

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

69. Sitzung
11. Mai 2026

Beginn: 09.35 Uhr
Schluss: 13.07 Uhr
Vorsitz: Stefan Häntsch (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Wohnblock Gewobag

Dr. Michael Efler (LINKE) stellt die vorab schriftlich eingereichte Frage:

„Wie bewertet der Senat die Situation im landeseigenen Wohnblock der Gewobag in der Bergfried- und Wassertorstraße und was unternimmt der Senat konkret, damit für die Bewohner*innen schnellstmöglich zumutbare Wohnverhältnisse hergestellt werden, hilfsbedürftige Menschen im Umfeld der Wohnsiedlung Unterstützung erhalten und ein weiterer Reputationsschaden für die landeseigene Wohnraumversorgung verhindert wird?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, die Situation sei unbefriedigend. Es habe sich gezeigt, dass die Auslagerung von Hauswartsdienstleistungen und Reparaturarbeiten an die Fletwerk GmbH nicht zu zufriedenstellenden Ergebnissen geführt habe. Deshalb werde die Gewobag diese Aufgaben künftig wieder mit eigenem Personal wahrnehmen. Die entsprechenden Änderungen träten zum 1. Juli 2026 für den gesamten Bestand der Gewobag in Kraft. In Bereichen, in denen dieses Modell bereits vorab erprobt worden sei, hätten sich nach

den Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner Verbesserungen ergeben. Ein besonderes Problem stellten aufgebrochene Türen dar, die Personen den Zutritt zu den Gebäuden ermöglichten, die dort nicht wohnten und durch ihr Verhalten zu Verwahrlosung beitrügen. Dem werde gemeinsam mit der Gewobag durch eine eigens eingerichtete Taskforce begegnet, an der sich auch der Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz beteilige.

Zu den bereits eingeleiteten Maßnahmen gehörten die Beauftragung eines täglich vor Ort eingesetzten Sicherheitsdienstes sowie regelmäßige nächtliche Kontrollgänge, bei denen insbesondere Hauseingänge, Gemeinschaftsflächen und Treppenhäuser überprüft würden. Es habe sich gezeigt, dass nicht nur einzelne Missstände vorlägen, sondern strukturelle Defizite. Bislang sei vielfach punktuell auf Vorfälle reagiert worden, ohne die zugrunde liegenden Probleme systematisch anzugehen. Es bestehe die Notwendigkeit, das Beschwerde-, Störungs- und Schadensmanagement der Gewobag grundlegend zu verbessern. Die laufende Neuorganisation der Hauswartsdienste solle hierzu einen Beitrag leisten.

Das Sicherheitskonzept werde von der Gewobag fortlaufend überprüft und bei Bedarf angepasst. Dies betreffe insbesondere die Einsatzzeiten und Kontrollgänge des Sicherheitsdienstes. Die Maßnahmen würden zudem mit der Polizei und den zuständigen Behörden abgestimmt. Erste Rückmeldungen zeigten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die verstärkten Aktivitäten der Gewobag wahrnehmen. Ferner sei eine gemeinsame Begehung des Objekts mit der Hausgemeinschaft vorgesehen, die Terminabstimmung laufe derzeit. Darüber hinaus gebe es einen umfangreichen Maßnahmenkatalog, der auch die angesprochenen Adressen betreffe. Ziel sei es, künftig Schäden und sonstige Probleme vor Ort zeitnah zu beseitigen.

Dr. Michael Efler (LINKE) bemerkt, nach seiner Einschätzung stehe die Situation auch im Zusammenhang mit dem Bau des Zauns um den Görlitzer Park, wodurch bestimmte Probleme verdrängt worden seien. Seien die Presseberichte zutreffend, wonach zunehmend Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verließen und der Leerstand im Objekt kontinuierlich zunehme?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, dem sei nicht so. Ein Teil der Wohnungen sei sanierungsbedürftig, weshalb es zu Auszügen käme, um die notwendigen Grundsanierungen ausführen zu könne.

Vorkaufsrecht Mecklenburger 89/Aachener Str. 1

Katrin Schmidberger (GRÜNE) stellt die vorab schriftlich eingereichte Frage:

„Inwiefern wird der Senat den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Mecklenburger 89/Aachener Str. 1 unterstützen durch die Prüfung durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, der Vorgang sei bereits vor drei Jahren im Zusammenhang mit dem Verkauf an eine Schweizer Investmentgesellschaft Gegenstand der Beratungen gewesen. Damals sei davon ausgegangen worden, dass die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts grundsätzlich vorgelegen hätten. Der geforderte Kaufpreis habe jedoch einen wirtschaftlich vertretbaren Erwerb durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren habe man sich mit dem Bezirk

abgestimmt, festgestellte Mängel am Gebäude gegenüber den Eigentümern zu beanstanden und deren Beseitigung einzufordern. Es sei nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, mangelnde Instandhaltung privater Eigentümer dadurch auszugleichen, dass landeseigene Wohnungsunternehmen die Immobilien übernähmen. Der Bezirk habe entsprechende Schritte eingeleitet. Zum aktuellen Vorkaufsrechtsverfahren lägen der Senatsverwaltung bislang weder eine Anfrage noch eine Stellungnahme des Bezirks vor. Ihm sei bekannt, dass sich in der Bezirksverordnetenversammlung erneut Diskussionen über die Ausübung des Vorkaufsrechts ergeben hätten. Der Senat werde den Vorgang prüfen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) weist darauf hin, dass im vorherigen Verfahren ein Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vorgelegen habe, dieser jedoch aus ihrer Sicht keine Auswirkungen auf das Handeln des Senats gehabt habe. Sie sehe den Senat in der Verantwortung. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, insbesondere aufgrund des schlechten baulichen Zustands vieler Gebäude und der gleichzeitig hohen Kaufpreise, seien seit Langem bekannt. Welche Lösungsansätze verfolge der Senat, um diese strukturelle Problematik zu überwinden und die Ausübung des Vorkaufsrechts künftig auch in solchen Fällen zu ermöglichen?

Die Wohnsituation habe sich in dem betroffenen Gebäude in den vergangenen drei Jahren verschlechtert. Mieterinnen und Mieter hätten unter anderem von Einschüchterungsversuchen, Druckausübung sowie einer unzulässigen Videoüberwachung durch den Eigentümer berichtet. Vor diesem Hintergrund halte sie eine Sicherung des Hauses für erforderlich. Arbeite der Senat an einer Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts oder sei davon auszugehen, dass dieses Instrument künftig keine Anwendung mehr finden werde?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, die Schwierigkeiten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts seien seit Langem bekannt. Deshalb setze sich das Land Berlin auf Bundesebene für eine Reform der gesetzlichen Regelungen ein. Ziel sei es, das Vorkaufsrecht so auszugestalten, dass landeseigene Wohnungsunternehmen nicht nur sanierungsbedürftige Schrottimmobilien erwerben könnten, sondern auch wirtschaftlich tragfähige Objekte. Eine unterlassene Instandhaltung durch private Eigentümer rechtfertige aber nicht den Erwerb durch die öffentliche Hand. Für die Durchsetzung von Instandhaltungs- und Bewirtschaftungspflichten gebe es gesetzliche Regelungen, die konsequent anzuwenden seien. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nutze diese Möglichkeiten bereits.

Mit dem auf der Tagesordnung stehenden Wohnraumsicherungsgesetz sollten die Handlungsmöglichkeiten der zuständigen Behörden zusätzlich gestärkt werden. Sollte der Bezirk den Senat im laufenden Verfahren beteiligen und eine Einschätzung zum aktuellen Sachstand vorlegen, werde dieser den Vorgang prüfen und das weitere Vorgehen gemeinsam mit dem Bezirk beraten.

Stopp Erweiterungspläne Luisenblock Ost

Johannes Martin (CDU) stellt die spontane Frage aus aktuellem Anlass:

„Wie bewertet der Senat den Stopp der Erweiterungspläne der Bundestagsverwaltung für den Bereich Luisenblock Ost, und welche Chancen bieten sich für die Entwicklung dieses Bereiches?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, der Vizepräsident des Deutschen Bundestages habe den Senat vor der öffentlichen Bekanntgabe über die laufenden Beratungen in der Baukommission des Bundestages informiert. Er könne die Entscheidung nachvollziehen, da angesichts des Leerstands an Büroflächen in Berlin die Frage berechtigt sei, ob der Neubau weiterer Bürogebäude mit hohem finanziellen Aufwand erforderlich sei. Bedauerlich sei jedoch, dass die Entscheidung erst nach einem langen Abstimmungsprozess getroffen worden sei, obwohl sich das Verfahren bereits in der ersten Phase eines Wettbewerbs befunden habe. Gleichwohl bestehe aus seiner Sicht noch die Möglichkeit, die Planungen anzupassen. Da für das Gebiet bereits ein Wohnanteil vorgesehen sei, werde der Senat zeitnah Gespräche mit dem Bund und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben führen. Dabei solle geprüft werden, ob der Bund auf den bundeseigenen Flächen selbst Wohnungsbau realisieren könne oder ob eine Vereinbarung mit einem landeseigenen Wohnungsunternehmen getroffen werden könne. Ziel sei es, die frei werdenden Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen, um anstelle der ursprünglich vorgesehenen Büroflächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Städtische Baumschule

Mathias Schulz (SPD) stellt die spontane Frage aus aktuellem Anlass:

„Am Wochenende hat der Betreiber der städtischen Baumschule eine Unterschriftenaktion und damit auch einen Protest begonnen anzumelden. In Bezug auf die dort geplante Entwicklung des Quartiers bitte ich den Senat, den Sachstand dazu darzustellen, wie die Raumplanung aussieht, welche Planungen vorliegen und inwieweit die Kritik des Betreibers zutreffend ist.“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, ihn hätten die öffentlichen Äußerungen des Pächters der Baumschule überrascht. Man befinde sich seit Längerem in einem Abstimmungsprozess mit den Beteiligten vor Ort. Das weiterentwickelte Struktur- und Nutzungskonzept sei Ergebnis einer umfassenden Diskussion, in deren Verlauf verschiedene Varianten geprüft worden seien. Dabei sei insbesondere dem Wunsch Rechnung getragen worden, den Eingriff in Kleingartenflächen zu reduzieren, den Umfang der vorgesehenen Gewerbebauflächen zu überprüfen und unvermeidbare Eingriffe durch Ersatzflächen auszugleichen. Der Eigentümer habe allerdings Interesse daran geäußert, auf den ihm gehörenden Grundstücken Wohnungsbau zu ermöglichen. Etwaige Konflikte zwischen Pächter und Eigentümer seien vorrangig zwischen diesen zu klären.

Nach derzeitigem Planungsstand würden keine Flächen der rund 2,8 Hektar großen Kernfläche der Baumschule in Anspruch genommen, es gehe lediglich um die angrenzenden Flächen. Die vorgesehenen Wohnbauflächen rückten damit näher an diesen Bereich heran. Soweit der Pächter Bedenken hinsichtlich künftiger Nutzungsmöglichkeiten äußere, beträfen diese nach seiner Einschätzung vor allem Veranstaltungsformate. Dies könne jedoch kein maßgeblicher Grund sein, auf den geplanten Wohnungsbau zu verzichten. Das überarbeitete Konzept sehe rund die Hälfte der insgesamt etwa 100 Hektar umfassenden Fläche als Grün- und Freiflächen

vor. Kleingartenflächen würden lediglich in begrenztem Umfang für Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen; die entfallenden Flächen sollten in unmittelbarer Nachbarschaft vollständig ersetzt werden. Im Gegenzug werde der Umfang der vorgesehenen Gewerbeflächen reduziert. Der Senat lege mit dem Rahmenplan lediglich die grundsätzlichen Entwicklungsziele fest. Im Anschluss folgten die konkreten Planungsverfahren einschließlich der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hierfür seien die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren vorgesehen. Änderungen der Planungen seien im weiteren Verfahren weiterhin möglich.

Mathias Schulz (SPD) möchte wissen, welche Wohnungsbaupotenziale der Senat an dieser Stelle sehe und durch wen diese realisiert werden sollten.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, das Konzept sehe aktuell etwa 2 500 Wohnungen vor. Diese sollten wenn möglich durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften geschaffen werden. Die degewo besitze im Bereich ein 10 Hektar großes Grundstück. Weiterhin werde man mit den Eigentümer der Flächen besprechen, unter welchen Bedingungen diese ihre Flächen an landeseigene Gesellschaften abgeben würden oder zu einer Kooperation bereit wären. Es gelte das kooperative Baulandmodell: beim Bebauungsplanverfahren mindestens 30 Prozent geförderter Wohnungsbau; wenn die Landeseigenen bauten, seien es 50 Prozent.

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, am 7. Juni 2026 werde der UNESCO-Welterbetag begangen. Dieser werde in Berlin mit verschiedenen Veranstaltungen an den drei Welterbestätten unter dem Motto „Gemeinsam für Frieden und Verständigung“ gefeiert. Zudem finde der Fotowettbewerb „Welterbe verbindet“ statt, bei dem Teilnehmende ihre Motive über die Internetseite des UNESCO-Welterbetags einreichen könnten. Geplant seien insbesondere Aktivitäten auf der Museumsinsel, in den Siedlungen der Berliner Moderne sowie in den Schlössern und Parks von Berlin und Potsdam.

Am 9. Mai habe der Tag der Städtebauförderung stattgefunden. Ein Schwerpunkt sei die symbolische Schlüsselübergabe für das Haus A des Hauses der Statistik gewesen, die bereits am Vortag gemeinsam mit der Bundesbauministerin, der Geschäftsführerin der BIM GmbH sowie dem zuständigen Bezirksstadtrat erfolgt sei. Auch die künftigen Nutzerinnen und Nutzer der Genossenschaft AndersMachen seien anwesend gewesen.

Weiterhin habe der Senat in seiner letzten Sitzung die Bebauungspläne für das Knorr-Bremse-Areal und den Hardenbergplatz beschlossen. Er bitte darum, diese zeitnah auf die Tagesordnung zu setzen. Ferner werde sich der Senat in seiner nächsten Sitzung mit dem Gesetzentwurf für einfaches Bauen befassen. Dieser werde dem Ausschuss anschließend ebenfalls zugeleitet.

Andreas Otto (GRÜNE) bittet um Auskunft zur Situation an der TU Berlin und der Sperrung des Hauptgebäudes.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, es sei ein Armutszeugnis für eine Technische Universität, wenn diese nicht in der Lage sei, die bauliche Unterhaltung ihres Hauptgebäudes ordnungsgemäß zu organisieren. Dies weise auf erhebliche Versäumnisse hin, die auf ein langjähriges Aufschieben notwendiger Maßnahmen sowie auf strukturelle Defizite in der Bauverwaltung der Universität zurückzuführen seien. Grundsätzlich liege die Zuständigkeit bei der Bauaufsicht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Senatsverwaltung habe sich mit der Bauaufsicht über die Situation abgestimmt. Bereits im Vorfeld der Langen Nacht der Wissenschaften habe es Diskussionen über den baulichen Zustand des Hauptgebäudes und mögliche Sperrungen gegeben. Die nun zur Sperrung des Hauptgebäudes führenden Mängel seien nicht neu, sondern der Technischen Universität Berlin bereits seit etwa einem Jahr bekannt. Nach seiner Einschätzung habe ausreichend Zeit bestanden, um die erforderlichen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung umzusetzen. Auch könne die Universität nicht geltend machen, dass hierfür keine finanziellen Mittel zur Verfügung gestanden hätten. Man habe der Technischen Universität Unterstützung angeboten, die Universität habe dieses Angebot jedoch nicht in Anspruch genommen. Die Vorgänge zeigten aus seiner Sicht, dass ein zentrales Facility Management für die Berliner Hochschulen sinnvoll sein könne.

Stellv. Vorsitzender Stefan Häntsch erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

- | | | |
|----|--|--|
| a) | Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3072
Wohnraumsicherungsgesetz | 0411
StadtWohn
Haupt |
| b) | Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/3031
Sicher-Wohnen-Gesetz (SWG) | 0409
StadtWohn
Haupt |
| c) | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/3178
Bezahlbare-Mieten-Gesetz | 0417
StadtWohn |

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3186
**Viertes Gesetz zur Änderung des
Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**

[0418](#)
StadtWohn
Haupt (f)

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, Ziel des Senats sei es zu vermeiden, dass Wohnungen für die Kurzzeitvermietung für Touristinnen und Touristen zweckentfremdet würden. Man habe sich auch auf europäischer Ebene im Bündnis gegen Kurzzeitvermietungen engagiert. Die EU habe dazu eine Verordnung erlassen, die am 20. Mai 2026 in Kraft treten werde. Dazu habe es einer bundesgesetzlichen Untersetzung bedurft, und es bedürfe auch einer landesgesetzlichen Untersetzung. Dieses liege heute in Form des Vierten Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vor. Ziel sei, dass dieses am 21. Mai im Plenum beschlossen werden könne.

Die EU-Verordnung harmonisiere EU-Standards für Online-Registrierungsverfahren sowie für die Vergabe einer der jeweiligen Unterkunft individuell zugewiesenen Registrierungsnummer. Über die Bund-ID und das Unternehmenskonto MUK erfolge die Anmeldung derart, dass die Identitätsprüfung direkt mit der automatisierten Vergabe einer gültigen Registrierungsnummer verknüpft werde. Das Land Berlin werde keine eigene Datenbank aufbauen, sondern die Grundlagen dafür schaffen, dass man sich in die auf Bundesebene eingerichtete Infrastruktur eingliedern könne. § 5a ZwVbG fungiere dabei als Schnittstelle zwischen Bundesrecht und Berliner Vollzug. Man schaffe damit ein Instrument zur Identifizierung nicht registrierter Inserate und zur Durchsetzung der Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen. Die Plattformdaten dienten als belastbare Grundlage für behördliche Ermittlungsverfahren und Bescheiderteilungen. Es gelte eine strikte Zweckbindung der Daten an den Wohnraumschutz. Weiterhin erfolge eine Implementierung präziser Löschrufen nach Abschluss der Kontrollverfahren und eine Anpassung der Tatbestände im ZwVbG für falsche Angaben oder das Fehlen von Registrierungsnummern in Online-Inseraten. Die effektive Durchsetzung werde durch Bußgelder von bis zu 500 000 Euro sichergestellt. Der Datenfluss laufe von den Onlineplattformen über den zentralen Datenknotenpunkt bei der Bundesnetzagentur zum Land Berlin. Bezüglich der Umsetzungsvoraussetzungen verweise er auf die Präsentation zum Thema, die man den Abgeordneten im Nachgang der Sitzung zur Verfügung stellen werde.

Harald Laatsch (AfD) erklärt, man sehe an dieser Stelle die „Krankheiten, die von unserem Parlament ausgingen“. Parlamenten schufen unablässig neue Gesetze und machten das Leben immer schwieriger und komplexer. Bevor man keine Gesetze schaffe, die Gesetze abschafften, werde seine Fraktion in diesem Bereich keiner weiteren Gesetzesinitiative zustimmen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) weist die Aussage des Abgeordneten Laatsch, dass „Krankheiten von unserem Parlament ausgingen“ zurück. Dies sei unparlamentarisch und müsse gerügt werden.

Ihre Fraktion begrüße den Gesetzentwurf des Senats. Ihre Fraktion habe sich bereits seit längerer Zeit für die vorgelegten Regelungen eingesetzt. Allerdings weise der Rat der Bürgermeister darauf hin, dass die Umsetzung der gesetzlichen Neuregelungen in den Bezirken mit zusätzlichem Personalbedarf verbunden sei. Es stelle sich die Frage, ob der Senat bereit sei,

den hierfür geltend gemachten Bedarf von mindestens 30 zusätzlichen Stellen zu berücksichtigen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, die Stellungnahme des Rats der Bürgermeister sei dem Senat bekannt. Aus seiner Sicht begründeten die vorgesehenen Regelungen jedoch keine neue Aufgabe für die Bezirke. Vielmehr handele es sich um eine Unterstützung bei einer bereits bestehenden Aufgabe. Vor diesem Hintergrund erschließe sich ihm der geltend gemachte Mehrbedarf von 30 Stellen zunächst nicht. Die Bezirke erhielten künftig Zugriff auf Daten, die ihnen bislang aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht zur Verfügung gestanden hätten. Zudem erinnere er daran, dass den Bezirken bereits unter Senator Geisel 30 zusätzliche Stellen zur Verfolgung illegaler Ferienwohnungen zur Verfügung gestellt worden seien. In diesem Zusammenhang sei zunächst zu klären, wie diese Stellen derzeit eingesetzt würden. Hierzu enthalte die Stellungnahme des Rats der Bürgermeister keine Angaben.

Der Ausschuss beschließt, die Vorlage zur Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 4 – Drucksache 19/3186 – anzunehmen. Es ergehe eine entsprechende Stellungnahme an den federführenden Hauptausschuss.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2745
**Verbindlichkeit und Transparenz –
Genossenschaften im Wohnungsbau stärken!**

[0391](#)
StadtWohn
Haupt

Katrin Schmidberger (GRÜNE) führt aus, Ziel des Antrags sei es, die Rahmenbedingungen für Genossenschaften bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln verbindlicher auszugestalten sowie die Transparenz der entsprechenden Verfahren zu erhöhen. Insbesondere junge Genossenschaften berichteten im Austausch mit ihrer Fraktion von Hürden seitens der IBB, der BIM sowie des Senats. Der Antrag greife diese Problemlagen auf und unterbreite Vorschläge zu ihrer Behebung.

Sie erinnere an das Ziel, bis zum Jahr 2040 jede zweite Neubauwohnung im gemeinwohlorientierten Segment zu errichten. Dieses Ziel sei bislang nicht hinreichend operationalisiert worden. Als Vorbild sehe sie Hamburg, wo Genossenschaften durch die Bereitstellung von Grundstücken und Fördermitteln unterstützt und Mietpreisbindungen von bis zu 100 Jahren ermöglicht würden. Darüber hinaus spreche sie sich dafür aus, dass der Senat ein verbindliches Förderziel von etwa 1 000 Genossenschaftswohnungen jährlich festlege, um den gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungssektor nachhaltig auszubauen.

Abschließend verweise sie auf bestehende Probleme im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen, insbesondere im Verhältnis zur IBB. Hier bestehe Verbesserungsbedarf. Sie hoffe, dass der Antrag dazu beitrage, aktuelle genossenschaftliche Vorhaben in Berlin künftig wohlwollender zu behandeln.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, der Senat sei in dieser Angelegenheit bereits aktiv und stehe mit den Wohnungsgenossenschaften im Austausch. Ein Großteil der im An-

trag angesprochenen Punkte sei Gegenstand dieser Gespräche und habe sich inzwischen entweder erledigt oder befinde sich bereits in der Umsetzung.

Hinsichtlich der Erbbaurechtsverträge hätten die vorgesehenen Verbesserungen bereits im Zusammenhang mit der Genossenschaftsförderung beschlossen werden können. Die entsprechende Vorlage sei im Hauptausschuss zunächst vertagt worden und stehe nun in zwei Tagen erneut auf der Tagesordnung. Er gehe davon aus, dass dieser Punkt zeitnah gelöst werde. Auch die personelle Ausstattung der IBB sei mit dieser erörtert worden. Der Senat habe deutlich gemacht, dass angesichts der kostenintensiven Bearbeitung der Förderprogramme eine angemessene Personalausstattung erforderlich sei. Inzwischen sei das Personal aufgestockt und das Beratungsangebot erweitert worden. Insbesondere werde die Marketingabteilung der IBB nun stärker eingebunden. Das sogenannte Genossenschaftsfrühstück sei nach längerer Unterbrechung wieder aufgenommen worden. Die jüngste Veranstaltung habe in einer konstruktiven Atmosphäre stattgefunden. Auch der Vorstandsvorsitzende der IBB habe sich persönlich der geschilderten Problemlagen angenommen und eingeräumt, dass es insbesondere bei der Abarbeitung Verbesserungsbedarf gegeben habe.

In den vergangenen Jahren seien insgesamt 350 Millionen Euro für die Förderung von Wohnungsgenossenschaften bereitgestellt worden seien. Berlin biete sogar weitergehende Fördermöglichkeiten als Hamburg. Zwar gebe es schwierige Einzelfälle, insgesamt funktioniere das Förderinstrument jedoch zuverlässig. Im Jahr 2025 seien sieben Vorhaben mit insgesamt 617 Wohnungen und einem Fördervolumen von 137,7 Millionen Euro bewilligt worden. Kein Förderantrag sei abgelehnt worden. Darüber hinaus seien im Bereich des Bestandserwerbs im Jahr 2025 zwei Erwerbsvorhaben mit Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 41,8 Millionen Euro unterstützt worden. Verbesserungen seien immer möglich. Gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung im November habe man in der Umsetzung jedoch bereits erhebliche Fortschritte erzielt.

Harald Laatsch (AfD) sagt, seine Fraktion werde dem Antrag zustimmen. Man befürworte das Ziel einer höheren Transparenz und einen verstärkten Einsatz für die Genossenschaften

Johannes Martin (CDU) führt aus, im Bereich der Wohnungsbauförderung sei es der Koalition bereits gelungen, für die Genossenschaften eigene Anteile vorzusehen und deren Förderung so zu unterstützen. Bei den Themen Erbbaurecht und Kauf bestehe weiterer Diskussionsbedarf und das Potenzial, die Rahmenbedingungen für Wohnungsgenossenschaften weiter zu verbessern. Die Koalition werde dies auf den Weg bringen, den Genossenschaften auch künftig verlässlich zur Seite stehen und deren Förderung aktiv begleiten.

Der Ausschuss beschließt, den Antrag zu Tagesordnungspunkt 5 – Drucksache 19/2745 – auch mit geändertem Berichtsdatum 30. September 2026 abzulehnen. Es ergehe eine entsprechende Beschlussempfehlung über den Hauptausschuss an das Plenum.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD
Drucksache 19/3195

Gute Dienstleistungen für die Mieterinnen und Mieter landeseigener Wohnungsunternehmen: wohnortnahe Kundenzentren, persönliche Ansprechpartner, eigenes technisches Personal, eigene Objektbetreuer

[0419](#)
StadtWohn
Haupt(f)

Sevim Aydin (SPD) führt aus, Ziel des Antrags sei es, den Kundenservice und die Dienstleistungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu verbessern. Hierzu gehöre insbesondere die persönliche Erreichbarkeit. Einige landeseigenen Wohnungsunternehmen verfügten über Quartiersbüros, die Beratungszeiten seien nach ihrer Auffassung jedoch häufig zu kurz. Darüber hinaus spreche sich ihre Fraktion dafür aus, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder verstärkt eigenes Hausmeisterpersonal beschäftigten. Die Gewobag habe mit diesem Ansatz bereits begonnen und werde die Umstellung noch im laufenden Jahr abschließen.

Dr. Ersin Nas (CDU) erklärt, mit dem Antrag wolle die Koalition ein Zeichen für eine Verbesserung der Servicequalität der landeseigenen Wohnungsunternehmen setzen. In der politischen Debatte stehe häufig die Miethöhe im Mittelpunkt. Ebenso wichtig sei jedoch die Qualität der Dienstleistungen, die die landeseigenen Wohnungsunternehmen erbrächten. Der Antrag sehe hierzu verschiedene Maßnahmen vor. Dazu gehörten eine bessere Erreichbarkeit der Kundencenter, der verstärkte Einsatz eigener Handwerkerinnen und Handwerker sowie eigenen Hausmeisterpersonals. Darüber hinaus sollten wirksame Maßnahmen gegen Vandalismus, Graffiti und sonstige Beschädigungen ergriffen sowie die Sperrmüllproblematik in den Wohnanlagen konsequenter angegangen werden. Er hoffe auf eine breite Zustimmung im Ausschuss.

Harald Laatsch (AfD) äußert, seine Fraktion werde dem Antrag zustimmen. Er begrüße, dass die Koalitionsfraktionen nunmehr Forderungen aufgriffen, die seine Fraktion bereits seit Jahren erhoben habe und die seinerzeit zurückgewiesen worden seien. Dies betreffe unter anderem die Stärkung der Kundencenter der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Bereits im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungstausch habe seine Fraktion vorgeschlagen, wohnortnahe Anlaufstellen einzurichten, an die sich Mieterinnen und Mieter mit ihren Anliegen wenden könnten. Ebenso verweise er auf die im Antrag vorgesehene stärkere Beschäftigung eigenen Hausmeisterpersonals. Auch diese Forderung habe die AfD-Fraktion bereits früher erhoben. Er freue sich darüber, dass die Koalitionsfraktionen ihre Positionen in diesen Fragen geändert hätten.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) erklärt, der Antrag sei aus ihrer Sicht auch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die frühere Wohnraumversorgung Berlin abgeschafft worden sei und sich die Situation für viele Mieterinnen und Mieter bei einigen landeseigenen Wohnungsunternehmen seitdem verschlechtert habe. Grundsätzlich begrüße ihre Fraktion die Zielrichtung des Antrags. Bereits in der vergangenen Legislaturperiode habe man sich mit den Themen eigener Handwerks- und Hausmeisterdienste sowie eines verbesserten Serviceangebots der landeseigenen Wohnungsunternehmen befasst.

Welche konkreten Maßnahmen würden bis zum vorgesehenen Berichtstermin am 1. September 2026 tatsächlich umgesetzt? Angesichts des kurzen verbleibenden Zeitraums sei von Interesse, auf welche konkreten Verbesserungen sich die Mieterinnen und Mieter bis dahin verlassen könnten. Ferner interessiere sie, wie die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Pläne bewerteten und inwiefern diese in die Erarbeitung einbezogen worden seien. Seien die Mieterbeiräte und Mieterräte beteiligt worden?

Der Antrag enthalte keine Maßnahmen zur Verbesserung der Kommunikation zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihren Mieterinnen und Mietern. Gerade in diesem Bereich gebe es Defizite, sowohl hinsichtlich der Informationsweitergabe als auch im Umgang mit den Betroffenen. Weshalb habe dies im Antrag keine Berücksichtigung gefunden?

Andreas Otto (GRÜNE) bittet den Senat um eine Beurteilung des Antrags. Aus seiner Sicht enthalte dieser eine Reihe ausgesprochen kleinteiliger Vorgaben. Hinsichtlich des Handwerkerereinsatzes weise er darauf hin, dass der Fachkräftemangel unabhängig von der Anstellungsform bestehe. In dieser Frage sehe er keinen unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Kritisch sehe er auch, dass der Antrag auf eine Rückkehr zu analogen Serviceangeboten abziele. Entscheidend sei aus seiner Sicht primär eine zuverlässige und zügige Bearbeitung der Anliegen.

Niklas Schenker (LINKE) bemerkt, die Einschätzung, dass der Antrag sehr kleinteilig sei, teile er nicht. Vielmehr erscheine ihm der Antrag in wesentlichen Punkten unkonkret, etwa im Hinblick auf die Forderung der Einrichtung von Kundenzentren bis zum Ende des dritten Quartals 2026. Nach seiner Kenntnis seien zahlreiche Kundenzentren während der Coronapandemie geschlossen und anschließend nicht wieder eröffnet worden. Deren Reaktivierung würde seine Fraktion ausdrücklich begrüßen, da dies auch von vielen Mieterinnen und Mietern gefordert worden sei.

Hinsichtlich der übrigen Forderungen des Antrags stelle sich die Frage, welche konkreten Veränderungen damit verbunden seien. Unklar sei etwa, ob die Forderung nach eigenen Handwerkerinnen und Handwerkern tatsächlich bedeute, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder eigenes Personal für technische Dienstleistungen aufbauen sollten. Weiterhin verfügten die landeseigenen Wohnungsunternehmen bereits heute für viele Liegenschaften über zugeordnete Hausmeisterinnen und Hausmeister. Wo bestehe hier der Unterschied zwischen den Forderungen des Antrags und den bereits bestehenden Strukturen? Er gehe auch davon aus, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen bereits Maßnahmen gegen illegale Sperrmüllablagerungen und andere Probleme ergriffen. Daher interessiere ihn, welche konkreten neuen Maßnahmen mit dem Antrag tatsächlich verbunden seien. Allein die Erstellung von Konzepten führe noch nicht dazu, dass Mieterinnen und Mieter kurzfristig eine bessere Betreuung oder schnellere Hilfe erhielten. Die Gewobag habe inzwischen wieder einen eigenen Hausmeisterdienst aufgebaut. Bei einer Mieterversammlung im Mühlenkiez hätten Mieterinnen und Mieter vor einigen Monaten aber berichtet, dass sich der Service seit Einführung des eigenen Hausmeisterdienstes noch weiter verschlechtert habe.

Grundsätzlich bewerte er die Zielrichtung des Antrags dennoch positiv, insbesondere den Ansatz, Dienstleistungen wieder stärker durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen selbst zu erbringen. Dies sei auch im Hinblick auf die Arbeitsbedingungen und die tarifliche Beschäftigung sinnvoll. Er bitte den Senat jedoch um Auskunft darüber, welche konkreten Maß-

nahmen mit den Wohnungsunternehmen vereinbart worden seien, welche zusätzlichen finanziellen Bedarfe daraus entstehen könnten und bis wann die angekündigten Verbesserungen tatsächlich umgesetzt würden.

Harald Laatsch (AfD) betont, der bestehende Fachkräftemangel im Handwerk sei Ausdruck grundlegender Defizite in der Bildungs- und Ausbildungspolitik. Es müssten verstärkt Fachkräfte für handwerkliche Berufe ausgebildet werden, um den Bedarf im Wohnungsbestand langfristig decken zu können. Wenn Wohnen als Grundrecht verstanden werde, müsse dies auch den Anspruch auf eine angemessene Qualität des Wohnens und eine funktionierende Instandhaltung einschließen. Weiterhin betone er die Vorteile einer Rückführung bislang ausgelagerter Dienstleistungen. Nach seiner Auffassung gewährleiste eigenes Personal eine kontinuierliche Begleitung von Reparaturen und eine stärkere Identifikation mit dem Wohnungsbestand. Dies komme sowohl dem Erhalt der Gebäude als auch der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zugute.

Sevim Aydin (SPD) stellt klar, dass die digitalen Angebote und Apps der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiterhin bestehen und genutzt werden sollten. Die Angebote sollten aber durch persönliche Serviceleistungen ergänzt werden. Nicht alle Mieterinnen und Mieter könnten digitale Anwendungen gleichermaßen nutzen. Gerade bei Reparaturen oder anderen dringenden Anliegen bestehe weiterhin der Wunsch nach persönlicher Beratung. Deshalb sollten die während der Coronapandemie geschlossenen Kundenzentren wieder eröffnet werden, um den Mieterinnen und Mietern persönliche Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen. Die vorgesehenen Maßnahmen seien als Ergänzung zu den bestehenden digitalen Angeboten zu verstehen und nicht als deren Ersatz.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, an vielen der genannten Punkte werde bereits seit längerer Zeit gearbeitet. Aus seiner Sicht ziele der Antrag insbesondere darauf ab, die bislang unterschiedlichen Vorgehensweisen der landeseigenen Wohnungsunternehmen stärker zu vereinheitlichen. Unterschiedliche Konzepte hätten in einer Erprobungsphase ihre Berechtigung gehabt, um verschiedene Modelle zu testen. Nun gehe es jedoch darum, aus den gewonnenen Erfahrungen Schlussfolgerungen zu ziehen und ein einheitlicheres Leistungsangebot zu entwickeln. Dabei gehe es ausdrücklich nicht darum, ausschließlich auf digitale Angebote oder Kundenzentren zu setzen. Vielmehr solle eine Bandbreite an Optionen angeboten werden.

Die Wohnungsunternehmen verfolgten hier unterschiedliche Ansätze. So arbeitete die GE-SOBAU an einem Chatbot, der perspektivisch auch anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden könne. Die STADT UND LAND verfüge über ein gut ausgebauten Sprechstundenangebot, während die HOWOGE ihre bisher vor allem digital und telefonisch ausgerichteten Serviceangebote künftig wieder durch Kundenzentren ergänzen wolle. Es sei allerdings nicht beabsichtigt, in jeder Wohnanlage ein Kundenzentrum einzurichten. Viele Mieterinnen und Mieter bevorzugten digitale oder telefonische Kontaktmöglichkeiten. Es gebe jedoch auch Menschen, die den persönlichen Kontakt suchten. Für diese müsse ein entsprechendes Angebot vorgehalten werden. Die Wohnungsunternehmen arbeiteten derzeit an entsprechenden Konzepten. Ob deren Umsetzung bis zum Ende des dritten Quartals 2026 vollständig abgeschlossen sein werde, lasse sich derzeit noch beurteilen.

In der Frage des Einsatzes eigenen Handwerks- und Hausmeisterpersonals befänden sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Entscheidend sei, dass die frühere Praxis einer vollständigen Auslagerung entsprechender Dienstleistungen überwunden werde. Auch die Gewobag stelle ihre Organisation zum 1. Juli 2026 entsprechend um. Ob alle Unternehmen den gleichen Weg wie die HOWOGE beschreiten oder in gleichem Umfang eigenes technisches Personal beschäftigen würden, bleibe abzuwarten. Denkbar sei auch, dass Leistungen über gemeinsame Serviceeinheiten erbracht würden. Über den Stand der Umsetzung bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen man zu gegebener Zeit berichten.

Julian Schwarze (GRÜNE) bittet Senator Gaebler um eine Auskunft dazu, welche vorgeschlagenen Maßnahmen über den bisherigen Umsetzungsstand hinausgingen und welche neuen Arbeitsaufträge sich aus dem Antrag ergäben. Soweit einzelne Vorhaben noch nicht begonnen worden seien, interessiere ihn insbesondere, ob deren Umsetzung bis zum Ende des dritten Quartals 2026 gewährleistet werden könne.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, der Antrag zerfalle in zwei Teile. Einerseits werde ausgeführt, welche Maßnahmen bis zum Ende des dritten Quartals 2026 umgesetzt werden sollten, andererseits werde die Erarbeitung eines Konzepts gefordert. Ob die Erarbeitung eines Konzepts sowie die Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen bis zum Ende des dritten Quartals machbar sei, bleibe abzuwarten. Gegebenenfalls werde man eine Zwischenbilanz ziehen. Gänzlich neu seien die Vorschläge nicht, es gehe vielmehr um eine Frage der Prioritätensetzung und Bündelung

Der Ausschuss beschließt, den Antrag zu Tagesordnungspunkt 6 – Drucksache 19/3195 – anzunehmen. Es ergehe eine entsprechende Stellungnahme an den federführenden Hauptausschuss.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD
Drucksache 19/3196
**Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot
schaffen u.a. durch Sonderbaurecht gemäß § 246e
BauGB**

[0420](#)
StadtWohn
Haupt(f)

Johannes Martin (CDU) führt aus, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Anwendung des § 246e BauGB seien inzwischen geschaffen. Nun gelte es, die neuen Möglichkeiten in der Praxis zu nutzen. Der Antrag der Koalitionsfraktionen beruhe auf drei zentralen Handlungsfeldern. Erstens solle von den neuen rechtlichen Möglichkeiten des § 246e BauGB Gebrauch gemacht und dabei mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes zusammengearbeitet werden. Zweitens solle der Wohnungsneubau mit einer integrierten Planung verknüpft werden, sodass neben neuen Wohnungen zugleich die erforderliche Infrastruktur mitentwickelt werde. Drittens solle auch die Bestandserweiterung erleichtert werden, indem die im Rahmen verschiedener Gesetzesvorhaben bereits eingeleiteten Vereinfachungen und Beschleunigungen konsequent fortgeführt würden.

Harald Laatsch (AfD) erklärt, seine Fraktion begrüße die Zielrichtung des Antrags. Die vorgesehene umfassende Anwendung des § 246e BauGB entspreche einer Forderung, die die AfD-Fraktion bereits zuvor mit einem eigenen Antrag erhoben habe. Dieser sei seinerzeit von den übrigen Fraktionen abgelehnt worden. Die Anwendung des § 246e BauGB könne dazu beitragen, den Wohnungsbau in Berlin zu beschleunigen und damit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

Andreas Otto (GRÜNE) nimmt Bezug auf die im Antrag enthaltene Zielsetzung, verstärkt Wohnungsbau auf bislang gewerblich genutzten Flächen zu ermöglichen. Sei die vorgeschlagene Ausrichtung innerhalb der Koalition mit den Wirtschaftsflügeln abgestimmt worden? Habe SenStadt dazu Gespräche mit der SenWEB geführt?

Er erinnere an die wiederholten Beratungen des Ausschusses zum § 246e BauGB. Dieser könne zwar in Einzelfällen zu einer Beschleunigung von Planungsverfahren beitragen, gehe jedoch regelmäßig mit Einschränkungen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen einher. Vor diesem Hintergrund bitte er um eine Erläuterung der im Antrag enthaltenen Formulierung, wonach auch bei „großen, konfliktträchtigen oder strukturprägenden Flächen“ geprüft werden solle, ob ein Verfahren nach § 246e BauGB nach Abwägung aller Belange gegenüber einem Bebauungsplanverfahren vorzugswürdig sei. Seien damit auch Vorhaben wie die Entwicklung des Gebiets Buch –Am Sandhaus, der Elisabeth-Aue oder Späthsfelde gemeint? Werde in solchen Fällen künftig auf Bebauungsplanverfahren verzichtet? Würden bereits laufende Bebauungsplanverfahren eingestellt und stattdessen Verfahren nach § 246e BauGB durchgeführt? Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die parlamentarische und bezirkliche Beteiligung sowie auf die Öffentlichkeitsbeteiligung. Er sehe im Antrag mögliche Anhaltspunkte für eine grundlegende Neuausrichtung der Berliner Wohnungsbaupolitik und bitte die Koalitionsfraktionen und den Senat um Klarstellung, ob eine solche weitreichende Änderung tatsächlich beabsichtigt sei.

Mathias Schulz (SPD) äußert, die Absicht, die Möglichkeiten des § 246e BauGB in Berlin zu nutzen, könne nicht überraschen, da die Regelung auf Bundesebene mit Zustimmung der Koalitionsparteien geschaffen worden sei. Der Antrag sehe weder die Einstellung laufender Bebauungsplanverfahren noch deren Ersetzung durch Verfahren nach § 246e BauGB vor. Vielmehr solle jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschrift vorlägen. Eine pauschale Entscheidung zugunsten oder zulasten bestimmter Verfahren sei damit ausdrücklich nicht verbunden. Die Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB obliege den jeweils zuständigen Behörden. Ob die gesetzlichen Voraussetzungen im konkreten Einzelfall erfüllt seien, müsse weiterhin von der zuständigen Senatsverwaltung oder dem jeweiligen Bezirksamt entschieden werden. An der bundesrechtlichen Zuständigkeitsverteilung ändere der Antrag nichts. Zu dem Einwand, Verfahren nach § 246e BauGB könnten die Beteiligung der Öffentlichkeit einschränken, verweise er auf die im Antrag formulierten Grundsätze. Demnach sollten auch bei beschleunigten Verfahren eine integrierte Entwicklung der betroffenen Flächen, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine frühzeitige und angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit gewährleistet werden.

Die Koalition bekenne sich weiterhin ausdrücklich zum Erhalt und zur Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Industrie. Gleichwohl gebe es Standorte, die sich für die gewerbliche Nutzung voraussichtlich nicht oder nur eingeschränkt eignen. In solchen Fällen müsse im

Rahmen einer planerischen Abwägung geprüft werden, ob andere Nutzungen – insbesondere Wohnungsbau – sinnvoll seien. Er verweise auch auf die Möglichkeit, Wohnraum im Zusammenhang mit gewerblichen Ansiedlungen zu schaffen, etwa in Form von Werks-, Beschäftigten- oder Auszubildendenwohnungen. Viele Unternehmen hätten Schwierigkeiten, Fachkräfte zu gewinnen, weil bezahlbarer Wohnraum fehle. Insofern sei es erforderlich, sowohl die Entwicklung von Gewerbeflächen als auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums gemeinsam in den Blick zu nehmen und beide Ziele im Einzelfall gegeneinander abzuwägen.

Niklas Schenker (LINKE) bemerkt, der Antrag lasse aus seiner Sicht Fragen offen. Die Frage, was mit der im Antrag enthaltenen Formulierung zu „großen, konfliktträchtigen oder strukturprägenden Flächen“ gemeint sei, bleibe auch nach den Ausführungen des Abgeordneten Schulz unbeantwortet.

Er räume ein, dass es Anwendungsfälle für den § 246e BauGB geben könne, in denen eine beschleunigte Verfahrensweise sinnvoll sei. Gleichwohl handle es sich bei der Entscheidung über dessen Anwendung nicht um einen rein verwaltungstechnischen Vorgang, sondern um eine politische Abwägungsentscheidung der jeweiligen Gemeinde. Es sei legitim, auf die Anwendung der Vorschrift zu verzichten, wenn die damit verbundenen Einschränkungen als nicht sachgerecht angesehen würden. Wenn insbesondere konfliktträchtige Vorhaben künftig verstärkt unter Anwendung des § 246e BauGB umgesetzt würden, könne dies zulasten demokratischer Beteiligungsverfahren gehen, ohne dass hierdurch zwangsläufig der dringend benötigte Wohnungsbau beschleunigt werde. Außerdem fehlten im Antrag Vorgaben zum Anteil von Sozialwohnungen. Der Antrag vermittle den Eindruck, dass allein eine höhere Zahl neu errichteter Wohnungen ausreiche und der Wohnungsmarkt die bestehenden Probleme anschließend selbst lösen und die Mieten senken werde. Das Ziel einer beschleunigten Anbindung neuer Wohngebiete an den öffentlichen Personennahverkehr sei zwar grundsätzlich zu begrüßen, der Antrag enthalte jedoch keine konkreten Maßnahmen zu dessen Umsetzung. Er bitte um eine Stellungnahme des Senats.

Nach seiner Auffassung müsse der Schwerpunkt stärker auf den Investitionsstrategien der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie der Entwicklung großer Flächenpotenziale liegen. Berlin verfüge über 24 neue Stadtquartiere, deren Umsetzung in den meisten Fällen nur langsam voranschreite. Zu häufig werde über teure Nachverdichtungsvorhaben mit vergleichsweise geringer Wohnungszahl diskutiert. Weder das bereits beschlossene Schneller-Bauen-Gesetz noch die vorgesehene verstärkte Anwendung des § 246e BauGB würden nach seiner Einschätzung dazu führen, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang zu schaffen. Seine Fraktion werde den Antrag daher ablehnen.

Julian Schwarze (GRÜNE) erklärt, der Antrag stelle einen politischen Freibrief für den Senat zur Anwendung des § 246e BauGB dar. Dem Senat werde ermöglicht, das Instrument auch bei konfliktträchtigen Vorhaben einzusetzen. Damit werde ein Planungsinstrument aus der Hand gegeben, das bislang dem Abgeordnetenhaus beziehungsweise den Bezirksverordnetenversammlungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zukomme. Die Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB setze natürlich eine politische Abwägung der jeweiligen Gemeinde voraus. Das Parlament könne aber festlegen, in welchen Fällen auf die Anwendung des Instruments verzichtet werden solle. Im Hinblick auf die Formulierung, wonach der § 246e BauGB auch bei konfliktträchtigen Fällen geprüft werden solle, bitte er den Senat und die Koalitionsfraktionen um eine Klarstellung, welche konkreten Vorhaben mit dieser

Formulierung gemeint seien. Es sei erforderlich, offenzulegen, auf welche Projekte sich die Formulierung beziehe.

Die im Antrag enthaltenen Aussagen zur integrierten Planung und Entwicklung neuer Stadtquartiere entsprächen der bisherigen Zielsetzung des Senats. Welche neuen Inhalte oder zusätzlichen Maßnahmen seien mit dem Antrag verbunden? Insbesondere interessiere ihn, ob es bei der verkehrlichen Anbindung Verbesserungen oder Verfahrensanpassungen gebe.

In den jüngsten Überarbeitungen des Stadtentwicklungsplans Wohnen und des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft seien bereits Flächenabgleiche zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorgenommen worden. Ziele der Antrag auf konkrete Flächen? Welche Standorte würden gegebenenfalls zusätzlich für den Wohnungsbau in Betracht gezogen?

Die im Antrag genannten Wohnungsbauziele wichen von den Zielzahlen des Stadtentwicklungsplans Wohnen ab. Er bitte die antragstellenden Fraktionen um Erläuterung, weshalb sie von geringeren Zielwerten ausgingen als der Senat.

Mathias Schulz (SPD) erwidert, dass sich die im Antrag genannten Zielzahlen auf einen Zeitraum von zehn Jahren, also bis zum Jahr 2036, bezögen. Vor diesem Hintergrund erklärten sich Abweichungen zum Stadtentwicklungsplan Wohnen, der bis 2040 plane.

Zur wiederholt angesprochenen Formulierung bezüglich konfliktträchtiger Flächen: Dies entspreche den Kriterien, die bereits heute bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 246e BauGB berücksichtigt würden. Während sich das Instrument bei unproblematischen Vorhaben regelmäßig anbiete, bedürften große, konfliktträchtige oder strukturprägende Projekte einer besonders sorgfältigen Prüfung. Der Antrag fordere lediglich, die Prüfung auch in solchen Fällen vorzunehmen. Daraus folge weder eine Verpflichtung noch eine Vorentscheidung zugunsten der Anwendung des § 246e BauGB. Die Entscheidung über die Wahl des jeweiligen Planungsinstruments verbleibe bei den zuständigen Behörden. Weder der Senat noch die Bezirke würden durch den Antrag von ihrer Verpflichtung entbunden, die gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.

Ferner weise er darauf hin, dass der Antrag klare Anforderungen an die Anwendung des § 246e BauGB formuliere. So solle dessen Nutzung mit städtebaulichen Verträgen verbunden werden, um sicherzustellen, dass bei geschaffenem Baurecht tatsächlich Bauprojekte entstünden und zugleich Ziele wie Mietpreisbindungen abgesichert würden. Dadurch solle verhindert werden, dass Baurecht geschaffen werde, ohne dass eine zeitnahe Bebauung erfolge oder Grundstücke lediglich zu Spekulationszwecken weiterveräußert würden.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) bedankt sich beim Abgeordnetem Schulz für die Klarstellung der Zielsetzung des Antrags. Aus Sicht der Senatsverwaltung sei jede Unterstützung zu begrüßen, die dazu beitrage, brachliegende oder untergenutzte Flächen schneller zu identifizieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung von Wohnungs- und Gewerbebauflächen erfolge weiterhin in enger Abstimmung mit der SenWEB. Auch hinsichtlich der weiteren Ausgestaltung der Anwendung des § 246e BauGB werde der Senat den Austausch mit den beteiligten Fachverwaltungen fortsetzen. Entscheidend sei die im Antrag formulierte Zielsetzung einer integrierten Quartiersentwicklung. Dabei sei keineswegs geplant, sämtliche laufenden Bebauungsplanverfahren abubrechen und künftig ausschließlich

über § 246e BauGB zu führen. Vielmehr solle das Instrument ergänzend und unter klaren Voraussetzungen genutzt werden. Zur Frage nach den konflikträchtigen Projekten: Es gebe seitens des Senats keine konkrete Liste von Vorhaben, auf die sich die Formulierung beziehe. Bei nahezu allen Bauprojekten träten Konflikte auf.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, welche Ergebnisse im Hinblick auf konkrete Flächen der Austausch mit der SenWEB gezeitigt habe. Nach den Ausführungen des Abgeordneten des Abgeordneten Schulz sei ihm nicht klar, wofür es den Antrag brauche, da Konkretisierungen für die Anwendbarkeit des § 246e BauGB ausblieben.

Der Ausschuss beschließt, den Antrag zu Tagesordnungspunkt 7 – Drucksache 19/3196 – anzunehmen. Es ergehe eine entsprechende Stellungnahme an den federführenden Hauptausschuss.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.