

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

57. Sitzung
29. September 2025

Beginn: 09.34 Uhr
Schluss: 11.21 Uhr
Vorsitz: Mathias Schulz (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Verfolgung von Mietpreisüberhöhung

Niklas Schenker (LINKE) stellt folgende vorab eingereichte Frage seiner Fraktion:

„Was kann der Senat in der Frage der eigenen Unterstützung der Bezirke bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhung zu aktuellen Entwicklungen berichten, insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von Personal im Zuge des kommenden Haushaltes, in der Etablierung eines passgenauen Fachverfahrens, in der Bereitstellung von Fortbildungen des betroffenen Personals und in der Frage der Übernahme von Prozesskosten und -risiken?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, die Bezirke seien im Rahmen der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung in der Vergangenheit mehrfach gebeten worden, ihren Personalbedarf für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen im Rahmen des Doppelhaushalts 2026/2027 anzumelden. Diese Personalbedarfe seien zumindest teilweise berücksichtigt worden. Es obliege aber den bezirklichen Entscheidungsträgern, durch entsprechende

Schwerpunktsetzungen eine auskömmliche Personalausstattung bereitzustellen. Der Finanzsenator habe im Übrigen schon angedeutet, es könne bei Mehrbedarfen einen Ausgleich über die Basiskorrektur geben. Zunächst habe man mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport Kontakt aufgenommen, um zu eruieren, inwieweit sie die Fachbereiche Wohnen bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen unterstützen könnten. Es sei in Aussicht gestellt worden, mit Regierungsinspektorinnen und Regierungsinspektoren auf Probe zu arbeiten.

Das digitale Fachverfahren zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhung werde entsprechend dem angemeldeten Bedarf der Bezirke laufend aktualisiert. Am 7. Oktober finde eine Abstimmung mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zur Verbesserung der Handhabbarkeit des Bußgeldbescheids statt. Das bedeute, es werde gezielt an einzelnen Punkten in Abstimmung mit den Bezirken gearbeitet. Außerdem sei in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung besprochen worden, dass die Bezirke mit dem Amt für Wohnungswesen in Frankfurt am Main in den Austausch gingen, um von den dortigen Erfahrungen zu profitieren.

Für die Finanzierung der Rechtsverfolgungskosten seien die Bezirke verantwortlich. Am 9. Oktober sei ein Verhandlungstermin zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz im Amtsgericht Tiergarten angesetzt. Hintergrund sei der Widerspruch einer Mieterin gegen einen Bußgeldbescheid des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. Im Anschluss daran könnten Überlegungen zur Minimierung des Prozessrisikos angestellt werden.

Niklas Schenker (LINKE) schließt aus den Ausführungen des Senators, die Bezirke verfügten weder über das ausreichende Personal, noch funktioniere das Fachverfahren. Wann werde zusätzliches Personal zur Verfügung gestellt?

Seiner Kenntnis nach nutzten die Bezirke noch das Fachverfahren für die Zweckentfremdung, das aber nicht passgenau sei. Wann werde ein funktionierendes Fachverfahren bereitstehen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, es gebe das Fachverfahren. Dieses werde entsprechend der konkreten Anforderungen nachgebessert, aber es sei funktionsfähig. Wenn die Bezirke konkrete Hinweise zur Handhabbarkeit hätten, könnten sie diese melden.

Grundsätzlich seien die Bezirke selbst für ihre Personalanmeldungen zuständig. Zu dem kommenden Doppelhaushalt habe es keine Dienstkräfteeinmeldung auf der Ebene der Hauptverwaltung gegeben. Insofern seien im Haushalt keine Stellen geplant.

Initiative Einfach Bauen Berlin

Dr. Ersin Nas (CDU) trägt im Namen seiner Fraktion die Frage vor:

„Was plant der Senat mit der Initiative Einfach Bauen Berlin, und wie stellt sich der weitere Prozess zur Umsetzung dar?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, mit der Initiative Einfach Bauen Berlin sollten Standards und Vorgaben beim Bauen vereinfacht bzw. gestrichen werden. Dies sei als Ergänzung zum Schneller-Bauen-Gesetz zu sehen. Spätestens bis März 2026 wolle man konkrete Gesetzentwürfe und einen Katalog für untergesetzliche Maßnahmen vorlegen. Dazu sei man

mit den Verbänden im Gespräch, und weitere Abstimmungsrunden folgten. Es gehe darum, auf Landesebene greifbare Maßnahmen umzusetzen, um das Bauen kostengünstiger zu machen und damit preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Die Initiative verlaufe parallel zu dem Vorstoß der Bundesjustizministerin, das Thema Haftungsfragen im BGB zu adressieren, um die Abweichungen von den anerkannten Regeln des Bauens zu ermöglichen. Dies sei eine wichtige Grundlage für das Vorgehen in Berlin.

Hochhaus Commerz Real am Alexanderplatz

Julian Schwarze (GRÜNE) stellt die schriftlich eingereichte Frage:

„Jüngst wurde bekannt, dass das Hochhaus der Commerz Real am Galeria Warenhaus höher wird, als ursprünglich geplant. Vor diesem Hintergrund fragen wir, welche Änderungen hinsichtlich der Höhe der weiteren Hochhäuser – ob im Bau oder in der Planung – bestehen und welche Höhen die weiteren Hochhäuser – unter anderem Hines, Covivio – rund um den Alexanderplatz aktuell bekommen sollen.“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 sei für den Baukörper des Hochhauses eine Oberkante von 150 Metern und eine Geschossfläche von 42 000 Quadratmetern als Höchstmaß vorgesehen. Es habe dann einen Entwurf mit einer Höhe von 134 Metern gegeben. Im Zuge der weiteren Projektplanung sei dann aber festgestellt worden, dass die festgesetzte Geschossfläche bei dieser Höhe nicht erreicht werde. Deshalb sei die Höhe in einer ersten Ergänzungsvereinbarung im März auf zunächst 142 und dann im August auf 146 Meter angehoben worden. Damit bleibe der Hochhausturm immer noch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenobergrenze. Die Geschossfläche liege nun bei 41 885 Quadratmetern.

Für die weiteren Hochhausprojekte am Alexanderplatz habe das keine Auswirkungen. Obergrenzen dafür lege ebenfalls der Bebauungsplan fest. Für das Covivio-Hochhaus sei eine Oberkante von 150 Metern festgesetzt. Tatsächlich solle das Hochhaus 130 Meter erreichen. Das Hines-Hochhaus dürfe auch maximal 150 Meter hoch werden. Das sei in dem aktuell noch geltenden Bebauungsplan so enthalten. Die Baugenehmigung für den ABC-Tower beim Alexa sehe ebenfalls 150 Meter vor, und Änderungen seien nicht bekannt.

Julian Schwarze (GRÜNE) erinnert daran, zwischenzeitlich sei geplant gewesen, die maximale Höhe des Hines-Hochhauses zu reduzieren. Offensichtlich werde dies nicht weiterverfolgt.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, der Bebauungsplan I-B4a-3 für das Hines-Hochhaus solle neu aufgelegt werden, aber in dem übergreifenden Bebauungsplan I-B4a seien die 150 Meter enthalten. Nach dem aktuellen Stand der Behörden- und Trägerbeteiligung solle es bei dieser Maximalhöhe bleiben.

Vorsitzender Mathias Schulz stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, es habe diverse Grundsteinlegungen gegeben. Beispielhaft erwähne er 173 Wohnungen für Studierende und Auszubildende in Tegel-Süd. Das zu bebauende Grundstück befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Tegel-Borsigwalde und werde im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags an die GESOBAU vergeben. Diese baue dort zusammen mit einem Projektentwicklungsunternehmen. Dies sei ein gutes Beispiel, wie durch konstruktive Zusammenarbeit bezahlbarer Wohnraum entstehen könne.

Das Gesamtfreiraumkonzept für die Gropiusstadt sei zu einem Abschluss gebracht worden, sodass dort der Grünzug, aber auch andere Elemente, die wichtig seien, um Stabilität in das Quartier zu bringen, realisiert werden könnten. Im Quartiersmanagementgebiet Lipschitzallee/Gropiusstadt, das inzwischen aufgehoben worden sei, seien mit dem Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ umfangreiche Maßnahmen entwickelt worden. Der finanzielle Umfang liege bei knapp 12 Millionen Euro.

Die Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins – ABau – sei novelliert worden.

Der Senat habe den Abschlussbericht zum Dialogprozesses Tempelhofer Feld beschlossen. Dieser gehe dem Abgeordnetenhaus zeitnah als Mitteilung – zur Kenntnisnahme – zu.

Andreas Otto (GRÜNE) bittet Senator Gaebler um einen aktuellen Stand zum Klimapakt.

Dr. Michael Efler (LINKE) fragt, was aus dem Abschlussbericht zum Dialogprozess Tempelhofer Feld folge.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, der Senat habe sich bislang noch nicht mit dem Klimapakt befasst. Die Federführung dafür liege bei der Senatsverwaltung für Finanzen.

Der Senat habe sich noch keine Meinung dazu gebildet, wie es nach dem Dialogprozess Tempelhofer Feld weitergehe.

Vorsitzender Mathias Schulz stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2622

[0374](#)
StadtWohn

**Entwurf des Bebauungsplans 12-62e vom
12. Februar 2025 für eine Teilfläche des
„Schumacher Quartiers“ für den Schulcampus
entlang der Autobahnanschlussstelle Kurt-
Schumacher-Platz
im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel**

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erläutert, der Bildungscampus liege im Bereich der zukünftigen Neuen Meteorstraße und in der Verlängerung des Uranuswegs in Laufweite zum U-Bahnhof Scharnweber Straße. Der Bildungscampus sei Bestandteil des ersten Bauabschnitts. Die soziale Infrastruktur diene der Bedarfsdeckung aus dem neuen Stadtquartier, aber auch darüber hinaus. Für das Grundstück Bildungscampus werde ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb ausgelobt. Ein städtebaulicher Wettbewerb zur Rahmenplanung habe 2019 stattgefunden.

Planungsrechtlich handele es sich um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“. Zulässig seien Schulen, Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen und untergeordnete Nutzungen für sonstige Kultur-, Bildungs-, Sport- und Spielzwecke. Die Geschoßflächenzahl liege bei 1,2, die Grundflächenzahl bei 0,8 und die maximale Gebäudehöhe bei 25 Metern bzw. 4,5 Metern. Konkret sollten dort eine vierzügige Grundschule, eine sechs-plus-zweizügige ISS, eine Doppelsporthalle mit je drei Hallenteilen und Tribüne, eine Jugendfreizeiteinrichtung mit rund 200 Plätzen und eine Kita mit ca. 600 Plätzen realisiert werden.

Es gebe eine Baugrenze und eine Gebäudehöhenstaffelung zur Freihaltungen einer Kalt- und Freiluftschneise. Ausgleichsmaßnahmen seien Dach- und Fassadenbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Es gebe auch Bestimmungen zum Immissionsschutz, eine öffentliche Parkanlage und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Bestimmung „Bereich für zufahrtsberechtigten motorisierten Individualverkehr sowie Fuß- und Radverkehr“.

Im Moment gebe es noch die nachrichtlich Übernahme des planfestgestellten Autobahnstücks. Das sei notwendig, da die Autobahn noch nicht entwidmet sei. Dazu gebe es folgende textliche Festsetzung: geplante Nutzung wird erst Geltung erlangen, soweit die Autobahnfläche eingezogen bzw. entwidmet wurde. – All das geschehe in enger Abstimmung mit dem Bund. Man gehe davon aus, dass die Entwidmung bis zur Inbetriebnahme der Schule erfolgt sei. Mit dem Bundesministerium und der Autobahn GmbH sei vereinbart worden, dass parallel mit den Arbeiten begonnen werden könne und gegebenenfalls ein vorzeitiger Eigentumsübertrag möglich sei, um der HOWOGE den Schulbau zu ermöglichen.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, weshalb man sich für drei Bildungsgebäude im Bereich des Bebauungsplans entschieden habe und nicht für einen Gesamtkomplex.

Im Bereich des Schumacher Quartiers gebe es noch eine weitere Problematik mit einer Abstandsfläche. Habe es dort ebenfalls Fortschritte mit der Autobahn GmbH gegeben?

Niklas Schenker (LINKE) fragt, ob noch genossenschaftliches Bauen im Schumacher Quartier vorgesehen sei.

Sei geplant, intergenerationale Angebote, zum Beispiel eine Seniorenbegegnungsstätte und Kultureinrichtungen, im Schumacher Quartier unterzubringen?

Wie werde der Senat das Problem mit Flächen, die fernstraßenrechtlich planfestgestellt, aber noch nicht entwidmet seien, zeitnah lösen?

Werde das neue Stadtquartier nach wie vor als abflussloses Holzbauquartier mit lokalem Wärmenetz konzipiert?

Rolf Wiedenhaupt (AfD) interessiert, ob mit der BVG Gespräche aufgenommen worden seien, um den bisher eher kleinen U-Bahnhof Scharnweberstraße zu vergrößern.

Sei geplant, wie vom Bezirk gewünscht, im Schumacher Quartier im Zusammenhang mit den Schulen eine Schwimmhalle zu realisieren?

Sei für die Schule ausschließlich eine gedeckte Sportanlage vorgesehen, oder werde es auch eine ungedeckte Sportfläche geben? Er frage das vor dem Hintergrund, dass durch die Baumaßnahmen in der Meteorstraße zwei Sportplätze wegfielen.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) kündigt die Unterstützung seiner Fraktion zu dem Bebauungsplan an. Könne die Anzahl der Wohnungen im Schumacher Quartier von 5 000 auf 6 000 erhöht werden?

Auch ihn interessiere, ob es mit der Autobahn GmbH Einigungen bezüglich anderer B-Pläne im Bereich des Schumacher Quartiers gegeben habe.

Dr. Michael Efler (LINKE) fragt, ob der Senat nach wie vor eine Straßenbahnverlängerung in Richtung Schumacher Quartier vorsehe.

Träfen Presseberichte zu, wonach es bei der BHT zu mehrjährigen Verzögerungen komme?

Er habe von zusätzlichen Kosten in Höhe von 285 Millionen Euro, zusätzlichen Personalkosten, Personalnebenkosten und übergeordneten Kosten gehört. Was habe es damit auf sich?

Julian Schwarze (GRÜNE) regt einen gesonderten Besprechungspunkt zum Thema Schumacher Quartier und zur Nachnutzung des ehemaligen Flughafens Tegel an. – Wann sei mit der Fertigstellung des Bildungscampus zu rechnen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, die Gebäudeanzahl auf dem Bildungscampus stehe nicht fest. Auch Kubaturen seien nicht festgelegt. Dies zu bestimmen, bleibe einem Architekturwettbewerb vorbehalten.

Im Gebiet insgesamt bauten nicht nur landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, sondern das Ziel sei gewesen, bis zu 40 Prozent durch Genossenschaften errichten zu lassen. Im ersten Teil des ersten Bauabschnitts habe man aus Zeitgründen darauf verzichtet, Genossenschaften einzubinden. In den weiteren Abschnitten werde dies aber der Fall sein, und es werde ausgeglichen, was im ersten Bauabschnitt nicht berücksichtigt worden sei.

Die Nutzungen im Quartier seien mit dem Bezirk abgestimmt. Wenn der Bezirk die Räumlichkeiten übernehme und beispielsweise eine Begegnungsstätte einrichten wolle, könne er dies tun. Die entstehenden Räume im Erdgeschossbereich seien flexibel einsetzbar.

Grundsätzlich sei das Teilstück der A111 an dieser Stelle eine gewidmete Autobahn. Die Autobahn GmbH habe aber zugesagt, dass die Teilfläche, die für die weitere Bauplanung der HOWOGE wichtig sei, schon vorab genutzt werden könne. Ein entsprechender Vertrag befinde sich in der Erarbeitung.

Auch bezüglich anderer Autobahnflächen sei die Zusammenarbeit nach anfänglichen Schwierigkeiten gut und intensiv. Der Sachverhalt sei aber kompliziert, weswegen sich der Vorgang in die Länge ziehe. Man bemühe sich aber, die Probleme Schritt für Schritt abzubauen. Für das Heranbauen an den bestehenden Tunnel, das die Autobahn GmbH kritisch gesehen habe, seien Lösungen mit einer sogenannten Bohrpfahlgründung gefunden worden. Dies bedeute, bezüglich des Bebauungsplans 12-62 würden Fortschritte erzielt.

Der Grundsatz der Schwammstadt und des Bauens mit Holz gelte nach wie vor.

Zusätzliche Belastungen für den U-Bahnhof Scharnweberstraße seien nicht zu befürchten. Die meisten Schülerinnen und Schüler kämen aus dem Quartier selbst. Allerdings werde das Umfeld des Bahnhofs umgestaltet, wodurch sich die Zugangssituation verändere.

Die Neue Meteorstraße tangiere die Sportfläche Scharnweberstraße/Uranusweg nur minimal. Das bedeute, die Sporthalle und die Sportplätze blieben erhalten. Ein Kunstrasenplatz werde sogar noch saniert. Wenn man, wie von Herrn Kollatz angesprochen, in dem Gesamtquartiers noch mehr Wohnen unterbringe, gebe es Überlegungen, die Sportflächen entlang der Scharnweberstraße in Richtung Seidelstraße zu verlagern und dort gegebenenfalls auch eine Sporthalle zu errichten. Dort sei ein Grundstück vorhanden, aber die Abstimmungen mit dem Bezirk seien noch nicht abgeschlossen. Ziel sei zudem, zusätzliche Sportflächen im Bereich Tegel-Nord als landschaftsparkverträgliches Angebotsspielfeld – also nicht für den Wettbewerbssport geeignet – zu schaffen. Im Bildungscampus selbst gebe es Flächen für den Schulsport.

Die Errichtung eines Schwimmbades sei von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport nicht gefordert worden. Das sei nie Gegenstand der Planungen gewesen.

Die Straßenbahnverlängerung durch die Urban Tech Republic – UTR – entlang des Kurt-Schumacher-Damms bis hin zum Kurt-Schumacher-Platz sei vorgesehen. Auf die Trasse habe man sich mit der Mobilitätsverwaltung geeinigt, da sie mit den wenigsten Eingriffen verbunden sei. Der Start der Planungen dafür und die Ausschreibung der Vorplanungen sei für 2026 avisiert. In der UTR sei außerdem ein Standort für einen Straßenbahnbetriebshof geplant.

Die Planungen für die BHT würden weitergeführt. Es gebe keine Unterbrechung der Planungen. Die Jahresraten seien jedoch reduziert, weshalb langsamer gebaut werde. In der Indexierung und Fortschreibung führe das zu höheren Baukosten. Es sei üblich, dass zwischen VPU und BPU Kostensteigerungen durch den Zeitverzug entstünden. In Tegel werde weitergebaut. Die Erschließungsmaßnahmen für die UTR würden durchgeführt. Das Terminal A werde weiter schadstoffsaniert, und danach werde mit dem Umbau begonnen. Man strebe eine bessere Finanzierung an, um schneller zu bauen.

Rolf Wiedenhaupt (AfD) möchte wissen, aus welcher Richtung die erwähnte Straßenbahn kommen solle.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, die Straßenbahn nähere sich aus Richtung Osten an. Bisher reiche sie bis zur Turmstraße, werde künftig den Bahnhof Jungfernheide erreichen und führe dann zur UTR in Richtung Kurt-Schumacher-Platz. Dort könne gegebenenfalls ein Abzweig in Richtung Gartenfeld realisiert werden.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2518

[0362](#)
StadtWohn

Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, es gehe bei der Änderung um eine Anpassung an die Praxis. § 25 Abs. 1 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin sehe vor, dass die räumliche Verteilung der Grundstücke Berlins, der Bundesrepublik Deutschland, der Bundesländer und anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts in einem Liegenschaftsplan darzustellen seien. Über das Geoportal seien die Daten der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich. Während die Darstellung der Grundstücke des Bundes und der Länder zuverlässig im Liegenschaftspläne erfolge, sei die Darstellung von Grundstücken anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts weder fehlerfrei noch vollständig möglich. Das liege daran, dass es keine konsistente, regelmäßig aktualisierte Liste dieser Körperschaften gebe. Da es sich hierbei um keine öffentliche Aufgabe handele, werde das von keiner öffentlichen Verwaltung wahrgenommen. Zudem stehe hierfür auch kein Personal zur Verfügung. Die Gesetzesänderung beseitige somit einen nicht erfüllbaren Auftrag.

Andreas Otto (GRÜNE) möchte wissen, ob Daten in der Karte enthalten seien, die künftig nicht mehr erfasst würden. Wie gingen andere Bundesländer mit dieser Problematik um?

Dr. André Brall (SenStadt) erläutert, es sei nicht möglich, bei allen Körperschaften herauszufinden, ob sie Körperschaften des öffentlichen Rechts seien. Das betreffe insbesondere religiöse Körperschaften. Es gebe zwar eine Liste, aber diese sei nicht vollständig, vor allem wenn es sich um Körperschaften außerhalb von Berlin handle. Um unkorrekte Angaben zu vermeiden, habe man sich nun entschieden, den Datensatz zu bereinigen. Die Berliner Körperschaften öffentlichen Rechts würden weiterhin in der Datenbank erfasst.

Die Daten seien in Berlin öffentlich zugänglich. Andere Bundesländer verfügten über kein derartig transparentes Angebot.

Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE) möchte wissen, ob die bei der Kulturverwaltung vorliegende Liste der religiösen Körperschaften vollständig sei.

Andreas Otto (GRÜNE) fragt nach, von welchen Personen die Datenbank eingesehen werde. Welchen Zwecken dienten die Daten?

Dr. André Brall (SenStadt) antwortet, die von Frau Dr. Kahlefeld erwähnte Liste sei vollständig und zutreffend. Dort seien aber nur die Berliner Körperschaften aufgelistet und nicht die von anderswo.

Der Liegenschaftsplan erlaube einen Blick auf die Verteilung des öffentlichen Eigentums des Landes Berlin, der Bundesländer, des Bundes und der Körperschaften. Das interessiere zum Beispiel die Presse. Eigentümerdaten würden nur herausgegeben, wenn ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden könne.

Die Kirchengemeinden, beispielsweise deren Friedhofsanlagen, seien künftig auf dem Plan nicht mehr verzeichnet. Die Daten seien aber nach wie vor im Geoportal vorhanden und in einem anderen Datensatz verzeichnet. Insofern entstehe kein Datenverlust.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2615

Drittes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

[0371](#)
StadtWohn

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, das Gesetz habe zum einen die wirksame Absicherung von Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsneubauförderung zum Gegenstand, zum anderen das Verhältnisses des Mietzuschusses nach dem Wohnraumgesetz Berlin zu Leistungen nach dem Wohngeldgesetz des Bundes.

Zur Absicherung von Maßgaben der Wohnungsneubauförderung: Seit 2014 fördere Berlin wieder den Wohnungsneubau. Die Vergabe öffentlicher Mittel sei an Verpflichtungen geknüpft, deren Einhaltung effektiv gesichert werden müsse. Die derzeit zulässige Geldleistung von 5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich werde nicht für ausreichend abschre-

ckend erachtet, und auch die Bußgelder nach § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes stünden in keinem angemessenen Verhältnis. Die Neuregelung erhöhe die Sanktionen bei Verstößen gegen Fördervorgaben auf bis zu 15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich und erweitere den Bußgeldrahmen deutlich, nämlich bei Mitteilungspflichtverstößen auf bis zu 10 000 Euro, bei unrechtmäßiger Überlassung auf bis zu 30 000 Euro und bei Zweckentfremdung oder unzulässiger Miethöhe auf bis zu 100 000 Euro. Damit bewege man sich in einem Rahmen, der durch bestehende Gerichtsurteile abgesichert sei.

Zum Verhältnis von Mietzuschuss zu Wohngeld: Das Wohngeld werde zur Hälfte vom Bund, der Mietzuschuss aber vollständig vom Land finanziert. Deswegen sei eine Gewährung von Mietzuschuss bei gleichzeitigem Anspruch auf Wohngeld für den Landeshaushalt ungünstig. Zudem führe die Anrechnung des Zuschusses beim Wohngeld zu einem Antragskreislauf mit mehrfachen Neuberechnungen, was den Verwaltungsaufwand und die Abwicklungskosten erheblich erhöhe. Deswegen werde der Mietzuschuss nach Wohnraumgesetz künftig nur gewährt, wenn kein Anspruch auf Wohngeld bestehe. Damit würden Doppelstrukturen vermieden.

Das Gesetz sei im Rat der Bürgermeister ohne Anmerkung zur Kenntnis genommen worden.

Niklas Schenker (LINKE) teilt mit, seine Fraktion könne sich noch deutlich höhere Bußgelder vorstellen. Wie sei man auf die genannten Summen gekommen?

Der Vorteil des Mietzuschusses gegenüber dem Wohngeld sei die erheblich geringere Bearbeitungszeit. Welche Möglichkeiten sehe der Senat, das Verfahren beim Wohngeld zu beschleunigen? Sei beispielsweise geprüft worden, ob der Bewilligungszeitraum von einem Jahr auf anderthalb oder zwei Jahre erhöht werden könne?

Dr. Ersin Nas (CDU) begrüßt die vorgestellten Änderungen, da die Förderbestimmungen in der Praxis oft nicht eingehalten würden und die bisherigen Sanktionen nicht abschreckend seien.

Ein Grund für die längere Wohngeldbearbeitung seien die Doppelstrukturen, die nun abgeschafft werden sollten. Insofern diene die Änderung auch der Bearbeitungsbeschleunigung.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt, was aus dem Fall des Immobilienunternehmens Ziegert geworden sei, das illegalerweise in der Neuköllner Donaustraße Sozialwohnungen als Eigentumswohnungen verkauft habe. Was habe der Senat in dieser Sache unternommen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Berliner Bußgelder seien im Vergleich zu anderen Bundesländern bisher sehr niedrig gewesen. Man habe sich nun an den bundesweiten Spitzenreitern orientiert, nämlich Hamburg und Schleswig-Holstein. Deren Bußgelder seien gerichtlich bestätigt worden.

Der Rechnungshof habe die Doppelstrukturen bei Mietzuschuss und Wohngeld beanstandet, und auch der zuständige Ausschuss des Abgeordnetenhauses habe Abhilfe angemahnt. Dem sei man nun nachgekommen.

Anja Pannek (SenStadt) ergänzt, es sei bereits jetzt möglich, den Bewilligungszeitraum beim Wohngeld auf bis zu zwei Jahre auszudehnen, und die Bezirke nutzten diese Möglichkeit in Fällen, in denen dies sinnvoll sei, auch schon. Das sei beispielsweise bei Rentnerinnen und Rentnern und anderen Menschen mit gleichbleibenden Einkommensverhältnissen der Fall.

Die IBB habe bezüglich der Donaustraße bereits einen Bußgeldbescheid erlassen. Im Wohnungsamt stünden die Erlasse von Sanktionen kurz bevor.

Niklas Schenker (LINKE) möchte wissen, was mit den Mieterinnen und Mietern der Donaustraße geschehe, wenn sich herausstellen, dass sie keinen Anspruch hätten, im sozialen Wohnungsbau zu wohnen. Müssten Sie im Zweifel ausziehen?

Anja Pannek (SenStadt) erklärt, im Wohnungsbindungsgesetzes gebe es in § 4 Abs. 8 die Vorschrift:

„Der Verfügungsberechtigte ... hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden“

mit WBS-Voraussetzung

„zu überlassen.“

Inwieweit man in diesem konkreten Fall zu diesem Mittel greife, sei ihr nicht bekannt. Es handele sich immer um Einzelfallentscheidungen.

Darüber hinaus gebe es die Möglichkeit, dem Fördernehmer die Fördermittel zu kündigen. In solchen Fällen müssten die gesamten Fördermittel zurückgezahlt werden.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) weist darauf hin, man habe die Bußgelder erhöht, um Geschäftsmodelle zu verhindern, bei denen der Förderervorteil abgeschöpft werde.

Er halte es für sinnvoll, das vom Bund mitfinanziert Wohngeld einem rein landesfinanzierten Zuschuss vorzuziehen. Insofern sei die vorgelegte Änderung zu begrüßen. Im Fall anderer Doppelstrukturen müsse dieser Linie ebenfalls gefolgt werden.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Den Flächennutzungsplan von 1994 überarbeiten,
wie ist der Stand?**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
und der Fraktion Die Linke)

[0134](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Information zum Verfahrensstand des B-
Planverfahrens XXI-22-2 Georg-Knorr-Park im
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und
der Fraktion der SPD)

[0375](#)
StadtWohn

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, mit dem Bebauungsplan solle Sonderbaurecht für ein elf Hektar großes Plangebiet am S-Bahnhof Marzahn geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren stehe kurz vor dem Abschluss. Das Plangebiet werde im Osten von der S- und Regionalbahnlinie begrenzt, im Süden von der Landsberger Allee, im Westen von der Georg-Knorr-Straße und der großen Werkhalle von Knorr-Bremse und im Norden vom Isenburger Weg und dem Parkfriedhof Marzahn. Die Firma Knorr-Bremse habe eine Teilfläche im Osten des Betriebsgeländes an den Privatinvestor Laborgh verkauft. Vorverträge zur Realisierung von Wohnungsbau bestünden mit der HOWOGE seit ca. 2018.

Im vorliegenden Fall habe der Senat entschieden, einen Standort mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe voranzutreiben. Im Flächennutzungsplan seien etwa drei Viertel der gewerblichen Baufläche zur gemischten Baufläche M2 gemacht worden. Deshalb sei dieser Teilbereich aus dem Entwicklungskonzept „produktionsgeprägter Bereich“ herausgelöst worden. Auf dem verbleibenden, gewerblich zu nutzenden Viertel der Fläche solle Gewerbe in einem mehrgeschossigen Gewerbehof angeboten werden. Der Bebauungsplan überschreibe den östlichen Teil des 2006 durch den Bezirk festgesetzten Gewerbe-Bebauungsplan XXI-22.

Es seien drei Teams zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren eingeladen worden. Die Jury habe sich für den Entwurf von David Chipperfield Architects zusammen mit dem Freiraumplaner Wirtz International entschieden. Der Entwurf sehe sechs rechtwinklige Wohnhöfe vor, die von drei Hochhäusern und einem Gewerbehof im Nordwesten eingerahmt würden. Die Einzeldenkmale des Industriebetriebs Hasse & Wrede würden in das Ensemble integriert. Der städtebauliche Entwurf sei die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die wichtigste Änderung im Planungsprozess sei die Höhenreduzierung von zwei Hochhäusern auf nun maximal 67 Meter. Außerdem seien Denkmalbelange stärker beachtet worden, und es gebe Sichtachsen zwischen den Einzeldenkmälern. Des Weiteren gebe es statt Laubengangwohnungen nun überwiegend Spännerwohnungen.

Der Abschluss des Gutachterverfahrens sei in den Beginn der Coronazeit gefallen. Dennoch seien angepasste Formen der Partizipation angeboten worden, nämlich eine Finissage mit begrenzter Teilnehmerzahl und mit Livestream sowie eine Schaufensterausstellung zum weiterentwickelten Masterplan. Die Gewerbebetriebe der Nachbarschaft seien zu Workshops eingeladen worden. Trotz umfangreicher Partizipationsangebote sei die Beteiligung relativ gering gewesen.

Das Urbane Gebiet werde kompakt gebaut. Durch das Bauen in die Höhe bleibe die Gesamtversiegelung mit 0,6 relativ gering, und es könnten attraktive Freiräume angelegt werden. Die Geschossfläche betrage 235 000 Quadratmeter. Man habe es mit zwei Teilgebieten zu tun: Im

Nordwesten werde es Gewerbe und eine Quartiersgarage geben, was eine gute Schallabschirmung gegenüber den Industriebetrieben im Nordwesten und Westen biete. Der größere Teil sei von Wohnnutzung und mindestens 50 Prozent Nicht-Wohnnutzung bzw. Gewerbe geprägt. Es werde 144 500 Quadratmeter Geschossfläche und voraussichtlich 1 600 Wohneinheiten geben, davon auf 17 500 Quadratmetern Geschossfläche Wohnen für Studierende, Azubis und Senioren. In einem der Höfe werde eine Kita mit 142 Plätzen errichtet. Eine Jugendfreizeiteinrichtung werde in einem Abschnitt des denkmalgeschützten Garagenbogens entstehen.

Eine Herausforderung sei die abgeschottete, verinselte Lage gewesen. Deshalb gebe es eine bessere Ausstattung mit sozialer Infrastruktur mit Kita, Jugendfreizeitstätte und Nachbarschaftszentrum. Weitere Problematiken sei der Immissionsschutz durch die heranrückende sensible Wohnbebauung, der Denkmalschutz und der Natur- und Artenschutz gewesen. Für die vorhandenen Zauneidechsen sei ein Ersatzhabitat in 900 Metern Entfernung gefunden worden.

Es gebe die Verpflichtung zum Berliner Modell. Die Vorhabenträgerin verpflichte sich durch den im November 2024 unterschriebenen städtebaulichen Vertrag zu mehreren Maßnahmen: 30 Prozent der Geschossfläche im 1. Förderweg, mindestens weitere 20 Prozent im 2. Förderweg. Es würden 138 Grundschulplätze finanziert, wobei der Bau der Grundschule nicht auf dem Gelände, sondern in der Bruno-Baum-Straße umgesetzt werde. Mit dem Bau sei bereits begonnen worden. Hinzu kämen die bereits erwähnte Kita, die Jugendfreizeiteinrichtung und das Nachbarschaftszentrum. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen seien durch Bürgschaften abgesichert. Ein Vermittlungskonzept zur Geschichte bzw. zum Denkmalschutz sei unter anderem durch Ausstellungen und Schautafeln im Quartier umzusetzen.

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungshandbuch sei bereits erfüllt worden. Dazu habe es eine Architektenkooperation aus fünf Architekturbüros gegeben. Die Arbeitsschritte seien von der Senatsbaudirektorin begleitet worden. Im April 2025 gab es eine Vorstellung im Baukollegium gegeben. Nach Berücksichtigung einiger Verbesserungsvorschläge sei das Gestaltungshandbuch entstanden.

Torbögen seien ein wiederkehrendes Motiv im Quartier. Es werde helle Putzfassaden im Kontrast mit Klinkerfassaden geben.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, wann mit einem Baubeginn zu rechnen sei. Wann werde dem Abgeordnetenhaus eine Vorlage – zur Beschlussfassung – vorgelegt?

Sei für das Quartier eine fossilfreie Energie- und Wärmeversorgung vorgesehen? Welche ökologischen Aspekte müssten bei der Fläche beachtet werden? Hätten die reduzierten Hochhäuser Auswirkungen auf das Hochhausleitbild?

Dr. Michael Efler (LINKE) fragt, ob sichergestellt sei, dass das vorhandene Gewerbe auf dem Gelände verbleiben könne. Welche Mietpreise seien gegebenenfalls für Ersatzflächen zu zahlen? Wann werde mit dem Bau des Gewerbehofs begonnen?

Träfen Informationen zu, wonach der Bebauungsplan nicht im Bezirk ausgelegt worden sei und der Bezirk der Bebauung kritisch gegenüberstehe.

Die Schule in der Bruno-Baum-Straße sei nur erreichbar, indem zwei große Straßen überquert würden. Warum habe man den Schulstandort nicht in das Quartier integriert?

Wie viele Geflüchtete würden im mietpreisgebundenen Sektor untergebracht?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) begrüßt den Grundsatz, in die Höhe zu bauen. Dadurch könne Flächenversiegelung vermieden und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Diesem Grundsatz müsse auch an anderer Stelle in der Stadt gefolgt werden.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Grundsteinlegung sei für Oktober terminiert. Im ersten Quartal 2026 werde der Bebauungsplan dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Realisierung des Gewerbehofs obliege der WISTA und befinde sich in der Umsetzung. Das vorhandene Gewerbe habe – bis auf einen Fall – Ersatz im Umfeld gefunden.

Für die geringere Höhe der Hochhäuser habe man sich aus Gründen der Vermietbarkeit und der Kosten entschieden.

Der Schulstandort sei auf der Fläche aufgrund der Wohnraum- und Freiflächenanforderungen nicht unterzubringen gewesen. Außerdem sei dadurch die Schule an der Bruno-Baum-Straße in der Priorität nach oben gerückt. Die Erreichbarkeit vom Plangebiet sei gegeben. Die Querung der Straßen müsse durch geeignete Maßnahmen abgesichert werden.

Eine Quote für Geflüchtete für den belegungsgebundenen Wohnraum gebe es an der Stelle nicht.

Die frühzeitige Beteiligung habe vor Ort stattgefunden. Es habe sich allerdings nur eine Person beteiligt. Für die Auslegung des Bebauungsplans im Mai und Juni dieses Jahres hätten nach Aussage des Bezirks keine Räume zur Verfügung gestanden. Aufgrund des geringen Interesses im Vorfeld habe man letztlich auf eine Auslegung verzichtet.

Die Energieversorgung erfolge mit Wärmepumpen. Es handele sich um ein autofreies Quartier.

Grundsätzlich stehe der Bezirk Marzahn-Hellersdorf Wohnungsbau aufgeschlossen gegenüber. Im vorliegenden Fall sei der Bezirk zunächst skeptisch gewesen, aber man habe letztlich gute Lösungen gefunden.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 8 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1792
Hitzeschutzplan für Berlin entwickeln

[0248](#)
StadtWohn
GesPfleg(f)
UK*
Mobil*

Vorsitzender Mathias Schulz informiert, hierzu lägen Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse für Umwelt- und Klimaschutz sowie für Mobilität und Verkehr vor, in denen jeweils die Ablehnung empfohlen werde.

Dr. Michael Efler (LINKE) macht darauf aufmerksam, seine Fraktion habe im Juni 2024 die Erarbeitung eines Hitzeschutzplans beantragt und dazu diverse Maßnahmen vorgeschlagen. Aufgrund des menschengemachten Klimawandels komme es zu zunehmender Hitze, vor der die Bevölkerung geschützt werden müsse. Dem müsse auch die bauliche Entwicklung gerecht werden. Wie sei der Stand bezüglich des vom Senat angekündigten Hitzeaktionsplans?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist darauf hin, der Senat habe bereits im Mai 2024 die Erarbeitung des Hitzeaktionsplans beschlossen. Der Entwurf dazu sei fertiggestellt und liege nun dem Rat der Bürgermeister vor. Insofern halte er den vorliegenden Antrag der Linksfraktion für überholt.

Die Federführung für den Hitzeaktionsplans liege bei der Gesundheitsverwaltung. Er umfasse 72 Maßnahmen. Viele Senatsverwaltungen seien beteiligt, so auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die für die Umsetzung von 16 Maßnahmen zuständig sei. Zudem wirke sie an 15 weiteren Maßnahmen mit.

Zur von der Linksfraktion beantragten Einrichtung eines Überwachungs- und Frühwarnsystems: Es gebe bereits entsprechende Maßnahmen in dem Entwurf eines Hitzeaktionsplans, nämlich die Nutzung eines Hitzewarnsystems, die Informationsbereitstellung über die Verkehrsinformationszentrale und einen Prüfauftrag für Hitzewarnungen über Fahrgastinformationssysteme im ÖPNV.

Eine aufsuchende Hitzehilfe für obdachlose Menschen und einen Hitzeschutz für drogenkonsumierende Personen im öffentlichen Raum existierten schon.

Eine Auswahl von öffentlichen Gebäuden als Kühlzonen gebe es in dem Entwurf. Danach solle der Zugang zu kühlen Räumen und Orten in den Bezirken ermöglicht werden.

Die Erarbeitung und Bereitstellung von Musterhitzeschutzplänen, um die Erstellung individueller Pläne zu erleichtern, sei eine der Maßnahmen im Entwurf eines Hitzeaktionsplans.

Zur Forderung von Bildungskampagnen: Auch dies sei im Hitzeaktionsplan vorgesehen. Man wolle die Bevölkerung sensibilisieren, Multiplikatorinnen und Multiplikatoren schulen und insbesondere Seniorinnen und Senioren informieren. Dazu solle das Telefon von Silbernetz genutzt werden. Außerdem solle an Schulen Klimabildung stattfinden.

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive würden Trinkwasserentnahmestellen bereitgestellt.

Zur Anpassung der städtischen Infrastruktur: Dazu gebe es unter anderem Klimaanlage in neubeschafften S-Bahnfahrzeugen, neue BVG-Wartehallen mit Gründächern, die Weiterentwicklung des Berliner Plätzeprogramms zur Unterstützung von Maßnahmen der Klimaresilienz sowie Maßnahmen zum Hitzeschutz in Freiräumen mit Mitteln der Städtebauförderung und des Programms „Europa im Quartier“.

Man verfolge eine klimaangepasste und nachhaltige Grünanlagenentwicklung. Außerdem werde mehr Hitzeschutz und -vermeidung am ehemaligen Flughafen Tempelhof angestrebt.

Julian Schwarze (GRÜNE) weist darauf hin, für Deutschland müsse mit ungefähr sechs Grad Erwärmung gerechnet werden. Dies werde in Städten besonders spürbar sein. Anpassungsmaßnahmen müssten folglich schnell umgesetzt werden. Seiner Fraktion gingen die vorgestellten Maßnahmen nicht weit genug. Der erwähnte Hitzeaktionsplan des Senats sei lediglich ein erster Schritt, aber nicht ausreichend. Eine Verzögerungsstrategie sei in dieser Sache nicht akzeptabel. Auch in diesem Jahr habe es wieder über 200 Hitzetote in Berlin gegeben. Damit liege die Zahl über der der Verkehrstoten. Jede sinnvolle Maßnahme müsse im Sinn der Bevölkerung und der Natur schnell umgesetzt werden.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags.

Punkt 9 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.