung lebendiger Zentren und Quartiere seien nicht gestellt worden, obwohl das zuständige Referat seiner Verwaltung auf diese Möglichkeit explizit hingewiesen habe. Er werde die heutige Diskussion zum Anlass nehmen, dem noch einmal nachzugehen.

Bezüglich des Karstadt-Gebäudes in der Müllerstraße habe der Bezirk über das Bauplanungsrecht Einfluss genommen, um den Nutzungsprozess zu steuern. Auch bezüglich des Rings-Centers in Lichtenberg sei der Bezirk aktiv. Ein Förderbedarf sei in beiden Fällen aber nicht angemeldet worden.

Die Nennung der Gropius Passagen könne er nicht nachvollziehen, denn diese seien unlängst aufwendig umgebaut worden. Der Bezirk Neukölln sei an dieser Stelle involviert.

Die Gelegenheit und Notwendigkeit eines Pilotprojekts habe sich bislang nicht ergeben.

Weder Betreiber noch die DEHOGA seien bisher an den Senat herangetreten, um eine Nutzung leerstehender Hotels zu erörtern oder um Unterstützung zu bitten.

Dirk Stettner (CDU) informiert, dass die Hotelauslastung in Berlin momentan bei 82 Prozent liege. Daraus schließe er, dass kein Bedarf bestehe, Hotels alternativ zu nutzen.

Katalin Gennburg (LINKE) bittet, den Besprechungspunkt nicht für erledigt zu erklären. Stattdessen rege sie an, dazu eine Anhörung durchzuführen und dazu unter anderem den Deutschen Städtetag einzuladen. Sie habe zu dem Thema noch Erkenntnisbedarf.

Stefan Förster (FDP) widerspricht der Vertagung, da die Senatsverwaltung ausgeführt habe, dass sie aktuell keinen Handlungsbedarf sehe.

Mathias Schulz (SPD) schlägt vor, den Besprechungspunkt heute abzuschließen und im Anschluss einen konkreter formulierten Tagesordnungspunkt zu beantragen, der gegebenenfalls mit einer Anhörung verbunden werden könne.

Katalin Gennburg (LINKE) erklärt sich mit dem Verfahrensvorschlag ihres Vorredners einverstanden.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 7 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Neues Stadtquartier Buch am Sandhaus – Aktueller
Planungsstand und Anpassungsmöglichkeiten des
Bebauungsplans**

(auf Antrag der Fraktion der CDU)

[0052](#)

StadtWohn

Vorsitzender Andreas Otto geht davon aus, dass die Besprechung heute vertagt und in einer der nächsten Sitzungen, möglicherweise in Verbindung mit einer Anhörung, behandelt werde.

Stefan Förster (FDP) stimmt diesem Vorgehen zu. Er bittet aber, dass die Senatsverwaltung heute kurz einen Sachstand darstelle.

Johannes Kraft (CDU) schlägt vor, dass der Senat dem Ausschuss die für heute vorbereiteten Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt zukommen lasse. Im Übrigen halte er es für sinnvoll, die Besprechung heute zu vertagen und in einer späteren Sitzung im Zusammenhang mit einer Anhörung wieder aufzurufen.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass der Senat eine Übersendung des Sachstands in schriftlicher Form und die dazugehörenden Pläne zusage.

Der **Ausschuss** vertagt den Tagesordnungspunkt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.