

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

62. Sitzung
5. Januar 2026

Beginn: 09.33 Uhr
Schluss: 12.34 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

SEZ

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende vorab eingereichte Frage der AfD-Fraktion vor:

„Wie schätzt der Senat die Folgen der nach Medienberichten angekündigten Klagen zweier Verbände gegen den Abriss des SEZ für das geplante Wohnungsbauvorhaben auf dem Gelände ein?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, dem Senat sei bisher keine Klageschrift zugegangen. Insofern sei eine Bewertung nicht möglich. Er halte es für schwierig, einen Denkmalstatus des SEZ gerichtlich durchzusetzen. Das Landesdenkmalamt habe zweimal Bewertungen vorgenommen, zuletzt aufgrund des Wunsches des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, und sei zu dem Schluss gekommen, dass keine Denkmaleigenschaft vorliege. Er weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch eine Denkmaleigenschaft nicht

zwingend zu einem Verbot eines Abrisses führe. Gemäß § 11 der Bauordnung könne auch ein Denkmal abgerissen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen vorlägen. Der geplante Wohnungsbau sei ein solcher Grund.

Rolf Wiedenhaupt (AfD) fragt nach, mit welchen zeitlichen Verzögerungen bei dem Bauvorhaben zu rechnen sei, wenn eine Klage eingereicht werde.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, wenn das Gericht keinen Baustopp verhängt, seien keine Auswirkungen zu befürchten.

Schönleinstraße 19

Dr. Michael Efler (LINKE) erinnert daran, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Senat gebeten habe, ihn bei der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Schönleinstraße 19 zu unterstützen. Träfen Presseberichte zu, wonach der Senat diese Bitte aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen abgelehnt habe? Was habe der Senat in diesem Fall unternommen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, es sei relativ schnell festgestellt worden, dass die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs für eine landeseigene Gesellschaft aufgrund der Investitionsbedarfe nicht gegeben sei. Das Bezirksamt habe um eine entsprechende Bestätigung gebeten, um gegebenenfalls Genossenschaften für eine Übernahme zu gewinnen. Allerdings seien auch diese zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Übernahme für sie unwirtschaftlich sei. Folglich sei das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt worden.

Dr. Michael Efler (LINKE) interessiert, ob auch, wie in der Presse erwähnt, juristische Gründe gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts gesprochen hätten.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) sagt zu, dies im Nachgang der Sitzung zu beantworten.

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, am 15. Dezember 2025 sei mit dem Bau einer Holzcompartmentschule in Marzahn-Hellersdorf begonnen worden.

In einem neuen Quartier in Johannisthal-Adlershof am Segelfliegerdamm entstünden rund 1 800 Wohnungen, davon 440 öffentlich gefördert. Die degewo übernehme den Anteil des bezahlbaren Wohnraums und den Bau einer Kindertagesstätte. Es entstehe ein Wohnungsmix von einem Zimmer bis zu fünf Zimmern. Die niedrigste Nettokaltmiete liege bei 7 Euro pro Quadratmeter. Baustart sei für den Sommer 2026 vorgesehen.

Im Schumacher Quartier sei der Zuschlag für die ersten Baufelder erteilt worden. Ein Generalübernehmer sei gefunden worden. Nun beginne die konkrete Entwurfsplanung. Er gehe von einem Baustart noch in diesem Jahr aus.

Der sogenannte Bauturbo ermögliche es, dass auch, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt werde, Vereinbarungen – ähnlich wie bei städtebaulichen Verträgen – zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum oder zur Beteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur getroffen werden könnten. Dazu sei eine Handreichung für die Bezirke erstellt worden, um die konkrete Praxis zu erleichtern.

Im vergangenen Jahr habe es 5 175 Bewilligungen für Sozialwohnungen gegeben. Dazu gehörten auch 34 Housing-First-Wohnungen und 15 Wohnprojekte sozialer Träger mit rund 200 Wohnplätzen. Auch das Programm „Junges Wohnen“ sei ausgeweitet worden. Für die Wohnraummodernisierung habe es sechs Projekte mit 449 Wohnungen gegeben.

Niklas Schenker (LINKE) fragt nach einer Verteilung der Wohnungsbauförderung auf die verschiedenen Vermietergruppen. In welcher Trägerschaft seien die Housing-First-Wohnungen? Wie viele geförderte Wohnungen seien im vergangenen Jahr fertiggestellt worden?

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, ob es im Schumacher Quartier inzwischen eine Einigung mit der Autobahn GmbH gebe.

Wie habe sich die Neubauzahl im vergangenen Jahr insgesamt entwickelt, und mit was sei in diesem Jahr zu rechnen?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) fragt bezüglich der geförderten Wohnungen nach der Aufteilung auf die verschiedenen Förderwege.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erläutert, 80 Prozent der geförderten Wohnungen lägen in der Hand städtischer Gesellschaften. Sieben Projekte mit rund 617 Wohnungen entfielen auf Genossenschaften. Der Rest komme von privaten Bauherren.

Von den 5 175 bewilligten Sozialwohnungen befänden sich 3 211 in der WBS-140-Gruppe, 560 in der WBS-180-Gruppe und 1 322 im 2023 eingeführten Modell für mittlere Einkommen mit WBS 220. Ergänzend entstünden 82 Wohnungen über spezielle Fördermodelle wie Dachgeschossausbau oder die Umnutzung von Bürogebäuden.

Bei den Neubauprojekten der Genossenschaften seien von den 617 Wohnungen 483 Sozialwohnungen. Sechs dieser Projekte erhielten außerdem eine gezielte Genossenschaftsförderung.

Zu den Housing-First-Wohnungen könne er ad hoc nur sagen, dass es sich ausschließlich um soziale Träger handele.

Spontan könne er nicht im Detail beantworten, wie viele Sozialwohnungen im Jahr 2025 fertiggestellt worden seien. Die Prognose für die Neubauzahlen liege insgesamt ungefähr bei 14 000. Das sei etwas weniger als der Vorjahreswert von 15 000 Wohnungen. Aufgrund der Prognose der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gehe er im laufenden Jahr von 15 000 bis 16 000 Sozialwohnungen aus. Für die Legislaturperiode insgesamt rechne er mit 80 000 Wohnungen für rund 160 000 Menschen. Damit könnten circa 80 Prozent dessen abgedeckt werden, was ursprünglich als Bedarf erkannt worden sei. Er räume allerdings ein, dass durch Zuzüge der Bedarf inzwischen

gestiegen sei. Da in den vergangenen Jahren intensive Vorbereitungen für Wohnungsneubauten stattgefunden hätten, gehe er davon aus, dass im laufenden Jahr und in den kommenden Jahren noch deutlich mehr Projekte in die Umsetzungsphase gingen.

Zum Schumacher Quartier: Im ersten Teil des ersten Bauabschnitts, wo hauptsächlich die degewo und die GESOBAU tätig seien, komme man in die Umsetzung. Was die baulichen Themen angehe, habe man sich mit der Autobahn GmbH verständigt. Bezüglich der Neuen Meteorstraße und dem Grundstück, das man für den Schulneubau benötige, gebe es inzwischen einen Vertragsentwurf, der vermutlich zügig unterzeichnet werden könne. Noch offen sei die mögliche Verlegung eines Tunnels. Mit dem zweiten Teil des ersten Bauabschnitts könne zügig begonnen werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

Punkt 3 (neu) der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2798

[0393](#)
StadtWohn

Siebtens Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, einige Bezirke hätten vor dem Hintergrund der Coronapandemie und des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Erschwernisse für die Bauwirtschaft darum gebeten, die nicht verlängerbare Baufertigstellungsfrist in der Bauordnung in begründeten Einzelfällen ausweiten zu können, ohne dadurch Grundstücksspekulationen zu ermöglichen. Der Senat habe dies zum Anlass genommen, die Bauordnung entsprechend der Drucksache 19/2798 zu ändern.

Konkret gehe es darum, § 73 Absatz 2 eine neue Nummer 2 aufzunehmen, wonach

„bei in der Ausführung befindlichen Bauvorhaben die Frist durch die Bauaufsichtsbehörde bis zum 31. Dezember 2027 verlängert oder ausgesetzt wird, weil sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert.“

Durch einen Verweis auf § 62 Absatz 6 Satz 2 gelte das auch für Vorhaben, die ohne Baugenehmigung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichtet würden. In § 89 Absatz 9 werde eine Übergangsregelung für Bauvorhaben aufgenommen, wonach für nicht fertiggestellte Bauvorhaben § 73 berücksichtigt werden könne.

Die im Änderungsantrag der Fraktionen der CDU und der SPD – siehe Anlage 1 zum Beschlussprotokoll – vorgeschlagenen Änderungen würden vom Senat mitgetragen, da sie verdeutlichten, dass es um eine Übergangsregelung gehe und nicht um einen Freibrief.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) unterstreicht, dass es Bauherren während der Coronapandemie und aufgrund des Kriegs in der Ukraine in vielen Fällen nicht möglich gewesen sei, Bauvorhaben weiterzuführen. Vor diesem Hintergrund sehe die Koalition eine Bringschuld des Staates. Allerdings solle es sich nur um eine Übergangsregelung bis zum 31. Dezember 2027 handeln. Außerdem solle eine Anwendung in Fällen, in denen Bauherren schuldhaft eine Verzögerung herbeigeführt hätten, ausgeschlossen werden.

Andreas Otto (GRÜNE) möchte wissen, wie viele Fälle von diese Änderung der Bauordnung profitieren könnten. Seien die Probleme bis zur Frist „31. Dezember 2027“ zu beseitigen?

Offensichtlich sollten die Bezirke künftig bewerten, ob es Gründe außerhalb des Einflussbereichs der Bauherrinnen oder Bauherren gebe, die die Fertigstellung eines Bauvorhabens verzögerten. Wie stehe Bezirksstadtrat Gothe zu dieser Aufgabenverlagerung in die Bezirke?

Katrin Schmidberger (GRÜNE) möchte wissen, ob die Übergangsregelung auch Bauanträge im Zusammenhang mit Abrissanträgen umfassen könne. Sie denke dabei an die Habersaathstraße 40 bis 48.

Niklas Schenker (LINKE) erinnert daran, dass die Fertigstellungsfrist von sechs Jahren ursprünglich als Maßnahme gegen Grundstücksspekulationen eingeführt worden sei. Die bisher vorgetragenen Argumente reichten seiner Fraktion nicht aus, um der Änderung der Bauordnung zuzustimmen. Welche konkreten Fälle hätten die Regierungskoalition veranlasst, eine Neuregelung vorzunehmen?

Berlin habe große Probleme mit Bauüberhängen. Mindestens ein Drittel davon betreffe Bauvorhaben, die seit drei und mehr Jahren nicht fertiggestellt würden. In vielen Fällen könne dahinter Spekulation vermutet werden. Auch ihn interessiere, wie viele Fälle von der Fristverlängerung profitieren könnten?

Johannes Martin betont, es gehe insbesondere Umbauvorhaben, die durch die Coronapandemie und den Krieg in der Ukraine verzögert worden seien. Außerdem betreffe die Regelung ausschließlich Bauvorhaben, die schon begonnen worden seien. Es gehe insbesondere darum, Bauruinen zu verhindern. An dem Ziel, Vorhaben nach Erteilung einer Baugenehmigung schnellstmöglich zu realisieren, ändere sich nichts.

Dr. Ersin Nas (CDU) macht darauf aufmerksam, gemäß der Rechtsprechung des OVGs seien Fristen bei besonderen Härtefällen gehemmt. Das betreffe Fälle, in denen Bauherren alles ihnen Zumutbare getan hätten, aber äußere Umstände den Baufortschritt verzögert hätten. In solchen Fällen solle nun die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Verlängerungsantrag zu stellen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist darauf hin, die Baustadträte hätten einvernehmlich den Wunsch nach einer übergangsweisen Ermessensregelung geäußert. Konkreter Auslöser sei das Bauprojekt FÜRST am Kurfürstendamm gewesen, bei dem ein Baustopp drohe, weil die Baugenehmigung auslaufe.

Auf Bauüberhänge oder Projekte, die erst kürzlich begonnen worden seien, sei die Übergangsregelung nicht anwendbar. Die bezirklichen Bauämter seien in der Lage zu beurteilen, welche Bauvorhaben die Voraussetzungen für eine Verlängerung erfüllten. Um wie viele Fälle es sich handele, könne nicht beantwortet werden.

Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (Bezirksamt Mitte, Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management) ergänzt, das Thema sei weitgehend einvernehmlich in der Baustadträtessitzung erörtert worden. Seiner Einschätzung nach seien nur wenige Projekte betroffen. Er halte die Neuregelung für sinnvoll und empfehle die Zustimmung.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stellt klar, der Koalition gehe es nicht um einen Freibrief. Vielmehr solle vorübergehend eine Möglichkeit geschaffen werden, Bauvorhaben fertigzustellen, die sich aufgrund von staatlichem Handeln verzögert hätten. Die Regelung solle als Unterstützung der Bezirke geschaffen werden.

Niklas Schenker (LINKE) vertritt die Auffassung, das Projekt FÜRST sei ein Beispiel für Immobilienspekulation. Das Problem sei an dieser Stelle nicht die auslaufende Baugenehmigung, sondern es gehe um Grundstücksspekulation und selbstgemachte Finanzierungsprobleme. Aus diesem Grund könne seine Fraktion der vorliegenden Änderung der Bauordnung nicht zustimmen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) gibt zu bedenken, man wolle lediglich den bezirklichen Bauämtern für einen befristeten Zeitraum einen Ermessensspielraum geben. Es gehe auch nicht um aktuelles staatliches Handeln, sondern um solches in der Vergangenheit.

Er halte es nicht für sinnvoll, das Projekt FÜRST aufgrund einer ablaufenden Baugenehmigung zu einer Bauruine werden zu lassen.

Der **Ausschuss** stimmt dem Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD – siehe Anlage1 zum Beschlussprotokoll – zur Drucksache 19/2798 zu.

Es wird empfohlen, der Drucksache 19/2798 in der zuvor geänderten Fassung zuzustimmen.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Das Neue Hochhaus-Leitbild für Berlin 2025
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)

[0394](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

Petition
Eingabe von Herrn Stefan W.
Wegfall (bzw. erhebliche Reduzierung) der
Mindestabstände für Photovoltaik-Dach-Anlagen

[0368](#)
StadtWohn

Siehe nichtöffentliche Anlage zum Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Schulbauoffensive – klimagerecht und mit
nachhaltigen Rohstoffen bauen**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0097](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 7 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/2217
Das SEZ nicht abreißen!

[0333](#)
StadtWohn(f)
Sport*

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, dem Ausschuss werde eine Kurzversion der Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestellt. Außerdem habe die WBM zwei Ordner zur Verfügung gestellt, die auch vertrauliche Unterlagen enthielten. Wenn die WBM im Laufe des Tages noch eine öffentlich verwendbare Zusammenfassung zur Verfügung stelle, werde diese digital an die Ausschussmitglieder gesendet. Er rege an, die Ordner nach Möglichkeit im Ausschussbüro und für den Fall, dass besonders vertrauliche Inhalte enthalten seien, im Datenschutzraum zur Einsicht bereitzustellen.

Vorsitzende Hendrikje Klein spricht sich dafür aus, möglichst transparent mit den Unterlagen umzugehen. Das genaue Vorgehen werde nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Ordner festgelegt.

Der **Ausschuss** vertagt den Tagesordnungspunkt.

Punkt 8 (neu) der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.