

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

64. Sitzung
16. Februar 2026

Beginn: 09.34 Uhr
Schluss: 12.40 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir kommen zu

Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0388](#)
Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Berlin
(auf Antrag der Fraktion Die Linke) StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0397](#)
Konsequenter Mieterschutz in Berlin: Die Mietpreisprüfstelle zeigt Wirkung im Kampf gegen Mietwucher!
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD) StadtWohn
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0270](#)
Eine Mietpreisprüfstelle für Berlin: Welche Zuständigkeiten und wie muss sie ausgestaltet werden?
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich zunächst Herrn Böttcher und Herrn Schacher aus der Senatsverwaltung, die uns für Fragen zur Verfügung stehen. Zudem ist die Direktorin der SiWo, Frau Dr. Obermeyer, anwesend, die ich ebenfalls herzlich begrüße. Darüber hinaus haben wir als Ausschuss uns noch zwei Gäste eingeladen, die ich ebenfalls ganz herzlich begrüße, Frau Cathrin Schneider vom Amt für Wohnungswesen & Wohnraumerhaltung – Netzwerk Mietpreis der Stadt Frankfurt am Main, sie ist online dabei, und Frau Sommer-Wetter, Bezirksstadträtin des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. Herzlich willkommen! Vielen Dank, dass Sie der Einladung unseres Ausschusses gefolgt sind und uns hier heute zur Verfügung stehen!

Sie sind darauf hingewiesen worden, dass diese Sitzung live auf der Website des Abgeordnetenhauses gestreamt wird und dass eine Aufzeichnung auf der Website aufzurufen sein wird. – Ich darf feststellen, dass Sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind. Vielen Dank!

Ich gehe auch davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht ist. – Dann verfahren wir so.

Jetzt kommen wir zur Begründung. Es beginnt die Fraktion Die Linke. Ist die Begründung gewünscht? – Bitte schön, Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir freuen uns sehr, dass wir heute über dieses Thema noch mal ausführlich im Ausschuss sprechen können, nachdem wir schon durch diverse Anträge immer wieder auch im Plenum darüber sprachen. Hoffentlich wird es aber heute ein bisschen fachlich tiefer, als das manchmal im Plenum der Fall ist. Denn

die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist auf jeden Fall ernst, das wissen wir alle. Vor zwei Jahren, glaube ich, hat kaum jemand über Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher in Berlin gesprochen, mittlerweile ist das ein sehr großes Thema. Alle Bezirke sind dazu aufgefordert und müssen Mietpreisüberhöhungen ahnden, aber auch mit Blick auf diverse Schriftliche Anfragen, die wir eingereicht haben, zeigt sich, dass die meisten Bezirke bislang mindestens zu wenig – diplomatisch ausgedrückt – tatsächlich machen.

Das hat natürlich auch etwas damit zu tun, dass es sehr lange Zeit keine Stellen gab. Jetzt endlich hat die Koalition auf unseren Druck hin diese Stellen geschaffen. Das ist gut, weil § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, anders als das viele immer behauptet haben, keine tote Materie ist, sondern angewendet werden kann. Das haben nicht nur die Kolleginnen und Kollegen aus Frankfurt am Main schon seit einigen Jahren sehr erfolgreich dargestellt, sondern nun auch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, das in einigen Fällen wirklich sehr erfolgreich gegen dreiste Vermieter vorgegangen ist. Es hat mehrere Fälle gegeben, wo am Ende Zehntausende Euro gezahlt werden mussten. Insofern wollen wir die Anhörung heute nutzen, um dargelegt zu bekommen, wie man erfolgreich gegen Mietpreisüberhöhungen vorgeht und welche entscheidenden Schritte vor allem der Senat und das Abgeordnetenhaus hier noch in die Wege leiten müssen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Schenker! – Zu TOP 3 b haben die Fraktionen CDU und SPD die Möglichkeit. – Frau Aydin, bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Ich freue mich auch, dass wir heute dieses Thema hier behandeln. Es ist fast ein Jahr her, dass wir die Mietpreisprüfstelle eingerichtet haben. In den ersten Monaten hat sich gezeigt, dass es tatsächlich Verstöße gegen die Mietpreisbremse und auch Mietwucher gibt. Insofern ist das auch der Grund, dass wir darauf reagiert haben, dass wir in den Haushaltsberatungen 4 Millionen Euro für 2026/2027 eingestellt haben, um die Mietpreisprüfstelle auszubauen – es wird bald einen dritten Standort geben – und zusätzlich natürlich auch die 19 Stellen einzurichten, die den Bezirken helfen sollen. Davor hatte der Senator selbst die zwölf Nachwuchskräfte angekündigt. Insofern ist das Ganze nicht auf Druck der Linken entstanden, sondern weil wir den Willen hatten, natürlich gegen Mietwucher und überhöhte Mieten vorzugehen.

Ich freue mich heute sehr, dass wir jetzt auch aus der Praxis einiges hören werden. Vielen Dank, Frau Sommer-Wetter, dass Sie hier sind, und auch Frau Schneider! Ich bin gespannt, vielleicht ein paar Infos aus Frankfurt zu bekommen.

Ich wollte auch noch mal einen Hinweis geben, weil Herr Schenker das immer wieder sagt: Ich glaube, eine Idee hat immer mehrere Väter und Mütter. Ohne die SPD und die CDU im Bezirk hätte man diese Stelle in Friedrichshain-Kreuzberg nicht eingestellt, und auch die zwei Stellen, die jetzt im neuen Haushalt in Friedrichshain-Kreuzberg für Zweckentfremdung und Mietwucher eingestellt worden sind, wurden auf Antrag der SPD eingebracht.

Wie gesagt, ich freue mich jetzt, heute unsere Anzuhörenden zu hören und dann Fragen stellen zu können. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke! – Herr Dr. Nas, bitte schön!

Dr. Ersin Nas (CDU): Frau Vorsitzende, ich danke Ihnen! – Ich freue mich, auch im Namen der CDU-Fraktion, dass wir heute über die Mietpreisprüfstelle reden. Die Mietpreisprüfstelle, um das deutlich zu sagen – meine Kollegin hat es gesagt –, ist eine Erfindung und ein Instrument, das die Koalition geschaffen hat, auch in dem Willen, Mietwucher und Mietüberhöhungen zu bekämpfen. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz haben wir nicht neu entdeckt, sondern wir waren immer wieder der Meinung, dass man die vorhandenen Gesetze effektiv umsetzen und anwenden muss.

Die Mietpreisprüfstelle zeigt Wirkung. Als wir zu Anfang, vor einem Jahr, darüber gesprochen haben, hat man gesagt: Ihr macht hier etwas, nur um von dem eigentlichen Thema abzulenken. – Aber es zeigt sich, dass man damit Mietwucher, Mietpreisüberhöhungen bekämpfen kann. Die CDU-Fraktion hat aktiv dabei mitgewirkt, dass man einen Leitfaden entwirft, wie man auf zwei unterschiedlichen Ebenen, auf Landesebene und auf Bezirksebene, Mietpreisüberhöhungen bekämpfen kann. Genau heute wollen wir darüber sprechen, wie das umgesetzt wird, wo noch Lücken sind und wo es noch Verbesserungsbedarf gibt. Ich danke den Anzuhörenden, dass sie heute da sind und uns aufklären werden. Ich bin sehr gespannt. Wir haben eine Stärkung der Mietpreisprüfstelle beschlossen, haben das im Haushalt auch abgespiegelt, und daher freue ich mich auf den Austausch mit Ihnen und danke Ihnen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Jetzt zu TOP 3 c die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. – Frau Schmidberger, bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank erst mal vor allem an unsere Gäste! Schön, dass Sie gekommen sind! Vor allem Frau Schneider, weiß ich, hat in Frankfurt eigentlich ganz viel zu tun, sie berät, glaube ich, viele Städte. Deswegen herzlichen Dank für Ihre Zeit! – Ich denke auch, wir sollten uns heute vor allem mit der Frage beschäftigen, einerseits was für eine Bilanz wir mit der Mietpreisprüfstelle ziehen können. Die gibt es seit März. Letztes Jahr wurden viele Fälle gemeldet, aber vor allem ist wichtig: Wo gibt es noch Probleme in der Umsetzung beziehungsweise auch bei der Unterstützung der Mieterinnen und Mieter? – Ich muss an der Stelle mal sagen, bevor sich jetzt alle immer abfeiern, wer hier was erfunden hat, was übrigens die Leute da draußen gar nicht interessiert: Insgesamt ist die Verfolgung von Mietwucher oder überhöhten Mieten nach wie vor problematisch, weil viel nach wie vor an den Mieterinnen und Mietern hängen bleibt. Die müssen sich letztendlich wehren.

Deswegen ist es noch mal wichtig, hier von Frankfurt zu lernen, auch noch mal festzustellen, welche praktischen Erfahrungen Frankfurt gemacht hat, wovon wir, wie gesagt, in Berlin lernen können.

Ich denke, es geht auch um das Thema, wie die Mietpreisprüfstelle weiterhin ausgestattet sein muss. Das mit dem dritten Standort höre ich jetzt übrigens auch schon seit einigen Monaten. Deswegen würde es mich freuen, wenn wir heute mal erfahren, wann der endlich kommt. Vor allem wichtig ist die Frage: Was braucht die Mietpreisprüfstelle, damit wir sie verstärken? Denn, wie gesagt, wenn die Erfinder sich hier heute schon abfeiern, ist die Frage, welche Vollzugsdefizite oder auch rechtlichen Probleme es noch gibt.

Übrigens will ich an der Stelle auch noch mal sagen und gerne an die CDU appellieren: Herr Nas, Sie haben gerade gesagt, Sie haben sich gekümmert, dann würde ich Sie auch noch mal bitten, das Thema mitzunehmen, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz auf Bundesebene zu reformieren,

weil wir alle wissen, dass wir nach wie vor mit einem Instrument arbeiten, das sehr schwierig in der Umsetzung ist. Ich sage mal so: Wenn wir keine löcherige Mietpreisbremse hätten, dann könnten wir uns das an der einen oder anderen Stelle vielleicht ersparen. – Aber genug geredet, ich freue mich jetzt sehr auf unsere beiden Anzuhörenden und bin sehr gespannt, was wir heute gemeinsam für die Stadt Berlin lernen können.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Der Senator möchte einleitend Stellung nehmen. – Bitte schön, Herr Senator!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielleicht kurz zur Einleitung: Das Thema ist eines, das tatsächlich zugenommen hat. Das liegt natürlich auch an der angespannten Lage am Wohnungsmarkt, dass es dadurch durchaus die Neigung gibt, rechtswidrige Dinge vorzunehmen, weil die Mieterinnen und Mieter in ihrer Not sich häufig gar nicht darüber beschweren, es teilweise auch nicht wissen. Insofern gibt es hier drei Dinge: Zum einen müssen wir dafür sorgen, dass es insgesamt mehr Wohnungen in Berlin gibt, und den Neubau mit vorantreiben, zum Zweiten aber müssen wir die Leute informieren, was sie für Rechte haben, und zum Dritten müssen wir dem nachgehen, sodass es eine Konsequenz gibt. Denn das beste Gesetz nützt nichts, wenn es nicht verfolgt wird und Verstöße dagegen nicht geahndet werden. Insofern ist es hier auch eine Aktion, die die Landesebene und die Bezirksebene zusammen vorantreiben müssen. Die Zuständigkeit für das Thema Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher liegt bei den Bezirken. Ich bin deshalb auch sehr dankbar, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg schon unter dem Vorgänger von Frau Sommer-Wetter sich aufgemacht hat, es als einziger Bezirk dann auch mal so konsequent anzugehen und voranzutreiben, dass dort tatsächlich eine Verfolgung stattfindet.

Wir haben dann als Senatsverwaltung eine Arbeitsgruppe mit den Bezirken eingerichtet, zunächst mit mäßigem Interesse. Es waren, glaube ich, erst mal nur vier Bezirke dabei. Inzwischen sind, glaube ich, alle mit an Bord. Insofern ist auch da das Bewusstsein dafür gewachsen, dass man nicht nur etwas tun kann, sondern dass man auch etwas tun muss. Das ist der Erkenntnisprozess, der an der Stelle gelaufen ist, dass wir das Ganze noch über die Mietpreisprüfstelle unterstützt haben, die nicht nur für das Thema Mietpreisbremse da ist – das war mal der originäre Ansatz, weil das ein Thema ist, das immer etwas unter den Tisch fällt und worum die Mieterinnen und Mieter sich selber zivilrechtlich kümmern müssen –, dass wir aber auch das Thema Mietwucher, Mietpreisüberhöhung nach Wirtschaftsstrafgesetz dort mit abfragen, mit klären und dass das dann auch an die Bezirke weitergegeben wird. Frau Dr. Obermeyer – weil Frau Schmidberger nach Zahlen gefragt hat – von der SiWo, der Sicher-Wohnen-Anstalt, kann dazu noch kurz etwas sagen, und sie hat auch die entsprechenden Folien.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Unser Ziel ist tatsächlich, hier schlagkräftiger zu werden. Wir haben zum einen auch mit der Innenverwaltung vereinbart, dass Regierungsinspektoren als schnelle Lösung in die Bezirke gegeben worden sind, acht Regierungsinspektoren zum 1. Dezember, vier weitere werden zum 1. März folgen, dass wir jetzt aber auch eine Ausschreibung für 19 weitere Beschäftigte gemacht haben. Da ist die Bewerbungsfrist jetzt abgelaufen, die Auswahlgespräche werden vermutlich ab Ende Februar stattfinden. Wir haben auch hier sehr schnell agiert, am

15. Januar war die Ausschreibung. Die Stellen werden bei uns zentral eingestellt und dann in die Bezirke abgeordnet. Das soll dann möglichst schon ab April erfolgen, und insofern sind wir jetzt, glaube ich, ganz gut unterwegs.

Der dritte Standort für die Mietpreisprüfstelle wird noch im Februar eröffnet.

Frau Dr. Obermeyer jetzt vielleicht noch zu ein paar Spezialzahlen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Dr. Obermeyer, bitte schön!

Dr. Sandra Obermeyer (SenStadt): Vielen Dank! – Guten Morgen, sehr geehrte Abgeordnete!

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Was die Mietpreisprüfstelle Berlin macht, hat der Herr Senator schon gesagt. Das ist eine Erstberatung, die in Präsenz und telefonisch angesprochen wird, im Kern Mieterinnen und Mieter zur Mietpreisbremse berät und sie in diesem zivilrechtlichen Anliegen unterstützt. Sie sehen gerade auf der Folie die Erreichbarkeit, auch mit dem dritten Standort, der jetzt im Februar an den Start geht.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zu den Zahlen, die wir jetzt nach einem Jahr aus der Beratungstätigkeit ziehen können, darüber ist schon berichtet worden. Das, was in den Vorreden von Ihnen schon mitgeteilt wurde, zeigen auch die Zahlen der Mietpreisprüfstelle. Es sind ungefähr 1 000 Fälle angenommen worden. Sie sehen, dass man dann am Ende ungefähr in 340 Fällen die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln konnte um festzustellen, ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Der Trend, der sich in allen Auswertungen seit März 2025 bestätigt hat, ist, dass nur in wenigen Fällen, bei nur 6 Prozent der abschließend geprüften Fälle, die vereinbarte Miethöhe im zulässigen Bereich lag. Das sind von 339 geprüften Fällen dann ehrlich gesagt nur 19, wie Sie sehen, 320 Fälle zeigten eine überhöhte Miete.

Was sicherlich bemerkenswert ist – das sehen Sie an diesem farbig unterlegten Balken –, ist, dass nur der geringste Teil der überhöhten Mieten sich im Bereich der Mietpreisbremse bewegt, also 10 bis 20 Prozent darüber, und dann kommen wir schon in den Bereich von § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch, Mieten, die über 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen oder wo sogar ein Verdacht auf Mietwucher nach § 291 StGB besteht, das sind sogar deutlich über 200 Fälle. Das ist sehr viel.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Noch kurz etwas zu den Anfragen, die auch die Problembereiche in der Stadt widerspiegeln – das wird Frau Sommer-Wetter wahrscheinlich bestätigen können –: Es gibt viele Anfragen aus den Bezirken Pankow, Mitte, auch Friedrichshain-Kreuzberg, das habe ich jetzt nicht als Folie dabei. Wenn man jetzt die Zahlen, die ich Ihnen in der Auswertung präsentiert habe, auch noch mal nach Bezirken aufschlüsselt, zeigt sich, dass die Bezirke, aus denen es viele

Anfragen gibt, auch die Problembezirke in Bezug auf überhöhte Mieten sind. Das sind auch Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Mitte sticht da tatsächlich ganz besonders heraus. Da korreliert die Anfragestatistik mit dem, was wir als Ergebnis haben.

Die Zahlen für Anfang 2026 bestätigen diesen Trend, den wir aus 2025 haben. Es gab jetzt ungefähr 130 Anfragen im Januar. Die Zahlen sind so, wie ich sie Ihnen in dem Diagramm präsentiert habe, sehr wenige zulässige Mietüberhöhungen, ein sehr großer Teil unzulässiger Mieten. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Dr. Obermeyer! – Damit legen wir mit unseren Anzuhörenden los. – Frau Schneider, ich bitte Sie! Sie haben erst mal fünf Minuten. Bitte schön!

Cathrin Schneider (Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen & Wohnraumerhaltung, Netzwerk Mietpreis) [zugeschaltet]: Mein Name ist Cathrin Schneider von der Stadt Frankfurt am Main. Hallo! Guten Morgen! Ich koordiniere das Netzwerk Mietpreis für die Stadt Frankfurt am Main und bin seit über zehn Jahren operativ mit dem Thema Mietpreisüberhöhung beschäftigt, also quasi von der Anzeige bis zur Behördenvertretung mit den Fällen betraut. Daneben bin ich noch als Dozentin im Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung im Thema Mietpreisüberhöhung tätig.

Ich habe jetzt spontan eine kleine Präsentation für Sie. Ich weiß nicht, ob ich es in fünf Minuten schaffe. Ich versuche, mich zu beeilen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main gibt es schon seit über 100 Jahren. Wir haben gerade 200 Mitarbeiter. Wir sind zentral organisiert. Wir haben fünf Abteilungen und zwei Stabsstellen. Eine Besonderheit bei uns im Haus ist: Wir haben die Stabsstelle Mieterschutz und eine mietrechtliche Beratung, ein ähnliches Pendant zu den Mieterschutzvereinen, aber abhängig vom Gehalt, was es auch seit 55 Jahren gibt. Wir haben auch die Fehlbelegungsabgabe bei uns im Haus. Daneben untersteht mir das Netzwerk Mietpreis, das dazu da ist, die Vernetzung von unterschiedlichen Akteuren zu leisten, den fachlichen Austausch, so wie heute, den Aufbau von Strukturen, zum Beispiel über die Fortbildung beim vhw, wo auch der Kollege aus Friedrichshain-Kreuzberg teilgenommen hat, und generell die Weitergabe der Expertise aus Frankfurt deutschlandweit.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Nur damit Sie mal gesehen haben, wie das bei uns aussieht, das Organigramm mit der Amtsleitung, der Stabsstelle: Die Mietpreisüberhöhung ist bei uns im Haus in der Abteilung Wohnraumerhaltung angesiedelt. Wir machen aber neben der Mietpreisüberhöhung auch die Hilfe bei Wohnungsmängeln nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz, also klassische Schimmelfälle, keine Heizung oder Überbelegung von Wohnraum.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wir machen, wie gesagt, die Mietpreisüberhöhung, wir machen auch § 6 – dazu kann ich bei Fragen im Nachgang gern etwas sagen –, das Netzwerk Mietpreis. Zukünftig ist bei uns auch das Leerstandsgesetz angesiedelt, das für Sie immer interessant ist, das wissen wir. Wir haben ungefähr vier Vollzeitkräfte für § 5. Dazu haben wir drei Außendienstmitarbeiter, die rausgehen und die mietwertbildenden Kriterien aufnehmen. Insgesamt sind wir in der Abteilung um die 20 Mitarbeiter. Man kann das nicht ganz aufclustern, weil wir immer eine ganzheitliche Sachbearbeitung haben. Nur zum Verständnis: Wir haben keine Mitarbeiter, die ausschließlich Mietpreisüberhöhung machen, sondern bei uns macht tatsächlich jeder alles.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich sage das immer gerne, nur noch mal, weil wir das immer wieder hören, zu Mietwucher, Mietpreisüberhöhung: Wir als Behörde sind für die Mietpreisüberhöhung zuständig. Für den klassischen Sozialwucher, den Mietwucher, den Individualwucher ist laut § 291 StGB die Staatsanwaltschaft zuständig. Das sind Verfahren, die wir als Behörde auch gar nicht führen dürfen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Nur schnell zum Verfahrensablauf, damit Sie mal gesehen haben, was wir alles machen: Die Anzeige geht ein, die Ermittlungen obliegen in Gänze der Behörde. Wir sind in der Ermittlungs- und Darlegungspflicht. Die Mieterinnen und Mieter sind nur Zeugen im Verfahren. Wir nehmen dann Kontakt mit den Vermieterinnen und Vermietern auf, beraten und suchen Lösungen. Das ist das, womit wir im Moment die größten Erfolge einfahren, nicht mit den Fällen vor Gericht. Nach Erlass des Bußgeldbescheides und gegebenenfalls Einspruch ist die Behörde natürlich nicht mehr Herr des Verfahrens, sondern die Amtsanwaltschaft, und damit ist das Amtsgericht zuständig. Das ist in dem Verfahren ganz wichtig hinterher für das Operative. Im Nachgang geht es dann immer darum: Ist die Miete angepasst worden oder nicht?

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Nur damit Sie das auch mal gesehen haben: Das ist das, was die Behörde zu tun hat, in Gänze. Alle Mitarbeiter bei uns machen diese ganzen Sachen, oder auch zukünftig Ihre Mitarbeiter. Damit will ich Ihnen noch mal zeigen, dass wir hier nicht einen Individualgeschmack seitens der Mieterinnen und Mieter schützen, sondern wir prüfen ganz klar alle Punkte ab und pauschalisieren hier nicht irgendwie böse Vermieterinnen und Vermieter, dass die zu viel Miete nehmen, sondern da steckt sehr viel Arbeit seitens der Behörde drin, bis das Verfahren zum Gericht geht oder bis ein Bußgeldbescheid erlassen wird.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das sogenannte Vollzugsdefizit, das gerne in der Politik genannt wird, obliegt verschiedenen Grundlagen. Es ist ein Individualinteresse. Wie gesagt, wir prüfen immer ab: Ist ein individueller Geschmack gegeben gewesen oder nicht? – Die Hemmschwellen sind eine große Ursache des Vollzugsdefizits. Auch wir in Frankfurt haben keine alternativen Wohnungen, die wir den Mieterinnen und Mietern anbieten können. Wir können nur beraten, versuchen zu sensibilisieren und aufzuklären. Wir gehen ganz klar davon aus, dass eine Marktüberlegenheit der

Vermietenden in Ballungsgebieten vorliegt. In Frankfurt ist das so. Es ist nicht so, dass man sagt, ich suche eine Wohnung und kann mir aus zehn Wohnungen etwas aussuchen, für niemanden von uns. Wir haben, wie gesagt, keine alternativen Wohnungen. Im Nachmietverhältnis haben wir oft einfach keine Zugriffsgrundlage, weil wir in diesen Fällen immer eine Einzelfallprüfung vornehmen müssen, was es im operativen Geschäft auch nicht einfach macht.

Auch bei uns sind die behördlichen Kapazitäten begrenzt, auch wenn es immer heißt: Ihr habt 20 Leute; das ist sehr viel. – Das klingt erst mal sehr viel, aber, wie gesagt, wir behandeln mehrere Arbeitsbereiche.

Wie gesagt, die angesprochene Verfahrenshoheit: Nach Einspruch des Verfahrens ist das Verfahren an die Amtsanwaltschaft abzugeben. Vor Gericht und auf hoher See haben wir wenige Einflussmöglichkeiten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht noch mal zu dem Gesetz: Es ist ein Bundesgesetz. Wir haben das durchzuführen. Es gibt hier keine Alternativen. Wir können das nicht an Mieterschutzvereine oder Ähnliches outsourcen oder delegieren, es ist ein Bundesgesetz. Es ist eine Dauerordnungswidrigkeit. Wir können nicht sagen, uns fehlen die Strukturen, oder wir haben kein Personal oder nicht ausreichend Ressourcen, sondern das ist einfach zu tun, und das machen wir in Frankfurt durchgehend seit 2004 und vor 2004.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht zur Umsetzbarkeit und Reformierung, hier auch noch mal zu § 6: Wir brauchen hier eine Reform des subjektiven Tatbestands. Aktuell ist es bei § 6 noch schwieriger als bei § 5, als Behörde eine Beweisführung vorzunehmen. Wir sind auch ganz klar der Meinung, wenn man Mieterschutz ernst meint, muss man das reformieren. Wir sind dazu auch in der Mietrechtskommission im Austausch. Unsere Amtsleitung hat dort als Sachverständige gesprochen. Für uns ist eigentlich ganz klar: Wir brauchen eine Reformierung von § 5 oder zumindest wieder eine Klarstellung seitens des Gesetzgebers auf der Appell- und Präventivfunktion von § 5.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Schneider! – Es war sehr pointiert, und wir haben auch die Präsentation, die wir dann noch rumschicken, ebenso auch die von Frau Dr. Obermeyer. – Frau Sommer-Wetter, bitte schön!

BzStRin Regine Sommer-Wetter (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Arbeit, Soziales und Bürgerdienste): Guten Morgen auch von mir in die Runde! Schön, dass ich die Gelegenheit habe zu erläutern, wie Friedrichshain-Kreuzberg bei dieser ganzen Problematik unterwegs ist. Viele der Vorrednerinnen und Vorredner haben es gesagt: Es ist mit der Mietpreiserhöhung natürlich inzwischen ein Problem, das weit über die Innenstadtbezirke hinausgeht. Auch die Rücksprache mit meinen Kolleginnen und Kollegen Stadträten, die damit unterwegs sind, zeigt ganz deutlich, dass das inzwischen, wenn nicht in diesem Ausmaße, aber auch Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf erreicht hat.

Bei uns in Friedrichshain-Kreuzberg, wie in manch anderem Innenstadtbezirk, ist die Lage schon seit Jahren außerordentlich angespannt. Das hat uns bewogen – auch das ist hier schon gesagt worden –, dass wir im Doppelhaushalt 2024/2025 eine Stelle beim Wohnungsamt eingerichtet haben. Der Beschluss zu dem Doppelhaushalt ist mehrheitlich gefallen, und dann gelang es uns, einen Kollegen zu gewinnen, der sich dieser Aufgabe widmet. Ich bin Frau Schneider sehr dankbar, dass sie mal im Verfahrensablauf dargestellt hat, was alles an dieser Geschichte hängt. Nicht umsonst blicken wir alle neidisch nach Frankfurt und sagen: Ja, das hätten wir auch gerne, nicht nur, was die Personalausstattung angeht, sondern natürlich auch, was den ganzen Prozess angeht. – Denn bezüglich der Stelle kann ich sagen – ich würde das Stellenprofil jetzt nicht ausführen wollen, es sei denn, es gibt Nachfragen –, dass der Kollege, der das bei uns macht, allein unterwegs ist. Das heißt, er hat sich viele Dinge allein erarbeiten müssen. Solche Geschichten, wie, man besucht mal die Wohnung, misst das aus und schaut, ob das, was der Mieter oder die Mieterin wünscht, mit den Tatsachen übereinstimmt, fordern Zeit.

Ich bin nach dem ersten erfolgreichen Bußgeldbescheid im Oktober des letzten Jahres gefragt worden: Wie lange hat das denn gedauert? – Inzwischen haben mir die Kollegen noch mal sehr detailliert zugearbeitet, dass wir davon ausgehen, dass es im Grunde genommen ein Jahr dauert. Wenn bei uns eine Anzeige eingeht und das dann am Ende beim Gericht landet, fallen viele Fälle schon raus, weil sich manches nicht bestätigt, aber man muss aktuell davon ausgehen, dass es einfach ein Jahr dauert, bis das Amtsgericht dann eine Entscheidung gefällt hat. So gesehen ist das natürlich wahrlich ein sehr langer Zeitraum, den wir hoffen, wenn es mehr Kolleginnen und Kollegen gibt, etwas verkürzen zu können, aber es dauert einfach.

Nichtsdestotrotz – ich hatte es erwähnt – gab es einen Bußgeldbescheid im Oktober des letzten Jahres, und erfreulicherweise gibt es auch seit Januar dieses Jahres ein Urteil dazu, das vor allen Dingen Mieterinnen und Mietern den Rücken stärkt, dass Mietwucher inzwischen erfolgreich geahndet wird und dass sich Vermieter darauf einstellen müssen, dass man nicht einfach so abzocken kann.

Was wir auch festgestellt haben – das hat Frau Dr. Obermeyer aus der Mietpreisprüfstelle berichtet –, ist, dass wir natürlich bei weit über 20 Prozent Erhöhung sind. Ein Urteil ist ergangen, bei einem zweiten erwarten wir eine Entscheidung im Laufe der kommenden Woche. Da sind wir bei 100 bis 150 Prozent über dem Mietspiegel. Das ist noch mal eine Dimension, die, denke ich, besonders die Innenstadtbezirke haben, aber ich glaube, auch in den anderen Bezirken gibt es entsprechende Überhöhungen. Man kann dazu sicherlich nachher noch Aussagen machen.

Ich hatte gesagt, wir haben einen Kollegen. Ich habe noch mal bei uns abgefragt, wie viele Verfahren insgesamt anhängig sind, und die Frage ist natürlich auch für Sie: Wie kommen wir eigentlich zu irgendwelchen Fällen? – Zum einen ist es so, dass sich Mieterinnen und Mieter an uns wenden, und dass wir – das war zum Beispiel bei dem ersten Bescheid der Fall – dazu auch Fällen nachgehen, wenn wir in der Berechnung von Wohngeld auf Mietverträge schauen und feststellen: Oh, da wird aber sehr viel Miete gefordert! – Aufgrund dieser Konstellation haben wir diesen Bußgeldbescheid im Oktober herbeiführen können, weil das eine Konstellation war, die sich aus unserer Sicht sehr geeignet hat, wirklich mal eine Art Musterverfahren zu führen und entsprechende Dinge in die Wege zu leiten. Aber ich sage mal ganz deutlich, auch die Mietwucher-App der Linken versetzt uns inzwischen in die Lage, noch mehr Fälle

zu akquirieren, nicht nur uns, sondern auch andere Bezirke. Das ist mehr Arbeit, aber auch das ist eine Variante, wo uns entsprechende Fälle erreichen, denen wir dann peu à peu nachgehen können.

Ich wollte etwas zur Anzahl der Verfahren sagen. Wir sind aktuell bei über 300 Verfahren in der Amtsermittlung wegen des Verdachts auf Mietpreiserhöhung. Es liegen darüber hinaus bei uns Stand Januar fast 600 Anzeigen vor, von denen wir etliche inzwischen geprüft haben. Davon sind 17 in Anhörung, und ich sagte schon, dass wir davon ausgehen, dass es im Laufe dieser Woche ein nächstes Urteil geben wird, das hoffentlich im Interesse der Mieterinnen und Mieter ausgehen wird und es dann ein ordentliches Urteil mit einem Bußgeldbescheid gibt und die betroffene Mieterin in die Lage versetzt wird, entsprechend Miete zurückzufordern.

Lassen Sie mich kurz etwas zu den Stellen sagen, die hier angekündigt worden sind. Wir begrüßen es sehr, dass auch auf Landesebene inzwischen dafür gesorgt wird, dass wir – angemessen kann man nicht sagen – in die Lage versetzt werden, dort Dinge zu tun. Ich glaube, bis wir Frankfurts Niveau erreicht haben, wird es noch ein bisschen dauern, aber ich weiß, sowohl aus Friedrichshain-Kreuzberg als auch aus anderen Bezirken, dass der Start der Regierungsinspektoren im Großen und Ganzen recht erfolgreich war und dass das Kolleginnen und Kollegen sind, die sich gut einarbeiten. Es ist natürlich ein bisschen schade, dass die nur ein Dreivierteljahr da sind, und dann sind sie wieder weg. Wir freuen uns auf die 19 Stellen, die noch verteilt werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank, Frau Sommer-Wetter! – Nun kommen wir zur Aussprache. Als erstes ist Frau Aydin dran. – Bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Ich fange mal mit Frau Schneider an. Frau Schneider, wenn ich Sie richtig verstanden habe, hatten Sie gesagt, dass Sie vier Vollzeitstellen und 20 weitere Stellen haben, aber diese noch weitere Aufgaben übernehmen. Vielleicht können Sie das noch mal erläutern. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie in einem Nebensatz gesagt, dass der Erfolg bei Ihnen auch dadurch vor allem entsteht, weil Sie die Vermittlung mit den Vermietern aufnehmen, so eine Art Schlichtung vornehmen. Habe ich Sie richtig verstanden? – Das wäre meine Frage. Können Sie das noch mal erläutern?

Frau Obermeyer wollte ich fragen: Wie ist denn die Entwicklung? Inwieweit wird die Mietpreisprüfstelle jetzt mit der Zeit wahrgenommen? Steigt die Anzahl? Wie ist es eigentlich mit den Fällen? Es ist so, dass Sie ein Schreiben – so wie ich das verstanden habe – ausstellen. Kriegen Sie einen Rücklauf? Kriegen Sie mit, was dann mit den Fällen passiert? Melden sich die Leute bei Ihnen noch mal zurück?

Frau Sommer-Wetter, Sie hatten von den Stellen geredet. Ich weiß, dass im Grunde noch weitere zwei Stellen – Zweckentfremdung ist auch mit dabei. Wie weit sind Sie denn mit diesen zwei Stellen, die im Haushalt vorgesehen worden sind? Sind die im Anlauf? Werden sie noch ausgeschrieben? – Das würde mich interessieren.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Laatsch, bitte!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Mich interessiert, Frau Sommer-Wetter: Sie haben jetzt einen relativ guten Überblick, denke ich mal, über die Daten, die bisher bei Ihnen eingegangen sind, und werden dann auch ermessen können, wo wirklich eine 50-prozentige Mietpreisüberhöhung vorliegt. Können Sie uns eine ungefähre Zahl der Fälle nennen, wie viele Ihnen bekannt sind, wo das der Fall sein wird und wo tatsächlich Mietwucher ansteht?

Dann interessiert mich von Frau Schneider aus Frankfurt der Durchschnittsmietpreis. Der Hintergrund dieser Frage ist folgender: Wir haben in Berlin einen Durchschnittsmietpreis von 7,20 Euro. Das heißt, eine 50-prozentige Überhöhung wäre eine Effektivmiete von 10,80 Euro. In Frankfurt ist nach meiner Erkenntnis der Durchschnittsmietpreis irgendwo um 15 Euro. Da wäre eine überhöhte Miete oder eine Wuchermiete dann bei 22 Euro beginnend, also ungefähr beim Doppelten. Ich denke, diesen Unterschied muss man dann doch noch mal feststellen. Die Mietpreisexplosion begann nach meiner Erinnerung 2016 mit dem R2G-Senat, der immer mehr Auflagen für die Vermieter brachte und damit die Preise nach oben trieb, und dann natürlich durch die Inflation, die in letzter Zeit durch den Bund betrieben wird.

Dann an Frau Obermeyer noch mal die Frage: Sie sprachen nur von 6 Prozent richtigstehender Miete. Sind die 1 000 Fälle, die Sie untersucht haben, denn alle schon Verdachtsfälle, oder sind das einfach aus dem Durchschnitt der Mieter genommene Fälle, wo Sie dann nur 6 Prozent richtige Mieten gefunden haben? – Danke erst mal!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Schenker, bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an die Anzuhörenden! Das war jetzt wirklich noch mal sehr interessant, diese Einblicke zu bekommen. Ich weiß, dass ich damit sehr nerve, aber ich möchte es an der Stelle trotzdem einfach noch mal sagen: Ja, wir haben diesen Mietwucher-Check als Linke eingereicht. Wir hatten jetzt, glaube ich, gestern die 100 000. Berechnung in Berlin, und 70 000 Haushalte, die unseren Check genutzt haben, hatten am Ende eine überhöhte Miete, auch dort mit einer durchschnittlichen Überhöhung von 70, 80 Prozent. Das heißt also, das ist wirklich ein flächendeckendes Problem, über das wir hier sprechen. Ich erinnere mich noch an die Debatten im Abgeordnetenhaus, die dann immer eher so liefen, gerade vonseiten der AfD, die das Problem nicht wahrhaben wollte oder immer kleingeredet hat, dass das hier einige schwarze Schafe seien. Aber auch die Statistik der Mietpreisprüfstelle belegt: Wenn 94 Prozent der Leute, die in die Beratung gehen, eine weitaus zu hohe Miete haben, dann haben wir es wirklich mit einem ziemlich großen Problem zu tun. Völlig richtig ist, dass wir noch ein massives Vollzugsdefizit haben, und deswegen müssen wir etwas tun.

Ich habe jetzt noch ein paar Fragen an die unterschiedlichen Anzuhörenden, vielleicht erst mal an Frau Sommer-Wetter: Können Sie noch mal kurz darstellen, wie das jetzt mit der Personalausstattung bei Ihnen im Bezirk konkret aussieht? – Es gibt sicherlich eine Differenz zwischen dem, was vom Senat und aus dem Bezirk selber geschaffen kommt, und dem, was es eigentlich bräuchte. Wie viele Personalstellen bräuchten Sie eigentlich, gemessen an dem, was Sie an Eingang dieser vielen Fälle haben?

Wir wissen aus Gesprächen in verschiedenen Bezirken, dass insbesondere die Ermittlung der Wohnungsgröße ein großes Problem ist. Es gibt Bezirksämter, die keine Orts- und Vergleichsmiete berechnen können und auch nicht die Wohnungsgröße ausmessen können. Das habe ich auch nicht geglaubt, aber das wird uns gespiegelt. Vielleicht können Sie deswegen einfach noch mal darstellen, wie Sie das in Friedrichshain-Kreuzberg hinbekommen.

Dann habe ich noch an Frau Schneider ein paar Fragen: Die Stadt Frankfurt am Main macht diesen Mietenmonitor. Das habe wir so ähnlich auch schon mal als Antrag ins Abgeordnetenhaus eingebracht. Vielleicht können Sie uns einmal kurz darstellen: Was machen Sie da? Was war die Motivation, und welche Erkenntnisse haben Sie hier vielleicht schon daraus gewonnen, die für uns interessant sein können?

Dann ist ein interessante die Frage der Mietpreisüberhöhung in Fällen, wo Kosten der Unterkunft oder Wohngeld ausgezahlt wurden, weil dort die Behörde, das Land Berlin oder hier Frankfurt am Main an dieser Stelle die Geschädigte wäre. Können Sie einmal darstellen, wie Sie versucht haben, das systematisch und proaktiv zu verfolgen, also diese Verknüpfung von KdU, Wohngeld und dann Mietpreisüberhöhung zu prüfen?

Vielleicht können Sie auch noch mal darstellen, wie viele Fälle Sie bearbeiten und wie viele davon am Ende tatsächlich auch erfolgreich sind, wie viele Bußgelder Sie eintreiben et cetera.

Wie sieht es eigentlich aus, wenn Mieterinnen und Mieter eine Indexmiete zahlen? Kann das dann in gleichem Maße verfolgt werden, oder gibt es da Unterschiede?

Wie ermitteln Sie die Wohnungsgröße?

An den Senat: Man kann noch mal feststellen, dass der Senat erst gar kein Personal für die Mietpreisüberhöhung vorgesehen hat, aber dann dankenswerterweise die Koalition. Das ist schon mal ganz gut, wenn auch insgesamt immer noch zu wenig Stellen. Wie läuft hier jetzt tatsächlich die Stellenbesetzung? Die Bewerbungsfrist ist vorbei, wenn ich es richtig gesehen habe. Haben Sie Zahlen, wie viele Bewerbungen es gibt? Bekommen wir jetzt ganz viele motivierte Mitarbeitende in den Bezirken, die dann hier gegen diese überhöhten Mieten vorgehen? Wie sieht es aus?

Inwiefern wurden bei der Stellenausschreibung und den konkreten Personalbedarfen die Bezirke eingebunden? Konnten die Bezirke sagen, so und so viel brauchen wir, und dann hat der Senat darauf reagiert, oder wie hat das insgesamt konkret funktioniert?

Ich verspreche Ihnen, wenn der Senat einen eigenen Mietwucherrechner macht, dann werden wir unseren abschalten, und ich werden nie wieder darüber sprechen. Deswegen die konkrete Frage, ob es nicht auch eine Motivation hier gäbe, dass der Senat so etwas selber macht? Ich meine, es war nicht so kompliziert. Wir haben dafür nicht so viel Geld ausgegeben, und es ist ja in allen Ehren, dass 350 Fälle bei der Mietpreisprüfstelle aufgelaufen sind. Aber wenn wir ehrlich sind, 350 Beratungsfälle sind ganz schön wenig. Gemessen an Zehntausenden Mieterinnen und Mieter, die eine zu hohe Miete zahlen, sind 350 ein schöner Anfang, aber, wenn die Mietpreisprüfstelle irgendwann jährlich 35 000 schafft, dann wäre das schon gut. Darum ist die Frage, mit welchem anderen Angebot man hier tatsächlich noch mitsteuern müsste, weil die drei Standorte der Mietpreisprüfstelle doch eher ziemlich gering sind.

Frau Dr. Obermeyer! Das ist wahrscheinlich trivial, da werden Sie wahrscheinlich auch sofort Ja sagen, aber es gibt nun diese drei Standorte der Mietpreisprüfstelle: Sind damit schon die kompletten Mittel ausgeschöpft, und sind die Standorte sehr ausgelastet? Was mich aber vor allem interessiert: Wie läuft die Zusammenarbeit zwischen der Mietpreisprüfstelle und den Bezirksämtern? Wenn Mieterinnen und Mieter in der Mietpreisprüfstelle sind und nicht nur herausgefunden wird, Mietpreisbremse, und dann ist das der zivilrechtliche Weg, sondern tatsächlich auch Hinweise für eine Mietpreisüberhöhung vorliegen, gibt es dann eine Nachricht an die Bezirksämter, oder bleibt es im Grunde genommen den Mietern überlassen, was sie damit weiter machen? – Soweit erst mal.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke! – Herr Dr. Nas, bitte schön!

Dr. Ersin Nas (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Mich würde die Praxis interessieren. Ich habe das auch im Plenum gesagt, eine App ist keine fachlich qualifizierte, objektive Darstellung und kann auch keine Aussage treffen. Ich bin daher an mehr fachlich qualifizierten Aussagen interessiert.

Wir haben von Frankfurt gelernt und uns Frankfurt auch zum Vorbild genommen. Vor unserer Zeit gab es in sechs Jahren nur ein einziges Bußgeldverfahren in Berlin, und Frankfurt hatte schon mehrere Tausend Verfahren.

Zu diesen Stellen: Wie läuft das? Erstens, woher kommen die Anzeigen? Sind das die Mieter selber, oder sind das Vereine? Die gleiche Frage an Frau Schneider, aber auch gern an Frau Dr. Obermeyer: Kommen bei den Fälle, die wir haben, die Initiativen von den Mieterinnen und Mietern selber, oder bekommen wir das über die Bezirksämter? Was wir auch in Berlin und in Frankfurt haben, das ist die mieterrechtliche Beratung. Wir haben auch eine örtliche Beratung, die wir als Koalition gestärkt haben. Kommen diese Anzeigen vielleicht auch über diese Beratungsstellen?

Zu den Abläufen: Wenn Sie jetzt einen Verstoß feststellen, wie ist es in Frankfurt, Frau Schneider, erlassen Sie dann gleich selber die Bußgelder? Hier in Berlin ist es ja etwas anders, die Bußgelder werden vom Bezirk erlassen.

In Bezug auf das Verfahren: Frau Sommer-Wetter, Ihnen danke ich auch für die wichtigen Informationen! Sie haben gesagt, dass beim Verfahren entweder Sie selber die Anzeigen bekommen oder über Mietervereine. Aber wenn jetzt ein Fall bei der Mietpreisprüfstelle geprüft worden ist, und wir haben ja festgelegt, dass ein Bericht geschrieben wird – korrigieren Sie mich, wenn das jetzt anders heißt –, da wird ein Papier gefertigt, wo drinsteht: Wir haben eine Mietpreisüberhöhung von 20 Prozent – – Nach meinem Verständnis müsste doch das Bezirksamt nur noch den Bußgeldbescheid erlassen. Wenn einzelne Bezirke mir sagen, sie sind mit der Prüfung überfordert – – Aber Sinn und Zweck der Mietpreisprüfstelle ist ja, sich eine zweite Prüfung zu ersparen, einen Bericht zu schreiben, das an die Hand der Bezirke zu geben, die dann entsprechende Schritte einleiten. Wenn es eine Straftat ist, klar, dann muss man schon von Amts wegen tätig werden und das an die Staatsanwaltschaft weitergeben. Daher wäre ich Ihnen auch dankbar, wenn Sie uns diesen Verfahrensablauf und die Zusammenarbeit mit der Mietpreisprüfstelle schildern könnten! – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke! – Frau Schmidberger, bitte!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich versuche, mich in den Fragen nicht zu wiederholen. Ich glaube, wir sind alle ähnlich unterwegs. – Ich fange mit dem Senat an, weil wir, glaube ich, über das Thema heute noch gar nicht gesprochen haben. Einerseits möchte ich gern wissen, ob der Senat etwas zum aktuellen Stand hat? Es gibt doch eine Bundesratsinitiative zum § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, und es gibt auch diverse Debatten jetzt schon immer wieder auch vom Bund über ein besseres Mietrecht beziehungsweise andere Regulierungen. Das ist übrigens das Ärgerliche, wir würden uns ja hier alle die Sitzung sparen, wenn wir einfach mal ein soziales, faires Mietrecht hätten. Das ist die zentrale Stellschraube. Im Grunde baden wir hier alle aus, was für ein lückenhaftes und unsoziales Mietrecht wir haben. Das zeigt die Debatte hier noch mal ganz gut.

Ich weiß, der Senat ist immer bemüht, im Bund mietrechtliche Verbesserungen hinzubekommen. Deswegen wäre es schön, wenn wir da noch mal einen aktuellen Stand bekommen würden. Ich glaube, auch andere Bundesländer sind da ähnlich unterwegs. Auch da noch mal der Appell an die CDU, mit entsprechenden Kollegen im Bundestag zu sprechen, wie Herrn Dr. Luczak.

Dann möchte ich gern zum Thema Rechtsschutz für einkommensschwache Mieterinnen wissen: Es wurde leider bekannt, dass Mieterinnen und Mieter, die im Transferbezug sind, jetzt leider keine Rechtsschutzversicherung mehr über die Mieterverbände bezahlt bekommen. Vom Senat wurde argumentiert, dass das nicht mehr ginge, weil man die Gelder vom Bund dazu benutzt hat. Auch da stellt sich die Frage: Wenn wir über Kosten der Unterkunft reden – ich glaube, es sind 1,5 oder 1,7 Milliarden Euro im Jahr, die wir hier in Berlin im Jahr ausgeben, und in Zukunft auch Herr Merz und die Bundesregierung, hier die Stellschrauben anziehen wollen und den Druck auf die Mieterinnen und Mieter erhöhen wollen, dass sie selber gegen Vermieter vorgehen sollen, die überhöhte Mieten verlangen –, dann würde ich gern wissen, wie der Senat gedenkt, die einkommensschwachen Mieterinnen und Mieter zu unterstützen. Denn das eine ist die Beratung, die sicherlich wichtig ist bei der Mietpreisprüfstelle, aber das ist ja immer noch kein gewonnenes Verfahren. Ich finde es auch sehr interessant, dass wir jetzt hier hören, dass es ganz viele Anfragen und ganz viele Feststellungen gibt, dass Mieten überhöht sind, aber die Frage ist ja, was daraus wird. Wie viel Mieten wurden denn bis heute effektiv gesenkt? Wie viele Bußgelder wurden verteilt, und wie nachhaltig ist das? Das soll ja auch Signalwirkung in die Stadt haben. Es geht nicht darum, dass wir jedes Jahr Hunderttausende Verfahren haben, sondern irgendwann sollen es ja weniger werden, weil hoffentlich Vermieter auch lernen, dass auch sie sich mal an Recht und Gesetz halten müssen. Deswegen finde ich es einfach wichtig, dass wir die Schwächsten in unserer Gesellschaft auch dementsprechend schützen, und die Mieterverbände selber haben auch leider gar nicht durch den Senat erfahren, dass dieser Rechtsschutz eingestellt wurde. Ich weiß, SenASGIVA ist dafür zuständig, aber ich würde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen da auch durchaus in der Verantwortung sehen.

Gibt es vielleicht auch Debatten sowohl in den Bezirken als auch bei der Mietpreisprüfstelle? Ich weiß, die Mietpreisprüfstelle darf nur eine Erstberatung machen. Dennoch wäre die Frage, ob man nicht vielleicht auch nach dem Vorbild von Freiburg nächste Schritte gehen will, sobald die Personalstellen alle angekommen sind und man wirklich auch so eine Art Mietenscan

der Wohnungsinserate macht, wo man dann auch proaktiv Vermieterinnen und Vermieter darauf hinweist, dass sie ihre Mieten absenken müssen. Ich fände, das wäre ein gutes Ziel einer Weiterentwicklung.

Von Frau Schneider möchte ich gern wissen: Wie viele Mieterinnen und Mieter springen eigentlich ab? Wie ist da Ihre Erfahrung? Sie machen wunderbare mehrstufige Verfahren, Einzelfallentscheidungen, reden mit den Vermietern. Es wird aber auch sicherlich Uneinsichtige geben, und da würde ich gern wissen, wie viele Mieterinnen und Mieter gehen Ihnen da verloren, die sicherlich auch Angst haben, Risiken einzugehen. Meine Frage ist auch, ob Sie Kenntnis darüber haben, dass es vielleicht auch Vermieter gibt, die dann irgendwann mit einer Eigenbedarfskündigung reagieren? Oder sind es marginal wenige Fälle in Ihrer Stadt? Wir wissen ja auch, dass Vermieter sich auch oft Umgehungstatbestände oder auch andere Dinge einfallen lassen, um Mieterinnen und Mieter – – Wie gesagt, es sind nicht alle, da haben Sie völlig recht. Wir reden jetzt über die, die ein Problem darstellen. Da würde mich mal interessieren, wie die Reaktion ist.

Ich habe jetzt gehört, die Mietpreisprüfstelle gibt Informationen und Fälle an die bezirklichen Wohnungsämter weiter. Frau Sommer-Wetter, gibt es da eine dauerhafte – – Ich weiß, es gab mal eine Arbeitsgruppe, und es wurde gerade berichtet, dass alle Bezirke mittlerweile interessiert sind. Aber gibt es da wirklich auch einen direkten Arbeitsaustausch? Das würde ja durchaus Sinn machen, dass man, wenn mehrere Behörden oder Gremien an so etwas arbeiten, dann auch gemeinsam lernt und vielleicht auch bestimmte Fälle mal miteinander auswertet.

Bei der Mietpreisprüfstelle würde ich mir auch wünschen, dass es eine Art regelmäßiges Monitoring gibt, wo Sie auch uns im Parlament gerne darauf hinweisen können, wie wir da auch besser unterstützen können.

Ich habe auch diverse Menschen, die in meine Sprechstunde kommen und immer von überhöhten Mieten oder Mietwucher reden, und ich habe dann auch öfter mal den Mietencheck gemacht und stelle immer wieder fest: Oft ist das Problem, dass wir Bestandsschutz bei überhöhten Mieten haben, zum Beispiel auch das Einzugsdatum durchaus ein wichtiger Punkt ist oder auch die Wohnlage, inwiefern man das beurteilen kann oder nicht. Deswegen möchte ich gern wissen, inwiefern die Kriterien, die wir haben, ausreichend sind oder inwiefern auch Apps bei der Verfolgung helfen. – Erst mal vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Dann kommen wir zur Beantwortungsrunde. Ich würde sagen, wir fangen mit Frau Schneider an, Sie haben ja auch viele Fragen bekommen. – Bitte schön!

Cathrin Schneider (Stadt Frankfurt am Main) [zugeschaltet]: Ich hoffe, dass ich alles mitgeschrieben habe und alles beantworte, sonst gern im Nachgang noch mal. – Die Abteilung Wohnraumerhaltung hat 20 Leute. Wie gesagt, wir machen alle alles. Wenn man das auf die reine Mietpreisüberhöhung runterrechnen würde, sind das vier Vollzeitstellen plus der Außendienst. Wir haben nicht 24 Stellen, sondern in den 20 Stellen sind quasi schon diese vier, wo nur Mietpreisüberhöhung – wenn wir das denn ausschließlich machen würden – enthalten ist, plus drei Außendienstler.

Diese Einigungen laufen so ab, dass wir, wenn wir alle Daten ausgewertet und oder alle Beweismittel gesichtet haben, sagen: Eine Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 liegt vor. – Dann belehren wir die Eigentümer hierüber und bieten ein Gespräch an, um einfach noch mal darüber zu sprechen: Haben wir tatsächlich alles berücksichtigt? Haben sie vielleicht doch noch laufende Aufwendungen gehabt? Ist das mit den Mietspiegelkriterien – – Ist das, was wir gesehen haben, auch das, was sie so sehen? Da geht es gegebenenfalls auch um Möblierung und so weiter. Dann bietet man ein Gespräch an, in dem man sich gegebenenfalls auch einigen kann und sagen kann: Wenn Sie die Miete auf Mietspiegelniveau plus 20 Prozent senken und die überzahlte Miete zurückzahlen, stellen wir das Verfahren ein und gehen nicht vor Gericht. Das ist das, was wir immer vorab den Vermietenden von uns aus anbieten, weil wir da einfach noch Herr des Verfahrens sind und nicht abhängig von den Gerichten.

Dann war die nächste Frage nach dem Quadratmeterpreis in Frankfurt. Das finde ich etwas schwierig. Wir haben eine Mietspiegelerstellungspflicht in Deutschland. Wir haben sehr hohe Mieten in Frankfurt. Das kann man natürlich nicht mit Berlin vergleichen, weil die Mieten bei Ihnen einfach anders sind, weil Sie einfach einen anderen Mietspiegel haben. Trotzdem sage ich einmal die Zahl: Wir haben einen Durchschnittspreis von 18,52 Euro pro Quadratmeter in Frankfurt. Unser neuer Mietspiegel kommt jetzt zum 1. Juni. Wir hatten vom Mietspiegel 2022 auf 2024 eine Steigerung von 10 Prozent. Das wird wahrscheinlich zum neuen Mietspiegel ähnlich ausfallen. Dazu muss man sagen, wir haben durchschnittliche Überhöhungswerte von 60 Prozent OVM. Dann können Sie ungefähr ausrechnen, wo das bei uns liegt.

Man muss dazu aber auch sagen: Wir haben ganz klar in Frankfurt ein strukturelles Problem. Ich bringe bewusst keine Zahlen mit oder sage ungern Zahlen. Ich spreche lieber von Potenzial. Den Mietenmonitor haben wir eingekauft und haben daraus auch Erkenntnisse gewonnen. Die sind immer diffizil zu betrachten, wie Statistiken so sind. Aber man kann durch die Dunkelziffer davon ausgehen, dass weit über 50 Prozent der Mietverhältnisse in Frankfurt unter § 5 Wirtschaftsstrafgesetz fallen. Die Zahlen, die wir in der Abteilung bearbeiten, liegen im Promillebereich, und bei den Einigungen, die wir vornehmen, nehmen wir auch nur ein symbolisches Bußgeld. Das heißt, wir amortisieren unsere Stellen nicht über das Bußgeld, sondern uns ist es erst mal wichtiger, dass die Miete gesenkt wird. Das leistet sich die Stadt Frankfurt quasi, weil auch die Rechtsprechung im Moment schwierig ist und es nicht in Gänze hergibt, hohe Bußgelder zu generieren. Da hoffen wir auch auf die Reformierung. Da sind wir auch ganz klar.

Der Mietenmonitor ist jetzt gerade verlängert worden. Das haben Sie vielleicht der Presse entnommen. Es ist so, dass diese Daten eingekauft und erhoben werden. Wie gesagt, die Dunkelziffer ist ähnlich wie in anderen Städten, weit über 50 Prozent. Die Daten werden ausgewertet, und dann werden die Vermietenden angeschrieben mit der Bitte, dass sie noch mal die Miethöhe anhand des Mietspiegels überprüfen. Daraus entstehen erst mal keine Bußgeldbescheide oder Verfahren, sondern das ist eine reine Beratung, die der Mietenmonitor im Moment in Frankfurt macht. Wie das zukünftig wird, werden wir dann sehen.

Dann war eine Frage nach der Indexmiete, also Staffelmiete. Da ist von § 5 – im Gegensatz zur Mietpreisbremse – alles abgedeckt, weil nach § 5 ist es so, dass mit jeder Erhöhung quasi zu überprüfen ist, ob die Erhöhung im Rahmen der Indexmiete oder Staffelmiete – – Wie

gesagt, bei jedem Mieterhöhungsverlangen ist zu überprüfen, ob OVM plus 20 Prozent eingehalten ist. Das heißt, man würde dann das Verfahren einleiten im Gegensatz zur Mietpreisbremse.

Die Berechnungen der Wohnungen laufen ganz normal nach Wohnflächenverordnung. Sie können nachlesen, wie das funktioniert. Im Endeffekt ist das kein Hexenwerk. Wir haben dafür die Außendienstmitarbeiter, die rausgehen, das nach der Wohnflächenverordnung aufmessen und Fotos als Beweismaterial schießen.

Zu den Anzeigen: Bei uns kommen die Mietenden entweder selber oder über die Sozialleistungsträger über die Mitwirkungspflichten.

Wir haben seit letztem Jahr auch die Mietwucherapp. Bei uns ist das aber marginal, denn über unseren Mietspiegelrechner der Stadt Frankfurt, das ist auch die meistbesuchte Seite in Frankfurt, haben wir schon Hinweise, und man wird automatisch, wenn man den Mietspiegelrechner in Frankfurt benutzt, darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse oder gegen § 5 oder Mietwucher vorliegen könnte und wird dann auch auf die Seite der Stadt weitergeleitet. Deswegen ist die Mietwucherapp bei uns nur eine Ergänzung zu dem, was wir schon hatten. Das ist nicht wie in anderen Städten, wie in Leipzig, wo man dann mit Hunderten Fällen überlagert worden ist. Das ist in Frankfurt nicht der Fall.

Zum Erlass des Bußgeldbescheides: Wir haben keine Bußgeldstelle. Bei uns macht der Mitarbeiter vom Eingang des Falls bis zum Erlass des Bußgeldbescheides alles. Es ist nicht so einfach, dass, wenn man sagt, wir haben hier eine Überhöhung von 20 Prozent, und da kann ich den Bußgeldbescheid erlassen, sondern man muss natürlich immer subjektive und objektive Tatbestandsvoraussetzungen füllen und prüfen. So ein Bußgeldbescheid geht gern mal über 15 bis 20 Seiten, also das ist nichts, wo man sagen kann, das schießt man so raus, wie bei einem Blitzerbescheid, das wäre sehr schön. Wir hoffen, dass das nach der Reformierung dann möglich ist, um auch für uns als Behörde diesem Vollzugsdefizit entgegenwirken zu können.

KdU: Hier nur mal eine Zahl aus dem Juli letzten Jahres, in Frankfurt hatten wir ungefähr 14,9 Millionen Euro Wohnkosten an KdU. Wenn Sie davon ausgehen, dass 50 Prozent die Dunkelziffer ist, wissen Sie, wo das Einsparpotenzial ist.

Wir haben keine Statistiken dazu, wie viele Mieter abspringen oder Eigenbedarfskündigungen erhalten. Wir hören das natürlich immer, wir beraten hier auch, dass eine Eigenbedarfskündigung kommen könnte, dass das dann aber rechtlich nicht zulässig ist. Mieter, die abspringen – Bis zum förmlichen Verfahren, also bis zum Erlass der Anhörung, beraten wir die Mietenden und sagen auch, dass sie dann selbst tätig werden können, mit den Vermietenden sprechen können. Die Möglichkeit geben wir den Mietenden. Deswegen sind da wenige, die abspringen. Das ist dann eher die Angst aufseiten der Mietenden, die Sozialleistungsempfänger sind, dass sie Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren. – Ich glaube, das waren alle Fragen. Ansonsten können Sie gern noch welche stellen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Schneider, für Ihre sehr konkreten Antworten! – Frau Sommer-Wetter, bitte schön!

Regine Sommer-Wetter (BA Friedrichshain-Kreuzberg): Danke schön! – Ich möchte auf das Vorletzte, was Frau Schneider auch angesprochen hat, eingehen, wie das mit dem Bußgeldbescheid aussieht. Das hat sie ja so erläutert, wie das bei uns auch ist. Wir stellen immer wieder fest – aber das wird vielleicht auch besser –, dass unsere Bescheide wesentlich über dem liegen, was am Ende dabei rauskommt. Beim ersten Urteil, das ergangen ist, hatten wir 10 000 Euro haben wollen. Am Ende sind es 1 300 Euro geworden, die das Amtsgericht dann festgelegt hat. Ich habe mich auch noch mal mit den Kollegen beraten, wie denn diese Diskrepanz zustande kommt, und die haben mir auch noch mal gesagt, dass da natürlich nach verschiedenen Dingen geschaut wird: Wie ist denn so die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters? Wie lange ist die Diskrepanz zwischen der erhöhten Miete und der eigentlichen Miete nach Mietpreisspiegel gewesen? – Ich habe aber auch gehört, dass wir den Eindruck haben, dass die Amtsgerichte inzwischen dieser Problematik etwas aufgeschlossener gegenüberstehen, und da muss man sicherlich schauen, ob sich das möglicherweise auch auf die Höhe des Bußgeldes auswirkt.

Was die Stellenbesetzungen in Friedrichshain-Kreuzberg angeht, da sind wir dran, aber so, wie unser Haushalt gestrickt ist, ist es natürlich so, dass das zusätzliche Stellen sind, die wir auch über zusätzliche Einnahmen finanzieren müssen. Das heißt also, wir hoffen sehr, dass die Einnahmen in Friedrichshain-Kreuzberg aus der Parkraumbewirtschaftung exorbitant in die Höhe gehen – und davon ist eigentlich auszugehen, so, wie das bei uns läuft, weil wir sind Ende 2027 mit allen Parkraumbewirtschaftungszonen durch –, werden aber natürlich schauen, dass wir in diesem Jahr die Ausschreibung auf den Weg bringen. Erfreulicherweise sind die Stellen, die jetzt das Land ausgeschrieben hat, mit einer A 10 dotiert. Da wollen wir auch gern hin. Wie sind da auf jeden Fall unterwegs, und ich hoffe, dass das wird. Wir schauen natürlich auch, wie viele Leute sich jetzt auf die 19 Stellen beworben haben und wen man da gegebenenfalls nebenher, wenn er nicht direkt in Friedrichshain-Kreuzberg ankommt, auch bei uns beschäftigen könnte.

Wie hoch die Mietpreisüberhöhung ist, die Zahlen konkret habe ich nicht. Aber alle Fälle, die bisher an die Öffentlichkeit gelangt sind, sind über 100 Prozent. Ich gehe mal davon aus, dass auch die Fälle, die die Kollegen bearbeiten – und da habe ich jetzt nicht noch mal separat nachgefragt –, sich leider in dieser Größenordnung bewegen. Wir sind über 10 bis 20 Prozent lange hinweg und müssen einfach inzwischen über eine ganz andere Größenordnung reden.

Wie viel Personal hätten wir gerne? – Wir haben leider bisher keinen Kollegen, der diese Außendiensttätigkeiten wahrnimmt, und insgesamt haben mir die Kollegen gesagt: Wenn es insgesamt fünf mehr wären, davon zwei im Außendienst und drei, die die Sachbearbeitung machen, dann wäre schon viel gewonnen.

Bezüglich der Vermessung und wie das läuft, habe ich aus Friedrichshain-Kreuzberg keine Klagen gehört. So gesehen weiß ich nicht, ob die Kollegen sich da eventuell amtsintern mal abstimmen und dann sehen, mit welchen Geräten man da unterwegs sein sollte, damit das auch läuft. Ich kann mir natürlich vorstellen, dass es nicht so ganz einfach ist, Mieterinnen und Mieter zu erreichen, wenn man dann mal ihre Wohnung vermessen möchte. Auch wir stellen immer wieder fest, dass es Leute gibt, die zu recht Angst haben, dann gegen ihren Vermieter vorzugehen. Das ist sicherlich einer der Gründe, die ich vorhin benannt habe, warum diese Verfahren so lange dauern.

Ein Austausch mit der Mietpreisprüfstelle wäre sicherlich schön, wenn es genügend Personal gibt. Auch wir haben inzwischen die ersten Fälle, dass Leute, die dort beraten worden sind, bei uns vorbeikommen und wir dann einfach schauen, ob wir da ein entsprechendes Verfahren eröffnen. Aber wir machen keine Beratung wie die Mietpreisstelle, sondern wir sind die, die dann Dinge aufnehmen und versuchen, auch entsprechend voranzutreiben.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank, Frau Sommer-Wetter! – Jetzt noch der Senat. – Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Das waren ein paar Punkte direkt an den Senat. Wir haben bisher den Mietspiegelrechner, der auch schon mal Anhaltspunkte liefert, wie weit eine Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegt oder nicht. Wir wollen das jetzt auch tatsächlich noch mal aktualisieren, ergänzen, sodass auch das Thema Mietpreisüberhöhung und Mietwucher dort mit abgebildet werden kann. Wir empfehlen auch allen, bevor sie die Mietpreisprüfstelle aufsuchen, diesen Rechner zu benutzen und sich schon mal darüber zu informieren, in welchem Bereich sie da liegen, um dann eben auch die Beratung zu vereinfachen.

Zu den Stellen ist ja schon gesagt worden, 12 Regierungsinspektoren, 19 Beschäftigungspositionen. Wir werden deshalb ab April zumindest zeitweilig insgesamt 31 Stellen in dem Bereich in den Bezirken haben. Das kommt nahe an das heran, wenn man jetzt Frankfurt am Main von der Einwohnerzahl hochrechnet, was in Frankfurt auch vorhanden ist. Insofern ist das auch ein gutes Feld, wo wir dann mal sehen können, wie weit man damit kommt, was eventuell noch mehr sein muss. Wir gehen auch davon aus, dass das Thema Regierungsinspektoren durchaus jetzt keine Eintagsfliege, keine Einzelaktion, ist, sondern dass wir da mit der Innenverwaltung im Gespräch bleiben, weil die Regierungsinspektoren eine bezirkliche Ausbildungsstelle brauchen, und wenn sie das dann an der Stelle machen – Es soll auch andere Bereiche in Bezirksämtern geben, die sich sehr mit Regierungsinspektoren über die Runden retten. Insofern, glaube ich, ist das jetzt eher eine Frage der Absprache und dann auch der Lokalisierung. Die Beschäftigungspositionen können wir nur bis Ende 2027 einstellen auf den Haushalt bezogen, aber auch das ist dann ein Zeitraum, in dem man das dann auch verstetigen kann beziehungsweise die Bezirke auch die Möglichkeit haben, eventuell aus dem Pool Leute auf Dauerstellen, die sie zu besetzen haben, einzustellen. Ich glaube, das funktioniert.

Beim Außendienst – aber das muss Frau Sommer-Wetter letztendlich sagen – muss man sich zumindest übergangsweise auch mit den Kolleginnen und Kollegen, die es im Bezirksamt gibt, die auch Außendienst machen, vielleicht noch mal überlegen, was da möglich ist. Aber auf jeden Fall glaube ich, dass wir schauen müssen, dass wir mit den 31 Stellen auch dieses Thema mit abdecken.

Zur Bundesebene: Es gibt eine Bundesratsinitiative, wo ich jetzt gar nicht genau weiß, wo die liegt, weil bisher immer nicht absehbar war, ob es dafür auch eine Mehrheit gibt, und dann macht das nicht viel Sinn, so etwas zur Abstimmung zu bringen. Was aber im Moment zielführender ist, dass zum einen die Koalition auf Bundesebene dazu Vereinbarungen getroffen hat, dass der § 5 überprüft wird. Für die, die jetzt nicht so drin sind, weil es noch nicht so genau angesprochen wurde: Da müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, und das ist die Krux, die das ja auch relativ aufwendig macht, die auch den Bescheid aufwendig macht, weil

es muss die Ausnutzung einer Notlage – so ähnlich heißt es jedenfalls – nachgewiesen werden. Deswegen sind auch viele Mieterinnen und Mieter dann gar nicht so begeistert, das auch durchzuziehen, weil das natürlich auch viel Zuarbeit von ihnen an der Stelle bedeutet. Daran, das zu vereinfachen, ist das Justizministerium jetzt in der neuen Besetzung auch dran, und auch in der Expertenkommission gibt es Diskussionen. Da gibt es zwar schon Widerstände von Vermieterverbänden, aber ich gehe davon aus, dass die Koalition da ihre Vereinbarung auch umsetzt.

Das Thema Mitgliedschaft beim Mieterverein und Unterstützung hat Bund aufgemacht, weil das bisher über die Kosten der Unterkunft mitfinanziert werden konnte, also zusätzlich. Das hat der Bund untersagt, und damit ist diese Situation eingetreten. Die Kolleginnen der Senatsverwaltung für Soziales arbeiten da an einer Lösung. Ich glaube, da scheitert es im Moment nicht am Geld, sondern eher an den Zuwendungsrichtlinien, die da gemacht werden müssen. Ich glaube, das könnte man auch schneller machen, aber ich will da den Kolleginnen und Kollegen nicht Unwillen unterstellen, sondern das ist jetzt eher ein Verwaltungsthema. Ich hoffe, dass das schnell gelöst werden kann.

Die Stadt Freiburg macht so einen Mietenscan. Das wollen wir jetzt auch angehen. Wir haben vom Parlament auch noch mal Geld bekommen für digitale Verfahren. Das ist ein Thema, mit dem wir uns beschäftigen. Das ist aber weniger ein Personalthema, sondern eher ein Thema, wo man Dienstleistungen einkauft und dann über ein digitales Verfahren das möglichst automatisiert macht. Klar, bei der Briefversendung muss man dann noch mal draufschauen, ob das auch Hand und Fuß hat. Aber an der Stelle kann man sehr viel digital machen.

Frau Dr. Obermeyer! Es waren noch ein, zwei Fragen direkt an Sie, wenn Sie noch ergänzen wollen. Ansonsten wären wir dann soweit durch.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Dr. Obermeyer, bitte schön!

Dr. Sandra Obermeyer (SiWo): Vielen Dank! – Ich sage noch mal kurz etwas zur Arbeit der Mietpreisprüfstelle in der Hoffnung, damit einige der Fragen zu beantworten. Die Mietpreisprüfstelle ist ausgelastet. Die Arbeit hat sich gut entwickelt. Sie ist ausreichend bekannt. Man muss die Auslastung auch vor dem Hintergrund sehen, dass wir die Mietpreisprüfstelle im vergangenen Jahr mit einem Budget von 150 000 Euro gestartet haben. Der aktuelle Haushalt sieht 50 000 Euro plus für 2026 vor und dann 100 000 Euro plus für 2027. Jetzt umgerechnet, was machen die davon? – Sie haben bisher im Umfang einer bezirklichen Mieterberatung ungefähr beraten, also im Rahmen einer Vollzeitstelle, und das muss man sich vor Augen halten, wenn man auch auf die eher gering erscheinenden Zahlen schaut. Das ist eine komplexe Beratung, die da stattfindet, trotz Erstberatung. Da können insofern gar nicht mehr Fälle aufschlagen. Man kann, glaube ich, mit Blick auf andere Daten sagen, dass durch das, was dort bei der Mietpreisprüfstelle an Ergebnissen ermittelt wird, das Bild bestätigt wird, das auch an anderer Stelle aufgezeigt wird, was die Überhöhungen angeht.

Als Produkte hat die Mietpreisprüfstelle ein sogenanntes Prüfergebnisschreiben entwickelt, das den Mieterinnen und Mietern dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete und die Überschreitung ermittelt werden konnte, auf Wunsch mitgegeben wird. Damit können sie zu ihrem Vermieter gehen. Es ist nicht Auftrag der Mietpreisprüfstelle, sich an die Vermieter zu wenden. Mieterinnen und Mieter machen das durchaus und haben da auch in einzelnen Fällen

Erfolg. Wir erheben das jetzt noch nicht grundsätzlich, passen aber unsere Datenerhebungen auch so an. Dass wir das grundsätzlich nicht machen, hat auch etwas damit zu tun, dass man, wenn sie eine Erstberatung mit begrenztem Budget anbieten wollen, schauen muss, welche Aufgaben man alle in diese Erstberatung reinfallen lässt. Viel hin und her und auch an den Vermieter wenden, passt dann einfach aufgrund der Zeit nicht in den Auftrag.

Die tausend Fälle, die ich vorhin erwähnt habe, waren die Gesamtanfragen. Die Fallzahlen, die jetzt die Mietpreisüberhöhung und auch die Verletzung der Mietpreisbremse betreffen oder den Mietwucher, ergeben sich dann aus den weiteren Prüfungen. Das waren dann ungefähr 340 Fälle. Viele Fälle müssten an die bezirklichen Mieterberatungen gehen. Das findet auch statt.

Bei der Zusammenarbeit mit den Bezirken, die erfragt wurde, muss man einfach auch noch mal sehen, wie die Zuständigkeiten verteilt sind. Die Mietpreisprüfstelle hat die Aufgabe, zur Mietpreisbremse zu beraten und die Mieterinnen und Mieter darin zu unterstützen, da auch den zivilrechtlichen Weg zu gehen. Aufgrund der Überhöhung ist es aber natürlich ganz klar, dass auch eine Beratung zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch erfolgen soll. Das findet statt. Dazu gibt es auch ein standardisiertes Infoschreiben, das auch den Zweck hat, die Hemmschwelle, die vor einem solchen Verfahren bei Mieterinnen und Mietern besteht, zu senken. Dass das jetzt nicht automatisch an die Bezirke weitergeleitet wird, hat damit zu tun, dass viele Mieterinnen und Mieter sich erst mal weniger eskalierend an ihren Vermieter wenden wollen mit dem Ergebnis der Prüfung und nicht sofort das Verfahren bei einem Bezirk anstoßen wollen. Sie bekommen aber alle notwendigen Informationen mit, um sich dann auch an den Bezirk zu wenden. Wir sind auch über die AG Mietpreisüberhöhung mindestens im Austausch mit den Bezirken.

Zum Mietenscan hatte der Senator schon etwas gesagt. Es ist im Moment auch nicht Auftrag der Mietpreisprüfstelle, Mieten im größeren Umfang zu scannen und sich dann proaktiv an die Vermieter zu wenden. Es wenden sich zuweilen Vermieter von sich heraus an die Mietpreisprüfstelle und werden da natürlich zur ordentlichen Miethöhe beraten. Man müsste den Auftrag der Prüfstelle ändern, wenn man jetzt auch eine Beratung der Vermietenden machen wollte. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Dr. Obermeyer! – Mir liegt keine weitere Wortmeldung vor. Ich gehe davon aus, dass wir die Tagesordnungspunkte 3 a, b und c vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann. Gibt es Anmerkungen dazu? – Nein, dann verfahren wir so.

Unseren Gästen danke ich noch mal ganz herzlich für ihr Kommen und die ausführliche Beantwortung der Fragen! – Viele Grüße nach Frankfurt, Frau Schneider! Viele Grüße nach Friedrichshain-Kreuzberg, Frau Sommer-Wetter! – Dann schließe ich den Tagesordnungspunkt.

Wir kommen zu

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2571
**Entwurf des Bebauungsplans VI-140cab
(Urbane Mitte Süd)**

[0366](#)
StadtWohn

Zum Tagesordnungspunkt 4 begrüße ich Frau Böhme aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Frau Krause und Herrn Funk aus der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, die uns für Fragen zur Verfügung stehen werden.

Ich habe eine Frage: Wie sieht es aus mit einem Wortprotokoll? – Dann machen wir das so. – Ich schätze auch, dass dazu die meisten Gäste hier sind. Noch einmal ein kleiner Hinweis: Sie können sich das natürlich anhören und zuschauen. Wenn Ihnen aufgrund gewisser Emotionalität vielleicht etwas nicht passt, bitte versuchen Sie, trotzdem ruhig zu bleiben! – Dann hat zunächst der Senat zur Begründung der Vorlage das Wort.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Das Thema Urbane Mitte Süd bewegt inzwischen schon seit Jahrzehnten viele Menschen. Es hat da einen langen Vorlauf gegeben. Es gibt den berühmten Rahmenvertrag, der nicht vom Himmel gefallen ist, sondern der einen entsprechenden Vorlauf hat und der eben auch Nachwirkungen hat, die man nicht so einfach vom Tisch wischen kann, selbst, wenn man sagt: Es ist schon lange her, und vielleicht müsste man das inzwischen alles anders machen. – Dass es so lange her ist, hat auch eine gewisse Vorgeschichte. Insofern ist es gut, dass wir heute hier an dem Punkt sind, wo wir einen Bebauungsplan, der jetzt relativ lange vorliegt, in die Umsetzung bringen wollen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht mal kurz noch mal zum Überblick: Es geht hier um das Gelände ehemaliger Bahnanlagen des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs. Es hat im Zusammenhang mit den Planungen und auch mit dem Vertrag von 2005 die Übertragung von 16 Hektar Fläche an das Land Berlin zur Herstellung des Parks am Gleisdreieck gegeben. Die wurden dann als Ausgleichsmaßnahmen für den Potsdamer und Leipziger Platz genutzt – das ist richtig –, aber die Übertragung der Fläche ist natürlich von einem Grundstückseigentümer gewesen, der das im Rahmen des Entwicklungskonzepts für die Gestaltung des Parks und der Baufelder zur Randbebauung gemacht hat. Insofern ist der städtebauliche Rahmenvertrag von 2005 eine Vereinbarung, die gilt und wo das Land Berlin auch Verpflichtungen eingegangen ist, denen es aus unserer Sicht auch nachkommen muss.

Es hat dann einen langen Prozess gegeben, auch einen langen Planungsprozess, der übrigens intensiv auch mit der bezirklichen Ebene vorangetrieben worden ist. Insofern erstaunt es gelegentlich etwas, wenn jetzt hier Akteurinnen und Akteure im Bezirk völlig ausblenden, dass ein grüner Bezirksbürgermeister und ein grüner Bezirksstadtrat, nämlich Franz Schulz und Hans Panhoff, hier sehr intensiv verhandelt haben, aus unserer Sicht auch durchaus gut ver-

handelt haben, weil sie eben gesagt haben: Wenn dort etwas gebaut wird auf weitestgehend versiegelter Fläche, ist das erst mal in Ordnung, weil man eben auf versiegelten Flächen baut und in einem Bereich, der gut erschlossen ist. Wir wollen dann aber auch entsprechende Nutzung für die Allgemeinheit haben. Insofern gibt es dort Freizeitnutzung, es gibt öffentliche Nutzung, und es gibt auch Zugänglichkeiten. Auch das Umfeld ist beachtet worden. Dort werden entsprechende Belastungen minimiert.

Wir reden heute über einen Bereich, in dem es tatsächlich auch nicht um Bürobauten geht, sondern um das Thema eines Hotels von Kurzzeitwohnen. Insofern glaube ich, ist das jetzt erst mal nicht der Hauptstein des Anstoßes. Ich weiß, dass die Diskussion am Ende darauf hinausläuft, ob man dort überhaupt etwas bauen will oder nicht. Da sage ich ganz klar: Wenn wir an dieser Stelle, an einem Verkehrsknotenpunkt, wo ich auch Verkehrsanlagen überbaue und damit Flächen mehrfach nutze, was wir ja aus Nachhaltigkeitsgründen an vielen Stellen machen, nichts bauen darf, dann verstehe ich die Gesamtdiskussion zum nachhaltigen Bauen, Minimierung von Neuversiegelung und Hybridnutzung nicht mehr. Insofern ist diese Diskussion, die zwar nicht offen, aber verdeckt ja immer wieder geführt wird, eine, die ich nicht nachvollziehen kann.

Zum Zweiten: Der Bezirk hat das tatsächlich jahrzehntlang ohne Wohnen geplant. Es gibt insbesondere für den Südbereich klare Aussagen, dass dort gesunde Wohnverhältnisse nicht möglich sind. Wir sind aber der Auffassung, dass mit den Entwicklungen, die es inzwischen gegeben hat, auch im rechtlichen Bereich, im Norden die Option besteht, dort Wohnen zu realisieren. Das war bisher in den bezirklichen Planungen auch nicht vorgesehen. Nachdem jetzt das Land die Zuständigkeit für diesen Bereich übernommen hat, haben wir uns intensiv darum bemüht zu sehen, wie wir dort Wohnen realisieren können. Wir haben bereits einen Auftrag an Ortner & Ortner erteilt, für den Norden das städtebauliche Konzept dahingehend zu überprüfen, wie man die Bedingungen für Wohnungen noch mal deutlich verbessern kann. Wir gehen davon aus, dass es an der Stelle auch die entsprechenden Möglichkeiten gibt, und wollen durch eine Vereinbarung mit einer städtischen Gesellschaft untersetzen, dass dort auch bezahlbares Wohnen mit landeseigenen Wohnungen möglich wird. Ich glaube, wir haben deshalb dort einen großen Durchbruch erreicht. Ich verstehe dann auch nicht, dass das alles immer nur infrage gestellt wird. Wir sichern das soweit wie möglich ab. Auch der B-Plan Urbane Mitte Nord, der noch kommen wird, muss am Ende vom Parlament beschlossen werden. Insofern haben wir dort auch genügend Einflussmöglichkeiten sowohl senatsseitig als auch parlamentsseitig, das noch mal zu untersetzen.

Frau Böhme sagt jetzt noch mal kurz etwas konkret zum B-Plan Urbane Mitte Süd, und dann könnten wir in die Diskussion einsteigen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Böhme, bitte schön!

Anina Böhme (SenStadt): Vielen Dank! – Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrter Herr Senator! Sehr geehrte Abgeordnete! Ich überspringe jetzt den Teil, den der Senator schon ausgeführt hat, und gehe jetzt noch mal in den Bebauungsplan Urbane Mitte Süd.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht noch mal kurz: Im Jahre 2018 wurde das ursprüngliche gesamte Bebauungsplangebiet, das die gesamte Urbane Mitte als Geltungsbereich definiert hatte, in den Bereich Urbane Mitte Nord und Urbane Mitte Süd geteilt, auch vor dem Hintergrund, dass man erkannt hat, dass die Urbane Mitte Nord natürlich eng mit dem Fortgang der Planungen an der S21 verflochten ist und die Urbane Mitte Süd davon erst einmal unberührt ist. Deswegen hat man diesen Planbereich geteilt und hat den eigenständig in der Zuständigkeit des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg weitergeführt. Das Bezirksamt hat dann die notwendigen Planungsschritte durchgeführt bis zum Jahre 2023 mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages durch Bezirksstadtrat Schmidt. Im Jahre 2024, das wissen Sie, ist dann der Senat in das Bebauungsplanverfahren eingetreten. Die wesentlichen Inhalte sind aber durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg dort zu einem Ergebnis geführt worden. Dann folgte der Senatsbeschluss im Juli letzten Jahres, und jetzt liegt es zur Beschlussfassung im Abgeordnetenhaus vor.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Was enthält der Bebauungsplan Urbane Mitte Süd? – Zwei Baukörper, einer 49 Meter hoch, einer 25 Meter hoch, kerngebietstypische Nutzungen in den Sockelgeschossen, weiterhin Nutzungen für Einzelhandel, Gastronomie, bildungsorientierte Nutzung und sportorientierte Nutzung. Es ist auch Teil dieses Bebauungsplanes, die Zugänglichkeit zum Park am Gleisdreieck über die Trebbiner Straße herzustellen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Bebauungsplan selber sieht so aus – wie Sie auf der rechten Seite sehen können –: insgesamt zwei Baufelder mit insgesamt 23 700 Quadratmeter Geschossfläche. Die Zuwegung zur Trebbiner Straße ist als private Verkehrsfläche mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht ausgestattet. Weiterhin gibt es dann die Festsetzung zur Begrünung, gärtnerische Anlegung bestimmter Flächen, also das, was in jedem Bebauungsplan enthalten ist, um das Bauvorhaben zu flankieren.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der städtebauliche Vertrag enthält darüber hinaus dann noch Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Förderung der sozialen Infrastruktur. Im Bereich Sprache, Bildung und Sport hat man sich verständigt, dass es dort zu Sonderkonditionen in den Mietverträgen kommen soll. Man hat sich darauf verständigt, dass ein Kultur- und Sportfonds eingerichtet wird. Und man hat die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beziffert. Das Geld ist im Grunde genommen schon gezahlt und auch schon vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ausgegeben worden, und zwar in den Bunkerbergen im Volkspark Friedrichshain. Man hat sich auch auf die Qualifizierungsverfahren verständigt. Der Vorhabenträger wird einen Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der Gebäude durchführen, damit die entsprechend ihrer Wirkung auch eine sehr hohe Qualität erreichen werden.

Der Einzelhandel ist auf 1 000 Quadratmeter festgelegt worden. Dazu ist eine Baulast eingetragen worden, und es gibt dann noch die Verabredung dazu, dass der Vorhabenträger diese Verpflichtung auch an seine Rechtsnachfolger weitergibt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Senator hat schon ausgeführt, welchen Ausblick wir für das haben werden, was wir uns in der Urbanen Mitte Nord vorgenommen haben. Dazu hat der Senator am 16. Januar auch einen Aufstellungsbeschluss neu gefasst für die Urbane Mitte Nord, der den klaren Auftrag und das Ziel enthält, dort Wohnungsbau umzusetzen. Sie sehen, es gibt bereits Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft dazu, dass es einzelne Baufelder gibt, die dafür vorgesehen werden. – An dieser Stelle möchte ich meinen Vortrag beenden und bedanke mich!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Böhme! – Herr Senator, bitte!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Einen Satz noch generell: Wir haben in der Stadt Diskussionen darüber, wie wir mit Gewerbebauvorhaben umgehen – insbesondere Büros sind ja immer in einer Diskussion –, und vor dem Hintergrund, dass wir einen starken Bedarf an Wohnungen haben, versuchen wir, an möglichst vielen Stellen darauf hinzuwirken, dass es zumindest eine Mischung gibt, dass es einen großen Wohnanteil in Projekten gibt, die an der Stelle gemacht werden. Das haben wir jetzt für die Urbane Mitte, die direkt im Zusammenhang mit der Urbanen Mitte Süd steht – das war ja ursprünglich mal ein Bebauungsplan –, realisiert, dass wir dort die entsprechenden Ansätze haben. Ich hatte gesagt, eine städtische Gesellschaft hat schon eine Vorvereinbarung mit dem Investor abgeschlossen. Eine zweite ist noch in Gesprächen. Insofern gehen wir davon aus, dass auch mindestens zwei der Baufelder dann auch Wohnschwerpunkt sein werden.

Wir wollen das auch stadtweit machen. Wir sind mit vielen Investoren im Gespräch, wo sie entweder Stadtgewerbe-Wohnen machen können, wo sie mehr Wohnen machen können in einer Mischung oder wo sie auch vorhandene Wohnungsvorhaben noch mal überdenken, ob man dort mehr machen kann. Dazu sind wir auch mit dem Investor der Urbanen Mitte an anderen Stellen in der Stadt im Gespräch, aber, wie gesagt, nicht nur mit dem, sondern auch mit anderen. Hier geht es insbesondere jetzt aber um die Verknüpfung mit der Urbanen Mitte Nord, weil wir dort jetzt tatsächlich das erste Mal überhaupt in den Diskussionen, die es dazu gibt, die Chance haben, dort auch Wohnen und auch bezahlbares Wohnen umzusetzen. Deshalb bitte ich um Zustimmung für diesen Bebauungsplan, der dann auch die Grundlage dafür ist, dass die weiteren Dinge dort vorangehen können.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Wir hatten eingangs darüber gesprochen, dass ein Vertreter der Initiative hier das Wort bekommt. Kann ich Einvernehmen dazu herstellen? – Ja! – Mir wurde Herr Matthias Bauer gemeldet. – Ich schlage fünf Minuten vor, wie es auch für Anzuhörende gilt. Vielleicht können Sie sich noch mal zu Beginn kurz vorstellen, von welcher Initiative Sie sind, für das Protokoll. – Herzlich willkommen!

Matthias Bauer (Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e. V.): Vielen Dank, dass ich hier sprechen darf! – Mein Name ist Matthias Bauer, ich spreche für die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck. Wir sind ein Bündnis, das schon lange besteht und aus der BI Westtangente hervorgegangen ist, die sich immer für den Park eingesetzt hat, die verhindert hat, dass dort eine Autobahn entsteht, und wir haben die ganze Parkentstehung begleitet und sind sehr stolz darauf, was wir dort geschaffen haben.

Eigentlich wollten wir Ihnen heute eine CD mit 36 371 Unterschriften unserer Petition übergeben. Leider mussten wir diese unten an der Garderobe lassen. Ich will Ihnen nicht die Garderobenmarke geben, aber vielleicht können wir Ihnen als Vorsitzende das im Nachhinein überreichen. Mit unserer Petition fordern wir einen Neustart der Planungen am Gleisdreieck. Wir wollen hier gemeinwohlorientierte Nutzungen, die sich dem Park zuwenden, die auf die ökologischen Belange und auf die denkmalgeschützten Anlagen des Gleisdreiecks Rücksicht nehmen – das ist der Text unserer Petition. Unsere Unterzeichner kommen aus vielen Bezirken. Sie werden die CD durchscrollen können, und dann finden Sie anonymisierte Daten, also Vornamen, den ersten Buchstaben des Nachnamens und dann die Postleitzahl, und Sie werden sehen, die kommen aus vielen Bezirken aus Berlin. Das ist genauso vielfältig wie die Besucher, die in den Park kommen. Im Sommer sind es oft Zehntausende, aber auch im Winter sind viele unterwegs. Hier kommen Menschen aus allen Generationen und Kulturen. Für uns ist die eigentliche Urbane Mitte das Zusammentreffen dieser Menschen, die da friedlich miteinander umgehen.

So war es auch im Winter 2021/2022. Im Coronawinter waren sehr viele Menschen unterwegs. Wir haben sie mit kleinen Plakaten am Bauzaun über das Bebauungsplanverfahren informiert. Damals waren die Unterlagen ausgelegt, und das hat dazu geführt, dass sich sehr viele Bürger mit Stellungnahmen beteiligt haben. Es gab 587 Stellungnahmen. Dabei waren acht, die sich für diesen Plan ausgesprochen haben. 579 äußerten sich kritisch ablehnend.

Durch die Stellungnahmen wurden viele Fehler in den Gutachten aufgedeckt, die dann später korrigiert wurden, aber das führte nicht zu einer Änderung oder Verbesserung der Planungen. Inhaltlich wurde nichts berücksichtigt. Die Stellungnahmen wurden alle weggewogen, die meisten mit dem Argument, sie seien nicht mit den Planungszielen vereinbar. Dahinter stand das Mantra, das im städtebaulichen Vertrag von 2005 angegebene Bauvolumen müsse erfüllt werden, ansonsten drohe Schadenersatz in Millionenhöhe. Das hat wirklich jahrelang den Fortgang der Planungen begleitet.

Erst durch die beiden Gutachten von Dr. Philipp Schulte im August 2023 und dann später von Prof. Dr. Beckmann im Januar 2024 wurde klar, dass es keine Entschädigung für entgangenes Baurecht geben kann. Deswegen hat die Bezirksverordnetenversammlung dann beschlossen, das Verfahren nicht weiterzuführen, sondern wollte einen Neustart und hatte eine Planungswerkstatt geplant. Eine öffentliche Planungswerkstatt sollte 2024 stattfinden, noch vor den Sommerferien. Darin sollten aktuelle Bedarfe, zum Beispiel bezahlbares Wohnen, soziale Infrastruktur, klimapolitische Notwendigkeiten, diskutiert und verortet werden. Das war der Moment, wo Sie als Senator den Bebauungsplan an sich gezogen haben. Wir haben damals eine Pressemitteilung mit der Überschrift rausgegeben: Senat zieht gescheiterten Bebauungsplan an sich. Dafür haben wir die erste von diversen Abmahnungen der Urbanen Mitte Besitz S.à.r.l bekommen. Heute sehen wir es so: Dieser gescheiterte Bebauungsplan soll heute beschlossen werden, und er soll durch einen Deal gerettet werden. Wir wissen über den Deal nur durch mündliche Auskunft von SPD-Abgeordneten. Die Vereinbarungen selber sind nicht bekannt. Wenn Sie heute darüber abstimmen, stimmen Sie über die Katze im Sack ab.

Was wir über den Deal wissen, werde ich jetzt kurz darstellen: Der Bebauungsplan Urbane Mitte Süd, über den Sie jetzt abstimmen wollen, wurde nicht verändert, Wohnen wird nach wie vor explizit ausgeschlossen. Noch nicht einmal Ausnahmen sollen zulässig sein, also noch nicht mal eine Hausmeisterwohnung. Dabei wäre das südliche Baufeld genau der Ort, an

dem Wohnen eher vorstellbar wäre als im Nordfeld, denn auf dem südlichen Baufeld gibt es eine lärmabgewandte Seite zum Wäldchen auf dem Gelände des Technikmuseums. Wir haben dazu im April 2021 im Bündnis mit verschiedenen lokalen Akteuren Vorträge im Stadtentwicklungsausschuss im Bezirk gehalten. Jörg Borchert (phonet.), der heute auch da ist, hat damals ausführlich dargestellt, dass es dort eine lärmabgewandte Seite gibt. Dort kann man richtiges Wohnen machen, weil man diese lärmabgewandte Seite hat. Das hat man im Nordfeld überhaupt nicht. Da hat man Lärm eigentlich von allen Seiten.

Aber statt richtigem Wohnen wollen Sie dort ein Hotel und möbliertes Kurzzeitwohnen machen, auch für Studenten heißt es. Für diese Mikroappartements werden Preise von 40 Euro pro Quadratmeter aufwärts aufgerufen. Welcher Student kann sich das leisten? Was bedeutet das wohnungspolitisch? Die Bezirke suchen gerade nach Mitteln, dass die möblierten Kurzzeitwohnungen eingedämmt werden. Um diese Frage wird auch vor Gericht gestritten werden. Berlin hat den angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 a Baugesetzbuch erklärt. Daraus könnte auch ein Verbot des möblierten Kurzzeitwohnens abgeleitet werden. Aber wenn der Senat nun selbst so etwas genehmigt, liefert er den Vermietern von Mikroappartements die besten Argumente gegen ein solches Verbot.

Was bedeutet das für den Ort? – Die beiden 25 Meter und 49 Meter hohen Gebäude auf den zweigeschossigen Sockeln werden dort wie ein Fremdkörper wirken – zwischen Wäldchen, STATION, Skateranlage und Bahn. Unter der Oberfläche soll es eine zweigeschossige Tiefgarage geben, die bis auf einen Meter an den Tunnel von S1 und S2 heranreichen soll. Das Risiko, dass dort etwas passiert, wie bei der U2 am Alex, ist finanziell nicht abgesichert.

Zusammenfassend zum Baufeld Süd: Selbst, wenn Sie das Projekt befürworten, sollten Sie vor einer Beschlussfassung diese beiden Punkte, Mieterschutz und Absicherung des S-Bahntunnels, zum Wohle der Stadt Berlin klären.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Bauer! Kommen Sie bitte langsam zum Schluss!

Matthias Bauer (Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e. V.): Ich bin gleich fertig. – Zum Baufeld Nord: Dort soll das eigentliche Wohnen stattfinden, heißt es. Aber wann, in fünf oder zehn Jahren? Nach der Kooperationsvereinbarung könnte dort angeblich die Hälfte der Türme mit Wohnungen gefüllt werden. Für den Park hat das natürlich auch negative Folgen. Alles, was Verschattung, Wind und so weiter betrifft, ist natürlich ein genauso negativer Einfluss auf den Park, wie wenn Büros drin sind. Aber ist Wohnen an der Stelle überhaupt realistisch? Die Konstruktion und technische Ausstattung von Hochhäusern ist aufwendig, besonders kompliziert und teuer. Wenn die Gebäude noch auf der S-Bahn und dem neuen Bahnhof stehen sollen, wird sich das in extrem hohen Baukosten niederschlagen. Wenn Sie dort tatsächlich Sozialwohnungen machen wollen, heißt das, Sie müssten diese extrem hoch subventionieren. Mit demselben Geld könnten Sie an anderer Stelle ein Vielfaches an Wohnungen finanzieren. Es gibt ganz in der Nähe ein Grundstück, 3 000 Quadratmeter, das dem Land Berlin gehört. Da stehen Lastwagen von DHL rum. Da könnten Sie ganz einfach nach § 34 hundert Wohnungen bauen, alle preisgünstig.

In den letzten Tagen hat der Park keine Rolle mehr gespielt. Das alles war in den letzten Tagen in der öffentlichen Debatte nur noch auf Wohnen fixiert. Dabei ist der Gleisdreieckpark einer der beliebtesten Parks in Berlin. Bitte machen Sie nicht kaputt, was erst vor wenigen Jahren erfolgreich geschaffen wurde! – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank, Herr Bauer! – Das Mikrofon bitte aus, und dann können Sie auch gern hinten wieder Platz nehmen, Herr Bauer!

Matthias Bauer (Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e. V.): Möglicherweise gibt es noch Fragen an mich.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Nein, das ist keine Anhörung. Das war seitens des Ausschusses nicht gewünscht, und damit ist das so, wie es ist. Es ist sowieso unglaublich ungewöhnlich, dass wir hier so etwas machen. Nichtsdestotrotz finde ich es gut, dass wir uns dazu einigen konnten. Aber an der Stelle ist die Aussprache mit Ihnen beendet, und jetzt findet nur noch die Aussprache innerhalb des Ausschusses statt. – Ich habe eine Wortmeldung von Herrn Dr. Efler.

Dr. Michael Efler (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich kann gleich mal ankündigen, es wird jetzt ein bisschen länger dauern. Angesichts der Komplexität dieses B-Plans ist das nicht in einem kurzen Beitrag zu machen. – Ich will erst mal sagen, dass ich es ausdrücklich bedaure, dass wir keine ordentliche Anhörung zu diesem B-Plan machen. Wir hatten das vorgeschlagen, als es den Vorschlag der Koalition gab, Herrn Bauer das Rederecht zu geben, was wir selbstverständlich immer unterstützt haben. Ich hätte zum Beispiel auch gern einen Vertreter der Investmentgesellschaft hier gehabt und mit ihm über das Vorhaben diskutiert. Das wäre auch mal interessant gewesen. Aber es spricht Bände, dass Sie von der Koalition nicht dazu bereit sind, dieses Projekt breiter zu diskutieren.

2 195 Seiten, obwohl es hier nur um zwei Gebäude geht, und natürlich ist das Ganze – das ist auch in der Präsentation deutlich geworden – Teil eines – von einem Kunstwerk will ich nicht sprechen – Gesamtprojektes, und es ist ein Projekt – ein bisschen war das aus Ihrer Wortmeldung, Herr Gaebler, rauszuhören –, das aus unserer Sicht aus der Zeit gefallen ist. Der Park wird durch die massive Hochhausbebauung erheblich an Aufenthaltsqualität und Ambiente verlieren, und wenn ich mal den B-Plan Süd zitieren darf, er spricht selbst von erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Ich will auch noch mal darüber reden – ich habe das schon am Donnerstag gemacht –, wer hier eigentlich investieren will. Ich finde, das gehört auch dazu. Das ist nicht ganz unkompliziert. Es gab hier einen Eigentümerwechsel und auch einen Sharedeal, wo mit dem Staat bereits eine ganze Menge Geld verloren gegangen ist. Es handelt sich hier um einen luxemburgischen Investmentfonds, der mit Bauen eigentlich nicht viel zu tun hat. Die Projektgesellschaft Urbane Mitte, die von einem Anteilseigner, Herrn Angermayer, kontrolliert wird, der tatsächlich ein langjähriger Bekannter und Geschäftspartner von Peter Thiel ist, einem Unterstützer von Donald Trump und JD Vance. Das mag hier jetzt manche nicht interessieren, für uns ist durchaus auch relevant, wer hier an einem wirklich symbolträchtigen Ort in Berlin investieren soll. Übrigens hält Herr Thiel Demokratie und Freiheit für nicht zwangsläufig

miteinander vereinbar. Es geht hier um sehr viel Geld, es geht um eine Steigerung des Bodenwertes. All das hat natürlich gar keine Rolle in der Präsentation eben gespielt, aber es spielt einfach auch eine Rolle bei der Bewertung dieses Projektes.

Jetzt will ich noch auf einige Punkte ein bisschen vertieft eingehen. Ich fange mal mit dem Verhältnis zwischen dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan an. Aus unserer Sicht wird der Bebauungsplan hier falsch aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine gemischte Baufläche M2 mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vor, und im B-Plan haben wir auf einmal eine hohe Nutzungsintensität und -dichte, quasi im Kerngebiet, und das ist doch ein erhebliches Zugeständnis an den Investor. Gern können Sie darauf noch mal eingehen, aber wir sehen da auf jeden Fall einen Widerspruch.

Zum Thema Wohnen: Erst mal ist es so – das ist schon dargestellt worden –, dass der B-Plan, den wir jetzt gleich abstimmen werden, völlig unverändert ist. Es wurde auch schon darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von regulärem dauerhaftem Wohnen in dem B-Plan explizit ausgeschlossen ist. Ich will mal einen Prüfbericht von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18. November 2022 zitieren. Da heißt es, und das gilt jetzt für die gesamte Urbane Mitte:

„Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans VI-140ca (Urbane Mitte Gesamt) vom August 2018 ... hat ergeben, dass für das gesamte Plangebiet der Urbanen Mitte insbesondere aufgrund des Schienenlärms ... keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.“

Ich finde, das ist erst mal eine Aussage, mit der man umgehen muss, und wie Sie da dann auch für Nord das Wohnen wirklich für eine größere Zahl von Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen wollen, das ist noch eine harte Nuss, die Sie da knacken müssen. Das ist auf jeden Fall ziemlich schwierig. Was in Süd möglich ist – erstaunlicherweise war das in der Präsentation gar nicht drin – ist das Servicewohnen oder das Wohnen auf Zeit. Sie haben das nur mündlich erwähnt. Ich frage mich, warum Sie das nicht in der Präsentation auch mit drin haben. Hier sind sehr hohe Mieten möglich. Auch das kommt natürlich dem Investor extrem entgegen.

Aus unserer Sicht leistet der B-Plan Urbane Mitte Süd keinen relevanten Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Berlin. Zu weiteren Fragen, ob Nord oder auch der Deal, den Sie in anderen Flächen der Stadt mit Periskop eingehen wollen, einen Beitrag leistet, dazu wird sich der Kollege Schenker auch noch mal äußern.

Ich will dann noch das Thema Schadenersatz ansprechen beziehungsweise Bindung des Plangebers, weil immer wieder mal implizit, explizit erwähnt wird, dass, wenn wir als Parlament dagegen entscheiden würden, Schadenersatzpflicht bestehen würde. Ich glaube, die Frage, ob wir hier frei entscheiden können oder nicht, stellt sich aus unserer Sicht nicht. Es gibt keine Bindung des Plangebers. Es würde dem Baugesetzbuch der kommunalen Selbstverwaltung und der kommunalen Planungshoheit widersprechen. Ich glaube, das ist wahrscheinlich auch weitgehend unstrittig.

Die Frage von Schadenersatz kann sich stellen, auch aufgrund des Rahmenvertrages von 2005. Aus unserer Sicht – und das ist bestätigt worden und wurde auch bereits erwähnt in zwei Gutachten – besteht hier keine Schadenersatzpflicht, wenn es zu einer Umplanung kommen sollte. Eine solche Schadenersatzpflicht könnte sich nur ergeben, wenn eine konkrete vertragliche Verpflichtung verletzt würde und die Gemeinde nicht lediglich ihre Planungshoheit ausüben würde. Genau das tun wir, und genau das wäre auch der Fall. Genau das hat übrigens auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg versucht, bevor Sie dazwischengefunkt haben, und deswegen: Ein Schadenersatz bei einer lediglich politischen Neubewertung – und die ist schon aufgrund der Länge des Verfahrens durchaus angebracht, wenn man zum Beispiel sieht, dass Schutzgüter, wie Klimaanpassung, Klimaschutz, eine ganz andere Rolle spielen als vor 20, 25 Jahren oder auch aufgrund geänderter Mehrheitsverhältnisse – kann keine Schadenersatzpflicht aus unserer Sicht begründen.

Auch aus dem Prüfbericht von 2022 gibt es folgendes Zitat: „Eigene Überlegungen der Senatsverwaltung bestehen hierzu bisher nicht.“ – Bisher haben Sie offensichtlich dazu keine näheren Ausführungen gemacht. Das hat Sie beziehungsweise Ihre Senatsbaudirektorin aber nicht davon abgehalten – – Das müssen Sie sich jetzt auch mal anhören. Ihre Senatsbaudirektorin hat tatsächlich sehr klar im Interesse des Investors Schadenersatzpflichten in höherer dreistelliger Millionenhöhe begründet. Sie hat auch von entgangenen Gewinnen gesprochen, die entschädigt werden müssten, und das ist schon ein sehr klares Eintreten für die Interessen des Investors. Aus unserer Sicht ist das durch die Rechtslage nicht gedeckt.

Aus all diesen Gründen – und ich habe bei Weitem nicht alle Punkte angesprochen – lehnen wir diesen Bebauungsplan ab.

Ich komme jetzt noch zu ein paar Fragen. Ich will ausdrücklich sagen, ich bedaure, dass wir jetzt hier nicht die Möglichkeit haben, Herrn Bauer noch mal Fragen zu stellen, sonst hätte ich hier noch ein paar Fragen gehabt. Deswegen stelle ich die einfach an Sie, Herr Gaebler, und fange mal mit dem ganzen Komplex S21 an. Das erscheint uns auch noch mal relativ kompliziert zu sein. Ja, ich weiß, das ist jetzt für das Nordfeld, aber Sie haben auch den Nordbereich in Ihrer Präsentation drin gehabt. Welche Herausforderungen ergeben sich eigentlich für den B-Plan – wir haben hier ja auch Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung für Verkehr und Klimaschutz hier anwesend –, also welche Herausforderungen sehen wir da? Welche Probleme entstehen zum Beispiel aus der Gründung der beiden Hochhäuser? Wir hatten ja am Alex riesige Probleme mit einem Hochhausprojekt, Stichwort Havarie der U-Bahn-Linie U2 am Alexanderplatz. Gibt es vertragliche Vereinbarungen zur Risikominimierung, zum Beispiel für den Havariefall?

Wann ist überhaupt mit einer Planfeststellung für die S21 zu rechnen? Wird dieses Versprechen, dass wir bezahlbaren Wohnraum irgendwann im Nordfeld sehen werden, eigentlich noch zu unseren Lebzeiten realisiert? Das ist wirklich keine ganz unwichtige Frage. Wie lange dauert das eigentlich noch? Bis wann können wir hier mit Ergebnissen rechnen?

Wo sind eigentlich die schalltechnischen Untersuchungen und die zwölf Fachgutachten, von denen im B-Plan die Rede ist, zu finden? Sind die irgendwo einsehbar? Warum liegen die nicht dem B-Plan bei?

Was sagt der Senat zum Verhalten des Investors, dass wirklich in vielen Fällen hier Klagen gegen Bürgerinitiativen, gegen kritische Journalistinnen und Journalisten, auch gegen Parlamentsfraktionen und einzelne Abgeordnete immer wieder eingereicht worden sind, dass hier teilweise aus unserer Sicht versucht wird, Kritik an diesem B-Planverfahren zu ersticken, mundtot zu machen? Ist das für den Senat Ausdruck einer vernünftigen Stadtplanung? – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Dr. Efler! – Herr Laatsch, bitte!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Vorab, der Investorenschelte, wie das hier offensichtlich bei einigen Parteien in Berlin üblich ist, werde ich mich nicht anschließen.

Aber wir haben ja alle hier im Ausschuss, nehme ich mal an, eine Flut an Mails bekommen, die immer mit gleichlautendem Text versendet worden sind, und ich habe mir mal die Mühe gemacht – ich nehme mal an, einige von Ihnen sitzen dort, die mir so eine Mail geschickt haben –, dem einen oder anderen zurückzuschreiben, ob er betroffen ist, ob er selbst mit Wohnraum versorgt ist oder mit einem Arbeitsplatz – weil es hier um Arbeitsplätze und Wohnraum unter Umständen geht – und so weiter. Einige haben mir daraufhin zurückgeschrieben, dass mich das nichts angehe, und andere haben mir dann auch wirklich Auskunft erteilt, und dann bin ich auch in den Dialog eingetreten und habe begründet, warum ich es richtig finde – um das gleich vorwegzunehmen – dieses Feld zu bebauen.

Wir reden viel von der Stadt der kurzen Wege und von Klimaschutz und Einsparung von CO₂ und so weiter. Das kann nur bedeuten, dass Menschen dort, wo sie wohnen, auch einen Arbeitsplatz vorfinden. Wenn wir jetzt in der Mitte dieser Stadt keine Arbeitsplätze vorhalten, wo sollen denn dann die Bewohner dieser Stadt hinfahren, damit sie einen Arbeitsplatz finden? Das kann nicht der Sinn der Sache sein. Wohnraumbebauung hat natürlich hier ihre Grenzen, allein wegen der Lärmbelästigung. Das haben wir hier jetzt mehrfach gehört.

Die andere Seite ist aber, Kurzzeitwohnen, wie zum Beispiel studentisches Wohnen und so weiter, ist durchaus denkbar. Das ist hier auch richtig, weil wir extremen Bedarf an studentischem Wohnen haben. Wir haben erhebliche Rückstände in den Zielen dieser Stadt, wie wir Studenten in Zukunft mit Wohnraum versorgen.

Auch ein Hotel hier mitten im Zentrum der Stadt ist absolut richtig. Jetzt wird natürlich oft das Argument vorgetragen: Wir haben schon 10 Prozent Büroraumleerstand, was sollen wir jetzt mit noch mehr Büros? – Selbstverständlich haben wir Büroraumleerstand. Über Deutschland fegt gerade eine Pleitewelle hinweg. Aber wenn dieses Land überhaupt noch mal weiter funktionieren soll, dann muss das wieder aufhören und sich ins Gegenteil kehren, sonst werden wir dieser Schulden überhaupt nicht mehr Herr, die die aktuelle Bundesregierung aufgenommen hat. Das heißt konkret, dass wir diese Büroräume wieder brauchen. Wir müssen auch Büroräume erneuern, sprich Altbestände abreißen und neue Bürobauten hinstellen, wie wir das mit anderen Gebäuden auch machen müssen, weil die Laufzeit dieser Gebäude aufgebraucht ist. Insofern ist das richtig, an dieser Stelle – immerhin ist das hier die Bundeshauptstadt mit allem, was dazugehört, diplomatischen Vertretungen und so weiter – ausreichend Büroraum zur Verfügung zu stellen. Dann kommt natürlich noch zusätzlich das Argument: Das Thema Homeoffice entwickelt sich weiter. – Nein, das tut es nicht. Es ist wieder rückläufig. Firmen haben erkannt, dass Homeofficearbeitsplätze bei Weitem nicht die Effizienz errei-

chen, die ein Unternehmen braucht. Das hört sich alles romantisch an: Ich arbeite jetzt von zu Hause aus. Aber was heißt das für das Unternehmen? – Es fehlt an Kreativität, an der Bereicherung und Befruchtung, die man gegenseitig einbringt, wenn man sich zusammen an einem Arbeitsplatz befindet. Das heißt, bei Homeoffice werden wir feststellen, dass das wieder erheblich zurückgehen wird. Wir werden, aus all diesen Erwägungspunkten, weil es wichtig ist, hier an zentraler Stelle dieser Stadt mit einer perfekten Verkehrsanbindung, die gleichzeitig Fluch und Segen in einem ist, diesem Bebauungsplan zustimmen, weil wir ihn für richtig halten.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Dann jetzt Herr Schulz, bitte schön!

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Erst mal danke für die Präsentation und vor allem auch danke an Herrn Bauer, der noch mal die Perspektive der Initiative hier eingebracht hat! – Wir hatten auch mehrfach in den vergangenen Wochen und Monaten dazu im Austausch zu dem Projekt und zu dem jetzt hier vorliegendem Bebauungsplanentwurf gestanden.

Wenn man mal ein bisschen einen Schritt zurückdreht – – Das kam vorhin schon in der Präsentation vor. Wir sind aber auch jetzt bei der gefundenen Lösung für das Gesamtprojekt. Was am Ende so ein bisschen das Gesamtproblem des Projektes ist, ist vor allem die Ungleichzeitigkeit der Planungsabschnitte, was die gesamte Urbane Mitte an der Stelle am Ende angeht. Die Präsentation hat vorhin vor allem eins gezeigt, dass der jetzige Bebauungsplan ein Projekt von mehreren auf den ehemaligen Bahnanlagen ist. Die anderen Projekte sind bereits alle realisiert, und das ist der letzte Abschnitt einer Gesamtplanung. Nun kann man – und der sind wir auch – der Auffassung sein, dass der Rahmenvertrag von 2005 unter heutigen Prämissen so nicht mehr geschlossen werden würde. Das ist wahrscheinlich auch so. Es spiegelt sich vor allem im letzten Stein des Projektes wider, dass man das an der Stelle wahrscheinlich heute anders aufsetzen würde und mit anderen Planungszielen von Beginn an versehen hätte.

Das ist aber nicht so, sondern der wurde damals vom Land Berlin und vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg genauso auf den Weg gebracht, und wir müssen jetzt, aus der Sicht von heute, mit dem umgehen, was wir hier vorliegen haben und was aus den Planungsprozessen, die im Bezirk gelaufen sind, auf den Weg gebracht wurde. Das ist die Perspektive, mit der zumindest wir heute auf diesen B-Plan schauen müssen, weil wir davor alle nicht mit am Tisch waren. Deswegen kann das am Ende nur die heutige Zeit widerspiegeln.

Das, was uns jetzt hier vorliegt, ist ein Teilabschnitt nach einem geteilten Bebauungsplan, weil die beiden Planungsprozesse unterschiedlich schnell geplant werden können, weil eben in der Urbanen Mitte Nord insbesondere die Verkehrsfragen, die die Deutsche Bahn am Ende zu lösen hat – nicht der Senat von Berlin, denn die S-Bahn macht die Deutsche Bahn –, da noch nicht weit genug vorangeschritten ist. Das bedaure ich. Ich hätte auch gern beide Projekte in einem näheren zeitlichen Zusammenhang diskutiert, weil sie am Ende auch zusammengehören, das ist aber momentan nicht so. Deswegen haben wir heute einen Bebauungsplan Urbane Mitte Süd hier zur Diskussion vorliegen.

Wenn man sich dann die Historie anschaut und auch die Dokumente, die fachlichen Gutachten und Stellungnahmen aus dem Bezirksamt anschaut, ist es so, dass in der schalltechnischen Untersuchung – und das hatte Herr Bauer richtigerweise dargestellt – allenfalls im östlichen

Teil des Plangebiets Süd keine gesundheitsgefährdenden Schallpegel an der Außenhaut der Gebäude anliegen. Da muss man sich die Frage stellen, ob das ausreichend ist, um fachlich zu sagen: Wir setzen den B-Plan ganz neu auf –, oder gibt es noch andere Erwägungen, die man machen muss, warum wir diesen B-Plan in der jetzigen Form beschließen sollten und den Schwerpunkt des Dauerwohnens auf den Planbereich Nord legen? – Da muss man schon sagen, dass das Dauerwohnen – das ist das Ziel von uns als SPD und von der Koalition an der Stelle – im Nordbereich eben viel besser realisiert werden kann, weil, wenn man sich die verfügbaren Räume und die Flächen in den beiden Gebäuden im Südbereich anschaut, kann da allenfalls eine untergeordnete Anzahl von Dauerwohnungen entstehen und dann mit hohem Planungs- und fachlichem Abwägungsaufwand – so zumindest die mehrfachen Diskussionen, die wir mit der Fachverwaltung geführt haben, die sich genau um diese Fragen gedreht haben.

Weil die Gutachten so sind, wie sie sind, und weil auch der Bezirk bislang unabhängig von dem, was mit dem Investor im städtebaulichen Rahmenvertrag vereinbart war, der Auffassung war, dass auch der Schutz der STATION als Veranstaltungsort mit den Lärmemissionen, die dadurch hervorgehen, eine Wohnnutzung in der Urbanen Mitte Süd zumindest negativ tangiert, das heißt, Dinge auch schwerer macht in der Abwägung und dort Dauerwohnen auch gar nicht so einfach möglich ist, weil es verschiedene Dinge gibt, die miteinander abzuwägen sind und Dauerwohnen dort planerisch sehr schwierig darstellbar ist – –

Mit den Erkenntnissen, die wir aus den bisherigen Prozessen haben, müssen wir am Ende irgendwie umgehen. Deswegen ist aus unserer Sicht und insgesamt jetzt auch das Gesamtergebnis, dass wir sagen: Es ist gut, dass wir auf jeden Fall in der Urbanen Mitte Süd im Unterschied zur bisherigen Planung keine Büroflächen planen, sondern ein Hotel und befristetes Wohnen. Nun können wir sagen: Wir wollen eigentlich Dauerwohnen haben. – Das hätten wir auch cooler gefunden und auch wichtiger gefunden, und es wäre auch ein relevanterer Beitrag zum Wohnraumproblem in der Stadt. Es ist aber planerisch in der jetzigen Lage jedenfalls so nicht möglich, dort in großem Umfang Dauerwohnen einzurichten, weil es die Fachgutachten gar nicht hergeben. Deswegen ist das Ziel, jetzt im Nordteil Dauerwohnen, und zwar mit dem größeren Schwerpunkt bezahlbares Wohnen – – Darauf hat die Initiative zu Recht hingewiesen. Das ist das Ziel, das wir bei der Urbanen Mitte Nord explizit verfolgen. Deswegen wurde der Aufstellungsbeschluss mit der entsprechenden Begründung dazu für die Urbane Mitte Nord noch mal angepasst. Es ist bereits auf den Weg gebracht worden, dass wir dort einen Schwerpunkt Wohnen haben wollen. Dass das Land Berlin, vertreten durch STADT UND LAND als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, hier ein ganzes Baufeld erwirbt, ist auf jeden Fall gut. Ich würde mir wünschen, dass wir sogar noch ein weiteres erwerben. Das wird sicherlich aber mit dem Eigentümer zu verhandeln sein. Das können wir auf dem Verhandlungswege lösen. Ansonsten ist es aber nicht so, dass nur, weil das Gebäude jetzt im privaten Eigentum verbleibt, da in den neuen B-Plan für Nord kein Wohnen reinkommt, sondern das Ziel muss sein, dass neben diesem landeseigenen Grundstück, das da zukünftig entsteht, auch bei den weiterhin verbleibenden privaten Flächen Wohnraum entstehen muss. Das haben wir als Parlament – erst mal der Senat mit der Planungszuständigkeit – zu beschließen, was in der Urbanen Mitte Nord passiert. Da wird es natürlich darauf ankommen, dass der Schwerpunkt Wohnen in der Urbanen Mitte Nord im Rahmen des Planungsprozesses durchgesetzt wird. Das ist etwas, das wir natürlich hier eng begleiten werden. Wir sind natürlich noch nicht mit allen Schritten fertig, aber wir haben hier bereits Dinge auf den Weg gebracht, wie zum

Beispiel die Vereinbarung zwischen STADT UND LAND und dem Eigentümer zum Erwerb eines konkreten Baufeldes und den geänderten Bebauungsplanprämissen für das Bebauungsverfahren Urbane Mitte Nord.

Ich denke, insgesamt lässt sich dann schon sagen, dass hier ein Gesamtquartier entstehen wird, das deutlich anders ist, als es bislang auf den Weg gebracht wurde, denn es wird kein reines Büroflächenquartier werden, weder in Süd, da wird nämlich kein Büro entstehen, was neben der Hotelnutzung sicherlich zur Verwaltung von Hotels notwendig sein wird, und auch in der Urbanen Mitte Nord wird ein ganz klarer Schwerpunkt auf Wohnen und auch auf bezahlbares Wohnen gelegt. Städtische Unternehmen müssen immer Wohnungen bauen, mindestens 50 Prozent gefördert mit Mietpreis- und Belegungsbindung, und bei den Privaten werden wir uns natürlich auch sehr genau schauen, in welchem Umfang da nicht nur privater Wohnraum entsteht, sondern auch vor allem mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entstehen kann. Das geben wir hier mit auf den Weg, und das ist Teil der Abwägung und der Entscheidung, die wir heute treffen, weil wir das Projekt Urbane Mitte als Gesamtprojekt sehen müssen und wir deswegen auch die verschiedenen Möglichkeiten und Nutzungen, die wir hier an den verschiedenen Standorten realisieren können, miteinander austarieren müssen.

Am Ende möchte ich noch sagen, und damit komme ich auch zum Schluss: Wir haben hier ein Projekt, wo die Flächen vor langer Zeit aus dem öffentlichen Eigentum in privates Eigentum übergegangen sind. Das kann man bedauern. Das ist aber auch ein Fakt, mit dem wir umgehen müssen, und wir können und müssen deswegen im Sinne von Nutzungsansprüchen und auch Zielkonflikten eine Abwägung und einen Kompromiss finden, mit dem man zumindest weiterarbeiten kann und mit dem man auch sehr gut eine Nutzung hinkommt, der der Stadt selbst einen Mehrwert schafft. Ich glaube, dass uns das mit diesem jetzigen Plan und den Vereinbarungen gelungen ist und wir hier tatsächlich zu einem Quartier kommen, das kein neues Büroquartier ist, weil das bräuchten wir wirklich nicht in der Form, sondern ein gemischt genutztes Quartier mit einem klaren Schwerpunkt auch auf bezahlbares Wohnen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Dr. Kollatz, bitte!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön, Frau Vorsitzende! Vielen Dank auch für die Einführungen und Präsentationen! – Ich wollte noch kurz auf drei Punkte hinweisen, die im Ergebnis dann dazu führen, dass es der bessere Weg auch für Berlin ist, jetzt diesem B-Plan zuzustimmen. – Erstens: Es ist wichtig, wenn wir jetzt hier im Ausschuss abstimmen, dass auch in Süd keine Büros entstehen, sondern dass dort andere Nutzungen entstehen. Über diese Nutzungen ist auch ein bisschen hier gestritten worden, aber es ist auf jeden Fall klar, es sind keine Büronutzungen.

Zweitens: Ich erwarte mir jetzt kein großes Heil von der Idee, wieder von vorne mit einem neuen Werkstattverfahren anzufangen. Denn, wie man zum Beispiel den Unterlagen entnehmen kann, mit dem, was der Senat jetzt vor einer gewissen Zeit – zwei Jahren etwa – an sich gezogen hat – – Das, was wir vorfinden, war das Ergebnis eines Werkstattverfahrens. Das heißt also, es hat dort ein Werkstattverfahren stattgefunden. Damals hat das alles als ein Gebiet begonnen, ist dann unterteilt worden – nach meinen Informationen – in vier Gebiete, von denen die Urbane Mitte eins war und der Möckernkiez zum Beispiel ein anderes, dessen Bebauung dann auch relativ lange gestockt hatte, aber auch irgendwann mal im Wesentlichen als Wohnquartier fertiggeführt werden konnte, Yorckbrücken und Flottwellpromenade – also vier

Stück –, und das waren Werkstattverfahren. Auf Basis dieses Werkstattverfahrens kam es zu einem Wettbewerb, und die jetzigen Baukörper, die wir vorgefunden hatten, sind das Ergebnis dieses Wettbewerbs. Da heißt also, insofern ist es so – das ist meine zweite Anmerkung –, ich erwarte mir davon nicht, dass das automatisch zu etwas Besserem führt, denn, wenn es eine Sackgasse war, dort in einer reinen Bürostandortplanung zu landen, ist die damals auf Basis eines Wettbewerbs so entschieden worden, und aus dieser Sackgasse wollen wir es eigentlich rausführen.

Drittens ist es so, das hat in der Randbemerkung schon mal eine Rolle gespielt: Wir haben ganz oft die Situation, dass wir uns fragen müssen, wie kommen wir eigentlich mit dem ganz zweifelsohne vorhandenen Bedarf, insbesondere an Wohnungen, aber auch natürlich an vielem anderen, weiter, wenn wir nicht zu Mehrfachbebauungen kommen? Das heißt also von der Grundstrategie her: Wir haben in diesem Ausschuss ganz oft die Diskussion, dass es Sinn macht, zum Beispiel dort, wo es möglich ist, mit flachen Supermärkten zu überbauen. Wir haben ganz oft die Diskussion, dass es sinnvoll ist, Bahnhöfe zu überbauen. Wir wissen alle, dass das von vornherein natürlich dann immer kompliziertere Bauvorhaben sind und auch, dass sie von der Grundlogik her teurer sind, aber die einzigen Verfahren sind, die es uns erlauben, insgesamt mit weniger Versiegelung auszukommen. Insofern ist es so, der Schwerpunkt dieses Bauvorhabens hier ist ganz klar die Überbauung der Verkehrsinfrastruktur. Das wollte ich noch als dritte Anmerkung deutlich machen. Das führt dann im Ergebnis der Güterabwägung dazu, dass sich auch die SPD-Fraktion nach langen Diskussionen dazu entschlossen hat, dieses zu unterstützen, und wir werden das hier im Ausschuss unterstützen und dann auch im Plenum. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Dr. Kollatz! – Herr Schwarze, bitte!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Das Thema dieser Bebauungspläne der Urbanen Mitte – ich habe gerade noch mal nachgeschaut – kenne ich seit mindestens zwölf Jahren, von Anfang an, als es noch auf Bezirksebene lag, und auch damals sind Dinge aufgetaucht, die hier jetzt gerade als neu verkauft werden, unter anderem ein Hotel. Ich habe auch gerade noch mal in die Unterlagen gesehen, 2014 hat der Investor das bereits als Ziel genannt. Dass jetzt als Lösung zu verkaufen, die vorher nicht diskutiert wurde, überrascht dann durchaus doch.

Ich würde auch an einer Stelle direkt widersprechen, weil gerade ausgeführt wurde, dass die Grundlage der Wettbewerb war. Die Grundlage für diese Bebauung an dieser Stelle ist der städtebauliche Rahmenvertrag von 2005, der bereits angesprochen wurde. Genaugenommen gingen die Debatten um diesen Rahmenvertrag bereits vorher los, stockten dann noch mal und mündeten 2005 in dem Dokument. Interessanterweise – das ist auch öffentlich, kann man ja nachlesen – gibt es auch aus diesem Jahr dann eine Bewertung des Bezirksamtes. Das wurde hier zwischendrin gerade so dargestellt, als wenn der Bezirk mächtiger als der Senat ist, der arme Senat, der ja an der Stelle immer nichts machen könnte. Da werden, glaube ich, sehr deutlich die Perspektiven verdreht, denn der Bezirk hat damals – und das hat dann damals die BVV auch mehrheitlich zur Kenntnis genommen – insbesondere an dem Verfahren dieses Rahmenvertrages kritisiert, dass der Senat nicht den Mut hatte und nicht von seiner Position abgewichen ist, dass das Ganze haushaltsneutral geregelt werden muss und dass nicht weitere Flächen auch für den Park angekauft worden sind. Das war auch die Kritik, die damals geäußert wurde und auch in der Öffentlichkeit zur Diskussion stand. Das gehört dann auch zur Wahrheit dieses gesamten Verfahrens hinzu.

Der wesentliche Punkt – dazu hat ja auch Herr Bauer für die Aktionsgemeinschaft eben ausgeführt – war dann der § 11 dieses städtebaulichen Rahmenvertrags, die Regelung des Entschädigungsmechanismus, der ja bis zu diesem Gutachten – Da auch an dieser Stelle noch mal der ganz herzliche Dank an die ganze langjährige Arbeit der Aktionsgemeinschaft und all der Menschen drumherum, die sich für diesen Park eingebracht haben und auch an dieser Stelle dann gegen diese Pläne des Investors oder auch immer wieder mit berechtigter Kritik gesagt haben: Da funktionieren Dinge nicht! – Das sei hier noch mal betont. Ohne all diesen Einsatz wären wir heute nicht hier. Das muss auch gesagt werden und da auch Dank unsererseits noch mal sehr deutlich!

Dieses Gutachten hat diesen Entschädigungsmechanismus, der bis dahin von allen Seiten – auch des Senats – durchweg als bestehend angenommen und auch wiedergegeben wurde, gekippt. Mit diesem Punkt war dann letztendlich das, was ausgeführt wurde, möglich, nämlich im Bezirk zu sagen – – Dort haben dann auch drei Parteien mehrheitlich geschlossen für eine Umplanung gestimmt – das waren die SPD-Fraktion, die Linksfraktion und die grüne Fraktion – und dafür gesorgt, dass es dann eine Umplanung geben sollte. Das war der Punkt, als der Senat dann mit dem Schreiben – und auch das liegt vor – gesagt hat: Aufgrund dieser anvisierten Planänderung wird das Planungsrecht entzogen. – Das ist dann schon reichlich absurd, wenn heute gesagt wird, dass man jetzt umplanen wollte, was der Bezirk nicht wollte. Andersherum wird ein Schuh daraus: Der Bezirk hat gesagt, er plant um, und ist dann nicht mehr zuständig gewesen. Die Grundlage war dieses Rechtsgutachten, und das kann man in dem Brief des Senators auch nachlesen.

Werfen wir einen Blick auf das, was uns heute vorliegt, und da müssen wir feststellen: Wir wissen nicht, was uns vorliegt. Wir haben diese 2 200 Seiten – grob gesagt – des Bebauungsplanes, die mit Regelungen und Versprechungen gerechtfertigt werden – anders können wir das als Opposition auch nicht sagen, weil wir keine Unterlagen dazu haben – für das nördliche Baufeld und vier weitere Bauprojekte, wenn ich es richtig verstanden habe, irgendwo in der Stadt. Das ist schon etwas, wo wir uns fragen: Auf welcher Grundlage soll hier denn entschieden werden? Mal ganz unabhängig davon, ob man diesen B-Plan jetzt gut oder schlecht findet, transparent ist die Entscheidungsgrundlage nicht, vor allem nicht, wenn sie mit Entscheidungen für einen nördlichen Teil und Regelungen für andere Projekte in der Stadt verknüpft wird. Die sind nicht transparent. Wir haben keine Entscheidungsgrundlage, das zu koppeln. Gekoppelt werden darf es baurechtlich – wenn ich das jetzt richtig sehe – sowieso nicht. Aber vielleicht kann der Senat noch mal ausführen, wie all diese Versprechungen, die wir in der Presse lesen konnten und die auch hier noch mal ausgeführt worden sind, überhaupt rechtlich abgesichert sind.

Was auch bekannt ist – das wurde auch schon angesprochen –, der bisherige Investor hat vor, auch das südliche Baufeld zu verkaufen. Wie ist denn das geregelt, und warum machen wir an dieser Stelle den ersten Schritt, bevor wir das Gesamtpaket überhaupt verhandeln können? Das wurde von der SPD-Fraktion gerade noch mal ausgeführt. Wir müssen die Urbane Mitte als Gesamtprojekt betrachten. Ich glaube, das ist fast ein wörtliches Zitat des Kollegen zuvor. Warum machen wir es denn dann nicht? Warum bleiben wir auf dem halbem Weg stehen? Warum wurde nicht das, was Sie richtigerweise getan haben, diesen Bebauungsplan anzuhalten und zu sagen, wir sehen hier Bedarf, das insgesamt zu betrachten, nicht durchgehalten, und warum wurde nicht gesagt: Dann lassen wir diese beiden B-Pläne nicht getrennt

voneinander laufen, sondern aufgrund der Planverzögerung durch die S-Bahn haben wir gar keine Eile für den Südteil, dann machen wir ein Gesamtpaket, das abgesichert ist, wo wir alle wissen, was die Fakten auf dem Tisch sind? – Das ist etwas, das wir deutlich kritisieren, und ich wiederhole es: Sie bleiben auf dem halben Weg stehen und machen eine Umkehr zu dem eigentlich richtigen Pfad, den Sie eingeschlagen haben.

Es gibt viele Punkte an diesem Verfahren, die hier in der Vergangenheit zu Recht diskutiert und auch kritisiert worden sind. Ich möchte noch einmal betonen, was ich eben schon gesagt habe: Diese Art von städtebaulichen Rahmenverträgen – die haben wir an anderen Stellen in der Stadt auch gesehen, aber die werden hier wie im Brennglas deutlich – darf sich nicht wiederholen, dass Vorgaben gemacht werden, die später in Bebauungspläne überführt werden, die dann noch kombiniert sind mit dem Damoklesschwert einer Entschädigungsforderung, die jegliche Diskussion in den Ausschüssen blockiert hat, weil wir immer an den Punkt kamen, dass gesagt wurde, wenn etwas angepasst wird, dann wird es teuer. So wird letztendlich ein Bezirksparlament oder auch ein Landesparlament entmündigt, wenn sie gar nicht frei entscheiden können, weil immer gesagt wird, das kostet Millionenbeträge, die ein Investor in Anspruch nimmt. Deswegen ist es an dieser Stelle ein Meilenstein gewesen, dass dieses Gutachten damit aufgeräumt hat.

Dann kommen wir neben den genannten Punkten noch zu ein paar Fragen, die im Rahmen dieses Bebauungsplans wichtig sind, die von Herrn Efler schon gestellt worden sind, und die auch von Herrn Bauer angesprochen wurden, aber bisher nicht beantwortet sind. Es bleibt die Frage nach den Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur. Wenn ich es richtig sehe, haben wir auch eine Vertretung seitens der zuständigen Senatsverwaltung hier. Vielleicht kann an der Stelle dazu noch etwas ausgeführt werden. – Das ist das eine.

Zu der Absicherung der ganzen Planungsänderungen im Nordteil und an den anderen Standorten in der Stadt wird sicherlich auch noch ausgeführt. Außerdem würde mich interessieren, wie die Umplanungen, die Sie für den Nordteil angekündigt haben, aussehen sollen. Geht es darum, die bisherige städtebauliche Entwurfskubatur zu nehmen und einfach die Nutzungsänderung zu korrigieren, oder müssen Sie aufgrund der Tiefe des Gebäudes, was das Thema Wohnen angeht, nicht sowieso weitergehender umplanen und viel mehr in den bisherigen Plan eingreifen, sodass es wiederum mehr Sinn macht, tatsächlich das Verfahren so aufzusetzen, dass wir dort zum Beispiel über Workshops und andere Verfahren sprechen, anstatt einfach nur eine Umetikettierung vorzunehmen? – Vielleicht soweit an dieser Stelle.

Das würde sich, glaube ich, noch endlos fortsetzen lassen, weil es so viele Punkte gab, die in den Jahren dort zu Recht zu diskutieren waren und auch zu diskutieren bleiben. Ich möchte aber auch noch mal betonen und anknüpfen an die Aktionsgemeinschaft: Der Park am Gleisdreieck ist ein Erfolgsprojekt geworden. Er ist einer der beliebtesten Parks dieser Stadt, und er zeigt, wie eine Grünfläche entstehen kann und zu einem urbanen Ort an dieser Stelle wird. De facto haben wir das Projekt Urbane Mitte bereits umgesetzt, das heißt Park am Gleisdreieck, und es darf nicht passieren, dass wir uns, wo die Fesseln dieses Rahmenvertrages abgelegt sind, freiwillig wieder in die gleichen begeben, und es darf nicht passieren, dass wir die Chance eines Neustarts an dieser Stelle verspielen. Deswegen werden wir den südlichen Bebauungsplan ablehnen und bleiben bei unserer Forderung, die wir bereits per Antrag gestellt haben, dass wir einen Neustart und eine echte Umplanung für dieses Projekt fordern. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Ich habe jetzt noch vier Wortmeldungen von Abgeordneten, und der Senat möchte sicherlich auch noch auf das eine oder andere eingehen, und wir haben noch 25 Minuten bis zum Ausschussende. Nur mal so als Hinweis. – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! Ich mache es dafür ganz kurz, aber ich glaube, dass das Thema so virulent ist, dass wir uns die Zeit nehmen sollten. – Ich wollte einmal zum Thema Wohnen nachfragen. Herr Bauer hat es einmal angesprochen, aber es ist generell eine wichtige Frage. Im Wohnraumsicherungsgesetz, wenn ich es unter „gesetzliche Maßnahmen“ richtig lese, soll in Zukunft, ich glaube, nach Neuköllner Vorbild bei Neubauten im B-Plan festgelegt werden, dass es keine reinen Objekte von Mikroapartments werden sollen und auch Wohnungsmindestgrößen in B-Plänen vorgegeben werden sollen. Wenn ich höre, dass im Südteil temporäres Wohnen, was eher kleine Apartments sind – – Wenn das nicht erwünscht ist, jetzt aber in einem B-Plan festgeschrieben oder diskutiert werden soll, frage ich mich gerade, ob man politisch glaubwürdig ist und sich juristisch nicht angreifbar macht. Es kann sein, dass es nicht so ist, dann freue ich mich, aber ich frage es in Hinsicht auf das Thema temporäres Wohnen. Da ist jetzt angedacht, über die Ausführungsvorschriften temporäres Wohnen, möbliertes Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten zu untersagen. Ist es nicht ein bisschen widersprüchlich, wenn man es in anderen Projekten dann wieder politisch forciert? Das finde ich ein bisschen schräg.

Ich will auch noch darauf hinweisen: Besonders interessieren würde uns als Parlamentarierinnen und Parlamentarier, welche Gespräche es mit dem Investor gab. Gab es schon so eine Art Vorverträge? Gab es schon eine Art LOI? Gibt es eine schriftliche Vereinbarung zwischen Senat und dem sogenannten Investor bezüglich der Frage, was genau sowohl im Südteil als auch im Nordteil passieren soll? Mit Deals haben wir im Land Berlin in der Historie sehr schlechte Erfahrungen gemacht und wünschen uns alle, dass sich teure Deals nicht wiederholen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Martin, bitte schön!

Johannes Martin (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank an Herrn Bauer für die Darstellung aus Ihrer Sicht! Ich möchte an der Stelle noch mal kurz aufgreifen, es wurde gerade unter entsprechendem Beifall gesagt: Der Park am Gleisdreieck ist ein Erfolgsprojekt. Ich glaube, dem können wir uns hier alle anschließen. Dabei ist uns allerdings wichtig, deutlich zu machen, dass dieser Park am Gleisdreieck auch deswegen ein Erfolgsprojekt ist, weil er realisiert wurde. Warum wurde er realisiert? – Weil es 2005 einen Rahmenvertrag gab, der es überhaupt erst ermöglicht hatte, diese Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Park am Gleisdreieck zu entwickeln und aufzuwerten. Das ist insofern die Grundlage, von der aus wir jetzt diskutieren, und da muss ich Sie, Herr Schwarze, leider korrigieren, denn ein Gutachten wischt keine Entschädigungsansprüche weg. Ein Gutachten führt auch nicht dazu, dass es keine Entschädigungsansprüche mehr gibt. Es gibt mehrere Gutachten zu diesem Sachverhalt, unter anderem vom Wissenschaftlichen Dienst dieses Parlamentes, das zu einem anderen Ergebnis kommt und diese Entschädigungsrisiken durchaus klar benennt.

Es wurde deutlich, dass wir im Rahmen sowohl im Bereich Urbane Mitte Süd als auch in der Urbanen Mitte Nord auch das Thema gemeinwohlorientierte Nutzungen berücksichtigen, und in den vielen Anliegen, die im Rahmen dieser Debatte an uns herangetragen wurden, auch zu

den Bebauungsplänen, gab es natürlich immer die Frage, wie der Park vor negativen Einflüssen einer entsprechenden Umfeldbebauung geschützt werden kann. Da ist eine Antwort selbstverständlich, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird, und das heißt, dass wir an der einen oder anderen Stelle in die entsprechende Höhe bauen müssen. Explizit möchte ich hervorheben, dass wir im Bereich Urbane Mitte Süd – das wurde, glaube ich, in der Präsentation deutlich hervorheben – von einem 25 Meter hohen Gebäude und einem 49 Meter hohen Gebäude sprechen, also keineswegs von irgendwelchen hohen Hochhäuser, sodass wir für den Bebauungsplan, über den wir heute sprechen, über keine unzulässige Höhe der Bebauung diskutieren.

Ein weiterer wichtiger Punkt wurde ebenfalls hervorgehoben, und das ist eher der konstruktive Aspekt, wo wir gemeinsam noch mal darauf schauen müssen: die Realisierungswettbewerbe im Rahmen der Umsetzung, das heißt all die Themen, die Ihnen wichtig sind bei der Frage: Wie können bei der Realisierung der vorgesehenen Gebäude genau die Aspekte der Umweltverträglichkeit, der ökologischen Verträglichkeit und die befürchteten negativen Auswirkungen auf den Park unterbunden und vermieden werden? – All das ist fester Bestandteil dieser Realisierungswettbewerbe. Es gibt die klare Maßgabe, dass genau das Berücksichtigung finden wird, sodass wir auch diesen Bereich abgedeckt haben, und auch das ist bereits vertraglich gesichert. Da reden wir nicht von einem politischen Willen, sondern es ist vertraglich fixiert, dass es genau diese Rahmenbedingungen für diese Wettbewerbe geben wird.

In dieser Abwägung haben wir als CDU-Fraktion klar gesagt: Wir haben einen festsetzungsfähigen Bebauungsplan, der nach jahrelanger Bearbeitung durch den Bezirk einseitig gestoppt worden ist und nicht weitergeführt wurde, und wir haben jetzt noch die Möglichkeit genutzt, im Rahmen der Spielräume, die es gab, entsprechende Veränderungen vorzunehmen, die wir hier mehrfach deutlich gemacht haben. Genau deswegen sind wir klar der Auffassung, dass wir heute zu einem deutlichen Beschluss für die Realisierung und für den Beschluss des Bebauungsplanes Urbane Mitte Süd kommen sollten. Wir werden diesem Bebauungsplan zustimmen. Und noch einmal: Damit ist die Diskussion nicht beendet. Ganz im Gegenteil, im Rahmen der Realisierungswettbewerbe gibt es dann all die Möglichkeiten und vor allen Dingen auch das Sicherstellen, dass negative Auswirkungen auf den Park am Gleisdreieck vermieden werden. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich möchte es auch einigermaßen kurzhalten. Ich möchte mich vor allem erst mal bei Herrn Bauer und der Aktionsgemeinschaft bedanken, die wirklich seit vielen Jahren unglaublich umtriebig sind, unglaublich viel Fachwissen erarbeitet haben und auch die Bürgerinnen und Bürger im Kiez, nicht nur in Kreuzberg, sondern auch in Schöneberg und eigentlich berlinweit, wirklich sehr gut auf dem Laufenden hält und informiert! Dass sich Herr Laatsch so sehr darüber aufregt, dass man dann ganz viele Mails bekommt, ist vielleicht ein Ausweis dessen, dass es erfolgreich ist, was die Aktionsgemeinschaft macht.

Ich möchte jetzt noch darauf hinweisen: Auf der einen Seite könnte man behaupten, das ist ein unglaublich komplexes Vorhaben, und es ist alles ganz kompliziert und so weiter, aber eigentlich ist es gar nicht so kompliziert, ist mein Eindruck. Man kann entweder der Auffassung sein – ich weiß gar nicht, ob die CDU das meint –, dass das Projekt, so, wie es realisiert

werden soll, eigentlich sogar richtig gut ist. Mit der Auffassung sind Sie, glaube ich, relativ alleine, denn es ist zwar schön und gut, wenn dort keine Büros entstehen sollen, aber ob wir in Berlin neue Hotels oder Einzelhandelsflächen in so einem Park brauchen, ist dann Ihre Auffassung. Unsere ist es nicht. Dass man sich über völlig überteuerte, befristete, möblierte Wohnungen freut: Sorry! Das ist kein stadtverträglicher Wohnraum, der dort geschaffen wird und wird Nullkommanull an der Situation der Wohnungsnot verbessern. Das sind völlig teure Apartments, die sich kein Mensch leisten kann. Insofern geschenkt! Wenn Sie das als Erfolg verkaufen, dann sind Sie damit wirklich ziemlich alleine. Ich glaube, es glaubt Ihnen niemand der Anwohnerinnen und Anwohner, dass das eine gute Sache wäre.

Alles andere, das Sie jetzt gesagt haben, was auf dem Baufeld Nord und an anderer Stelle entstehen soll – Die Problematik ist: Wenn Sie das wirklich mit der Aufstellung des Bebauungsplans verknüpfen würden, dann hätten Sie wahrscheinlich Probleme mit Kopplungsgeschäften und so weiter. Auf der anderen Seite sind das nette Zusicherungen, und wenn man den Investor kennt – der hat mir selbst mal eine Unterlassungserklärung zugeschickt wegen diversen Aussagen, deswegen passe ich jetzt mal auf –, kann man wohl sicher sein, dass das nicht unsere Freunde sind, um es vorsichtig auszudrücken, die hier Hochhäuser realisieren wollen, sondern dass es denen um ganz schön viel Geld geht. Wie viel das Wort am Ende zählt – was haben Sie eigentlich sonst für Zusicherungen, dass am Ende diese Wohnungen tatsächlich auf dem Baufeld Nord entstehen sollen und dann auch noch bezahlbar von landeseigenen Wohnungsunternehmen realisiert? –, frage ich mich sehr.

Es ist nicht so, Herr Martin, dass, wenn Sie hier und im Plenum den Bebauungsplan beschließen, dann noch alles offen wäre. Nein, die Debatte ist dann beendet, denn ich muss am Ende nicht darüber streiten, ob das Hochhaus zwei Stockwerke mehr oder weniger hat und wie das aussieht. Das ist mir am Ende, ehrlich gesagt, ziemlich egal. Das können sich irgendwelche Architekten überlegen, sondern die zentrale Frage ist: Hat man den Mut, an dieser Stelle noch mal eine Umplanung zu machen? –, und den hatten Sie ganz offensichtlich nicht. Dann muss man aber zumindest mal mit den ehrlichen Argumenten arbeiten. Es gibt eine Ausarbeitung, haben Sie gerade gesagt, vom Wissenschaftlichen Parlamentsdienst. Schön und gut! Es gibt von wirklich sehr renommierten Baurechtsexperten, unter anderem von Prof. Beckmann, ein anderes Gutachten, das sehr deutlich macht, dass hier eine Umplanung noch möglich wäre. Die ganze Zeit damit zu arbeiten, als wenn alles schon gelaufen wäre, man hätte gar nichts mehr anders machen können – Dann geben Sie das zumindest zu und sagen, Sie hatten zu große Angst, dass eventuell Schadensersatzansprüche auf das Land Berlin zukommen, aber versuchen Sie nicht, ein wirklich schlechtes Projekt, das diese Stadt überhaupt nicht weiterbringt, sondern nur einen Investor reicher macht, hier als eine gute Sache zu verkaufen. Das glaubt Ihnen ohnehin niemand.

[Beifall im Zuschauerraum]

Vorsitzende Hendrikje Klein: Die Redeliste wächst weiter. – [Peer Mock-Stümer (CDU): Achten Sie bitte darauf, dass es keine Äußerungen von hinten gibt! Das ist Ihre Aufgabe!] – Ja, ich weiß, dass es meine Aufgabe ist. Ich finde es in Ordnung, dass sich dort hinten sehr stark zurückgehalten wird mit Wortäußerungen. – [Dr. Maja Lasić (SPD): Wir haben eine Geschäftsordnung!] – [Senator Christian Gaebler: Können wir vielleicht einfach weitermachen?] – Ich fand, wir waren im Moment emotional sehr ordentlich ruhig, und dabei hätte ich

es gern belassen. Wie wäre es, wenn wir den Senat zwischendurch – – [Harald Laatsch (AfD): Das ist Ihre Aufgabe!] – Ich habe gerade niemanden gestört. Die Emotionalität ist jetzt durch Sie hereingekommen. – Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Kurz zu einigen Fragen oder Punkten, die hier angesprochen wurden. Erst mal vorweg, weil Herr Bauer es angesprochen hat: Die Verdienste der Bürgerinitiative Westtangente mit Norbert Rheinlaender an der Spitze sind ganz klar. Es ist nicht nur die Frage, dass man verhindert hat, dass quer durch ein bebautes Stadtgebiet eine Autobahn gebaut würde, sondern dass wir auch viele Wohnhäuser entlang der Crellestraße und anderen Straßen in Schöneberg erhalten konnten, und dass zum Zweiten eine der Voraussetzungen war, dass dieser Park überhaupt entstehen konnte, weil man dort keine Autobahn gebaut hat. Insofern ist es richtig, dass das eine wichtige Voraussetzung an der Stelle war. Ich muss aber darauf hinweisen: Die weitere wichtige Voraussetzung an der Stelle war, dass diese 16 Hektar vom Eigentümer an das Land Berlin übertragen worden sind, sonst gäbe es diesen Park gar nicht. Das musste der Investor nicht machen. Das Land Berlin hat ihm dafür auch nichts angeboten außer Baurecht am Rand des Parks. Jetzt zu sagen: Wunderbar, wir haben den Park, wir haben die 16 Hektar bekommen, und alles andere schieben wir mal auf die nächsten zehn oder zwanzig Jahre –, wird so nicht funktionieren. Dann kann man noch so viele Gutachten schreiben. Dass es hier zumindest einen Verstoß gegen Treu und Glauben gibt, lässt sich relativ leicht konstruieren. Das lässt sich übrigens auch dadurch noch unterstützen, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg diesen Bebauungsplan, über den wir heute reden, schon beschlossen und an die BVV weitergeleitet hat. Die BVV als zuständiges Organ hat sich aber geweigert, sich damit zu befassen und gesagt, wir möchten noch mal einen Runden Tisch machen. Wir haben damals, als der Runden Tisch angekündigt wurde, als Senat abgewartet. Es ist dann vier Monate nichts passiert. Zu diesem Runde Tisch ist nicht eingeladen worden. Es war überhaupt nicht absehbar, was weiter passiert. Deshalb hat der Senat diesen B-Plan an sich gezogen, weil durch diesen ganzen Ablauf, den ich gerade geschildert habe, relativ klar auf den Tisch liegt, dass unabhängig von der kommunalen Planungshoheit, die die Gutachten übrigens nur bestätigt hat, die Frage eines Schadensersatzes für vertragswidriges Handeln eindeutig auf dem Tisch liegt. Wie hoch der dann ist, darüber werden sich Gerichte im Zweifel jahrelang streiten und die entsprechenden Anwälte damit viel Geld verdienen können. Da hat jemand 16 Hektar seines Eigentums dem Land Berlin zur Verfügung gestellt. Das Land Berlin hat dafür gesagt, wir schauen, dass wir Baurecht am Rand schaffen. Dann hat es einen 20 Jahre langen Prozess gegeben, und dann geht man in die nächsten Schleifen auch mit unterschiedlichen Aussagen. Es ist Ihr gutes Recht zu sagen, Sie wollen, dass dort gar nichts gebaut wird, denn das klingt ja am Ende durch, oder wenn, dann vielleicht vierstöckige Häuser oder Ähnliches. Die Frage, ob das erstens das ist, was die Stadt an der Stelle realisieren kann, auf einem gut erschlossenen, größtenteils versiegelten Grundstück, wo man auch Hybridnutzung und Ähnliches möglich macht, und ob das alle so sehen müssen, vor allen Dingen, ob der Eigentümer das auch so sehen muss, ist eine andere Frage. Was Gerichte daraus machen, habe ich schon gesagt. Das kommt darauf an. Da wissen wir nichts Genaues, aber dass es seitens des Eigentümers einen Anspruch auf einen Ausgleich gibt, werden Sie nicht bestreiten können, denn wenn Sie ein Grundstück an jemanden abgeben, in der Erwartung einer Gegenleistung, und er macht es nicht, dann würde Sie auch nicht sagen: Na ja, Pech gehabt, ist halt so! – Deshalb war hier der Punkt, dass wir, nachdem der Bebauungsplan im Bezirksamt beschlossen worden ist, an die BVV weitergeleitet wurde und dort einfach eingelassen worden ist, gesagt haben: Das ist nun wirklich ein

Einfallstor für Schadenersatzklagen, und deshalb ziehen wir es an uns. Wir gucken uns den auch noch mal an. Wir haben auch geschaut, ob man dort an irgendeiner Stelle gesundes Wohnen realisieren kann, sodass dann auch vertretbar bezahlbares Wohnen rauskommt. Das ist nicht der Fall.

Wir reden hier im Übrigen über ein 25 Meter und ein 49 Meter hohes Haus. Das Thema Verschattung spielt an dieser Stelle gar keine Rolle, denn die 25 Meter und die 49 Meter werfen in Richtung Osten morgens einen Schatten, der auf das Bahngelände fällt. Am Mittag werfen sie den Schatten nach Norden, da ist kein Park, und am Nachmittag werfen sie einen Schatten Richtung Osten. Da ist das Technikmuseumsgelände. Von daher ist diese Diskussion eine Scheindebatte. Das gilt übrigens in begrenztem Maße auch für die anderen Hochhäuser im Bereich Nord, weil die Sonne selten im Norden steht, jedenfalls hier in Berlin. Insofern muss ich sagen, ist diese Diskussion – Es gibt durchaus Argumente, die hier auch genannt wurden, warum man das jetzt so braucht oder so, aber lassen Sie uns doch bitte bei den Themen bleiben, die durch die Gutachten bestätigt werden, und das Verschattungsthema ist eines, das dort nicht wiederzufinden ist, jedenfalls nicht in dem Maße, in dem Sie es beschreiben.

Auch die andere Frage: Es wird immer suggeriert, der Park werde zugebaut. Das ist nicht der Fall. Wir bebauen versiegelte Flächen am Rande des Parks beziehungsweise eine kleine Ergänzungsfläche, die hinter der STATION liegt, und insofern bitte mal bei den Sachthemen bleiben und nicht immer stadtweit den Eindruck erwecken, es würden mitten in den Gleisdreieck-Park irgendwelche Hochhäuser gebaut. Dass Hochhäuser eine Parknutzung grundsätzlich ausschließen, dafür gibt es weltweit gute Beispiele, dass das nicht so ist. Ich will mal ein besonders beliebtes nennen, den Central Park in New York, aber es würde auch noch andere geben. Ja, ich weiß, dass Sie da lachen, aber es ist doch so. Dort stehen Hochhäuser am Parkrand. Das heißt nicht, dass der Park nicht genutzt werden kann. Insofern gibt es sicherlich Argument, dass man sagt: Braucht man das so, braucht man das in dem Umfang, und braucht man das mit den Nutzungen? –, gar keine Frage. Das ist eine Sache, die man austragen und am Ende eine Entscheidung finden muss, aber bitte mit den entsprechenden Argumenten, die auch ziehen. Ich will gerne sagen, dass ich finde, man sollte so etwas in der Diskussion und durch Argumente untersetzen und nicht durch Klagen, das ist gar keine Frage, dennoch ist es das gute Recht eines Eigentümers, sich gegen falsche Unterstellungen zu wehren. Wie gesagt, ich würde das nicht auf dem Klageweg machen, aber es muss jeder wissen, was er öffentlich behauptet und wie damit umgegangen werden kann.

Wir hatten schon gesagt, der Bezirk hatte Wohnen ausgeschlossen. Das war in dem Vortrag eben auch ein bisschen ambivalent. Wir wollen, dass dort Wohnen ermöglicht wird. Das ist aus unserer Sicht im Norden möglich. Deswegen haben wir schon den Auftrag an Ortner & Ortner gegeben, zusammen mit einem Schallgutachter zu schauen, in welchen Bereichen das mit welchen Voraussetzungen möglich ist, und im Südbereich ist es nicht sinnvoll umsetzbar. Aber, Frau Schmidberger, wir reden hier über Wohnen, Wohngebiet oder Gewerbegebiet, gewerbliches Wohnen. Jetzt gewerbliches und anderes Wohnen miteinander in einen Topf zu werfen – Das muss ich Ihnen eigentlich nicht erklären, das wissen Sie auch besser. Insofern will ich jetzt gar nicht so vertieft darauf eingehen, aber das ganze Thema möbliertes Wohnen in Wohngebieten hat nichts mit möbliertem Wohnen in einem gewerblichen Gebiet zu tun.

Zur S21 würde Frau Krause kurz etwas sagen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist normalerweise, gerade bei so einem großen Projekt, ein relativ schwieriges Thema. Auch das war hier nicht so schwierig, weil die Eingriffe relativ gering sind, was auch für das Projekt spricht, dass ich ein innerstädtisches Bauvorhaben haben, wo die Eingriffe und Ausgleichsbedarfe relativ übersichtlich sind. Dass der Bezirk die Ausgleichsbedarfe und die Zahlungen dafür schon dankbar angenommen und umgesetzt hat, gehört übrigens auch zu dem Thema Schadensersatzpflicht. Ich verstehe nicht, dass das immer ausgeblendet wird.

Wir haben mit dem Investor fest vereinbart, dass hier, im Gegensatz zu früheren Planungen, keine Büros mehr hinkommen und dass wir sagen, wir machen hier ein Hotel, das nicht mitten im Wohngebiet liegt, was in Friedrichshain-Kreuzberg auch immer zu Diskussionen führt, Hotels, Ferienwohnungen und Ähnliches. Dass sich Anwohner davon gestört fühlen, sorgt eher dafür, dass ich da eine Ausweichmöglichkeit habe, und wir werden mit dem Wohnraumsicherungsgesetz und Ähnlichem verstärkt gegen illegale Ferienwohnungen vorgehen. Insofern macht ein Hotel an der Stelle durchaus Sinn.

Wir haben Absicherungen mit einem LOI für Süd und für Nord. Wie gesagt, die Untersuchungen für Nord laufen, und die STADT UND LAND hat bereits eine Vereinbarung mit dem Investor getroffen hinsichtlich eines Baufeldes, wo sie dann Wohnen realisieren will. Für den Bereich gelten natürlich die 50 Prozent. Für die anderen Bereiche gelten die Regelungen des kooperativen Baulandmodells, also 30 Prozent bezahlbares Wohnen. Insofern ist das auch abgesichert. Mit dem Aufstellungsbeschluss haben wir die Grundlage, das in die Richtung Wohnen entwickeln wird, und am Ende hat das Parlament die Entscheidung. Das heißt, das Druckmittel dafür, dass im Norden ein entsprechender Anteil Wohnen kommt oder im Zweifel vielleicht nichts, wenn das Parlament der Meinung ist, das reicht nicht aus, haben Sie weiterhin in der Hand. Das hat hier das Parlament in der Hand, indem es den B-Plan Nord beschließen muss. – Zur S21, Frau Krause, wenn Sie erlauben.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Gern! – Frau Krause, bitte!

Christiane Krause (SenStadt): Vielen Dank! – Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Sehr geehrter Herr Gaebler! Sehr geehrte Anwesende! Sie hatten nach den verkehrlichen Belangen gefragt, nach den Herausforderungen bezüglich des Bestandstunnels. Ich möchte noch kurz betonen, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan keinerlei Auswirkungen auf die S21 hat, weshalb es letztlich zu dieser Trennung kam. Die Herausforderungen für den Bestandstunnel sind von der Deutschen Bahn geprüft, das ist der Bestand der Deutschen Bahn, und für beherrschbar befunden worden. Es gibt eine Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn und dem Investor bezüglich dieses S-Bahntunnels, der dort vorliegend ist.

Beim Thema Planung der S21 ist es so, dass wir das Verfahren im Stadium der Vorplanung haben. Die Vorplanung wird in diesem Jahr noch abgeschlossen, und dann werden die weiteren Planungsschritte beginnen. Das heißt, die Entwurfsplanung wird dann eingeleitet. Aufgrund der Komplexität wird es eine Weile dauern, wir reden von mehreren Jahren, und im Anschluss an diese Jahre wird die Genehmigungsplanung beim Eisenbahnbundesamt eingereicht.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Nur als Ergänzung: Dass wir das parallel erarbeiten, ist Teil dessen, was für die S21 nötig ist, dass auch an der B-Planung Urbane Mitte Nord weitergearbeitet und konkretisiert wird, damit es dann auch übereinander passt.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir haben jetzt noch drei Wortmeldungen, und wir haben noch drei Minuten. Wollen wir die drei noch drannehmen, die Abstimmung machen und den Rest der Tagesordnung vertagen? – Ja! – Dann Herr Schulz.

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Danke an den Senat für die ergänzenden Ausführungen! Ich hatte mich vorhin noch mal zu Wort gemeldet, auch als Reaktion auf den Kollegen Schwarze, weil zu Recht gesagt wurde, wenn wir das Urbane-Mitte-Projekt als eines betrachten, warum machen wir dann nicht die Planung und Beratung zum selben Zeitpunkt? – Was wir bereits gemacht haben, das muss man auch mal anerkennen: Es gibt nicht nur den B-Planentwurf, den wir heute hier vorliegen haben, sondern es gibt bereits einen geänderten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Urbane Mitte Nord, der genau diese Planungsziele bereits abbildet. Das heißt, es wird einen Bebauungsplanentwurf geben müssen, vom Senat erarbeitet, der Wohnen abbildet. Das heißt, es gibt eine Gleichzeitigkeit der Planungsschritte, die hier gemacht werden. Wir verlassen uns nicht lediglich auf Zusagen von irgendjemandem, sondern wir haben bereits konkrete, formal nachvollziehbare Schritte, die bereits im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wurden, und zwar am 16. Januar meines Wissens, dass es den Aufstellungsbeschluss zur Urbanen Mitte Nord gibt, und der sieht ganz klar vor, dass wir im Nordbereich Wohnen machen wollen und werden. Deswegen gibt es einen Gleichlauf der Planungsschritte. – Das ist dazu zu sagen.

Noch ein Satz, den ich hier gerne loswerden möchte: Ich glaube, dass die ganze Debatte um Schadenersatz dem Projekt nicht weiterhilft. Deswegen haben wir es nicht als Argument vorgetragen, weil es kein stichhaltiges sein muss. Darüber gibt es rechtlich verschiedene Auffassungen. Deswegen kam das Argument von Ihnen, von der Opposition, nicht von uns. Das will ich auch gerne mal zu Protokoll geben. Ich glaube aber, dass das der Debatte gar nicht weiterhilft, sondern wir müssen uns darüber unterhalten: Was wird eigentlich auf den beiden Arealen konkret geplant wird, was ist das Gesamtprojekt, das hier zur Debatte steht, und was ist der Beitrag, den es für die Stadt haben wird? Das muss im Vordergrund stehen und nicht irgendwelche rechtlich umstrittenen Forderungen, die möglicherweise irgendwer hier erhebt.

Noch eine persönliche Anmerkung dazu, das habe ich aber auch an anderer Stelle immer wieder gesagt: Das, was der Eigentümer gegenüber der Initiative an Klagen ausbringt, ist ein Verhalten, das wir auf keinen Fall für gut befinden, und wo es auf jeden Fall hilfreich wäre, wenn dieser Eigentümer davon ablassen würde. Ich glaube, das hilft niemandem. Das hilft der Debatte nicht. Es muss eine kritische Debatte in der Öffentlichkeit über Bauprojekte möglich sein, auch wenn sie länger dauert. Dass die nicht immer von Konsens geprägt sind, ist auch in Ordnung, denn es gibt verschiedene Perspektiven, wie wir Berlin weiterentwickeln wollen. Das muss in der Debatte immer eine Rolle spielen und vorgetragen werden können, ohne dass man sich mit Klagen überzieht. Das finde ich kein anständiges Verhalten von dem Eigentümer.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke! – Herr Dr. Efler!

Dr. Michael Efler (LINKE): Ich versuche, mich zu beeilen. – Auch noch mal zur Frage der Klagen: Das von Herrn Schulz war jetzt deutlich differenzierter, aber Sie, Herr Gaebler, waren eben schon sehr salopp. Ich will das noch mal klarstellen: Sie haben gesagt, falsche Behauptungen müssen zurückgewiesen werden. Der Eigentümer ist mit seiner Klage gegen die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck bisher gescheitert. Von daher sollte hier jetzt also kein falscher Eindruck entstehen.

Dann eine ganz einfache Frage: Kann man den LOI veröffentlichen? Kann man den mal sehen? – Dazu können Sie vielleicht gleich noch mal etwas sagen.

Worauf Sie bisher nicht eingegangen sind, und das ist schon noch ein Problem für das B-Planverfahren Nord, ist die Aussage in dem Prüfvermerk Ihrer Verwaltung aus 2022 zum schalltechnischen Gutachten. Sie haben jetzt gesagt, dass Sie erneute Gutachten machen, aber bisher gibt es die klare Aussage, dass das im gesamten Bereich Urbane Mitte nicht geht, aus schalltechnischen Gründen. Wie kommen Sie also da raus? – Das würde, glaube ich, uns alle interessieren.

Auch das Thema Ausgleich war mir jetzt ein bisschen sehr salopp. Im B-Plan steht, insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildungsfunktion und die Rückhaltefunktion von Niederschlägen, werden erheblich beeinträchtigt, nur ein sehr geringer Teil kann planintern gemindert beziehungsweise ausgeglichen werden. Also ganz so einfach ist das hier auch nicht.

Der allerletzte Punkt: Schadenersatz ist nicht gleich Schadenersatz. Es sind hier Summen von 100, 150 Millionen Euro im Raum. – [Zuruf von Senator Christian Gaebler] – Ich muss es Ihnen nicht direkt unterstellen, aber Ihrer Verwaltung schon. Es gibt nun mal ein Papier, das ist in der Akteneinsicht von meiner ehemaligen Kollegin Frau Gottwald entdeckt worden, wo Ihre Senatsbaudirektorin einen solchen dreistelligen Millionenbetrag an Schadenersatzsumme bestätigt hat. Da fragen wir uns schon: Wie kann das sein? Das kann nur dann der Fall sein, wenn der Kaufpreis von dem jetzigen Investor von dem Grundstück als entgangener Gewinn oder wie auch immer betrachtet wird. Ich weiß nicht, ob das wirklich juristisch hält.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Jetzt noch Herr Schwarze.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Die Frage nach dem LOI, die gerade ausgeführt wurde, auch seitens des Senators, ist eine, die wir ebenso haben, die ich eben auch schon als Forderung nannte, auch hinsichtlich einer Transparenz für dieses Verfahren. Jetzt haben Sie ausgeführt, es gibt einen LOI oder mehrere. Mit LOI hatten wir zuletzt ganz viel zu tun, als es um Signa ging. Das Ergebnis kennen wir, es war kein gutes, das haben wir immer kritisiert. Dementsprechend würde mich hier interessieren, wie es Ihnen denn diesmal gelungen sein mag, dass so ein LOI letztendlich mehr als ein Stück Papier wert ist, insbesondere weil es hier auch in der Kombination geht – es ist hier nicht so richtig ausgeführt worden –, wenn es zu Verkäufen kommt. Wie ist denn überhaupt abgesichert, dass all das, was gerade die Versprechungen sind, für die Zustimmung zu diesem B-Plan abgesichert ist? – Das ist schon etwas, wo wir unabhängig davon, dass wir dieses Vorhaben in der Form und dem Vorgehen ablehnen, generelle Fragezeichen haben, weil das wieder eine Art von Verknüpfung und in unseren Augen nicht rechtssicherer Absicherung ist, die wir ablehnen.

Dann noch kurz – deswegen hatte ich mich auch gemeldet – zu Herrn Martin und dem von Ihnen angesprochenen Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes. Das beschäftigt sich ja gar nicht mit Entschädigungsfragen. Deswegen weiß ich auch gar nicht, warum Sie das jetzt dafür als Zeugin aufrufen, dass es keine Entschädigungen gäbe. Darin geht es um Abweichungen von der Baumasse, das ist also durchaus ein anderer Themenbereich. Die angesprochenen Gutachten seitens der Aktionsgemeinschaft und auch des Bezirks gehen genau auf diesen Regelungsmechanismus des § 11 des städtebaulichen Rahmenvertrags ein. Das sollten wir hier, glaube ich, schon transparent halten, dass eine deutliche Rechtauffassung sagt, dass dieser Mechanismus in der Form nicht funktioniert. Das bedeutet am Ende eben auch nicht, dass, wer diesen Mechanismus dieses § 11 kritisiert, an sich sagt, dass alles damit aufgelöst ist. Es geht aber darum zu sagen, dass, wenn dieser § 11 nicht bestanden hätte, wir auch über andere Punkte in den letzten Jahren ganz anders hätten verhandeln und sprechen können, unter anderem über die GFZ, die im Vertrag mit 3,5 und jetzt für das südliche Baufeld mit 4,4 steht. Sie haben am Donnerstag auch immer gesagt, man müsse Verträge einhalten. Dann müssten wir hier runterreduzieren. Das ist aber auch eine Debatte, die in der Vergangenheit lange geführt wurde und auch überraschende Wendungen hatte, welche Flächen sich dann anders darstellten, als sie im Vertrag dargestellt waren. Da wurde dann im Sinne des Investors nachgebessert. Immer dann, wenn gesagt wurde, wir müssen hier aber etwas machen, das dann vielleicht auch mehr im Interesse derjenigen ist, die sich auch aus der Nachbarschaft oder der BVV heraus einbringen, kam dieser Entschädigungsmechanismus. Das war genau dieses Grundproblem dieses städtebaulichen Rahmenvertrags, das es so unmöglich gemacht hat, darüber zu sprechen. Deswegen ist es so fatal, dass wir es hier jetzt voneinander loslösen.

Um noch mal zu verdeutlichen, warum das fatal ist: Wenn wir das Gesamtprojekt betrachten und darüber reden, wenn im Nordteil etwas gebaut werden sollte und wir das gesamtseitlich, wie es auch vom SPD-Kollegen eben gesagt wurde, betrachten, dann könnte das auch dazu führen, dass man im Südteil weniger baut. Das verbauen wir uns natürlich, wenn wir über den Südteil schon entschieden haben, der wesentlich mehr in die Parknutzung hineinragt. Wenn man das also auch vom Park aus denkt, macht es Sinn, diese Flächen zusammen zu betrachten, wie Sie es ausgeführt haben. Das ist letztendlich etwas, das wir mit diesem Beschluss heute verspielen. Deswegen kann ich an der Stelle nur noch mal wiederholen, dass das eine vertane Chance ist, das gesamte Projekt neu aufzustellen, sodass es dem Park gerecht wird, und dementsprechend kann ich nur noch mal – ich glaube, ich bin der Letzte auf der Redeliste für den Moment, außer der Senator sagt noch etwas – an alle appellieren, diesem Bebauungsplan heute hier so nicht zuzustimmen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Der Herr Senator möchte tatsächlich noch etwas sagen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Es waren zwei konkrete Fragen. Einmal müssen wir zu dem LOI für die Urbane Süd und Nord noch mal rückkoppeln. Ich sehe jetzt keine großen Hindernisse, dass da irgendwelche Geheimnisse drinstehen, aber wir müssen natürlich mit dem Vertragspartner sprechen. Das können wir gerne klären.

Zur Schallfrage in Nord: Erst mal muss man sehen, es gibt Leute, die meinen, man könnte theoretisch im Süden auch Wohnen machen, wo ich sage, theoretisch geht alles Mögliche, aber es ist sehr aufwendig. Die pauschale Aussage aus 2022 ist aus unserer Sicht aber vor der Weiterentwicklung der Lärmschutzrichtlinien und auch der Frage von Messungen und vor

allen Dingen auch der Frage, ob wir gebäudetechnisch an der Stelle noch etwas machen können – deshalb ist Ortner & Ortner beauftragt –, neu zu bewerten, und deshalb glaube ich, dass wir eine gute Chance haben.

Noch mal zum LOI: Es gibt auch noch einen LOI der STADT UND LAND mit dem Investor, das ist aber, glaube ich, eine relativ interne Regelung. Wir werden aber auch gerne noch mal nachfragen, ob das schon veröffentlichbar ist. Ansonsten können wir Ihnen aber wahrscheinlich jedenfalls aus Sicht der STADT UND LAND die zentralen Punkte mal mitteilen, ohne dass dann der LOI als solcher veröffentlicht wird. Das können wir gerne noch mal mitnehmen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Dann kommen wir jetzt zur Abstimmung über die Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache 19/2571. Wer ist dafür? – Das sind die CDU- und die SPD-Fraktion und die AfD-Fraktion. Wer ist dagegen? – Linke und Grüne. Enthaltungen? – Gibt es nicht. Damit ist die Vorlage so angenommen. Es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum. Damit schließe ich den Tagesordnungspunkt.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2566

[0365](#)
StadtWohn

**Wohnraum zurückholen: Zweckentfremdung durch
Ferienwohnungen konsequent unterbinden**

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2687

[0382](#)
StadtWohn

**Echter und effizienter Wohnungstausch statt
Alibireform**

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2563

[0380](#)
StadtWohn

**Haltung von Listenhunden bei landeseigenen
Wohnungsunternehmen ermöglichen – ein Herz für
alle Hunde!**

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.