

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

70. Sitzung
8. Juni 2026

Beginn: 09.33 Uhr
Schluss: 13.05 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Verkauf von Grundstücken in Milieuschutzgebieten

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende von der Fraktion der Grünen eingereichte Frage vor:

„Durch welche allgemeingültigen und grundsätzlichen Verwaltungsvorgaben ist in allen Berliner Bezirken sichergestellt, dass Bezirke beim Weiterverkauf von Grundstücken in Milieuschutzgebieten, bei denen der/die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer Abwendungsvereinbarungen mit dem Bezirk abgeschlossen haben, prüfen, ob diese bei der Weiterveräußerung des Grundstücks rechtsverbindlich weitergegeben werden, und wie kann es sein, dass zum Beispiel im Fall der Maxstraße 4 a-i und k-m/Reinickendorfer Straße 81, 83-87 eine Weitergabe der 2021er Abwendungsvereinbarung im Rahmen des späteren Weiterverkaufes – angeblich – nicht erfolgte und –angeblich – dies nicht vom Bezirk Mitte sanktioniert werden kann?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, für die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten seien die Bezirke zuständig. Zwischen den Bezirken und der Senatsverwaltung gebe es ein jahrelang geübtes Verfahren, um einheitliche Regelungen abzustimmen. Bei Einzelfragen unterstützten seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Kolleginnen und Kollegen in den Bezirken. Darüber hinaus seien die wesentlichen Inhalte der Abwendung in einem Muster abgestimmt. Eine Regelung in der Mustervereinbarung sehe die Möglichkeit vor, dass die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks im Grundbuch möglich sei, die die Regelungen der Vereinbarung vorrangig sichern solle. Des Weiteren seien in der Regel Übertragungspflichten auf Rechtsnachfolger und bei Unterlassung der Übertragung Vertragsstrafen vorgesehen. Sofern ein Grundstück einmal verkauft werde, für das in der Vergangenheit eine Abwendungsvereinbarung mit Rechtsnachfolgeklausel abgeschlossen worden sei, habe der Eigentümer beziehungsweise Verkäufer diese Klausel zu übertragen. Tue er dies nicht, handele er rechtswidrig. Der Bezirk könne bei einem wiederholten Verkauf des Grundstücks im Rahmen der erneuten Vorkaufsrechtsprüfung anhand des vorliegenden Kaufvertrags erkennen, ob die Pflichten aus der Abwendungsvereinbarung auf die neuen Käufer übertragen worden seien.

Ob in Fällen, in denen die Pflichten aus der Abwendungsvereinbarung nicht übertragen worden seien, eine Handhabe seitens des Bezirks bestehe, sei rechtlich nicht abschließend geklärt. Deswegen werde in einem exemplarischen Verwaltungsgerichtsverfahren, das seine Senatsverwaltung für einen Bezirk führe, versucht, einem Erwerber die nicht übertragenen Pflichten aus der Abwendungsvereinbarung zu übertragen. Das Verfahren sei noch nicht abgeschlossen.

Der Bezirk Mitte habe mitgeteilt, dass der Verkäufer verpflichtet gewesen sei, die Abwendungsvereinbarung wirksam mitzugeben, dies aber nicht getan habe. Ein rechtliches Vorgehen seitens des Bezirks sei wirkungslos, da es in diesem Fall verabsäumt worden sei, die Pflicht der Weitergabe mit einer Strafzahlung zu verbinden. Somit handele es sich um ein Verschulden der konkreten Bearbeitung.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) äußert Unverständnis für den Umstand, dass der Bezirk Mitte keine Vertragsstrafen vorgesehen habe. Dadurch kämen rund 150 Haushalte in eine schwierige Situation, da teure Modernisierungsmaßnahmen angekündigt worden seien. Dies könne zu einer Mieterhöhung von bis zu 300 Euro monatlich führen. Was unternehme der Senat, um das zu verhindern?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, der Bezirk habe mitgeteilt, sich im Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern zu befinden. Eine Videokonferenz zum weiteren Vorgehen sei vereinbart. Der Umfang der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werde entsprechend der mit der Senatsverwaltung und allen Bezirken abgestimmten gängigen Praxis in Milieuschutzgebieten beschränkt. Die konkrete Deckelung der Mieten sei nicht Teil der erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sondern im Bürgerlichen Gesetzbuch zivilrechtlich geregelt. Ähnliche Fälle wie der vorliegende in Mitte seien seiner Verwaltung nicht bekannt.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, für Berlin gebe es einen neuen Mietspiegel, der in intensiver Abstimmung mit den Mieter- und Vermieterverbänden entstanden sei. Gegenüber 2024 sei eine Steigerung um 50 Cent auf durchschnittlich 7,71 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen.

Am 5. Juni 2026 sei die Roadmap 2.0 zum Ausbau der landeseigenen Wohnungsbestände bis 2035 unterschrieben worden. Das langfristige Ziel seien 500 000 Wohnungen. Als Zwischenziele seien jetzt 440 000 und 464 000 Wohnungen festgelegt worden.

Der Bebauungsplan zum Molkenmarkt mit dem Ziel, dort mehr Wohnungen zu ermöglichen und Kulturflächen besser zu fixieren, sei beschlossen worden. Der B-Plan werde dem Parlament in Kürze zugehen, und er bitte, ihn zeitnah zu behandeln.

In der Potsdamer Straße sei ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt worden. Da hieran zwei Bezirke beteiligt gewesen seien, habe dies etwas länger gedauert.

Der Bebauungsplan 2-64 „Campus für Entwicklungszusammenarbeit“ an der Anhalter Straße sei ebenfalls vom Senat beschlossen worden. Auch diesbezüglich bitte er um eine möglichst zügige Behandlung im Ausschuss.

Bei der sozialen Wohnraumförderung seien mit Zustimmung des Hauptausschusses die neuen Wohnungsbauförderbestimmungen 2026 in Kraft gesetzt worden. Ziel sei weiterhin, mehr als 5 000 Bewilligungen für geförderte Neubauwohnungen pro Jahr zu realisieren.

Mit der Umsetzung des großen Neubaugebiets in Lichterfelde Süd sei begonnen worden. Es gehe um rund 2 700 Wohneinheiten, davon 1 000 im Bestand der degewo und 50 Prozent gefördert.

Die Ausstellungseröffnung für die IBA finde am 30. Juni 2026 um 17 Uhr in der Alten Feuerwache im ehemaligen Flughafen Tempelhof statt. Die Ausschussmitglieder erhielten hierzu eine Einladung.

Dr. Michael Efler (LINKE) stellt fest, vom 22. bis 26. Juni 2026 finde eine Jurysitzung zum Molkenmarkt statt. Könnten daran auch Abgeordnete teilnehmen, und gebe es dazu noch eine Einladung?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) sagt zu, die Frage von Herrn Dr. Efler zu klären.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3236
Gesetz für einfaches Bauen (GEB)

[0430](#)
StadtWohn

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, Neubau und Umbau beziehungsweise die Umnutzung seien die wichtigsten Stellschrauben, wenn es um bezahlbaren Wohnungsbau gehe. Hohe Baukosten seien hingegen das zentrale Hemmnis.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es gebe drei Bausteine zur Beschleunigung, Vereinfachung und Finanzierung des Wohnungsbaus, nämlich die Wohnungsbauförderung, das Schneller-Bauen-Gesetz und das vorliegende Gesetz für einfaches Bauen. Bei letzterem habe man sich an anderen Bundesländern, insbesondere an Hamburg, orientiert. Außerdem liege mit dem Bau-Turbo ein weiteres Instrument vor, mit dem ein einheitliches Vorgehen in den Bezirken ermöglicht werde.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Den Erarbeitungsprozess des Gesetzes für einfaches Bauen habe man kompakt gehalten. In der Beteiligung von Wohnungsbauakteuren, Verbänden und Kammern seien über 300 Vorschläge diskutiert worden. Ziele seien die Kostensenkung und Beschleunigung im Bau und verbesserte Rahmenbedingungen für einfaches und kostengünstiges Bauen gewesen. In der Verbändebeteiligung habe es überwiegend Zustimmung gegeben. Der erste Senatsdurchgang sei am 17. März 2026 gewesen, und der Rat der Bürgermeister habe sich am 30. April 2026 ohne Änderungswünsche mit der Vorlage einverstanden erklärt. Aus der Diskussion habe man aber einige Punkte mitgenommen, die bis zum Senatsbeschluss am 12. Mai 2026 eingearbeitet worden seien.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es handele sich um ein umfassendes Maßnahmenpaket aus gesetzlichen und untergesetzlichen Maßnahmen. Insgesamt seien es 50 bis 60 Einzelmaßnahmen, die vor allem der Vereinfachung, Beschleunigung und der Reduzierung von Anforderungen dienten. Im Berliner Denkmalschutzgesetz sei eine Veränderung vorgenommen worden, um nicht denkmalrelevante Maßnahmen genehmigungsfrei stellen zu können. Außerdem beträfen die Änderungen das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch und das Landesorganisationsgesetz.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Beispiele aus dem Gesetz für einfaches Bauen: 1. Man habe sich auf eine optionale Schlusspunkttheorie verständigt. Das bedeute, ein Antragsteller könne darum bitten, dass die Baugenehmigung den Schlusspunkt darstelle. 2. Es gebe Erleichterungen für Nutzungsänderungen und den Umbau von Bestandsgebäuden. Das betreffe die Anforderungen zum Brand-, Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz an bestehenden Gebäuden und Bauteilen, Abstandsflächen und Kinderspielplätze.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

3. Bei Grundstücksteilungen oder bei der Bebauung mehrerer Grundstücke genüge dank der Vereinigungsbaulast die Einhaltung der Anforderung für das ungeteilte oder durch die Baulast vergrößerte Grundstück. 4. Viele Standards und Anforderungen seien abgesenkt worden. Dazu zählten reduzierte Abstandsflächen, die Absenkung der notwendigen Mindestraumhöhe im Dachgeschoss und der Verzicht auf die Errichtung von Abstellräumen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

5. Für den Denkmalwert unerhebliche Maßnahmen würden genehmigungsfrei gestellt. 6. Die Unterstützung des Bau-Turbos durch eine Klärung, wer die Zustimmung für die Gemeinde ausspreche.

Harald Laatsch (AfD) möchte wissen, welche Kostensenkung der Senat pro Quadratmeter durch das Gesetz für einfaches Bauen erwarte. In welchem Umfang sei mit einer Verkürzung der Prozessdauer zu rechnen? Von welchen Kosten im Neubau werde gegenüber denen im Bestand ausgegangen?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) vertritt die Auffassung, die Fragen seines Vorredners gingen an der Sache vorbei. Wenn man beispielsweise Aufstockungen anstrebe, gehe es nicht vorrangig um Kostensenkungen, sondern darum, Hürden zu senken. Viele Klagen gebe es auch von kleinen Gaststätten bezüglich der Anzahl der bereitzustellenden Toiletten. Das Ziel sei hier, dass künftig häufig nur noch ein Raum ausreiche. Auch das habe nicht in erster Linie mit der Senkung von Baukosten zu tun.

Eine von den Koalitionsfraktionen beantragte Änderung betreffe die Kreislaufwirtschaft. Die Wiederverwendung gebrauchter Bauprodukte solle erleichtert werden.

Durch eine weitere Änderung solle die missbräuchliche Nutzung von Werbung an Baugerüsten begrenzt werden.

Er gehe davon aus, dass durch die Erleichterungen beim Denkmalschutz Bauwillige motiviert würden, Projekte anzugehen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Das Gesetz gehe in die richtige Richtung und folge einem bundesweiten Trend.

Vorsitzende Hendrikje Klein informiert, den Ausschussmitgliedern sei soeben ein Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen – siehe Anlage 1 zum Beschlussprotokoll – per Mail zugegangen.

Andreas Otto (GRÜNE) merkt an, die Schlusspunkttheorie setze voraus, dass diejenigen, die einen Bauantrag stellten, sich darüber im Klaren seien, auf was sie sich einließen. Sei sichergestellt, dass Bauende über die Vor- und Nachteile einer solchen Möglichkeit aufgeklärt würden? Seiner Erfahrung nach stünden die zuständigen Ämter einer solchen Regelung kritisch gegenüber, da sie dadurch einen Teil der Verantwortung für ein Gesamtprojekt zurückerhielten. Wie werde damit umgegangen?

Es gebe Kritik an dem Umstand, dass es in den Gebäudeklassen 1 und 2 künftig keine Vorgaben mehr für die Raumhöhen geben solle. Dahinter stehe unter anderem die Befürchtung, Kellerräume mit einer Deckenhöhe von 1,80 oder 1,90 Metern könnten zu Aufenthaltsräumen erklärt werden. Wie stehe der Senat dazu?

Er zweifelt daran, dass es ausreiche, Werbung an Bauplanen zeitlich zu befristen. Sei vorstellbar, dies noch stärker zu begrenzen?

Seine Fraktion bedauere, dass eine Nachrüstung mit Kaltwasserzählern im Wohnungsbestand nicht mehr vorgesehen sei. Selbst große landeseigene Wohnungsunternehmen hätten signifikante Bestände ohne Kaltwasserzähler. Das trage nicht zum Wassersparen bei und führe zu Ungerechtigkeiten.

Es sei zu begrüßen, dass die Genehmigung von Windkraftanlagen, die eine EU-Konformität aufwiesen, erleichtert werde. Bedeute dies, dass künftig mehr Windkraftanlagen in Berlin entstünden?

Er kündige die Enthaltung seiner Fraktion zu der Vorlage an.

Johannes Martin (CDU) äußert sich positiv bezüglich des Prozesses, in dem der Gesetzentwurf entstanden sei. Die Verbände seien intensiv eingebunden worden. Die Maßnahmen seien sehr praxisnah und dienten einer Vereinfachung und Beschleunigung des Bauens, was sich letztlich auch positiv auf die Kosten auswirke. Durch die deutliche Straffung der Genehmigungsfristen bestünden künftig schneller Sicherheit und Klarheit für Bauvorhaben. Mit dem vorliegenden Gesetz würden viele Hürden, den Bestand zu erweitern und aufzustocken, aus dem Weg geräumt.

Die Erleichterungen bezüglich des Denkmalschutzes seien zu begrüßen. In der Praxis werde sich zeigen, welche Beschleunigungen damit erreichbar seien.

Mit dem im Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen beantragten § 61a solle sichergestellt werden, dass Bauvorhaben, die der Landesverteidigung dienen, Priorität hätten.

Niklas Schenker (LINKE) hält es für die zentrale Frage, welche Einsparungen mit dem Gesetz erzielt werden könnten, denn davon hänge ab, wie viel bezahlbarer Wohnraum entstehe.

Er kritisiere, dass von den Koalitionsfraktionen ein achtseitiger Änderungsantrag als Tischvorlage eingebracht werde. Es sei den Oppositionsfraktionen nicht möglich, sich angemessen damit zu befassen.

Einige der mit dem Gesetz verbundenen Änderungen wirkten sich in der Praxis kaum aus. Dazu zählten die Neuregelungen beim Denkmalschutz. Andere Dinge würden von seiner Fraktion als nicht sinnvoll erachtet, beispielsweise die Veränderungen bezüglich der Dachbegrünung.

Weitere strukturelle Fragen blieben mit dem vorliegenden Gesetz unbeantwortet. Das betreffe das knappe Angebot an Arbeitskräften, die wenigen dominanten Generalübernehmer und wenig Kartellkontrolle bei Bauprodukten und Baustoffen. All diese Faktoren verteuerten das Bauen.

Warum sei vorgesehen, dass lediglich die bezirklichen Baustadträte über die Anwendung des Bau-Turbos entschieden und nicht die Bezirksverordnetenversammlungen? Damit werde die Chance auf ein demokratisches Verfahren vertan.

Seine Fraktion werde sich bei der Abstimmung enthalten.

Harald Laatsch (AfD) schließt sich der Kritik seines Vorredners an, dass der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu spät vorgelegt worden sei. Dieses Vorgehen sei undemokratisch.

Er teile die Auffassung von Herrn Martin, der beste Weg, die Baukosten zu senken, sei die Beschleunigung des Bauens. Dafür gehe das vorliegende Gesetz aber nicht weit genug.

Warum solle das Gesetz erst ab 2027 gelten und nicht direkt nach einer Beschlussfassung?

Mit wie vielen zusätzlichen Neubauwohnungen rechne der Senat aufgrund des vorliegenden Gesetzes?

Julian Schwarze (GRÜNE) beantragt aufgrund des kurzfristig vorgelegten Änderungsantrags die Vertagung des Tagessordnungspunkts.

Niklas Schenker (LINKE) möchte bezüglich des §61a wissen, was konkret unter „Bauvorhaben, die der Landesverteidigung dienen“ zu verstehen sei.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, eine komplette Bezifferung von Kosten und Einsparungen sei nicht möglich. Man habe sich aber an Hamburg orientiert und daraus geschlossen, dass durch die gesetzlichen Vereinfachungen 600 Euro pro Quadratmeter eingespart werden könnten. Hamburg habe für die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse 400 Euro veranschlagt. Hinzu kämen weitere 800 bis 1 000 Euro, wenn die Anwendung von Industrienormen und Ähnlichem beschränkt werde. Das werde aber nicht durch das vorliegende Gesetz geregelt, sondern müsse durch die entsprechenden Einführungsverordnungen umgesetzt werden.

Das Inkrafttreten ab 2027 gelte nur für die optionale Schlusspunkttheorie. Grund sei, dass sich die Verwaltung darauf vorbereiten müsse. Der Rest des Gesetzes trete ab der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

Zur optionalen Schlusspunkttheorie: Die Bezirke hätten der Gesetzesvorlage ohne Änderungswünsche zugestimmt. Die Baugenehmigungsbehörden übernähmen die Gesamtverantwortung, holten aber von den Fachämtern die entsprechenden Stellungnahmen ein. Vorübergehend hätten die Fachämter befürchtet, dies führe zu einer höheren Belastung. Das könne

aber nicht sein, da die Genehmigungen sowieso eingeholt werden müssten. Er gehe sogar davon aus, dass ein geordneter Prozess letztlich zu einer Beschleunigung und einer Reduzierung des Beratungsaufwands führe.

Die Ausnahmen bezüglich der Raumhöhen betrafen lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen das Schutzbedürfnis Dritter begrenzt sei.

Zu den Windkraftanlagen laufe das FNP-Änderungsverfahren. Die vorliegenden Veränderungen seien eher technischer Natur.

Die Veränderungen beim Denkmalschutz seien von den Denkmalschutzbehörden selbst angeregt worden, um ihre Belastung zu verringern.

Bei der Dachbegrünung gehe es nur um Umbauten im Bestand.

Zu Kartellen und Ähnlichem fehle dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz.

Harald Laatsch (AfD) weist darauf hin, seine Fragen nach der Prozesszeitreduzierung, den Kostenunterschieden zwischen Neubau und Bauen im Bestand und den zusätzlichen Wohneinheiten seien noch nicht beantwortet worden.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) geht davon aus, die Frage nach der Prozesszeitreduzierung mit den bereits erwähnten 400 Euro beantwortet zu haben. Der Kostenunterschied zwischen Neubau und Bestand sei nicht zu beziffern, da dies stark vom Zustand des Bestands und den Gegebenheiten vor Ort abhängen. Das Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten liege bei bis zu 5 000 jährlich.

Andreas Otto (GRÜNE) ruft in Erinnerung, die Schlusspunkttheorie sei seinerzeit mit der Begründung abgeschafft worden, damit würden Kosten eingespart. Die Bezirksämter befürchteten, dass bei einer Wiedereinführung der Personalaufwand steige. Die Bezirke hätten darum gebeten, dies bei der nächsten Haushaltsaufstellung zu berücksichtigen.

Der **Ausschuss** lehnt den Antrag der Fraktion der Grünen auf Vertagung ab.

Dem Änderungsantrag der Fraktionen der CDU und der SPD – siehe Anlage 1 zum Beschlussprotokoll – wird zugestimmt.

Es wird empfohlen, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3236 mit den zuvor beschlossenen Änderungen zuzustimmen.

Punkt 4 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0421](#)
IBA 2034-37: Entwicklung als Bauwende- und Umbau-IBA in der Metropolregion sowie aktueller Planungsstand
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0428](#)
IBA 2034-37 – neue Stadtentwicklung und Stadtreparatur im Bestand – für ein Berlin mit Zukunft
(auf Antrag der Fraktion der AfD) StadtWohn
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0427](#)
Eine Internationale Bauausstellung 2034-37 in Berlin: Ohne Beteiligung der Stadtöffentlichkeit, ohne Beteiligung Brandenburgs, dafür mit vielen Hochhäusern am S-Bahn-Ring und investorenfreundlichem Klima anstelle einer echten Klima-IBA?
(auf Antrag der Fraktion Die Linke) StadtWohn
- d) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0432](#)
Internationale Bauausstellung Berlin 2034-37 – die nachhaltige Metropole und die urbane Transformation dahin
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- Vorlage – zur Beschlussfassung – [0423](#)
Drucksache 19/3222 StadtWohn
Entwurf des Bebauungsplans XXI-22-2 (Georg-Knorr-Park) für das Gelände zwischen Wiesenburger Weg, S-Bahnstrecke, Georg-Knorr-Platz, Georg-Knorr-Straße sowie Abschnitte des Wiesenburger Wegs vom 18. August 2025 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, mit dem vorliegenden Bebauungsplan werde Baurecht für eins der 24 neuen Stadtquartiere geschaffen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es handele sich um ein elf Hektar großes Plangebiet direkt am S-Bahnhof Marzahn.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Senatsbeschluss sei im Juli 2018 ergangen und die FNP-Änderung im Jahr 2020 gefolgt. Der Bebauungsplan überschreibe den Ostteil des alten Bebauungsplans XXI-22.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Siegerentwurf stamme von David Chipperfield Architects und Wirtz International. Es handele sich um ein kompaktes Baukonzept mit sechs Wohnhöfen, Hochhäusern an drei Eckpunkten und einer Konzentration von Gewerbe im Nordwesten des Quartiers mit einem Quartiersparkhaus. Das Quartier verfüge über eine gute ÖPNV-Anbindung durch den S-Bahnhof Marzahn.

Ein großer Hof diene als Quartierszentrum mit multifunktionalem Gebäude und einer Kindertagesstätte. Die denkmalgeschützten Gebäude würden in die städtebauliche Großform integriert, und die Sichtbeziehungen zwischen den Denkmälern werde gewahrt.

Durch den Masterplanprozess im Jahr 2021 seien Änderungen vorgenommen worden: Das südliche Hochhaus sei aus Denkmalschutzgründen nach Norden verschoben worden, und große Torbögen sollten die Sichtachsen zwischen den Einzeldenkmälern gewährleisten.

Im Jahr 2024 sei der Städtebau geändert worden, sodass alle drei Türme maximal 67 Meter hoch seien. Das habe auch wirtschaftliche Gründe gehabt. Außerdem seien die Gebäudetiefen der Wohnhöfe vergrößert worden, wodurch mehr Wohnungen entstehen könnten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es handele sich um ein Urbanes Gebiet mit zwei Teilgebieten. Die Teilfläche MU 2 umfasse 170 000 Quadratmeter Geschossfläche mit überwiegender Wohnnutzung. Die Teilfläche MU 1 beinhalte 65 300 Quadratmeter Geschossfläche. Städtebauliches Ziel sei die Errichtung eines Gewerbehofs mit integrierter Quartiersgarage sowie einem Büroturm.

Die Gemeinbedarfsflächen beinhalteten eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung. Mit dem Wiesenburger Weg gebe es eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Hinzu komme eine private Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplanentwurf enthalte viele Festsetzungen zur Bewältigung der komplexen Immissionsschutzthematik und zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es würden 480 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten errichtet, was 30 Prozent der Geschossfläche entspreche. Hinzu kämen mindestens 320 Wohneinheiten über die Kooperationsvereinbarung. Das sei ein Anteil von 20 Prozent.

Für Grundschul- und Kitaplätze würden die Kosten übernommen. Zudem würden eine Jugendfreizeiteinrichtung und ein Nachbarschaftszentrum errichtet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen würden umgesetzt, und für die Zauneidechsen werde ein Ersatzhabitat geschaffen.

Eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität werde durch ein Gestaltungshandbuch abgesichert, das vom Baukollegium bestätigt worden sei.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, was mit den dort befindlichen Gewerbetreibenden geschehen. Werde diesen Ersatzflächen angeboten?

Dr. Michael Efler (LINKE) merkt an, vor Ort habe es seitens seiner Partei Kritik wegen der Verdrängung des Gewerbes gegeben. Auch die Rolle, die Christian Gräff bei dem Projekt gespielt habe, sei fragwürdig.

Er bitte, noch einmal näher zu erläutern, warum die drei Hochhäuser auf 67 Meter reduziert worden seien.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) bittet bis zur nächsten Ausschusssitzung um eine schriftliche Kostenkalkulation.

Entscheidend für die Zustimmung zu dem vorliegenden Bebauungsplan sei, dass er der Grundlinie, möglichst wenig Fläche zu versiegeln und in die Höhe zu bauen, folge.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) betont, durch das Engagement der HOWOGE entstünden 50 Prozent geförderte Wohnungen.

Durch die Festlegung auf 67 Meter entstünden drei gleich hohe Hochhäuser.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan habe der Senat im Jahr 2018 zum ersten Mal entschieden, eine Gewerbefläche für Wohnen zu nutzen. Damit habe sich die damalige Stadtentwicklungssenatorin Lompscher gegen die seinerzeitige Wirtschaftssenatorin Pop durchgesetzt. Tatsächlich werde das Gewerbe aber nicht verdrängt, da es weiterhin Gewerbehöfe gebe.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt, wo der städtebauliche Vertrag eingesehen werden könne.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bietet an, den städtebaulichen Vertrag zur Einsicht für die Abgeordneten bereitzustellen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3222 zuzustimmen.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3155
Berliner Hochschulbaugesellschaftsgesetz

[0424](#)
StadtWohn
Haupt(f)
WissForsch

Vorsitzende Hendrikje Klein informiert, hierzu liege die Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Wissenschaft und Forschung vom 18. Mai 2026 vor, in der mehrheitlich die Zustimmung empfohlen werde.

Staatssekretär Dr. Henry Marx (SenWGP) beziffert den Sanierungsstau im Berliner Hochschulwesen auf geschätzte 8 Milliarden Euro. Für die jüngsten Probleme an der Technischen Universität Berlin seien verschiedene Aspekte verantwortlich. Grundsätzlich seien höhere und verlässlichere Investitionen in die Infrastruktur der Hochschulen erforderlich. Man habe es aber auch mit einem System mit zersplitterten Zuständigkeiten für das Bauen und die Instandsetzung zu tun. Außerdem führe das Verfahren zur Planung und Anmeldung von Infrastrukturmaßnahmen zu großen Zeitverzögerungen, was den Sanierungsstau zusätzlich anwachsen lasse. Berlin sei einer der führenden Standorte für Wissenschaft und Forschung europaweit. Voraussetzung dafür sei aber eine funktionierende Infrastruktur. Insbesondere Gebäude, die in den Sechziger- und Siebzigerjahren entstanden seien, hätten das Ende ihres Lebenszyklus erreicht.

Ziel der Hochschulbaugesellschaft sei es, Verantwortlichkeiten zu bündeln. Die Gesellschaft werde den Neubau, die Sanierung und die Instandhaltung von Liegenschaften, die sich momentan im Fachvermögen befänden, verantworten. Sie werde mit den Hochschulen in ein Mieter-Vermieter-Verhältnis eintreten. Durch eine Grundfinanzierung werde es ein langfristiges und wenig von Jahresschwankungen abhängiges Budget geben. Damit sei man erstmals in der Lage, campusübergreifend in eine Sanierungs- und Instandhaltungsstrategie einzusteigen.

Angesichts der räumlichen Nähe vieler Berliner Hochschulen, beispielsweise der Universität der Künste und der Technischen Universität, sei es sinnvoll, Einheiten gemeinsam zu betrachten, zu Verdichtungen und Flächenreduktionen zu kommen und die Universitäten besser aufeinander anzupassen.

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Gesetzes habe man sich viele Beispiele in Deutschland und Europa angeschaut. Letztlich habe man sich für eine Hochschulbaugesellschaft entschieden, die eine Spezialgesellschaft sei, sich also ausschließlich dem Hochschulbau widme.

Andreas Otto (GRÜNE) stellt fest, es solle eine weitere Gesellschaft geschaffen werden, die Aufgaben übernehme, die die eigentlich zuständigen Institutionen – hier die Hochschulen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – bisher nicht hätten leisten können. Es sei jedoch nicht davon auszugehen, dass eine neue Struktur sofort in der Lage sei, mit Baumaßnahmen zu beginnen. Was geschehe in der Zwischenzeit? Wer kümmere sich beispielsweise um die anstehenden Maßnahmen am Hauptgebäude der Technischen Universität? Wann sei die Hochschulbaugesellschaft arbeitsfähig?

Nach welchem Mieter-Vermieter-Modell solle die neue Gesellschaft arbeiten, nach dem der BIM ohne Kredite oder dem der HOWOGE beim Schulbau mit Krediten? Letzteres werde von vielen als zu teuer angesehen. Außerdem werde daran kritisiert, dass die Regionalwirtschaft nicht gefördert werde, weil alles über Generalsübernehmer bzw. Generalunternehmer laufe. Wie stehe der Senat dazu?

Er kritisiere, dass offensichtlich im Vorfeld nicht ausreichend mit dem für Bauen zuständigen Personal der Hochschulen kommuniziert worden sei, denn dort bestünden Bedenken bezüglich der Arbeitsplatzsicherheit.

Wer lege künftig fest, an welcher Hochschule zuerst Baumaßnahmen durchgeführt würden? Nach welchen Kriterien würden Prioritäten festgelegt? Wie solle die geplante Steuerungsrunde arbeiten?

Welche Rolle spiele die Hochschulautonomie im Zusammenhang mit der geplanten Hochschulbaugesellschaft? Wie stünden die Leitungen der einzelnen Hochschulen dazu? Sei vorgesehen, ein hochschulübergreifendes Raummanagement zu installieren?

Seiner Fraktion sei wichtig, dass mit der neuen Gesellschaft keine wesentlichen Kostensteigerungen verbunden seien. Außerdem sei es erforderlich, weitere Ziele zu formulieren. Seine Fraktion vermisse vor allem das Ziel, Energie einzusparen, den Klimaschutz zu beachten und ressourcenschonend zu arbeiten.

Dr. Michael Efler (LINKE) kritisiert, dass das Thema kurzfristig auf die Tagesordnung gesetzt worden sei. Folglich werde seine Fraktion das Abstimmungsverhalten im Wissenschaftsausschuss nachvollziehen und gegen das Gesetz stimmen.

Seine Fraktion unterstütze das Ziel, den Sanierungsstau im Wissenschaftsbereich zu reduzieren. Sei die Hochschulbaugesellschaft darauf ausgelegt, einen Sanierungsstau von mindestens 8 oder von 3 Milliarden Euro abzubauen? Werde die Senatsverwaltung für einen bestimmten Zeitraum parallel ebenfalls für die Hochschulen bauen?

Laut der Gesetzesbegründung sollten 15 bis 30 Prozent der Flächen der Hochschulen abgebaut werden. Um welche Flächen handele es sich? Wofür sollten diese Flächen genutzt werden? Sei dabei an Wohnungsbau gedacht?

In welchem Umfang werde vorhandenes Personal der Hochschulen zur neuen Gesellschaft wechseln? Könne der Senat ausschließen, dass es in den Bauabteilungen der Hochschulen zu betriebsbedingten Kündigungen komme?

Dr. Maja Lasić (SPD) weist bezüglich der Kritik an der kurzfristigen Einbringung des Tagesordnungspunkts darauf hin, dass die Anmeldung des Vorgangs seit dem 22. Mai 2026 vorliege. Es sei gutes Recht, die Tagesordnung mit der Mehrheit des Ausschusses zu ergänzen.

Sich die BIM als Vorbild zu nehmen, sei aus Sicht der SPD-Fraktion nicht hilfreich, da man sich damit innerhalb der Investitionsplanung bewegt hätte. Das Ziel sei vielmehr, in die Kreditfinanzierung zu kommen und damit Kreisläufe zu erschließen, die in der regulären Investi-

tionsplanung nicht zur Verfügung stünden. Folglich sei der Vergleich mit der Schulbaugesellschaft sinnvoll. Allerdings werde im vorliegenden Fall eine AöR gegründet, die sich dauerhaft um die Liegenschaften kümmere.

Ihre Fraktion sehe in der Hochschulbaugesellschaft die einzige Möglichkeit, den Sanierungsstau aufzulösen. An einigen Stellen bestehe innerhalb der Koalition noch Gesprächsbedarf. Das betreffe zum Beispiel das Bandbreitenmodell, das aktuell noch nicht im Gesetz abgebildet sei. Es gehe darum, dass nicht alle Maßnahmen von der Gesellschaft übernommen werden könnten und Teile der Verantwortung bei den Hochschulen verblieben. Ein weiterer Punkt sei die Stärkung der Arbeitnehmerrechte, die derzeit nicht adäquat im Gesetz implementiert sei. Die SPD-Fraktion strebe an, die Tarifbindung für die AöR klar im Gesetz zu verankern. Aktuell sei im Gesetz vorgesehen, dass Tochtergesellschaften gegründet werden könnten. Aufgrund der Erfahrung mit Tochtergesellschaften an anderer Stelle habe ihre Fraktion hierzu noch Gesprächsbedarf. Das gelte auch für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stellt fest, bei dem vorliegenden Gesetz handele es sich um einen bewussten Eingriff in die Hochschulautonomie. Dieser sei erforderlich, da sich die Hochschulen bisher als Flächen- und Neubaumaximierer verstanden hätten. Hintergrund sei, dass Hochschulen häufig auf das Einwerben externer Mittel angewiesen seien, aber Voraussetzung dafür sei oft, dass entsprechende Flächen bereitgestellt würden. Folglich würden Flächen für Sonderforschungsbereiche vorgehalten, die aber vielfach gar nicht benötigt würden. Hier seien eine Umorientierung und Flexibilisierung notwendig.

Die Mobilisierung zusätzlicher Mittel der EU sei nur über Modelle möglich, die schuldenbremsenneutral seien. Dafür müsse ein Rechnungsabgrenzungskreis geschaffen werden, beispielsweise in Form von Tochtergesellschaften.

Peer Mock-Stümer (CDU) begrüßt die Absicht, eine Hochschulbaugesellschaft zu schaffen. Das sei aber keine kurzfristige Lösung, sondern ein langsamer Prozess.

Seine Fraktion stehe hinter dem Bandbreitenmodell. Es solle noch stärker im Gesetz verankert werden, aber darüber werde abschließend der Hauptausschuss entscheiden.

Das Mieter-Vermieter-Modell sei ein Kernpunkt. Dabei werde auf eine Kreditfinanzierung Wert gelegt. Dadurch sollten den Universitäten zusätzliche Mittel für zeitnahe Sanierungen zur Verfügung gestellt werden.

Das Personal habe aufgrund landesgesetzlicher Regelungen die Wahlfreiheit, sich in die Hochschulbaugesellschaft zu integrieren oder nicht. Ziel sei dennoch, die Arbeitnehmerrechte im Gesetz zu fixieren.

Die Hochschulbaugesellschaft stelle seiner Ansicht nach keinen Eingriff in die Hochschulautonomie dar.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) widerspricht der Behauptung, seine Senatsverwaltung sei nicht in der Lage, Hochschulneubauten zu realisieren. Begrenzt werde dies jedoch durch die zur Verfügung stehenden Mittel. Jährlich würden zwischen 130 und 180 Millionen Euro für Hochschulneubauten ausgegeben. Über die Hochschulbaugesellschaft sollten neue Finan-

zierungswege und damit mehr Spielraum für Bau- und Sanierungsmaßnahmen erschlossen werden. Ein Stillstand in einer Übergangsphase sei nicht zu befürchten, da seine Senatsverwaltung auch weiterhin Hochschulbauten errichte.

Staatssekretär Dr. Henry Marx (SenWGP) teilt mit, es gebe vier Pilotprojekte, nämlich die Invalidenstraße 110, zwei Projekte an der Technischen Universität und der dritte Bauabschnitt der Chemie an der Freien Universität. Hier seien die Planungen so weit gediehen, dass sie zunächst von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weitergebaut werden könnten. Ob diese später in die Hochschulbaugesellschaft überführt oder von der Senatsverwaltung fertiggestellt würden, stehe noch nicht fest.

Bei der Hochschulautonomie handle es sich um einen rechtlich feststehenden Begriff. Möglicherweise werde durch die Einrichtung der Hochschulbaugesellschaft in Dinge eingegriffen, über die die Hochschulen bislang selbst entschieden hätten. Das sei aber nicht gleichbedeutend mit einem Eingriff in die Hochschulautonomie. Die Hochschulautonomie beziehe sich auf Dinge, die die Wissenschaftsfreiheit betreffen, also auf die Selbstverwaltung der Universitäten in Studium, Lehre und Forschung. Der Staat sei verpflichtet, dies angemessen zu finanzieren und angemessene und bedarfsgerechte Flächen zur Verfügung zu stellen. Das bedeute aber nicht, dass die Hochschulen über die Lage und Größe dieser Flächen entschieden. Das sei künftig Aufgabe der zu schaffenden AöR.

Die Bezifferung des Sanierungsstaus auf 8 Milliarden Euro stamme aus einem Gutachten aus 2023/2024 im Rahmen der Landeshochschulentwicklungsplanung. Dabei sei keine der Maßnahmen auf Wirtschaftlichkeit und Notwendigkeit geprüft worden. Insofern sei diese Summe kritisch zu betrachten. Eine allgemeingültige Ermittlung des Stands des aktuellen Sanierungsstaus gebe es nicht. Klar sei, dass er bei mindestens 6 Milliarden Euro liege. Bei den erwähnten 3 Milliarden Euro handle es sich um den Betrag, der der Hochschulbaugesellschaft nach den jetzigen Planungen in den ersten zehn Jahren zur Verfügung stehe. Die zuvor genannte Landeshochschulentwicklungsplanung prognostiziere den Bedarf hingegen bis in die 2050er-Jahre.

Zum Bandbreitenmodell: Die Hochschulbaugesellschaft solle – abgesehen von den haushaltsfinanzierten Maßnahmen, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übernehme – die Aufgaben Neubau, Sanierung und Instandhaltung übernehmen. Unter Instandhaltungen verstehe man Maßnahmen, die die tragende Struktur betreffen. Alle alltagsnahen, kleineren Maßnahmen könnten bei den Hochschulen verbleiben. Man orientiere sich an der österreichischen BIG, die als staatliche Gesellschaft sehr erfolgreich gewesen sei. Dort habe sich gezeigt, dass die Hochschulen geringfügigere Aufgaben gerne behielten, aber insbesondere bei kleineren Einrichtungen der Wunsch bestehe, auch diese Dienstleistung an die Gesellschaft abzugeben. Folglich habe man im vorliegenden Gesetzentwurf eine Kann-Regelung gewählt. Es habe aber auch die Kritik gegeben, diese Regelung sei nicht eindeutig genug. Eine Klarstellung durch das Parlament sei an dieser Stelle sinnvoll.

Die Hochschulen seien an dem Gesetzgebungsprozesse breit beteiligt worden. Diese Beteiligung werde auch nach dem Senatsbeschluss fortgeführt. Es gebe jeweils eine AG zur Ausdefinierung des Bandbreitenmodells und zum Aufbaupfad. Die grundsätzliche Zielstellung des Senats sei es, die Technische Universität zu priorisieren, da sie den größten und dringlichsten Bedarf habe.

In dem Steuerungskreis seien die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, für Finanzen sowie für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege und alle elf staatlichen Hochschulen vertreten. Der Steuerungskreis werde die Aufgabe haben, gemeinsam Kategorien für eine Priorisierung zu identifizieren und festzulegen. Grundsätzlich sei ein Worst-first-Ansatz richtig, aber in Fällen, in denen beispielsweise Bundesmittel zur Verfügung gestellt würden, könne möglicherweise auch davon abgewichen werden.

Die Landeshochschulentwicklungsplanung habe seinerzeit bereits Flächenreduzierungen um 10 bis 15 Prozent enthalten. Inzwischen sei klar, dass das Hochschulsystem schrumpfen müsse. Insofern sei es richtig, über die 15 Prozent hinauszugehen.

Je nachdem, wie das Bandbreitenmodell von den Hochschulen wahrgenommen werde, könne Personal bei den Hochschulen verbleiben. Dies müsse aber in klarer Abgrenzung der Aufgaben geschehen, denn Doppelstrukturen müssten vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werde es für die zentralen Aufgaben, Neubau, Sanierung und Instandsetzung, Personal in der Hochschulbaugesellschaft geben. Man setze bei einem Wechsel auf Freiwilligkeit und Anreize. Die Bezahlung erfolge selbstverständlich nach Tarif, und Erfahrungszeiten im Land Berlin oder bei den Hochschulen würden bei den Erfahrungsstufen anerkannt. Für das übrige Personal stünden die bei den Hochschulen verbleibenden Stellen zur Verfügung. Eine Grundlage für betriebsbedingte Kündigungen sei nicht vorhanden. Er besuche selbst Personalversammlungen der Hochschulen, um für Aufklärung zu sorgen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3155 zuzustimmen.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.