Abgeordnetenhaus BERLIN

19. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

29. Sitzung
8. Januar 2024

Beginn: 09.31 Uhr
Schluss: 12.26 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Signa-Konzern

Katalin Gennburg (LINKE) stellt folgende kurzfristig eingereichte Frage ihrer Fraktion:

> Was plant der Senat mit den für die Berliner Liegenschaften des Signa-René-Benko-Imperiums in Aussicht gestellten Baurechten, nachdem die Republik Österreich eine von René Benko privat genutzte Villa gepfändet hat, und wie unterstützt der Senat Bestrebungen, auch in Deutschland einen Untersuchungsausschuss zu Beihilfen an Galeria und zur „Steueroptimierungsstrategie“ von Signa einzuberufen?

Aktueller Anlass der Frage sei die Insolvenzanmeldung des Signa-Konzerns.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) schickt vorweg, der Vorgang falle nicht in die Zuständigkeit seiner Senatsverwaltung. – Die Beschlagnahmung der Villa in Österreich sei offensichtlich auf der Grundlage von Steuerschulden erfolgt. Eine Verbindung zum Bau- und Planungsrecht in Deutschland sehe er nicht.

Wenn es zu Verfehlungen im Zusammenhang mit Beihilfen gekommen sei, sei dies zunächst Angelegenheit des Bundes und gegebenenfalls von Strafverfolgungsbehörden.

Baurecht sei dem Signa-Konzern nicht in Aussicht gestellt worden. In der Regel habe man es mit Planungsrecht zu tun. Solange es weder klare Ansprechpartner noch einen Nachweis über die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit gebe, würden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne nicht vorangetrieben. An dem Ziel, Projekte an den bisherigen Kaufhausstandorten zu realisieren, werde aber festgehalten. Dabei müssten die städtebaulichen Ansprüche des Landes Berlin mit Absichten möglicher neuer Eigentümer abgeglichen werden.

Katalin Gennburg (LINKE) geht davon aus, der Vorgang habe Potenzial für einen Untersuchungsausschuss. Signa habe überhöhte Mieten in Warenhäusern aufgerufen und damit Galeria Karstadt Kaufhof – GKK – in Existenzschwierigkeiten gebracht. Darüber hinaus seien Sanierungszusagen für die Warenhäuser nicht realisiert worden. Sie halte ein Handeln des Senats in dieser Angelegenheit für angebracht. Teile der Senat ihre Auffassung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Hermannplatz müsse abgebrochen werden, um Spekulation vorzubeugen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) betont, es gebe keinen vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Bebauungsplan. Es bestehe kein Anlass, den Bebauungsplan aufzugeben, denn an dem darin formulierten Ziel, den Warenhausstandort zu erhalten, habe sich nichts geändert.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, ob es in den letzten Wochen Gespräche mit Signa oder anderen Projektentwicklern über die Zukunft der Vorhaben gegeben habe beziehungsweise ob solche Gespräche geplant seien.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, er habe keine derartigen Gespräche mit Signa geführt. Derzeit mangele es an Ansprechpartnern, die ermächtigt seien, Vereinbarungen zu treffen. Man sei bestrebt, dieses Problem zügig zu klären.

Julian Schwarze (GRÜNE) konstatiert, nicht nur der Standort am Hermannplatz sei betroffen, sondern auch andere Projekte hätten Insolvenz angemeldet. Wie lange plane der Senat, diese Bauruinen zu behalten?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, das sei vom jeweiligen Projekt abhängig. Es sei eine Abstimmungsrunde seiner Verwaltung mit den zuständigen Bezirksämtern geplant, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Vorsitzende Elif Eralp stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, die Bauordnung sei am 30. Dezember 2023 mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Zum Jahresende habe es Diskussionen um den Umgang mit dem Abbau des Mietendimmers bei landeseigenen Gesellschaften gegeben, da die STADT UND LAND – entgegen der ursprünglichen Vereinbarung – parallel zu Abbau der Mietendimmerreduzierungen auch Mieterhöhungen vorgenommen habe. Es sei vereinbart worden, dass diese zusätzlichen Erhöhungen zurückgenommen würden. Es seien etwas mehr als 300 Mietverhältnisse betroffen gewesen.

Niklas Schenker (LINKE) interessiert, was das für die betroffenen Mieterinnen und Mieter der STADT UND LAND bedeute. Müssten sie zu einem späteren Zeitpunkt mit Mietererhöhungen rechnen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, es werde nicht gleichzeitig Mietererhöhungen und den Wegfall der Mietendimmerregelungen geben. In welchen Stufen der Mietendimmer abgebaut werde, müsse noch mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geklärt werden.

Harald Laatsch (AfD) bittet Senator Gaebler, sich zu aktuellen Protesten von Mietern der GEWOBAG in Tegel-Süd aufgrund von hohen Nachzahlungsaufforderungen zu äußern.

Niklas Schenker (LINKE) möchte wissen, welche Mehreinnahmen die GEWOBAG durch die Mieterhöhungen erwarte.

Wie gehe der Senat damit um, dass Betriebskostennachzahlungen in vierstelliger Höhe verschickt worden seien? Er denke dabei an Ratenzahlung, Kündigungsverzicht und Ähnliches.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt richtig, dort, wo das Auslaufen des Mietendimmers realisiert worden sei, habe es keine Mieterhöhungen gegeben.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hätten sich darauf verständigt, dass es aufgrund von Betriebskostenschulden keine Kündigungen geben werde. Es würden Regelungen gefunden, die für die betroffenen Mieterinnen und Mieter zumutbar seien. Außerdem werde überprüft, ob es Fehler in der Berechnung gegeben habe. Er betone aber, dass die Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich nur Kosten weitergäben, die von anderen verursacht worden seien. Es gelte weiterhin, dass niemand wegen nicht gezahlter Betriebskosten seine Wohnung verlieren solle.

Er gehe davon aus, dass auch die GEWOBAG in Kürze die erwarteten Einnahmen mitteile und er die Zahlen dann weitergeben könne.

Vorsitzende Elif Eralp stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 3 der Tagesordnung

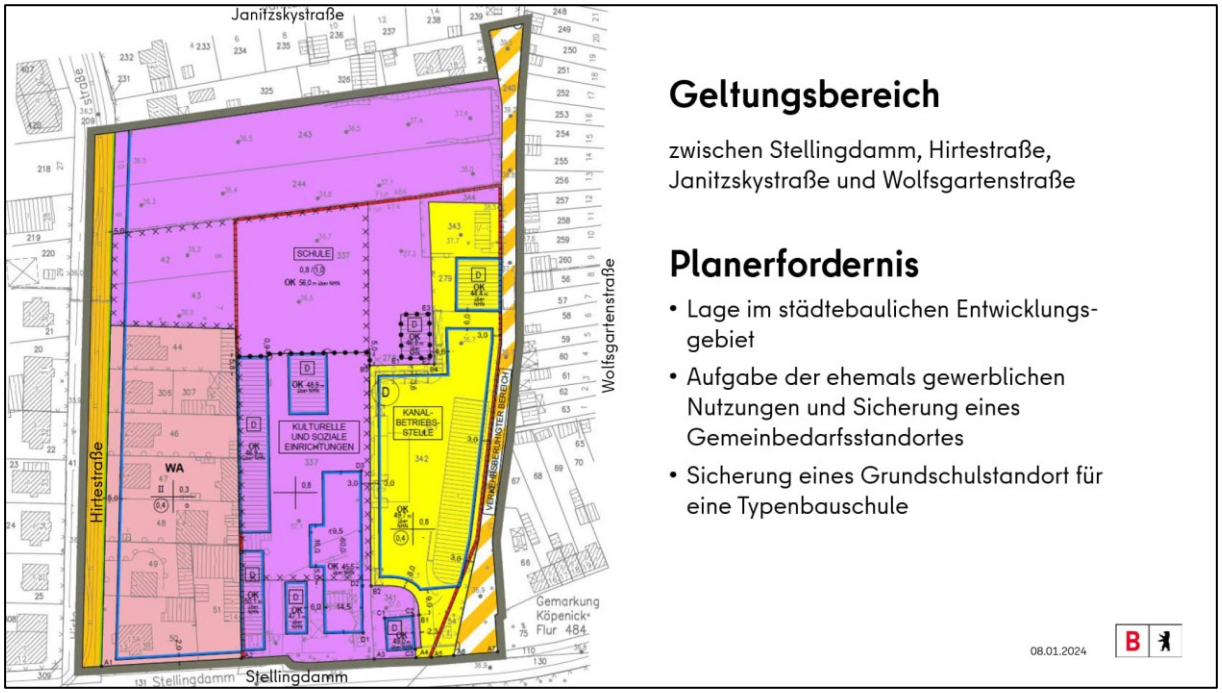
Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs 0183
Information zum Verfahrensstand des B-Planverfahrens 9-80 (ehemaliges Gaswerk am Stellingdamm – Entwicklungsbereich ehemaliger Güterbahnhof Köpenick) StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)

Christian Gräff (CDU) stellt fest, es handele sich um das größte Wohnungsbauvorhaben im Bezirk Treptow-Köpenick, das aber mit großen infrastrukturellen Herausforderungen verbunden sei.

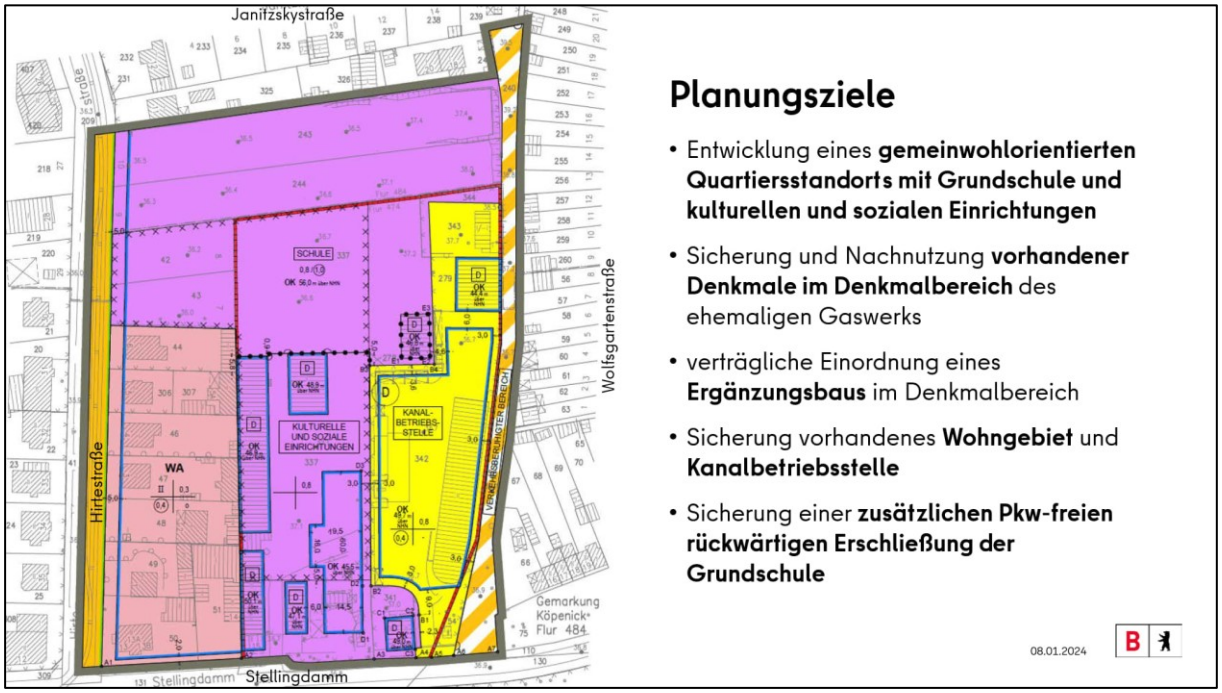
Manfred Kühne (SenStadt) informiert, der Geltungsbereich des Bebauungsplans sei auf der folgenden Abbildung rot unterlegt.



Die gelben Linien markierten die Abgrenzungen der Entwicklungsmaßnahme.



Der Bebauungsplan umfasse einen Block zwischen dem Stellingdamm, der Hirtestraße, der Janetzkystraße und der Wolfsgartenstraße und die dazugehörigen Straßenräume. Es gehe zum einen darum, formal Planungsrecht zu schaffen. Zum anderen solle der Bestand gesichert werden.

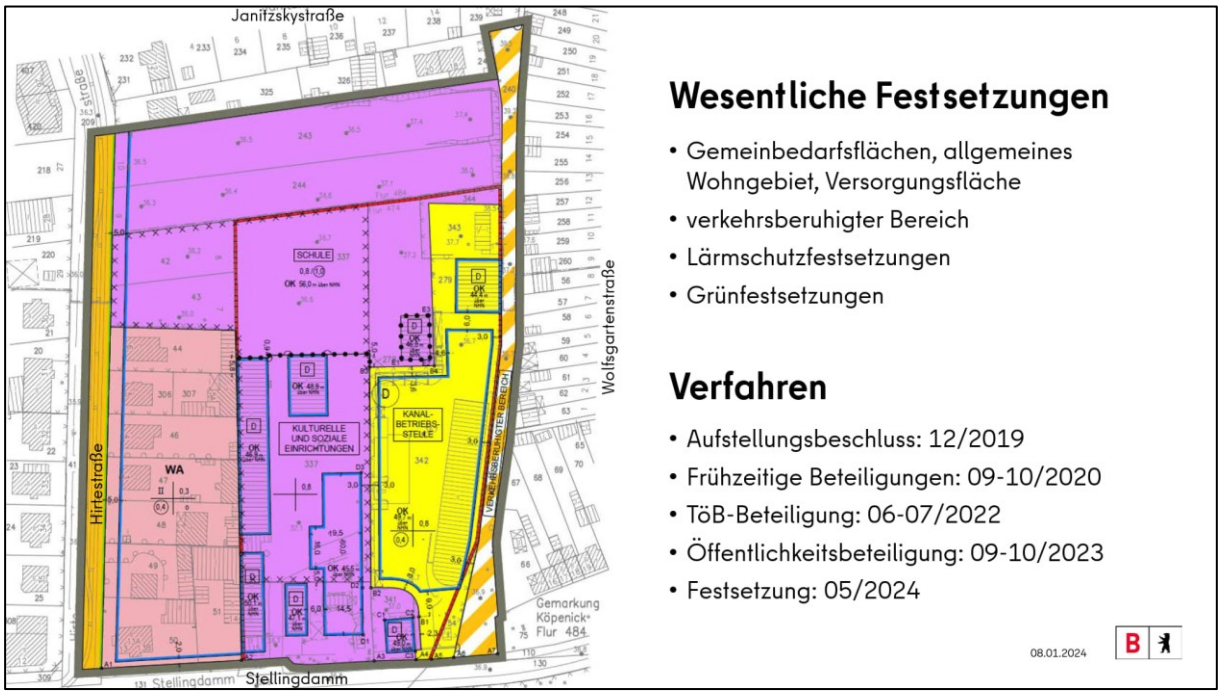


Im Umfeld gebe es Siedlungsbestände vorwiegend aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Im Geltungsbereich befinde sich ein Standort der Berliner Wasserbetriebe, nämlich die Kanalbetriebsstelle. Es sei vorgesehen, einen Gemeinbedarfsstandort mit kulturellen und sozia-

len Nutzungen auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal zu sichern und zu ergänzen. Damit werde denkmalgeschützte Substanz langfristig erhalten. Im nördlichen Bereich solle ein Grundschulstandort gesichert werden.

Die Erschließung sei im Wesentlichen über die Hirtestraße und den Stellingdamm bereits vorhanden. Eine Straße im Osten werde als verkehrsberuhigt ausgewiesen.

Daraus ergäben sich folgende Festsetzung:



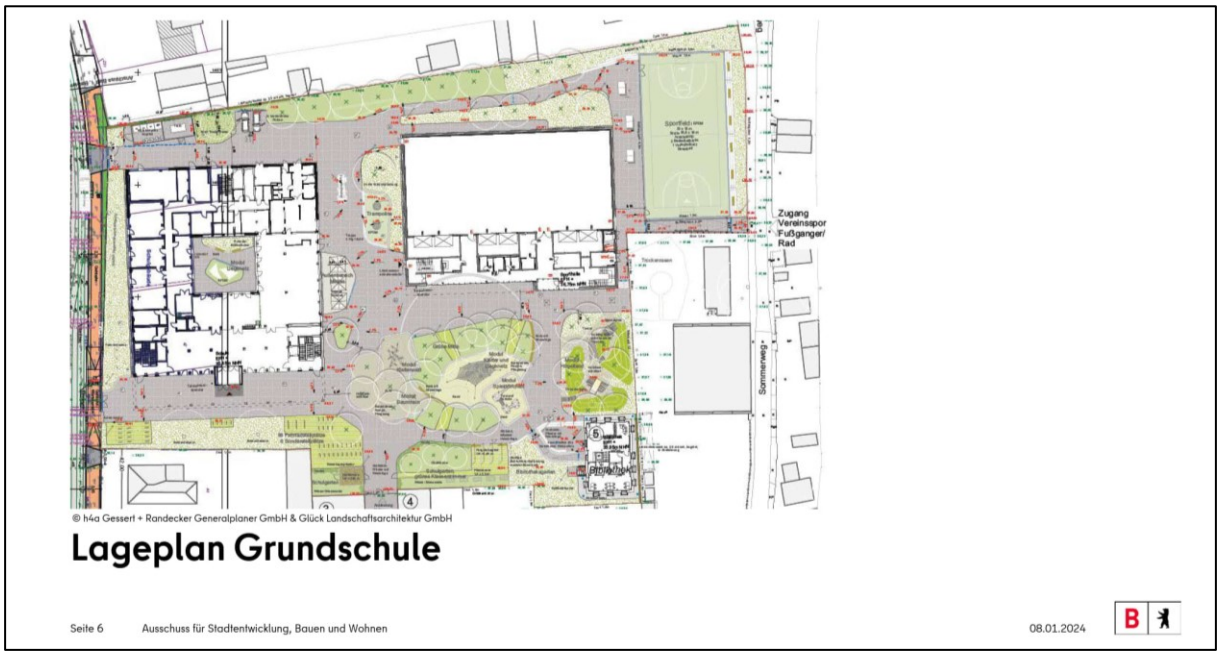
Da die Kanalbetriebsstelle Lärmemissionen verursache, werde es in Teilbereichen Lärmschutzwände von 1,5 bis 3 Metern Höhe geben.

Durch die frühere Nutzung des Geländes zur Gasproduktion seien Altlasten vorhanden, die einen Bodenaustausch notwendig machten. Außerdem werde es künftig ein Grundwassermonitoring geben.

Darüber hinaus enthalte der Bebauungsplan Grünfestsetzungen. Das betreffe sowohl Pflanzgebote für Bäume als auch Anforderungen zur Fassaden- und Dachbegrünung.

Das Planungsverfahren sei Ende 2019 mit einem Aufstellungsbeschluss gestartet worden. Die frühzeitige Beteiligung sei 2020 durchgeführt worden und die TöB-Beteiligung 2022. Im vergangenen September und Oktober sei die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Damit seien alle formalen Schritte durchlaufen worden. Man strebe eine Festsetzung des Bebauungsplans im Mai 2024 an.





Mit dem Bebauungsplan werde ein Schulstandort in Typenbauweise mit einer Turnhalle gesichert.

Die Freiflächengestaltung und die Außenanlagen seien konzeptionell bereits weit gediehen, sodass der Bau unmittelbar erfolgen könne.



Die vorhandene Denkmalsubstanz eigne sich gut für gemeinwohlorientierte Nutzungen, die dort dringend benötigt würden.

Andreas Otto (GRÜNE) möchte wissen, ob seine Befürchtung zutreffe, dass es sich bei der Schule nicht um einen Typenbau aus Holz, sondern aus Beton handele. Wenn ja, warum gebe es keine innovativeren Varianten? Warum habe man sich für einen Viergeschosser und eine gesonderte Turnhalle entschieden statt für eine gestaffelte Bauweise?

Katalin Gennburg (LINKE) interessiert, ob der Tagesordnungspunkt lediglich der Information diene oder eine frühzeitige Planreife beschlossen werden solle.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt, welche Einwände und Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht worden seien. Ihn interessiere dabei insbesondere der Denkmalschutz. Seien alle Probleme im Zusammenhang mit der Schule und dem Verkehr gelöst?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt fest, der Tagesordnungspunkt diene lediglich der Information über den Sachstand. Zudem wolle man den Abgeordneten Gelegenheit geben, noch Hinweise zu geben.

Manfred Kühne (SenStadt) teilt mit, die Fläche für den Schulbau sei begrenzt, und deshalb habe man sich für die Viergeschossigkeit entschieden. Bei einigen Anwohnern habe das zu Skepsis geführt, denn die Wohnbebauung im Umfeld sei niedrig. Unter anderem um eine schnelle Realisierung zu gewährleisten, sei die Typenbauweise gewählt worden, denn dafür sei kein Realisierungswettbewerb erforderlich.

Die Senatsverwaltung werde dem Abgeordnetenhaus den Bebauungsplan zügig zur Beschlussfassung vorlegen.

- hi -

Bei der Verkehrserschließung habe man zwischen Straßen, die der allgemeinen Erschließung dienen sollten, und der östlichen Erschließung, zu der nur Anwohner eine Zufahrtsmöglichkeiten haben sollten, unterschieden. Besondere Herausforderungen, die Festsetzungen im Bebauungsplan oder investive Maßnahmen erfordert hätten, habe es nicht gegeben.

Bezüglich des Denkmalschutzes bestehe Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt. Alle verfolgten das gemeinsame Ziel, die noch vorhandenen Gebäude instand zu setzen und langfristig zu nutzen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) geht davon aus, der Bebauungsplan bietet gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gesamtquartiers in südliche Richtung.

Die viergeschossige Schule sei bereits ein Kompromiss mit den Anwohnern. Hinzu komme, dass die zuständige Bildungsverwaltung bei Grundschulen eigentlich nur drei Geschosse wünsche, um kleinen Kindern zu lange Wege zu ersparen. Grundsätzlich versuche man, Schulbauten mit Sporthallen zu kombinieren, um flächensparend zu bauen. Das führe aber oft zu Problemen mit der Barrierefreiheit und der Öffnung der Sportanlagen für die Allgemeinheit.

Julian Schwarze (GRÜNE) wiederholt seine Frage, welche Einwände es gegeben habe. Zudem interessiere ihn, wie damit in der Abwägung umgegangen worden sei.

Manfred Kühne (SenStadt) bestätigt, dass die Höhenentwicklung der Schule bei der Bevölkerung umstritten gewesen sei. Außerdem hätten sich die Denkmalschutzbehörden einen Verzicht auf Solaranlagen und technische Aufbauten auf den denkmalgeschützten Gebäuden gewünscht. Das sei dennoch im Bebauungsplan ermöglicht worden. Man bemühe sich aber, bei der konkreten Planungen Lösungen zu finden, die auch für die Denkmalpflege akzeptabel seien.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) ergänzt, Bedenken gegen das Vorhaben seien weitgehend ausgeräumt worden. Wichtig für die Akzeptanz der Bevölkerung sei, dass die denkmalgeschützten Gebäude erhalten und öffentlich nutzbar gemacht würden.

Katalin Gennburg (LINKE) fragt nach dem aktuellen Stand und der Perspektive der Entwicklungsmaßnahme. Wie beurteile der Senat den zurückliegenden Prozess?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) regt an, zur gesamten Entwicklungsmaßnahme einen Besprechungspunkt anzumelden. Es sei nicht möglich, darauf im Rahmen des vorliegenden Tagessordnungspunkts angemessen einzugehen. Es habe ein Werkstattverfahren mit mehreren Stufen gegeben, und am Ende sei ein Entwurf ausgewählt worden. Intensive Abstimmungen mit der dafür zuständigen Senatsverwaltung hätten zu einer Verkehrslösung geführt. Eine Neuordnung bestimmter Flächen stehen noch aus. Das Verfahren werde fortgeführt.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	0160
Drucksache 19/1129	StadtWohn
Kalte Nahwärmenetze fördern, für eine echte	WiEnBe
Energiewende im Gebäudebereich	UK(f)

Andreas Otto (GRÜNE) führt aus, seine Fraktion strebe eine Ergänzung des Fernwärmenetzes um kalte Nahwärmenetze an. Darunter verstehe man Temperaturen von 5 bis ungefähr 33 Grad. Diese Temperaturen würden beispielsweise durch ein Sondenfeld aufgenommen und dann meist mithilfe von Wasser in Gebäude geleitet. Dort befänden sich Wärmepumpen, die höhere Temperaturen zum Heizen oder zur Trinkwasserbereitung erzeugen könnten. In Berlin stehe der Einsatz von kalten Nahwärmenetzen noch am Beginn. Mit dem vorliegenden Antrag solle der Senat aufgefordert werden, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die Handlungsempfehlungen geben solle.

Als neues Berichtdatum werde „30. Juni 2024“ vorgeschlagen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, kalte Nahwärmenetze würden vom Senat in die Überlegungen für die Wärmeplanung einbezogen, die bis 2026 erarbeitet werde. Es gebe bereits Arbeitsgruppen, die sich mit dem Thema befassten. Eine gesonderte Arbeitsgruppe zu kalten Nahwärmenetzen halte er nicht für erforderlich. Kalte Fernwärmenetze seien keine generelle Lösung, aber an einzelnen Standorten denkbar.

Teilweise gebe es Konkurrenzsituationen. So werde in Tegel zwar ein kaltes Nahwärmenetz in Erwägung gezogen, aber auch andere nachhaltige Formen der Energieversorgung seien denkbar, beispielsweise Geothermie.

Christian Gräff (CDU) teilt die Ansicht von Senator Gaebler, kalte Nahwärmenetze seien eine Technologie, die neben anderen in Berlin künftig stärker genutzt werden solle. Auch er halte eine spezielle Arbeitsgruppe dazu für entbehrlich.

Bei der Entscheidung, welche Wärmeversorgung man in Tegel wähle, müssten auch die Auswirkungen auf die späteren Nebenkosten von Mieterinnen und Mietern eine Rolle spielen. Er halte es nicht für richtig, durch eine Beschlussfassung des vorliegenden Antrags eine Vorentscheidung für Tegel zu treffen. Er rege an, die Wärmeversorgung an diesem Standort in einer künftigen Ausschusssitzung gemeinsam mit der Tegel Projekt GmbH und den dort bauenden Wohnungsbaugesellschaften zu erörtern.

Auch was die Wärmeplanung für die Gesamtstadt angehe, halte er es für falsch, sich bereits jetzt in eine Richtung festzulegen.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) erinnert daran, die Federführung liege beim Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sei nur zuständig, sofern es um konkrete Vorhaben gehe, und in diesem Fall sei das Tegel. Dort seien Wohnungsbaugesellschaften, die Tegel Projekt GmbH und deren Kooperationspartner tätig, wie die Wasserbetriebe und E.ON. Insofern unterstütze er die Anregung seines Vorredners, möglichst noch vor der Sommerpause eine Anhörung zu dem Thema durchzuführen.

Harald Laatsch (AfD) konstatiert, in Deutschland fehle es an kostengünstigem Strom, um Wärmepumpen zu betreiben. Durch die Abschaltung von Kernkraftwerken sei dieses Problem noch größer geworden. Nichtsdestotrotz sei es sinnvoll, die Möglichkeiten neuer Technologien auszuloten.

Katalin Gennburg (LINKE) hält es für sinnvoll, im Sinn des Antrags der Fraktion der Grünen ein Expertengremium einzurichten, denn seit Jahren würden klimaverträgliche Quartierslösungen angemahnt. Die in der Begründung des Antrags genannten Beispiele seien gut und nachvollziehbar.

In dem Antrag gehe auch um die Nutzung der Abwärme von Rechenzentren. Werde dies in Berlin schon umgesetzt? Wenn nicht, sei das ein weiteres Argument für die Zustimmung zu dem Antrag.

Andreas Otto (GRÜNE) geht davon aus, die kommunale Wärmeplanung habe entscheidende Auswirkungen auf die neu entstehenden Quartiere, unter anderem in Tegel, Karow, Bukow, Spandau, Lichterfelde und Lichtenrade. Der Antrag seiner Fraktion sei ein Beitrag dafür, sich diesem Thema zu stellen und neuen Technologien gegenüber offen zu sein.

Die Frage, welchen Strom man dafür nutze, sei zwar wichtig, aber kein Grund, den Antrag abzulehnen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) spricht sich dafür aus, die Wärmeplanung möglichst integriert zu betrachten und nicht zu jeder denkbaren Variante eine gesonderte Arbeitsgruppe einzurichten.

Ob es in Berlin schon Beispiele für die Nutzung von Abwärme von Rechenzentren gebe, könne er ad hoc nicht beantworten. Ihm seien die Diskussionen darüber aber bekannt. Die Wasserbetriebe arbeiteten auch daran, Wärme aus Abwasser zu gewinnen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/1129 mit geänderten Berichtdatum abzulehnen.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs — 0092
Bricht die Berliner Bauwirtschaft zusammen? Auswirkungen von Auftragsrückgang, Zinsentwicklung und Fachkräftemangel auf die Baubranche — StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 19. Juni 2023

Andreas Otto (GRÜNE) zieht aus der Anhörung den Schluss, die Bauwirtschaft sei in großen Schwierigkeiten. Welche Schlussfolgerungen habe der Senat aus der Anhörung gezogen?

Wohnungsbauprojekte privater Bauherren, aber auch landeseigener Wohnungsbaugesellschaften seien abgesagt oder verschoben worden. Bei Sanierungen sei die Lage als noch nicht so problematisch dargestellt worden. Nichtsdestotrotz sei die Konjunktur nach unten gegangen, und die Baubranche sowie die Architektinnen und Architekten hätten freie Kapazitäten. Nutze die öffentliche Hand diese Situation, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den bauenden und planenden Verwaltungsbereichen aus- und weiterzubilden? Was werde zur Verstärkung der Ausbildung in Mangelberufen im Baugewerbe insgesamt getan?

Die aktuelle Situation müsse auch für Innovationen und Wettbewerbe genutzt werden. Geschehe das, beziehungsweise für welche Wettbewerbe?

Von verschiedenen Anzuhörenden sei antizyklisches Investitionsverhalten angemahnt worden. Könne das geplante Klima-Sondervermögen in dieser Weise genutzt werden?

Ein weiteres Problem sei, dass bei Vergaben der öffentlichen Hand das preisgünstigste und nicht das wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag erhalte. Wenn man den Begriff „wirtschaftlich“ definiere, gehe es dabei auch um Aspekte wie die Langlebigkeit und Qualität von Materialien und Klimaschutz. Arbeite der Senat an einer Begriffsdefinition und in der Folge an einer geänderten Vergabe?

Niklas Schenker (LINKE) versteht das von seiner Fraktion immer wieder angemahnte kommunale Wohnungsbauprogramm als antizyklische Investition und richtige Antwort auf die aktuelle Situation. In den vergangenen Jahren hätten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund knapper Baukapazitäten Schwierigkeiten gehabt, ihre Projekte fertigzustellen. Nun stünden wieder Baukapazitäten zur Verfügung, aber dennoch habe der Senat die Fertigstellungszahlen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft nach unten korrigiert. Was unternehme der Senat, um antizyklische Investitionen in den nächsten 10 bis 15 Jahren durch den Aufbau einer kommunalen Bauwirtschaft zu ermöglichen? Es müsse davon ausgegangen werden, dass noch mindestens zehn Jahre lang neue kommunale Wohnungen gebaut werden müssten, und parallel dazu seien umfangreiche Sanierungen im kommunalen Wohnungsbestand erforderlich. Seien dabei Kooperationen der Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen? Gebe es Überlegungen, Projektentwicklungsgesellschaften und Grundstücke anzukaufen?

Zur bestehenden Wohnungsbauförderung gebe es Alternativmodelle, die für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die den Hauptteil der Förderung in Anspruch nähmen, wesentlich geeigneter seien, um längerfristig zu planen.

Welche Anstrengungen unternehme der Senat, um dem Fachkräftemangel in der Baubranche entgegenzuwirken?

Christian Gräff (CDU) regt an, freie Planungskapazitäten der privaten Bauwirtschaft und von Architektenbüros zu nutzen, um Engpässe bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auszugleichen und deren Projekte zu beschleunigen.

Seine Fraktion lehne es ab, das Ausschreibungs- und Vergabegesetz mit vergabefremden Kriterien zu belasten. Die Vergabe müsse möglichst unkompliziert und übersichtlich sein, damit sich möglichst viele Bewerber beteiligten.

Harald Laatsch (AfD) konstatiert, der Staat verschulde sich immer mehr, und die Stadt Berlin manövriere sich durch das geplante Klima-Sondervermögen und Zinsen von bald 4 Prozent in die Pleite.

Die 1,5 Milliarden Euro, die der Senat für den Bau von 5 000 Wohnungen ausgebe, verursachten eine Zinslast von 60 Millionen Euro. Allein damit könnten 15 000 Haushalte ein Zuschuss von 5 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Seine Fraktion fordere deshalb eine Subjekt- statt eine Objektförderung.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) argumentiert, eine Subjektförderung trage nicht zur Ankurbelung der Baukonjunktur bei und komme deshalb nicht infrage.

Es müsse berücksichtigt werden, dass sich die aktuellen Fertigstellungszahlen auf die Auftragslage vor zirka drei Jahren bezögen.

Bei der Schulbauoffensive nehme die Bautätigkeit zu, und es gebe mehr Auftragserteilungen. Das stärke die Bauwirtschaft, die sich dazu aber umorientieren und auf neue Betätigungsfelder einlassen müsse.

Die neuen Richtlinien im sozialen Wohnungsbau führten ebenfalls zu einer besseren Auftragslage in der Bauwirtschaft.

Es sei sinnvoller, Klimainvestitionen mit Darlehensprogrammen umzusetzen als mit Zuschussprogrammen, denn es handele sich um vorgezogene Investitionen. Das bedeute eine Abkehr von der bisherigen Zuschusspolitik.

Katalin Gennburg (LINKE) macht darauf aufmerksam, Vertreter der Bauwirtschaft rechneten mit dem Verlust von 300 000 Arbeitsplätzen bis 2025, wodurch es zu einem nicht mehr korrigierbar Fachkräftemangel komme. Insofern halte sie den heute zum Ausdruck gebrachten Optimismus für unangebracht. Vor diesem Hintergrund müsse die Idee einer kommunalen Bauhütte, die gemeinwohlorientierten Akteuren das Bauen erleichtern, dadurch günstige Mieten ermöglichen und regionale Baustoffe fördern könne, ernsthaft in Erwägung gezogen werden, statt sie mit „billigem Antikommunismus“ abzutun.

Obwohl die Schulbauoffensive von der HOWOGE umgesetzt werden solle, seien die Kosten exorbitant gestiegen. Auch da könnten eine kommunale Bauhütte und öffentliche Bau- und Planungskapazitäten zu einer Preisregulierung beitragen. Wie stehe der Senat dazu?

Die Präsidentin der Architektenkammer habe in der Anhörung bestätigt, dass die planenden und bauenden Berufe in immer größere Schwierigkeiten gerieten. Was werde unternommen, um die freien Stellen in den kommunalen Planungsbehörden mit Personal aus der privaten Bauwirtschaft zu besetzen?

Harald Laatsch (AfD) hält dem Vorwurf des “billigem Antikommunismus“ entgegen, der Kommunismus sei katastrophal für die Umwelt und die Menschen gewesen, und es sei nicht billig, sondern teuer gewesen, seine Folgen zu beseitigen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist darauf hin, der Senat reagiere auf den Fachkräftemangel unter anderem mit dem „Bündnis für Ausbildung“. Darin hätten sich Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik, Verbänden, Kammern, Gewerkschaften und der Agentur für Arbeit zusammengeschlossen, um in den nächsten Jahren mehrere Zehntausend zusätzliche Ausbildungsplätze zu schaffen.

Ein Quereinstieg in die öffentliche Verwaltung sei jederzeit möglich und bereits gängige Praxis. Allerdings baue die öffentliche Verwaltung kaum selbst, und Planungen würden vielfach an Externe vergeben. Bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften, von denen einige über eigene Planungskapazitäten verfügten und andere mit Externen arbeiteten, könne er im Ergebnis keine auffälligen Unterschiede erkennen.

Er widerspreche der Auffassung, Generalübernehmer seien Kostentreiber beim Bauen. Vielmehr wirkten die Verträge mit ihnen meist kostensenkend. Kleinteilige Vergaben seien in der Regel kostenintensiver.

Beim Schulneubau trieben die Standards der Bildungsverwaltung die Kosten in die Höhe. Zudem seien die Baukosten allgemein gestiegen. Mangelnde Fähigkeiten der Verwaltung oder der HOWOGE seien dafür genauso wenig ein Grund wie Bereicherungsabsichten Privater. Seiner Ansicht nach müsse man zu pragmatischeren Lösungen kommen, die weniger Fläche beanspruchten und geringere Kosten verursachten.

Mit dem kommunalen Wohnungsbauprogramm und der Wohnraumförderung 2023 sei ein Konjunkturprogramm auf den Weg gebracht worden, das von den Wohnungsbaugesellschaften intensiv genutzt werde. Im Jahr 2023 sei die Höchstzahl an Anträgen seit der Einführung 2014 erreicht worden. Für über 3 000 Wohnungen sei die Bewilligung in Aussicht gestellt worden. Dass so vorgegangen werde, habe auch EU-rechtliche Gründe.

Eine kommunale Bauwirtschaft halte er nicht für erforderlich, und auch von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werde dies nicht gefordert. Für sie seien schnelle Genehmigungen und zuverlässige Entscheidungen der Politik wichtiger. Die Annahme, wenn alles in kommunaler Hand sei, könnten Vorhaben schneller und billiger realisiert werden, teile er nicht.

Mit Sanierungen beschäftigten sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften intensiv.

Es sei wichtig, dass das Land Berlin weiterhin sowohl in Hoch- als auch in Tiefbauprojekte investiere.

Sofern es wirtschaftlich darstellbar sei, kauften die landeseigenen Gesellschaften Projekte an.

Der Anteil Privater an den Anträgen auf Wohnraumförderung werde größer.

Die Angst, die private Bauwirtschaft baue massiv Kapazitäten ab und dadurch gingen Fachkräfte dauerhaft verloren, halte er für unbegründet. Es gebe aber eine Verlagerung in andere Bereiche wie den Tiefbau und den Schulneubau.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

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

b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs 0131
Die grüne Metropole stärken – Nachverdichtungen nach städtebaulichen und klimaresilienten Maßstäben bewerten StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

In Verbindung mit der Auswertung der Anhörung vom 10. Oktober 2022

Katalin Gennburg (LINKE) führt aus, ihre Fraktion fordere, eine Nachverdichtung müsse städtebaulichen Kriterien folgen, und Partizipation müsse dabei eine große Rolle spielen.

Der Ostteil der Stadt sei nach 1990 zum unbeplanten Innenbereich erklärt worden. Alle Zeilenbauten und deren Innenhöfe würden als Baulücken angesehen, die nach § 34 BauGB, also ohne Beteiligung und qualifizierte Bebauungsplanverfahren, bebaut werden könnten. Deshalb gebe es dort deutlich mehr Nachverdichtungsvorhaben als im Westteil der Stadt. Tatsächlich müssten die Zeilenbauten aber als Einheit mit den grünen Innenhöfen betrachtet werden, denn vor allem Kinder bräuchten angesichts der oft kleinen Wohnungen die angeschlossenen Freiräume. Dieser Planungsgeschichte müsse Rechnung getragen werden. Auch mit Blick auf die Klimakrise müsse die Aufgabe von Grünflächen kritisch gesehen werden.

Einige der im Antrag genannten Vorhaben seien vom Senat inzwischen vorangetrieben worden. Ein Beispiel dafür sei der Ilsekiez in Karlshorst. Diesbezüglich könne der Antrag noch geändert werden.

Außerdem enthalte der Antrag sieben Kriterien, die bei der Planung von Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren Anwendung finden sollten. Ein wichtiger Aspekt sei dabei die Planung begleitender sozialer Infrastruktur. Diese sei in den letzten Jahren vielfach weggefallen, was insbesondere für ältere Menschen ein Problem darstelle. Diese seien oftmals gezwungen, unfreiwillig das Auto zu benutzen, was angesichts der Mobilitätskrise nicht sinnvoll sei.

Sie hoffe, dass künftig auch andere Flächen bei dem Thema Nachverdichtung eine Rolle spielten, beispielsweise aufgegebene Friedhofsflächen. Im vorliegenden Antrag habe man sich auf Vorhaben im Ostteil der Stadt beschränkt, da dort die Nachverdichtungen in den letzten Jahren an Dramatik zugenommen hätten.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, wenn, wie im Antrag der Linksfraktion gefordert, alle noch nicht genehmigten Nachverdichtungsvorhaben auf den Prüfstand gestellt werden sollten, müssten im zweiten Absatz die Kavalierstraße, die Beyrodtstraße und die Lily-Braun-Straße gestrichen werden, denn dafür lägen mittlerweile Baugenehmigungen vor.

Er könne nachvollziehen, dass Nachverdichtungsvorhaben vor Ort auf Skepsis stießen. Aus diesem Grund sei es wichtig, den Anliegern die damit verbundenen Vorteile aufzuzeigen, nämlich der Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Wenn alle von der Linksfraktion genannten Kriterien – Klimafreundlichkeit, Stadt der kurzen Wege, bestmögliche Infrastruktur, möglichst keine Nachverdichtung in bereits erschlossenen Gebieten im Ostteil der Stadt – bei der Entscheidung über Neubaustandorte erfüllt sein müssten, sei kaum noch ein Wohnungsbauvorhaben möglich. Die beantragende Fraktion bleibe aber die Antwort schuldig, wie und wo sie sich Wohnungsneubau vorstellen könne.

Die Leitlinien, die die frühere Senatorin Lompscher für die Partizipation bei solchen Vorhaben aufgestellt habe, würden nach wie vor angewandt. Dennoch sei es normal, dass es Widerstand in der Bevölkerung gegen Nachverdichtungsmaßnahmen gebe. Dem könne nur mit frühzeitiger Information und Diskussionen über die Zielsetzungen begegnet werden. Unbefriedigend sei aus seiner Sicht die Dauer solcher Prozesse. Er hoffe, dass sich daran durch das Schneller-Bauen-Gesetz und eine stringentere Organisation von Beteiligungsverfahren etwas ändere. Es sei auch nicht erfolgversprechend, ergebnisoffen an alle Wohnungsbauprojekte heranzugehen, denn das bedeute, politischen Gestaltungsspielraum aufzugeben. Wenn man das politische Ziel verfolge, eine bestimmte Anzahl an Wohnungen zu schaffen, um Menschen aus prekären Wohnverhältnissen herauszuholen, müsse das auch umgesetzt und nicht zur Diskussion gestellt werden.

Julian Schwarze (GRÜNE) stellt fest, der Themenkomplex „Nachverdichtung, Lückenschluss und § 34 BauGB“ und die daraus resultierenden Probleme beschäftigten die Politik schon lange. Die Anhörung habe ergeben, dass es wichtig sei, bei Nachverdichtungen Kriterien zu beachten, die für den Erhalt der Lebensqualität in der Stadt sorgten. Insofern teile er die Meinung, dass Nachverdichtungen im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung betrachtet werden müssten. Er habe den Antrag der Linksfraktion nicht so verstanden, dass Nachverdichtungen verhindert werden sollten. Vielmehr würden darin die bereits erwähnten Kriterien und Qualitäten gefordert. Insofern teile seine Fraktion die Zielsetzung des Antrags, werde aber bei der Beratung im Plenum noch Änderungsvorschläge machen.

Nicht jedes Nachverdichtungsprojekt sei sinnvoll. Das habe sich beispielsweise in der Debatte um die Moorlinse in Buch gezeigt, wo seine Fraktion Nachbesserungsbedarf sehe. Es sei immer wichtig, die Nachbarschaften mitzunehmen. Wenn dies frühzeitig geschehe, würden Verfahren beschleunigt und die Vorhaben besser, denn die Anwohnerinnen und Anwohner hätten den besten Überblick, was in den Kiezen benötigt werde.

Wenn nachverdichtet werde, sei es von entscheidender Bedeutung, dass die soziale Infrastruktur mitwachse. Bedauerlicherweise sehe § 34 BauGB diesen Standard nicht vor. Allerdings könne bei Vorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entsprechend Einfluss ausgeübt werden.

Seine Fraktion halte es auch für wichtig, dass bei Nachverdichtungen eine Kompensation für die versiegelte Fläche möglichst ortsnah erfolge. Bestenfalls sei eine Versiegelung zu vermeiden, indem man beispielsweise aufstocke oder umbaue.

In der Anhörung habe die Architektenkammer angeregt, eine IBA in Form einer Umbauausstellung durchzuführen. Werde dieser Vorschlag aufgegriffen?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stellt fest, der Antrag beziehe sich nicht nur auf den Ostteil der Stadt. Beispielsweise werde darin Marienfelde genannt. Eine ernsthafte Diskussion sei nicht möglich, wenn der Antrag von Frau Gennburg aus taktischen Gründen anders präsentiert werde, als sein eigentlicher Wortlaut.

Dem Hinweis von Herrn Schwarze, die Partizipation müsse verbessert werden, stimme er zu. Zudem müssten Rückmeldungen, die im Rahmen des Partizipationsprozesses gegeben würden, schneller verarbeitet werden.

Es dürfe nicht darum gehen, Vorhaben zu verhindern, sondern darum, Ziele zu erreichen. Es dürfe auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Baumaßnahmen wirtschaftlich sein müssten. Mit dem, was als mögliche Alternativen beim Vorhaben Kavalierstraße in Pankow diskutiert worden sei, sei bewusst versucht worden, eine Unwirtschaftlichkeit zu erreichen. Dem Wohnungsmangel in Berlin könne aber nur begegnet werden, wenn bezahlbarer Wohnraum entstehe.

Der sogenannte Emmauswald rund um den ehemaligen Emmauskirchhof in Neukölln werde zwar im Antrag nicht erwähnt, aber dort bestehe die Chance, auf kleineren Grundflächen mit höheren Geschosszahlen zu bauen.

Dass bei Nachverdichtungen möglichst viele der im Antrag genannten Kriterien umgesetzt werden sollten, sei richtig.

Katalin Gennburg (LINKE) bittet zu bedenken, ihre Fraktion habe sich in dem Antrag auf „Nachverdichtungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und sonstiger Bauträger in Quartieren mit offener Bebauung“ bezogen. Das betreffe in erster Linie den Ostteil der Stadt. Insofern weise sie den kritischen Hinweis ihres Vorredners zurück.

Dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eigene Kriterien für die Partizipation aufgestellt hätten und nicht den Leitlinien des Landes Berlin für die Bürgerbeteiligung in der räumlichen Planung folgten, habe schon für Ärger gesorgt, und auch sie halte die Beteiligungsprozesse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für ungenügend. Im vorliegenden Antrag gehe es aber um städtebauliche Kriterien, die in Planungsprozessen berücksichtigt werden müssten.

Ihre Fraktion wende sich nicht grundsätzlich gegen Wohnungsneubau. Beispielsweise habe der NABU alle bereits versiegelten Flächen aufgelistet, auf denen nach Ansicht der Linksfraktion gebaut werden könne. Darüber hinaus forderten die Linken einen Stopp von Hotelneubauten, eine Ablauffrist für Baugenehmigungen, wenn ein Spekulationsinteresse offensichtlich sei, ein Umbauprogramm für Shoppingcenter, ein konsequentes Verbot von Ferienwohnungen, eine Mietpreisbegrenzung und eine Maximalgröße von Neubauwohnungen.

In den Siedlungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Ostteil der Stadt herrsche bereits ein Mangel an ärztlicher Versorgung, an Geschäften mit Dingen des täglichen Bedarfs, an Wochenmärkten und an Kita- und Schulplätzen. Ihrem Eindruck nach werde diesbezüglich nicht nachgesteuert, wenn der Senat dort nachverdichte. Dafür fühle sich niemand zuständig.

Von der Bevölkerung und ihrer Fraktion werde auch kritisiert, dass Generalübernehmer überall dasselbe bauten und keine Anpassungen an vorhandene Strukturen vorgenommen würden. Die Linken forderten maßgeschneidertes Bauen und eine Berücksichtigung der Bedarfe vor Ort. Außerdem müsse es Standard sein, möglichst keine Bäume zu fällen.

Johannes Kraft (CDU) weist in Richtung seiner Vorrednerin darauf hin, dass ein Großteil der im Antrag genannten Projekte unter den ehemaligen Senatoren Lompscher und Scheel geplant und begonnen worden seien. Dazu zählten die Kavalierstraße in Pankow und der Ilsekiez in Karlshorst. In den betreffenden Bezirken seien die Linken zudem Teil der Bezirksämter gewesen.

Die Bevölkerung müsse in Bauvorhaben eingebunden werden, Partizipation müsse auf Augenhöhe stattfinden, und die Ergebnisse müssten ernst genommen werden. Auch die Bezirksverordneten müssten stärker beteiligt werden. Gut gelungen sei das bei dem Nachverdichtungsprojekte der GESOBAU im Stiftsweg in Pankow.

Der vorliegende Antrag sei nicht geeignet, die vorhandenen Verfahren zu verbessern. Darin würden Kriterien wie „der Ausblick ins Grün, Vogelgezwitscher, Begegnungsräume und die empfundene Dichte oder Distanz zur Nachbarbebauung“ genannt, die nicht objektivierbar seien. Es bleibe nicht aus, dass mit jeder Nachverdichtung eine subjektive Beeinträchtigung einhergehe. Offensichtlich habe der Antrag der Linksfraktion zum Ziel, Nachverdichtungsvorhaben pauschal zu verhindern. Wenn einerseits keine unversiegelten Flächen bebaut und andererseits keine Nachverdichtung stattfinden solle, dann bedeutet das, dass kein Wohnungsneubau möglich sei.

Warum beziehe sich der Antrag nur auf Quartiere mit offener Bebauung und nicht auf alle?

Es sei sinnvoll, dort neue Wohnung zu errichten, wo bereits Infrastruktur vorhanden sei. Dabei gehe es nicht nur um die Verkehrsinfrastruktur, sondern auch um Grünanlagen, Kultur und Bildung.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) macht darauf aufmerksam, in den Richtlinien der Regierungspolitik sei Folgendes festgelegt:

> Der Senat wird auf Basis abgeschlossener und laufender Vorhaben Leitlinien zur Nachverdichtung und Innenentwicklung erarbeiten. Bei Nachverdichtungen will der Senat den Bedarf an sozialer Infrastruktur und Mehrwerte für die Nachbarschaft stärker berücksichtigen.

In der von Frau Gennburg erwähnten Auflistung des NABU seien auch sämtliche Industrie- und Gewerbeflächen und viele Verkehrsflächen enthalten. Vermutlich enthalte sie auch sämtliche Garagenhöfe im Ostteil der Stadt. Er gehe nicht davon aus, dass die Linksfraktion eine Bebauung dieser Flächen anstrebe.

Die im Antrag genannten Projekte seien bewusst solche, bei denen sich Abgeordnete der Linksfraktion engagiert hätten. Der Vorbescheid für das Vorhaben in der Lily-Braun-Straße sei aber von einer Stadträtin der Linken ausgestellt worden. Später habe das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf die Erteilung einer Baugenehmigung wieder versagt, was allerdings im Widerspruchsverfahren als rechtswidrig angesehen worden sei. Er werde einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft angesichts des Wohnungsmangels in Berlin nicht untersagen, eine gültige Baugenehmigung zu nutzen. In der Kavalierstraße in Pankow wolle die GESOBAU wirtschaftlich bauen, um leistbare Mieten anbieten zu können. Es gehe nicht, wie in Flugblättern behauptet, um Gewinnmaximierung, das Fällen von 170 Bäumen oder eine Reduzierung von Spielplatzflächen. Als es um den Umbau eines Shoppingcenters zugunsten von Wohnraum in der Grottkauer Straße gegangen sei, hätten sich die Linken dagegen ausgesprochen. – Er unterstelle, dass es der Linksfraktion mehr um Wahlkampf und die Außenwirkung gehe als um ein substantielles Herangehen an konkrete Projekte und das Ausloten vorhandener Spielräume.

Typenbauten hätten den Vorteil, dass sie schneller und preisgünstiger errichtet werden könnten, was letztlich zu bezahlbarem Wohnraum führe. Er halte es nicht für sinnvoll, davon nun wieder abzurücken.

Am Plänterwald habe sich der Senat gegen eine Bebauung des Innenhofs entschieden. Aber obwohl nun nur noch eine Bebauung der Ränder und ein zusätzlicher Bau in der Nachbarstraße vorgesehen sei, bekämpfe die Initiative vor Ort das Projekt weiterhin. Das zeige, wie schwer auch die Umsetzung von Kompromisslösungen sei.

Katalin Gennburg (LINKE) stellt richtig, Herr Kraft habe aus der Begründung und nicht aus dem Antragstext zitiert.

Der Antrag habe die Schaffung von städtebaulichen Kriterien zum Ziel, die bei Nachverdichtungen zugrunde gelegt würden. Es gehe nicht darum, wie sie persönlich zu bestimmten Projekten stehe, sondern um allgemeingültige Kriterien. Sie erwarte vom Senat mehr Objektivität.

Das Berichtdatum solle in „30. Juni 2024“ geändert werden.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erwidert, er sei lediglich auf die in der Debatte angesprochenen Dinge eingegangen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/1096 mit geändertem Berichtdatum abzulehnen.

Die Besprechung zum Unterpunkt b wird abgeschlossen.

Punkt 7 (neu) der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.