

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

45. Sitzung
25. November 2024

Beginn: 09.33 Uhr
Schluss: 12.45 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Finanzierung von Förderungen

Katalin Gennburg (LINKE) trägt im Namen ihrer Fraktion folgende Frage vor:

„Wie sollen die kreditfinanzierten Transaktionen zur Wohnungsbauförderung, zur Genossenschaftsförderung, zum „Jungen Wohnen“ und insbesondere zur Wohneigentumsförderung im Detail ausgestaltet werden, und warum wurde die Förderung zum klimagerechten Bauen abermals gekürzt, anstatt auch hier auf kreditfinanzierte Transaktionen zu setzen?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, bei der Wohnungsbauförderung würden ab 2024 gemäß der Schuldenbremse die Darlehensanteile auf Kreditfinanzierungen umgestellt. Rechtsgrundlage dafür sei § 3 Absatz 4 des Gesetzes zur landesrechtlichen Umsetzung der Schuldenbremse. Kreditfähig seien alle Wohnungsbauprogramme mit Darlehensanteil, also die Wohnungsneubauförderung. Die Genossenschaftsförderung, das „Junge Wohnen“ und die Wohneigentumsförderung sollten auf eine Darlehensfinanzierung umgestellt werden.

Voraussetzung für eine schuldenbremsenkonforme Kreditaufnahme sei die Darlehensvergabe aus dem Kernhaushalt an die Kreditnehmenden. Dazu sei ein neuer Titel 86341 in Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus – eingerichtet worden. Die entsprechenden Kreditermächtigungen seien im Rahmen eines Nachtrags zum Haushalt abgebildet worden, da dies nicht in einem Sondervermögen erfolgen solle.

Zwingend sei weiterhin, dass die Rückflüsse der Förderdarlehen, für die landesseitig Kredite aufgenommen würden, zur Tilgung der Landesschulden verwendet würden. Abrechnungstechnisch werde dies über den neuen Titel 18141 – Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen – in Kapitel 1295 sichergestellt. Der Zuschussanteil der Förderung werde weiterhin über das Sondervermögen finanziert. Wie bisher gebe es eine Aufteilung in zwei Drittel Darlehen und ein Drittel Zuschuss.

Folglich gebe es künftig zwei Titel für die Wohnungsbauförderung, nämlich einerseits über das Sondervermögen und andererseits über den erwähnten Darlehensartikel. Die Verpflichtungsermächtigungen würden ebenfalls auf die zwei Titel aufgeteilt.

Beim Programm „Junges Wohnen“ und der Genossenschaftsförderung sei analog verfahren worden. Für das Programm „Junges Wohnen“ werde ein Darlehensanteil von 50 Prozent unterstellt. In der Genossenschaftsförderung würden vorrangig Darlehen gewährt. Haushaltstechnisch werde sichergestellt, dass in bestimmten Fällen ein geringfügiger Zuschuss gewährt werden könne.

Das Programm zur Förderung des klimagerechten Bauens sei bisher ein reines Zuschussprogramm. Insofern könne es nicht komplett durch kreditfinanzierte Transaktionen umgesetzt werden. Aufgrund des bislang niedrigen Antragsaufkommens sei eine Überarbeitung des Modernisierungsförderprogramms vorgesehen, und in diesem Zusammenhang könne geprüft werden, ob eine Umstellung auf Darlehen und eine Kreditfinanzierung sinnvoll sei.

Katalin Gennburg (LINKE) fragt, ob auch Kapazitäten für eine Bauhütte geschaffen würden, um Synergien beim Neubau kommunaler Wohnungen zu nutzen. Finanzsenator Evers habe etwas Derartiges gegenüber der Morgenpost angedeutet.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) merkte an, es sei nicht das vordringliche Anliegen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, eine Bauhütte zu schaffen. Insofern seien andere Themen prioritär.

Bezirkliche Anlaufstellen für Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung

Mathias Schulz (SPD) bittet, die Frage seiner Fraktion zu beantworten:

„Für die bezirklichen Anlaufstellen für Bürgerbeteiligung wurde den Bezirken im Haushaltsjahr 2024 ein Betrag in Höhe von 3 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. In welcher Form und wofür wurden diese Mittel von den Bezirken in Anspruch genommen?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, der Aufbau und Betrieb der bezirklichen Räume für Beteiligung werde seit 2020 im Rahmen einer auftragsweisen Bewirtschaftung von Mitteln seiner Senatsverwaltung unterstützt. Konkret gehe es um den Haushaltstitel 53121 – Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Planungen – in Kapitel 1210 – Stadtplanung –, dessen Mittel über das Team des „Zentralen Raums für Beteiligung“ gesteuert würden. Von den 3 Millionen Euro, die für das Jahr 2024 zur Verfügung gestellt würden, seien Anträge in einer Gesamthöhe von 2,936 Millionen Euro von allen zwölf Bezirken gestellt worden. Elf Bezirke hätten dabei die maximale Höhe von 250 000 Euro, die pro Bezirk zur Verfügung stünden, beantragt und bewilligt bekommen. Nur ein Bezirk habe mit 186 000 Euro nicht die maximale Summe beantragt. Damit liege die Mittelausschöpfung bei 98,58 Prozent. Bereits im November seien 24 abgefragte Mehrbedarfe einzelner Bezirke eingerechnet worden, die durch entstandene Minderausgaben anderer Bezirke abgedeckt werden könnten.

Die Mittel würden gemäß den Leitlinien zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung verausgabt. Hauptausgaben seien dabei Personalmittel für Dienstleistungsunternehmen und Mietkosten. Die Teams berieten Projektträger und Verwaltungen bei der Durchführung von Beteiligungsmaßnahmen, führten eigene Beteiligungen und Aus- und Fortbildungsmaßnahmen durch, unterstützten mitwirkungsbereite Initiative aus der Bürgerschaft und führten Öffentlichkeitsarbeit zu Themen der Beteiligung durch.

Mathias Schulz (SPD) fragt nach, warum ein Bezirk nicht die maximale Summe abgerufen habe.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) liegen dazu keine Informationen vor.

Harald Laatsch (AfD) interessiert, ob es eine Ergebniskontrolle des Senats hinsichtlich der Mittelausgabe gebe.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, Erfolge seien in diesem Fall nicht rechnerisch messbar. Die Maßnahmen dienten dazu, Planungsprozesse schneller, effizienter und stärker von den Bürgerinnen und Bürgern akzeptiert durchzuführen. Letztlich werde dadurch Zusatzaufwand vermieden.

Raumentwicklungsministerkonferenz

Christian Gräff (CDU) stellt für seine Fraktion folgende Frage:

„Wie bewertet der Senat die Ergebnisse der Raumentwicklungsministerkonferenz, die am 21. November 2024 in Bonn stattgefunden hat?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, das Zusammenwirken von Brandenburg und Berlin sei im Hinblick auf die Raumordnung von besonderer Bedeutung. Eine Grundlage hierfür sei die gemeinsame Landesplanung. Eine raumordnerische Steuerung des Wachstums sei notwendig für die Entwicklung der Infrastruktur. Auch für den geordneten Ausbau erneuerbarer Energien, die Steuerung des großflächigen Einzelhandels und Ähnliches sei eine funktionierende überörtliche Planung erforderlich.

Bei der Sitzung in Bonn hätten Themen der Flächenkonkurrenzen durch den Ausbau erneuerbarer Energien im Mittelpunkt gestanden. Größter Treiber des Flächenverbrauchs sei der Ausbau der Freiflächenphotovoltaik. Dagegen stehe das Ziel aus der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsfläche zu reduzieren. Die erneuerbaren Energien würden diesen Siedlungs- und Verkehrsflächen zugerechnet. Dazu habe es einen fachlichen Austausch mit Bundeseinrichtungen gegeben.

Zur Frage der Beschleunigung von Vorhaben der Energiewende habe ein Gespräch mit der Bundesnetzagentur stattgefunden.

Zur Erarbeitung eines raumordnerischen Leitbildes Fläche und zur Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie III der EU seien Beschlüsse gefasst worden, die in den Ländern umgesetzt werden sollten.

Sozialwohnungen in der Europacity

Katrin Schmidberger (GRÜNE) bezieht sich auf Recherchen des Tagesspiegels, wonach Sozialwohnungen in der Europacity nicht realisiert worden seien. Wer trage die Verantwortung dafür, dass in der Europacity jetzt 250 Sozialwohnungen 30 Jahre lang fehlten, und dafür, dass das Land keine rechtliche Absicherung dafür getroffen habe, obwohl das seit 2013 üblich sei?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, diese Fragen würden gerade in einem aufwendigen Prozess intern geprüft. Der Tagesspiegel habe aufgrund einer IFG-Anfrage 1 300 Seiten erhalten, und aktuell analysierten die Juristinnen und Juristen seiner Verwaltung den Vorgang im Zusammenhang mit dem Fachreferat.

Als man in Berlin das kooperative Baulandmodell beschlossen habe, seien die Planungen und vertraglichen Vereinbarungen für die Europacity bereits weit fortgeschritten gewesen. Aus diesem Grund gebe es im Westteil der Europacity keine Sozialwohnungen. Im Ostteil der Europacity habe man diesen Aspekt in laufende Planungen eingebracht. Das habe die Verhandlungsposition geschwächt und zu Kompromissen geführt, die man heute kritisch betrachte. Der Bauträger habe seinerzeit die Zusage gemacht, eine Förderung für bestimmte Wohnungen zu beantragen. Das habe vermutlich zum Verzicht auf bestimmte Absicherungen geführt. Dieser Umstand werde nun hinterfragt.

Ihm sei wichtig zu betonen, dass es sich aufgrund der damaligen Umbruchssituation um einen Sonderfall handele. Man habe aus den Schwierigkeiten bereits damals die Konsequenz gezogen, Vorgaben für künftige Vertragsverhandlungen zu machen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) möchte wissen, wann der Ausschuss über die Vorgänge aufgeklärt werde. – Die Tatsache, dass die Musterverträge bereits seit 2013 eine dingliche Absicherung der Sozialwohnungen enthielten, stehe im Widerspruch zur Aussage des Senators, es handele sich um eine besondere Vertragskonstruktion. Könne ausgeschlossen werden, dass es weitere solche Fälle gebe? Enthielten andere Verträge aus der gleichen Zeit ebenfalls keine dingliche Absicherung der Sozialwohnungen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, der Vertrag sei einer von insgesamt vier, die direkt von seiner Verwaltung verhandelt und abgeschlossen worden seien. In drei Fällen könne ausgeschlossen werden, dass ähnliche Probleme aufträten. Ihm sei kein weiteres Vorhaben aus der Übergangszeit hin zum kooperativen Baulandmodell bekannt, das eine ähnlich lange Vorlaufzeit gehabt habe. Die ersten Verträge zu Europacity seien lange vor der Entwicklung des kooperativen Baulandmodells getroffen worden. Da die Sachlage kompliziert sei, könne er keinen konkreten Termin nennen, zu dem er dem Ausschuss ein Prüfungsergebnis präsentieren könne.

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

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, seine Verwaltung habe bei der Auflösung der pauschalen Minderausgaben darauf geachtet, möglichst viele Einschnitte durch Umschichtungen abmildern zu können. Insbesondere bei Förderprogrammen könnten Kreditfinanzierungen eine Rolle spielen.

Am 18. November 2024 habe das Stadtforum unter der Überschrift „Kreislaufstadt. [Un]sichtbare [Infra]strukturen Berlins zukunftsfähig weiterentwickeln“ getagt. 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Senatsverwaltungen, Bezirken, Unternehmen, Verbänden, Architektur- und Planungsbüros hätten teilgenommen und Gelegenheit zum fachlichen Austausch und zur Vernetzung gehabt. Senatorin Bonde und die Vorstandsvorsitzende der Berliner Stadtreinigung, Stephanie Otto, hätten intensiv mitgearbeitet und seien Teil des Podiumsgesprächs gewesen. Es sei Bewusstsein dafür geschaffen worden, dass Müll eine Ressourcen sei, smarte Entsorgungsinfrastruktur immer mitgedacht werden müsse und entsprechende Quartierskonzepte notwendig seien. Weitere Themen seien die Abfallvermeidung, ressourcenorientiertes Bauen, integrierendes Vorgehen und die frühzeitige Verzahnung der Beteiligten, kooperative Prozesse und Kompromissbereitschaft gewesen. Eine Dokumentation werde noch veröffentlicht.

Der Senat habe die „Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ beschlossen. Damit werde umgesetzt, was aus der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 23. Mai 2023 zur Mietobergrenze für Ersatzwohnraum bei Abriss hervorgegangen sei. Bisher sei der Abriss von Wohnraum genehmigt worden, wenn sich Bauherren verpflichtet hätten, Ersatzwohnraum von nicht mehr als 9,17 Euro pro Quadratmeter bereitzustellen. Das habe das Gericht für nicht zulässig erklärt und qualitative Grenzen gefordert. In Anlehnung an das Urteil bekämen die Bezirke mit einer Neufassung der Ausführungsvorschriften eine Arbeitshilfe, damit der dort zu bewältigende Arbeitsaufwand abgebildet werde.

In einem Treffen mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung aus Bremen, Özlem Ünsal, und der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen aus Hamburg, Karen Pein, habe er sich über aktuelle Themen auf Bundesebene ausgetauscht. Man habe die Forderung bekräftigt, wichtige Entscheidungen auf Bundesebene zum Schutz der Mieterinnen und Mie-

ter und zum Wohnungsbau nicht aufzuschieben, sondern zügig zu beschließen. Das betreffe einerseits die Verlängerung der Mietpreisbremse, andererseits die Novelle des Baugesetzbuchs und den Gebäudetyp E. Die Stadtstaaten seien sich einig, dass hier dringender Handlungsbedarf bestehe.

Das Richtfest für den Neubau der Kooperativen Leitstelle für die Polizei Berlin und Berliner Feuerwehr habe stattgefunden. Teilprojekt 1 sei der Neubau eines Einsatzleit- und Lagezentrums auf dem Gelände der Polizei in der Gallwitzallee. Parallel gebaut werde das Teilprojekt 2, nämlich die Erweiterung der Bestandsleitstelle auf dem Gelände der Berliner Feuerwehr am Nikolaus-Groß-Weg. Im Anschluss werde im Rahmen des Teilprojekts 3 die Leitstelle am Nikolaus-Groß-Weg ertüchtigt.

Am 18. November 2024 sei die erste reine Berliner Aluminiumbrücke in Adlershof eröffnet worden. Die nach Hilde Archenhold benannte Fußgänger- und Radfahrerbrücke führe über das Adlergestell und die Bahnanlagen und schaffe eine wichtige Verbindung im Ortsteil Adlershof.

Julian Schwarze (GRÜNE) regt an, das Thema „Kürzungen im Haushalt“ in Kürze im Rahmen eines Besprechungspunkts ausführlich zu erörtern. – Die Einsparliste für den Einzelplan 12 enthalte Titel aus dem Bereich der Städtebauförderung, aber auch an anderen Stellen sei nicht ersichtlich, welche Vorhaben und Projekte nicht mehr umgesetzt würden. Sei bereits festgelegt, auf was konkret aufgrund der Sparmaßnahmen verzichtet werden solle.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) kündigt an, die Koalitionsfraktionen beantragten zur nächsten Ausschusssitzung einen Besprechungspunkt zu dem Thema. – Der Ansatz, die Förderprogramme zu erhalten beziehungsweise auszubauen und großenteils auf Darlehensbasis umzusetzen, werde unterstützt. Da die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht mit der Rückzahlung belastet würden, sei dies im Rahmen der Schuldenbremse auch möglich. Auch bei den klimarelevanten Bauprogrammen, die bisher teilweise als Zuschussprogramme ausgelegt seien, müsse diese Möglichkeit geprüft werden. Die Maximierung der Förderprogramme müsse auch bei der Aufstellung des Haushalts 2026/2027 eine Rolle spielen.

Welche Chance bestehe, das Baugesetzbuch zu novellieren?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, in erster Linie sei geprüft worden, welche Haushaltsansätze vermutlich im Jahr 2025 nicht komplett abgerufen würden. Das sei beispielsweise beim Blankenburger Süden und beim Güterbahnhof Köpenick der Fall, wo es erhebliche Verzögerungen gebe. Auch das Förderprogramm „Europa im Quartier“ biete Spielräume, weil die Förderbedingungen relativ spät veröffentlicht worden seien. Die Bezirke müssten nicht mit Kürzungen ihrer Maßnahmen rechnen.

Derzeit stünden die Chancen für den Gebäudetyp E und eine Novelle des Baugesetzbuchs schlecht. Es zeichnet sich aber ab, dass die Mietpreisbremse noch den Bundestag passiere.

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

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1839

Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

[0254](#)
StadtWohn(f)
WiEnBe

Vorsitzende Elif Eralp informiert, der mitberatende Ausschuss empfehle, der Vorlage zuzustimmen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist darauf hin, bei dem Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften – BIG – handele es sich um eine Maßnahme aufgrund des Baugesetzbuchs. Vorrangig sei es ein Instrument der Wirtschaftsförderung, das aber auch Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Gebietsentwicklungen habe.

Torsten Tonndorf (SenStadt) führt ergänzend aus, das BIG sei 2014 in Kraft getreten. Bislang habe es zwei Immobilien- und Standortgemeinschaften – ISG – gegeben, nämlich eine in der Altstadt Spandau und eine zweite am Kurfürstendamm. Eine Novellierung des BIG sei aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 erforderlich, da das bisherige Abgabenmodell nicht mehr verfassungskonform sei.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Ziel der Novellierung sei deshalb vor allem eine bessere Anwendbarkeit in Verbindung mit einer rechtssicheren Ausgestaltung. Das BIG sei ein Instrument unter vielen zur Stärkung der Zentrenentwicklung.

Eine ISG sei ein räumlich abgegrenzter Geschäftsstraßenbereich, in dem sich Grundeigentümer mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare geschäftliche und gestalterische Umfeld zu verbessern, zum Beispiel durch die Aufwertung des Straßenbilds. Eine ISG werde ausschließlich auf private Initiative der vor Ort aktiven Grundeigentümer gegründet. Nur wenn mindestens 15 Prozent der Grundeigentümer zustimmten, könne eine Initiative einen Antrag stellen. Eine ISG komme nicht zustande, wenn ein Drittel der Betroffenen sich dagegen ausspreche.

Gegenstand der Abstimmung sei ein mit dem Bezirk abgestimmtes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, das darstelle, welche konkreten Maßnahmen in welchem finanziellen Umfang in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren durchgeführt werden sollten. Das Konzept der ISGen müsse mit den städtebaulichen Zielen der Kommune, also des Bezirks, gut abgestimmt sein.

Werde eine ISG per Rechtsverordnung des Senats eingerichtet, seien alle berechtigten Grundeigentümer, also auch diejenigen, die sich gegen das Konzept ausgesprochen hätten, zur Zahlung einer Abgabe verpflichtet, die vom Bezirk eingezogen und an den Aufgabenträger ausgeschüttet werde. Die Abgabe bemessen sich an der Größe und Geschosshöhe des Grundstücks. Damit könnten Trittbrettfahrer ausgeschlossen werden. Für Wohnnutzung sei keine Abgabe vorgesehen. Die Abgabepflicht sei eine verlässliche finanzielle Grundlage der ISG. Das zuständige Bezirksamt überwache die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Verfahrensablauf bestehe aus einer Vorbereitungsphase, einem Antragsverfahren, einer Umsetzung und einer Beendigung nach der fünfjährigen Laufzeit. Im Antragsverfahren erfolge der Erlass der Rechtsverordnung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf der Grundlage eines Bezirksamtsbeschlusses. Damit seien eine starke Kontrolle und die Einbeziehung der städtebaulichen Ziele der Kommune gewährleistet. Es gebe einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Aufgabenträger und Bezirk.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zu den wesentlichen Neuerungen zähle ein neues verfassungskonformes Abgabenmodell basierend auf der Fläche des Grundstücks und der Geschossanzahl, eine Vereinfachung der Verfahrensabläufe und die Möglichkeit der Einführung eines Projektmanagements zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands sowie die Digitalisierung des Verfahrens. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf habe sich bereit erklärt, die Abgabenerhebung als regionalisierte Aufgabe für alle zwölf Bezirke wahrzunehmen. Eine weitere wichtige Neuerung sei, dass die Industrie- und Handelskammer – IHK – sich verpflichtet habe, eine starke Unterstützung im operativen Bereich zu sein, also beispielsweise beratende Dienstleistungen und Werbung zu übernehmen.

Harald Laatsch (AfD) stellt fest, die Bezirke bezögen demnach die Grund- und Gewerbesteuer und belasteten zudem Gewerbetreibende mit Aufgaben, die eigentlich von der öffentlichen Hand übernommen werden müssten. Er halte es für problematisch, dass ein Drittel der Eigentümer, die möglicherweise Probleme mit Leerstand hätten, auch Zahlungen zu leisten hätten. Seine Fraktion kritisiere, dass sich das Land seiner Verantwortung entziehen, gleichzeitig aber Gewerbetreibende zu Abgaben verpflichte.

Katalin Gennburg (LINKE) vertritt die Ansicht, der Senat habe sich entschlossen, die Privatisierung des öffentlichen Raums voranzutreiben. Um dies zu erreichen, habe der Senat Expertise einer Rechtsanwaltskanzlei eingeholt, die unter anderem Mandanten berate, wie man Zölle umgehen könne. Das Honorar habe rund 130 000 Euro betragen.

Die Beantwortung ihrer Schriftlichen Anfrage 19/19907 habe ergeben, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in den letzten drei Jahren zahlreiche weitere Beratungsdienstleistungen von Rechtsanwaltskanzleien und Steuerberatern in Anspruch genommen habe. In einem Fall hätten die Kosten dafür bei 656 012 Euro gelegen.

Sie sehe hierin einen Konflikt zwischen den Ansprüchen, die allgemein für die Stadtentwicklungspolitik und die Entwicklung des öffentlichen Raums definiert würden, und der Beauftragung „undurchsichtiger“ Kanzleien. Sei in den Senatsverwaltungen und Koalitionsfraktionen nicht genug Sachverstand vorhanden, um solche Gesetzesnovellen ohne externen Sachverstand zu erarbeiten?

Sie lehne Business- und Improvement-Districts – BID – ab und spreche sich gegen ihre Normalisierung aus. Die Gestaltung des öffentlichen Raums sei eine kommunale Aufgabe und dürfe nicht privatisiert werden. Kleinere Einzeleigentümer, beispielsweise Schuhmacher oder

Schlüsseldienste, im Bereich eines BIDs würden gezwungen, sich finanziell an der Entwicklung von normalen Wohnstraßen hin zu Einkaufszonen zu beteiligen. Es sei zu befürchten, dass solche Eigentümer mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten könnten.

Die Frage, ob das Gesetz in seiner vorliegenden Form rechtlich zulässig sei, sei noch offen. Woher nehme die Senatsverwaltung die Zuversicht, dass das Gesetz Bestand habe?

Christian Gräff (CDU) begrüßt, dass die Anforderungen zur Einrichtung einer ISG herabgesetzt würden. In anderen Städten habe sich gezeigt, dass viele Eigentümer bereit seien, sich zu engagieren und auch in Berlin einige auf Erleichterungen in diesem Bereich warteten. Ein Beispiel dafür sei der Alexanderplatz, wo eine Aufwertung besonders wünschenswert sei.

Mathias Schulz (SPD) teilt mit, auch seine Fraktion unterstütze die Novelle des BIG. Es sei sinnvoll, Private an der Weiterentwicklung der Geschäftsstraßen zu beteiligen und dafür nicht nur Mittel der öffentlichen Hand einzusetzen.

Einen Widerspruch zwischen den Handlungen der Standortgemeinschaften und denen der Bezirke zu suggerieren, sei nicht sachgerecht, denn beides könne parallel stattfinden. Das Vorhandensein von Standortgemeinschaften führen nicht dazu, dass das kommunale Handeln eingestellt werde.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die IHK habe eine Stelle eingerichtet, die den BIDs zur Seite stehe und die Bezirke bei der Umsetzung unterstütze. Ziel sei es, die Geschäftsstraßen aufzuwerten und für mehr Aufenthaltsqualität zu sorgen. All das geschehe in Abstimmung mit den Bezirken, aber es werde auch nichts gegen den Willen der Gewerbetreibenden realisiert. Alles geschehe im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts. Ein gutes Beispiel für das Engagement von BIDs sei die Weihnachtsbeleuchtung.

Katalin Gennburg (LINKE) wiederholt ihre Frage, ob die Rechtssicherheit der Neuregelungen geprüft worden sei. Außerdem sei unbeantwortet geblieben, warum die Novelle nicht von der Verwaltung, sondern einer externen Kanzlei erarbeitet worden sei.

Sie spreche sich für die Entwicklung öffentlicher Räume durch die öffentliche Hand unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aus. Das unterscheide sich von einer Entwicklung, bei der große Gewerbetreibende bestimmten, wofür ihr Geld ausgegeben werde.

Dass die IHK eine Stelle einrichte, führe nicht zur Absicherung öffentlicher Interessen. Vielmehr handele sie im Sinne der Eigentümer, allerdings eher nicht der kleinen Gewerbetreibenden.

Die Erfahrung zeige, dass das Hauptaugenmerk auf der Steigerung der Einnahmen von Wirtschaftsunternehmen liege. Ein Beispiel hierfür sei das Aufstellen von Tischen auf Gehwegen. Dabei gehe es nicht um die Interessen der Fußgängerinnen und Fußgänger oder von Menschen im Rollstuhl.

Rolf Wiedenhaupt (AfD) geht davon aus, die Interessen der Gewerbetreibenden und die der Kundinnen und Kunden wichen nicht voneinander ab. Beide Seiten profitierten von attraktiven Innenstädten, von Barrierefreiheit und Ähnlichem. Insofern sei die Argumentation der Linksfraktion nicht nachvollziehbar.

Die Befürchtung seiner Fraktion, die öffentliche Hand ziehe sich aus ihrer Verantwortung zurück, sei nicht ausgeräumt worden. Für die Finanzierung einer Weihnachtsbeleuchtung müsse vielleicht nicht die Kommune aufkommen, aber grundsätzlich sei sie für die Entwicklung öffentlicher Räume zuständig.

Er kündige die Enthaltung seiner Fraktion an.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt richtig, das vorliegende Gesetz sei ein Beitrag zur Verbesserung des öffentlichen Raums in Einkaufsstraßen. Es sichere aber nicht die komplette Finanzierung, sondern sei als Ergänzung zu verstehen.

Rechtsberatung sei in Anspruch genommen worden, weil es beim Thema Abgabenmaßstab Rechtsrisiken in der alten Regelung gegeben habe. Das Gesetz selbst sei von seiner Verwaltung in Abstimmung mit der Wirtschaftsverwaltung geschrieben worden. Großkanzleien hätten den Vorteil, dass dort Expertise zu speziellen Themen, wie in diesem Fall zum Abgabenrecht, vorhanden sei.

Die Gestaltung werde durch die Bezirke vorgegeben und kontrolliert. Dabei gebe es die übliche Bürgerbeteiligung.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage Drucksache 19/1839 zuzustimmen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1856

**Änderung des Berliner Flächennutzungsplans
(FNP Berlin)**

[0294](#)
StadtWohn

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt fest, bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans gehe es um die Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow. Damit werde der Rahmen für einen Bebauungsplan geschaffen.

Michael Künzel (SenStadt) führt aus, das FNP-Änderungsverfahren 05/16 umfasse eine 40 Hektar große ehemalige Bahnfläche, die mittlerweile überwiegend förmlich freigestellt sei. Einzelne Parzellen seien nicht entwidmet, da dort Kabellagen der Bahn vorhanden seien. Diese seien aber in das Bebauungskonzept integriert.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Bezirk führe seit 2020 das Bebauungsplanverfahren 3-60 in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträgern durch. Ziel sei, dort ein integriertes, urbanes, innenstadtorientiertes Wohngebiet zu entwickeln.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Flächennutzungsplan stelle derzeit eine große Bahnfläche dar. Dieses sei in Wohngebiete nördlich und südlich der Stettiner Bahn eingebettet. Außerdem sei eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße eingezeichnet, die über die Berliner Straße hinweg bis zur Mühlenstraße verlängert werden solle.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Änderung sehe vor, die übergeordnete Hauptverkehrsstraße herauszunehmen. Es habe sich erwiesen, dass diese Hauptverkehrsstraße und ihre Verlängerung nicht erforderlich seien. Stattdessen sei beabsichtigt, eine Tangentialstraßenbahnverbindung von Pankow nach Weißensee vorzusehen. Kern der Änderung sei eine Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 in der Mitte der Fläche. Nach Süden hin sei eine gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 mit dem Zusatz Einzelhandelskonzentration geplant, sodass sich das Hauptzentrum von Pankow bis zum S- und U-Bahnhof Pankow entwickeln könne. Nördlich und südlich dieser beiden Darstellungen schlossen sich gemischte Baufläche der Dichtestufe M2 an. Im Süden werde damit die Gebietskategorie fortgesetzt. Im nördlichen Bereich werde die Voraussetzung für eine gemischte Quartiersentwicklung und für eine Fachmarkttagglomeration geschaffen.

Begleitet würden die Bauflächen von einer übergeordneten Grünverbindung, die einen Lückenschluss zwischen dem Netz der Grünverbindungen nördlich von Pankow bis hin zum Mauerpark im Süden bilde.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Mit der FNP-Änderung würden innerstädtische Flächenpotentiale zur Schaffung von bezahlbarem und sozial gerechtem Wohnungsbau entwickelt. Der Vorhabenträger habe bereits mit dem Bezirksamt einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des Berliner Modells für den kooperativen Wohnungsbau abgeschlossen. Daneben würden Flächen für die soziale, technische und grüne Infrastruktur entwickelt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Grundlage des Planverfahrens seien der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 sowie die in der Nachbarschaft vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

Bei den Stellungnahmen, die im Verfahren aufgelaufen seien, handele es sich überwiegend um solche zu Umweltthemen, insbesondere zum Artenschutz und zur Naturschutzkompensation. Dazu liege mittlerweile ein Konzept vor, das der Bezirk mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde abgestimmt habe. Die Kompensationsmaßnahmen würden auf eigenen Flächen des Vorhabenträgers, aber auch auf Flächen eines Ökokontos im Bereich Hobrechtsfelde/Buch sowie Möllersfelde realisiert.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Gleichzeitig bitte die Senatsverwaltung um Zustimmung zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans 2024, was ungefähr alle fünf Jahre geschehe. Damit könnten alle Änderungen in einem Gesamtplan dargestellt werden.

Harald Laatsch (AfD) zweifelt daran, dass das neue Wohn- und Gewerbegebiet ausreichend verkehrlich angebunden sein werde. Wie solle die Anbindung gewährleistet werden, wenn die hier bisher verzeichnete Hauptverkehrsstraße entfalle?

Katalin Gennburg (LINKE) macht darauf aufmerksam, auf dem Gelände habe sich inzwischen ein Biotop entwickelt, und es stelle sich die Frage, wie damit umgegangen werde. Es gehe nicht nur um die größte Kreuzkrötenpopulation Deutschlands, sondern auch um weitere schützenswerte Arten. Insofern liege die Fläche nicht brach, sondern werde genutzt.

Diese wie auch andere ehemalige Bahnflächen seien nach 1990 im Ostteil Berlins vielfach privatisiert und spekulativ weiterveräußert worden. Ihr gehe es nicht darum, Eigentumsinteressen durchzusetzen, sondern gewachsene Strukturen, unter anderen Kleingartenparzellen und einen Biotopverbund, zu erhalten. Der immer noch geplante Möbelmarkt sei ihrer Ansicht nach nicht mehr vertretbar. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen seien nicht ausreichend. Ihre Fraktion werde der Vorlage nicht zustimmen.

Julian Schwarze (GRÜNE) bittet um Klarstellung, ob im vorliegenden Fall nur einer FNP-Änderung zugestimmt werden solle oder noch weiteren.

Johannes Kraft (CDU) weist darauf hin, die im FNP verzeichnete Hauptverkehrsstraße, die sogenannte Pankow-Ost-West, basiere auf Planungen der Neunzigerjahre. Deren Wegfall sei unproblematisch. Die Fläche sei mit einem U-Bahnhof, zwei S-Bahnhöfen, einer neuen Straßenbahn, Expressbuslinien, einem Autobahnanschluss und einem Zugang zu einer Bundesstraße verkehrlich optimal erschlossen.

Der Redebeitrag von Frau Gennburg spiegele die grundsätzliche Ablehnung der Linksfraktion, neue Wohnungen zu errichten, wieder. Für die erwähnten Kleingartenflächen würden Ersatzflächen bereitgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung warte seit 14 Jahren darauf, dass diese zentrale Fläche in Pankow entwickelt werde. Kein Bauprojekt Berlins sei bei den Anliegern so unumstritten wie dieses.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) räumt ein, innerstädtische Bauvorhaben seien nie ohne Widersprüche umzusetzen. Dennoch habe in der Vergangenheit der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gegolten. Im Gegensatz zur Linksfraktion halte die SPD an diesem Grundsatz fest. Das gelte auch für die vorliegende FNP-Änderung.

Harald Laatsch (AfD) hält eine gute ÖPNV-Anbindung angesichts eines geplanten Möbelmarkts nicht für ausreichend. In Pankow gebe es permanent Verkehrsstaus, und wenn noch neue Wohnungen hinzukämen, müsse auch eine ausreichende Versorgung mit Straßen vorhanden sein.

Katalin Gennburg (LINKE) wendet in Richtung von Dr. Kollatz ein, Bundesbauministerin Geywitz habe den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aufgekündigt, indem sie mit der Änderung von § 246e BauGB, dem sogenannten Bau-Turbo, die Bebauung von Grünflächen ermöglicht habe. Das werde durch die geplanten Großsiedlungen am Berliner Stadtrand ohne Anbindung und Infrastruktur bestätigt. Nicht nur sie selbst, sondern ein großes Bündnis zivilgesellschaftlicher Akteure habe sich gegen die massive Bebauung Berlins ausgesprochen. Die SPD vertrete die Interessen von Unternehmen und nicht die von Bürgerinnen und Bürgern und sei verantwortlich für das Zubetonieren ökologischer Ressourcen.

Andreas Otto (GRÜNE) erinnert daran, dass auf dem Gelände ursprünglich zwei Möbelmärkte, eine Shopping Mall und ein Verwaltungsstandort für den Bezirk geplant gewesen seien. Die Planung habe sich davon in positiver Weise weg und hin zu einem Wohnstandort bewegt. Es sei fraglich, ob dort überhaupt noch ein Möbelmarkt entstehe. Für ihn sei von Interesse, ob der Panketrail, das Fahrradparkhaus am S-Bahnhof und die Straßenbahn realisiert würden. Für die Kreuzkrötenpopulation sei eine akzeptable Lösung gefunden worden. Seine Fraktion werde der FNP-Änderung zustimmen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) unterstreicht, die übergeordnete Hauptverkehrsstraße sei in ihrer ursprünglich geplanten Form nicht mehr umsetzbar, weswegen man sich auf eine Herausnahme geeinigt habe. Der Möbelmarktstandort liege an einem Autobahnzubringer und sei damit gut mit dem Auto zu erreichen.

Die Hauptprobleme mit zu viel Autoverkehr bestehe im Nordosten und nicht im Zentrum von Pankow. Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt arbeite an einem Verkehrskonzept Nordost, um Abhilfe zu schaffen.

Die Kreuzkröte habe sich mit einer Kiesladung an der Stelle angesiedelt und im östlichen Teil ausgebreitet. Die Lebensbedingungen für sie seien dort aber nicht optimal.

Im Bezirk Pankow bestehe parteiübergreifendes Interesse am Vorantreiben des Bebauungsplans und damit auch an einer Anpassung des Flächennutzungsplans. Wer diese FNP-Änderung ablehne, handele gegen die Vorhaben des Bezirks, der diese Fläche entwickeln wolle.

Ihm sei kein innerstädtisches Vorhaben bekannt, das von der Linksfaktion unterstützt werde. Deshalb teile er die Auffassung, dass die Linken das Thema Innenentwicklung aufgeben hätten. § 246e BauGB beziehe sich nicht nur auf die Außenentwicklung, sondern auch auf die Innenentwicklung.

Die Flächen für den Panketrail würden freigehalten. Für dessen Umsetzung sei die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zuständig.

Michael Künzel (SenStadt) teilt mit, im nordöstlichen Bereich des Plangebiets hin zur Prenzlauer Promenade gebe es einen Bestand an Bürogebäuden. Dort seien der Fachmarkt, aber auch Wohnbebauung und soziale Infrastruktur geplant. Alle diese Einrichtungen seien sowohl aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ als auch „gemischte Baufläche“ entwickelbar. Der Fachmarkt benötige allerdings als Entwicklungsgrundlage eine gemischte Baufläche. Der

Bezirk werde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die genaue Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen, gemischten Baufläche oder „Sonderbaufläche für den Einzelhandel“ definieren.

Der Senat bitte heute um die Zustimmung zur FNP-Änderung 05/16 und zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans. Bei der Neubekanntmachung würden alle bis dato beschlossenen Änderungen in den Flächennutzungsplan eingetragen. Damit sei er nicht mehr der Flächennutzungsplan 2020, sondern der Flächennutzungsplan 2024. Diese Praxis werde in regelmäßigen Abständen durchgeführt und diene der Lesbarkeit für die Öffentlichkeit.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1856 zuzustimmen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1929

[0308](#)
StadtWohn

**Entwurf des Bebauungsplans XV-51j-1 vom
24. April 2024 für eine Teilfläche des städtebaulichen
Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof
im Bezirk Treptow-Köpenick**

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, es gehe um eine Fläche im Entwicklungsbereich Adlershof, auf der das Helmholtz-Zentrum bereits ansässig sei. Um eine Erweiterung für neue Forschungsfelder zu ermöglichen, solle der Bebauungsplan geändert werden. Die wesentlichen Festsetzungen seien „Sondergebiete Forschung“. Für die dort ansässige Blauflügelige Ödlandschrecke werde im Bebauungsplan ein Habitat ausgewiesen. Die üblichen Verfahrensschritte seien durchlaufen worden. Es habe keine Hinweise gegeben, die den Bebauungsplan infrage stellten. Im August sei der erste Bauabschnitt vorgezogen genehmigt worden. Die Bauarbeiten hätten begonnen, und mit der Fertigstellung dieses Bauabschnitt werde im Jahr 2027 gerechnet. Das Forschungszentrum insgesamt solle im Jahr 2031 vollendet sein.

Harald Laatsch (AfD) begrüßt die Entwicklung des Technologiezentrums. Allerdings befindet sich der nächste S-Bahnhof in 1,1 Kilometer Entfernung. Gebe es ein Verkehrskonzept, das sich dem Wachstum von Adlershof widme?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, das Verkehrskonzept für Adlershof werde den anstehenden Entwicklungen angepasst. Mit der Straßenbahn existiere eine leistungsfähige Verkehrsanbindung, die durch Buslinien ergänzt werde. Durch die Anbindung an die Autobahn sei Adlershof auch für PKWs und Lieferfahrzeuge gut erreichbar. Aufgrund der Neubauten im Bereich des Helmholtz-Zentrums werde die Verkehrsbelastung nicht wesentlich zunehmen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1929 zuzustimmen.

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/1902
**Mehr Sozialwohnungen für Berlin –
Weiterentwicklung der kooperativen
Baulandentwicklung und Neuköllner Modell
umsetzen** [0301](#)
StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Die Kooperative Baulandentwicklung und sektorale
B-Pläne: Bilanz, Herausforderungen und Potentiale**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) [0271](#)
StadtWohn
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Das Neuköllner Modell bei Verdichtungen im
Bestand als Vorbild für West-Berlin: mehr
Sozialwohnungen braucht das Land**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) [0272](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

- Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1942
Vorkaufsrecht für die Friedrichstraße sichern [0307](#)
StadtWohn
Haupt

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.