

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

71. Sitzung
22. Juni 2026

Beginn: 09.31 Uhr
Schluss: 12.24 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Liegenschaften des Bundes in Müggelwerder

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

„Was unternimmt der Senat, um die Liegenschaften des Bundes in Müggelwerder – Seestraße 82 und 82a – zu erwerben, auch angesichts der Tatsache, dass ein Vorkaufsrecht vorliegt und vor allem, um die Insel auch langfristig als Natur- und Tier-schutzgebiet zu sichern?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, die Insel Müggelwerder liege im Natura-2000-Gebiet Müggelspree-Müggelsee und sei Teil des Landschaftsschutzgebiets Müggelsee-Fredersdorfer Fließ. Der FNP weise die Insel als Grünfläche aus, und sie befinde sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Friedrichshagen. Das alles mache deutlich, dass eine Bebauung des Grundstücks unwahrscheinlich sei und die Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht erforderlich sei, um die Insel als Natur- und Tierschutzgebiet zu sichern.

Die Fläche sei dem Land Berlin 2023 angeboten worden. Weder der Bezirk Treptow-Köpenick noch eine Hauptverwaltung hätten seinerzeit einen Ankaufsbedarf geltend gemacht. Seine Senatsverwaltung sei bisher mit der Angelegenheit nicht befasst gewesen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) verweist auf ein Vorkaufsrecht nach Bundesnaturschutzgesetz, das entweder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt ausüben könne. Werde man sich mit dem Bezirk oder der BImA in Verbindung setzen, um die Fläche auf diesem Weg zu erwerben und in das Kompensationsmanagement zu überführen? Ihrer Kenntnis nach habe sich der Bezirk in dieser Sache bereits an den Senat gewandt.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) liegen hierzu keine Informationen vor. Er werde überprüfen, ob in einem solchen Naturschutzgebiet noch zusätzliche Ökopunkte für Kompensationsflächen möglich seien und ob ein entsprechender Hinweis der zuständigen Bezirksstadträtin vorliege. Er könne allerdings keine Grundlage erkennen, auf der ein Vorkaufsrecht seitens seiner Verwaltung ausgeübt werden könne. Zudem sehe er keine Notwendigkeit, das Grundstück anzukaufen.

Sonderbauministerkonferenz

Vorsitzende Hendrikje Klein weist auf die vorab eingereichte Frage der CDU-Fraktion hin:

„Die Sonderbauministerkonferenz hat unter dem Vorsitz von Berlin getagt. Welche Bedeutung hatte diese Konferenz für Berlin und die Berliner Bauwirtschaft?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Sonderbauministerkonferenz habe sich mit den wohnungspolitischen Vorhaben der Europäischen Union befasst. Hierzu sei der stellvertretende Generaldirektor der Generaldirektion Energie der EU-Kommission Matthew Baldwin eingeladen worden, der gleichzeitig Leiter der Taskforce Housing der EU-Kommission sei. Außerdem seien Gabriele Bischoff und Markus Ferber anwesend gewesen, die beide dem Sonderausschuss zur Wohnraumkrise des Europäischen Parlaments angehörten. Diese hätten über Anstrengungen der EU zur Bekämpfung der Wohnraumkrise berichtet. In den anschließenden Diskussionen hätten die Mitglieder der Konferenz relativ einhellig deutlich gemacht, dass sie keinen Doppelstrukturen haben wollten, man sich aber Unterstützung beim Abbau bürokratischer Hürden, die auf europäischen Regelungen beruhten, wünsche. Die Ergebnisse seien in einem Grundsatzbeschluss festgelegt worden.

Des Weiteren sei ein Antrag aus Bayern und Nordrhein-Westfalen zum Thema Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen behandelt worden. Hintergrund sei, dass aufgrund der vor allem in Berlin geführten Diskussion im Banken- und Finanzierungssektor darüber nachgedacht werde, welche Projekte überhaupt noch finanziert würden bzw. zu welchen Konditionen. Um zu verhindern, dass Wohnungsneubau gebremst werde, habe die Bauministerkonferenz die Absicht bekundet, die Bedingungen für Investitionen in den Mietwohnungsbau zu verbessern. Berlin habe sich mit drei anderen Bundesländern gegen den Erlass eines entsprechenden Vergesellschaftungsgesetzes auf Bundesebene ausgesprochen.

Dr. Ersin Nas (CDU) möchte wissen, wie Senator Gaebler die klare Botschaft der Konferenz bewerte, dass die Vergesellschaftung von Wohnungsbaukonzernen verhindert werden solle.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) vertritt die Auffassung, das Thema Vergesellschaftung schade im Moment mehr, als es nütze.

Harald Laatsch (AfD) interessiert, wie dies im Verhältnis zum Berliner Vergesellschaftungsgesetz zu sehen sei.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) korrigiert, es handele sich um ein Vergesellschaftungsrahmengesetz. Die Berliner Regelung umfasse all das, was Bayern und Nordrhein-Westfalen für den Bund forderten, nämlich einen Rechtsrahmen abzustecken, wie der Artikel 15 des Grundgesetzes zu interpretieren sei und für welche Bereiche man ihn gegebenenfalls anwenden könne. Weitere Konsequenzen habe das Berliner Gesetz nicht.

Harald Laatsch (AfD) fragt nach, ob aus den Äußerungen des Senators geschlossen werden könne, dass er das Vergesellschaftungsrahmengesetz als eine Art Vergesellschaftungsverhinderungsgesetz ansehe.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) verneint dies. Das Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz beschreibe, welche Bereiche aus Sicht des Landes für die Anwendung des Artikels 15 infrage kämen.

Späth'sche Baumschulen

Vorsitzende Hendrikje Klein bittet um die Beantwortung folgender Frage der Linksfraktion:

„Wie wird die SPD-geführte Senatsverwaltung mit dem einstimmigen Beschluss der BVV Teptow-Köpenick vom 4. Juni 26, in einem Bezirk mit einem SPD-Bürgermeister, umgehen, der lautet, sich gegenüber dem Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie den zuständigen Stellen dafür einzusetzen, dass der historische Standort der Späth'schen Baumschulen als identitätsprägender Produktions-, Verkaufs- und Kulturstandort dauerhaft gesichert und in seiner besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart geschützt wird?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, der Senat habe beim Rahmenplan Späthsfelde im Blick, dass der historische Standort der Späth'schen Baumschulen eine besondere Bedeutung habe und der besondere Schutz für Teile erforderlich sei. Man habe aber auch zur Kenntnis genommen, dass der Eigentümer umfangreiche Vorstellungen für eine mögliche Bebauung von Flächen der Späth'schen Baumschulen habe. Das stehe im Widerspruch zu dem Interesse des Pächters, die Baumschulen in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten. Der Senat beabsichtige mit seinen Planungen, den Kernbestand der Späth'schen Baumschulen und besonders prägende Bereiche zu erhalten, ohne die Ziele des Eigentümers ganz außer Acht zu lassen.

Im Oktober 2025 habe der Senat seine Vorstellungen präsentiert, die jedoch insbesondere bei den Kleingärtnern auf Ablehnung gestoßen seien. Tatsächlich sei auf deren Gelände ein geringfügiger Eingriff für die notwendigen Erschließungsstraßen vorgesehen. Das habe in der Öffentlichkeit zu einer seiner Ansicht nach nicht korrekten Darstellung der Bebauungspläne geführt. Mittlerweile habe ein erneuter Vor-Ort-Termin inklusive einer Begehung in Anwesenheit des Bezirksbürgermeisters von Treptow-Köpenick stattgefunden. Dabei sei ausgelotet worden, welche Flächen von besonders prägender Bedeutung seien. Das betreffe insbesondere den Bereich zwischen den beiden Baumalleen in Richtung Westen und das direkte Umfeld des Kernbestands. Man sei auf einem guten Weg, eine gemeinsame Lösung zu finden, die auf Teilen Wohnungsbau ermögliche, ohne den Kernbestand und die prägenden Elemente der Späth'schen Baumschulen zu beeinträchtigen.

Dr. Michael Efler (LINKE) fragt, ob es einen Austausch mit dem Eigentümer der Flächen gebe.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, es gebe lediglich eine Kommunikation mit dem Pächter.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, der Senat habe weitere Bebauungspläne beschlossen. Dazu zählten das Teilprojekt 1 Elisabeth-Aue zwischen der Blankenfelder Straße und dem Rosenthaler Weg einschließlich einer Schule und der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 Seelenbinderstraße.

Für das Gebiet Stadteingang West habe der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 AG BauGB festgestellt. Das sei im Einvernehmen mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf geschehen, da es einer integrierten Gesamtbetrachtung bedürfe, die über die Grenzen des Bezirks hinausgehe. Der Bezirk werde aber weiterhin eng eingebunden, und es gebe keine inhaltlichen Differenzen.

Am 9. Juni 2026 habe das Stadtforum Berlin unter dem Motto „Infrastrukturen zusammendenken“ stattgefunden. Dieses habe den Abschluss der Reihe „[Un]sichtbare [Infra]strukturen Berlins zukunftsfähig weiterentwickeln“ gebildet. Man habe sich mit Wasser, Grün, soziale Infrastruktur, Kreislaufstadt und Energie auseinandergesetzt. Das habe zur Förderung des interdisziplinären Austauschs und zur Vernetzung der Fachöffentlichkeit beigetragen.

Der Wettbewerb „Luisenblock Ost II“ sei entschieden worden. Auch wenn eine Realisierung nicht mehr erfolgen werde, sei es aus rechtlichen Gründen erforderlich gewesen, den Wettbewerb zu einem Abschluss zu bringen.

Das Preisgericht des Wettbewerbs „Am Molkenmarkt Block B/2 und Block A Berlin Mitte“ präsentiere in den nächsten Tagen ein Ergebnis.

Der Senat habe einen Fortschrittsbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen beschlossen.

Zum Thema „30 Jahre Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg“ habe ein Festakt stattgefunden. Teil dessen sei ein Fachforum gewesen. Diese länderübergreifende Zusammenarbeit sei bundesweit einmalig und eine Erfolgsgeschichte, was die gemeinsame Planung in der Region angehe.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt zum Luisenblock nach, wie dort weiter vorgegangen werde.

Wie sehe der weitere Zeitplan bezüglich der Elisabeth-Aue aus? Wann sei mit einem Beginn der Baumaßnahmen zu rechnen?

Dr. Michael Efler (LINKE) möchte zum Wettbewerb Molkenmarkt wissen, ob eine Teilnahme von Mitgliedern des Abgeordnetenhauses möglich sei.

Andreas Otto (GRÜNE) geht davon aus, ein Schwerpunkt der Veranstaltung zur Gemeinsamen Landesplanung seien die Ausgleichsflächen gewesen. Hierzu bitte er um einen aktuellen Stand.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) kündigt an, in der nächsten Ausschusssitzung vertieft auf das Thema Elisabeth-Aue einzugehen. Es sei vorgesehen, noch in diesem Jahr mit der Baufeldfreimachung zu beginnen. Die Baumaßnahmen zum ersten Wohnungsbauabschnitt und der Schule sollten zum Beginn des kommenden Jahres folgen.

Grundsätzlich würden zu Preisgerichtssitzungen die Fraktionsvorsitzenden eingeladen, da es pro Fraktion nur eine Teilnahmemöglichkeit gebe. Darüber, wer diese konkret wahrnehme, müssten die Fraktionen entscheiden.

Anlässlich des 30-jährigen Bestehens der Gemeinsamen Landesplanung sei nicht über Ausgleichsflächen gesprochen worden. Es sei vorrangig darum gegangen, wie Landschaftszersiedelungen verhindert werden könnten und wie man sich an bestimmten Achsen und Ähnlichem orientieren könne. Man sei aber mit Brandenburg und den unteren Naturschutzbehörden im Austausch darüber, wo im konkreten Einzelfall ein Flächenausgleich erfolgen könne. Dazu seien das Kompensationsmanagement gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt und das entsprechende Ökokonto eingerichtet worden.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/2217
Das SEZ nicht abreißen! | 0333
StadtWohn(f)
Sport* |
| b) | Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
SEZ: Welche belastbaren Zahlen, Daten und Fakten liegen dem Senat zur Instandsetzung und einem daraus folgenden wirtschaftlichen Betrieb vor?
(auf Antrag der Fraktion der AfD) | 0402
StadtWohn |
| c) | Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Perspektiven für das Areal des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums (SEZ)
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD) | 0403
StadtWohn |

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 2. März 2026

Vorsitzende Hendrikje Klein teilt mit, zu dem Antrag Drucksache 19/2217 liege eine Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Sport vor, in der mehrheitlich die Ablehnung empfohlen werde ich.

Dr. Michael Efler (LINKE) hofft, es bestehe die Chance, das SEZ komplett oder zumindest in Teilen zu erhalten. Die Anhörung habe gezeigt, dass dies möglich sei und es Alternativen zu einem Abriss gebe. Seine Fraktion halte einen Abriss für einen Fehler und einen unwürdigen und respektlosen Umgang mit dem baukulturellen Erbe der DDR. Auch vor dem Hintergrund der Bauwende, also Projekte stärker aus dem Bestand zu entwickeln und zu sanieren, sei ein Abriss des SEZ inakzeptabel. Hinzu komme, dass in Friedrichshain-Kreuzberg dringend sportliche und soziale Infrastruktur benötigt werde, die an diesem Standort geschaffen werden könne. Was habe die vom Senat angekündigte Prüfung der Alternativvorschläge zu einem Abriss ergeben?

Er kritisiere den Umgang der Wohnungsbaugesellschaft Mitte mit politischen Entscheidungen und dass der Abrissantrag an dem Tag der Anhörung im Ausschuss gestellt worden sei.

Harald Laatsch (AfD) vermisst eine Bezifferung der Kosten für die Wiederherstellung des SEZ. Auch die Frage, welche Eintrittspreise daraus resultieren würden, sei unbeantwortet geblieben. Seine Fraktion gehe von mindestens 30 Euro aus, und das sei nicht im Sinne der Bürger, die sich den Erhalt des SEZ wünschten.

Außerdem hätten diejenigen, die sich in der Anhörung für die Wiederinbetriebnahme des SEZ ausgesprochen hätten, eingeräumt, dass das Schwimmbad, das für die Bevölkerung das Kernstück des SEZ darstelle, nicht wiedereröffnet werden könne. Darüber werde aber die Öffentlichkeit nicht informiert. Solle dort eine Art „Rote Flora“ entstehen? Die Grünen und Linken nutzten das Thema, um bei der anstehenden Wahl in Berlin Stimmen zu erhalten.

Johannes Martin (CDU) räumt ein, das SEZ habe für viele eine emotionale Bedeutung. Aus diesem Grund werde keine übereilte Entscheidung getroffen.

Er widerspreche der Behauptung von Herrn Efler, der Zeitpunkt des Abrissantrags habe in Verbindung mit der Anhörung gestanden. Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte habe bei der Antragstellung keine Kenntnis von der geplanten Anhörung gehabt.

Ein Gutachten über den Zustand des SEZ sei von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte nachgeliefert worden und stehe allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung.

Das Ziel der Koalitionsfraktionen sei ein seriöser Umgang mit den drängenden Problemen der Stadt. Das sei insbesondere die Schaffung von Wohnraum. Es sei unstrittig, dass auch die entsprechende Infrastruktur benötigt werde. Dazu zählten Sportstätten und Schulen. Das werde mit dem bestehenden Bebauungsplan ermöglicht. Die ursprüngliche Entscheidung für diesen Bebauungsplan habe auch die Linksfraktion mitgetragen.

Dennoch habe man mit der Anhörung beabsichtigt, unterschiedliche Optionen auszuloten und Transparenz zu schaffen.

Mathias Schulz (SPD) stellt fest, einerseits habe man es mit einem baulich-kulturellen Erbe der DDR zu tun, andererseits gebe es einen gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2018. Außerdem sei seinerzeit vereinbart worden, dass bei einer Realisierung des Bebauungsplans ein Teilerhalt des SEZ zu prüfen sei. Das sei bedauerlicherweise in der Machbarkeitsstudie nicht geschehen.

Vermutlich werde heute keine finale Entscheidung getroffen, aber man müsse sich verständigen, wie man in der Sache weiter vorgehen. Eine Option sei die Realisierung von Wohnungsbau und ein Teilerhalt des SEZ.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) betont, seiner Verwaltung gehe es darum, möglichst viele Wohnungen in der Stadt zu schaffen und Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Seit 2018 gebe es mit dem von einer rot-grün-roten Mehrheit im Parlament beschlossenen und von der seinerzeitigen Senatorin Lompscher eingebrachten Bebauungsplan die Vorgabe, auf dem Gelände des SEZ Wohnungsbau zu realisieren. Insofern stehe man nicht am Anfang einer Entwicklung, und man habe auch nicht unbegrenzt Zeit.

Wenn der Wunsch geäußert werde, die Eislaufbahn und das Schwimmbad wiederzueröffnen, müsse bedacht werden, dass diese zu den teuersten Sportanlagen zählten. Er gehe nicht davon aus, dass die Berliner Bäder-Betriebe bereit seien, ein Schwimmbad im SEZ zu betreiben. Eine Eislaufbahn sei an dem Standort nicht erforderlich, da es in Laufweite in der Paul-Heyse-Straße bereits eine gebe. Der Antrag der Linksfraktion sei also weder kostenbewusst noch realistisch.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seine Verwaltung habe das Konzept des Bündnisses „SEZ-Quartier neu denken“ geprüft. Dieses sehe die Errichtung von drei bzw. vier Wohntürmen vor. Beispielfhaft sei das Nutzungskonzept mit einem modularen Trägermodell angedacht worden. Die Prüfung seiner

Verwaltung habe folgende Aspekte umfasst: die planungsrechtliche Einschätzung, Wohneinheiten und Kennzahlen, der Lärmschutz, die Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzepts, die Zeitschiene der Umsetzung, die deutlich höhere Versiegelung und der Eingriff in den Baumbestand, der erforderliche neue Grundstückszuschnitt, die Umlegung der Fernwärmetrasse und die schwierige Erschließung einiger Flächen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Planungsrechtlich sei die Einschätzung, dass die Zulässigkeit auf Grundlage des Bebauungsplans nicht gegeben sei und das Vorhaben den geltenden Festsetzungen widerspreche. Eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB sei nicht möglich, insbesondere da es nicht durchgehend um Wohnungsbau gehe.

Beim Wohnungsbau-Turbo bestehe das Problem, dass der Umfang der Abweichungen zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen führe und die Nutzungsänderungen keine Wohnnutzung umfassten. Eine isolierte Genehmigungsfähigkeit der Wohntürme sei auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilbar.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Bestandsschutz umfasse lediglich erforderliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Rahmen einer genehmigten und ausgeübten Nutzung. In diesem Fall sei das für den Hauptteil des Gebäudes die Schwimmbadnutzung. Eine Nutzungsänderung führe zum Entfallen des Bestandsschutzes. Eine Umnutzung des Bestands im Sinne des Konzepts des Bündnisses erfordere folglich eine Änderung des Bebauungsplans.

Die Zulassung der Hochhaustürme auf Grundlage von § 246e BauGB sei möglich, sofern diese auf eine Wohnnutzung beschränkt würden. Dazu seien aber eine vertiefte Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen und gegebenenfalls eine strategische Umweltprüfung erforderlich.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das aktuell von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte verfolgte Konzept sehe 631 Wohneinheiten mit einer GRZ von 0,45 vor. Das Konzept des Bündnisses beinhalte 490 Wohneinheiten bei einer GRZ von 0,6. Damit sei die Versiegelung des Grundstücks deutlich höher. Außerdem würden auch Grundstücksteile geplant, die nicht im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Mitte seien, was zu zusätzlichen Problemen führen würde.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur schalltechnischen Untersuchung: Bei rückwärtigen Hochhäusern gebe es geringere Beurteilungspegel durch den größeren Abstand zur Straße. Es gebe aber keinen baulichen Schallschutz durch einen Blockrand, und somit sei keine ruhige Seite vorhanden. Die Grundrisse erlaubten keine durchgesteckten und zum Teil nur einseitig orientierte Wohnungen. Der Schallschutz sei über aufwendige Fensterkonstruktionen erforderlich. Daraus resultiere eine geringere Wohnqualität und ein höherer Kostenaufwand bei dem Entwurf des Bündnisses.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

All das sei mit konkreten Daten unterlegt worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Nutzungskonzept des Bündnisses enthalte laufende Kosten und einen jährlichen Gesamtumsatz. Investive Kosten seien nicht berücksichtigt worden. Die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzepts sei mit Unterstützung der IBB erfolgt. Im Ergebnis zweifle seine Verwaltung aufgrund der erwartbar hohen Investitionskosten für Neubau und Sanierung an, dass ein entsprechend den Ideen konkretisiertes Nutzungskonzept tragfähig sei.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seitens der Wohnungsbaugesellschaft Mitte seien für die Sanierung des Bestandsbaus sowie einen Abriss folgende Kosten geschätzt worden: Die Sanierungskosten beliefen sich auf 217,8 Millionen Euro, die Kosten für den Abriss und die Schadstoffentsorgung auf 20 Millionen Euro. Die Gesamtkosten des Bündnisentwurfs würden auf 468,5 Millionen Euro geschätzt. Dem stünden Kosten des Entwurfs der Machbarkeitsstudie von 235,4 Millionen Euro gegenüber.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der bauliche Zustand sei in einem Kurzgutachten, das den Abgeordneten vorliege, als sehr schlecht bis desolat eingestuft worden. Es gebe Hinweise auf Schadstoffbelastungen. Im Innenbereich gebe es stehendes Wasser, feuchte- und teils fäkalienbedingte Kontaminationen, geschädigte Bodenaufbauten und durchnässte bzw. herabgefallene Unterdecken. Hinzu kämen Korrosionen sowie erhebliche Substanzschäden an der Gebäudehülle, dem Tragwerk und der Konstruktion. Die Einbauten und Grundrissanpassungen seien nicht regelkonform. Das betreffe den Brandschutz. Es sei ins Tragwerk eingegriffen worden, und eine Barrierefreiheit sei nicht gegeben. Alle technischen Anlagen seien nicht betriebssicher und stark vernachlässigt. Das betreffe die Elektrik, die Aufzüge, die Lüftung, Sanitäranlagen und Abwasser, die Heizung, Kälteanlage und den Brandschutz. Teilbereiche stünden nach wie vor unter Wasser. Die brandschutztechnischen Einrichtungen seien ohne funktionsfähige Nachweise.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Bei Änderung des Konzepts werde von einer zeitlichen Verzögerung des Wohnungsbaus von voraussichtlich fünf Jahren ausgegangen, also von 2030 auf 2035. Das ergebe sich maßgeblich aus den folgenden Schritten: Die Grundsatzentscheidung müsse in diesem Jahr getroffen werden. Für ein vertiefendes Gutachten müsse ein Jahr eingeplant werden. Die Machbarkeitsstudie, die Sicherung der Finanzierung und Verhandlungen zur Übertragung des Bestands an Dritte nähmen voraussichtlich anderthalb Jahre in Anspruch. Das B-Planänderungsverfahren benötige ungefähr zwei Jahre. Das Bauantragsverfahren, die Vergabe und so weiter dauerten dann bis 2035.

Wenn man sich für die Wiederinstandsetzung des SEZ einsetze, müsse nicht nur die Zeitverzögerung bedacht werden, sondern auch die Kosten. Er sehe momentan keine Möglichkeit, Geld vom Land Berlin für eine Art öffentlich betriebenes Fitnessstudio aufzubringen. Auch die Bezirksbürgermeisterin Herrmann habe in der Anhörung eingeräumt, dass eine Wiederinbetriebnahme des Schwimmbades nicht realisierbar sei.

Auch ein Teilerhalt des Zentralgebäudes sei untersucht worden. Dabei stellten sich zwei Probleme: Einerseits sei unklar, welche Nutzung in diesem Gebäude untergebracht werden solle, und andererseits, wie hoch der Aufwand sei, um das instand zu setzen. Vorsichtige Schätzungen lägen hier bei 50 bis 60 Millionen Euro. Außerdem müssten die Fragen beantwortet werden, wie das in einen Neubau mit guten Wohnbedingungen integriert werden könne und wer ein solches Gebäude betreiben solle.

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte habe den Auftrag, Wohnungen zu bauen. Diesen Auftrag könne sie beenden, indem sie das Grundstück gegen die Erstattung aller Planungskosten, die sie bereits ausgegeben habe, zurückgebe. Dann müsse aber ein anderer gefunden werden, der das Entwicklungskonzept für das Areal übernehme.

Momentan arbeite seine Verwaltung gemeinsam mit der WBM an der technischen Umsetzbarkeit einer Variante, bei der der zentrale Teil des SEZ sichtbar erhalten bleibe und in eine Wohnbebauung integriert werde. Die Abkoppelung des Wohnungsbaus von dem möglichen Teilerhalt und dessen Nutzung sei nicht unproblematisch. Fest stehe, dass für einen Teilerhalt und eine andere Nutzung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sei.

Ein Kompletterhalt sei weder wirtschaftlich noch zeitlich sinnvoll darstellbar.

Dr. Michael Efler (LINKE) weist darauf hin, der Bebauungsplan sei seinerzeit vor dem Hintergrund einer schwierigen Eigentümersituation beschlossen worden. Außerdem sei es kein völlig unübliches Vorgehen, einen Bebauungsplan zu ändern. Ob das tatsächlich eine Verzögerung von fünf Jahren bedeute, müsse noch einmal genauer betrachtet werden.

Viele der Dinge, die heute kurzfristig vom Senat vorgelegt worden seien, hätten schon früher untersucht werden können. Ein Kostenvergleich zwischen Sanierung und Abriss sei immer wieder eingefordert, aber nie vorgelegt worden. Der Antrag seiner Fraktion liege seit Februar 2025 vor. Auch dieser hätte zum Anlass genommen werden können, Alternativen zu prüfen.

Der Zustand des Gebäudes sei von Senator Gaebler als sehr desolat dargestellt worden. Er habe bei einer Besichtigung nicht den Eindruck gehabt, dass es sich um eine Ruine handle. Es sei aber zu begrüßen, dass weitere Prüfungen zu einem Teilerhalt stattfinden sollten. Was bedeutet das für das weitere Verfahren? Was geschehe nach Beendigung des Abrissstopps? Wie wollten die Koalitionsfraktionen weiter vorgehen?

Der Redebeitrag von Herrn Laatsch sei eine Beleidigung aller engagierten Bürgerinnen und Bürger vor Ort, die sich für den Erhalt des SEZ einsetzten. Diese nutzten demokratische Instrumente, hätten nie behauptet, es gehe nur um ein Schwimmbad, und setzten sich für ein vielfältiges Nutzungskonzept ein. Er wende sich gegen die Unterstellung, die Öffentlichkeit sei getäuscht worden. Der Vergleich mit der „Roten Flora“ sei unangebracht und populistisch.

Julian Schwarze (GRÜNE) dankt den Ehrenamtlichen für ihr Engagement. Die Debatte habe dazu geführt, einen Umdenkprozess anzustoßen. Den Äußerungen seines Vorredners in Richtung von Herrn Laatsch schließe er sich an.

Das SEZ sei erhaltenswert, und es sei positiv, dass nun Alternativen zu einem Komplettabriss geprüft würden. Auf welcher Grundlage seien Sanierungskosten in Höhe von 117,8 Millionen Euro geschätzt worden? Von welchem Sanierungsstandard sei dabei ausgegangen worden? Sei nur ein Neubaustandard untersucht worden oder auch andere Optionen?

Er habe der Präsentation entnommen, bei einer Änderung des Konzepts sei bis zum vierten Quartal 2026 eine Grundsatzentscheidung erforderlich. Er bitte dazu um nähere Ausführungen.

Er halte die Aussage für fragwürdig, gegen eine Änderung des Bebauungsplans spreche der Zeitverlust. Letztlich komme es darauf an, was die aktuellen Herausforderungen seien und Planungsrechte entsprechend anzupassen. Das sei beim Haus der Statistik und anderen Projekten in der Stadt geschehen. Es gehe darum, den Umbau in den Mittelpunkt zu stellen und nicht den Abriss.

In jedem Bezirk gebe es eine Unterversorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportflächen. Im SEZ gebe es Potenzial, dem zu begegnen. Die Gebäudesubstanz sei erhaltenswert, und er habe Hoffnung, dass der Abriss abgewendet werden könne.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) erinnert daran, die seinerzeitige Senatorin Lompscher habe vorgeschlagen, bei einer grundlegenden Änderung der Besitzverhältnisse den Bebauungsplan noch einmal zu überdenken. Eine solche Situation sei eingetreten, indem das Land Berlin das Gelände wieder in Besitz genommen habe. Seine Fraktion vertrete die Ansicht, die mit dem Bebauungsplan verbundenen Abrisskosten müssten hinterfragt werden. Zudem halte die SPD-Fraktion eine Wiederaufnahme des Badbetriebs in der damaligen Form für nicht finanzierbar. Das Ziel sei, zu einer Grundsatzentscheidung zu kommen, die einen Teilerhalt des Gebäudes vorsehe. Vor diesem Hintergrund sei es zu begrüßen, dass der Senat die Kosten für eine solche Option näher untersuche. Allerdings müssten verbleibende Gebäudeteile einer veränderten Nutzung zugeführt und sinnvoll in ein neues Umfeld integriert werden. Optimalerweise könne schon mit dem Wohnungsbau begonnen werden, bevor die Planung für einen Teilerhalt abgeschlossen seien.

Wenn es das klare Ziel sei, identitätsstiftende Teile des SEZ zu erhalten, dürfe man nicht vor einer Änderung des Bebauungsplans zurückschrecken. Darüber könne zeitnah entschieden werden. Dass eine Änderung eines Bebauungsplans sinnvoll sein könne, habe das Beispiel Molkenmarkt gezeigt.

Harald Laatsch (AfD) wendet ein, die Änderung des Bebauungsplans zu Molkenmarkt führe zu einer Realisierung von mehr Wohnungsbau. Das sei nicht vergleichbar mit dem vorliegenden Fall, wo es der Bevölkerung um den Erhalt eines Schwimmbades gehe, der aber weder von den Grünen noch von der Linksfraktion beabsichtigt sei. Er habe nicht die Bürger kritisiert, die sich für die Wiedereröffnung des Schwimmbades einsetzten, sondern diejenigen, die nur vorgäben, dies zu beabsichtigen, um Wähler zu gewinnen.

Der Bevölkerung müsse transparent vermittelt werden, dass die Sanierung eines Gebäudes in der Regel wesentlich teurer sei als neu zu bauen, insbesondere wenn es sich wie im Fall des SEZ um ein viele Jahre lang nicht genutztes Gebäude handele. Er könne aber den Wunsch nach einem Schwimmbad an der Stelle gut nachvollziehen.

Mathias Schulz (SPD) begrüßt, dass die Debatte nun auf Grundlage von konkreten Zahlen und Zielen geführt werden könne und ein Kostenvergleich möglich sei. Die Frage sei nun, welche Prioritäten man bei der Weiterentwicklung des Areals setze. Er gehe davon aus, dass sich niemand für einen Komplettabriss einsetze, aber es müsse geprüft werden, welche Gebäudeteile überhaupt erhaltensfähig seien. Außerdem müsse entschieden werden, von welchen Prämissen man bei einer Sanierung ausgehe. Auch die Situation des Berliner Haushalts dürfe nicht außer Acht gelassen werden, wenn man über einen Erhalt oder Teilerhalt des SEZ nachdenke. Das gelte auch für die WBM, die mit einem wirtschaftlichen Wohnungsbaukonzept arbeiten müsse.

Des Weiteren müsse eine städtebaulich vertretbare Variante gefunden werden, die sich in die Umgebung einfüge und angemessen mit dem Areal umgehe. Die Diskussion darüber sei aus seiner Sicht noch nicht beendet und müsse in den nächsten Wochen geführt werden. Die heutige Präsentation der Senats habe zu einem deutlichen Fortschritt in der Debatte beigetragen.

Johannes Martin (CDU) äußert sich positiv dazu, dass der Senat der Aufgabe nachgekommen sei, Zahlen vorzulegen, und dass die Wohnungsbaugesellschaft Mitte den Bauzustand des Gebäudes vorgelegt habe. Diese Unterlagen zeigten, dass ein Kompletterhalt und eine Sanierung des SEZ nicht infrage komme. Stattdessen müsse geprüft werden, welche Auswirkungen ein Teilerhalt auf den Zeitablauf und die Finanzierung habe. Außerdem hätten die anderen Fraktionen nicht beantwortet, welche Nutzungen sie sich in zu erhaltenden Gebäudeteilen vorstellten. Folglich gehe es nicht nur um ein Finanzierungsrisiko für eine Sanierung, sondern auch um ungeklärte Betriebskosten.

Alles wieder infrage zu stellen und Planungsrecht nicht zu nutzen, führe zu einer Verteuerung des entstehenden Wohnraums, weshalb er diesen Weg für falsch halte. Die Priorität der CDU-Fraktion sei es, schnellstmöglich bezahlbare Wohnungen zu schaffen und den benötigten Schulstandort zu realisieren.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) stellt richtig, er habe in seiner Präsentation dargestellt, welche Zeiträume für welche Verfahrensschritte benötigt würden. Das bedeute nicht, dass daran konkret gearbeitet werde.

Er habe nicht bestritten, dass der Bebauungsplan geändert werden könne, sondern lediglich darauf hingewiesen, dass eine Änderung Zeit koste und das berücksichtigt werden müsse.

Momentan bestehe Planungsrecht für 615 Wohnungen. Daran müsse sich alles andere messen lassen, sowohl was die Anzahl der Wohnungen angehe als auch bezüglich der Geschwindigkeit, in der anderes Planungsrecht geschaffen werden könne.

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte habe mit Kostenansätzen aus Erfahrungswerten gearbeitet. Das sei üblich, wenn in einem Projekt überschlägig Kosten ermittelt werden müssten.

Man habe es mit einem Gebäude zu tun, in dem die gesamte technische Infrastruktur nicht mehr funktioniere. Zudem seien am Tragwerk tiefergehende Schäden festgestellt worden, die auch Auswirkungen auf die Dachkonstruktion hätten.

Es gehe hier nicht darum, einen Neubau mit einem integrierten Schwimmbad zu errichten, sondern um ein Bestandsgebäude, das insgesamt oder teilweise erhalten werden solle. Die jeweils damit verbundenen Anforderungen seien nicht miteinander vergleichbar.

Die Berechnungen gingen von einem Zustand aus, in dem das Gebäude am Ende vermietbar und mit dem vorgesehenen Wohnungsbau kompatibel sei. Im Hinblick darauf und dem damit verbundenen Lärmschutz sei der Erhalt der Sporthalle problematisch.

Seine Verwaltung werde nun noch die technische Machbarkeit eines Teilerhalts bei einer möglichst schnellen Umsetzung des Wohnungsbaus prüfen. Angesichts der Wohnungsnot sei es aber nicht akzeptabel, noch einmal mit neuen Machbarkeitsstudien und Beteiligungsrunden zu starten.

Dr. Michael Efler (LINKE) begrüßt, dass es bei der SPD-Fraktion eine Öffnung in Richtung Teilerhalt gebe. Seine Fraktion habe nie einen Kompletterhalt des SEZ unabhängig von der Höhe der Investitions- und Betriebskosten gefordert.

Er bitte, den Ausschussmitgliedern die Präsentation und alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um sie prüfen zu können, und das Thema in einer der kommenden Sitzungen noch einmal aufzurufen. Es sei wichtig, gegenüber der Bevölkerung schnellstmöglich zu kommunizieren, was aus dem SEZ werden solle.

Julian Schwarze (GRÜNE) bittet, dem Ausschuss insbesondere Einblick in die Kostenschätzung der Wohnungsbaugesellschaft Mitte zu ermöglichen und darzulegen, von welchen Annahmen dabei ausgegangen worden sei.

Wie sehe der Zeitplan für den geplanten Abriss aus? Sei sichergestellt, dass dieser erst einmal nicht erfolge?

Andreas Otto (GRÜNE) erinnert daran, dass die Diskussion über das SEZ schon seit mehreren Jahren andauernde. Besonders in dem Wettbewerbsverfahren, das im vergangenen Jahr stattgefunden habe, sei die Chance vertan worden, die Kombination von Wohnungsbau und Teilerhalt des Bestandsgebäudes als Aufgabe vorzugeben. Da dies nicht geschehen sei, habe man viel Zeit verloren.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Wohnungsbaugesellschaft Mitte sei derzeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Gespräch über die erforderliche Schadstoffsanierung. Es sei sinnvoll, dass diese zügig erfolgen könne. Für alles Weitere müsse erst einmal die laufende Ausschreibung abgeschlossen sein und eine Vergabe erfolgen.

Mathias Schulz (SPD) erwidert, die Notwendigkeit der Schadstoffsanierung werde nicht bestritten, sofern sie keinen Rückbau der Substanz darstelle. Er gehe davon aus, dass auch bei einem Teilrückbau ein städtebauliches Konzept für das Areal vorgelegt werden müsse.

Der Ausschreibungsprozess werde zeigen, was ein Abriss koste. Deswegen sei es richtig, ihn fortzuführen.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags Drucksache 19/2217.

Die Besprechungen zu den Unterpunkten b und c werden abgeschlossen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3221

[0422](#)
StadtWohn

**Entwurf des Bebauungsplans 4-69c für den
Hardenbergplatz vom 5. Juni 2025 im Bezirk
Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil
Charlottenburg**

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, der vorliegende Bebauungsplanentwurf solle den Rahmen für die weitere Entwicklung der Platzfläche setzen. Der Hardenbergplatz sei als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung erklärt worden. Ziel sei, mit der künftigen Platzgestaltung eine übersichtliche Umsteigesituation für den ÖPNV zu schaffen und einen attraktiven, begrünten Platz in der City-West voranzubringen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zu dem Gesamtgebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gehörten auch die Bereiche Herzallee-Nord und Hertzallee-Süd.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Grundlage für den Bebauungsplan sei der Rahmenplan für die Hertzallee und den Hardenbergplatz gewesen, den der Senat am 31. Mai 2022 beschlossen habe.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur Planungsgenese: Es hätten alle Planungsschritte stattgefunden. Nach dem Senatsbeschluss habe es im November 2022 den Teilungsbeschluss gegeben. Nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der TÖB sei der aktuelle Senatsbeschluss am 5. Mai 2026 erfolgt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Festsetzung der vollständigen Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Verkehrsplatz und Stadtplatz“ lasse Spielräume bei der konkreten Umsetzung und sei vom Bezirk gewünscht gewesen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es werde jetzt ein Qualifizierungsverfahren zur konkreten Nutzung und Gestaltung mit Fachbehörden und Anrainern geben. Ziele seien die Optimierung der Verkehrssicherheit und Orientierung, die Entwicklung einer hochwertigen Platzfläche als Entrée in die City-West und umfangreiche Klimaanpassungsmaßnahmen.

Die nördliche Teilfläche werde circa drei Jahre als Endhaltestelle für BVG-Busse genutzt, um die Baufeldfreimachung in der Hertzallee-Nord zu ermöglichen. Insofern lasse die tatsächliche Umgestaltung noch auf sich warten.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, wo das Planerfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan gelegen habe. Was ändere sich durch den Bebauungsplan an der Nutzung des Platzes?

Rolf Wiedenhaupt (AfD) hält es für sinnvoll, dass das Areal als zentraler Stadtplatz gesichert werde. Von seiner Fraktion werde aber kritisiert, dass jegliche Randbebauung, auch mit Hochhäusern, nicht möglich sein werde und Parkplätze nicht mehr als prioritär angesehen würden, obwohl dort momentan die einzige große Parkplatzfläche in der City-West vorhanden sei. Die AfD-Fraktion spreche sich für eine Schaffung unterirdischer Parkmöglichkeiten aus.

Problematisch sei auch, dass nicht auf die Kritik der BVG, es gebe keine klare Führung der Buslinien, was zu langsameren Geschwindigkeiten führe, gehört worden sei. Das sei offensichtlich darauf zurückzuführen, dass es unter anderem eine Straßenbahnlinie vom Potsdamer Platz zum Hardenbergplatz geben solle. – Vor dem Hintergrund der genannten kritischen Punkte werde seine Fraktion die Vorlage ablehnen.

Niklas Schenker (LINKE) begrüßt, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Hochhausbebauung rund um den Hardenbergplatz vorsehe. In welchem Gesamtzusammenhang stünden die Planungen für den Hardenbergplatz zur Hertzallee-Nord und Hertzallee-Süd?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, bisher habe es lediglich einen Baunutzungsplan gegeben, der für eine Teilfläche Kernbereich vorgesehen habe, und der Rest sei Außenbereich gewesen. Nun liege zum ersten Mal ein Bebauungsplan vor. Dieser lasse viele Spielräume, was die Aufteilung zwischen Verkehrsfläche, Grünfläche und Aufenthaltsbereichen angehe, stelle aber klar, dass in dem Bereich keine Bebauung stattfinden solle.

Eine Straßenbahnplanung für den Hardenbergplatz, wie von Herrn Wiedenhaupt behauptet, gebe es im aktuellen Nahverkehrsplan nicht mehr.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3221 zuzustimmen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3263

[0429](#)
StadtWohn

**Entwurf des Bebauungsplans 1-14-1 vom 13. April
2026 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, im Bereich des Gründungskerns von Berlin zwischen Stadtbahnviadukt und Spree sei die städtebauliche Entwicklung in wichtigen Teilen noch nicht abgeschlossen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Schwerpunkt der Entwicklung am Molkenmarkt liege derzeit auf den Blöcken A und B. Diese befänden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Mitte. Dazu lägen Bebauungsleitlinien als Teil der Charta Molkenmarkt vor, die am 24. November 2025 vorgestellt worden seien. Der erste hochbauliche Realisierungswettbewerb B1 sei im November 2025 entschieden worden. Der zweite Realisierungswettbewerb sei im Dezember 2025 angekündigt worden, und in dieser Woche finde die Jursitzung statt.

Heute solle über den Bebauungsplan 1-14-1 entschieden werden. Aus den Bebauungsleitlinien folgten Anpassungen am Bebauungsplan, damit mehr Flächen für Wohnen und Kultur realisiert werden könnten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es handele sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und eine unselbstständige Änderung, da der Bebauungsplan 1-14 fortbestehe und die Nutzungsart erhalten bleibe.

Der Bauaufstellungsbeschluss sei im Juli 2025 erfolgt. Die Öffentlichkeit, Behörden und Träger seien von Juli bis August 2025 unterrichtet und von Dezember 2025 bis Januar 2026 beteiligt worden. Am 19. Mai 2026 habe der Senat dazu einen Beschluss gefasst.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dabei würden folgende Ziele verfolgt: die Erhöhung der Geschossfläche für Wohnen, Gewerbe und Kultur, die Fassung des Stadtplatzes und der Parochialstraße, die Flexibilisierung des publikumswirksamen Erdgeschosses und ersten Obergeschosses, die Schaffung einer Dachlandschaft als dritte Fassade sowie die Sicherung und Erweiterung von Maßnahmen des Umweltschutzes und der Klimaanpassung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wesentliche Festsetzungen seien die Anhebung der Gebäudeoberkanten und der Ausschluss technischer Aufbauten, die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Parochialstraße und des öffentlich zugänglichen Stadtplatzes in Block A, die Festsetzung von Arkaden und Schrägdächern sowie die Ergänzung von Traufkanten, die extensive Dachbe-

grünung für die Rückhaltung von Regenwasser, die Erhaltung von 600 Quadratmetern Grünfläche, die Anpflanzung von acht Bäumen im Block A und die Erhaltung und Ergänzung der Immissionsschutzfestsetzungen.

Im städtebaulichen Vertrag würden dann noch die Kulturflächen und die öffentliche Gebäudequerung zur Stralauer Straße gesichert. Außerdem solle er Regelungen zur Besoldung und Belichtung enthalten.

Julian Schwarze (GRÜNE) begrüßt, dass die Bebauungsplanänderung dem Ziel diene, die Wohnungsbauzahlen zu erhöhen. Gleichzeitig sei die Chance verpasst worden, weitergehende Regelungen zur Ökologie, unter anderem zur Fassadenbegrünung, zu treffen und Festschreibungen hinsichtlich weiterer Verfahrensschritte zu machen. Seine Fraktion werde sich bei der Abstimmung enthalten.

Dr. Michael Efler (LINKE) schließt sich den Ausführungen seines Vorredners an. Auch seine Fraktion werde sich enthalten, da sie die ökologischen Vorgaben für nicht weitreichend genug halte. Außerdem hätten Kulturschaffende Kritik an dem Verfahren geäußert.

Welche Auswirkungen hätten die Veränderungen im Bebauungsplan auf die Baukosten?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, es seien positive Auswirkungen auf die Baukosten zu erwarten. Durch die zusätzlichen Wohnungen werde die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte erhöht.

Die Themen Ökologie und Klimaschutz seien in dem vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen worden, unter anderem durch die Schaffung und den Erhalt von klimaaktiven Grün- und Verdunstungsflächen auf den Dächern und in den Innenhöfen, Begrünungsmaßnahmen und den Erhalt von Bäumen.

Eine Fassadenbegrünung sei nicht vorgeschrieben worden, da diese mit der Wettbewerbsvergabe, die Fassadengestaltung aufzuwerten, in Einklang gebracht werden müsse.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3263 zuzustimmen.

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0439](#)
56.000 neue Wohnungen mit der Roadmap 2.0
verlässlich zu bezahlbarem Wohnraum für Berlin
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD) StadtWohn

- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0319](#)
Drucksache 19/2064 StadtWohn
StEP Wohnen 2040 verbindlich umsetzen! Roadmap
zum Ausbau des gemeinwohlorientierten
Wohnungsbestandes

- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0436](#)
10 Jahre Roadmap – Bilanz und Blick nach vorn StadtWohn
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

Dr. Ersin Nas (CDU) stellt fest, die Roadmap sei mit dem klaren Ziel unterzeichnet worden, noch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Er danke der Senatsverwaltung und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dafür, dass sie dieses Ziel teilten und die Vereinbarung unterschrieben hätten. Es gehe um 56 000 neue Wohnungen.

Es sei erfreulich, dass die Zahl von 400 000 bezahlbaren Wohnungen im Landeseigentum im Dezember 2025 auf inzwischen 404 000 erhöht worden sei.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) erinnert daran, erst in der 17. Legislaturperiode sei entschieden worden, in Berlin wieder in den Sozialwohnungsbau einzusteigen. Seinerzeit sei allen klar gewesen, dass dies eine Aufgabe für die nächsten 20 bis 25 Jahre sei. Das aktuelle Ziel sei, in einer wachsenden Stadt den Anteil an Wohnungen, die mit WBS belegt seien, auf einem gleichbleibenden Niveau zu halten. Das sei nur durch Wohnungsneubau zu erreichen. Folglich sei es richtig, den Neubau von Wohnungen ins Zentrum einer neuen Roadmap zu rücken.

Julian Schwarze (GRÜNE) teilt mit, seine Fraktion beantrage, den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 mit einer Roadmap zum Ausbau des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands, also auch der der Genossenschaften, zu versehen. Dazu, wie dies gelingen solle, enthalte der Antrag Drucksache 19/2064 Vorschläge.

Niklas Schenker (LINKE) möchte wissen, warum die Neubauziele in der neuen Roadmap stark nach unten korrigiert worden seien. Er kritisiere, dass in der neuen Roadmap nicht dargestellt werde, wie das Ziel erreicht werden solle. Aus Sicht der Linksfraktion seien die zentralen Hebel dabei andere Finanzierungswege und andere Strukturen bei den landeseigenen Unternehmen, konkret öffentliche Projektentwickler als gemeinsame Tochter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Außerdem seien die Wohnungsbauziele der landeseigenen Wohnungsunternehmen offensichtlich an die Realität angepasst worden. In den nächsten zehn Jahren sollten durchschnittlich 5 600 Wohnungen jährlich gebaut werden, obwohl ausreichend Bauflächen für noch mehr

Wohnungsneubau zur Verfügung stünden. Gleichzeitig gebe die Regierungskoalition öffentlich das Ziel aus, jedes Jahr 20 000 neue Wohnungen zu schaffen, die Hälfte davon im gemeinwohlorientierten Segment. Dass die Genossenschaften die Differenz von 4 400 mietpreisgebundenen Wohnungen realisierten, sei unrealistisch. Er fordere, dass mit Zahlen operiert werde, die auch umsetzbar seien.

Angesichts der Tatsache, dass 60 Prozent der Berlinerinnen und Berliner Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, müsse es bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine größere Rolle spielen, dass der Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen erhöht werde.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erläutert, die erste Roadmap sei 2016 abgeschlossen worden. Damit sei auch die Wohnungsbauförderung wieder ins Leben gerufen worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seinerzeit habe man angestrebt, den Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen um 80 000 Wohneinheiten auf insgesamt 380 000 – 400 000 inklusive Berlinovo – zu erweitern, breite Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum zu versorgen und die mietpreisdämpfende Wirkung der landeseigenen Wohnungsbestände als Unternehmenszweck festzulegen. Man habe sich darauf verständigt, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dabei durch Einbringungen und Eigenkapitalzuführungen sowie die Thesaurierung der Jahresergebnisse zu unterstützen. Außerdem habe man damals bereits auf seriellen Wohnungsbau zur Sicherung preiswerter Mieten gesetzt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur Zielerreichung: 83 438 Wohneinheiten seien bereits Ende 2025 erfüllt gewesen. Ende 2026 werde der Bestand knapp 90 000 Wohneinheiten betragen. Der Gesamtbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen inklusive Berlinovo habe zum Jahreswechsel bei 404 170 Wohnungen gelegen. In den letzten zehn Jahren seien 18,6 Milliarden Euro in die Bestandserweiterung investiert worden, davon 10,3 Milliarden Euro in Neubau und Ankauf. Die Bestände seien in den vergangenen elf Jahren um 30,9 Prozent gewachsen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Sicherung moderater Mieten sei seit 2018 satzungsgemäßer Auftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen. 45,7 Prozent der neu errichteten Wohnungen würden gefördert und mietpreis- und belegungsgebunden vermietet. Die Mietpreise der Neubauwohnungen im geförderten Sektor lägen in einer Spanne zwischen 6 und 7,5 Euro pro Quadratmeter.

Bei Wiedervermietungen seien 63 Prozent WBS-berechtigte Haushalte berücksichtigt worden. Er halte es für problematisch, die Quote im Neubaubereich weiter zu erhöhen, da dies die Wirtschaftlichkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen gefährde.

Die Bestandsmieten hätten 2025 7,09 Euro pro Quadratmeter nettokalt betragen und lägen damit unterhalb des Mittelwerts des Mietspiegels von 7,21 Euro pro Quadratmeter.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seit 2016 seien 125 Grundstücke im Wert von 473,7 Millionen Euro in die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingebracht worden. Mit der Thesaurierung seien seit 2016 2,8 Milliarden Euro an Jahresergebnissen in den Unternehmen verblieben. Seit 2018 seien insgesamt 189,8 Millionen Euro Eigenkapitalzuführungen durch das Land an die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Berlinovo geleistet worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Weiterführung der Roadmap als Version 2.0 sei am 5. Juni 2026 unterzeichnet worden. Damit solle der Wachstumskurs kontinuierlich bis 2035 fortgeführt werden. Neben den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sei die Berlinovo eingebunden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Roadmap 2.0 sehe vor, den Wohnungsbestand bis 2030 um knapp 32 000 Wohnungen anwachsen zu lassen. Dabei solle zur Halbzeit 2030 eine kritische Betrachtung der Zielerreichung durchgeführt werden. Gegebenenfalls würden dann Anpassungen vorgenommen. Bis 2035 sollten sich knapp 465 000 Wohnungen im Landesbesitz befinden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollten durch das Land Berlin bei der Zielerreichung unterstützt werden. Das betreffe zum Beispiel die Übertragung von Grundstücken, die beschleunigte Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Bereitstellung von Fördermitteln zur Finanzierung des mietpreisgebundenen Wohnungsneubaus sowie weitere Maßnahmen zur Stützung der Investitionskraft der Gesellschaften. Dazu gehöre auch, dass man sie bei den Anforderungen nicht wirtschaftlich überfordere.

Die Entwicklung der Wohnungsbestände werde in die jeweiligen Zielbilder der Gesellschaften übernommen und mit Unterstützung des BBU begleitend kontrollt.

Dr. Ersin Nas (CDU) weist darauf hin, 45,7 Prozent der Neubauwohnungen seien öffentlich gefördert und unterlägen der Mietpreisbindung. Außerdem habe die aktuelle Regierungskoalition die besonderen Bedarfsgruppen erweitert.

Die von den Linken angeführte Vergesellschaftungsdebatte sei nicht hilfreich. Experten, Bankenvertreter und das Wirtschaftsberatungsunternehmen PwC hätten festgestellt, dass eine Vergesellschaftung zu einer Finanzkrise führe. Stattdessen gehe es darum, die rechtlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die Schaffung von Wohnraum attraktiv und beschleunigt werde. Dazu müssten die finanziellen Grundlagen zur Verfügung gestellt werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssten in ihre Bestände investieren, um den Mieterinnen und Mietern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bieten.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) erwidert in Richtung ihres Vorredners, die Neubaukrise sei nicht durch die Debatte über Vergesellschaftung oder Enteignung ausgelöst worden, sondern durch hohe Bodenpreise, hohe Baukosten, Kriege usw. Selbst in Bayern würden die Neubauziele nicht erreicht.

In der Präsentation habe sie Angaben zu Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bau-trägern vermisst. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Wohnen solle bis 2040 jede zweite Neubauwohnung im gemeinwohlorientierten Sektor entstehen, und damit seien nicht nur die landeseigenen Wohnungsunternehmen gemeint. Viele Genossenschaften seien inzwischen frustriert, zum Beispiel weil die Grundstücksvergaben durch die BIM nicht funktionierten und sie mit der IBB unzufrieden seien. Insofern müssten Überlegungen angestellt werden, wie die Genossenschaften besser mit Grundstücken versorgt werden könnten und wie die Förderung ausgebaut werden könne. Sie halte es für erforderlich, dass der Senat gemeinsam mit den Genossenschaften eruiere, wie viele genossenschaftliche Wohnungen im Neubau geschaffen werden könnten und wie viel Ankauf möglich sei.

Niklas Schenker (LINKE) hält die Aussage von Banken und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, sie seien von einer Vergesellschaftung unmittelbar betroffen, für nicht einleuchtend.

Auf welcher Grundlage sei festgelegt worden, dass bis 2035 56 100 Wohnungen mehr im Landesbesitz sein sollten? Im Koalitionsvertrag sei noch von 6 500 zusätzlichen Wohnungen jährlich die Rede gewesen. Warum sei diese Zahl so deutlich reduziert worden?

Seiner Ansicht nach müssten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt werden, in den nächsten zehn Jahren 75 000 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen. Warum würden in den großen neuen Stadtquartieren kaum Fortschritte erzielt?

Die WBS-Quote von 60 Prozent bei der Wiedervermietung von landeseigenen Wohnungen reiche nicht aus, um die berechtigten Mieterinnen und Mieter mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das sei auch vor dem Hintergrund problematisch, dass im Bestand der Genossenschaften bald keine Wohnungen mit Sozialbindung mehr existierten.

Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen finanzierten ihren Neubau nicht nur aus der öffentlichen Förderung, sondern insbesondere auch aus Mieterhöhungen und ausbleibenden Instandhaltungen. Das habe zu einem großen Instandhaltungsstau und zu immer mehr Beschwerden von Mieterinnen und Mieter geführt. Warum enthalte die Roadmap keine Hinweise zum Umgang mit diesem Instandhaltungsstau und der energetischen Sanierung?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) gibt zu bedenken, die Roadmap habe mit den Sanierungsprogrammen des Bestands nichts zu tun.

Der von Herrn Schenker behauptete Umstand, dass die Genossenschaften in Kürze über keine geförderten Wohnungen mehr verfügten, könne nur eintreten, wenn diese nicht mehr bauten. Das sei aber nicht der Fall. Außerdem stiegen die Bestandsmieten nicht sprunghaft an, nur weil Bindungen wegfielen. Vielmehr behalte der Bestand seine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, wenn sich die Genossenschaften wie gewohnt vernünftig verhielten.

Er halte es für wichtig, das Tempo und den Umfang des Wohnungsneubaus auch nach 2030 beizubehalten. Es sei absehbar, dass auch dann die Wohnungsnachfrage noch höher sei als das Angebot.

Harald Laatsch (AfD) hält es für entscheidend, für wen die 56 000 neuen Wohnungen gebaut werden sollten. Nach Ansicht der AfD-Fraktion müssten das diejenigen sein, die den Wohnungsbau mit ihrer Arbeit finanzierten.

Keiner, der bereit sei, Wohnungen zu errichten und günstig zu vermieten, werde dies tun, wenn eine Vergesellschaftung drohe. Die Diskussion über Vergesellschaftung sei ein großes Problem für die Stadt und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, weil sie die Baupreise und in deren Folge die Mieten nach oben treibe.

Wie hoch sei seit 2017 die Anzahl der illegalen Migranten in den fertiggestellten Neubauten?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften führten keine Statistik darüber, welcher Herkunft, Religion und Ähnliches ihre Mieterinnen und Mieter angehörten. Außerdem dürfe ein Migrationshintergrund kein Hindernis bei der Anmietung einer Wohnung sein.

Keine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft habe Probleme mit Projektentwicklungskapazitäten geäußert. Insofern halte er eine gemeinsame Objektentwicklungsgesellschaft für entbehrlich. Die tatsächlichen Probleme bestünden bei der Zuverlässigkeit von Planungs- und Genehmigungsprozessen. Ein Beispiel dafür sei das in der heutigen Ausschusssitzung diskutierte Wohnungsbauvorhaben der Wohnungsbaugesellschaft Mitte auf dem Gelände des SEZ.

Die Genossenschaften setzten Schwerpunkte entgegen ihren Voraussetzungen. Die etablierten Genossenschaften verfügten über Eigenkapital und Finanzierungsmöglichkeiten, konzentrierten sich aber stark auf die Bestandspflege. Die sogenannten jungen Genossenschaften strebten eine Bestandserweiterung an, es fehle ihnen aber oft an den erforderlichen finanziellen Grundlagen. Er räume aber ein, dass noch Verbesserungsbedarf bei der Vereinfachung von Konzeptverfahren und beim Verkauf von Grundstücken an Genossenschaften bestehe. Wien werde oftmals als Positivbeispiel genannt, aber ein Vergleich mit Berlin sei nicht möglich, da in Wien durch die Wohngemeinnützigkeit andere rechtliche Voraussetzungen existierten. Außerdem seien Genossenschaftsanteile in Wien deutlich teurer als in Berlin. Auch die Mietpreise seien dort höher.

Das Neubaupotenzial von 56 100 Wohnungen ergebe sich aus den Wirtschaftsplänen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Das Ziel sei aber, diese Zahl noch zu übertreffen und Projekte schneller umzusetzen. Dazu sei es allerdings notwendig, dass Wohnungsbauvorhaben, insbesondere die neuen Stadtquartiere, vor Ort nicht behindert würden. Auch für Nachverdichtungsprojekte, die effizient seien, da sie die vorhandene Infrastruktur nutzten, wünsche er sich teilweise mehr politische Unterstützung.

Die These, der Neubau bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gehe zulasten der Instandhaltung und führe zu Mieterhöhungen, weise er zurück. Tatsächlich finanzierten die Unternehmen ihren Neubau fast ausschließlich aus Krediten, Einbringung von Grundstücken und Ähnlichem. Mieterhöhungen dienten dazu, die laufenden Kosten und Instandhaltungen zu finanzieren.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fühlten sich dem Klimapfad verpflichtet. Darunter leide teilweise der Neubau, da die klimagerechte Sanierung Vorrang habe.

Neue Projekte werde es nicht erst ab 2030 geben.

In den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften solle es eine ausgewogene Bevölkerungsmischung geben. Menschen mit unterschiedlichem Einkommen sollten als Nachbarn zusammenwohnen, und eine Segregation nach amerikanischem Vorbild müsse vermieden werden.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 19/2064 mit geändertem Berichtsdatum „30. September 2026“ abzulehnen.

Die Besprechungen zu den Unterpunkten a und c werden abgeschlossen.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke

Drucksache 19/3269

**AV-Wohnen sozial weiterentwickeln und an die
Realität des Berliner Mietmarkts anpassen**

[0434](#)

StadtWohn

ArbSoz(f)

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/3269 abzulehnen.

Punkt 8 der Tagesordnung

Antrag der AfD-Fraktion

Drucksache 19/1529

**Aussetzung der Anwendung von § 246 Abs. 9-13
Baugesetzbuch in Berlin – keine Sonderrechte für
Asylbegehrende und sonstige Migranten**

[0222](#)

StadtWohn

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/1529 abzulehnen.

Punkt 9 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Drucksache 19/2309

**Genehmigungen für Solarbalkonkraftwerke
erleichtern**

[0344](#)

StadtWohn(f)

WiEnBe*

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/2309 mit geändertem Berichtsdatum „30. September 2026“ abzulehnen.

Punkt 10 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke

Drucksache 19/1443

Sozial-ökologisch orientierte Friedhofsentwicklung

[0217](#)

StadtWohn

UK(f)

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/1443 mit geändertem Berichtsdatum „30. September 2026“ abzulehnen.

Punkt 11 der Tagesordnung

Antrag der AfD-Fraktion

Drucksache 19/1712

**Urbane Luftmobilität I – Flugtaxi frühzeitig in
Berlin ermöglichen und Infrastrukturmaßnahmen
voranbringen**

[0243](#)

StadtWohn

WiEnBe*

Mobil(f)

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/1712 mit geändertem Berichtsdatum „20. September 2026“ abzulehnen.

Punkt 12 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Drucksache 19/2562

**Bebauungsplan für die gescheiterten Signa-
Planungen am Hermannplatz einstellen**

[0379](#)

StadtWohn

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/2562 mit geändertem Berichtsdatum „30. September 2026“ abzulehnen.

Punkt 13 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.