

## **Wortprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

20. Sitzung  
5. Juni 2023

Beginn: 09.34 Uhr  
Schluss: 12.28 Uhr  
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Das Beste für Berlin – Richtlinien der  
Regierungspolitik im Bereich Stadtentwicklung**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der  
SPD)

[0080](#)  
StadtWohn

in Verbindung mit

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Das Beste für Berlin – Richtlinien der  
Regierungspolitik im Bereich Bauen und Wohnen**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der  
SPD)

[0081](#)  
StadtWohn

Der Herr Senator hat mir mitgeteilt, dass der Senat diesen Punkt hier in Gänze in einer Powerpointpräsentation vorstellen wird. Insofern werden wir auch die Nachfragen für TOP 3 und TOP 4 bündeln, weil die Vorstellung hier in Gänze zum gesamten Themenkomplex erfolgt, den wir hier im Ausschuss behandeln. – Möchten die Fraktionen der CDU oder der SPD den Besprechungsbedarf zu TOP 3 und gerne auch zu TOP 4 begründen? – Das sehe ich nicht. – Dann gehen wir direkt in die einleitende Stellungnahme des Senats anhand einer PowerPoint-Präsentation, und ich gebe Herrn Senator Gaebler das Wort dafür.

**Senator Christian Gaebler (SenSBW):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Erst mal vielen Dank für die Möglichkeit, hier etwas zu den Richtlinien der Regierungspolitik sagen zu können. Die sind ja gerade erst vom Parlament beschlossen worden und geben die Vereinbarungen innerhalb der Koalition wieder. Dennoch bitte ich um Verständnis dafür, dass wir an einigen Punkten natürlich noch dabei sind, die genaue Unter- setzung zu diskutieren, weswegen ich erstens nicht schon zu jedem Punkt im Detail etwas sagen kann, und zweitens steht hier jetzt auf den Folien bei einigen Projekten der aktuelle Sachstand, das heißt also vom Vorlauf her und von bestimmten Verfahren, die da stattgefunden haben, ist das noch nicht der letzte Stand, weil wir uns bei vielen Projekten in Beteiligungungsverfahren begeben werden, gerade bei Stadtquartiersprojekten, wo dann auch noch die eine oder andere Änderung möglich ist.

Zum anderen haben wir hier jetzt eine Präsentation, die ziemlich viel enthält. Ich muss da jetzt ein bisschen drin springen – mit Mut zur Lücke. Da bitte ich um Verständnis. Wir werden Ihnen dann im Nachgang auch gerne eine konsolidierte Fassung zur Verfügung stellen. Meine Verwaltung war sehr fleißig, ein bisschen zu fleißig. Ich will Ihnen hier jetzt nicht die 94 Folien vortragen. Das muss ich noch ein bisschen reduzieren. Ich bitte nur um Verständnis, wenn ich hier zwischendurch mal hin und her switche.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Ich denke, das ist in unserem Sinne, damit wir die Zeit einhalten. Danke schön!

**Senator Christian Gaebler (SenSBW):** Genau, das dachte ich nämlich auch. – Gut, Sie haben sicherlich auch die Richtlinien der Regierungspolitik studiert. Die sind ja auch, wie gesagt, gerade im letzten Plenum beschlossen worden. Zentraler Bestandteil ist natürlich das Thema bezahlbares Wohnen. Wie sichern wir das im Neubau? Wie sichern wir es auch im Bestand? Wie sichern wir aber auch insgesamt Wohnen in der Stadt? Damit will ich dann auch gleich beginnen.

	<h3>AMBITIONIERTE KOALITIONSZIELE</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neubauziel: bis zu 20.000 Wohnungen/ Jahr<ul style="list-style-type: none"><li>• LWU: 6.500 Wohneinheiten/ Jahr</li><li>• Sozialwohnungen: bis zu 5.000 Wohnungen/ Jahr</li></ul></li><li>• Studierendenwohnungen: bis zu 5.000 bis 2026</li><li>• Begleitung und ggf. Erweiterung der 194 Fokusprojekte (ab 200 WE)</li><li>• Entwicklungsbeschleunigung für neue Stadtquartiere</li></ul> <h3>GROSSE HERAUSFORDERUNGEN</h3> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wachstum der Berliner Bevölkerung (4 Mio. Stadt)</li><li>• Mangel an bezahlbarem Wohnraum, steigende Nachfrage und Mietpreise</li><li>• Kostensteigerungen, Klimaschutzanforderungen, Verzögerungen bei Neubauvorhaben usw.</li><li>• Flächenknappheit und Flächenkonkurrenzen</li></ul>
--	---

Zum einen haben wir natürlich das Thema neue Stadtquartiere. Dass wir uns im Grundsatz ambitionierte Ziele gesetzt haben, bis zu 20 000 Wohnungen pro Jahr, ist bekannt. Bei den Landeseigenen sind wir aufgrund der aktuellen Entwicklung im Moment bei 6 500. Ziel ist es natürlich, gegebenenfalls mehr hinzubekommen, aber aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre wären wir schon gut unterwegs, wenn wir die 6 500 tatsächlich erreichen würden, bis zu 5 000 Wohnungen im preisgebundenen Segment und 5 000 Studierendenwohnungen bis zum Ende der Legislaturperiode.



## ENTSCHEIDUNGSGREMIUM SENATSKOMMISSION WOHNUNGSBAU

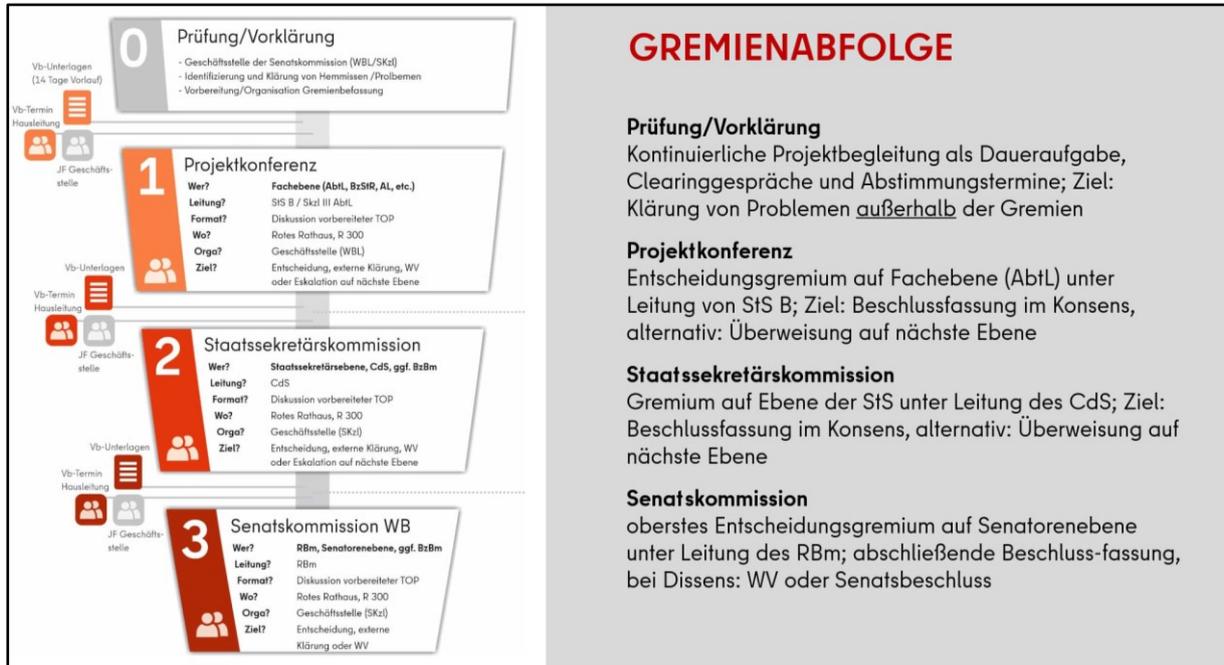
- Gründung per Senatsbeschluss am 22. März 2022
- Konstituierung und Auftaktsitzung am 26. April 2022, Festlegung der Geschäftsordnung
- Fortschreibung der Senatskommission durch neue Regierung mit Senatsbeschluss am 2. Mai 2023
- **Aufgaben:**
  - Beschleunigung von Wohnungsbau
  - Lösung von Umsetzungsproblemen bei wichtigen Wohnungsbauprojekten (u.a. Fokusprojekte)
  - Entscheidungen zu übergreifenden Themen
  - gesamtstädtische Steuerung

Die Senatskommission hat an der Stelle eine wichtige Funktion. Deswegen habe ich das hier auch an den Anfang gestellt. Die ist ja schon mit Senatsbeschluss vom 22. März gegründet worden. Wir haben sie jetzt wieder fortgeschrieben.

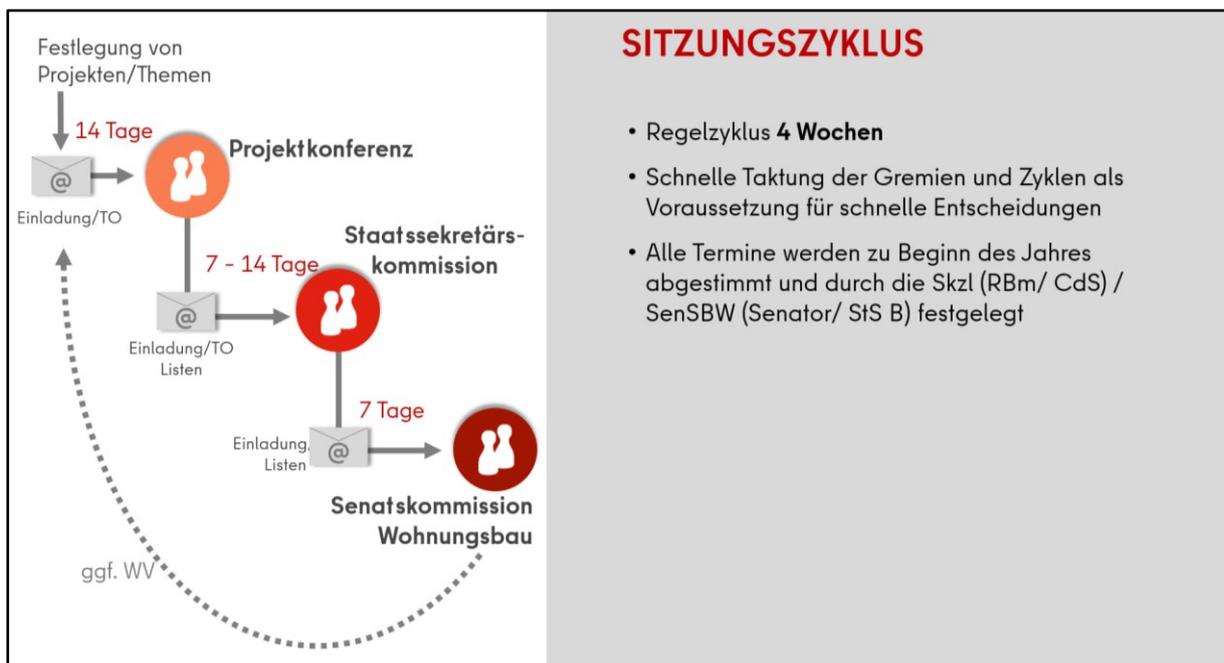


Aufgaben sind die Beschleunigung vom Wohnungsbau, Lösung von Umsetzungsproblemen, entscheidungsübergreifende Themen und auch eine gesamtstädtische Steuerung. Das macht auch noch einmal ganz gut klar, worum es dabei geht. Es ist ein zentrales Entscheidungsgremium. Wir wollen Richtungsentscheidungen herbeiführen. Ziel ist es aber vor allen Dingen, systematische und verwaltungsübergreifende Lösungen zu finden. Es ist eine schlanke Kommission mit den am Wohnungsbau beteiligten Ressorts.

Die Bezirke werden in den verschiedenen Stufen auch einbezogen. Es geht hier tatsächlich um die Beschleunigung priorisierter Wohnungsbauvorhaben, um eine Herbeiführung von politischen Entscheidungen in kurzer Taktung und im Weiteren auch um ein Monitoring von zentralen Einzelprojekten.



Das läuft über drei Stufen. Das ist vielen schon bekannt. Ich will es hier aber trotzdem noch einmal darstellen: über Projektkonferenz auf Abteilungsleiterebene unter Leitung des Staatssekretärs Bauen aus meiner Verwaltung, dann die Staatssekretärskommission unter der Leitung des CdS; und die Senatskommission unter der Leitung des Regierenden Bürgermeisters.



Die Bezirke werden auf allen Ebenen eingeladen, wenn es Themen sind, die einen Bezirk vertieft betreffen. Das hat sich auch bewährt, weil wir mit dem Regelzyklus von vier Wochen auch schnelle Entscheidungen treffen können, und am Ende hat das in den letzten Jahren schon dazu geführt, dass wir eine Beschleunigung bei der Planung und Umsetzung von circa 10 000 Wohnungen erreicht haben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Wohnungsbauleistelle - Stand: Mai 2023

### ERFOLGE

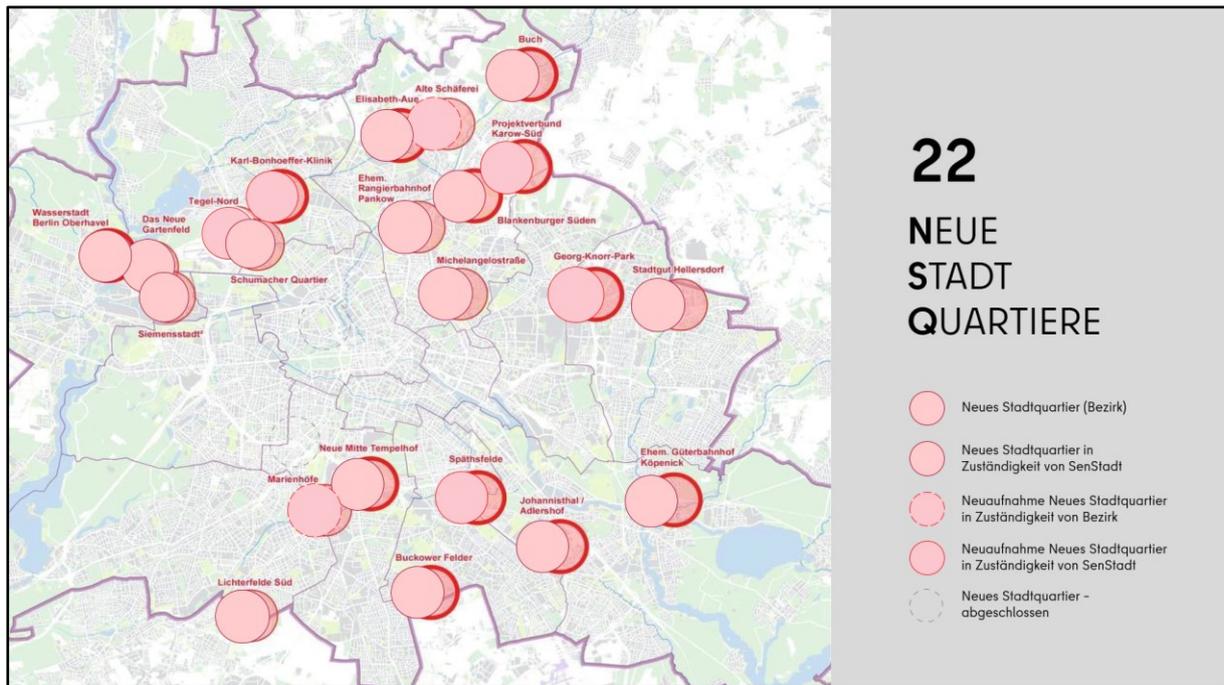
- **Beschleunigung** der Planung und Umsetzung von etwa **10.000 Wohnungen**
- **Förderung wichtiger Grundsatzthemen** gesamtstädtisches Kompensationsmanagement, Zugriff auf das Berliner Ökokonto)
- In den Gremien behandelte **große Wohnungsbauprojekte**:
  - Staakener Feldstraße /Lindengrund - Spandau
  - Das Neue Gartenfeld - Spandau
  - WOV Waterkant Teilprojekt 3 - Spandau
  - Franz-Künstler-Straße 10 - Friedrichshain-Kreuzberg
  - Pankower Tor - Pankow
  - Wohnen am Volkspark - Lichtenberg
  - Deflevstraße - Lichtenberg
  - Gehrenseehöfe - Lichtenberg
  - Müggellandstraße 25 - Treptow Köpenick

Ich will die Projekte jetzt gar nicht einzeln nennen, aber das ist ein wichtiges Instrument, mit dem wir da arbeiten und mit dem wir auch gut vorankommen.

## ENTWICKLUNG DER NEUEN STADTQUARTIERE

# 01

Zentral sind an der Stelle natürlich die neuen Stadtquartiere. Auf einige will ich jetzt noch einmal gezielt eingehen, weil die Sie hier teilweise auch beschäftigen werden.



Hier sehen wir einmal über die Stadt verteilt die neuen Stadtquartiere, die aktuell in der Bearbeitung sind. Es sind insgesamt 18 neue Stadtquartiere, davon elf in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Drei neue Stadtquartiere sind in Prüfung. Die neuen Stadtquartiere liegen natürlich insbesondere in den äußeren Bereichen der Stadt. Das sind teilweise Reaktivierungen von Konversionsflächen, Maßnahmen der Innenentwicklung bis hin zu moderater Stadterweiterung. Mit den neuen Stadtquartieren sollen Mehrwerte erzielt und vor allen Dingen auch Quartiere insgesamt entwickelt werden. Ich glaube, das hat sich auch bewährt.

	Neue Stadtquartiere	WE-Potentiale
1	Blankenburger Süden	5.000 - 8.000 (mit GE-Heinersdorf)
2	Buch - Am Sandhaus	2.700
3	Buckower Felder	900
4	Wasserstadt Berlin-Oberhavel	bis zu 8.600
5	Das Neue Gartenfeld	3.700
6	Johannisthal/Adlershof	bis zu 5.500
7	Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick	1.800
8	Lichterfelde Süd	2.500
9	Micheangelostraße	1.200
10	Schumacher Quartier	5.000
11	Ehemaliger Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)	2.000
12	Neue Mitte Tempelhof	500
13	Siemensstadt <sup>2</sup>	2.800
14	Stadtgut Hellersdorf	1.500
15	Elisabeth-Aue	5.000
16	Marienhöfe	800
17	Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik	600
18	Georg-Knorr-Park	1.500
19	Tegel-Nord	bis zu 2.000
20	Alle Schäferei	2.000
21	Späthsfelde	mind. 2.000
22	Projektverbund Karow-Süd	bis zu 5.000

**66.000**  
**NEUE**  
**WOHNUNGEN**

Wir haben in den neuen Stadtquartieren insgesamt Wohnungsbaupotenziale für 66 000 neue Wohnungen. Wie gesagt, die Zahlen sind jetzt immer der Sachstand, der sich aus ersten Ermittlungen ergibt. Wie viele das dann konkret vor Ort in der Ausgestaltung sind, wird sich jeweils aus den weiteren Verfahren ergeben.

## Blankenburger Süden

Bezirk Pankow



**Eckdaten:**

- Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165 (4) BauGB seit 2016
- Errichtung eines NSQ mit ca. 2.500 - 4.000 WEs (oben: ehemaliges Riesefeld) und ca. 2.500 - 4.000 WEs (unten: jetzige GE Heinersdorf), gewerbliche Bauflächen (einschließlich eines Straßenbahnbetriebshofes) sowie soziale und grüne Infrastruktur
- Abschluss der VU bis Ende 2024
- 2025 Grundsatzentscheidung des Senats für weitere Entwicklung

**Aktuelle Schwerpunkte**

- aktuelle Fortschreibung des Struktur- und Nutzungskonzeptes aufgrund eines Kooperationsangebotes der „Eigentümergeinschaft i. G.“ im GE Heinersdorf
- Klärung der verkehrlichen Anbindung
- Konzept zum Regenwassermanagement
- Artenschutzuntersuchungen
- städtebauliche Integration des Straßenbahnbetriebshofes

Das Thema Blankenburger Süden ist eines, das uns schon sehr lange begleitet und bei dem wir noch in den vorbereitenden Untersuchungen sind. Da haben wir vor allen Dingen das Thema Verkehrsanbindung, die berühmte Straßenbahntrasse und den Doppelknoten. Das werden wir hoffentlich in dieser Legislaturperiode zu einer für die Anlieger und die Nutzen zufriedenstellenden Lösung führen, da das im Moment der Punkt ist, an dem es hakt. Alles Weitere lässt sich dann leichter klären. Wir haben den Standort des Straßenbahnbetriebshofes jetzt auch noch mal mit den Beteiligten und der BVG diskutiert und sind dort zu einer neuen Lösung gekommen. Das können wir dann aber vielleicht mal an anderer Stelle vertiefen.

Es zeigt aber schon, dass wir da auf dem Weg sind, mit den Vorschlägen aus dem Umfeld, auch von den örtlichen Anwohnerinnen und Anwohnern, Abgeordneten und Gewerbetreibenden, umzugehen. Das ist ein Musterbeispiel dafür, wie die Abstimmung eigentlich funktionieren kann, auch wenn das alles sehr lange dauert – mir eigentlich zu lange. Wir werden aber hoffentlich in dieser Legislaturperiode noch zu einer Grundlage kommen, auf der wir dann zügig weiterarbeiten können.

## Buch - Am Sandhaus

Bezirk Pankow



**Eckdaten:**

- Rd. 2.700 WE / 30 Hektar
- Beteiligte: Howoge und 2 private Eigentümer
- Baubeginn: 2026

**Aktuelle Schwerpunkte**

- Fortschreibung Masterplan mit Erhalt Stasi-Krankenhaus
- Städtebauliche Verträge mit privaten Eigentümern
- Gutachterliche Untersuchungen für Bebauungsplanverfahren

Das Thema Buch „Am Sandhaus“ hatten wir hier ja schon im Ausschuss. Wir haben das diskutiert. Die Eckdaten entsprechen den aktuellen Planungszielen. Wir haben dort eine große Fläche, auf der wir auch Naturschutzbelange berücksichtigen. Auch das Thema Moorlinse und Moorwiese haben wir hier diskutiert. Auch das ist ein gutes Beispiel dafür, wie man mit Umbau und Sanierung im Bereich des Stasi-Krankenhauses arbeitet, wie man mit einer Verdichtung von bestehenden Vorhaben und weniger Versiegelung arbeitet – indem man höher und dichter baut – und wie wir auch gut mit bestehenden Strukturen behutsam umgehen. Das wollen wir auch weiterentwickeln.

## Wasserstadt Oberhavel (WOH)

Bezirk Spandau



**Aktuelle Schwerpunkte:**

B-Plan 5-98 - Rhenaniastraße

- Rd. 900 WE / 9,8 Hektar
- Bauräger: Gewobag
- 4-züiges Gymnasium (Howoge)
- Festsetzung B-Plan: III/2023
- Baubeginn: 2024

ÜHVSt - Rhenaniastraße

- Machbarkeitsuntersuchung
- Trassenfindung

B-Plan 5-73/5-74

- Bauräger: Gewobag
- Rd. 840 WE fertig oder in Bau

Wasserstadt Oberhavel: Da sind wir am Bebauungsplan Rhenaniastraße dran. Das ist auch soweit abgestimmt. Da müssen wir jetzt nur tatsächlich zügig in die Umsetzung kommen, auch um entsprechende Fördermittel berücksichtigen zu können. Da würde ich auch um eine

schnelle Vorstellungsmöglichkeit hier im Ausschuss bitten, einfach um dann mit den weiteren Planungen voranschreiten zu können, bevor es dann endgültig als B-Plan hier in den Ausschuss kommt.

## Das Neue Gartenfeld

Bezirk Spandau



**Eckdaten:**

- rd. 3.700 WE / 53 ha
- Plangeber ist Bezirk (B-Plan 5-109)
- Bauträger ist Planungsgemeinschaft aus UTB, OIB/Gewobag, BUWOG, Jula GmbH und zwei Baugenossenschaften
- Baubeginn ist 2023

**Nutzungen:**

- Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsschule, Kulturangebote, Stadtplatz, Boulevard, öffentliche Grünflächen

© Masterplan (2017) - Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG / Studio Duplex GmbH

Das Neue Gartenfeld ist ein wichtiger Punkt. Da will ich jetzt aber gar nicht so vertieft drauf eingehen.

## Johannisthal/Adlershof

Bezirk Treptow-Köpenick



**Eckdaten:**

- Integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort (420 ha und 40 ha Ergänzungsbereiche)
- ca. 3.050 WE realisiert, ca. 580 WE im Bau, ca. 1.800 WE in Bauvorbereitung
- Baubeginn: Start der Entwicklungsmaßnahme 1994, Wohnungsbau seit 2005
- Bauträger: Landeseigene und Private
- Planungsstand: zahlreiche B-Pläne festgesetzt, 6 B-Pläne im Verfahren (davon 3 ruhend)

**Aktuelle Schwerpunkte:**

- Umsetzung des Quartiers am Segelfliegerdamm (Müller Erben) mit 1.800 WE
- Identifizierung von größeren Nachverdichtungspotenzialen

© WISTA.Plan/ Helicolor Luftbild Berlin

Johannisthal, Adlershof: hatten wir hier alles. Sie haben den B-Plan hier auch auf den Weg gebracht.

## Ehem. Güterbahnhof Köpenick

Bezirk Treptow-Köpenick



©ADEPT / Karres en Brands / PGT Umwelt und Verkehr

**Eckdaten:**

- Ca. 1.800 WE / ca. 36 Hektar
- Künftige Bauträger:  
überwiegend LWU (ca. 65 %),  
Genossenschaften (ca. 25 %)
- Grundschule, Gemeinschaftsschule
- Baubeginn: teilweise ab 2024  
(Grundschule Nord), 2025  
(Wohnungsbau Süd)

**Aktuelle Schwerpunkte:**

- Rahmenplanung auf Basis des  
Ergebnis des Werkstattverfahrens
- Planung Ostumfahrung Bahnhofstraße
- Baurechtschaffung
- Bau der Grundschule

Güterbahnhof Köpenick läuft gerade – auch ein interessantes Projekt, weil wir hier ja auch das Thema Verkehrswege und Umfahrung der Altstadt Köpenick mit im Gebiet haben, damit auch diese Erschließung sicher gelegt wird.

## Lichterfelde Süd

Bezirk Steglitz-Zehlendorf



© Masterplan 2017: Groth-Gruppe

**Eckdaten:**

- Rd. 2.500 WE / 21 Hektar
- Bauträger: Groth Gruppe,  
degewo (geförderte  
Wohnungen)
- B-Plan 6-30
- Baubeginn: 2023

**Nutzungen:**

- Grundschule, Sportanlage, Kita,  
Kinder- und  
Jugendfreizeiteinrichtung,  
Quartiersplätze, Stadtplatz

Lichterfelde-Süd: Da muss in Steglitz-Zehlendorf noch der Bebauungsplan beschlossen werden, aber da sind wir auch auf einem guten Weg, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen zügigen Baubeginn zulassen, wovon ich mal ausgehe und was ich auch hoffe.

### Michelangelostraße

Bezirk Pankow



**Eckdaten:**

- ca. 1.200 WE
- Baufertigstellung: ca.2035
- B-Plan 3-86 (Schule)

**Nutzungen:**

- Wohnen, Gemeinschaftsschule, Sportfunktionsgebäude, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung
- Praxen, Büros, Einzelhandel

Vorzugsvariante als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
Bild: BA Pankow, Frank Görges Architekt, LK Argus

Pankow: Ein Thema, das jetzt noch an ein paar Kröten hängt, die aber, glaube ich, zielführend umgesiedelt werden können, sodass wir hier auch eine lange laufende Geschichte in dieser Legislaturperiode voranbringen und einem guten Ende zuführen.

### TXL Nord (NSQ in Prüfung)

Bezirk Reinickendorf



**RAHMENBEDINGUNGEN TXL NORD**

**Eckdaten:**

- Potenzialfläche für Wohnungsneubau (bis zu 2.000 WE) und die Errichtung von Sportanlagen
- Grundlagen- und Bedarfsermittlung in 2023/2024
- Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens vsl. bis 2026

**Planerische Herausforderungen:**

- Neubaupotenzial im Einklang mit denkmalrechtlichen Anforderungen
- Abhängig von Nutzungsaufgabe der Bundeswehr (vsl. zwischen 2025 und 2029)

Tegel-Nord wird noch ein Punkt sein, wo es eine planerische Herausforderung gibt, mit dem Denkmalschutz in Einklang zu kommen und auch zu Bbaumöglichkeiten. Das wird ungefähr ab Ende 2025 zur Verfügung stehen, weil die Bundeswehr dann nach bisherigem Stand die Nutzung aufgeben will – also früher, als ursprünglich geplant –, sodass wir dort auch weitere Wohnungsbaupotenziale, aber auch Infrastruktur, Sportflächen und Ähnliches realisieren können.

## Dreieck Späthsfelde

Bezirk Treptow-Köpenick



**Zielstellung**

- Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, durchgrüntes und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen
- Integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung
- Integration von Kleingärten als wichtigen Baustein
- Neuordnung aufgelassener und baulich mindergenutzter Areale unter Ausnutzung der Lagegunst

**Zahl der Wohneinheiten**

- mind. 2.000

**Verfahren**

- Vorkaufsrechtsverordnung vom 17.08.2021
- Senatsvorlage zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Mitzeichnungsverfahren

Dreieck Späthsfelde: Darüber haben wir im letzten Jahr auch intensiv drüber diskutiert. Da geht es darum, dass man hier einen zusätzlichen Wohnbaustandort, Wohnbauflächen realisiert, dass wir behutsam mit den vorhandenen Kleingärten umgehen, dass dort auch Gewerbefläche angesiedelt werden können. Das hängt auch ein bisschen an der Frage, wie die Verkehrserschließung funktioniert. Das ist aber in jedem Fall ein innenstadtnahes Stadtquartier, wo sich die Entwicklung lohnt und wo wir auch eine Menge für eine Entwicklung dieses Raumes tun können, der im Moment so ein bisschen zwischen anderen Stadträumen liegt und wo wir dann auch eine entsprechende Qualifizierung mit hohem Grünanteil und Ähnlichem hinbekommen.

## Siemensstadt Square

Bezirk Spandau



**Eckdaten:**

- rd. 2.800 WE / 76 ha
- B-Pläne 5-123a, 5-123b und 5-123c in Aufstellung
- Private Grundstückseigentümerin Siemens
- Baubeginn ab 2024, Fertigstellung bis 2035
- Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Industrie, soziale Infrastruktur, öffentlicher Park

**Aktuelle Schwerpunkte:**

- Auslegung B-Plan 5-123a in 08/2023
- Entwurf B-Plan 5-123b mit Gutachtenerstellung zur TöB im 4. Q 2023
- Suche nach Ausgleichsflächen
- Freiraumprogrammierung

© Städtebauliches Strukturkonzept (2021) - Ortner & Ortner Baukunst / cappafistabach

Mit Siemensstadt Square sollten wir uns vielleicht auch noch einmal vertieft beschäftigen, einfach mit dem Sachstand, weil wir dort in die nächsten Stufen kommen.

## Projektverbund Karow Süd

Bezirk Pankow



**Eckdaten:**

- 3 Teilgebiete
- Bis zu 5.000 WE / 100 ha
- Bauträger: überwiegend LWU (Howoge, Stadt und Land, GESOBAU), Private
- Baubeginn: teilweise ab 2026

**Aktuelle Schwerpunkte**

- Gutachterliche Untersuchungen für B-Planverfahren
- Workshopverfahren für Gebiet Am Teichberg
- Vorbereitung Verfahren An der Laake

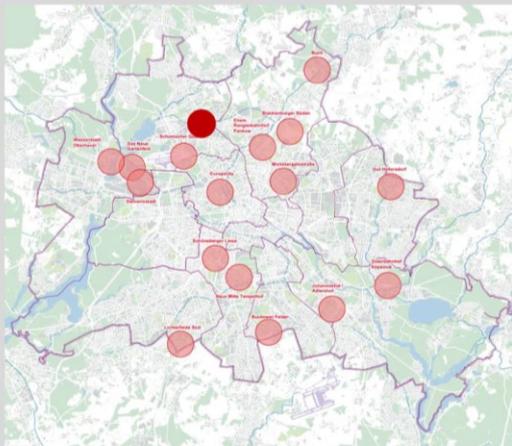
Karow Süd als Projektverbund: Auch dort müssen wir sehen, was wir wirklich realisieren können. Wie gehen wir an der Stelle mit dem Karower Kreuz um? Auch das ist ein wichtiges Beispiel für integrierte Planung einerseits, und andererseits: Wie kommen wir mit den Verkehrswegen weiter? Leider ist da in den letzten Jahren nicht so wahnsinnig viel passiert, um auch die gute Verkehrsanbindung, die vor Ort ja zu Recht gefordert wird, zu realisieren. Da bin ich aber mit der Kollegin Schreiner im Gespräch, damit wir dort dann auch schnell zu einer Lösung kommen, die eine Schnellbahnanbindung realisiert. – Das war erst mal zum Einstieg eine ganze Menge zum Bauen.

# SCHUMACHER QUARTIER

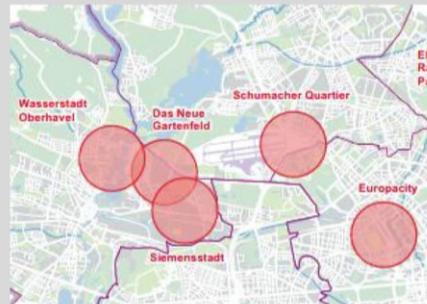
## 03

### NEUE STADTQUARTIERE

#### Schumacher Quartier



#### Entwicklungsraum West



Siemensstadt  
Das Neue Gartenfeld  
Wasserstadt Oberhavel

Schumacher-Quartier: Dazu vielleicht auch noch drei Sätze, weil wir das auch als Musterquartier sehen, wo wir klimaschonendes Bauen, Regenwassermanagement, alles in einem Musterholzbauquartier realisieren wollen. Wir sind da insgesamt in einem Umfeld, wo wir auch ein Städtebaufördergebiet haben.

### Schumacher Quartier

Bezirk Reinickendorf



© Tegel Projekt

#### Eckdaten:

- Sozial-ökologisches Modellquartier auf ~ 46ha
- über 5.000 WE, Bildungscampus, Kitas, Nahversorgung, Parkanlage
- Bauträger: Tegel Projekt, degewo, Gewobag, GESOBAU, Erbbaurechtsnehmer  
Konzeptverfahren

#### Planerische Herausforderungen:

- Wirtschaftlichkeit kommunaler Wohnungsneubau
- Belange Bundesfernstraßenrecht, Rückbau A 111 Zubringer, Anbauverbotszone
- Artenschutz
- ÖPNV Anbindung Tram

Wir haben ein Förderprogramm nachhaltige Erneuerung. Die Gebietsfestlegung ist 2019 passiert. Insgesamt haben wir da 330 Hektar und relativ wenige Einwohner im Moment. Wir wollen dort aber natürlich zum einen die vorhandene Struktur stärken und ergänzen, zum anderen aber auch mit dem Schuhmacher Quartier bis zu 5 000 neue Wohnungen schaffen.

### Umfeld TXL



- Städtebaufördergebiet des Bundes
- Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung
- Gebietsfestlegung: 12.02.2019
- 330 ha / Einwohner: 5.077
- Bewilligte Programmmittel seit Gebietsfestlegung: ~7,7 Mio. Euro (Stand 02/2023)
- Förderziele:  
Ausbau und Aufwertung soziale Infrastruktur im Bestandskiez  
Vernetzung

### Städtebaulicher Rahmenplan

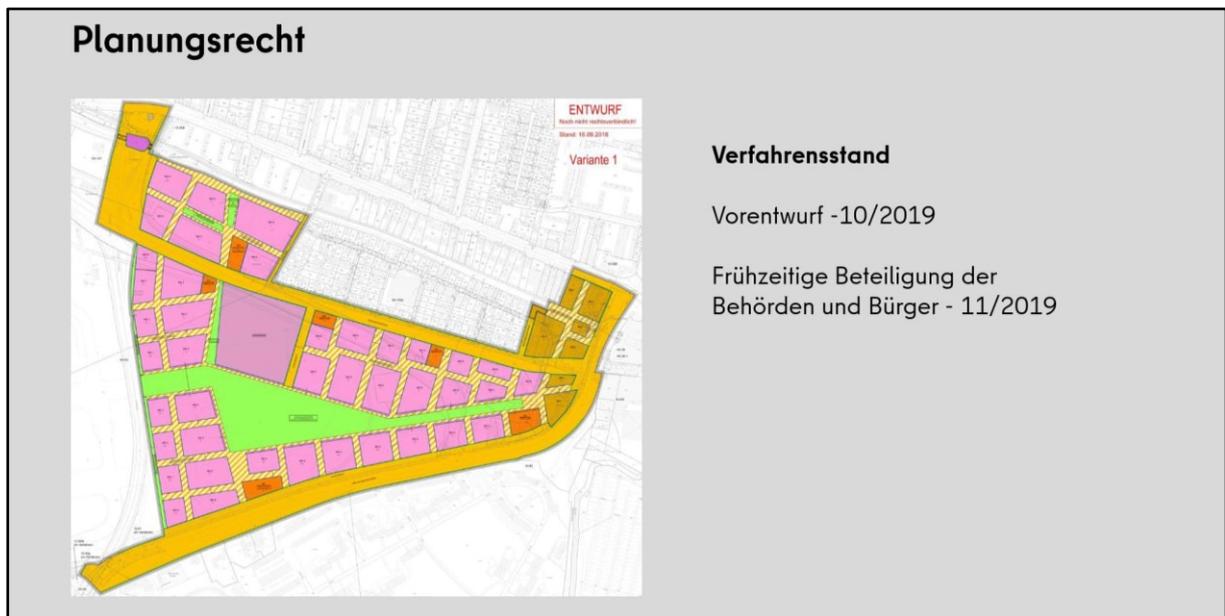


- 5.000 WE
- 6 Kitas / 1 Jugendfreizeit
- Grundschule u. Oberschule inkl. Sportanlagen
- 5 ha Parkanlagen
- Spielplätze u. Bewegungsangebote
- Aneignungsflächen Urban Gardening
- 6 Quartiersplätze
- Stadtteilzentrum KS-Platz
- Nahversorgung
- Kleinteiliges Gewerbe
- 5 Mobility Hubs

Vielleicht an der Stelle zur Diskussion, die ja von einzelnen aufgemacht wird, warum wir nicht 100 000 Wohnungen in Tegel schaffen und dafür nirgendwo anders mehr bauen. Ich glaube, das ergibt sich schon, wenn man sich diesen Platz hier anguckt. An der Stelle eine Schlafstadt mit 100 000 Wohnungen zu machen, wäre, glaube ich, nicht besonders nachhaltig. Ob man noch weitere Verdichtungen in dem vorhandenen Schumacher Quartier machen kann, prüfen wir gerade. Das hängt aber auch immer an der Infrastruktur. Ich will jetzt nicht so vertieft darauf eingehen, weil wir uns das ja noch für weitere Diskussionen vorbehalten haben.

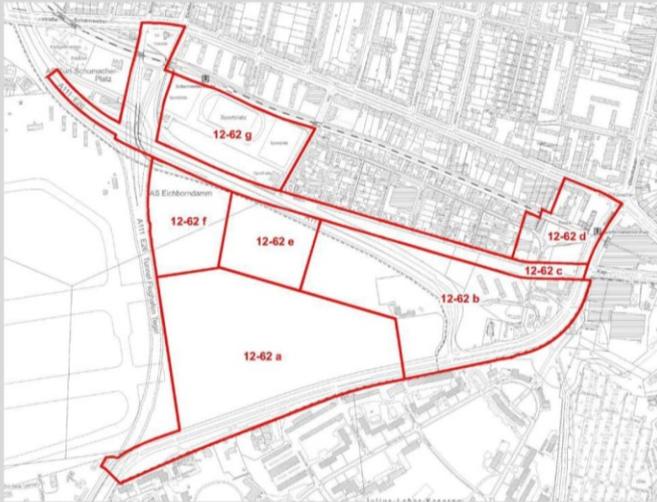


Aber vielleicht noch mal die wichtigsten Konzeptbausteine: Urbanität, Bildungscampus, weitere Bildungsangebote, ein innovatives Mobilitätskonzept. Dort soll eine starke Quartiersgemeinschaft entwickelt werden, und die Freiräume und Parkflächen für klimaangepasste Quartiersgestaltung sind an der Stelle auch ein wichtiges Element.



Der Verfahrenstand ist, dass wir im Moment die frühzeitige Beteiligung hinter uns haben. Es gibt noch Abstimmungsbedarf mit der Autobahn GmbH. Deswegen konnten wir noch nicht in den nächsten Schritt gehen, aber ich hoffe, dass wir das jetzt in den nächsten Wochen auch soweit bekommen, dass wir dort weitere Schritte machen können.

## Planungsrecht



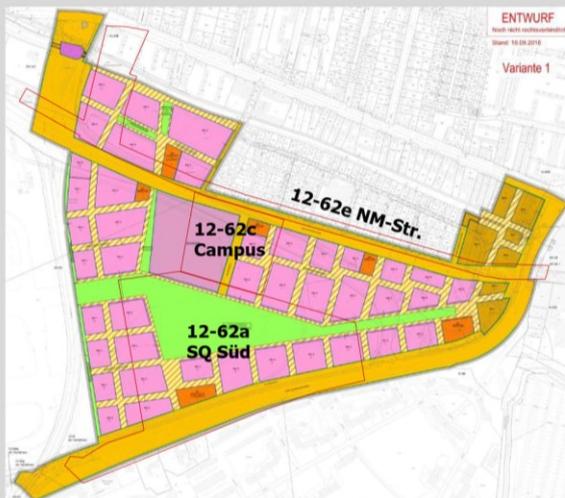
### Verfahrensstand

Vorentwurf -10/2019

Frühz. Beteiligung der Behörden und  
Bürger - 11/2019

Teilungsbeschluss  
07/2019

## Planungsrecht



### Verfahrensstand

Vorentwurf -10/2019

Frühz. Beteiligung der Behörden und  
Bürger - 11/2019

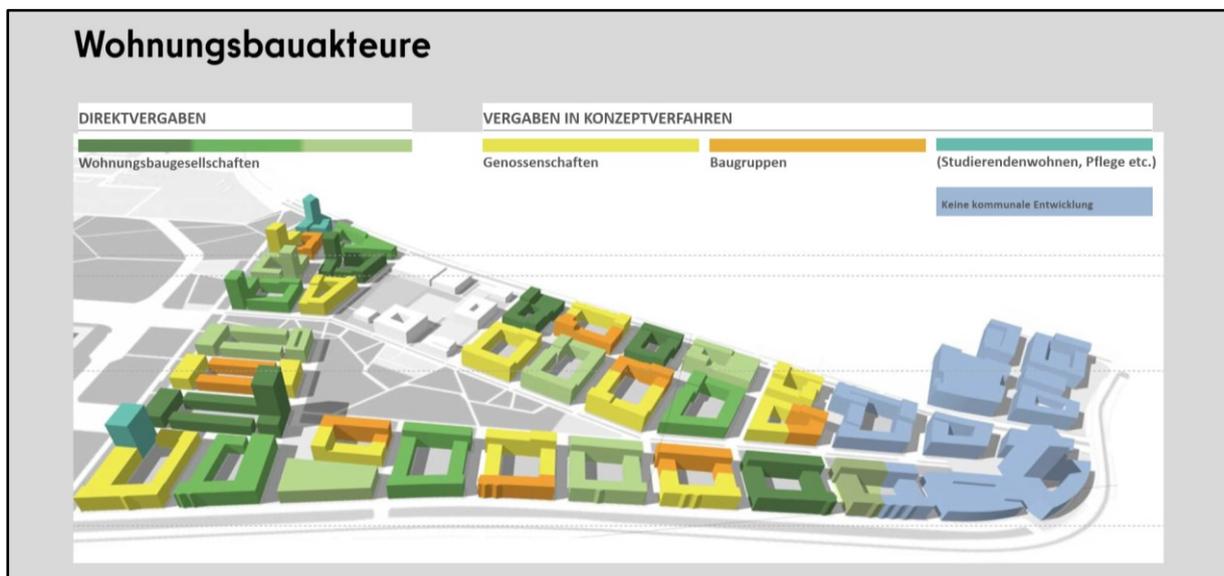
Teilungsbeschluss  
07/2019

Weiterbearbeitung nur B-Pläne 1.BA  
12-62a  
12-62c  
12-62e

Es soll dann in Teilbebauungspläne unterteilt werden. Es hängt jetzt auch noch ein bisschen von der Diskussion mit der Autobahn GmbH ab, wie wir das genau machen.



Wir haben dort die Vorstellung: 50 Prozent für städtische Wohnungsbaugesellschaften, 50 Prozent für gemeinwohlorientierte Bauherren, die im Rahmen von Konzeptverfahren gesucht werden.



Hier sieht man auch mal ein bisschen die Aufteilung. Es soll ein gemischtes Quartier werden, wo wir eben genau das auch über die verschiedenen Bereiche verteilen. Ich stelle das hier, wie gesagt, noch einmal vor, weil das auch ein Muster dafür sein kann, wie wir andere, größere Stadtquartiere entwickeln.

## Herausforderungen



Wirtschaftlichkeit Wohnungsneubau  
der landeseigenen  
Wohnungsbaugesellschaften

Eine Herausforderung ist natürlich die Wirtschaftlichkeit im Wohnungsneubau, gerade für die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft.

## Herausforderungen

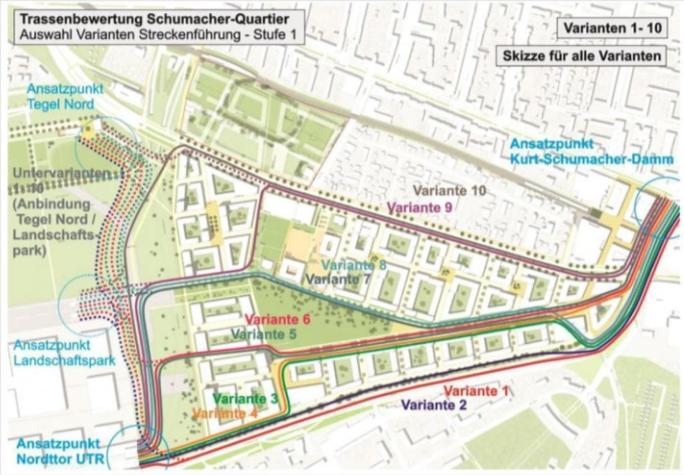


Belange Bundesfernstraßenrecht

- Abstufung und Entwidmung für ein Teilstück der Bundesautobahn A111
- Anbauverbotszone

Das mit den Bundesfernstraßen habe ich gerade schon genannt.

### Herausforderungen



Trassenbewertung Schumacher-Quartier  
Auswahl Varianten Streckenführung - Stufe 1

Varianten 1-10  
Skizze für alle Varianten

Ansatzpunkt Tegel Nord

Ansatzpunkt Kurt-Schumacher-Damm

Untervarianten (Anbindung Tegel Nord / Landschaftspark)

Ansatzpunkt Landschaftspark

Ansatzpunkt Nordttr UTR

Variante 10

Variante 9

Variante 6

Variante 7

Variante 6

Variante 5

Variante 3

Variante 4

Variante 1

Variante 2

#### ÖPNV-Anbindung

- Anbindung per Ausbau Straßenbahnnetz
- Untersuchung Trassenvarianten nach Festlegung Städtebaulicher Rahmenplan
- Festlegung Vorzugsvariante in Abstimmung

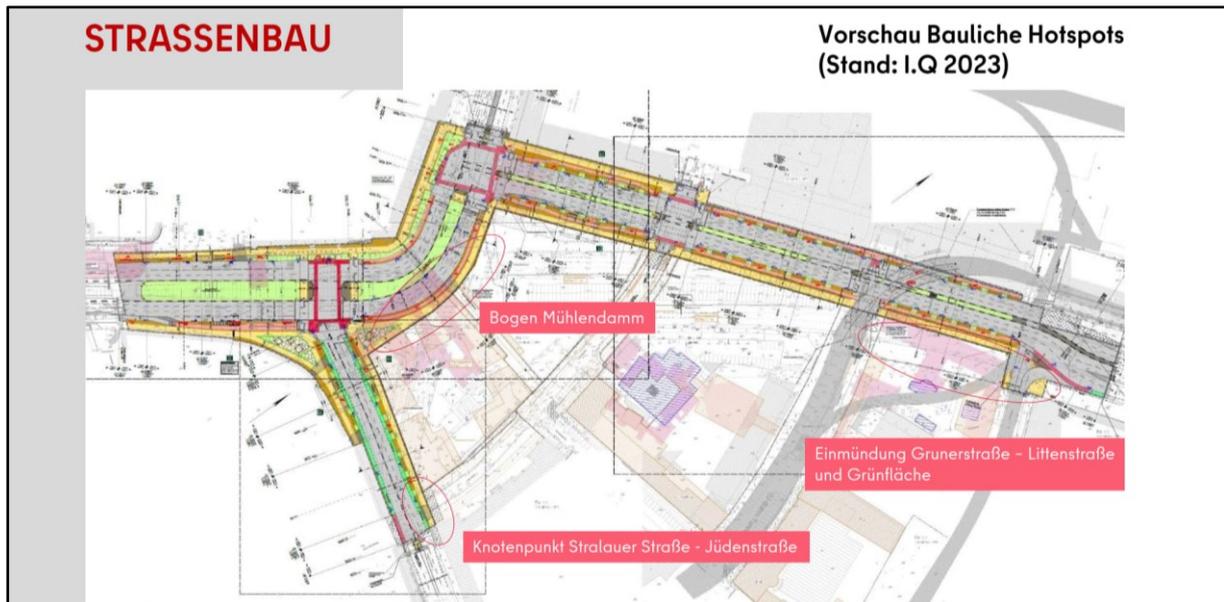
Wir wollen dort eine ÖPNV-Anbindung über den Ausbau des Straßenbahnnetzes. Aktuell haben wir eine Vorzugsvariante entlang des Kurt-Schumacher-Damms, weil das voraussichtlich die schnellste, einfachste, und auch mit den wenigsten Eingriffen verbundene Variante ist. Das wird an dem städtebaulichen Rahmenplan orientiert in die Vorabstimmung gehen. Da sind wir gerade in Gesprächen. Die haben auch noch vor dem Regierungswechsel stattgefunden und sind auf einem guten Weg, um da zu einer gemeinsamen Lösung zu kommen.

## MOLKENMARKT

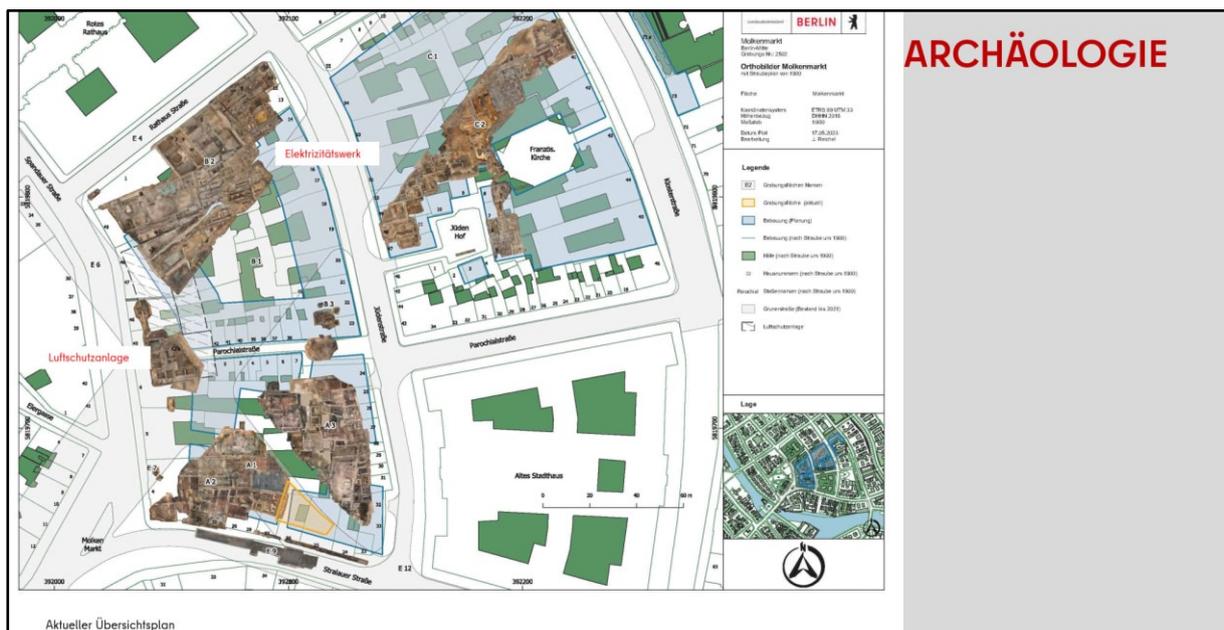
# 04

Dann möchte ich gerne etwas zum Thema Molkenmarkt sagen. Das ist ja auch ein Beispiel für innerstädtische Entwicklungsräume.

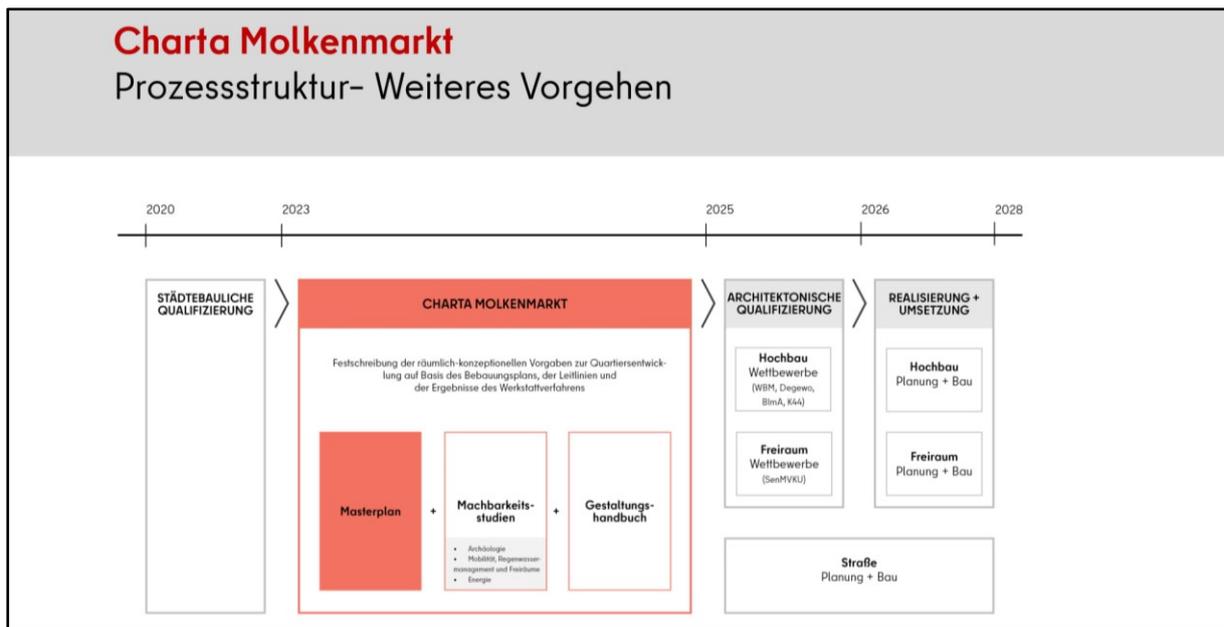




Hier ist noch mal das Thema Straßenbau, das aktuell läuft, mit dem wir dort erst mal die verschiedene Blöcke und Baufelder freibekommen.



Die archäologischen Themen sind auch wichtig und konnten jetzt im Vorlauf alle untersucht werden. Da sind auch wichtige Funde gemacht worden, die noch mal die Geschichte Berlins dokumentieren. Auch das zeigt, dass wir weiterhin behutsam mit diesen Themen umgehen wollen.



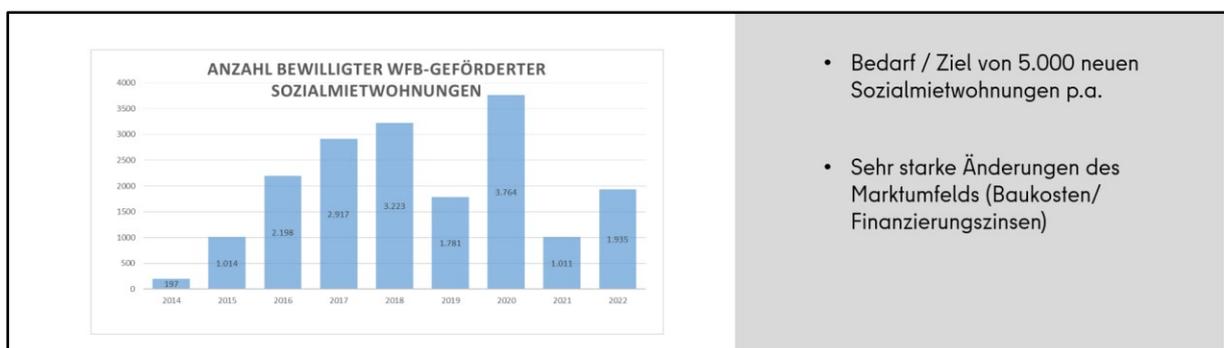
Wir sind jetzt dabei, alles was bei dem Prozess herauskommt, zu einer Karte am Molkenmarkt zusammenzufassen, wie es auch in der Koalitionsvereinbarung in den Richtlinien steht, um Ihnen das dann zur Kenntnis zu geben und auf dieser Grundlage dann auch weiter an der architektonischen Qualifizierung, an der Realisierung und Umsetzung zu arbeiten. Wir werden gucken, dass wir das noch ein bisschen beschleunigen können. Das ist im Moment sehr großzügig geplant, aber das ist der aktuelle Stand.

## WOHNRAUMFÖRDERUNG

Neue Wohnraumförderbestimmungen (WFB)

05

Dann kommen wir zum Thema bezahlbares Wohnen, Wohnraumförderung. Auch da ist das Ziel, dass hier die Bedingungen so justiert werden, dass eine angemessene Wirtschaftlichkeit der Immobilien erreicht wird.



Ziel ist es, 5 000 neue Sozialmietwohnungen pro Jahr fördern zu können. Wir haben eine sehr starke Änderung des Marktumfeldes durch Baukosten und Finanzierungszinsen. Wir hatten in der Vergangenheit Einbrüche bei den Anträgen, einfach weil die Bedingungen nicht mehr zeitgemäß waren. Im vergangenen Jahr sind die Bedingungen schon mal angepasst worden. Das hat zu einem deutlichen Anstieg der Anträge geführt. Wir stellen aber fest, dass das aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung nicht mehr reicht und dass wir deshalb noch mal zu einer Anpassung kommen müssen. Nun hat aber schon die letzte Koalition die Wohnraumförderbedingungen erst mal auf ein Jahr befristet. Insofern sind wir da sowieso gehalten, das zu erneuern und zu ergänzen.

<ul style="list-style-type: none"><li>- Entwurf WFB 2023 entsprechend RdR</li><li>- Wesentliche Innovationen:<ul style="list-style-type: none"><li>• „geschlossene Finanzierung Sozialmietwohnungsbau“<ul style="list-style-type: none"><li>○ Erweiterung Förderdarlehen / Umwandlung Teilverzicht in Baukostenzuschuss</li><li>○ weitestgehender Ersatz von Fremdkapital</li></ul></li><li>• zusätzliche 3. Förderstufe für mittlere Einkommensgruppen</li></ul></li></ul>		
Modell	Einkommen in % § 9 WoFG	Eingangsmiete (€/m <sup>2</sup> )
1	bis 140%	7,00
2	bis 180%	9,50
3	bis 220%	11,50

Wir wollen an der Stelle eine geschlossene Finanzierung Sozialmietbau, eine Erweiterung der Förderdarlehen, auch durch Umwandlung, einen Teilverzicht im Baukostenzuschuss. Wir wollen, dass wir auch den weitestgehenden Ersatz von Fremdkapital ermöglichen und dass wir eine dritte Förderstufe einführen. Das Modell sieht vor, dass wir in der ersten Stufe bis 140 Prozent fördern, dass wir in der zweiten Stufe bis 180 Prozent gehen und in der dritten Stufe bis 220 Prozent.

Die Mieten sind jetzt erst mal der Sachstand, der sich aus dem aktuellen Stand ergibt, auch das werden wir uns noch einmal genauer angucken.

<ul style="list-style-type: none"><li>• Auswirkungen Haushalt<ul style="list-style-type: none"><li>- Ansteigender Finanzierungsaufwand (300 T€/WE)</li><li>- Höhere Rückläufe/Darlehen</li></ul></li><li>• Verfahren/Ausblick<ul style="list-style-type: none"><li>- Verbändebeteiligung erfolgt</li><li>- laufende Senatsabstimmung</li><li>- Vorlage Hauptausschuss am 21.06.2023</li></ul></li></ul>
---

Für den Haushalt hat das einen ansteigenden Finanzierungsaufwand. Wir werden im nächsten Doppelhaushalt noch vorrangig mit Verpflichtungsermächtigungen arbeiten und mit leicht steigendem Finanzaufwand. Ab 2026 wird das dann deutlicher ansteigen. Wir hatten hier eine umfangreichere Verbändebeteiligung. Wir sind in der laufenden Abstimmung innerhalb des Senats und mit dem Rechnungshof. Ziel ist es, noch eine Vorlage für den Hauptausschuss am 21. Juni zu schaffen. Sollte das nicht gelingen, wird es eben zum ersten Hauptausschuss nach der Sommerpause eingereicht. Wir sind da ein bisschen davon abhängig, wie schnell jetzt die Rückläufe kommen.

## WEITERENTWICKLUNG DER KOOPERATIONS- VEREINBARUNG

# 06

Zum ganzen Thema Mieten, Wohnen und der Rolle der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gehört natürlich auch die Koalitionsvereinbarung und deren Weiterentwicklung. Hier geht es insbesondere um die Themen Neubau, Bestandsankäufe, Mieten im Bestand, Härtefallregelung und Modernisierungsumlage.

<p><b>VERÖFFENTLICHUNG DER KOOPERATIONS- VEREINBARUNG</b></p> <p>„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ April 2017</p>	<p><b>Themenschwerpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neubau</li><li>• Bestandsankäufe</li><li>• Mieten im Bestand</li><li>• Härtefallregelung</li><li>• Modernisierungsumlage</li></ul> <p><b>Ergänzungsvereinbarungen (EV)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. EV: Neubau und Mieten im Bestand</li><li>2. EV: Neubau</li><li>3. EV: Wohnungstausch, Aufnahme der berlinovo, in Fortentwicklung KoopV bis Ende 2023</li></ol>
---	---

Die Kooperationsvereinbarung läuft im Moment bis Ende des Jahres, und wir wollen hier weiterkommen, indem wir sagen: 50 Prozent geförderte Wohnungen weiterhin nach Wohnraumförderung, 50 Prozent frei finanziert mit vorgegebenen Mietspreizungen, die wir uns angesichts der aktuellen Entwicklung noch einmal angucken müssen, mit Regelungen zu Bestandsmieten – wie viel dort an WBS-Berechtigte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Und es geht um das Thema Härtefallregelung, darum dass die Nettokaltmiete gegebenenfalls auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Das ist Ihnen auch größtenteils bekannt.

## Zeitplan

- Verhandlungen der SenStadt und SenFin mit den LWU und der berlinovo im Herbst 2023
- Fortentwicklung der Vereinbarungen auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen und Kostenentwicklungen zu:
  - Wohnungsneubau
  - leistbaren Mieten
  - sozialen Wohnraumversorgung
- Sicherung der Investitionsfähigkeit der LWU für Neubau, Klimaschutz & Ankäufe
- KoopV soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein

Wir wollen im Herbst mit den Verhandlungen beginnen, auch die Berlinovo einbeziehen und das entsprechend weiterentwickeln, damit auch die Investitionsfähigkeit der Landeseigenen für Neubau, Klimaschutz, und Ankäufe sichern und natürlich auch für die Investitionen im Bestand in der Sanierung. Das soll dann bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

## GENOSSENSCHAFTS- FÖRDERUNG

07

Kommen wir zum Thema Genossenschaftsförderungen. Das ist ja ein Thema, was allen hier im Ausschuss am Herzen liegt, glaube ich. Wir haben im Moment noch die Verwaltungsvorschriften von 2019. Wir haben ja schon in den vergangenen Monaten, auch in der alten Koalition, über eine Neuregelung der Genossenschaftsförderung diskutiert. Da sind wir auch ganz gut unterwegs.

## Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019

### Hintergrund

- Unterstützung von Genossenschaften als politisches Ziel
- Unterstützung durch Bereitstellung von Baugrundstücken und ergänzendes Förderangebot



### Drei Förderbausteine

- Neubau
- Bestandserwerb
- Erwerb von Geschäftsanteilen



## WESENTLICHE ÄNDERUNGEN IM ENTWURF DER NEUEN GFB 2023

### Neubau

- Erhöhung der Förderung auf 30.000 EUR je neu geschaffener WE (bis zu 10 % der Gesamtkosten)
- Klarstellung zur maximalen Förderhöhe (Investitionskosten für geförderten Anteil abzüglich EK-Anteil)

### Bestandserwerb

- Begrenzung der Förderhöhe auf maximal 3.500 EUR je Quadratmeter Wohnfläche
- Einführung eines Zuschusses i.H.v. bis zu 10 % in sozialen Erhaltungsgebieten (bedarfsabhängig)
- Erhöhung des gebundenen Wohnanteils auf mind. 33 % (bislang: 25 %) und Verlängerung des Bindungszeitraums von 30 auf 40 Jahre

### Erwerb von Geschäftsanteilen

- Gewährung eines Tilgungsverzichts i.H.v. 15 % am Anfang (Verbesserung der Bonität)
- Verlängerung der Darlehenslaufzeit von 20 auf 30 Jahre

Zum Fördergeschehen im Neubau: Wir haben bisher sechs Projekte in der Programmaufnahme, davon zwei bewilligt. Es geht um circa 2 Millionen Euro Förderdarlehen im Bestandserwerb und die Förderung von 18 Vorhaben mit 400 Wohneinheiten.

Erwerb von Geschäftsanteilen: Hier sind bisher zwölf positiv beschieden worden. Wir wollen jetzt dazu kommen, dass wir gerade den Erwerb von Genossenschaftsanteilen, aber auch die Ankaufspolitik noch einmal nachjustieren. Wir hatten ja ein paar Fälle, wo das nicht ganz so einfach war, das mit den Richtlinien in Einklang zu bringen. Die Förderbausteine sind eben Neubau, Bestandserwerb und Erwerb von Geschäftsanteilen. Wir werden hier die Förderung auf 30 000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit erhöhen und auch eine Klarstellung zur maximalen Förderhöhe haben. Das Thema Bestandserwerb wird noch einmal nachgeschärft und auch das Thema Geschäftsanteile, sodass es eben auch attraktiv wird für Menschen, die sich sonst keine Genossenschaftsanteile leisten können, sodass davon auch ein breiter Teil der Bevölkerung profitieren kann.



Jetzt möchte ich noch auf das Thema Programme für Großsiedlungen eingehen. Es geht uns ja auch um die Stabilisierung von Quartieren. Das ist der Koalition neben dem Neubau und anderem tatsächlich auch wichtig.

## SAUBERKEIT UND SICHERHEITSEMPFINDEN IN GROßSIEDLUNGEN

### Anmeldung im Haushalt 2024/25

- Verlängerung des Programms um 3 Jahre bis 2026
- konstantes Mittelvolumen je Haushaltsjahr

2024	2025	2026
1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	1 Mio. €

Hier wollen wir einfach erst mal die Mittel durch ein konstantes Haushaltsvolumen verlängern. Wir werden aber auch sehen, dass wir die Laufzeit des Programms insgesamt verlängern. Wir werden sehen, wie wir mit Gebieten umgehen, die drohen, aus der Förderung herauszufallen und mit den Bezirken gemeinsam über Anschlussfinanzierungen und Möglichkeiten reden, um dort dann auch die Dinge, die uns wichtig sind, auch mit Regelfinanzierungen aufzufangen. Da werden wir mit den Bezirken, die betroffen sind, detailliert ins Gespräch gehen. Dazu sind die Einladungen jetzt auch schon rausgegangen. Also das werden wir wirklich gezielt mit jedem Bezirk für seine Gebiete einzeln durchsprechen. Da gibt es kein Allheilmittel.

Sie wissen, die Bundesförderung ist inzwischen für bestimmte Förderlinien begrenzt. Damit müssen wir eben in einer Art und Weise umgehen, die zum einen weiterhin die Gebietsentwicklung und auch die Stabilisierung im Blick behält, zum anderen aber auch haushaltsmäßig abbildbar ist und vor allen Dingen auch Doppelstrukturen vermeidet, was Förderungen in Einzelprogrammen, Sonderprogrammen und Regelprogrammen angeht.

## NOVELLIERUNG DER BAUORDNUNG

09

Das Thema Bauordnung ist eines, was schon die vergangene Koalition intensiver beschäftigt hat, auch schon in der letzten Legislaturperiode. Hier wollen wir zu einer schnellen Umsetzung des aktuell vorliegenden Entwurfs kommen. Dazu nur der Hinweis, weil vorhin schon die Frage kam: Wir wollen sehen, dass wir jetzt eine schnelle Novellierung der Bauordnung machen auf der Grundlage, die seit Langem diskutiert wird, und in einem zweiten Schritt im Zusammenhang mit dem Schneller-Bauen-Gesetz, das als Artikelgesetz verschiedene Gesetze und rechtliche Regelungen adressieren wird, nachlegen, zum einen Themen aus der Musterbauordnung, wenn sie bis dahin da ist, besprechen können, zum anderen auch das, was für den schon im Senat für den zweiten Durchgang liegenden Entwurf nicht noch mal berücksichtigt wird, dann in diesen reinnehmen, auch neuere Erkenntnisse, die es jetzt noch zu Materialien gibt, die anzuwenden sind.

### **1. Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele**

- Abstandsflächenprivilegierung für Wärmepumpen (§ 6 Abs. 8 Nr. 4)
- Dachbegrünungspflicht (§ 8 Satz 2)
- Brandschutzerleichterungen: Mustertreue Übernahme Holzbauweise (§ 26 Abs. 3)
- Brandschutzerleichterungen: Verringerung der Abstände der PV-Anlagen und Solarthermieanlagen zur Brandwand (§ 32 Abs. 5)

### **2. Spitzenplatz beim Bau barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen erhalten**

- Stellplätze in der Nähe des Hauptzugangs (§ 49 Abs. 1)
- Ab 2025: 2/3 der Wohnungen barrierefrei, sofern die Pflicht besteht, dass ein Aufzug gebaut werden muss (§ 50 Abs. 1 Satz 4)
- Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein (§ 50 Abs. 2 Satz 4)

Hier geht es vor allen Dingen darum, dass wir die Themen Abstandsflächen, Wärmepumpen, Dachbegrünung, Brandschutzerleichterungen bei Holzbau, Verringerung der Abstände bei PV-Anlagen umsetzen und bei den Themen Barrierefreiheit und rollstuhlgerechte Wohnungen die Vorreiterrolle, die Berlin hat, durch entsprechende Regelungen weiterhin halten. Ich will jetzt nicht im Einzelnen darauf eingehen. Das werden wir sicherlich noch mal vertieft behandeln, wenn die Bauordnung kommt.

### **3. Wiedereinführung der Typengenehmigung (§ 72a)**

- Serienmäßiges Bauen, insbesondere beim Wohnungsbau, wird erleichtert und beschleunigt
- Standortbezogene Anforderungen müssen erfüllt werden, z. B. Erschließung und Abstandsflächen

### **4. Erleichterung Dachraumausbau und Aufstockung,** da keine Aufzugspflicht bei Aufstockung um bis zu zwei Geschosse (§ 39 Abs. 4)

### **5. Zwingende Umsetzung der MBO-Regelungen zur Bauvorlageberechtigung** zur Beilegung eines EU-Vertragsverletzungsverfahrens (§§ 65 - 65d)

Wiedereinführung der Typengenehmigung: Das war ein dringender Wunsch von verschiedener Seite, andere Bundesländer haben es schon gemacht, um das Thema Dachraumausbau zu erleichtern, um die Potenziale, die es dort gibt, zu heben. Das, was an MBO-Regeln jetzt schon vorliegt – zur Beilegung eines EU-Vertragsverletzungsverfahrens –, würden wir noch mit aufnehmen. Das sind aber eher formale Sachen. Insofern glaube ich, dass wir da eine schnelle Regelung hinbekommen und nur Dinge rausgenommen haben, wo wir sagen, die können in anderen Gesetzen geregelt werden oder sind nicht zwingend in einer Bauordnung zu regeln, dass der Kern dessen, was in der Vergangenheit ausgearbeitet wurde, erhalten bleibt und auch umgesetzt wird.

## SCHNELLER-BAUEN- GESETZ

10

Zum Thema Schneller-Bauen-Gesetz hatte ich eben schon etwas gesagt.

1. Regelungen zu verkürzten Fristen, schnelleren Verfahren
2. Enge Abstimmung und Verzahnung mit dem Baunebenrecht (z. B. Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz, Abstimmung zwischen den Behörden, parallele Verfahrensschritte)
3. Flächenprüfungen in den Bezirken
4. Verbindliche Verwaltungsfristen in B-Plan-Verfahren
5. Anzeigeverfahren, Vollständigkeitserklärungen und Nachforderungen beteiligter Behörden mit Präklusionsfristen

Da geht es vor allen Dingen um verkürzte Fristen und schnellere Verfahren und dass es eine engere Abstimmung und Verzahnung mit den übrigen Rechtsbestimmungen gibt, Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz, Abstimmungsfragen und Verfahrensschritte, dass wir Flächenprüfungen in den Bezirken machen, dass wir verbindliche Verwaltungsfristen im B-Planverfahren haben, auch Anzeigeverfahren, Vollständigkeitserklärungen, Nachforderungen, dass auch da Präklusionsfristen bestehen. Sie sehen, es geht weniger darum, jetzt alles Mögliche auszuhebeln, sondern es geht darum, eine schnellere und bessere Abstimmung hinzubekommen und dies über verbindliche Fristen und gemeinsame Verfahren mit den Bezirken. Insofern, glaube ich, wird das noch eine Aufgabe, wo alle Beteiligten mal tief in sich gehen müssen, mit welchen Fristen und Regelungen gearbeitet werden kann, dass wir im Laufe des Jahres aber zu einer Vorlage an das Parlament kommen können.

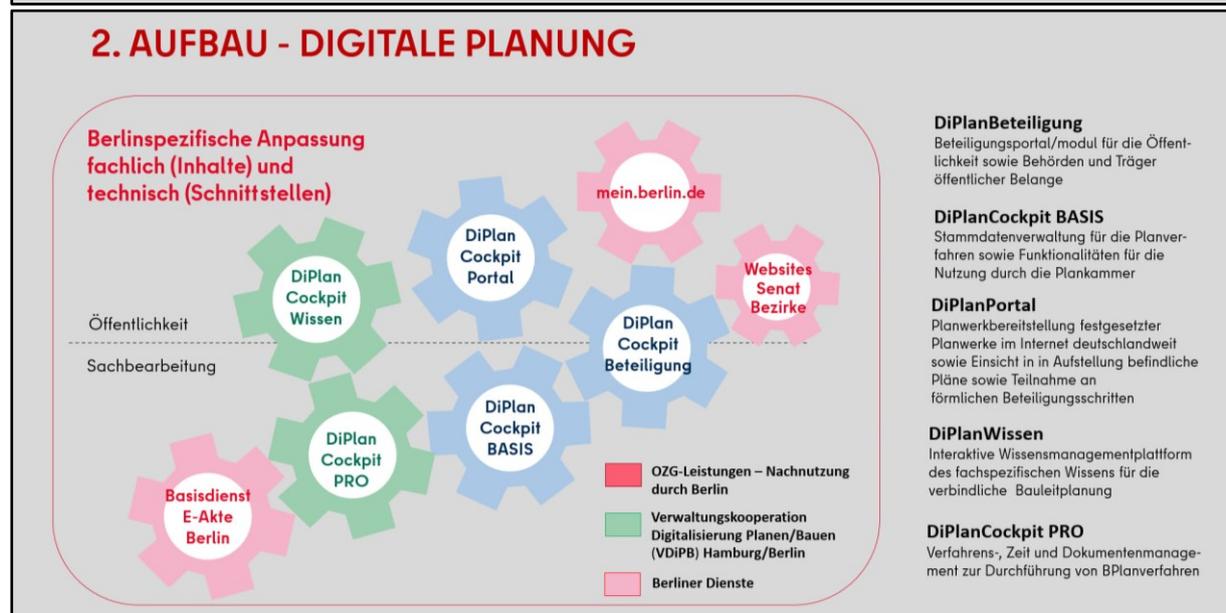
## DIGITALISIERUNG

11

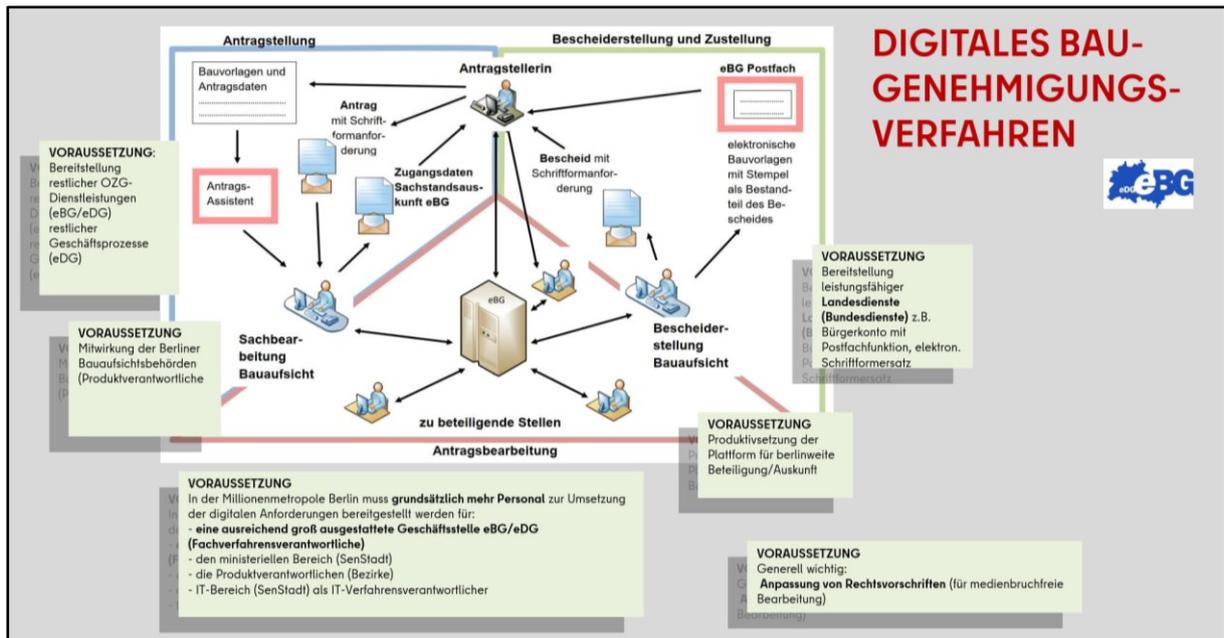
Das Thema Digitalisierung ist übergreifend eines, das wichtig ist. In unserem Bereich geht es vor allen Dingen darum, die verschiedenen Verfahren, die wir haben, noch weiterzuentwickeln und möglichst bruchstellenfrei zu qualifizieren. Das betrifft zum einen die elektronische Baugenehmigung, zum anderen aber auch die Bebauungsplanverfahren. Dieses Arbeitsblatt stelle ich Ihnen gern zur Verfügung, erläutere es aber jetzt nicht tiefer.

## 1. ANSATZ ZUR DIGITALISIERUNG HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Workflow	Prozesse	Wissen	Daten
<p><b>DiPlan-Cockpit</b> Software entwickeln und etablieren</p> <p>Sachbearbeitung durch Verfahren führen</p> <p><b>Höhere Rechtssicherheit</b> generieren, weniger Fehleranfälligkeit</p>	<p><b>Geschäftsprozesse</b> des B-Planverfahrens der 12 Bezirke und der Senatsverwaltung <b>vereinheitlichen</b></p> <p><b>Optimierung von Zeitdauer</b>, Effizienz und Arbeitsbelastung</p>	<p>Vernetzung von Wissen durch eine interaktive <b>Wissensmanagement-plattform</b></p> <p><b>Digitales Handbuch Bauleitplanung</b> mit semantischer Suche und Forum</p>	<p><b>Zentrale Datenhaltung</b> und Austausch von Daten für alle Verfahrensbeteiligten</p> <p>Bessere <b>Steuerungsmöglichkeit</b> für Vorgesetzte</p>
<p><b>1120</b> betroffene Mitarbeiter entlasten Senat: 100 Bezirk: 300 Extern: 720</p> <p><b>25%</b> Zeitersparnis erreichen</p>	<p><b>&gt; 13</b> Geschäftsprozesse optimieren Senat: 7 Bezirk: 4 Schnittstellenproz.: 2</p>	<p><b>350</b> Seiten Handbuch digitalisiert zur Verfügung stellen</p> <p><b>5.500</b> B-Pläne in Datenbank interoperabel bereitstellen</p>	<p><b>Dokumentenmanagement</b> und Archivierung</p> <p><b>tagesaktuelle Berichte</b> für Mitarbeiter und Leitungen bereitstellen</p>



Hier noch mal die Verfahren DiPlan, digitale Planung: Hier sieht man ein bisschen, wie das alles ineinandergreifen muss, angefangen vom Basisdienst E-Akte, der dafür verfügbar sein muss, über die verschiedenen Cockpits, die die einzelnen Schritte ermöglichen, einschließlich eines Beteiligungstools, das mit mein.berlin.de verzahnt wird und auch mit den Websites des Senats und der Bezirke.



Beim digitalen Baugenehmigungsverfahren sind wir eigentlich schon ganz gut unterwegs. Wir sind aber noch nicht in der Lage, schnittstellen- und bruchstellenfrei zu arbeiten und die elektronische Bescheiderstellung wirklich hinzubekommen. Es ist das Ziel, dass wir das jetzt sehr zügig voranbekommen und, dazu sind wir auch in enger Abstimmung mit dem CDO, dass das mit den anderen elektronischen Verfahren soweit abgestimmt wird.

12

## MIETERSCHUTZ

- Härtefallregelung
- Kappungsgrenze
- Ombudsstelle
- Mieterberatungsstellen in den Bezirken

Mieterschutz ist auch ein wichtiger Bestandteil der Koalitionsvereinbarung und der Richtlinien der Regierungspolitik.

## Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen



Foto: SenStadt

Die neue Kappungsgrenzenverordnung ist am 11. Mai 2023 in Kraft getreten.

Hier haben wir zum einen das Thema Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen. Die neue Kappungsgrenzenverordnung ist am 11. Mai in Kraft getreten, eine der schnellsten Handlungen, auch wenn das noch die alte Koalition auf den Weg gebracht hat. Insofern zeigt das aber auch, dass es sich hier durchaus lohnt, gemeinsam unterwegs zu sein und nicht künstliche Fronten aufzubauen. Aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung sind für weitere fünf Jahre Mieterhöhungen bis zur ordentlichen Vergleichsmiete für ganz Berlin auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren beschränkt. Wir arbeiten auch daran, dass man die 11 Prozent im Blick hat, und das ist auch im Bündnis so vereinbart.

## KÜNDIGUNGSSCHUTZ BEI WOHNUNGSUMWANDLUNG



Foto: Nikolaus Fürcho

Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung für von Wohnungsumwandlung betroffene Mieterinnen und Mieter wird planmäßig beschlossen.

Zur Kündigungsschutzklausel hatte ich vorhin etwas gesagt. Das muss ich jetzt, glaube ich, nicht vertiefen.

## Bezirkliche Mieterberatungen

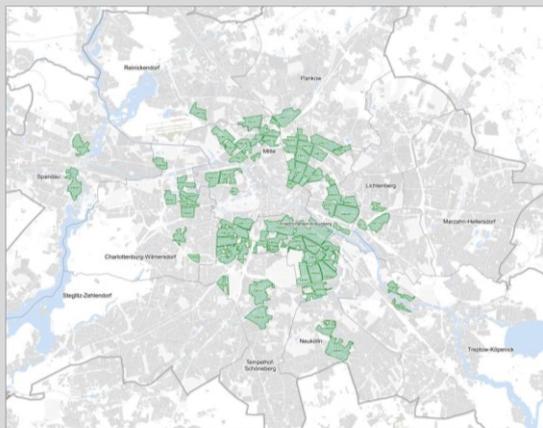


Wohnhäuser; © Emma Arnold - Fotolia.com

Die bezirklichen Mieterberatungen werden verstetigt und ggf. bedarfsgerecht erweitert.

Die bezirklichen Mieterberatungen waren schon in den letzten Haushaltsberatungen ein wichtiger Punkt. Die sollen verstetigt und bedarfsgerecht erweitert werden. Da werden wir auch auswerten, wie das mit den Verstärkungen funktioniert hat und was im neuen Haushalt an Ergänzungen nötig ist. Wir finanzieren die Mieterberatungen 2023 mit insgesamt 1,56 Millionen Euro, und für 2024 haben wir den Bezirken in selber Höhe schon Mittel zugesagt. Das werden wir weiter verstetigen, weil sich mit diversen Dingen, mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz und anderen, der Beratungsbedarf deutlich verstärkt hat. Ich glaube, wir müssen das Ganze noch stärker bewerben, weil nicht allen Mieterinnen und Mietern immer präsent ist, dass es diese Angebote gibt, aber das ist jedenfalls kein Grund, sie zu reduzieren.

## Milieuschutz



### Kulisse soziale Erhaltungsgebiete (Mai 2023)

78 Gebiete in zehn  
Anwenderbezirken

626.000 Wohnungen mit  
1.153.000 Personen

Noch mal zum Thema soziale Erhaltungsgebiete: Die Koalition hat vereinbart, dass das als Instrument weiter genutzt wird. Das ist nicht in allen Bezirken, in allen Bündnissen, der Fall. Wir wollen weiter daran festhalten, dass Milieuschutzgebiete ein wichtiges Element sind, dass sie aber natürlich auch mit Augenmaß behandelt werden müssen, insbesondere, was Beschränkungen für die energetische Sanierung und Modernisierung im Sinne des Klimaschut-

zes angeht. Auch Denkmalschutz, Milieuschutz sind Themen: Wie passt das mit bestimmten Bedarfen zusammen, die sich ergeben? Im Moment haben wir tatsächlich 78 Gebiete in zehn Bezirken mit 626 000 Wohnungen. Das hat durchaus an Bedeutung gewonnen, und wir gehen davon aus, dass bei den entsprechenden Bedarfen weitere Gebiete ausgewiesen werden. Das obliegt aber den Bezirken.

### Wohnraumversorgung Berlin AÖR



#### Aufgaben

- Stärkere Ausrichtung auf Mieterinnen- und Mieterschutz
- Mieterräte und Mieterbeiräte: jährliche Konferenz sowie Schulungen
- Evaluation des Wohnungstauschportals
- Konzept und Einrichtung einer Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter

Bei der Wohnraumversorgung wollen wir die Aufgaben kritisch überprüfen, eine stärkere Ausrichtung auf Mieterinnen- und Mieterschutz, Evaluation des Wohnungsbaupotenzials und Thema Ombudsstelle, Prüfstelle. Das sind alles Dinge, die in der Wohnraumversorgung ihren Platz finden können. Wir müssen die Strukturen ein bisschen straffen, weil die sich in der Zusammensetzung, in der sie sind, als nur begrenzt handlungsfähig erwiesen haben. Auch dazu werden wir im Detail sicherlich hier noch mal berichten können.

Das war es jetzt im Schnelldurchgang zu den Highlights. Ich habe jetzt natürlich nicht alles ansprechen können, bitte dafür um Verständnis und freue mich auf weitere Fragestellungen von Ihrer Seite, wo ich dann gern auf weitere Themen aus den Richtlinien eingehe.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Dann bedanke ich mich beim Senat für die Vorstellung und auch dafür, dass wir im Nachgang das gesamte Dokument bekommen und verteilen können. – Dann beginnt jetzt Herr Schwarze.

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Uns sind viele Sachen vorgestellt worden, und ich begrüße, dass wir diese Präsentation zugeschickt bekommen. Das trägt zur Transparenz bei, weil nicht alles so schnell anguckbar ist, was an Details vielleicht neu drinsteht, was bisher vielleicht noch anders war. Das knüpft gleich an ein paar Nachfragen an, die ich hätte, die sich einerseits auf das Gesagte beziehen und andererseits auf ein paar Punkte, die in der Vorlage, die hier Grundlage der Beratung ist, enthalten sind, die Richtlinien der Regierungspolitik, die heute nicht angesprochen worden sind. – Aber vielleicht zunächst zu den Punkten, die aufgerufen worden sind.

Zum Thema der Stadtquartiere: Dort sind ein paar angesprochen, unter anderem das Schumacher Quartier. Hier würde mich interessieren, wie der genaue Zeitplan aussieht. Sie sagten, Sie prüfen noch mal, inwiefern weitere Aufstockungen oder Wohnungen im Schumacher Quartier möglich sind. Da würde mich interessieren, wann ein Ergebnis vorliegen soll. Mit welchem groben Zeitplan können wir rechnen? Wie sieht es hinsichtlich der Genossenschaften aus und der Ausschreibungen, die dort geplant sind? Wann geht es da weiter? Bleibt es außerdem bei den bisherigen Plänen, was den Holzbau im Schumacher Quartier angeht? Das ist eine sehr relevante Frage. Das Schumacher Quartier hat international sehr viel Aufmerksamkeit im positiven Sinne für diese Planungen bekommen.

Ein Sprung vielleicht noch zu Buch „Am Sandhaus“ und der Moorlinse dort. Die Bebauung, die dort heranrückt, ist immer noch sehr dicht an dieser Moorlinse. Es wird kritisiert. Inwiefern kommt es zu ökologischen Einschränkungen und Problemen? Mich würde interessieren, ob da nachgebessert und weiter daran gearbeitet wird. Das haben wir hier im Ausschuss bereits vor einigen Monaten diskutiert.

Im Zusammenhang mit den Stadtquartieren und den weiteren anwachsenden Stadtquartieren würde mich ebenso interessieren, wie es mit der Verkehrserschließung aussieht. Wir konnten den Medien bereits entnehmen, dass sich die Koalition nicht so ganz einig ist, denn im Koalitionsvertrag steht, dass auch die Infrastruktur immer von vornherein mitgeplant und auch umgesetzt werden muss. Jetzt hatte sich, ich glaube, es war die CDU, geäußert, dass es gerade bei einigen Projekten in Pankow – die Elisabeth-Aue wurde unter anderem genannt – große Bedenken gibt, ob die dort beschleunigten Pläne dieses Ziel überhaupt erreichen können. Mich würde interessieren, wie es darum steht.

Die Thematik Ausgleichsflächen spielt immer eine Rolle, wenn wir über große Quartiere sprechen und insgesamt über Neubau und auch Nachverdichtung. Hier würde mich eine Einschätzung des Senats interessieren, wie das funktioniert oder ob wir irgendwann mit den Ausgleichsmaßnahmen in Brandenburg landen, was nicht im Sinne der Stadt Berlin und der Menschen gerade hier in den Quartieren sein kann. Das hat durchaus immer wieder zu Verzögerungen bei der Entwicklung von Bauvorhaben geführt. Auch hier habe ich die Frage, wie der Senat gedenkt, diese Thematik anzugehen, da jetzt auch Orte, die für Ausgleichsflächen infrage kommen könnten und für eine Qualifizierung, in neu Stadtquartiere gemündet sind.

Zum Molkenmarkt: Da stehen weiterhin die Charta auf der Liste und auch die Punkte, über die wir in der letzten Zeit ausführlich diskutiert haben, was Gestaltungssatzung und andere Punkte angeht. Auch hier würde mich ein Zeitplan interessieren, das haben Sie eben sehr schnell angerissen, wie es da weitergehen soll, auch was die Beteiligung angeht, ob es weiterhin eine Beteiligung des Parlamentes geben soll oder ob es sie jetzt wieder geben soll, zusammengebunden mit dem Thema historische Mitte, wo es ein ISEK geben soll, was im Hauptausschuss Thema ist. Mich würde interessieren, was das dann für Auswirkungen auf das Umfeld des Molkenmarktes hat, auf die Pläne dort mit Blick auf das Marx-Engels-Forum und das Rathausforum und wann dieser Ausschuss sich vielleicht mal mit dem Thema ISEK befasst. Das vielleicht schon mal als Merkposten für die anschließende Sprecherinnen- und Sprecherrunde.

In der Präsentation fehlte insbesondere das Thema Beteiligung und kooperative Stadtentwicklung. Dazu habe ich nichts gesehen. Das ist aber etwas, das Berlin und der Senat in den letzten Jahren durchaus vorangebracht hat. Mich würde eine Äußerung dazu interessieren, was dort geplant oder nicht mehr geplant ist und womit wir da rechnen dürfen, was Einzug in die Haushaltspläne für den nächsten Doppelhaushalt finden wird. Es ist bisher nur noch ein einziger Punkt in dieser Hinsicht im Koalitionsvertrag und in den Regierungsrichtlinien wiederzufinden, und das ist der Runde Tisch Liegenschaftspolitik. Darüber hinaus gibt es wesentlich mehr. – Auch das als Frage.

Die Liste an Fragen und Punkten ließe sich fast unendlich fortsetzen, aber angesichts der Tatsache, dass ich nicht der Einzige bin, der sich gemeldet hat, vielleicht nur noch ein Schwenk zu dem Punkt, wo wir heute angefangen haben, und das ist auch Teil der Regierungsrichtlinien und betrifft die Bauvorhaben von Signa: Sie sprachen heute in der Aktuellen Viertelstunde an, dass dort noch Beteiligung möglich sei und es auch darum geht, Stadtentwicklung zu betreiben, wie Sie gesagt haben, vor allen Dingen aber die Quartiere dort zu stabilisieren. Da stellt sich die Frage, die ich eben nicht stellen konnte, wer dort überhaupt nicht stabil ist und stabilisiert werden soll und ob das letztendlich vielleicht nur Signa ist. Das ist vielleicht ein bisschen provokant, aber letztendlich würde mich interessieren, welche Beteiligungsformate, das ist die eigentliche Frage, jenseits der vorgegebenen Formate des BauGB vorgesehen sind. – Vielen Dank!

**Elif Eralp (LINKE):** Vielen Dank für die zahlreichen Fragen! – Da nehme ich jetzt Frau Schmidberger dran und danach Herrn Otto, weil ich quotiere.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Es tut mir leid, Herr Otto! – Ich kann an die Fragenaneinanderreihung gleich anschließen, aber vielleicht trotzdem eine kurze Vorbemerkung, denn einerseits finde ich es sehr loblich, dass der Senat sagt, er möchte das Beste für Berlin erreichen, andererseits frage ich mich, welche Berlinerinnen und Berliner damit gemeint sind. Auch die Einkommensschwachen und Armen dieser Stadt? Ich frage das deswegen, weil zum Beispiel bei der Wohnraumförderung, wenn man bei denn, und da steht nicht nur mindestens 5 000 geförderte Wohnungen, sondern im Koalitionsvertrag und auch in den Leitlinien steht, bis zu 5 000 geförderte Wohnungen, bleibt und ein drittes Fördersegment schafft, bedeutet das eigentlich im Umkehrschluss, dass man auf Kosten der Ärmsten weniger Wohnungen schafft – oder bitte, korrigieren Sie mich, oder erklären Sie es mir genau. Das finde ich zum Beispiel enttäuschend. Das ist aber nicht der einzige Punkt im Koalitionsvertrag.

Ich freue mich aber, und das ist begrüßenswert, dass der strategische Ankauf genannt wird, dass man perspektivisch, was auch immer das bedeutet – ich glaube, es ist nicht 2026 –, den Anteil gemeinwohlorientierter beziehungsweise kommunaler Wohnungen auf 500 000 erhöhen möchte. Da würde mich sehr interessieren, wenn der Senat von einem strategischen Ankauf spricht, was genau er damit meint, sprich: Welche Kriterien sind gemeint? Reden wir über die Vonovia- und Adler-Wohnungen, die dem Senat schon seit Längerem angeboten werden, oder reden wir zum Beispiel über umgewandelte Wohnungen in der Innenstadt oder in Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck, die in Zukunft gezielt angekauft werden sollen? Das sind Dinge, die uns extrem interessieren würden und vor allem die Berlinerinnen und Berliner, die in diesen Wohnungen leben und die oft auf einem sozialen Pulverfass leben, weil sie von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind.

Nach den armen Berlinerinnen und Berlinern frage ich auch, weil ich es absurd und auch widersprüchlich finde, weil im Koalitionsvertrag und in den Richtlinien plötzlich von Wohneigentumsbildung die Rede ist. Einerseits wird gesagt, dass es einen begrenzten Anteil von freifinanzierten Eigentumswohnungen für Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen geben soll. Da frage ich mich, wie man das schaffen will. Wie soll man das ohne Förderung schaffen? Oder reden wir gar nicht von den einkommensschwachen Familien? Genau das ist der Punkt, aber wenn wir hier unterdurchschnittliches Einkommen erwähnen, dann muss es eigentlich so gemeint sein.

Was ich auch feststelle: Wohnungspolitisch geht es um eine Art Entmachtung der Bezirke. Wenn ich lese, der § 34 BauGB soll oft zur Anwendung kommen, dann wissen wir ganz genau, dass viele Bezirke weniger Instrumente haben. Auch Widerspruchsverfahren sollen häufiger gemacht werden beziehungsweise sich erübrigen. Wenn ich dann auch noch lese, dass die Bezirke die Wohnungsbauprämie, die sie im Rahmen des Wohnungsbaus bekommen mit einem Sockelbeitrag und einem Beitrag je nach Baugenehmigung, nicht mehr frei zur Verfügung haben sollen und damit nicht mehr machen können, was sie wollen, Wohnungspolitik oder Bestandsschutz von Mieterinnen und Mietern, dann mache ich mir große Sorgen und frage mich, warum wir wieder zu dieser Top-down- und Basta-Politik zurückkommen.

Zum Punkt Milieuschutz: Wenn davon die Rede ist, dass einheitliche Kriterien auf der Landesebene zur Anwendung kommen sollen, frage ich mich, ob den Bezirken da auch eine Entmachtung droht. Natürlich müssen wir beim Milieuschutz den Klimaschutz mehr nach vorn stellen, aber ich hoffe, der Senat arbeitet auch an einer Lösung, die heißt, dass man die Möglichkeit für die Bezirke schafft, dass sie Mieten begrenzen können. Das ist im Moment das Problem. Der Milieuschutz ist ein städtebauliches und kein mietrechtliches Instrument. Von daher steht die hohe Umlage von 2 Euro bis 3 Euro pro Quadratmeter immer im Raum. Wenn der Senat vorhat, da mit den Bezirken kooperativ zusammenzuarbeiten, dann können wir das nur begrüßen. Wenn das aber eine Ansage ist, um den Bezirken hier eine Handlungsmacht zu nehmen, kann ich nur sagen, dass wir uns wehren werden.

Es wird angedeutet, dass man das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und auch die Wohnungsaufsicht verbessern will. Heißt das, dass es wirklich um Gesetzesreformen und Verbesserung der Ausführungsvorschriften beziehungsweise der Verordnung geht, oder geht es darum, ein bisschen mehr Personal in die Bezirke zu setzen oder eben auch das Treuhänderverfahren ein bisschen zu verbessern, oder geht es wirklich darum, dass der Senat in Zukunft Abriss von intaktem Wohnraum, der in der Stadt noch massiv stattfindet, untersagen will? Will er dazu auch das Gesetz ändern? Das wäre eine ganz wichtige Frage, die vielen Berlinerinnen und Berlinern auf den Nägeln brennt.

Genauso übrigens auch das Thema Wohnungsbündnis: Es wird immer wieder gesagt, wie erfolgreich es ist. Kommen wir denn alle irgendwann mal in den Genuss, dazu konkrete Zahlen zu kriegen, oder müssen wir uns immer auf den Senat verlassen, der sagt: Es läuft schon alles mit den Privaten? Vonovia und Co. haben gesagt, sie werden nicht mehr bauen. Von daher frage ich mich, ob dem nicht teilweise die Geschäftsgrundlage entzogen ist. Genauso frage ich mich, wann diese unabhängige Ombudsstelle kommt. Wenn das angeblich alles nur eine Frage von Aushandlungsprozessen zwischen Mietern und Privaten ist, dann müsste das eigentlich bald anlaufen und der Senat uns demnächst ein Konzept vorlegen. Ist das so?

Bei der Wohnraumversorgung Berlin, die übrigens mit dem Mietenvolksentscheid 2014/2015 gegründet wurde, um die landeseigenen Wohnungsunternehmen besser zu kontrollieren, wussten wir schon länger wo laut SPD die Reise hingehen soll. Mit der CDU hat man einen wunderbaren Partner gefunden, um das Controlling der landeseigenen Wohnungsunternehmen und die bessere Steuerung durch die WVB bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder zurückzunehmen, damit einem da bloß nicht reingeredet wird. Ich finde es sehr bedauerlich, wie mit alten Volksentscheiden umgegangen und diese Chance nicht genutzt wird, die großen Tanker Landeseigene endlich besser zu steuern.

Last but not least auch dazu: Es wird jetzt angekündigt, dass man die WBS-Quoten sozial fairer gestalten und in allen Quartieren nach oben und nach unten setzen will. Ich will nur mal in Erinnerung rufen, dass das bisher schon möglich war. Deswegen mache ich mir Sorgen über die neue Kooperationsvereinbarung. Ich habe Sie schon einmal gefragt, Herr Senator Gaebler: Wann kommt eine verbesserte Härtefallregelung? Wir haben einige einkommensschwache Mieterinnen und Mieter, die in den Landeseigenen leben und schon lange darauf warten. Das hatte Rot-Grün-Rot auch schon versprochen. Davon ist jetzt keine Rede mehr, weder in den Richtlinien noch im Koalitionsvertrag.

Ich habe noch eine Menge anderer Fragen, aber keine Sorge, ich lasse Sie jetzt erst mal in Ruhe. Ich glaube, Sie haben erst mal eine Menge zu beantworten, aber dazu ist die heutige Sitzung da, dass der Senat konkret erklärt, wann was wie kommt, wann was wie genau aussieht. Wir wissen alle: Der Teufel steckt im Detail.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Danke, Frau Schmidberger! – Dann ist jetzt Herr Otto dran.

**Andreas Otto (GRÜNE):** Ich will als Eingangssatz mal sagen: Es ist gut, dass wir hier die Richtlinien der Regierungspolitik, die die Koalition beschlossen hat, besprechen. Das ist ein umfangreiches Papier. Sie haben das mit der Präsentation noch mal illustriert. Wir sichern Ihnen eine sehr konstruktive und eine sehr kritische – Sie haben bemerkt, das hat schon begonnen – Zusammenarbeit zu.

Ich möchte mich insbesondere auf Baufragen konzentrieren. Natürlich liest man sich bei solchen umfänglichen Papieren durch, was da drin steht, und dann stellt man fest, was nicht mehr drin steht, was vielleicht bei dem Vorhabenpapier der vergangenen Koalition dabei war, und das sind natürlich interessante Punkte. Sie wissen, dass uns alles, was sich um ökologische Fragen und Klimaschutz dreht, besonders interessiert. Da haben wir geguckt, und da ist es ein bisschen dünner geworden. Es kann sein, dass das aus Gründen des Prosaverfassens nicht so gelungen ist, das alles im Detail reinzuschreiben, dass das vielleicht gar nicht nötig ist und dass der Senat das alles weiß und schon tut und sich alles etabliert hat. Insofern würde ich Sie, Herr Senator, bitten zu sagen, was Sie an ökologischen Fragen im Baubereich voranbringen möchten, und ob das ein Rückschritt sein wird gegenüber dem, was wir uns in der letzten Koalition vorgenommen hatten, oder ob das im Gegenteil ein Push nach oben sein wird.

Um vielleicht mal ein bisschen zu illustrieren, was mein Eindruck ist: Ich habe noch mal geschaut, was in der Generaldebatte im letzten Plenum dazu gesagt wurde. Der Kollege Stettner hat zur Frage der Bauordnung gesagt – der hat auch etwas Lustiges gesagt, er ist nicht da, schade –, ich zitiere mal einen Satz:

Wir müssen da alles rausschmeißen, was effizientes Bauen behindert,

– was ist eigentlich effizientes Bauen? –

damit wir schnell ausreichend viele Wohnungen auf die Straße bekommen.

Da habe ich mich gefragt: Wo will der jetzt auf der Straße bauen? Ist das die A 100, oder worum geht es hier? Oder ist das eine Innovation der CDU, die wir bisher einfach nicht mitbekommen haben?

Dann hat er gesagt – das ist jetzt der Kernsatz, und der verbindet sich mit einer Frage, Herr Senator –:

Die Zeit für ideologische Debatten über Holz- oder Betonbau ist nicht die heutige Zeit.

Mal jenseits der Grammatik: Halten Sie es für eine ideologische Frage, ob wir mehr Holzbau machen oder mehr Betonbau? Das kann man vielleicht einfach mal beantworten.

Sie haben zum Thema Bauordnung, da waren wir schon, ein paar Sachen vorgestellt. Das ist interessant. Wir finden da manches wieder, was auch in den bisherigen Vorschlägen drin war, was wir in der letzten Koalition geplant hatten. Das ist dann nicht zustande gekommen. Wir wissen das alle. Sie haben aber auch ein paar neue Sachen genannt. Zum Beispiel steht in den Richtlinien drin, dass die Gebäudeklasse E ein großes Thema ist. Aus Bayern kommt die Debatte, ob man nicht alles viel einfacher machen kann. Ich will das gern hinterfragen: Was stellen Sie sich darunter vor? Was kommt da? Das wäre alles sehr schön, ich sehe das positiv. Können Sie tatsächlich erreichen, dass wir Gebäude haben, wo weniger Schallschutz notwendig ist? Können Sie tatsächlich erreichen, dass wir Gebäude haben, wo wir sparsamer mit der Statik umgehen? Können Sie tatsächlich erreichen, dass wir Gebäude haben, wo wir einfacher mit den Brandschutzfragen umgehen? Wir alle wissen: Es gibt immer diese Zahl, 20 000 Vorschriften gebe es. Das sind nicht alles staatliche Vorschriften oder Vorschriften des Landes Berlin. Das allermeiste steht in irgendwelchen DINs, und die DIN wird im Wesentlichen von Wirtschaftsunternehmen weitergeschrieben, und die schreiben Dinge da rein, weil sie was verkaufen wollen. Ich sage es mal so ein bisschen platt. Wenn man da ranwill, dann muss man sich mit denen auseinandersetzen. Haben Sie so etwas vor? Wollen Sie so ein großes Rad drehen, damit wir in Berlin einfacher bauen, damit wir mehr Low-Tech haben und damit gleichzeitig mehr ökologisches Bauen befördern? Das würde mich sehr interessieren.

Zur Bauordnung weiß ich nicht, ob Sie gesagt haben, wann die hier ins Parlament kommt. Die steht auch im 100-Tage-Programm. Ist die für die nächste Plenarsitzung schon eingereicht, oder wann wird das sein, damit wir uns darauf vorbereiten können?

Zu dem Baubeschleunigungsgesetz habe ich nachgeguckt: Es gibt ein Baubeschleunigungsgesetz der letzten rot-schwarzen Koalition aus dem Jahr 2015. Der inhaltsschwerste Kern dieses damaligen Baubeschleunigungsgesetzes war, die Baumschutzverordnung einzuschränken. Ich wollte Sie mal animieren, dass Sie uns vielleicht mal eine Evaluierung dieses jetzt acht Jahre alten Beschleunigungsgesetzes aufliefern, damit wir mal gucken können, was Beschleunigungsgesetze bisher im Land Berlin erreichen konnten und was nicht. Das wäre vielleicht als

Vorarbeit interessant, denn wenn man Beschleunigung propagiert, dann muss am Schluss Beschleunigung rauskommen, und bisher kann ich das nicht erkennen, aber das ist im Rahmen von solchen Richtlinien auch schwer, und da will ich Ihnen Gelegenheit geben, das zu unter-  
setzen.

Dann haben Sie etwas über Bundesratsinitiativen aufgeschrieben. Wir sind auch immer Freunde von Bundesratsinitiativen gewesen, aber mussten uns auch jedes Mal sagen lassen: Ja, eine Bundesratsinitiative, da ist die Legislaturperiode vorbei –, und Sie haben nun noch eine besonders kurze Legislaturperiode. Erwarten Sie, irgendetwas umsetzen zu können, für das Sie heute eine Bundesratsinitiative in den Richtlinien der Regierungspolitik benannt haben? Ich bin da eher skeptisch, aber vielleicht ist da schon etwas organisiert. Das Stichwort ist hier die vereinfachte Planung und Genehmigung von Wohnungsbauten, Gesundheitsbauten. Das steht da drin. Uns würde sehr interessieren, wie weit das vorbereitet ist oder ob das doch etwas ist für die sehr weitere Zukunft.

Dann habe ich eine Frage zum Thema Solar: Dazu steht im Unterschied zum Holzbau etliches in den Richtlinien der Regierungspolitik drin. Da haben wir allerdings jetzt am Wochenende alle einen Schreck bekommen, weil eine Senatskollegin von Ihnen gesagt hat, das soll alles mal überprüft und vielleicht ein bisschen langsamer gemacht werden – Stichwort Solargesetz. Frau Schreiner hat gesagt, dass sie das für Bestandsgebäude im Falle von Umbauten nicht für so zielführend hält und das gerne ändern würde. Ist das im Senat so besprochen worden? In den Richtlinien konnte ich dazu keine Aufweichung nachlesen. Ist das im Senat so besprochen worden? Da wäre vielleicht auch für die Weltöffentlichkeit, die uns zuhört, eine Klarstellung eines hochrangigen Senatsmitgliedes sehr hilfreich.

Letzter Punkt, das ist noch eine konkrete Nachfrage: Beim Thema Schumacher Quartier haben Sie vorhin über die B-Planverfahren geredet und die Autobahn GmbH erwähnt. Ich wundere mich. Die Autobahn GmbH ist ein ganz normaler Träger im Rahmen der TÖB, also der Beteiligung Träger öffentlicher Belange. Das ist keine hoheitliche Behörde, und die haben uns eigentlich nichts zu sagen, sondern die können sich äußern genauso wie die Freiwillige Feuerwehr von Reinickendorf oder genauso wie das Tiefbauamt von Reinickendorf. Warum warten Sie mit den weiteren Schritten des B-Planverfahrens mehrere Jahre ab, nur weil sich die Autobahn GmbH gemeldet hat? Das verstehe ich nicht. Das würde ich gern verstehen und bitte um eine Erläuterung. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Danke schön! Dann quotiere ich jetzt Frau Gennburg rein.

**Katalin Gennburg (LINKE):** Das sind ja ganz neue Zeiten. Hier wird jetzt quotiert. Sehr schön! – Ich würde gerne ganz grundsätzlich mit Blick auf Ihren Bericht, Herr Gaebler, feststellen, dass es hier eher so eine Art Besprechungspunkt „Neue Stadtquartiere“ plus noch ein bisschen „was sonst so übrig geblieben ist“ war. Von einem ambitionierten Neuanfang war jetzt noch nicht so viel zu spüren, aber das kommt bestimmt noch beziehungsweise es kommt wahrscheinlich nicht so, wie wir es erwarten. Das ist ja klar.

Ich würde in Replik darauf gerne noch fragen: Sie haben die einzelnen Quartiere und auch schön die Zahlenspielchen aufgelistet. Das sind genau die Auseinandersetzungen, die wir die letzten Jahre hatten, dass das mit den Zahlenspielchen gar nicht haltbar ist. Aber nun haben

Sie sich vorgenommen, vor allen Dingen auf Intervention der vorher noch oppositionellen CDU, die Anbindung besser zu gestalten. Da würde mich – das ist ganz spannend – interessieren, wie Sie da zukünftig die Koordination besser hinbekommen wollen, wenn Sie zeitgleich viel mehr bauen wollen und diese Zielzahlen hier weiterhin unbeirrt in die Höhe treiben. Wie wird dieses nach wie vor offene Problem der dezentralen Stadtquartiere am Rande der Stadt mit jetzt schon überlasteten Verkehrsinfrastrukturen angegangen? Welchen Stellenwert hat das in Ihrer Regierungsarbeit?

Eine Frage anschließend an das, was Herr Otto schon gefragt hatte, aber noch mal grundsätzlicher: In Ihrem 100-Tage-Programm durfte ich lesen, dass das Schneller-Bauen-Gesetz eine der Prioritäten ist. Ich möchte gerne wissen: Was soll das sein? Steht da jetzt so ein Gute-Kita-Gesetz-äquivalenter Titel drin? Das Schneller-Bauen-Gesetz ist dann aber natürlich auch mal handfest zu untersetzen. Was soll es sein? Wann bekommen wir dazu Informationen? Wie viel Sorge soll uns dieses Gesetz bereiten, denn wenn es nicht kommt, müssen wir uns darüber nicht so viele Sorgen machen?

Das verknüpft sich mit der Novelle der Bauordnung. Da würden wir gerne wissen, inwiefern Sie jetzt vorhaben, die bereits im Senat einmal abgestimmte – – Klar war es noch ein andersfarbiger Senat, gebe ich zu. Die Bauordnung war schon einmal im Senat mit der Handschrift eines SPD-Bausenators abgestimmt. Inwiefern können wir uns darauf einstellen, dass die ungefähr in dieser Weise auch wieder unser Parlament erreicht?

Wenn ich dann über die Bauordnung und das Schneller-Bauen-Gesetz spreche, spreche ich natürlich über die Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung. Da habe ich gerade innerlich große Krokodilstränen geweint, dass Sie zur Bürgerbeteiligung gar nichts gesagt haben. Das ist wirklich bitter. Die Bürgerbeteiligung ist seit den Siebzigerjahren Standard in der Stadtentwicklung. Ich sage das noch mal für alle, die das nicht wissen. Sie wurde hart erkämpft und ist eben genau die Ergänzung zum Verwaltungshandeln, weil Bürgerinnen und Bürger es oft besser wissen. Sie wissen, dass wir dazu viele Millionen Euro ausgegeben haben, um Leitlinien für die Bürgerbeteiligung in der räumlichen Planung für Berlin gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern zu entwickeln – ein bundesweit vorbildlicher Vorzeigeprozess. Ich möchte gerne wissen, wie es damit weitergeht. Die werden jetzt auch in dem Gremium zur Implementierung in der Verwaltung – – Das tagt weiter, soweit ich informiert bin. Ich möchte aber von Ihnen wissen: Welchen Stellenwert hat Bürgerbeteiligung für Sie, denn Sie haben dazu nichts gesagt, und dass Sie dazu nichts gesagt haben, muss an dieser Stelle schon mal markiert werden?

Letzter Punkt zur historischen Mitte: Sie haben etwas zum Molkenmarkt gesagt. Die Zeit hat sich jetzt ein bisschen weitergedreht. Der Molkenmarkt wird uns sicherlich weiterhin als eine Priorität auch in der stadtentwicklungspolitischen Auseinandersetzung hier im Ausschuss, aber auch darüber hinaus, auch im Hauptausschuss und im Parlament, ganz sicher umtreiben. Jetzt hat sich die Zeit weitergedreht, und wir reden inzwischen auch über einen ISEK zur historischen Mitte und eine weitgehende Gestaltungsverordnung, die die Senatsbaudirektorin Kahlfeldt schon ins Verfahren gegeben hat. Da würde mich schon noch mal interessieren, warum Sie jetzt hier in der Präsentation nur – in Anführungsstrichen – über den Molkenmarkt reden. Zugegebenermaßen gibt es genug Probleme zu besprechen wie zum Beispiel ein an die Wand gefahrenes internationales Wettbewerbsverfahren, wofür auch die jetzige Hausspitze weiterhin gradestehen muss. Wir reden aber über viel mehr. Das ISEK-Mitte ist jetzt sozusagen

gen angestoßen. Da geht es um viel mehr. Da geht es um die berechtigte Frage der Bürgerinnen und Bürger, die nicht nur in Mitte wohnen, die die alte Ostmoderne dort auch als einen wesentlichen Beitrag des Städtebaus der Moderne als schützenswert ansehen und die zu Recht Sorge haben müssen, dass die Leute, die schon für den Schlossaufbau gekämpft haben, jetzt auch zum Beispiel das Rathausforum bebauen wollen. Das sind alles Debatten, die wir führen. Insofern auch da die Frage, wie das aus Ihrer Sicht hier einsortiert wird. Da haben wir nämlich große Sorgen, und deswegen geht es nicht nur um den Molkenmarkt, sondern insgesamt um die Frage, welchen Blick Sie als Bausenator auf die Ost-Mitte haben, die nicht nur die historische Kaisermitte ist. Das wären aus meiner und aus stadtentwicklungspolitischer Sicht erst einmal die wesentlichen Sachen. – Danke!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank! – Herr Abgeordneter Schenker, bitte!

**Niklas Schenker (LINKE):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich möchte vor allem noch mal zu vier Themenbereichen etwas sagen. Ich fange mit dem sozialen Wohnungsbau an, der Wohnungsbauförderung. Wir wissen alle, dass in den kommenden Jahren allein mehr als 5 000 Wohnungen aus der Bindung fallen werden. Wenn man noch die aus dem Belegungsbindungsgesetz dazunimmt, sind es sogar noch erheblich mehr. Jetzt wollen Sie trotzdem, obwohl das die letzten Jahre nie funktioniert hat mit den 5 000 Sozialwohnungen, weiterhin bei diesem Ziel zu bleiben. Ich glaube, man muss noch einmal festhalten: Selbst wenn das klappen sollte, diese 5 000 neuen Sozialwohnungen jährlich zu fördern, dann würde das trotzdem bedeuten, nur den Status quo zu halten. Ich habe vermisst, dass Sie darüber gesprochen haben, welchen Anteil tatsächlich die Privaten daran leisten können. Darauf setzen Sie auch an verschiedenen Stellen, zum Beispiel bei der kooperativen Baulandentwicklung. Meines Wissens soll die magere 30-Prozent-Sozialquote, die da aktuell gilt, gar nicht angehoben werden. – Vielleicht können Sie dazu noch mal etwas sagen.

Dann zur Wohnungsbauförderung selbst: Da interessiert mich nun doch, darüber war in letzter Zeit sehr Unterschiedliches zu lesen, wie viel Geld Sie nun tatsächlich dafür ausgeben wollen. Bisher sind es ungefähr 750 Millionen Euro. Dann war in den Koalitionsverhandlungen von 1 Milliarde Euro zu lesen. Jetzt sollen es sogar schon 1,5 Milliarden Euro sein. Vielleicht können Sie uns mal darstellen, wie Sie vor allem dem Finanzsenator darstellen wollen, inwiefern es realistisch ist, so viel Geld auszugeben. Ich habe dazu auch schon im Plenum nachgefragt, da Sie vor ein paar Wochen erst mal die Hälfte der Mittel abgängig gestellt haben, weil gar nicht realistisch ist, dass diese Mittel auf diesem Wege verausgabt werden können, wenn die Privaten für den sozialen Wohnungsbau in Berlin weiterhin komplett ausfallen und mehr als 92 Prozent der Mittel in den vergangenen zehn Jahren immer an landeseigene Wohnungsunternehmen gegangen sind.

Zum Finanzierungsaufwand habe ich gelesen, Sie planen 300 000 Euro je Wohnung ein. Da muss ich mal ganz ketzerisch fragen: Ist es da nicht einfacher, dass uns die Wohnungen dann ohnehin gehören. Wenn wir 300 000 Euro für die Förderung einer einzelnen Wohnung ausgeben, dafür, dass wir – – Es wird ja immer teurer, sich so eine Förderung für 30 Jahre zu erkaufen. Würden wir damit nicht tatsächlich irgendwann, wie wir die ganze Zeit auch vorschlagen, einfacher fahren, wenn wir direkt den kommunalen Wohnungsbau nicht fördern, sondern finanzieren und uns diese Wohnungen, da das Geld einmal ausgegeben ist, dauerhaft gehören?

Dann möchte ich noch mal zum dritten Fördersegment kommen. Die aktuelle Situation sieht so aus: Wir haben in Berlin ungefähr eine Million berechnete Haushalte für den Wohnberechtigungsschein, aber weniger als 100 000 Sozialwohnungen, und es werden, wie gerade dargestellt, immer weniger. Selbst wenn der Wohnungsbau jetzt so funktionieren sollte, wie von Ihnen geplant, wird sich diese Summe der 100 000 Wohnungen trotzdem nicht erhöhen. Sie wollen also auf der einen Seite die Anzahl der Wohnungen stabil halten, auf der anderen Seite den Anteil der Anspruchsberechtigten erheblich ausweiten, wenn Sie nun sagen, dass nicht mehr eine Million berechnete Haushalte anspruchsberechtigt sein sollen, sondern bis WBS 220. Vielleicht können Sie mal sagen, wie viele das betrifft. Ich gehe davon aus, das sind 70 bis 75 Prozent der Haushalte in Berlin. Ich kann es ja mal in Bildern darstellen: Sie behalten das Angebot beim Buffet, aber laden ein Viertel mehr Leute dazu ein. Wie soll das am Ende aufgehen? Wie wollen Sie vor allem verhindern, dass das nicht zu Lasten des ersten Fördersegments geht? Ist zum Beispiel eine Kopplung der Fördermodelle geplant, also man muss mindestens das erste Fördersegment bedienen, um dann auch Mittel aus dem dritten Fördersegment zu bekommen, oder ist es auch möglich, dass Private zum Beispiel ausschließlich die Mittel für das dritte Fördersegment in Anspruch nehmen, was dann ehrlicherweise den Namen „sozialer Wohnungsbau“ nicht mehr verdient, wenn wir hier über Einstiegsmietten von knapp 12 Euro sprechen?

Wie entwickeln sich diese Mieten im sozialen Wohnungsbau – das sind ja jetzt Einstiegsmietten, die Sie hier dargestellt haben – in den unterschiedlichen Fördersegmenten? Haben Sie mal ausgerechnet, inwiefern da eigentlich eine Leistbarkeit gegeben ist angesichts der durchschnittlichen Einkommen, die in Berlin gezahlt werden. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die 7 Euro für das erste Fördersegment für einen Haushalt, der in Berlin bis 1 000 Euro im Monat verdienen kann, um diesen WBS 100 zu bekommen – Ich weiß nicht, auf wie vielen Quadratmetern Wohnraum am Ende so ein Haushalt leben soll, damit hier tatsächlich noch eine Leistbarkeit gegeben ist, wenn wir davon ausgehen, dass nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete ausgegeben werden soll. Wie sollen diese Mieten ansteigen können? Ist vorgesehen, dass diese Einstiegsmietten im sozialen Wohnungsbau jährlich auch noch steigen dürfen, oder wie ist das vorgesehen? Letzte Frage zu diesem Komplex: Von welcher Eigenkapitalrendite für die einzelnen Fördernehmer gehen Sie bei der Wohnungsbauförderung aus?

Dann komme ich zum zweiten Themenkomplex, den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Das ist ein noch mal etwas ähnlicher Punkt und war auch immer mal wieder in der Presse zu lesen. Wir haben die ganze Zeit schon vorgeschlagen, statt diese Wohnungsbauförderung zu machen, tatsächlich in die Wohnungsbaufinanzierung zu gehen, also das Eigenkapital der Landeseigenen zu erhöhen. Mittlerweile ist sogar der BBU auch von der Idee überzeugt. Sie wollen bei Eigenkapitalzuführungen ja auch was machen. Können Sie das vielleicht mal anführen, was da genau geplant ist, von welchen Größenordnungen wir da sprechen und für welchen Zweck?

Außerdem haben Sie bei der Mietpolitik der Landeseigenen die Wiedervermietung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angekündigt. Wenn ich es richtig sehe, gilt bei den Landeseigenen aktuell der Mietendimmer, und der sieht nicht die Wiedervermietung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern zur ortsüblichen Vergleichsmiete und minus 10 Prozent vor. Können Sie uns da Ihre zukünftigen Pläne für die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Mietpolitik vorstellen und inwiefern der Mietendimmer weitergeführt wird?

Ich möchte noch zur Wiedervermietungsquote kommen. Sie führen immer wieder an, dass Sie angeblich Großwohnsiedlungen kippen würden, weil da zu viele Haushalte mit WBS einziehen. Noch mal: 50 Prozent der Berliner Haushalte haben Anspruch auf einen WBS. Insofern weiß ich nicht, wie irgendwelche Quartiere kippen sollen, wenn Sie unterstellen, dass die Hälfte der Berliner Haushalte quasi Assis sind, und das ein Problem sein soll, wenn zu viele von denen an einem Ort wohnen, um das mal sehr drastisch auszudrücken. Ich möchte deswegen aber noch mal sagen: Die Wiedervermietungsquote bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen – – Also 10 000 Wohnungen werden dadurch jedes Jahr an WBS-Berechtigte vermietet. Das ist das zentrale Instrument, um hier zu einer sozialen Wohnraumversorgung etwas beizutragen. Der Effekt ist etwa fünfmal so hoch wie beim Wohnungsneubau. Wie können Sie da ernsthaft überlegen, und so muss ich das interpretieren oder habe ich das vielleicht falsch verstanden, dass Sie bei der WBS-Wiedervermietungsquote ansetzen und diese nach unten setzen wollen?

Sie wollen den kommunalen Wohnungsbestand auf 500 000 Wohnungen ausweiten. Das ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Jetzt würde ich mal rechnen: Die Landeseigenen haben noch Grundstücke, um 60 000 Wohnungen zu bauen. Ist es richtig, dass Sie knapp 100 000 Wohnungen ankaufen wollen? In welchem Zeitraum, und von wem, und um welche Wohnungen geht es da? Das hatte die Kollegin Schmidberger unter anderem auch schon gefragt.

Ansonsten möchte ich gerne noch mal feststellen, zu was Sie gar nichts sagen in Ihrem Koalitionsvertrag, also weder zu einer Strategie zur auslaufenden Sozialbindung, obwohl jede zweite Sozialwohnung in den nächsten 15 Jahren in Berlin aus der Bindung fallen wird. Sie erwähnen auch mit keinem einzigen Wort den Themenkomplex Eigenbedarfskündigung, obwohl wir in Berlin 150 000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt haben und in den nächsten Jahren vielen Haushalten Eigenbedarfskündigungen ins Haus stehen werden, und Sie erwähnen nicht mit einer einzigen Stelle den Themenkomplex Zwangsräumungen. Ich glaube, auch das, worüber Sie kein Wort verlieren, ist sehr aussagekräftig.

Letzter Themenkomplex – Vergesellschaftung: Da spare ich mir jetzt mal die ganze Kritik an diesem albernem Vorschlag, so ein Rahmengesetz einzuführen. Wenn ich Sie aber richtig verstanden habe in Ihrer Antwort auf die Kollegin Schmidberger, wollen Sie weg von diesem quantitativen Kriterium der Initiative, das bei 3 000 Wohneinheiten ansetzt. Abgesehen davon, was die Expertenkommission dazu sagen wird, entscheiden Sie jetzt schon mal, dass Sie von diesen Kriterien abrücken wollen. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, möchten Sie vielmehr so etwas wie „Missachtung mietrechtlicher Instrumente“ oder „wer zu wenig in den Bestand investiert“ et cetera als Kriterien ansetzen. Habe ich Sie da richtig verstanden? Können Sie uns vielleicht schon mal einweihen, in welchem Zeitplan Sie das vorsehen? – Vielen Dank!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank! – Herr Laatsch, bitte!

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Frau Vorsitzende! – Danke, Herr Senator, für die ausführliche Darstellung Ihrer Pläne! Ich hoffe, Sie stellen uns diese Präsentation kurzfristig zur Verfügung. – Ich komme mal zum Blankenburger Süden und Karow, also insgesamt zum Berliner Nordosten. Da haben Sie im Vorfeld der Wahlen gesagt, dass Sie sich in Zukunft mehr mit dem Thema Verkehrsanbindung im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau beschäftigen

wollen. Gibt es da konkrete Pläne, wie dort die Verkehrsanbindung gestaltet wird, über den ÖPNV, der ganz wichtig ist, hinaus? Wird es Straßen geben, oder wird es weiter Dauerstaus im Berliner Norden geben, die es auch heute schon gibt, und dann noch erweitert um den zusätzlichen Verkehr?

Zum Schumacher Quartier: Da ist reichlich Fläche. Da haben Sie gerade gesagt: Wir wollen 5 000 Wohnungen bauen und überlegen mal, zu gucken, aber 100 000 hätten keinen Sinn. – Könnten Sie vielleicht erklären, warum es keinen Sinn macht, dort 100 000 Wohnungen zu bauen? Gibt es eine Planung Ihrerseits, dort endlich die U-Bahnanbindung zu vollziehen, oder wird es weiterhin bei dem bisherigen Stückwerk in diesem Bereich bleiben?

Dann zum Thema Wohnraumförderung, insbesondere Sozialbauten: Wie haben Sie sich das vorgestellt? Wir haben jetzt ungefähr 85 000 Sozialwohnungen in Berlin. Wir haben jetzt schon über eine Million Berechtigte. Jetzt führen Sie weitere Berechtigte ein. Wie wird sich dann die Verteilung innerhalb dieser Berechtigten darstellen? Bei 1,5 oder 1,4 Millionen Berechtigten und nur 85 000 Wohnungen muss es ja einen Verteilungsschlüssel geben.

Das Thema Eigentumsbildung habe ich total vermisst. Ihr ehemaliger Vorgesetzter, Herr Senator Geisel, zu der Zeit waren Sie Staatssekretär, hatte damals groß angekündigt, gerade im Schumacher Quartier auch Eigentumswohnungen zu bauen, um die landeseigenen Unternehmen bei ihrem Wohnungsbau zu finanzieren. Das kam jetzt gar nicht bei Ihnen vor. Ist es so, dass Sie Eigentumsbildung in keiner Weise mehr fördern wollen, oder ist es nur so eine Alibi-förderung, die bisher auch bestand, die Sie weiterhin über irgendwelche IBB-Programme betreiben?

Dann würde mich noch das Thema Umwandlung interessieren. Da hat es im vorigen sozialistischen Senat ein intensives Bemühen gegeben, Umwandlungen zu verhindern – im Gegensatz zur Berliner Verfassung, Artikel 28, in dem eindeutig steht, dass Eigentum zu fördern ist. Wird es mit Ihnen eine Abkehr von diesem Prozess des Umwandlungsverbotes geben? Ich meine, eine Wohnung ist eine Wohnung. Da wohnt jemand drin, und ob der nun Eigentümer oder Mieter ist, ist erst mal völlig irrelevant; Hauptsache, der Mensch, derjenige, der darin wohnt, ist irgendwo untergekommen. Die Frage ist völlig überflüssig, ob er nun Eigentümer oder Mieter ist. An irgendeiner Stelle muss er unterkommen.

Zum Thema Genossenschaften: Welche Genossenschaften möchten Sie denn fördern? Wir haben sehr schlechte Erfahrungen mit der DIESE EG gemacht. Wird auch darauf geschaut, dass es Genossenschaften sind, die Erfahrung nachweisen können, dass sie über Jahrzehnte in der Form gearbeitet haben, dass man sich auf sie verlassen kann, oder wird da mit der Gießkanne verteilt?

Thema Bauordnung: Könnten Sie uns vielleicht den aktuell diskutierten Entwurf zur Verfügung stellen, damit wir an der Gestaltung dieser Bauordnung mitwirken können? Könnten Sie uns vorab vielleicht schon mal sagen, was die wesentlichen Änderungen sein werden, die wirklich zur Beschleunigung von Bauprozessen führen werden? Wie stehen Sie zur Ausweitung von Genehmigungsfiktionen? Wir haben doch ein erhebliches Behördenproblem in Berlin, das zu gewaltigen Verschleppungen führt. Wird es mehr Genehmigungsfiktionen geben in Ihrer neuen Bauordnung?

Zum Thema Kündigungsschutz bei Eigenbedarf: Was konkret haben Sie da vor? – Zum Thema Wohnraumversorgung in Berlin: Ich kann mich gut erinnern, dass kurz vor den Wahlen die CDU für die Abschaffung plädiert hat; sehr spät, aber sie hat dafür plädiert. Ist sie jetzt im Rahmen des neuen Senats – Sie arbeiten ja miteinander – von diesem Weg abgekommen, oder werden Sie in Zukunft dafür sorgen, dass die Wohnraumversorgung in Berlin nicht weiter an Bedeutung gewinnt? – Danke!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Danke! – Herr Dr. Kollatz, bitte!

**Dr. Matthias Kollatz (SPD):** Danke schön! – Es wird jetzt etwas kürzer, aber das ist naturgemäß der Tagesordnungspunkt, bei dem für die Oppositionsparteien Gelegenheit besteht, sich zu positionieren. Ich will nur zu drei Punkten etwas sagen. – Es ist für die SPD klar, dass wir sehr daran interessiert sind, dort, wo es Chancen dafür gibt, diese Orientierung in Richtung Holz weiterzuführen oder vielleicht sogar noch ein bisschen auszubauen. Wir haben das in verschiedenen Segmenten angefangen. Das spielt beim Schulbau eine Rolle. Das spielt im Schumacher Quartier eine Rolle. Das spielt aber auch bei allen Themen, wo es um Standardisierungen geht, eine Rolle. Da gibt es noch Chancen, die auszuloten sind.

Der zweite Punkt, zu dem ich etwas sagen will, ist das Thema Ankauf. Da ist es so, dass die SPD sich gegen den entweder hinhaltenden oder expliziten Widerstand von Parteien hier im Hohen Haus zum Beispiel im Jahr 2021 für einen relativ großen Ankauf eingesetzt und ihn auch durchgesetzt hat. Da wird auch, glaube ich, das Thema des strategischen Ankaufs sichtbar. In Westdeutschland gab es früher mal die sogenannte gemeinnützige Immobilienwirtschaft. Das war eigentlich dem Grunde nach eine sehr sinnvolle Konstruktion. Die ist, das braucht man jetzt nicht zu sehr nachzuzeichnen, aber auch durch Versäumnisse, symbolhaft durch die sogenannte Neue Heimat, ein bisschen zu Schande geritten und dann von einer CDU-FDP-Koalition abgeschafft worden. Es wird jetzt auf der Bundesebene mit Recht darüber nachgedacht, eine neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft ins Leben zu rufen. Das halten wir auch für richtig. Jetzt ist aber die Frage: Was passierte in der Zwischenzeit? – Es ist unzutreffend, dass nicht nach Lösungen gesucht worden ist. Teilweise gab es auch Erfolge, und da spielen diese strategischen Ankäufe eine entscheidende Rolle. Es war nach meiner Einschätzung in Berlin zwar der Finanznot geschuldet, aber von der Sache her im Prinzip falsch, kommunale Bestände zu verkaufen, denn faktisch sind die Kommunalen, solange es keine gemeinnützige Wohnungswirtschaft gibt, das Auffangbecken. Das heißt, in den kommunalen Beständen, deswegen sind die Zahlen von den auslaufenden Bindungen alle nicht so schrecklich zielführend, besteht die Möglichkeit, und so wird es auch gehandhabt, Wohnungen nach dem Auslaufen der Bindung auch als preiswerte Wohnungen weiterzuführen. Das bedeutet nicht, dass dort keine Mieterhöhungen stattfinden, aber Sie werden, wenn Sie zum Beispiel in die Zahlen, die die Wohnraumversorgung publiziert, reinschauen, dort problemlos finden, dass das ganz klar in dem Segment des preiswerten Wohnens geführt wird. Nach dem großen Ankauf, den wir im zweiten Halbjahr 2021 getan haben, von 240 000 Wohnungen, haben die Landeseigenen einen Bestand von 370 000 erreicht. Das heißt, das ist natürlich viel mehr als es an Sozialbindungen, die aktiv sind, gibt, und es ist deswegen auch richtig, dort die Bestände zu erweitern. Insofern unterstützen wir ausdrücklich das Ziel, sich auf 500 000 Wohnungen zu orientieren. Das wird ein paar Jahre dauern, und das soll auch in der Mischung aus Neubau und Ankauf passieren. Beim Ankauf zielen wir insbesondere auf die Wohnungen ab, die mal als Sozialwohnungen errichtet worden sind, entweder kurz vor dem Auslaufen oder gerade ausgelaufen sind. Das sind die, wo es Sinn macht anzukaufen, beim

Ankauf durchaus auch auf die Preise zu achten, keine „Mondpreise“ zu zahlen und so weiter, um eben bei diesem Thema der sozialen Bindung zu einer dauerhaften Lösung zu kommen. – Mir war es noch mal wichtig, das Thema darzustellen, denn dahinter steckt durchaus ein Gesamtkonzept. Deswegen passt es nicht zusammen, wenn zum einen das Auslaufen von Bindungen beklagt, auf der anderen Seite aber beim Ankaufen gesagt wird: Macht das mal lieber nicht! – Ich habe versucht zu erklären, dass das zusammenpasst. Insofern soll das auch eine der Leitlinien sein.

Dann will ich noch einen Punkt erwähnen, der jetzt in der Präsentation des Senators keine Rolle gespielt hat und uns hier das eine oder andere Mal beschäftigen wird. Für uns spielt eine wichtige Rolle, dass es gelingt, dadurch auch noch mal Neubauziffern ein Stück weit nach vorne zu bringen. Wir halten es für dringend, dass es eine neue Generation an modularen Unterbringungen für Flüchtlinge gibt und geben muss, und werden als SPD den Senat dabei sehr unterstützen, das zu tun. Dass das ein richtiger Weg war, hat man zum Beispiel auch daran gesehen, was nach 2015 in Berlin entstanden ist, sonst hätten wir jetzt noch viel mehr Probleme bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Dass wir aber dort eine neue Unterbringungsinitiative brauchen, sieht man an der Situation, die insbesondere durch die Flüchtlinge aus der Ukraine, aber nicht nur aus der Ukraine entstanden ist. Man kann das aber ganz gut sehen, und da wollen wir den Senat bitten, dazu zeitnah, von mir aus dann eben nicht im Rahmen des Sofortprogramms, voranzukommen. – Danke!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank! – Herr Gräff, bitte!

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich kann an Herrn Dr. Kollatz nahtlos anknüpfen. Ich verstehe es, dass auch für die Opposition – für große Teile ist nach sechs Jahren Regieren einiges geschafft, einiges vielleicht auch nicht – jetzt natürlich eine neue Situation ist. Vielleicht an die Kolleginnen und Kollegen von den Grünen gerichtet: Bei den Fragen, die Sie gestellt haben, müssen Sie natürlich einen Widerspruch auflösen. Auf der einen Seite sagen Sie, wir brauchen mehr Wohnungen, aber immer, wenn es um Beschleunigung geht, wenn es um die neue Bauordnung geht, wenn es um Entschlackung geht, dann sagen Sie: Das wollen wir eigentlich nicht. Das finden wir eigentlich nicht so gut. – Das müssen Sie natürlich auflösen. Ich freue mich dann, wenn Ihre Vorschläge zum Thema Entschlacken beim Beschleunigungsgesetz kommen, und wenn die neue Bauordnung kommt, bin ich total gespannt.

Ich lade Sie gerne mal ein, Herr Schenker. Die Linke hat Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf oder so aufgegeben. Ich lade Sie trotzdem gerne mal in die Großsiedlung ein und zeige Ihnen, was da jetzt passiert. Übrigens auch in neuen Stadtquartieren ist es nicht so – auch nicht bei mir im Wahlkreis, in Marzahn –, wie wir uns eine gute Sozialdurchmischung vorstellen. Das hat nichts mit arm oder reich zu tun. Ich zeige Ihnen das aber gerne mal. Das meine ich sehr ehrlich, persönlich. Ich weiß jetzt gar nicht, in welchem Bezirk Sie unterwegs sind. – [Zuruf] – In Charlottenburg-Wilmersdorf! Okay, das ist dann eher ein reicher Bezirk, würde ich sagen. – Ich zeige Ihnen in meinem Wahlkreis mal, wie die Durchmischung da eben nicht gelingt und was da passiert. Deswegen glauben wir, dass wir eine andere Durchmischung gerade in der Großsiedlung brauchen. Das wird schwer genug, weil eine Eigentumsbildung beispielsweise da mit Sicherheit nur schwer zu realisieren ist. Aber die Koalitionsvereinbarung ist übrigens an diesem Punkt ganz eindeutig. Selbstverständlich wollen wir am liebsten mehr

als 20 000 Wohnungen. Wir wollen mehr als 5 000 neue Sozialwohnungen, aber ehrlicherweise hat es in Ihrer Zeit auch keine so Riesenerfolge von heute auf morgen gegeben. Das ist jetzt überhaupt kein Vorwurf, aber ich glaube, sich realistische Ziele zu setzen, ist das, was die Koalitionsvereinbarung gemacht hat. In Bezug auf das Fördermodell 1 – auch da verstehe ich Sie ehrlicherweise überhaupt nicht und bin der tiefen Überzeugung, dass der Weg, den wir gemeinsam gewählt haben oder wählen werden, der richtige ist – ist klar, dass – ich zitiere mal –

das kooperative Baulandmodell ... unter Berücksichtigung der Vereinbarung des Wohnungsbaubündnisses und unter Beibehaltung von 30 Prozent im Fördermodell 1 weiterentwickelt, evaluiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst

wird, und all das, was wir in anderen Fördermodellen machen, kommt obendrauf. Ich finde, die Einführung eines solchen dritten Förderwegs, das haben wir als CDU lange hier auch in der Opposition gefordert, vollkommen richtig, weil es genau die Mitte der Gesellschaft, die beiden arbeitenden Eltern bei Familien mit Kindern beispielsweise, betrifft, die es sehr schwer haben, wenn sie keinen WBS haben, eine Wohnung zu finden. Das kommt am Ende des Tages obendrauf, und wir hoffen natürlich, dass wir auch das Volumen erhöhen können. Das ist keine Frage.

Zum Thema Bezirke und Bauen: Auch da bin ich ehrlicherweise teilweise so ein bisschen erschüttert über das, was die Opposition hier geäußert hat. Denn schon früher, auch zu meiner Zeit als Baustadtrat, war das Budget der Wohnungsbaubeschleunigung nie zur freien Verfügung. Da müssten Sie sich vielleicht noch mal erkundigen. Es hat immer, wirklich immer, Regeln dafür gegeben, und es gab immer einen Prozess mit der Senatsverwaltung, der abzustimmen gewesen ist. Wenn in Friedrichshain-Kreuzberg die Entfesselung des Bauens beginnt und wir mehr Wohnungen für alle Menschen in dieser Stadt bekommen, dann würde ich mich sehr darüber freuen. Insofern bin ich total gespannt auf Ihre Vorschläge, wie das passieren soll.

Dass wir die Privaten und die Genossenschaften brauchen, um dieses Ziel zu erreichen und natürlich auch, um für die ganze Breite der Berlinerinnen und Berliner und diejenigen, die zu uns ziehen, genug Wohnungen zu bekommen, darüber sind wir als Koalition, vielleicht nicht mit der Opposition, uns einig, aber es wird nur gemeinsam gelingen. Insofern sind neue Förderrichtlinien für Genossenschaften und Private richtig. Natürlich wollen wir das auch mit den Genossenschaften, die in der Stadt aktiv sind, und nicht nur mit einer.

Ich würde gerne noch zwei eigene Aspekte einbringen. Ich habe zum einen die Frage, Herr Senator, ob Sie noch etwas zum Thema Tempelhof sagen können. Zum Tempelhofer Feld haben wir eine Vereinbarung in der Koalitionsvereinbarung, dass wir eben nicht nur die Bebauung auf die vorhandenen Flächen und die vorhandenen Quartiere in der Stadt begrenzen, sondern uns auch darüber Gedanken machen, wie so etwas städtebaulich sinnvoll, ohne dass jemand 100 Prozent des Tempelhofer Feldes bebauen will, gelingen und wie dieser Prozess beginnen kann.

Das Zweite ist die Frage zum Thema Hochhausleitbild, wie wir damit im Rest der Legislaturperiode umgehen können und werden. Denn wir sind uns ja alle in der Frage einig – ausnahmsweise sind wir uns sogar mit den Grünen einig, der Kollege Otto hat es neulich auch in

einer Podiumsdiskussion bei einer Dialogveranstaltung gesagt –, dass wir höher bauen müssen, gerne auch mit Holz, gar keine Frage. Da werden wir auf die Vereinfachung, die Sie vorschlagen, total gespannt sein. Wir brauchen ein Beschleunigungsgesetz in der Bauordnung, wie wir das schneller und höher machen. Ob wir das an bestimmten Stellen auch in Hochhäusern machen können, darauf wäre ich mal gespannt. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank! – Dann bitte ich jetzt den Senat um die Beantwortung der vielen Fragen.

**Senator Christian Gaebler (SenSBW):** Vielen Dank! – Ich bitte um Verständnis, wenn ich jetzt wahrscheinlich nicht alles im Detail beantworten kann. Wir wollen uns jetzt auch nicht drei Jahre Zeit nehmen, um das zu beantworten, aber vielleicht haben wir doch noch ein paar Sitzungen, in denen wir das noch mal vertiefen können, zu den Schwerpunktthemen, die hier angesprochen worden sind. Deswegen bitte ich um Nachsicht, wenn es noch die eine oder andere Lücke gibt, ganz abgesehen davon, dass wir, wie ich am Anfang gesagt habe, noch dabei sind, bestimmte Dinge in der neuen Koalition abzustimmen und deshalb noch nicht zu jedem Thema den abschließenden Umsetzungsfahrplan haben.

Ich beginne mit dem Thema von Herrn Schwarz, dem Schumacher Quartier: Wir haben uns schon öfter Gedanken darüber gemacht, ob man das noch verdichten und aufstocken kann. Das Problem ist natürlich zum einen die soziale Infrastruktur, die wir dafür brauchen. Zum anderen haben wir schon eine sehr hohe Verdichtung im Bereich des Schumacher Quartiers. Man liegt ungefähr auf dem Niveau dessen, was wir in Prenzlauer Berg in den Altbaubeständen haben. Dann zu sagen, da setzen wir jetzt noch mal eins drauf, ist zumindest nicht das, was an anderer Stelle von vielen Parteien vertreten wird. Insofern, glaube ich, ist das nicht die Patentlösung. Wie gesagt, wir werden gucken, was man da noch machen kann. Wir müssen dann aber zum Beispiel auch die Frage zusätzlicher Schulstandorte und Ähnliches klären, was alles natürlich auch noch mal mit einem größeren Aufwand verbunden ist, weil das im Moment sehr knirsch auf die geplante Ergänzung der sozialen Infrastruktur ausgerichtet ist. Mein Hinweis war deshalb, dass wir bei dem Thema Tegel-Nord sehen können, was wir dort auch an Infrastruktur ergänzen können. Das ist sicherlich ein Thema, das wir uns aktuell noch einmal genauer angucken.

An der Stelle vielleicht gleich zum Thema Autobahn GmbH: Ja, die Autobahn GmbH ist ein Träger öffentlicher Belange, aber sie hat natürlich auch noch das Bundesfernstraßengesetz hinter sich, das eine bestimmte Anbaufreiheit an Verkehrswegen des Bundes vorsieht. In dem Bereich befinden wir uns in einer Abstimmung, weil bisher davon ausgegangen wurde, dass wir da auch etwas mehr heranbauen können. Die Autobahn GmbH überlegt aber zum einen noch, ob sie diesen Tunnel verlegt, möglicherweise in die andere Richtung, und was das dann heißt, und ist zum Zweiten durch intensive Diskussionen um U-Bahn-Tunnel, die Ihre Partei ja sehr intensiv führt, aufgescheucht, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, und hat gesagt: Wir wollen keine Gefährdung für unseren Tunnel und das haben, was dann mit dem Bauverfahren zu tun hat. – Insofern ist das ein bisschen mehr als die übliche Trägerbeteiligung. Wir befinden uns nach einigem Hin und Her – das war bei der Autobahn GmbH gerade nicht so einfach, weil es dort Krankheiten und Personalwechsel gab – auf einer Gesprächsebene, auf der wir das, glaube ich, kurzfristig klären können.

Mit den Planern der Autobahn GmbH – DEGES und andere – war eigentlich alles abgestimmt, aber die Verwaltung hat das dann noch mal neu erfunden; so ist das ja manchmal. Ich glaube, wir können das jetzt aber zügig vorantreiben. Dann können wir auch mit den Konzeptverfahren starten. Das Problem war bisher für die Ausschreibung für die Genossenschaften, dass wir ja wissen müssen, wo wir bauen können, sonst macht es nicht so viel Sinn. Ich habe aber gesagt, sie sollen jetzt wenigstens bitte mal in so ein Vorverfahren einsteigen, in eine Interessensbekundung, die noch nicht so verbindlich ist, einfach um ein bisschen weiterzukommen. Das befindet sich gerade in der Vorbereitung.

Das Thema Holzbau bleibt im Schumacher Quartier der Dreh- und Angelpunkt, und daran soll auch nicht gerüttelt werden. Wir gucken im Moment, wie verschiedene andere Themen Kostensteigerungen verursachen, was sie an ökologischem Mehrwert bringen. Das Modellprojekt soll nicht verhindert werden, aber dazu – ich will jetzt nicht zu sehr ins Detail gehen –, dass irgendwelche Sonderbauformen für irgendwelche Kantsteine gebraucht werden, kann man schon mal ein Fragezeichen setzen, wenn das Geld kostet. Wenn das kein Geld kostet, kann man das von mir aus machen. Das hat aber, wie gesagt, nicht so viel mit Ökologie, sondern mehr mit Gestaltungsfragen zu tun.

Über Buch „Am Sandhaus“ haben wir hier intensiv diskutiert. Wir haben dabei schon deutlich gemacht, dass das Thema Moorlinse aus unserer Sicht kein Problem darstellt und dass wir gerade in der Gesamtplanung einen großen Teil der Flächen, die um die Moorlinse herum und auch Richtung Autobahn im Moment vorhanden sind, freihalten wollen. Wir wollen das durch einen entsprechenden Ankauf oder Flächentausch sichern und auch im Quartier selber noch mal schauen, wo man jetzt wie viel und wie hoch baut. Wir wollen natürlich auch, dass dieser Abenteuerspielplatz dann eine Funktion hat. Wir sehen andererseits auch – das sagen Sie richtigerweise –, dass wir auf die Verkehrserschließung und Wege zum Schnellbahnhof achten müssen. Das ist ein Zielkonflikt, den man einfach lösen muss. Das geht bis hin zum Thema subjektive Sicherheit. Wenn ich vom S-Bahnhof erst mal durch eine dunkle Zone an einem Abenteuerspielplatz gehen muss, so wichtig der in seiner Funktion ist, muss man sich Gestaltungsformen überlegen, wie man das gegebenenfalls auffängt, zum Beispiel durch eine Randbebauung oder Ähnliches. Wir müssen auch sehen, wo wir dann intensiver höher bauen, wie weit das im Quartier gemacht wird. Wir müssen uns dort auch noch mit einem anderen Grundstückseigentümer verständigen. Ich glaube aber, dass wir da auf einem ganz guten Weg sind, was den Rahmen angeht. Es kommt dort ja auch ein Schulstandort und Ähnliches hin. Deshalb glaube ich, dass man den Befürchtungen, die vor Ort bestehen, was die Naturschutzfragen angeht, größtenteils Lösungen entgegenhalten kann. Es geht jetzt mehr darum: Wie viel baue ich wo? Wie verteile ich das einigermaßen verträglich? Wie kriege ich es hin – was wir gemeinsam wollen –, dass wir weniger Versiegelung, aber trotzdem noch viele Wohnungen haben? – Das ist an der Stelle, glaube ich, ein ganz gutes Modellprojekt.

Zur Verkehrserschließung: Dazu muss ich sagen, bei aller Wertschätzung der Kolleginnen und Kollegen in der UMVK, dass da in den vergangenen Jahren nicht viel passiert ist. Deshalb bin ich sehr entschlossen, jetzt mit der Kollegin Schreiner zusammen zu gucken, wie wir gerade für Pankow Prioritäten setzen können. Warum sich zum Beispiel um den S-Bahnhof am Außenring, ebenso um die Verlängerung der Tram 50 und aus meiner Sicht auch die M 1 in die Elisabeth-Aue, offensichtlich jahrelang niemand gekümmert hat, kann man mal trefflich hinterfragen. Das ist natürlich ein Punkt, der jetzt vorangetrieben werden muss, damit es dort zügig eine Erschließung gibt. Für das, was wir jetzt im ersten Schritt machen, kann man,

glaube ich, die aktuelle Anbindung, die bis an den Rand des Gebietes geht, nehmen. Aber die Trassen müssen gesichert sein, und ich muss eine schnelle Umsetzung sicherstellen. Die Kollegin Schreiner und ich sind uns einig, dass wir jetzt auch mal verstärkt einen Blick darauf lenken werden, bei aller Wertschätzung von übergreifenden Radrouten und Schnellverbindungen, und dass wir sagen: Das eine tun, ohne das andere zu lassen. – Mein Eindruck ist, dass das andere dort sehr liegengelassen worden ist.

Für Tegel – um damit auch gleich die Frage von Herrn Laatsch zu beantworten und weil ich gerade bei der Verkehrserschließung bin – planen wir zunächst erst mal mit der schneller realisierbaren Tramtrasse entlang des Kurt-Schumacher-Damms. Zum Thema U-Bahn haben auch schon im letzten Jahr Gespräche stattgefunden, die dann aber nicht weitergeführt werden konnten. Dabei ist es insbesondere die Frage, ob man mit der unterirdischen Lösung, die einfach sehr teuer ist – die im Übrigen auch wieder unter dem schon genannten Autobahntunnel durch muss, was auch große Abstimmungsprobleme bringt –, oder ob man nicht auch mit einer oberirdischen Lösung arbeiten kann, wie es zum Beispiel in Kopenhagen bei der Stadterweiterung auf der Insel Amager zum Flughafen hin gemacht worden ist, ohne dass es eine städtebauliche Katastrophe gegeben hat. Vielleicht kann man das noch mal genauer ins Auge fassen. Eventuell sagt man sogar, man macht was in Holzbau, um auch so etwas zu demonstrieren. Das ist aber in der Diskussion. Es gibt dazu noch keine abschließenden Meinungen. Es ist jedoch eher Zukunftsmusik, weil, wie Sie wissen, die U-Bahn doch immer einen etwas längeren Vorlauf hat. Insofern ist es aber richtig, dass diese Koalition es sich vorgenommen hat, die Themen U-Bahn und U-Bahnplanung voranzutreiben, einfach um für die Zukunft etwas zu planen, ohne die kurzfristigen Lösungen mit Straßenbahntrassen infrage zu stellen.

Das Thema Ausgleichsflächen haben wir schon vor der Senatsneubildung in intensiver Abstimmung mit der damaligen SenUMVK über das Konzept zum Kompensationsmanagement ganz gut auf den Weg gebracht. Ich habe immer deutlich gemacht, dass wir an der Elisabeth-Aue, um mal das Beispiel zu nehmen, 50 Prozent der Flächen freihalten, um dort zum Beispiel auch Kompensationsangebote machen zu können. Es gibt an der Elisabeth-Aue sowieso noch ein weiteres Gebiet, das auch der Projektgesellschaft gehört, das vorsorglich genau für solche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist. Das heißt aber, dass man auf dem restlichen Teil dann etwas dichter bauen muss. Das ist immer der Punkt, den ich bitte, dabei nicht zu vergessen.

Sie haben auf Späthsfelde angespielt. Späthsfelde war nie komplett für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Das ist auch ein bisschen schwierig, weil ein größerer Teil davon in Privatbesitz ist und deshalb die freie Verfügbarkeit darüber nicht gegeben ist. Ich glaube, man muss dort eine vernünftige Mischung hinbekommen. Es wird Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geben, aber es gibt auch Möglichkeiten für den Wohnungsbau. Die DEGEWO hat dort ja zu einem noch relativ günstigen Preis ein großes Grundstück auf dem Gelände der Späth'schen Baumschulen erworben. Außerhalb des historischen Teils plant ein privater Investor Wohnungsbau. Das kann, glaube ich, zügig losgehen. Wir werden nach der Blockade der vergangenen Monate, die ich wirklich an der Stelle nicht anders nennen kann, jetzt einen deutlichen Schritt weiterkommen.

Zum Molkenmarkt hatte ich etwas gesagt. Den Zeitplan hatte ich hier gerade eingeblendet, wobei ich gesagt habe, dass ich den Zeitplan nicht so wahnsinnig ambitioniert finde. Sie bekommen ihn noch mal in der Aufbereitung.

Zum Thema Beteiligung: Es mag sein, dass ich das jetzt nicht an jedem Punkt noch mal einzeln aufgeführt habe. Aber für mich gehört die Bürgerbeteiligung ganz selbstverständlich zu jedem Verfahren im Bereich der Stadtentwicklung, ganz abgesehen davon, dass sie meistens auch rechtlich vorgeschrieben ist. Dass wir darüber hinaus weitere Beteiligungsformate haben, hat sich, glaube ich, gut eingespielt. Dass wir die Leitlinien, die wir an der Stelle haben, nach fünf Jahren, die sie angewendet werden – – [Katalin Gennburg (LINKE): Die werden gar nicht angewendet!] – Frau Gennburg, da haben wir offensichtlich eine andere Einschätzung. Sie werden natürlich angewendet, dafür gibt es ja diesen Beirat. Oder wollen Sie jetzt Ihrer ehemaligen Hausleitung vorwerfen, dass sie die Leitlinien, die sie selber erarbeitet hat, nicht angewendet hat? Das fände ich jetzt nicht so klug, weil das nicht stimmt. Wenn Ihre Einschätzung so ist, kann ich Ihnen die nicht nehmen, aber ich habe eine andere. Wir werden aber trotzdem mal gucken, wie das in der praktischen Umsetzung ist.

Meine Erfahrung ist, dass es oft für Bürgerinnen und Bürger nicht ganz wahrnehmbar ist, in welchem Stadium der Beteiligung wir eigentlich sind, und sie den Eindruck haben, dass immer wieder von vorne angefangen wird. Wir müssen deutlicher machen, in welchem Stadium welche Beteiligung möglich ist. Es ist durchaus auch zu überlegen, wie wir mehr Bürgerinnen und Bürger schon in den früheren Stadien der Beteiligung erreichen und wie wir klarmachen, wo wir noch ergebnisoffen sind, wo es darum geht, über bestimmte Ergebnisse zu diskutieren und die vielleicht noch nachzubessern, aber nicht immer wieder von vorne die Grundsatzfrage zu stellen. Das ist mein Ansatz, um zum einen die Prozesse ein bisschen zu strukturieren und effizienter zu machen, zum anderen aber auch, um Frustrationserlebnisse bei den Bürgerinnen und Bürgern, die sagen, sie kommen jetzt in ein Verfahren, und da ist ja schon alles fertig, die Messen sind schon gesungen, zu vermeiden. Dann muss man sich fragen, warum es nicht geklappt hat, sie früher zu erreichen und in das Verfahren einzubinden. Manchmal liegt es daran, dass die Verfahren so lange dauern, dass sich gar keiner mehr daran erinnern kann, dass es schon mal eine Bürgerbeteiligung gab. Das ist also alles ein Punkt, den wir durch zügigere und klarer strukturierte Verfahren auffangen können.

Zum Thema Signa habe ich einiges gesagt, auch wenn es offensichtlich nicht überall so angekommen ist. Vielleicht noch mal: Die Kaufhausstandorte sind insgesamt unter Druck, sowohl was die Stadt- als auch die Gewerbeentwicklung angeht, auch was teilweise die Mieten im Umfeld angeht, durch Gentrifizierungseffekte und Ähnliches. Deshalb muss man sich sehr genau überlegen, wie diese Standorte so weiterentwickelt werden, dass wir das Umfeld im Blick behalten und es nicht überfordern, dass wir Verdrängungsprozesse nicht befördern. Andererseits müssen wir aber, wenn wir sagen, wir wollen diese Standorte grundsätzlich lebensfähig machen, natürlich bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten bieten, die aktuellen wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechen.

Das zusammenzubekommen, ist Teil eines solchen Verfahrens, auch wenn es natürlich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Planungen eines Eigentümers aufbaut. Das heißt aber ja nicht, dass andere nicht einbezogen werden können und dass wir am Ende nicht genau da landen werden, wo der Eigentümer gerne wäre, sondern dass wir eine Abwägung zwischen den Interessen des Eigentümers und den Interessen, die wir haben, finden müssen. Bei Signa – das habe ich aber vorhin ziemlich deutlich gesagt – kommt noch hinzu, dass ich überhaupt kein Interesse daran habe, für einen Eigentümer ein Grundstück aufzuwerten, das er anschließend meistbietend verkauft und sich dann davonmacht. Es muss schon klar sein, dass man hier entweder eine gemeinsame Entwicklung startet oder dass bestimmte Themen

dann erst mal gestoppt werden. Darin sind wir, glaube ich, gar nicht so weit auseinander. Nur wenn ich gar kein Verfahren habe, habe ich keine Möglichkeit, darauf einzuwirken, was an dem Standort passiert, ich biete keine Perspektiven und kann nicht stoppen, wenn ich den Eindruck habe, dass es nicht funktioniert. Wenn ich es vorher stoppe, dann ist der Prozess beendet. Das halte ich an dieser Stelle nicht für den zielführenden Weg, es sei denn, Sie wollen jetzt ein Enteignungsvolksbegehren für Kaufhäuser auf den Weg bringen.

Frau Schmidberger hat zu Recht noch mal nachgefragt, für wen wir eigentlich bestimmte Planungen – „das Beste für Berlin“ – machen. Wir machen das tatsächlich für alle, nicht nur für die Innenstadt, nicht nur für die Außenstadt, wir machen das für alle. Ehrlich gesagt sind alle Berlinerinnen und Berliner es erst einmal wert, dass man etwas für sie macht, egal welches Einkommen sie haben. Es gibt aber bestimmte Gruppen, für die man an bestimmten Stellen mehr tun – das ist völlig richtig – und das im Blick haben muss. Aber das heißt ja nicht, dass die anderen mir völlig egal sind. Insofern fand ich Ihre Konstruktion vorhin etwas mutig. Ich würde das nicht so machen.

„Das Beste für Berlin“ heißt wirklich, dass wir alle Bereiche der Stadt im Blick haben und jeweils schauen, was wir tun müssen, um deren Interessen in die Stadtpolitik einzubinden und für sie bezahlbares Zuhause in der Stadt zu schaffen oder zu erhalten. „Für sie bezahlbar“ heißt aber nicht, dass alle für 7 Euro pro Quadratmeter wohnen müssen. – [Zuruf von Katalin Gennburg (LINKE)] – Das habe ich Ihnen nicht unterstellt, aber ich habe manchmal bei anderen das Gefühl, dass das die Maxime ist. Wir müssen jeweils gucken, wie die Belastbarkeiten sind, was man wem zumuten kann. Das heißt auch, dass ich den Neubau in allen Segmenten voranbringen muss, weil ich eine unterschiedliche Klientel habe, die unterschiedlich zahlungsfähig ist, die ich aber nicht dazu nutzen möchte, dass sie andere verdrängt, die weniger bezahlen können. Deswegen, glaube ich, braucht es nach wie vor eine Mischung. – Nicht mehr und nicht weniger habe ich mit meinen bisherigen Äußerungen gemeint.

Zum strategischen Ankauf: Herr Dr. Kollatz hat schon etwas dazu gesagt, wie das auch in der Vergangenheit gesehen wurde. Natürlich gibt es absehbar erst mal einen Verkaufsdruck bei einzelnen großen Eigentümern. Zum anderen haben wir natürlich ein Interesse daran, wie schon gesagt wurde, den Wohnungsbestand zu erweitern. Das wird durch Neubau und durch Ankauf passieren. Wir haben übrigens nicht gesagt, dass wir die 500 000 bis zum Ende dieser Legislaturperiode erreichen – das wäre eine sehr mutige Perspektive gewesen –, sondern dass wir das als Zielorientierung haben. Es dürfte relativ unstrittig sein, auch mit ehemaligen Koalitionspartnern, dass man in diese Richtung geht.

Die Maßstäbe dafür sind natürlich zum einem, was ich damit für die Stadt erreiche. Insofern wäre meine Maxime tatsächlich, dass wir gucken, wo es Bestände gibt, wo Sozialbindungen aktuell oder absehbar auslaufen. Dass man sagt, dass die zu einem vernünftigen Preis angeboten werden, ist sicherlich etwas, wo wir eine Sicherheit für Mieterinnen und Mieter schaffen, dass nicht irgendwelche exorbitanten Mietsteigerungen kommen.

Bei umgewandelten Wohnungen ist es etwas schwieriger, weil die Eigentümerstruktur dort meistens schon etwas disperser ist und ich nicht mehr nur einen Ansprechpartner habe, von dem ich kaufe. Zum anderen sind Paketpreise, wenn ich es mal so platt formulieren darf, günstiger, als wenn ich Wohnungen einzeln kaufe. Wenn sie schon umgewandelt und teilweise verkauft worden sind, ist es schwer, einen Paketpreis auszuhandeln. Auf die Verwaltungs-

probleme will ich jetzt gar nicht eingehen. Das ist ein Problem der Wohnungsbaugesellschaften, das existiert, das ich jetzt aber nicht so hoch werten würde. Die Frage der Kaufmöglichkeit und der Preise ist aber schon eine, bei der wir einfach an Grenzen stoßen. Bei allem muss das im Blick sein.

Im Moment ist es so, dass die Wohnungsbaugesellschaften natürlich im Blick haben, was auf dem Markt an Bewegung ist. Wir gehen aber auch davon aus, dass wir vielleicht noch ein, zwei Monate warten, um die Preise noch etwas besser aushandeln zu können. Es ist aber auf jeden Fall etwas, das uns in den nächsten ein bis zwei Jahren intensiv beschäftigen wird.

Das Thema Eigentumsbildung wird in der Koalitionsvereinbarung adressiert. Das ist natürlich, wie es bei Koalitionsverhandlungen so ist – das kennen Sie auch –, ein bisschen ein Kompromiss. Es ist ein durchaus innovativer Ansatz, dass man schaut, ob man, wenn man mit Investoren über Baurecht oder Ähnliches verhandelt und sie einen bestimmten Anteil an Eigentumswohnungen in ihrem frei finanzierten Anteil haben, nicht auch Vereinbarungen treffen kann, dass die auch Familien mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen angeboten werden – es gibt ja Fördermöglichkeiten vom Bund, von der IBB –, und dass man schaut, ob das zusammenpasst, um dort eine Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Ich erlaube mir an der Stelle, auf den Artikel 28 der Berliner Verfassung hinzuweisen:

Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit einem geringen Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

Unser Schwerpunkt ist sicherlich der erste Teil, darüber sind wir uns völlig einig. Dass das andere ein Sakrileg ist, was man überhaupt nicht in den Blick nehmen darf, verkennt aber ein bisschen die Aufträge, die die Verfassung auch diesem Hause hier und dem Senat gibt. Insofern bitte ich einfach noch mal um ein bisschen Contenance, wenn es um das Thema geht und darum, nicht gleich den Untergang des Abendlandes zu propagieren, wenn jemand das Wort Eigentum in den Mund nimmt. Ich finde, die Berliner Verfassung ist, so wie ist, ein ganz gutes Dokument und bin sowieso per Amtseid daran gebunden, dass ich vor der Verfassung und hinter der Verfassung stehe und deren Umsetzung begleite.

Jetzt kommen wir mal zu den Geldern für die Bezirke. Die Gelder für die Bezirke sind noch nie frei verfügbar gewesen, sondern es sollte immer im Zusammenhang – – [Zuruf von Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)] – Frau Schmidberger, ich kann es auch lassen, Ihre Fragen zu beantworten. Sie haben hier gesagt, sie stehen nicht mehr frei zur Verfügung, das wäre etwas Neues. Ich habe gesagt, es ist nichts Neues, sondern es war schon immer so. – Vielleicht können Sie mit Ihren abwertenden Handbewegungen wenigstens warten, bis ich die Frage zu Ende beantwortet habe. Ansonsten steht Ihnen das natürlich frei, aber ich finde es etwas irritierend, und ich frage mich, ob ich überhaupt noch weiter antworten soll.

Die Gelder für die Bezirke sollen etwas mit Wohnungsbau und der Stabilisierung von Wohnquartieren zu tun haben. Da sind wir relativ großzügig. Aber einzelne Bezirke meinen, sie könnten in anderen Bereichen Sachen einsparen und diese Mittel dafür verwenden, ohne dass es einen sehr direkten Bezug zu dem gibt, was Sie eigentlich wollen. Das ist nämlich eine Wohnungsbauprämie, die auch weiterhin zur Beschleunigung des Wohnungsbaus einge-

setzt werden soll, mit der man zum Beispiel Personalmittel finanzieren kann, mit der man Untersuchungen finanzieren kann, was viele Bezirke auch machen. Wenn aber Bezirke damit irgendwelche Gesprächsrunden finanzieren wollen, die eigentlich eher zur Verhinderung des Bauens führen sollen und auch nichts mit dem Wohnungsbau an sich zu tun haben, dann haben sie dazu genug andere Mittel, weil das Parlament die Bezirke durchaus mit einem Globalhaushalt ausstattet, in dem so etwas drin ist. Dann sagen wir, wir bitten die Bezirke weiterhin, darauf zu achten, dass sie diese Gelder vorrangig für Themen zur Verfügung stellen, die direkt mit dem Wohnungsbau und den begleitenden Maßnahmen und Untersuchungen zu tun haben. Das war bisher so und wird auch weiter so gemacht. Ich glaube, wir machen das durchaus mit Augenmaß. Den größten Teil der Anträge bewilligen wir. Es gibt immer zwei, drei Bezirke – es sind nicht alle Bezirke –, wo gesagt wird: Hier ist jetzt eine Grenze erreicht. Macht das bitte aus anderen Mitteln, und macht uns andere Vorschläge! – Denn wir wollen natürlich keinem Bezirk am Ende seine Gelder vorenthalten.

Beim Milieuschutz geht es auch nicht darum, den Bezirken etwas wegzunehmen, wobei ich mich immer ein bisschen wundere, denn manchmal fordern Sie von uns ja auch, dass wir etwas machen, weil der Bezirk nichts macht. Hier ist es jetzt wieder umgekehrt. Es geht nicht darum, Vorgaben für die Bezirke zu machen, sondern es geht darum, eine einigermaßen einheitliche Anwendung zu machen, gerade beim Thema Modernisierung. Beim Thema Modernisierung und bei Ähnlichem gibt es nämlich Bezirke, die durchaus offen dafür sind. Da kann ich jetzt Friedrichshain-Kreuzberg mal positiv erwähnen. Es gibt auch Bezirke, die dafür nicht so offen sind, sondern die sehr puristisch da herangehen, der Bezirk Schöneberg zum Beispiel. Wenn wir jetzt eine einheitliche Leitlinie haben und sagen: Bei Modernisierungen, energetischen Sanierungen und Ähnlichem ist bitte so zu verfahren beziehungsweise sind diese Möglichkeiten gegeben. –, um es vielleicht etwas freundlicher zu formulieren, dann sehe ich das als Unterstützung und nicht als Bevormundung der Bezirke. Ich sehe es vor allem als Unterstützung für die Leute, die ihre Häuser in einem Milieuschutzgebiet energetisch sanieren wollen, was ihnen bisher an bestimmten Stellen untersagt wird. Wir haben ja extra die AG Milieuschutz eingesetzt, die entsprechend begleitet wird, um zu sehen, wie wir das mieterrinnen- und mieterverträglich machen können, sodass keine Überforderung stattfindet. All das ist etwas, das in dieser AG besprochen wird und das jetzt nicht skandalisiert werden sollte.

Über die Zweckentfremdung haben wir schon in den letzten Monaten diskutiert. Wir haben zwei Pilotprojekte, die insbesondere bei einem Leerstand beziehungsweise einer Nichtbewohnbarkeit von Wohnräumen zeigen soll, wie denn die Wege sind, die relativ komplex sind. Das sind die Pilotprojekte, die wir mit den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg haben. Die Bezirke haben selber gesagt: Wir wollen jetzt was machen, und wir brauchen die Unterstützung der Senatsverwaltung, gerade bei rechtlichen Auseinandersetzungen. – Wir haben gesagt, dass wir das gerne machen und dass wir gegebenenfalls eine Absicherung für die Finanzierung möglicher Rechtsstreitigkeiten in Aussicht stellen. Das findet aber in enger Abstimmung statt.

Ansonsten glaube ich, dass das bei der Zweckentfremdung durch die Bezirke einfach angewendet werden soll – damit jetzt nicht wieder kommt, dass wir die Bezirke bevormunden. Da, wo sie sehen, dass sie an Grenzen kommen, können wir über rechtliche Änderungen reden. Wenn die Sachen aber gar nicht erst zur Anwendung kommen, macht es wenig Sinn, im Trial-

and-Error-Verfahren weitere rechtliche Änderungen, die auch in einem engen bundes- und verfassungsrechtlichen Rahmen stehen, zu machen, mit denen wir dann gegebenenfalls vor Gericht scheitern, was dann auch keine Fortschritte für die Leerstandbekämpfung ergibt.

Das Wohnungsbaubündnis – ich erinnere gerne mal daran – ist damals von allen drei Koalitionspartnern unterschrieben worden. Das Engagement hat dann bei einigen nachgelassen. Nichtsdestotrotz sind wir, glaube ich, dabei durchaus weit gekommen. Die Vereinbarungen, die wir mit dem Bündnis getroffen haben, zum Beispiel die freiwillige Einhaltung einer Kapazitätsgrenze von 11 Prozent, die 30-Prozent-Härtefallregelung und Ähnliches sind von den großen Wohnungsbaugesellschaften, die sich beteiligt haben, eingehalten worden.

Das Thema, dass die Vonovia nicht mehr baut, ist so nicht richtig. Wir sind mit der Vonovia dazu im Gespräch, welche Projekte sie tatsächlich nicht vorantreiben wollen. Es geht hier vorrangig darum, dass sie keine neuen Projekte anfangen wollen. Bei den bestehenden Projekten prüfen sie natürlich, in welchem Zeitraum das wirtschaftlich vertretbar ist. Es müsste aber klar sein, dass wir selber gucken, welche Projekte wir vorrangig vorantreiben und dass man sich entsprechend abstimmt. Ich gehe aber davon aus, dass in den für uns wichtigen neuen Stadtquartieren auch die Vonovia beziehungsweise die Tochtergesellschaften weiter arbeiten.

Zu den WBS-Quoten: Das bisher Mögliche wird sicherlich weiter im Blick sein. Deshalb werde ich jetzt auf die einzelnen Themen zur Kooperationsvereinbarung nicht im Detail eingehen, weil, wie schon gesagt, die Verhandlungen darüber jetzt vorbereitet werden und dann nach der Sommerpause laufen. Dann können wir uns gerne darüber konkreter austauschen. Wir haben jetzt erst mal die Wohnungsbaugesellschaften darum gebeten, uns darzustellen, was aus ihrer Sicht die Punkte sind, die diskutiert werden müssen und welche Auswirkungen das auf ihre Wirtschaftlichkeit beziehungsweise auf ihre Vermietungsmöglichkeiten hat.

Aber an der Stelle vielleicht generell zur Frage der Wohnungsbauförderung: Wenn wir sehen, dass die Charité-Krankenschwester oder der Charité-Krankenpfleger – um das jetzt nicht zu geschlechtsspezifisch zu notieren – oder die BVG-Busfahrerin aus jeglicher Wohnungsbauförderung fallen, dann müssen wir uns natürlich schon überlegen, ob das alles noch seine Richtigkeit hat. Deswegen ist dieses Thema dritter Förderweg aus unserer Sicht eines, wo wir auch diese Gruppe einbeziehen, die sich im Moment nicht am Wohnungsmarkt versorgen kann, weil sie zwischen den Stühlen sitzt. Sie haben nicht so viel Geld, um sich hochpreisige Wohnungen leisten zu können, fallen aber aus allen WBS-Förderungen raus und können WBS-Wohnungen gar nicht neu mieten. Deshalb ist es richtig, dass wir uns sowohl bei der Förderung als auch bei den WBS-Quoten der Landeseigenen angucken, was da möglich ist.

Ich finde es schon mutig, wenn man hier anderen unterstellt, dass sie von „Assis“ reden, wenn sie von „unteren Einkommensgruppen“ sprechen. Ich weise das zurück. Ich würde das nie machen und mache das auch nicht, sondern es geht hier tatsächlich darum, eine soziale Mischung hinzubekommen, und deswegen muss ich insgesamt gucken: Was für Gruppen habe ich einem Quartier? Ist es eine gute Mischung? – Berlin lebt ja gerade von der Berliner Mischung. Früher war die in einem Haus. Jetzt versuchen wir, sie immer noch in einem Quartier zu halten. Zu sagen, das spiele überhaupt keine Rolle für eine gute Stadtentwicklung, führt dazu, dass wir eine Segregation in der Stadt fördern, wo wir getrennten Wohnbereiche für untere, für mittlere und für höhere Einkommenschichten haben. Das will ich jedenfalls für

Berlin nicht, und die Koalition hat das auch anders vereinbart. Wir wollen weiterhin die Berliner Mischung in den Berliner Quartieren wahren, und dazu gehört dann auch eine Mischung der verschiedenen Einkommensgruppen.

Der Abgeordnete Otto hat die ökologischen Themen angesprochen. Ich glaube, die ökologischen Themen werden insgesamt adressiert. Richtig ist, dass es vielleicht etwas weniger ausführlich gemacht worden ist. Das heißt aber nicht, dass es an der Stelle einen Rückschritt geben soll. Das Thema „Holz gegen Beton“ ist, glaube ich, nicht der Punkt. Dass alles jetzt nur noch Holz sein soll – Weiß ich auch nicht, ob uns das am Ende rettet, sondern wir müssen einfach mit neuen ökologischen Baustoffen Erfahrungen sammeln, das dann auch schnell umsetzen und in die Projekte bringen. Deshalb ist diese Gebäudeklasse E auch etwas, mit dem man genau so was fördern kann.

Ich teile die Skepsis gegenüber dieser DIN-Fixierung, mit der es sich natürlich Bauämter manchmal auch einfacher machen, indem sie sagen: Na ja, da habe ich was, worauf ich mich verlassen kann. Wenn man davon nicht abweicht, dann ist es gut. Wenn man davon abweicht, muss man ausführlich andere Genehmigungen bringen oder Ähnliches. Es ist natürlich ein kleines Risiko damit verbunden, aber es gibt ja die bundesweite Diskussion dazu und auch eine Übereinstimmung der Bundesländer, dass man mit der Gebäudeklasse E etwas öffnet, wo man dann sehen kann: Wie weit trägt es, auch mal abseits der DIN-Normen und der strengen Regelungen für bestimmte neue Verfahren pilotierend Erleichterungen zu finden? – Sie haben recht: Das ist ein großes Rad. Wir wollen es aber angehen und dann sehen, dass wir auch in Berlin dafür Anwendungsfälle finden.

Sie haben zu Recht gesagt, dass es die Formulierung „auf die Straße bringen“ vielleicht an der Stelle nicht ganz trifft, sondern wir wollen es ja „an die Straße“, wenn man so will, an den Erschließungsbereich, an den verkehrsberuhigten Bereich – oder was auch immer Sie sich da vorstellen – bringen. Ich kann mir allerdings nicht verkneifen: Es gibt auch ein, zwei Beispiele, wo wir tatsächlich Wohnungsbau „auf die Straße“ bringen wollen, nämlich auf nicht mehr genutzte Straßen, was ja eigentlich in Ihrem Interesse sein müsste. Da haben wir in Lichtenberg zum Beispiel eine intensive Auseinandersetzung, auch mit Ihren Bezirksamtsmitgliedern, um die Entwidmung eines Wendehammers, wo Wohnungsbau stattfinden soll, der bis zum Letzten verteidigt wird. Auch das werden wir aber kurzfristig klären und hoffen, dass wir tatsächlich „auf der Straße“ Wohnungen bauen können.

Zeitplan Bauordnung: Wir haben ja gesagt, dass wir kurzfristig das, was schon im Senat liegt, mit ein paar Veränderungen und Ergänzungen jetzt durch den Senat bringen wollen, sodass Sie nach der Sommerpause auch hier im Parlament darüber diskutieren können. Das Beschleunigungsgesetz zu evaluieren, ist ein guter Hinweis. Da sind wir auch schon dran und werden es uns noch mal vertieft angucken. Noch mal: Es geht bei dem Beschleunigungsgesetz schwerpunktmäßig um Fristen, Prozesse und bestimmte Vorgaben für das neue Schneller-Bauen-Gesetz. Es geht weniger darum zu sagen: Es gibt keinen Naturschutz mehr. – oder sonst was. Es ist auch immer für einen bestimmten Zeitraum, ähnlich wie wir das auf Bundesebene haben, vereinfacht und beschleunigt, um jetzt einfach schneller den notwendigen Wohnungsbau voranzubringen und zu vermeiden, dass Leute weiterhin in Leichtbauhallen oder beengten Verhältnissen wohnen müssen, und zu erreichen, dass sie schnell ein richtiges Zuhause finden können.

Herr Otto, Bundesratsinitiativen: Kann ich Ihnen jetzt im Detail nicht sagen. Eigentlich war das Ziel, dass zukünftig auf Bundesebene für Mietrechtverbesserungen und Ähnliches einzutreten. Dazu gibt es von der SPD Papiere, dazu gibt es von der CDU Papiere, in denen man nachlesen kann, was da die Zielrichtungen waren, und das werden wir in geeigneter Weise dann auch auf Bundesebene einbringen.

Für das Solargesetz ist ursächlich die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zuständig. Frau Schreiner hat zu Recht darauf hingewiesen, dass es im Bestand immer nicht ganz so einfach ist wie im Neubau und es dort auch eine gewisse Flexibilität geben muss. Anders habe ich ihre Hinweise jedenfalls nicht verstanden, sie sind vielleicht auch etwas überinterpretiert worden. Ansonsten hat die Wirtschaftssenatorin ja schon über ihre Verwaltung deutlich gemacht, dass wir das Solargesetz nicht infrage stellen, aber sehr wohl gucken müssen, was für Erfahrungen in der Anwendung bestehen und wie wir das dann gangbar machen, damit es da keine unnötigen Härten oder Verzögerungen gibt.

Frau Gennburg! Nein, ich habe hier keinen Vortrag nur über neue Stadtquartiere gehalten, aber das werden Sie sehen, wenn Sie die Folien bekommen. Das will ich jetzt gar nicht weiter vertiefen. Die Alternative dazu, neue Stadtquartiere zu bauen, wäre noch mehr Nachverdichtung. Da habe ich von Ihnen jetzt auch noch keine entsprechenden Vorschläge, wo wir das machen sollten. Insofern, glaube ich, kommen wir an den neuen Stadtquartieren nicht vorbei, wenn wir den Bedarf an Wohnungen decken wollen. – [Katalin Gennburg (LINKE): Wir haben Vorschläge gemacht!] – Zur Nachverdichtung eigentlich nicht so richtig. – [Zuruf von Katalin Gennburg (LINKE)] – Ja, okay, Supermarktüberbauung ist sicherlich auch ein Beitrag, da haben Sie recht, aber erstens gehören uns die Flächen nicht, und zweitens hängt das in der Praxis auch ein bisschen von den Investitionszyklen der jeweiligen Supermarktbetreiber ab. Da sind wir aber im Gespräch, und es gibt ja auch schon mehrere Beispiele, wo das funktioniert. Dass wir damit 20 000 neue Wohnungen pro Jahr ermöglichen, halte ich eher für zweifelhaft, aber alles, was einen Beitrag leistet, ist ein Beitrag. Wir kommen aber um die neuen Stadtquartiere nicht herum. Zur Anbindung habe ich vorhin schon einiges gesagt. Wir müssen da tatsächlich schneller werden, gerade was die ÖPNV-Anbindung angeht, um eben dort auch die Perspektive zu geben, dass die entsprechende Erschließung mit dem Umweltverbund dann auch sichergestellt ist.

Zum Molkenmarkt steht etwas in den Richtlinien der Regierungspolitik. Sie haben das jetzt wieder verknüpft mit der gesamten historischen Mitte und ähnlichen Dingen. Dazu steht auch etwas drin. Der Prozess mit dem ISEK steht nicht explizit drin, weil er jetzt relativ neu angegangen wird. Der wird nicht infrage gestellt, hat aber nicht spezifisch etwas mit dem Weiterführen der Charta Molkenmarkt und der Gestaltungslinien zu tun, sondern wird dafür einen weiteren Rahmen bieten. Aber das, worüber wir da reden, geht ja deutlich über das Gebiet Molkenmarkt hinaus.

Zum Rathausforum und Ähnlichem – das fiel so nebenbei –: Erstens haben wir keine Vereinbarung, dass wir jetzt das gesamte Rathausforum kleinteilig bebauen wollen. Andererseits: Wenn Sie immer sagen, man solle die Historie im Blick behalten, dann müssen wir natürlich auch die gesamte Historie im Blick behalten. Es sah da über die Jahrhunderte sehr unterschiedlich aus, und die DDR-Moderne ist nicht das Einzige, was da in der Vergangenheit im Blick steht, sondern wir hatten da auch mal eine sehr kleinteilige Bebauung. Ich bin jetzt nicht so nostalgisch unterwegs, dass ich sage, man müsste das alles so wiederherstellen, aber man

muss immer ein bisschen vorsichtig sein, auf welche Historie und welchen ehemaligen Stand man sich da bezieht. Ansonsten sind wir gar nicht so weit auseinander, dass es so, wie es jetzt ist – als Freiraum –, auch weitestgehend erhalten bleiben soll. Wie wir es allerdings gestalten, um auch eine Verbindung vom Alexanderplatz bis zum Schloßplatz herzustellen, das lohnt sich schon noch einmal anzugucken, und auch die gesamte Gestaltung des Schlossumfelds – dazu steht auch einiges in den Richtlinien der Regierungspolitik – wird sicherlich eine Rolle spielen.

Die Kooperative Baulandentwicklung wollen wir weiterführen. Das steht auch in der Koalitionsvereinbarung. Wir haben im Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen auch Vereinbarungen getroffen, auf die da Bezug genommen wird. Auch das werden wir in der weiteren Fortschreibung umsetzen. Man kann lange die Diskussion über die Wohnungsbauförderung führen, ob das nicht viel Geld ist, und die meisten dieser Wohnungen landen ja bekanntlich sowieso bei den landeseigenen Gesellschaften. Insofern ist es in der Praxis jetzt nicht das Problem. Das Problem ist eigentlich nur, dass wir nicht über die Flächen verfügen, um all diese Wohnungen zu bauen. Nun kann es sein, dass Sie vielleicht Planungen haben, diese Flächen auch zu enteignen für den Wohnungsbau. Hatten wir bisher nicht. Insofern müssen wir jetzt erst mal mit den Eigentümern umgehen und überlegen: Wie bekommen wir die dazu, sich im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung zum einen zu einem bestimmten Anteil bezahlbaren Wohnens zu verpflichten, und zum anderen zu fördern, dass das dann auch entsprechend bezahlbares Wohnen bleibt? – Ich glaube, dass das Modell im Moment trägt, gerade wenn wir jetzt die Wohnungsbauförderung noch mal verbessern.

Die Frage der Eigenkapitalprüfung und der Finanzierung insgesamt ist Bestandteil der laufenden Haushaltsberatungen. Insofern werden Sie mir nachsehen, dass ich da noch keine Ergebnisse verkünden kann und will, aber wir gehen davon aus – das hatte ich vorhin aber auch gesagt –, dass wir zunächst mit Verpflichtungsermächtigungen arbeiten, die sich dann natürlich in aufwachsende Kassenmittel umwandeln, sodass wir am Ende dann auch die Gelder im Haushalt haben, die für die Finanzierung von bis zu 5 000 Sozialwohnungen im Rahmen der von uns jetzt neu gestalteten Wohnungsbauförderung ausreichen.

Die Planung für die Kooperationsvereinbarung – das hatte ich vorhin schon gesagt – läuft noch. Dazu werde ich jetzt im Detail auch noch nichts sagen können und wollen.

Zur Expertenkommission: Ich habe ja vorhin gesagt, dass wir erst mal abwarten, was da kommt. Ich habe Ihnen gesagt, dass ich es grundsätzlich nur sinnvoller finde, sich nicht an einzelnen Zahlen festzuhalten. Es ist ja im Vorfeld auch schon von vielen Beteiligten gesagt worden, dass das rechtlich sicherlich eher wacklig ist, wenn man das an einer gegriffenen Zahl festmacht, sodass ich mich frage: Wie machen wir ein solches Gesetz dann auch tragfähiger und rechtssicherer? – Indem ich sage: Es gibt qualitative Kriterien. – Wir werden sehen, was die Expertenkommission uns da in ihrem Endbericht liefert. Darauf hatte ich ja vorhin auch verwiesen. Ich bin aber auch danach gefragt worden, was ich meine, was man dort berücksichtigen könnten, und das habe ich vorhin gesagt.

Was für Genossenschaften? – Wir haben ja jetzt schon eine laufende Genossenschaftsförderung, in der es auch eine Prüfung der Tragfähigkeit der Genossenschaften gibt, also: Was haben die für eine wirtschaftliche Basis und Konzepte, die sie damit verbinden? Das wird ja dann größtenteils über Konzeptverfahren gemacht. Da sind wir noch nicht ganz am Ende der

Diskussion, aber wir werden sicherlich Sicherungsmaßnahmen vornehmen, wo wir sagen, es müssen bestimmte Kriterien erfüllt sein – so, wie wir es bisher auch machen. Also es kann jetzt nicht jede Baugruppe ankommen und sagen: Wir sind eine Genossenschaft und wollen das jetzt alles so haben, wie es ist. –, sondern es müssen schon noch ein paar mehr Kriterien erfüllt sein, als ein Label, das ja nicht gesetzlich geschützt ist, zu nutzen.

Zur Bauordnung hatte ich schon was gesagt. – Bei der Eigenbedarfskündigung geht es darum, den Kündigungsschutz nach den Rahmenvorgaben, die das Bundesrecht vorsieht, auch weiterhin für Berlin zu nutzen. Die Gültigkeit umfasst ja ganz Berlin, weil wir meinen, dass es insgesamt ein angespannter Wohnungsmarkt ist, und das Entscheidende ist, dass wir das über die Verlängerung der Kündigungsschutzverordnung fortführen.

Zur Wohnraumversorgung hatte ich auch ein bisschen was gesagt. Wenn wir uns noch mal angucken, was wir da machen: Die Idee, dass die Wohnraumversorgung die landeseigenen Wohnungsunternehmen steuert, verkennt ein wenig, dass eigentlich für die Steuerung dieser Unternehmen die Senatsverwaltungen zuständig sind und dass die auch diejenigen sind, die in der politischen Verantwortung Ihnen gegenüber stehen. Die Wohnraumversorgung ist eine Anstalt öffentlichen Rechts. Die steht nicht in einer politischen Verantwortung Ihnen gegenüber. Insofern können Sie als Abgeordnete eigentlich auch kein Interesse daran haben, dass wir jetzt diese Verhandlungen ausschließlich auf eine AÖR übertragen, auf die Sie nur begrenzt Zugriff haben, und Sie uns dann sagen, wir sollen jetzt auf die AÖR einwirken, das zu machen, was Sie auch direkt machen könnten. Das ist ein bisschen komplex. Dass wir natürlich schauen: Wie knüpfen wir an das an, was auch an anderen Kriterien und Wünschen von dem Wohnen-Volksbegehren kam – der Volksentscheid ist ja dann nicht mehr gemacht worden –, wie gehen wir damit um? –, das ist völlig richtig. Aber auch da bin ich der Meinung, dass es mehr um qualitative Kriterien als um Mechanismen geht. Wir müssen aber tatsächlich sehen: Wie ist die Arbeitsteilung zwischen Wohnraumversorgung und den Senatsverwaltungen und den Bezirken, um hier bestimmte Dinge zu überprüfen, und was können wir sinnvollerweise bei der Wohnraumversorgung andocken, die ja insbesondere die Interessen und Belange der Mieterinnen und Mieter vertreten soll? – So habe ich das bisher verstanden, und das nehmen wir auch weiter ernst.

Kurz noch zum Tempelhofer Feld – Herr Gräff hat die Frage gestellt. Da geht es tatsächlich darum, dass wir jetzt in der laufenden Legislaturperiode sehen: Wie bekommen wir eine Diskussion in der Stadt, die einfach noch mal schaut: Was haben wir an Chancen auf dem Tempelhofer Feld, was gibt es an Risiken bezüglich der jetzigen Nutzung und Gestaltung? Ist das für die Stadt eine Grundlage, auf der man die Diskussion neu aufsetzen kann und es gegebenenfalls dann auch eine Entscheidung dazu geben kann? Das macht aber natürlich nur Sinn, wenn es vorher einen Dialog gibt, der mal ausgewertet: Wo stehen wir denn? Was haben wir an Bedarfen in der Stadt? Was deckt das Tempelhofer Feld mit seinen Hunderten Hektar da ab? Was könnte es noch abdecken, ohne dass man die anderen Nutzungen jetzt zu sehr infrage stellt? Wie können wir insbesondere mit den versiegelten Flächen auf dem Tempelhofer Feld umgehen, die es ja auch zu größeren Teilen gibt? In diesem Prozess sind wir gerade, müssen uns ja auch noch im Senat abstimmen, wie wir da gemeinsam vorgehen werden und wer da eingebunden wird, aber es wird auf jeden Fall eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung geben, um in einen entsprechenden Dialog und in eine Diskussion einzutreten.

Zum Hochhausleitbild ist es wichtig, dass wir da auch die Erfahrungen auswerten, die wir damit gemacht haben und dann auch noch mal nachschärfen. Zum einen: Haben sich die Vorgaben bewährt, die wir da jetzt haben? – was ich an vielen Stellen durchaus sehe. Wie ist es in der Praxis? Gibt es da Nachsteuerungsbedarf? – was immer so ist. Das Dritte: Welche Bereiche sehen wir jetzt vorrangig für eine Anwendung an der Stelle, um dort auch für die Stadt tatsächlich Bauvorhaben umzusetzen mit wenig Flächeninanspruchnahme, aber einem entsprechenden Wohnangebot?

So viel vielleicht in der Tour d’Horizon, die hier gewünscht war. Ich konnte jetzt nicht alles in der Tiefe beantworten. Das werden wir sicherlich in geeigneter Weise bei dem einen oder anderen Besprechungspunkt oder der konkreten Vorlage noch mal nachholen. – Vielen Dank für die Fragen, und ich hoffe, dass wir da weiterhin im intensiven Austausch bleiben!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank an den Senat für die umfassende Beantwortung! – Wir werden viele Themen noch in den weiteren Ausschusssitzungen behandeln. – Jetzt hat sich Frau Schmidberger noch mal gemeldet. Ich gehe davon aus, dass es sich um eine Nachfrage handelt.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Genau! Ich habe eine Nachfrage und eine Anmerkung. Zur Nachfrage: Da Sie ja gerade gesagt haben, wann im Hauptausschuss die Wohnraumförderung aufschlägt, würde ich gern wissen: Wann genau schlägt die Genossenschaftsförderung auf? – Wenn ich das richtig gesehen haben, waren die Punkte, die Sie zur Genossenschaftsförderung genannt haben, im Grunde die, die schon unter Rot-Grün-Rot vereinbart waren, und das war ja schon Stand Januar, Februar. Von daher müsste es jetzt eigentlich langsam mal fertig sein. Da würde ich mir eine hohe Priorisierung vom Senat wünschen.

Dann noch mal zu Ihren Äußerungen gerade, Herr Gaebler. Wir alle haben übrigens Schopenhauers Rhetorikregeln gelesen, Regel 1 bis 5. Man merkt das ja bei Ihnen auch. Ich wollte zum Beispiel weder infrage stellen, dass ich nicht auch für alle Berlinerinnen und Berliner was machen will, wenn ich Ihnen vorwerfe, dass Sie nicht ausreichend für die armen Leute etwas machen bei der Wohnraumförderung. Da lasse ich mir nicht unterstellen, wir wollten uns gar nicht um alle Berliner kümmern, sondern hätten immer nur die Armen im Blick. Ich finde es auch lustig, wenn ein Sozialdemokrat einer Grünen so was vorwirft. Von daher: Nehmen Sie das mal bitte zur Kenntnis! Es ging darum, dass erlaubt sein muss bei 5 000 geförderten Sozialwohnungen – Sie erhöhen die Zahl nicht, und Sie nennen ein drittes Fördersegment. Wenn das Gleiche auf mehr Gruppen verteilt wird, ist ja wohl mal erlaubt zu fragen, auf wessen Kosten das geht und wer davon mehr profitiert und wer weniger.

Genauso ist es beim Milieuschutz. Keiner hat gesagt, dass er nicht die energetische Sanierung beim Milieuschutz vorantreiben will. Es ging darum zu fragen, inwiefern die Vereinheitlichung von Kriterien wirklich energetische Sanierungen vorantreiben soll, wenn wir uns immer noch im Spannungsfeld bewegen, nämlich dass wir Eigentümern nicht vorschreiben können, Fördermittel in zu Anspruch nehmen, und deswegen keine warmmietenneutrale Sanierung möglich ist oder wir die teure Umlage von 2 und 3 Euro pro Quadratmeter bei Modernisierung haben. Dieses Spannungsfeld wird durch eine Vereinheitlichung der Kriterien nicht gelöst. Darum ging es, Herr Gaebler.

Auch beim Thema Eigentumsbildung, Herr Senator Gaebler: Wir alle lieben den Artikel 28, und zwar den gesamten, und ich hätte mich gefreut, wenn damals bei der großen Privatisierungswelle Eigentumsbildung für die breiten Schichten in Berlin gemacht worden wäre. Dann hätten wir auch viele Probleme von heute nicht. Aber bei der Eigentumsbildung habe ich Sie ganz genau gefragt, wie einkommensschwache Familien mit Kindern zu einer Eigentumswohnung kommen sollen, und dann steht im Koalitionsvertrag: ohne Förderung. Sie haben das jetzt ein bisschen beantwortet, aber, wie gesagt, ich lasse mir jetzt hier nicht vorwerfen, dass wir ideologisch gegen Eigentumsbildung sind. Ich glaube, da sind Sie fachlich besser und weiter, und das haben wir hier im Ausschuss auch nicht nötig.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Dann gebe ich dem Senat die Möglichkeit zu antworten.

**Senator Christian Gaebler (SenSBW):** Gut! Ich gehe mal auf die konkreten Nachfragen ein. Also – das habe ich vielleicht nicht noch mal ausdrücklich deutlich gemacht – wir haben diese 5 000 Wohnungen. Die leiten sich unter anderem aus dem ab, was aus dem kooperativen Baulandmodell kommt. Wir werden beim kooperativen Baulandmodell die Quote auch für den Förderweg 1 stabil halten, und es ist überhaupt nicht absehbar, dass wir jetzt die 5 000 Wohnungen alleine mit dem Förderweg 1 erreichen. Das haben wir in der Vergangenheit auch nicht. Insofern: Da Sie ja selber zugestehen, dass man für die mittleren Einkommensgruppen auch etwas machen muss – so habe ich Sie jedenfalls im Plenum in der Begründung Ihrer Frage verstanden –, ist es richtig, dass wir das jetzt machen. Wenn wir feststellen, dass es wirklich so viele Anträge gibt, dass wir überschüttet werden und Gefahr laufen, dort an die Grenzen zu kommen, müssen wir tatsächlich überlegen, ob wir noch mehr Geld zur Verfügung stellen. Im Moment gehen wir davon aus, dass das in dem Rahmen auskömmlich ist und auch die unteren Einkommensgruppen ausreichend bedacht werden und ihnen sozusagen nichts weggenommen wird an der Stelle.

Wann kommen die Richtlinien zur Genossenschaftsförderung? – Ich warte darauf, dass sie vom Rechnungshof zurückkommen. Dann bringen wir sie sofort ein. Das Gleiche gilt übrigens auch für die Wohnraumförderung. Deswegen habe ich gesagt: Wir würden es gerne noch – das gilt für die Genossenschaftsförderung genauso – zum 21. Juni schaffen, aber ich bin da nicht ganz frei, wann wir das machen. Deswegen kann es sein, dass es Sie erst im ersten Ausschuss nach der Sommerpause erreicht.

**Vorsitzende Elif Eralp:** Vielen Dank! – Dann hat sich Herr Otto noch mal gemeldet.

**Andreas Otto (GRÜNE):** Ich wollte mich zur Geschäftsordnung melden und bitten, dass wir vielleicht doch ein Wortprotokoll von dem Tagesordnungspunkt anfertigen lassen können. Es war ja doch eine sehr inhaltsschwere Debatte. Eigentlich versucht man, das vorher zu beantragen, aber ich hoffe, dass wir uns auch jetzt noch darauf einigen können. – Danke schön!

**Vorsitzende Elif Eralp:** Ich stelle fest, dass es keine weiteren Nachfragen mehr gibt. Wenn es auf Einverständnis stößt, dann würden wir diesen Besprechungspunkt – TOP 3 und 4 wurden verbunden – abschließen und nicht vertagen, es sei denn, da kommt jetzt Widerspruch. – Das höre ich nicht. Wenn Einvernehmen herrscht, dann wird es auch ein Wortprotokoll geben. – Da höre ich auch keinen Widerspruch. Insofern ist das einvernehmlich so beschlossen. Die andere Sache ist, dass uns mitgeteilt wurde, dass im Laufe dieses Tages noch die Powerpointpräsentation verschickt wird, die vom Senat gezeigt wurde.

Punkt 5 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.