Abgeordnetenhaus BERLIN

19. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Beschlussprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

26. Sitzung
6. November 2023

Beginn: 09.05 Uhr
Schluss: 12.55 Uhr
Vorsitz: Herr Abg. Christian Gräff (CDU), stellv. Vorsitzender

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Für die Senatsverwaltung nimmt Herr Senator Gaebler (SBW) an der Sitzung teil.

Der Ausschuss stimmt einvernehmlich einer Live-Übertragung der Sitzung auf der Website des Abgeordnetenhauses zu. Auch dem Vorschlag, die Aufnahme nachträglich auf der Website der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, wird einvernehmlich zugestimmt. Des Weiteren werden den Medienvertreterinnen und -vertretern einvernehmlich Bild- und Tonaufnahmen gestattet.

Auf Antrag von Frau Abg. Gennburg (LINKE) beschließt der Ausschuss einvernehmlich, Punkt 6 der Tagesordnung zu vertagen.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Vorab wurden folgende schriftliche Fragen eingereicht:

- „Wie beeinflusst die durch aktuelle Medienberichte publik gewordene, sich zuspitzende finanzielle Schieflage bei der Signa inklusive diverser, offenbar durch Zahlungsschwierigkeiten bedingter Baustopps bei Vorhaben in Hamburg – Elbtower, Gänsemarktpassagen und Rödingsmarkt – die Planungen des Senats für Großprojekte der Signa in Berlin?“ (auf Antrag der Fraktion Die Linke)

- „Was unternimmt der Senat aktuell, um das Scheitern des Bauprojektes „Steglitzer Kreisel“ noch zu verhindern, angesichts der Tatsache, dass das Objekt vom Land Berlin mit

der klaren Zweckbestimmung der zügigen Sanierung und des Umbaus in ein Wohngebäude veräußert wurde?“
(auf Antrag der AfD-Fraktion)

– „Inwiefern unterstützt der Senat den Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf dabei, das Vorkaufsrecht für das Haus in der Aachener Str. 1/ Mecklenburgische Str. 89 zu Gunsten der Gesobau auszuüben, um eine drohende Verdrängung der Betroffenen Mieter*innen abzuwenden?“
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Nachdem Herr Sen Gaebler (SBW) die Fragen und Nachfragen beantwortet hat, wird Punkt 1 der Tagesordnung abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Herr Sen Gaebler (SBW) verzichtet auf einen Bericht aus der Senatsverwaltung.

Im Anschluss wird Punkt 2 der Tagesordnung abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung – 0178
Drucksache 19/1213 StadtWohn
Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28. Juli 2022 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Herr Sen Gaebler (SBW) begründet die Vorlage – zur Beschlussfassung – für den Senat.

Im Anschluss an die Beratung, in deren Rahmen Herr Sen Gaebler (SBW) erneut Stellung nimmt und Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet, beschließt der Ausschuss wie folgt:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1213 – wird angenommen.

(mehrheitlich mit CDU, SPD und AfD gegen LINKE bei Enthaltung GRÜNE)

Es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

Punkt 4 der Tagesordnung

a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs 0099
Stadt von gestern oder Stadtentwicklung für die Zukunft: Wie geht es weiter zwischen Alexanderplatz und Spreeinsel? StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs 0115
Alte Mitte, neue Liebe: aktueller Umsetzungsstand für die Freifläche zwischen Fernsehturm und Spree nach umfassender Beteiligung und Beschluss des Abgeordnetenhauses Drucksache 17/2989: „Bürgerleitlinien und die Prozessempfehlung 2016 für die Berliner Mitte“ StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Anhörung

Der Ausschuss vereinbart einvernehmlich die Anfertigung eines Wortprotokolls gemäß § 26 Abs. 7 Satz 4 GO Abghs.

Herr Abg. Schwarze (GRÜNE) begründet den Besprechungsbedarf für die antragstellende Fraktion zu Punkt 4 a).

Frau Abg. Gennburg (LINKE) begründet den Besprechungsbedarf für die antragstellende Fraktion zu Punkt 4 b).

Der stellvertretende Vorsitzende stellt die Zustimmung aller Anwesenden bezüglich der Live-übertragung und weiteren Veröffentlichung der Aufnahmen fest.

Es werden angehört und beantworten Fragen der Ausschussmitglieder:

- Herr Lars Dormeyer
  Geschäftsführer, Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM)

- Herr Dr. Matthias Grünzig
  Initiative Offene Mitte Berlin

- Frau Dr. Verena Hartbaum
  Akademische Mitarbeiterin am Institut für Grundlagen moderner Architektur und Entwerfen der Universität Stuttgart

- Herr Dipl.-Ing. Gerhard Hoya
  Vorstandsvorsitzender, Gesellschaft Historisches Berlin e.V.

Frau Dr. Hartbaum nimmt digital an der Sitzung teil.

Im Anschluss an die Aussprache, in deren Rahmen Herr Sen Gaebler (SBW) Stellung nimmt und Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet, vertagt der Ausschuss den Punkt einvernehmlich, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann.

Die Sitzung wird von 10.46 bis 10.51 Uhr für eine Pause unterbrochen.

Punkt 5 der Tagesordnung

a)	Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1201 **Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin**	0175 StadtWohn Haupt
b)	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Drucksache 19/1202 **Am besten nicht abreißen! Gesetz für den Erhalt und Schutz von Wohnraum vor Abriss** (auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)	0173 StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Am Sitzungstag reicht die AfD-Fraktion einen Änderungsantrag (Anlage 1) zu Punkt 5 a) der Tagesordnung ein, der den Mitgliedern als Tischvorlage zur Verfügung gestellt wird.

Der Ausschuss vereinbart einvernehmlich die Anfertigung eines Wortprotokolls gemäß § 26 Abs. 7 Satz 4 GO Abghs.

Herr Sen Gaebler (SBW) begründet die Vorlage – zur Beschlussfassung – für den Senat zu Punkt 5 a).

Herr Abg. Laatsch (AfD) begründet den Änderungsantrags zu Punkt 5 a) für seine Fraktion.

Herr Abg. Otto (GRÜNE) begründet den Antrag zu Punkt 5 b) für die antragstellende Fraktion.

Die Vorsitzende stellt die Zustimmung aller Anwesenden bezüglich der Liveübertragung und weiteren Veröffentlichung der Aufnahmen fest.

Es werden angehört und beantworten Fragen der Ausschussmitglieder:

- Frau Theresa Keilhacker
  Präsidentin, Architektenkammer Berlin

- Herr Anh-Linh Ngo
  Chefredakteur, ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus

- Herr Dr.-Ing. Ralf Ruhnau (Präsident) sowie Herr Dr. Peter Traichel (Geschäftsführer), Baukammer Berlin

– Herr Marian Schreier
  Geschäftsführer Kommunikation und Marketing, IHK Berlin.

Der Vorsitzende stellt das Einvernehmen des Ausschusses mit der beratenden Teilnahme gem. § 25 Absatz 6 Satz 1 GO Abghs zu Punkt 5 der Tagesordnung von Frau Abg. Wahlen (GRÜNE) fest.

Im Anschluss an die Aussprache, in deren Rahmen Herr Sen Gaebler (SBW) Stellung nimmt und Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet, vertagt der Ausschuss den Punkt einvernehmlich, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke Drucksache 19/1096 **Stadt behutsam weiterbauen – Nachverdichtung mit städtebaulicher Qualität und Partizipation**	0167 StadtWohn

Der Punkt wurde vor Eintritt in die Tagesordnung einvernehmlich abgesetzt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke Drucksache 19/1160 **Planungen am Molkenmarkt vom Kopf auf die Füße stellen – für ein ökologisches, soziales, nachhaltiges und fossilfreies Quartier am Molkenmarkt**	0168 StadtWohn

Der Ausschuss kommt überein, den Punkt aus zeitlichen Gründen zu vertagen.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

- Den Mitgliedern des Ausschusses liegt am Sitzungstag ein Entwurf der Sitzungstermine für das Jahr 2024 als Tischvorlage vor (Anlage 2). Der Ausschuss beschließt diese einstimmig mit den Stimmen aller Fraktionen.

- Die nächste (27.) Sitzung findet am Montag, 20. November 2023, um 9.30 Uhr statt.

Der Vorsitzende

Christian Gräff
(stellv. Vorsitzender)

Der Schriftführer

Mathias Schulz

Änderungsantrag der AfD-**Fraktion zum Antrag**

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1201
Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Der Antrag wird wie folgt *geändert*:

3. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 Nummer 3 werden die Wörter „Wohngebäude und Garagen“ durch die Wörter „Wohngebäude, Garagen sowie Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder“ ersetzt.

b) In Absatz 7 wird Satz 4 aufgehoben.

c) In Absatz 9 werden nach dem Wort „Hilfe“ das Wort „auffindbar“ und ein Komma eingefügt

*d) In Absatz 12 werden die Worte „**zwei Drittel**“ durch die Worte „drei Viertel“ ersetzt*

Begründung: Die Vollgeschossregel soll erweitert werden, um insbesondere Dachgeschossausbauten zu erleichtern und mehr und besser nutzbare Dachgeschossfläche zu ermöglichen. Anders als im Land Brandenburg, wo die Regel mit teils schwierigen Konsequenzen insbesondere in Bebauungsplangebieten gänzlich abgeschafft wurde, ist diese Erweiterung auf eine ¾-Regel, die sich in den Bundesländern Baden Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Nordrhein-Westfalen und Schleswig Holstein bewährt hat, auch für Berlin von Vorteil, insbesondere angesichts von Wohnraummangel und vorhandenen, so optimaler nutzbaren Dachgeschossausbaureserven.

4. § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3 Allgemeine Anforderungen Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, in ihrer Nutzung zu ändern, instand zu halten und zu beseitigen, dass 1. die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet, 2. die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt und der Schutz von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt, 3. umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet und 4. die Belange der Baukultur berücksichtigt werden, sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die *zweckmäßige* Nutzbarkeit ~~*für alle Menschen*~~ gewährleistet ist~~*; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter* **Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie** *89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4.4.2011, S. 5, L 103 vom 12.4.2013, S. 10, L 92 vom 8.4.2015, S. 118) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten*~~. Bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind deren Lebenszyklusphasen zu berücksichtigen~~ ~~*und es ist darauf zu achten, dass bei einer* **Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile** *des Bauwerks möglichst wiederverwendet oder recycelt werden können.*~~“

Begründung: überflüssiger Ballast, Allgemeinplätze und Querverweise auf Drittregularien dürfen die Bauordnung nicht weiter aufblähen. Die stoffliche Wiederverwertungspflicht werden bereits an

anderem Ort (u.a. Kreislaufwirtschaftsgesetz) geregelt, überflüssige Doppelnennungen sind zu vermeiden

7. [***entfällt***]

Begründung: § 8 wird nicht geändert, zusätzliche Regularien für Dachbegrünung treiben die Baukosten in die Höhe (Statik, ggf. auch Unterhaltskosten) und steht im Konflikt zur Solarpflicht. Dachbegrünung soll da wo sie sinnvoll ist selbstverständlich ermöglichst sein, aber sie darf nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Die Eigenverantwortung des Bauherrn ist zu achten!

12. § 39 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird *das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt und* der Punkt am Ende durch ein Semikolon und die Wörter „dies gilt nicht beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse.“ ersetzt.

Begründung: Die Aufzugpflicht soll nicht nur für die Aufstockung um bis zu 2 Geschosse entschärft werden sondern auch bei der Etagenzahl. Dies dient der Kosteneinsparung für Gebäude mittlerer Höhe und ist ein Kompromiss zwischen der alten Regelung im Ostteil der Stadt (Aufzugspflicht erst für „mehr als sechs Geschosse“) und der aktuellen Regelung („mehr als vier Geschosse“).

13. [***entfällt***]

Begründung: § 43 wird *nicht* geändert:

a) treibt die Kosten für eine Anlage (Kundentoilette in Ladengeschäften über 400 m²) weiter in die Höhe, sie darf deshalb nicht zur Pflicht werden.

b) die Nachrüstpflicht für Kaltwasserzählern treibt die Kosten. Die Formulierung, dass sie dann nicht besteht wenn sie nur unter „unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden kann“ führt zu Streitigkeiten und teuren Gutachterverfahren vor Gericht, welcher Aufwand „noch verhältnismäßig“ ist und welcher nicht mehr. Das wiederum steht in keinem Verhältnis zu einem möglichen Vorteil bei der Kaltwasserabrechnung.

13. a) § 48 wird wie folgt geändert

Absatz 4 ***entfällt***.

Begründung: Die Rauchwarnmelderpflicht kosten Millionen ohne auch nur einen statistisch nachweisbaren Vorteil zu bringen. Jeder der es möchte kann sich mit Rauchwarnmeldern ausstatten, aber niemand sollte dazu gezwungen werden.

15. § 50 wird wie folgt geändert

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 Nummer 2 werden die Wörter „Breite der Wohnungstür“ durch die Wörter „Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen“ ersetzt.

bb) Satz 4 und Satz 5 werden durch die folgenden Sätze ersetzt

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen *wird empfohlen* ***zwei Drittel*** der Wohnungen barrierefrei nutzbar *zu gestalten, und baulich dafür Sorge zu tragen dass sie ohne großen Aufwand bei Bedarf auf barrierefreie Nutzbarkeit umgerüstet werden können. Sie müssen barrierearm erreichbar sein.* Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen *barrierearm* erreichbar sein. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.“

Begründung: Die konkrete Nutzbarkeit der Wohnung soll nicht explizit vorgeschrieben werden, sondern bezüglich innerer Barrierefreiheit soll eine Empfehlung ausgesprochen werden. Eine Nachrüstung soll aber konstruktiv ohne großen Aufwand möglich sein, so dass bedarfsgerecht und kostenschonend umgebaut werden kann wenn es erforderlich ist.

Die barrierearme Erreichbarkeit ist in aller Regel ausreichend, erhebliche Kosten für eine Barrierefreiheit die oft gar nicht benötigt wird treibt Baukosten ohne Nutzen höher, daher sollte die Bauordnung hierzu nur empfehlenden Charakter haben.

19. § 62 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „für die Schaffung von Ersatzwohnraum und“ gestrichen. *Unter Nummer 1 wird die Zahl „2500“ durch die Zahl „6000“ ersetzt.*

Begründung: der Bruttowert von 2500 BGF wird bereits bei Mehrfamilienhäusern mit 15 oder 20 Wohnungen häufig erreicht, hierfür besteht unterhalb der Hochhausgrenze aber keinerlei sachliche Erfordernis. Daher sollte die Möglichkeit zum genehmigungsfreien Bauen von Wohnraum deutlich erweitert werden, zumal gemäß Absatz 4 die Baugenehmigungsbehörde erforderlichenfalls in das vereinfachte Genehmigungsverfahren überleiten kann. Die Anzeigepflicht in Absatz 3 informiert die Baugenehmigungsbehörde ohnehin umfassend über das Bauvorhaben.

24. ***[entf**ällt]*

Begründung:

Die vorgesehenen §§ 65a bis 65d blähen die bisherigen bereits recht umfassenden Regeln für die Bauvorlageberechtigung weiter auf.

Die Haftpflichtversicherungspflicht aus § 19 ABKG in Kombination mit deren Nachweis gemäß der Verordnung nach § 84 Abs. 4 Nr. 2 BauO Bln ist ausreichend um zu gewährleisten dass nur derjenige Bauvorlagen einreicht und sie verantwortet der auch für diese wirksam haftet.

Daher kann es bei der bisherigen Regelung bleiben.

35. ***[entfällt]***

Begründung:

Die nach § 89 beizufügende Anlage soll Leitlinien zu Ausbildungsinhalten dermaßen konkretisieren dass lediglich der Prüfaufwand weiter erhöht wird. Im Übrigen gilt das in der Begründung zu 24. Gesagte.

Insgesamt muss Abstand davon genommen werden die Bauordnung immer weiter zu verkomplizieren und aufzublähen. Die Änderungen die diesem Grundsatz entsprechen können vorgenommen werden, die übrigen Änderungen sollen unterbleiben.

Anlage 2 zum Beschlussprotokoll StadtWohn 19/26

Terminplan für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

– Montag, Vorplenarwoche, 9.30 Uhr, Raum 376 –

2024

Januar						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	**18**	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Februar						
M	D	M	D	F	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	**22**	23	24	25
26	27	28	29			

März						
M	D	M	D	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	**7**	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	**21**	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

April						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	**18**	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Mai						
M	D	M	D	F	S	S
		1	**2**	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	**23**	24	25	26
27	28	29	30	31		

Juni						
M	D	M	D	F	S	S
					1	2
3	4	5	**6**	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	**20**	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

Juli						
M	D	M	D	F	S	S
1	2	3	**4**	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

August						
M	D	M	D	F	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

September						
M	D	M	D	F	S	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	**12**	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	**26**	27	28	29
30						

Oktober						
M	D	M	D	F	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	**17**	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

November						
M	D	M	D	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	**7**	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	**21**	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Dezember						
M	D	M	D	F	S	S
						1
2	3	4	**5**	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	**19**	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

- Plenarsitzungen
- Ausschusssitzungen
- Schulferien und unterrichtsfreie Tage, Sonn- und Feiertage
- Parlamentsferien: 08.07. – 30.08.2024

Feiertage:

Neujahr (1. Januar), Internationaler Frauentag (8. März), Karfreitag (29. März), Ostern (31. März u. 1. April), Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt (9. Mai), Pfingsten (19./20. Mai), Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), Weihnachten (25./26. Dezember)

Schulferien und unterrichtsfreie Tage:

Weihnachtsferien 2023/2024	23.12.2023	–	05.01.2024
Winterferien	05.02.2024	–	10.02.2024
Osterferien	25.03.2024	–	05.04.2024
Freitag nach Christi Himmelfahrt	10.05.2024	–	10.05.2024
Sommerferien	18.07.2024	–	30.08.2024
Herbstferien	21.10.2024	–	02.11.2024
Weihnachtsferien 2024/2025	23.12.2024	–	31.12.2024

06.11.2023