Abgeordnetenhaus BERLIN

19. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

22. Sitzung
28. August 2023

Beginn: 09.34 Uhr
Schluss: 13.22 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Vorsitzende Elif Eralp informiert, dass die Präsidentin des Abgeordnetenhauses auf Bitte des Ältestenrates ein Gutachten beim Wissenschaftlichen Parlamentsdienst beauftragt habe, um die Zulässigkeit einer geschlechterquotierten Redeliste überprüfen zu lassen. Dieses liege inzwischen vor und komme zu dem Ergebnis, dass sogenannte weich quotierte Redelisten im Ausschuss nicht zulässig seien. Sie selbst habe dazu eine andere Rechtsauffassung. Aus ihrer Sicht sei die Form der Redelisten in den Ausschüssen – anders als im Plenum – in der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses offen gestaltet. Das Gutachten habe ihre Auffassung nach den sich aus Artikel 10 Absatz 3 der Verfassung von Berlin ergebenden Frauenförderauftrag nicht ausreichend gewürdigt, zumal jede Form der Redereihenfolge zu einer ungleichen Verteilung von Redeanteilen der Fraktionen führen könne. Übrigens sei nach dem Gutachten auch eine Erstrednerinnenquotierung, die schon von Ausschussvorsitzenden vorgenommen worden sei, unzulässig. Dennoch werde sie das Gutachtenergebnis zunächst hinnehmen und die Rednerinnen und Redner entsprechend dem Eingang ihrer Wortmeldung aufrufen.

Elif Eralp (LINKE) stellt im Namen ihrer Fraktion fest, man werde sich weiter rechtlich und politisch für geschlechtergerechte Quotierung im Parlament einsetzen. Es sei nicht nur wichtig, gleichstellungspolitische Maßnahmen für die Gesellschaft und den öffentlichen Dienst zu beschließen, sondern auch für das Parlament.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) dankt ihrer Vorrednerin für die Bemühungen um eine quotierte Redeliste. Ihre Partei habe damit gute Erfahrungen gemacht. Es sei bedauerlich, dass das Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienst eine solche für unzulässig erachte.

Redaktion: Ulrike Hinz, Tel. 2325-1469 bzw. quer 99407-1469

Rolf Wiedenhaupt (AfD) moniert, dass Frau Eralp in ihren Ausführungen zu einer quotierten Redeliste nicht klar zwischen ihrer Rolle als Ausschussvorsitzende und als Mitglied der Linksfraktion unterschieden habe.

Harald Laatsch (AfD) kritisiert, dass Frau Eralp ihre Funktion als Ausschussvorsitzende missbrauche, um persönliche Statements vorzutragen.

Katalin Gennburg (LINKE) konstatiert, dass die von der CDU-Fraktion gestellte Parlamentspräsidentin eine Rechtsauffassung zur quotierten Redeliste präsentiert habe, die ihre Fraktion nicht teile. Das werde nicht unwidersprochen hingenommen. In der Vergangenheit hätten in anderen Ausschüssen männliche Vorsitzende Redelisten quotiert, und es sei keine Diskussion darüber entstanden. Ihr Ziel sei, die Geschlechtergerechtigkeit im Abgeordnetenhaus zu verbessern.

Vorsitzende Elif Eralp weist den Vorwurf der AfD Fraktion zurück. Sie habe in ihrer Funktion als Ausschussvorsitzende über das Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdiensts berichtet. Im Anschluss habe sie ihre persönliche Rechtsauffassung dargelegt und das entsprechend kenntlich gemacht. Auch einer Ausschussvorsitzenden sei es gestattet, als Abgeordnete zu sprechen.

Johannes Kraft (CDU) bittet im Sinne der Würde des Hauses, die Diskussion über die Redeliste zu beenden.

Elif Eralp (LINKE) widerspricht der Auffassung, eine Diskussion über eine Quotierung von Redelisten oder anderen gleichstellungspolitischen Maßnahmen sei unangebracht.

– – – – – – – – – – – – – – – – – – –

Im Übrigen siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Kaufhausstandorte von Signa

Julian Schwarze (GRÜNE) stellt folgende vorab schriftlich eingereichte Frage:

> Kürzlich hat das Unternehmen Creditreform sein Rating für die Signa Prime und Tochtergesellschaften ausgesetzt. Kurz zuvor bestärkten Berichte über Milliardenverluste und deutliche Abwertungen des Signa-Immobilienportfolios erneut die Zweifel an der Solvenz des Unternehmens, und laut Presseberichten sucht Signa auch für den Hermannplatz bereits Investoren, und ein Teilverkauf steht im Raum. Warum hält der Senat dennoch an der Zusammenarbeit mit Signa und seinen Tochtergesellschaften, insbesondere mit Blick auf die Bauvorhaben am Kurfürstendamm und Hermannplatz, fest?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erläutert, dass der Senat bestrebt sei, gemeinsam mit dem Eigentümer eine städtebauliche Qualifizierung und Quartiersentwicklung für die erwähnten Standorte zu erreichen, denn nicht zuletzt gehe es um Arbeitsplätze. Der Senat prüfe für jeden Einzelfall, welches Verfahren zur Baurechtschaffung geeignet sei. Hier sei dies der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Möglichkeiten schaffe, Eigentümern bestimmte Pflichten aufzuerlegen.

Die Solvenz eines Vorhabenträgers werde vom Senat anhand rechtlicher Vorgaben geprüft. Der Senat werde den Finanzierungsnachweis zum geeigneten Zeitpunkt im B-Planverfahren beim Abschluss städtebaulicher Verträge und vor der Beschlussfassung über die Bebauungspläne vom Vorhabenträger verlangen. Insofern seien einzelne Pressemeldungen und Ratings keine Grundlagen für die Entwicklung der Standorte Hermannplatz und Kurfürstendamm. Auch die zusätzlichen Nutzungen, die am Hermannplatz geplant seien, wie Wohnen und Kultur, bedürften einer zügigen Bearbeitung und keiner Verzögerung.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt vor dem Hintergrund, dass die Möbelkette Kika/Leiner, für die Signa eine Sanierung und den Erhalt der Arbeitsplätze zugesagt habe, inzwischen insolvent sei und zuvor Grundstücke noch gewinnbringend verkauft worden seien, wie der Senat ein ähnliches Szenario in Berlin ausschließen könne.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, dass es keine Sicherheit gebe, aktuell aber keine Anhaltspunkte für ein Szenario, wie es Herr Schwarze skizziert habe, vorlägen. Der Senat beobachtete weitere Entwicklung und bestehe auf die Einhaltung der Finanzierungszusagen. Die Standorte könnten nur in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer entwickelt werden. Es sei nicht beabsichtigt, ein Baurecht zu schaffen, das Signa meistbietend weiterveräußern könne.

Harald Laatsch (AfD) interessiert, ob dem Senat Alternativszenarien aus den Bezirken, dem ehemaligen Senat oder den am Vorgängersenat beteiligten Parteien für die Standorte von Signa vorlägen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) sind keine derartigen Pläne bekannt. Im Fall, dass sich Signa zurückziehe, werde es Gespräche mit neuen Eigentümern über die Zukunft der Standorte geben.

Harald Laatsch (AfD) möchte wissen, ob der Senat den Niedergang der Kaufhausstandorte als Alternative zu den Plänen von Signa ansehe.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt fest, dass die Aufgabe der Kaufhausstandorte für den Senat keine Alternative darstelle.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Niklas Schenker (LINKE) möchte wissen, ob der Senat den Bezirk Neukölln bei der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Immobilien Weichselstraße 52 und Hermannstraße 123 unterstütze. Von den unter der Vorgängerkoalition eingeplanten 70 Millionen Euro sei nur ein Bruchteil ausgegeben worden. Könne der Senat zusichern, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen in den Verkaufsfall eintreten könne?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, dass der Senat die STADT UND LAND mit der Prüfung beauftragt habe, unter welchen Bedingungen ein solcher Ankauf möglich und vertretbar sei. Aktuell sei der Sanierungsbedarf sehr hoch, und es wäre ein erheblicher Zuschuss an die STADT UND LAND erforderlich. Folglich sei für die Wohnungsbaugesellschaft ein Ankauf wirtschaftlich nicht darstellbar. Derzeit würden die Sanierungsbedarfe gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen geprüft. Er gebe zu bedenken, dass der Eindruck vermieden werden müsse, Eigentümer, die ihren Immobilien nicht sanierten, hätten die Chance auf einen Ankauf durch das Land Berlin.

Niklas Schenker (LINKE) macht darauf aufmerksam, dass laut Baulandmobilisierungsgesetz auch ein preislimitiertes Vorkaufsrecht möglich sei.

Unter der Vorgängerregierung sei das Vorkaufsrecht häufig ausgeübt worden, und es sei in einigen Fällen gelungen, Mieterinnen und Mieter zu schützen.

Bei der Weichselstraße 52 sei weniger die Kaufsumme das Problem als vielmehr die Sanierungskosten. In der Vergangenheit habe es häufiger einen Zuschuss der Finanzverwaltung gegeben, um Vorkäufe zu ermöglichen. Habe sich der Grundsatz, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt würden, inzwischen geändert? Wann werde es zu einer Entscheidung im Senat kommen, und wann würden die betroffenen Mieterinnen und Mieter informiert?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bittet zu bedenken, dass in den vorliegenden Fällen eine andere Form des Vorkaufsrechts im Raum stehe als in der Vergangenheit. Die aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik sähen die Ausübung eines Vorkaufsrechts vor, wenn das wirtschaftlich darstellbar sei.

Noch in dieser Woche werde eine Entscheidung getroffen, ob in den vorliegenden Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden könne. Ein preislimitiertes Vorkaufsrecht sei aus Sicht des Bezirks nicht zielführend, da der Preis dafür zu hoch sei.

Elif Eralp (LINKE) stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) sieht aus Sicht der Senatsverwaltung keinen Berichtsbedarf.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt nach dem Stand des Wohnungsbündnisses und Pressemitteilungen, wonach einige Akteure, wie die Adler-Group oder Vonovia, das Bündnis verlassen hätten.

Vorsitzende Elif Eralp weist darauf hin, dass sich die Fragen in diesem Tagesordnungspunkt auf den Bericht des Senats beziehen müssten. Den habe es heute aber nicht gegeben.

Katalin Gennburg (LINKE) stellt fest, dass ihre Fraktion davon ausgegangen sei, dass Senator Gaebler über den Molkenmarkt berichte, wo nun Teilgrundstücke, die für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gedacht gewesen seien, privatisiert werden sollten, um darauf historisch anmutende Gebäude für Reiche entstehen zu lassen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, dass es am Molkenmarkt Wohnungen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierten Genossenschaften geben werde. Alle anderslautenden Informationen seien unzutreffend und nicht Inhalt des Senatsbeschlusses. In dem Bereich werde es keine historischen Rekonstruktionen geben, sondern eine Bebauung, die der historischen Bedeutung des Ortes gerecht werde und eine wirtschaftliche Realisierung ermögliche. Zudem solle eine Mischung aus sozialen, kulturellen, gewerblichen Nutzungen entstehen. Daran könnten auch Dritte beteiligt sein.

Der aktuelle Rahmenplan sei ein wichtiger Schritt hin zur Bebauung des Areals. Er nehme das auf, was in den bereits stattgefundenen Wettbewerben erarbeitet worden sei. Darüber hinaus werde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet.

Katalin Gennburg (LINKE) erinnert daran, dass die vergangene Koalition aus SPD, Grünen und Linken in dem Bereich ausschließlich landeseigene Wohnungsbau habe realisieren wollen. Die eben getroffene Aussage von Senator Gaebler, dass auf dem Areal auch Genossenschaften bauen sollten, sei angesichts der Tatsache interessant, dass von der Senatsbaudirektorin ein Wettbewerbsverfahren torpediert worden sei, jetzt der Verdacht im Raum stehe, dass mit dem Architekten- und Ingenieurverein – dessen Kuratoriumsmitglied Frau Kahlfeldt jahrelang gewesen sei – die Gründung einer Genossenschaft vorbereitet werde und der Vorsitzende des AIV, Tobias Nöfer, 2021 für die SPD an den Koalitionsverhandlungen teilgenommen habe. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, was die aktuelle Koalition im Bereich des Molkenmarkts beabsichtige.

Warum würden jetzt neue Wettbewerbe priorisiert, obwohl das vergangene Wettbewerbsverfahren im letzten Jahr zum Scheitern gebracht worden sei und die „Charta Molkenmarkt“ seit Jahren nicht dem Parlament vorgelegt werde? Offensichtlich sollten nach dem Willen des Senats die Abgeordneten kein Mitspracherecht haben, die Beteiligungsverfahren der letzten Jahre unberücksichtigt bleiben und das Gestaltungshandbuch ausschließlich in der Hand der Senatsbaudirektorin und deren Stabsstelle „Architektur, Stadtgestaltung, Planung“ liegen. Wie erkläre der Senat der Bevölkerung, dass auf dem letzten landeseigenen Grundstück nun zu einem Drittel teure Wohnungen von Privaten gebaut würden?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) widerspricht der Behauptung, ein Drittel der Wohnungen würden an Private vergeben. Richtig sei vielmehr, dass die Wohnungen von landeseigenen Gesellschaften gebaut würden und ein Teil an Genossenschaften vergeben werde. Das habe bereits die Vorgängerkoalition so festgelegt. Er wende sich auch gegen die Einschätzung, bei Genossenschaften handele es sich um Private mit Gewinnmaximierungsabsichten. Zudem sei eine möglicherweise vom AIV zu gründende Genossenschaft seiner Ansicht nach nicht geeignet, um sich in einem Wettbewerbsverfahren durchzusetzen.

Zur Klarstellung: Mehr als zwei Drittel der Wohnungen würden von der WBM und der DEGEWO errichtet, ein kleinerer Teil von der BImA, und wenn dann im Block C durch die notwendige Grundstücksumlegung noch ein Grundstück vorhanden sei, finde gegebenenfalls ein Konzeptverfahren statt. Über nichts anderes werde diskutiert. Er bitte, Panikmache zu vermeiden.

Der Rahmenplan nehme das auf, was aus dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren hervorgegangen sei. In der ersten Stufe seien zwei Entwürfe ausgewählt worden, die in der zweiten Stufe weiterentwickelt worden seien. Dazu habe es von der Jury ausführliche Empfehlungen gegeben. Das Gestaltungshandbuch werde ebenfalls darauf aufbauen. Bei alledem müsse die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gegeben sein. Es sei immer klar gewesen, dass es für die konkrete Baugestaltung Realisierungswettbewerbe mit Architektinnen und Architekten geben müsse. Er sei verwundert, dass das jetzt infrage gestellt werde.

Julian Schwarze (GRÜNE) regte an, das Thema in einer der kommenden Sitzungen noch einmal im Rahmen eines Besprechungspunktes zu erörtern. – Plane der Senat eine Gestaltungssatzung? Wie sei der Stand der Verhandlungen mit der BImA? Wann sei mit Ergebnissen zu rechnen?

Er unterstütze, dass die Grundstücke auf dem Areal im Landesbesitz bleiben sollten. Bedeute das, dass eine Vergabe in Form von Erbbaurechten geplant sei? Wie sei die Ankündigung möglicher Konzeptverfahren mit einem Tweet der Senatsverwaltung in Einklang zu bringen, wonach die Grundstücke ausschließlich von Landeseigenen bebaut werden sollten?

Mathias Schulz (SPD) hat sowohl den Senatsbeschluss als auch die soeben getroffenen Aussagen von Senator Gaebler so verstanden, dass am Molkenmarkt landeseigene Wohnungsbaugesellschaften auf landeseigenen Grundstücken bauten, und lediglich auf Grundstücken, die durch Arrondierungen entstünden, könnten Genossenschaften zum Zug kommen. Die These, landeseigene Grundstücke würden privatisiert, sei unzutreffend. Im Koalitionsvertrag sei klar verabredet, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Priorität habe. Alles andere müsse sich dem unterordnen.

Harald Laatsch (AfD) bittet, noch einmal näher auf die Aussage einzugehen, dass eine neu zu gründende Genossenschaft durch den AIV nicht zum Zuge komme. Wie werde sichergestellt, dass keine umstrittene Genossenschaft wie die DIESE eG beteiligt werde? Was spreche gegen eine Beteiligung von Privaten? Privater Wohnungsbau sei erforderlich, um der Wohnungsnot in Berlin zu begegnen.

Bezahlbarer Wohnraum für 6,50 Euro pro Quadratmeter, wie ihn sich die SPD vorstelle, sei nur noch realisierbar, wenn über 70 Prozent bezuschusst werde.

Er hoffe auf eine Gestaltungssatzung, die eine Erscheinungsbild sicherstelle, das dem Berliner Zentrum angemessen sei. Er wünsche keine „Bettlaken vor den Fenstern und Satellitenschüsseln auf den Balkons“.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, dass man zunächst von einem Gestaltungshandbuch ausgehe. Ob eine Gestaltungssatzung erforderlich sei, hänge davon ab, wie die Gespräche mit den anderen Beteiligten verliefen.

Die Verhandlungen über das Umlegungsverfahren mit der BImA und einem privaten Eigentümer seien noch nicht abgeschlossen. Er werde zu gegebener Zeit über die Ergebnisse berichten.

Die Ausführungen des Abgeordneten Schulz träfen zu. Die landeseigenen Grundstücke würden nicht verkauft. Darauf bauten ausschließlich landeseigene Gesellschaften. Es gebe aber noch mehr Grundstücke und Umlegungsverfahren auf dem Areal, und dort wolle man nach Möglichkeit dem politischen Wunsch Rechnung tragen, Genossenschaften zu beteiligen.

Im Übrigen unterstütze er den Vorschlag, die Thematik im Rahmen eines gesonderten Besprechungspunkts zu vertiefen.

Elif Eralp (LINKE) stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 3 der Tagesordnung

a)	Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs **Abschlussbericht der Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ und Ausblick auf das Vergesellschaftungsrahmengesetz** (auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)	0148 StadtWohn
b)	Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs **Bericht der Expertenkommission Vergesellschaftung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“** (auf Antrag der Fraktion Die Linke)	0084 StadtWohn
c)	Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs **Abschlussbericht und Ergebnisse der Expert*innenkommission zur Umsetzung des Volksentscheids Deutsche Wohnen & Co enteignen** (auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)	0086 StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung – 0145
Drucksache 19/1042 StadtWohn
Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.