

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

76. Sitzung
18. August 2021

Beginn: 12.07 Uhr
Schluss: 14.58 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD), zeitweise Harald Laatsch (AfD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Mieterbeschwerden aufgrund ausgelagerter Hausmeistertätigkeiten

Bettina Domer (SPD) fragt, wie die Senatsverwaltung die aktuellen Mieterbeschwerden bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Hinblick auf die Auslagerung der Hausmeistertätigkeiten und verwandten Dienstleistungen im Allgemeinen und bei der GEWOBAG und der WBM im Besonderen bewerte.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) teilt mit, dass ihre Verwaltung wöchentlich eine bis zwei Mieterbeschwerden über die Wohnungsbaugesellschaften erhalte. Nur ein Teil dieser Beschwerden betreffe Hausmeisterdienstleistungen. In anderen gehe es z. B. um Probleme mit Lärm und Müll, um Heizungsausfälle oder um die Hausreinigung. Letztere würden von einigen Wohnungsbaugesellschaften inhouse erbracht, und andere bedienten sich zur Erbringung dieser Leistungen externer Dienstleister. Bei der GEWOBAG sei das die Firma fletwerk GmbH. Die Qualität hänge aber nicht davon ab, ob sie extern oder intern erbracht werde. Bezüglich des Umgangs mit Beschwerden über die Servicequalität stünden die Wohnungsbaugesellschaften im Gespräch mit ihrer Verwaltung sowie den Mierräten und Mieterbeiräten. Aus diesem Austausch seien praktische Maßnahmen zur Verbesserung der

Dienstleistung hervorgegangen. So informiere die GEWOBAG ihre Mieterinnen und Mieter über Aushänge verstärkt über anstehende Reparaturen oder vorliegende Störungen. Zudem würden regelmäßige Abstimmungsgespräche zur Qualität von extern erbrachten Dienstleistungen durchgeführt, deren Ergebnisse bei Neuausschreibungen genutzt würden. In akuten Fällen würden auch Ersatzvornahmen gegenüber Dienstleistern angedroht und umgesetzt, um zu lange Reaktions- und Entstörungszeiten für Mieterinnen und Mieter zu verhindern. Darüber hinaus beschäftigten sich die Unternehmen im Gespräch mit der Senatsverwaltung und den Aufsichtsgremien mit dieser Thematik, um die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter auf einem möglichst hohen Niveau zu halten.

Bei der WBM werde nur noch ein geringer Teil der Hausmeisterdienstleistungen extern erbracht. Insgesamt tendierten die Wohnungsbaugesellschaften bei zusammenhängenden Beständen zu einer internen Leistungserbringung. Bei Streubesitz sei die Beschäftigung externer Dienstleister meist unkomplizierter.

Bettina Domer (SPD) stellt fest, dass ihre Fraktion der Auslagerung von Leistungen kritisch gegenüberstehe. Einerseits gehe es der SPD um die tarifgerechte Bezahlung und andererseits um eine gute Leistungserbringung im Sinne der Mieterschaft. Hintergrund sei ein Artikel im „MieterMagazin“ Nr. 8/21, in dem der Sprecher der WBM erklärt habe, sein Unternehmen setze auf eigenes Personal, da dieses den direkten Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern garantiere und eine deutlich engere Kundenbindung schaffe. Wie stehe die Senatsverwaltung dazu?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) informiert, dass es bei der Verlagerungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in die Firma fletwerk GmbH zu keiner tarifvertraglichen Verschlechterung gekommen sei, da die zuvor bei der GEWOBAG HS Beschäftigten nicht dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft unterlegen hätten. Erst durch die Gründung der fletwerk GmbH sei eine Tarifbindung entstanden.

Die Auffassung, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter landeseigener Unternehmen, aber auch externer Dienstleister nicht nur den Mindestlohn, sondern möglichst Tariflohn erhalten sollten, teile die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Vor diesem Hintergrund sei es sinnvoll, sich über die unterschiedlichen Erfahrung der Wohnungsbaugesellschaften auszutauschen. Es müsse aber auch berücksichtigt werden, dass die Bestände und die Struktur der Unternehmen unterschiedlich seien.

Nicht nur die WBM, sondern auch die DEGEWO und die HOWOGE setzten darauf, einen engen Kundenkontakt durch eine interne Erbringung von Dienstleistungen herzustellen. Allerdings laufe der Großteil der Kundenkontakt heutzutage über die Kundenzentren. Die Hausmeisterinnen und Hausmeister seien meist nicht mehr die ersten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, sondern koordinierten die Dienstleistungen nur noch.

WBS-Berechtigte, Sozialwohnungen

Katrin Schmidberger (GRÜNE) interessiert der aktuelle Anteil der WBS-Berechtigten sowie die Anzahl der geförderte Sozialwohnungen in Berlin. Wie bewerte der Senat die These, wonach mehr als 30 Prozent Sozialwohnungsanteil im Neubau zu sozialen Problemen führten?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) führt aus, dass im Frühjahr 2020 etwa 38 Prozent der Haushaltseinkommen in Berlin über der WBS 140-Grenze gelegen hätten. Wenn man den 2. Förderweg hinzurechne, komme man auf 57 Prozent der Berlinerinnen und Berliner. Das seien über 1,1 Millionen Haushalte. Damit sei der Anteil der WBS-Berechtigten in Berlin sehr hoch. Dem habe Ende 2019 ein Bestand an 97 000 Sozialwohnungen gegenübergestanden.

Der Auffassung, dass ein Anteil von mehr als 30 Prozent Sozialwohnungen im Neubau problematisch sei, könne sich der Senat nicht anschließen. Diese Mindestgrenze werde im kooperativen Baulandmodell bereits umgesetzt, und bei den Wohnungsbaugesellschaften liege die Anforderung im Neubau bei 50 Prozent. Nach Ansicht des Senats führe das zu gemischten Quartieren mit unterschiedlichen Einkommensgruppen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) schließt aus der Beantwortung, dass in Berlin ein hoher Mangel an Sozialwohnungen herrsche. Teile die Staatssekretärin ihre Ansicht, dass es richtig sei, in Stadtquartieren wie dem Dragonerareal mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen zu errichten?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) teilt die Auffassung ihrer Vorrednerin. Der Senat habe den hohen Bedarf an Sozialwohnungen erkannt und versuche, ihn mit verschiedenen Maßnahmen zu decken. Gleichzeitig setze man den auslaufenden Bindungen im sozialen Wohnungsbau etwas entgegen und sei bestrebt, mit dem Neubau von Sozialwohnungen den Bestand von ca. 100 000 Sozialwohnungen zu halten. Gerade im Neubau sei es wichtig, dass vor allem bezahlbare Wohnungen entstünden.

Harald Laatsch (AfD) fragt, wann der Senat aktuelle Zahlen zum Bestand an Sozialwohnungen vorlege.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) weist darauf hin, dass die statistischen Auswertungen zum Sozialwohnungsbestand Teil des Wohnungsmarktberichts seien. Der Wohnungsmarktbericht 2020, der sich auf den Datenstand Ende des Jahres 2019 beziehe, sei Mitte dieses Jahres veröffentlicht worden. Im Rahmen der Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichts 2021 würden dann die Zahlen zum Stichtag 31. Dezember 2020 vorgelegt. Wann genau das sein werde, werde sie nachliefern.

Baugenehmigungszahlen

Stefan Evers (CDU) interessiert, wie der Senat die Entwicklung der Baugenehmigungen im Halbjahresvergleich bewerte. Er halte den Rückgang, insbesondere den um 31,8 Prozent im Geschosswohnungsbau, für alarmierend. Wie werde hier gegengesteuert?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) stellt fest, dass dies vor allem auf die rückläufige Anzahl der Bauanträge zurückzuführen sei. Der Grund hierfür sei wiederum, dass eine Reihe großer Wohnungsbauprojekte bereits in den letzten Jahren genehmigt worden sei. Angesichts der schwindenden Flächenreserven in der Stadt werde es immer schwieriger, geeignete Standorte für große Bauprojekte zu finden. Auf den verbleibenden Grundstücken sei das Bauen meist schwieriger, was den Planungsaufwand erhöhe und die Genehmigungszeiten verlängere. Hinzu komme, dass durch die deutlich gestiegenen Grunderwerbs- und Baukosten

die Investitionsbereitschaft sinke. Außerdem tauchten in Baugenehmigungsverfahren „Zeitfresser“ auf, wie die Suche nach Flächen für die soziale Infrastruktur und den ökologischen Ausgleich. Ein weiterer Faktor sei, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Bauämtern während der Pandemie zur Unterstützung der Gesundheitsämter herangezogen worden seien.

Ihre Verwaltung sehe die Notwendigkeit, die Bezirke in dem Bereich zu unterstützen. Das betreffe die personelle Ausstattung. Darüber hinaus könne das Land durch eine aktive Ankaufspolitik insbesondere den kommunalen Wohnungsbau stärken.

Im „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ sei eine Vielzahl von Maßnahmen festgelegt worden, zu denen regelmäßig Bericht erstattet werde. In diesem Rahmen arbeiteten verschiedene Senatsverwaltungen daran, die Bearbeitung von Bauanträgen zu beschleunigen.

Stefan Evers (CDU) möchte wissen, was im Hinblick auf das erwähnte Fehlen von Ausgleichsflächen unternommen werde. Gebe es diesbezüglich eine Zusammenarbeit mit Brandenburg?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) antwortet, dass es bisher gelungen sei, Lösungen im Fall von fehlenden Ausgleichsflächen zu finden. Sie räume aber ein, dass dies aufgrund des Flächenmangels im Land Berlin immer schwieriger werde. Überlegungen gingen dahin, Flächen der Wohnungsbauunternehmen in Anspruch zu nehmen, die sich schlecht für Wohnungsbau eigneten. Auch mit dem Nachbarland würden Gespräche geführt, ob bestimmte Ausgleichsflächen dort umgesetzt werden könnten.

Stefan Förster (FDP) fragt, warum die Baugenehmigungsverfahren in Berlin komplizierter und langwieriger seien als beispielsweise in Hamburg.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) erwidert, dass sich Berlin, was die absoluten Wohnungsbauzahlen angehe, mit Hamburg messen könne. Zudem betone sie noch einmal das Bestreben, die Antragsbearbeitung zu beschleunigen. Ein Beispiel dafür sei die Arbeit der Wohnungsbauleitstelle.

Stefan Förster (FDP) gibt zu bedenken, dass es in Hamburg einen funktionierenden Runden Tisch mit der Wohnungswirtschaft gebe, wo belastbare Vereinbarungen mit den städtischen Gesellschaften, den Genossenschaften und privaten Projektentwicklern geschlossen würden. Könne sich das positiv auf die Umsetzung auswirken?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) verweist darauf, dass Berlin bereits über eine Reihe von Instrumenten verfüge, um insbesondere mit privaten Bauherren Vereinbarungen zu schließen. Ein Beispiel dafür sei die kooperative Baulandentwicklung. Mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften habe der Senat ein ambitioniertes Neubauprogramm festgelegt.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) berichtet, dass vom Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des engeren Kernbereichs der City-West nach § 9 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB festgestellt worden sei. Der Senat habe sich damit bereits im Februar dieses Jahres befasst. Danach habe es eine längere Diskussion darüber gegeben, wie der Beschluss des Rates der Bürgermeister zu werten sei. Da weniger als drei Viertel der Mitglieder des RdB ihre Ablehnung kundgetan hätten, sei formal keine Zustimmung des Abgeordnetenhauses zu der Vorlage erforderlich gewesen. Insofern sei die Senatsverwaltung tätig geworden und habe am 1. Juli 2021 einen Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans 4-81 für das Gelände zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburgs Straße und Joachimsthaler Straße gefällt. Zentrale Planungsziele seien der Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Wahrung der identitätsstiftenden Merkmale und des Denkmalschutzes, die ganzheitliche Entwicklung des Gebiets unter stadtplanerischen, städtebaulich, baukulturellen, verkehrlichen und weiteren Aspekten sowie der langfristige Erhalt der Einzelhandelsstruktur. Im nächsten Jahr werde ein diskursives städtebauliches Qualifizierungsverfahren zu den konzeptionellen Vorstellungen und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Verfahrens werde dann ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Stadtquartier „Neue Mitte Tempelhof“ entstehe Wohnungsbau, und im Bereich rund um das alte Rathaus Tempelhof solle die soziale und öffentliche Infrastruktur neu geordnet werden. Dazu habe es ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren gegeben, aus dem ein Siegerentwurf hervorgegangen sei. Nun würden Bebauungspläne für zwei Teilgebiete erarbeitet. Von Mitte August bis Mitte September 2021 fänden die dazugehörigen Beteiligungsverfahren statt.

In seiner nächsten Sitzung am 24. August 2021 befasse sich der Senat mit einer Verordnung zur Sicherung eines Vorkaufsrechts des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5-123 „Siemensstadt 2.0“. Nach einer Beschlussfassung im Senat werde die Verordnung dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben. Ziel sei, über das Vorkaufsrecht die Planungen des Landes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet abzusichern.

Daniel Buchholz (SPD) möchte wissen, wie sich der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im RdB zu dem Ansinnen positioniert habe, den Kernbereich der City-West als ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung zu erklären. Wie gehe man gegebenenfalls mit einem ablehnenden Votum des Bezirks um?

Er gehe davon aus, dass der erwähnte Bebauungsplans 4-81 das Karstadt-Areal am Kurfürstendamm betreffe. Gälten dabei weiterhin die im LOI mit der Firma Signa enthaltenen Vorgaben, nämlich zwei Hochpunkte?

Christian Gräff (CDU) schließt die Frage an, wie stark die Ablehnung im RdB gewesen sei. Offensichtlich sei die Kommunikation mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf desaströs gewesen. Was unternahme der Senat, um zukünftig gemeinsam konstruktiv an den Planungen für die City-West zu arbeiten?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) antwortet, dass der gesamte Prozess in enger Abstimmung mit dem Bezirk stattgefunden habe. Das betreffe sowohl die Vorlage zur Feststellung eines Gebiets von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung als auch das weitergehende Verfahren. Es habe unterschiedliche Vorstellungen dazu gegeben, ob der Bezirk und die Senatsverwaltung trotz der Feststellung einer außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung eine geteilte Zuständigkeit für das B-Plan-Verfahren wahrnehmen könnten. Der Senat halte das aus rechtlichen Gründen für nicht möglich. Bei der Feststellung einer außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung liege die Verantwortung dafür allein bei der Senatsverwaltung. Nichtsdestotrotz sei vorgesehen, den Bezirk über Lenkungs- und Koordinierungsgremien intensiv einzubeziehen. Da die Zuständigkeitsfrage und weitere Wünsche in der Senatsvorlage nicht hätten berücksichtigt werden können, habe es eine kritische Stellungnahme des RdB gegeben. Als Reaktion auf die Erwidern des Senat hätten die anwesenden RdB-Mitglieder dem Senatsbeschluss widersprochen. Das nötige Quorum, um diesen aufzuhalten bzw. eine Beteiligung des Abgeordnetenhauses erforderlich zu machen, sei jedoch nicht erreicht worden. Der Senat sei bemüht, Meinungsverschiedenheiten mit dem Bezirk im weiteren Planungsprozess auszuräumen und sich auf ein gemeinsames Verfahren zu verständigen.

Die Frage der Hochpunkte werde Gegenstand des Planungsprozesses sein.

Daniel Buchholz (SPD) regt in Richtung der Senatsverwaltung an, das Abgeordnetenhaus auch ohne das Vorliegen einer formalen Notwendigkeit in das weitere Vorgehen im Bereich der City-West einzubeziehen. Im Sinne der Transparenz halte er das für sinnvoll.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) weist darauf hin, dass der Bebauungsplan vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden müsse. Insofern sei durch die Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Gebiets eine Beteiligung des Abgeordnetenhauses sichergestellt worden.

Stefan Förster (FDP) schließt sich dem Wunsch an, dass das Parlament frühzeitig in das Verfahren einbezogen werde – nicht erst, wenn eine Beschlussfassung erforderlich sei.

Gabriele Gottwald (LINKE) führt die Meinungsverschiedenheiten zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf darauf zurück, dass im Bezirk ein ungewöhnlicher Prozess der Stadtplanung unter Einbeziehung von Investoren stattgefunden habe. Sie begrüße, dass der Senat dies nun beendet und das Verfahren an sich gezogen habe.

Der Investor René Benko habe mittlerweile das Hotel Ellington in der Nürnberger Straße gekauft. Falle dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, oder grenze es nur daran an? Sei dem Senat bekannt, was der Investor auf dem Grundstück plane? Werde das Hotel geschlossen, entstehe dort Einzelhandel oder Wohnen?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) informiert, dass das Hotel Ellington nicht im Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplans, aber in dem Teil der City-West liege, für den die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung festgestellt worden sei.

Die konzeptionellen Vorstellungen und die im LOI vereinbarten Ziele seien Grundlage für die Durchführung eines diskursiven, städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens im nächsten Jahr. Es sei nicht Ziel der Senats, etwas hinter verschlossenen Türen zu planen, sondern die Stadtgesellschaft und das Parlament in die Debatte einzubeziehen.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 18/3969

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
9-17VE vom 15. Dezember 2020 mit Deckblatt vom
16.7.2021 für eine Teilfläche des städtebaulichen
Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/
Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 54/76 im
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal**

[0342](#)
StadtWohn
Haupt

– Vorabüberweisung –

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) führt aus, dass der Bebauungsplan die Errichtung eines Wohnquartiers mit 585 Wohnungen und einer Kita zum Ziel habe, das letztlich die DEGEWO übernehmen solle.

Sabrina Böttcher (SenStadtWohn) informiert, dass das Projekt „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ – auf der Abbildung rot umrandet – am südwestlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof – auf der Abbildung blau umrandet – liege.

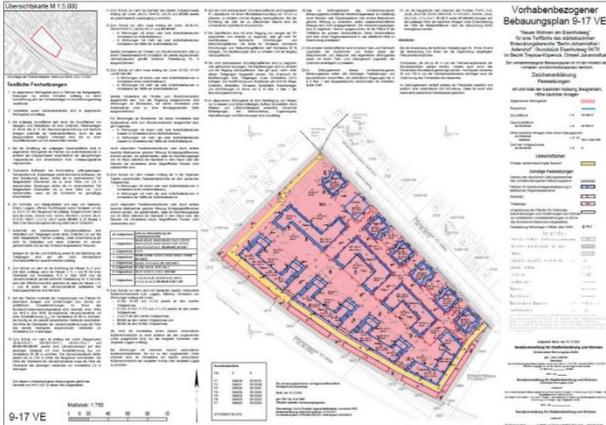


Im Süden verliefen der Teltowkanal und die Autobahn, und im Norden werde das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme durch das Adlergestell und die S-Bahn begrenzt. Entlang der Rudower Chaussee seien wichtige wissenschaftliche und technologische Einrichtungen angesiedelt.

Die für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche sei momentan unbebaut, grenze im Südwesten an die Autobahn, im Norden und Westen an Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und im Osten an ein künftiges Gewerbegebiet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werde ein bereits festgesetzter Gewerbebebauungsplan, der auch Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen habe, zugunsten von Wohnungsbau überplant.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17VE



Inhalt:
-585 Wohneinheiten davon 30% als gefördert vertraglich gesichert,
-eine Kindertagesstätte für 80 Plätze
-private Erschließungs- und Freiflächen,
-280 KFZ- Stellplätze (0,48 Stellplatzschlüssel)

Vorhabenträgerin und Bauherrin:
Eisenhutweg 54-76 Grundstücksgesellschaft mbH

Künftiger Eigentümer:
Geplant ist Verkauf an die städtische Wohnungsbau-gesellschaft degewo – mit dem Ziel 50% der Wohnungen gefördert anzubieten

Planungsstand:
-Abwägungen der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie erneuter eingeschränkter Beteiligung liegen vor,
-FNP Anpassung über Berichtigung, Durchführungsvertrag am 20.05.2021 unterzeichnet

Ziel und Handlungsbedarf:
Sicherung eines Baubeginns im I. Quartal 2022

Seite 2 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen am 18.08.2021 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17VE (Neues Wohnen am Eisenhutweg)



Von den 585 vorgesehenen Wohneinheiten seien 30 Prozent mietpreisgebunden zu realisieren. Zudem solle eine Kita mit 80 Plätzen gebaut werden. 58 Plätze resultierten aus dem Gebiet heraus, und 22 Plätze entstünden zusätzlich.

Die Lage entlang der Autobahn und dem ziemlich befahrenen Eisenhutweg führe zu einer hohen Lärmvorbelastung des Areals. Infolgedessen und in Bezug auf die bereits bestehende Wohnbebauung im Umfeld würden in dem Bebauungsplan Baukörperfestsetzungen vorgeschlagen. Es handele sich um eine eher aufgelockerte Bebauung mit sechs viergeschossigen Stadtvillen entlang des Eisenhutwegs, wobei das letzte Geschoss jeweils nur als Staffelgeschoss ausgebildet werde. Dahinter stünden sich U-förmige Gebäude mit begrünten Innenhöfen gegenüber, die durch eine grüne Mittelachse miteinander verbunden seien. Die Gebäude in der zweiten Reihe seien fünfgeschossig vorgesehen, und in der hinteren Reihe staffelten sich vier Geschosse in Richtung der Innenhöfe bis hin zu sieben Geschossen in Richtung der Autobahn. Um eine geschlossene Wirkung der Fassade zu vermeiden, sehe man keine Riegelbebauung vor, sondern Einzelbaukörper, zwischen denen transparente Lärmschutzwände eingefügt würden.

Das Gelände sei öffentlich durch den Eisenhutweg erschlossen. Intern werde es eine Ringerschließung geben. 180 oberirdische Stellplätze seien auf den rot markierten Flächen im Süden und Osten vorgesehen. Eine Tiefgarage, die vom Eisenhutweg her erschlossen sei, werde 100 weitere Plätze enthalten. Damit erreiche man, dass das Quartier innen völlig autofrei sei.

Vorhabenträgerin und Bauherrin sei die „Eisenhutweg 54-76 Grundstücksgesellschaft mbH“. Es sei aber geplant, das Projekt schlüsselfertig an die DEGEWO zu veräußern. Diese beabsichtige, den geförderten Wohnanteil auf 50 Prozent zu erhöhen.

Die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Beteiligung als auch der Trägerbeteiligung liege vor. Eine FNP-Änderung sei erforderlich, da dort noch Gewerbeflächen vorgesehen seien. Sobald der Bebauungsplan festgesetzt sei, könne der FNP berichtigt werden.

Der Durchführungsvertrag sei am 20. Mai 2021 unterzeichnet worden. Ziel sei ein Baubeginn im kommenden Jahr.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17VE



Städtebauliches Projekt:

- Lärmrobustes städtebauliches Konzept
- Vier- bis siebengeschossige zum Eisenhutweg abstufoende Bebauung
- Autofreie begrünte Innenhöfe
- ausreichender Sozialabstand zur benachbarten Einfamilienhaussiedlung



Entwurf: Fuchshuber Architekten

Seite 3 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen am 18.08.2021 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17VE (Neues Wohnen am Eisenhutweg)



Man verfolge folgende wesentlichen Planinhalte:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17VE

Wesentliche Planinhalte / Festsetzungen

- Festgesetzt werden u.a. ein **allgemeines Wohngebiet**, begrenzte Gebäudehöhen, einzuhaltende Abstandflächen.
- Die Baukörperausweisung (zuzügl. GR und GF) bezogen auf das Baugebiet ergibt eine rechnerische **GRZ von 0,39** und eine **GFZ von 1,84**.
- **umfangreiche Lärmschutzfestsetzungen** aufgrund der Lage an der Autobahn, der Lage zu Gewerbegebieten und den sonstigen Verkehrslärm. (Lärmschutzwände, Lärmschutzfenster, Wintergärten, Laubgänge und Grundrissrestriktionen)
- **grünordnerische Festsetzungen** (Bäume, extensive Dachflächenbegrünung, begrünte Grundstücksflächen, Wasser- und luftdurchlässige Wege) als ausgleichende Maßnahmen analog den Qualitätsansprüchen in der Entwicklungsmaßnahme.

Durchführungsvertrag: Übernahme der Kosten durch VH-trägerin, Bauverpflichtung, 30% gebundene Wohnungen

Ergebnisse aus den Verfahrensschritten nach §§ 4.2 und 3.2 BauGB, sowie erneute eingeschränkte Beteiligung
Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen und Hinweise hat im Ergebnis keine Änderung der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE zur Folge.
Die Begründung und die Planunterlage wurden redaktionell und klarstellend korrigiert. Des Weiteren wurden Hinweise zur Richtigstellung der Sachverhalte, Aktualisierungen und Ergänzungen in die Begründung aufgenommen.

Seite 4 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen am 18.08.2021 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17VE (Neues Wohnen am Eisenhutweg)



Es werde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine Kita zulässig sei. Die Dichte werde durch die ausgewiesenen Baukörper ermöglicht. Die GRZ liege bei 0,39 und die GFZ bei 1,84. Ein Drittel der Festsetzungen bezögen sich auf umfangreiche Lärmschutzfestsetzungen. Dazu zählten Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden entlang der Autobahn, eine Attika auf den Gebäuden, um den Lärm von den Höfen abzuhalten, ein geschlossener Laubengang entlang der Autobahn, Grundrissorientierungen, die lärmabgewandte Aufenthaltsflächen sicherstellten, und Lärmschutzfenster. Hinzu kämen grünordnerische Festsetzungen, die sich an den hohen Qualitätsansprüchen der Entwicklungsmaßnahme orientierten. Es würden 61 Bäume gepflanzt. Die Dächer würden extensiv begrünt. Die Grundstücksflächen würden im Rahmen des Durchführungsvertrag begrünt. Die Regenbewirtschaftung erfolge dezentral, und die Wege würden wasser- und luftdurchlässig hergestellt.

Der Durchführungsvertrag garantiere die Umsetzung des Konzepts und die Übernahme der kompletten Kosten durch die Vorhabenträgerin. Es sei eine Bauverpflichtungen enthalten, um die Verwirklichung des Projekts innerhalb einer bestimmten Frist sicherzustellen. 30 Prozent gebundene Wohnungen und eine ökologische Baubegleitung seien festgeschrieben.

Die Auswertung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung habe zu einer Reihe redaktioneller Änderungen in der Begründung geführt. Es sei eine Aktualisierung der Gutachten notwendig geworden. An der Zielrichtung des Bebauungsplans habe sich aber nichts geändert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17VE



Zeitplan B-Planverfahren (2021)

- 10.08.** Senatsbeschluss
- 18.08.** Stadtentwicklungsausschuss
- 25.08** oder 08.09. Hauptausschuss
- 02.09.** oder 16.09. zustimmende Kenntnisnahme durch das Abgeordnetenhaus
- Nov** Festsetzung, Veröffentlichung im GVBL

III. Quartal Einreichung 1. Bauantrag im BA-TK
Ziel: Baubeginn 2022

Zeitplan Bauvorhaben (2021-2024)

14 Bauanträge in 5 Bauabschnitten,
Realisierung bis einschließlich 2024

Bauabschnittsplan: Fuchshuber Architekten

Seite 5 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen am 18.08.2021 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17VE (Neues Wohnen am Eisenhutweg)



Der Senatsbeschluss zu dem Bebauungsplan sei in der letzten Woche erfolgt. Sofern der Stadtentwicklungsausschuss heute seine Zustimmung erteile, könne der Bebauungsplan noch in dieser Legislaturperiode vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden. Die Festsetzung könne dann im November 2021 realisiert werden. Die Bauanträge seien soweit vorbereitet, dass sie in diesem Jahr eingereicht werden könnten. Man beabsichtige, zu Beginn des nächsten Jahres mit der Umsetzung zu beginnen und das Projekt im Jahr 2024 abzuschließen.

Stefan Förster (FDP) begrüßt das Vorhaben. Es handle sich um einen schwierigen Standort, aber für alle Probleme seien adäquate Lösungen gefunden worden. Er gehe davon aus, dass mit dem vorgesehenen Anteil an mietpreisgebundenem Wohnen eine gute soziale Mischung entstehe.

Stefan Evers (CDU) kritisiert die Kurzfristigkeit, mit der die Vorlage zur Verfügung gestellt worden sei. Es sei kaum Zeit gewesen, sich ausreichend inhaltlich damit zu befassen. Grundsätzlich unterstütze seine Fraktion die Entwicklung. Die Schwierigkeiten, die mit einer Auto- bahnrandlage verbunden seien, seien gelöst worden. Er hoffe, dass die angrenzenden Bewohner mit der Quartiersentwicklung einverstanden seien und dort mehr entstehe als eine „Schlafstadt“. Welche Erdgeschossnutzungen seien in dem Gebiet vorgesehen?

Andreas Otto (GRÜNE) begrüßt im Namen seiner Fraktion die Schaffung von Geschoss- wohnungen. Wie könnten Grundstückseigentümer im Umfeld, die künftig ebenfalls Ge- geschosswohnungsbau errichten wollten, unterstützt werden? Sei dafür ein Bebauungsplan er- forderlich, oder sei das auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich?

Wie unterscheide sich ein Quartier mit ökologischer Baubegleitung von einem ohne eine sol- che Begleitung?

Wie sicher sei, dass die DEGEWO das Projekt übernehme? Sei dazu ein Vertrag abgeschlos- sen worden?

Sei der Anteil an gefördertem Wohnen Bestandteil der Festsetzung?

Iris Spranger (SPD) schließt sich der positiven Bewertung des Bebauungsplans an. – Sie habe den Unterlagen entnommen, dass für jedes zu bebauende Grundstück eine neue Gesellschaft gegründet werde. Wer sei der eigentliche Eigentümer dahinter? Sei notariell abgesichert, dass die DEGEWO die Gebäude übernehme? Warum baue die DEGEWO nicht selbst? Zu welchem Quadratmeterpreis übernehme die DEGEWO die Objekte?

Im Bebauungsplan sei von 30 Prozent geförderten Wohnungen die Rede. Jetzt seien 50 Prozent genannt worden. Sei die höhere Quote vertraglich gesichert? An welche Bevölkerungsgruppen würden die restlichen 50 Prozent vermietet?

Dr. Michail Nelken (LINKE) erinnert daran, dass sich der Ausschuss in seiner 72. Sitzung am 5. Mai 2021 mit der Planreife für dieses Vorhaben befasst habe. Seien insofern nicht bereits alle baurechtlichen Fragen geklärt?

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) erklärt die Kurzfristigkeit, in der dem Ausschuss die Unterlagen zur Verfügung gestellt worden seien, damit, dass der Senat erst in der vergangenen Woche dazu einen Beschluss gefasst habe.

Der Vertrag zwischen der DEGEWO und dem Vorhabenträgern sei noch nicht unterzeichnet. Im Unternehmen und den Aufsichtsgremien sei aber alles dazu vorbereitet. Es sei vorgesehen, dass die DEGEWO bei der Übernahme des Projekts den Regeln des Kooperationsvertrags folge, einen Sozialwohnungsanteil von 50 Prozent vorsehe und die Vermietungsvorgaben für den freifinanzierten Anteil erfülle, also eine maximale Quadratmetermiete von 11 Euro. Auf dieser Kalkulationsgrundlage werde mit dem Vorhabenträger verhandelt.

Sabrina Böttcher (SenStadtWohn) stellt richtig, dass am 5. Mai 2021 noch keine Planreife erklärt worden sei. Das sei erst projektbezogen der Fall. Einen Bauantrag könne es infolgedessen noch nicht geben. Um eine Planreife zu sichern, sei es erforderlich, dass das Parlament den Bebauungsplan noch vor der Wahl am 26. September 2021 beschließe.

Man habe es zwar mit einer Entwicklungsmaßnahme zu tun, in der das Berliner Modell nicht gelte, aber der 30-prozentige Anteil an Sozialwohnungen sei dennoch sicher. Bei Entwicklungsmaßnahmen werde immer zum Verkehrswert veräußert, bzw. die Eigentümer müssten einen Ausgleichsbetrag zahlen. Aus der Differenz würden die Folgekosten bezahlt. Das bedeute, die Eigentümer könnten nicht noch einmal belastet werden. Bedingung bei der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Wohngebiet sei aber der 30-prozentige Anteil an Sozialwohnungen gewesen. Dabei sei unerheblich, wer das Projekt später übernehme.

Der Vertrag mit der DEGEWO stehe kurz vor dem Abschluss. Darin sei der 50-prozentige Anteil an Sozialwohnungen enthalten.

Theoretisch sei ein Verkauf an einen anderen möglich, aber alle bisherigen Festsetzungen blieben dabei erhalten.

Hinter der Grundstücksgesellschaft stehe die KW Development, die momentan sowohl in Berlin als auch in Potsdam Wohnungen und Kitas baue.

Die Nachbarbebauungen lägen nur zum Teil innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, wo sie durch einen Bebauungsplan gesichert seien. Der Wunsch, in der Umgebung Geschosswohnungsbau zu errichten, sei noch nicht geäußert worden. Die Verwirklichung eines solchen Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB sehe sie nicht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung habe noch vor der Coronapandemie begonnen. Ein direkter Austausch mit den Anwohnern sei noch möglich gewesen. Die Reaktionen seien unterschiedlich und reichten von Zuspruch zur Entwicklungsmaßnahme und zum Bau einer Gemeinschaftsschule und einer Kita bis hin zu kritischen Äußerungen, die sich besonders auf die Dichte und die Nähe zur Autobahn bezogen hätten. Die direkt betroffenen Nachbarn hätten zudem befürchtet, dass ihr Sozialabstand nicht mehr gewahrt sei. Daraufhin habe es noch einmal Umplanungen gegeben. Die nun noch vorhandenen Einschränkungen für die Anwohner habe man in der Abwägung für vertretbar gehalten.

In dem Quartier selbst liege der Fokus auf dem Bau von Wohnungen und einer Kita. In dem direkt im Anschluss vorgesehenen Bebauungsplan solle mehr Einzelhandel untergebracht werden.

In Adlershof sei ein Mobilitätskonzept vorgesehen. Die Auftaktveranstaltung dazu habe stattgefunden. Insgesamt solle in dem Gebiet der ÖPNV-Anteil deutlich erhöht werden.

Die Verwaltung sei nicht in die Vertragsverhandlungen zwischen der DEGEWO und dem Eigentümer eingebunden. Ihr sei lediglich bekannt, dass das Projekt vom Entwickler mit 150 Millionen Euro veranschlagt sei.

Unter „ökologischer Baubegleitung“ sei ein beratendes Büro zu verstehen, das den Eigentümer betreue und u. a. darauf achte, dass die dort brütende Dorngrasmücke nicht gestört werde.

Monika Faust-Ketzner (SenStadtWohn) hält eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB im angrenzenden Einfamilienhausgebiet ohne Bebauungsplan für problematisch. Eine pauschale Beurteilung sei zwar nicht möglich, aber man habe es mit einem sehr geschlossenen Bereich mit Einfamilienhäusern zu tun, in dem nicht allein, weil in dem angrenzenden Quartier Viergeschossiger entstünden, Geschosswohnungsbau möglich sei.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/3969 zuzustimmen.

[Lüftungspause von 13.32 bis 13.55 Uhr]

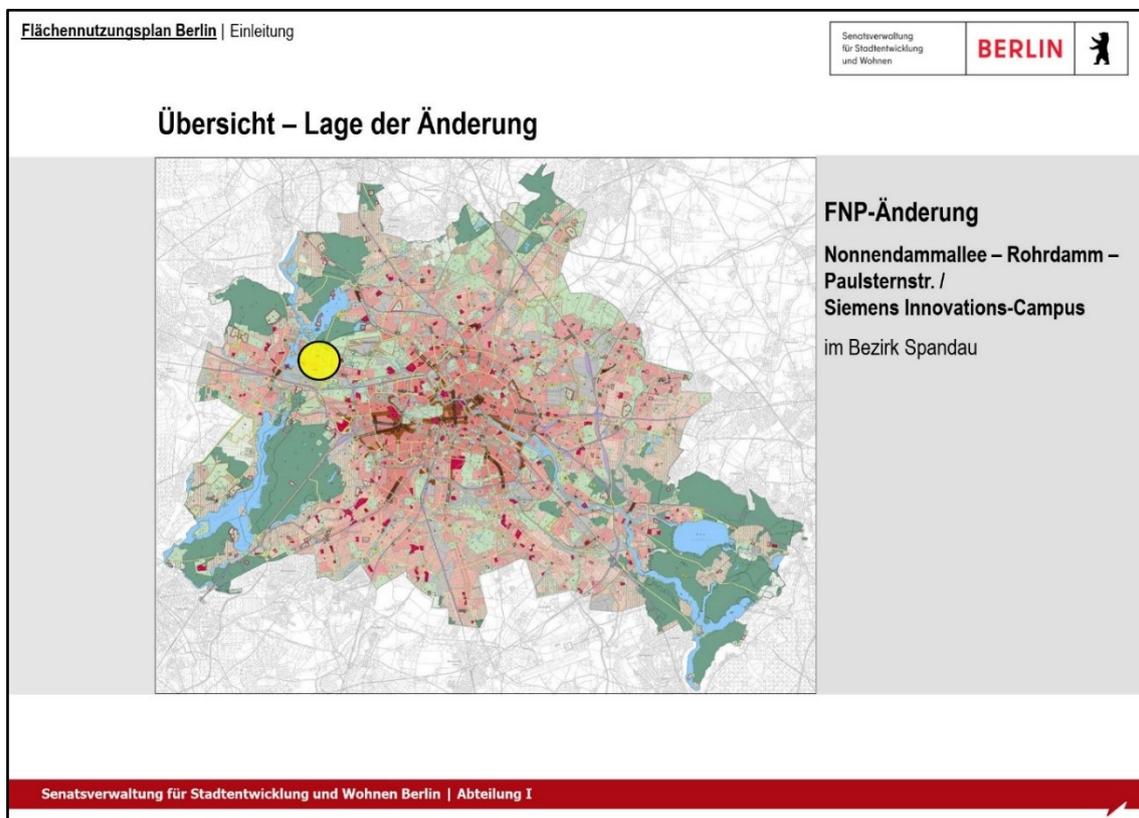
Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 18/3593
**Änderung des Berliner Flächennutzungsplans
(FNP Berlin)**

[0323](#)
StadtWohn
Haupt

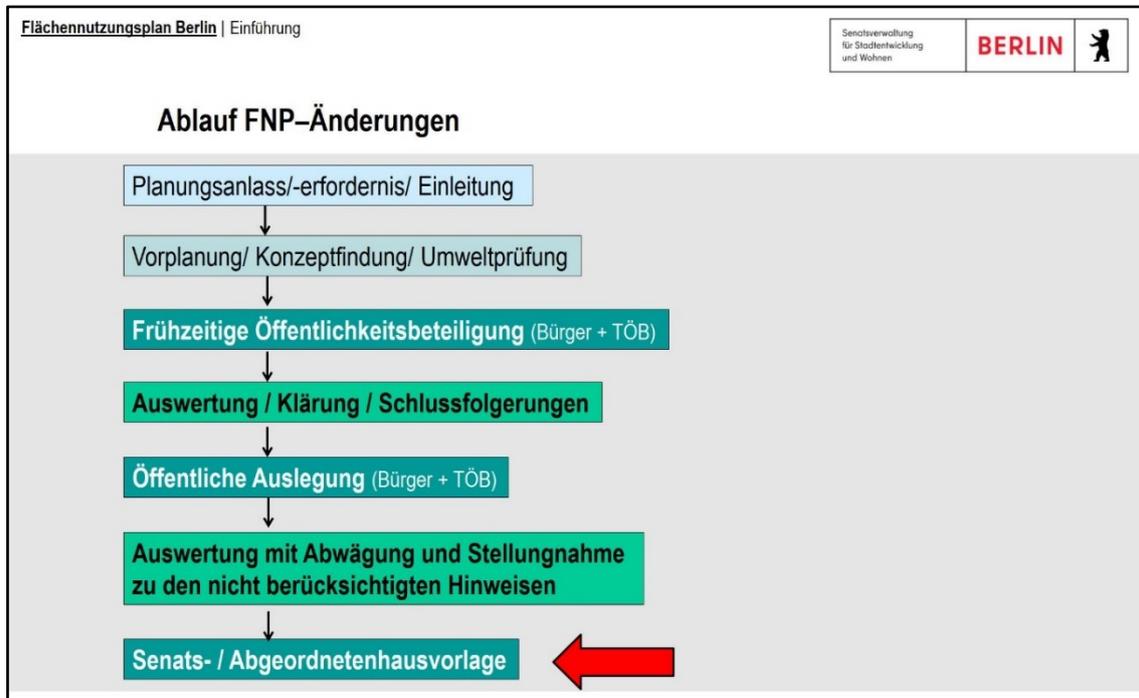
Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) teilt mit, dass sich diese FNP-Änderung auf die Siemensstadt 2.0 beziehe. Es sei erforderlich, auf vormaligen Industriearealen andere Nutzungen zu ermöglichen. Grundlage seien u. a. das Memorandum of Understanding mit der Siemens AG und der festgesetzte Rahmenplan.

Michael Künzel (SenStadtWohn) teilt mit, dass der Senat die FNP-Änderung am 25. März 2021 beschlossen habe.



Anlass sei, dass die Firma Siemens das Gelände zwischen Nonnendammallee, Rohrdamm und Paulsternstraße im Bezirk Spandau von einem rein industriell geprägten Bereich zu einem Standort von wissenschaftsbasierter Industrie und Produktion weiterentwickeln wolle. Dazu sollten dort Forschungseinrichtungen und Start-up-Büros angesiedelt werden. Im Kern solle die Festsetzung von urbanen Gebieten in Bebauungsplänen ermöglicht werden. Dazu sei die aktuell im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche nicht geeignet. Sie müsse in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden.

Neben den wissenschaftsbasierten, industriellen und gewerblichen Nutzungen sollten 2 500 bis 3 000 Wohneinheiten entstehen. In die Entwicklung seien auch die ehemaligen Arbeitergärten von Siemens nördlich des Areals einbezogen, wo ein Wohngebiet entwickelt werden solle.



Inzwischen befinde man sich in der letzten Phase des Verfahrens, nämlich der Beratung im Parlament.

Flächennutzungsplan Berlin | Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovat.-Campus (FNP-Änd. 08/19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen BERLIN

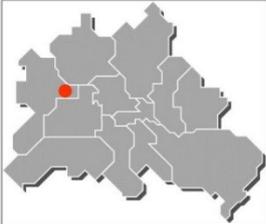
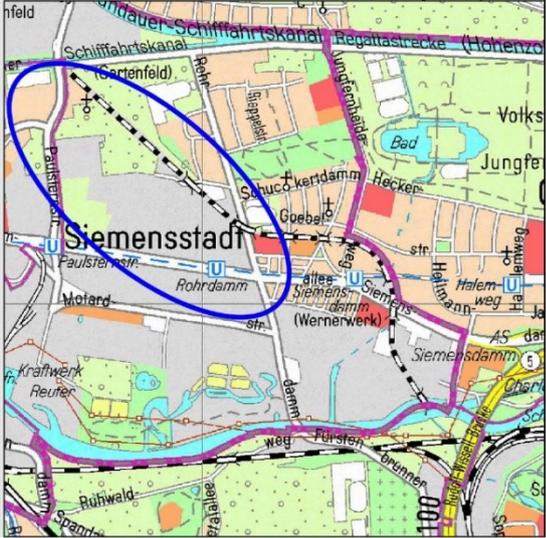
Änderung 08/19

Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus
im Bezirk Spandau

Flächennutzungsplan Berlin | Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovat.-Campus (FNP-Änd. 08/19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen **BERLIN**

Spandau: Nonnendammallee – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovations-Campus (08/19)



- Weiterentwicklung des Industriestandortes
- Etablierung gemischter Nutzungen
- Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn

Verknüpfung mit den angrenzenden Stadträumen

Mit der Entwicklung des Industriestandortes sei die Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn, also der Strecke vom S-Bahnhof Jungfernheide zum S-Bahnhof Gartenfeld, verbunden. Das Areal sei im FNP als Eisenbahnflächen dargestellt.

Flächennutzungsplan Berlin | Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovat.-Campus (FNP-Änd. 08/19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen **BERLIN**

Denkmalkarte



Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung

Das Gebiet sei mit der Hauptverwaltung von Siemens und dem Schaltwerkhochhaus ein Zentrum der Berliner Industriekultur und Industriegeschichte, aber auch die Siemensbahn selbst sei ein Baudenkmal.

Flächennutzungsplan Berlin | Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovat.-Campus (FNP-Änd. 08/19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen **BERLIN**

Städtebauliches Wettbewerbsverfahren



Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens vom Büro Ortner & Ortner mit Capatti Staubach.

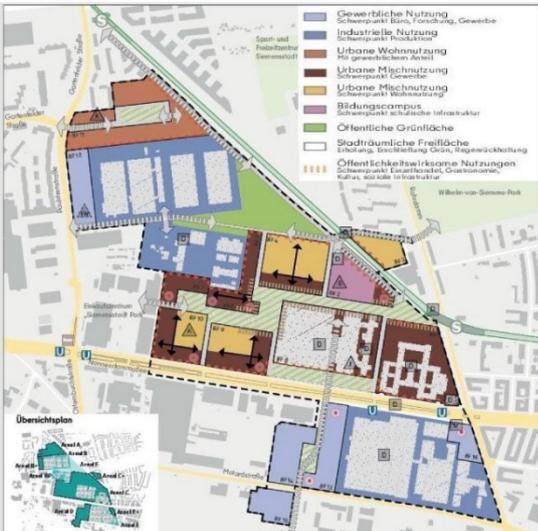
Abstrahierung des Wettbewerbsergebnisses (Masterplanverfahren)

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens sei ein Rahmenplan entwickelt worden, der am 20. Juli 2021 vom Senat beschlossen worden sei. Dieser liege dem Abgeordnetenhaus seit dem 29. Juli 2021 zur Kenntnisnahme vor. Darüber hinaus sei aktuell der Rahmenvertrag mit Siemens abgeschlossen worden.

Flächennutzungsplan Berlin | Nonnendamm – Rohrdamm – Paulsternstr. / Siemens Innovat.-Campus (FNP-Änd. 08/19)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen **BERLIN**

Rahmenplan Siemensstadt²



Senatsbeschluss des Rahmenplans am 20.07.2021

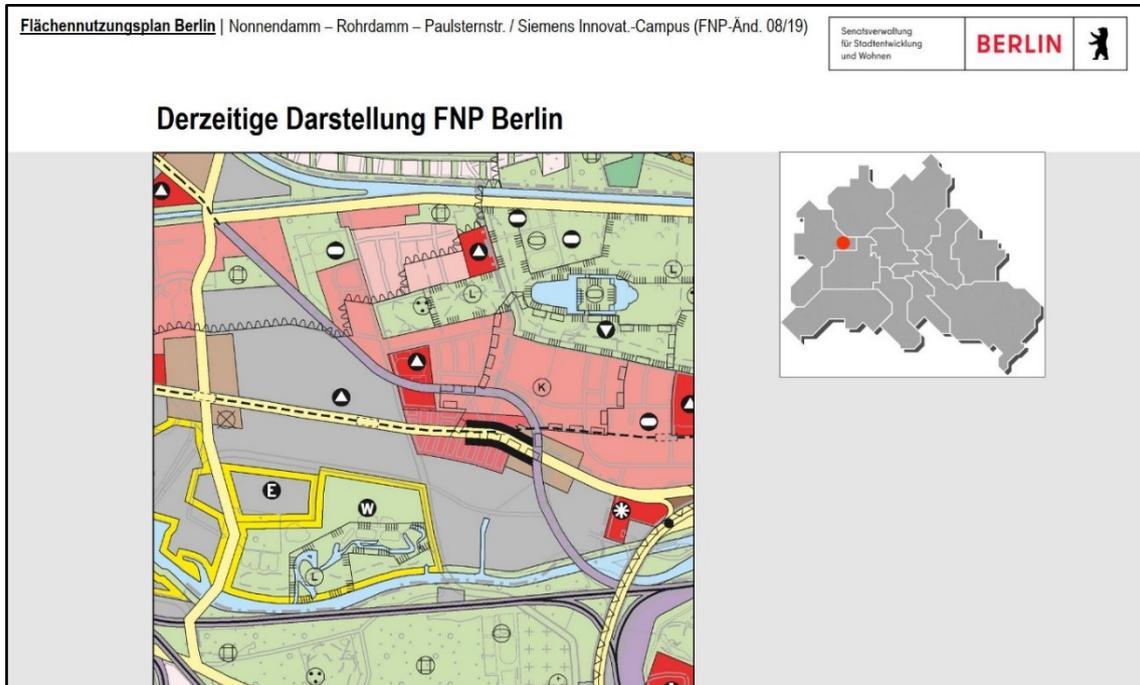
Entwurf bildete Basis für den B-Plan 5-123 (aktueller Stand: frühzeitige Beteiligung im Oktober 2020)

Legende:

- Gewerbliche Nutzung (Schwerpunkt: Büro, Forschung, Gewerbe)
- Industrielle Nutzung (Schwerpunkt: Produktion)
- Urbane Wohnnutzung (Schwerpunkt: Wohnen)
- Urbane Mischnutzung (Schwerpunkt: Gewerbe)
- Urbane Mischnutzung (Schwerpunkt: Wohnnutzung)
- Bildungscampus (Schwerpunkt: Schulische Infrastruktur)
- Öffentliche Grünfläche
- Stadträumliche Freifläche (Erholung, Beschattung, Grün, Regenrückhaltung)
- Öffentliche wirksame Nutzungen (Schwerpunkt: Landeskultur, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur)

Übersichtplan

Der Rahmenplan sehe im Zentrum urbane und an den Rändern gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vor und im Norden ein Wohngebiet.



Der FNP stelle momentan gewerbliche Bauflächen dar bzw. im Bereich der Arbeitnehnergärten eine Kleingartenanlage.



Die Änderung sehe vor, dass im Bereich an der Nonnendammallee und rund um den S-Bahnhof Siemensstadt eine gemischte Baufläche entstehen solle. Im Kernbereich bleibe die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ erhalten. Im Bereich der Arbeitnehnergärten werde künftig eine Baufläche W2 ausgewiesen, die sich in die Nachbarschaft im Umfeld und die neu entstandenen Wohnbebauungen am Saatwinkler Damm bzw. an der Paulsternstraße einfüge.

Daniel Buchholz (SPD) betont, dass es sich bei der Siemensstadt 2.0 um einen der großen 16 Zukunftsorte des Landes Berlin handle. Der Beschluss heute im Abgeordnetenhaus sei ein Meilenstein. Drei weitere Zukunftsquartiere grenzten an das Areal an, nämlich die Insel Gartenfeld, die Waterkant und die Urban-Tech-Republic. Im Bereich der Siemensstadt 2.0 werde es eine Kombination aus Leben, Wohnen und Arbeiten geben. Er begrüße, dass sich das Firmengelände von Siemens dadurch für die angrenzenden Kieze Haselhorst und Siemensstadt öffne.

Nicht zufriedenstellend sei, dass die Verkehrsentwicklung nicht den Ansprüchen, die man an neue Stadtquartiere habe, genüge. Es sei zwar vorgesehen, die Siemensbahn wieder in Betrieb zu nehmen, aber frühestens im Jahr 2029 sei mit einer Fertigstellung zu rechnen – und das, obwohl bereits ein Bahndamm vorhanden sei. Zudem fehle eine Brücke über die Spree, die der Bund beim Ausbau der Schleuse in Charlottenburg entfernt habe. Voraussichtlich sei auch ein neuer Bahnsteig am S-Bahnhof Jungfernheide erforderlich, der bis nach Siemensstadt führe.

Der Rahmenvertrag sei eine entscheidende Grundlage für die weitere Entwicklung. Ein wichtiges Element sei auch die Vorkaufsrechtsverordnung, die Staatssekretärin Christoph unter dem Tagesordnungspunkt 2 erwähnt habe, denn mit der FNP-Änderung werde ein Industriegebiet in wertvolles Bauland umgewandelt. Könne abgesehen werden, wie hoch die Wertsteigerung des Bodens sein werde? Er gehe davon aus, dass das Land Berlin in dem Gebiet mehr in die Infrastruktur investiere als die von Siemens angekündigten 600 Millionen Euro. Insofern sei es wichtig, städtische Interessen auch vertraglich zu sichern.

Katalin Gennburg (LINKE) macht darauf aufmerksam, dass das Land Berlin in der Vergangenheit viele schlechte Erfahrungen mit Grundstücksentwicklung gemacht habe. Vor diesem Hintergrund habe man sich im vorliegenden Fall insbesondere durch die Vorkaufsrechtsverordnung abgesichert. Sie teile die Ansicht ihres Vorredners, dass die FNP Änderung zu einer enormen Wertsteigerung der Flächen von Siemens führe. Insofern stelle sich die Frage, welcher gemeinwohlorientierte Gegenwert von Siemens zu erwarten sei.

Sie stimme der FNP-Änderung heute mit dem Vorbehalt zu, dass die Vorkaufsrechtsverordnung zustande komme. Das Beispiel anderer Städte zeige, dass sich Siemens als Immobilienentwickler profilieren und Grundstücke privatisieren. Deshalb sei für sie bei der politischen Bewertung des Projekts entscheidend, wie Siemens in Berlin immobilienwirtschaftlich agiere.

Stefan Evers (CDU) schickt vorweg, dass die CDU das Projekt von Anfang an wohlwollend und konstruktiv begleitet habe. Es werde erwartet, dass in der Siemensstadt – ähnlich wie in Adlershof – auch ein Mehrwert für die öffentliche Hand entstehe. Es sei sinnvoll, ein Steuerungsinstrument wie das Vorkaufsrecht zu vereinbaren, aber letztlich gehe es nicht darum, Entwicklungen zu verhindern, sondern zu ermöglichen. Er appelliere an einen zukünftigen Senat, mit mehr Gestaltungs- und Umsetzungswillen an derartige Projekte heranzugehen.

Stefan Förster (FDP) schließt sich seinem Vorredner an. Es handele sich um eine überregionale Infrastrukturmaßnahme, die sich vermutlich noch über Jahrzehnte hinziehe. Dass die öffentliche Hand Steuerungsinstrumente vorsehe, sei angebracht. Er hoffe, dass das, was in der Siemensstadt neu entstehen, sich harmonisch in das Bestehende einfüge. Bestenfalls entstehe ein neues Stadtquartier, das modernes Leben, intelligente Verkehrsanbindungen, Wissenschaft und Forschung verbinde. Er hoffe, dass die Bereiche Stadtentwicklung und Verkehr künftig wieder in einer Senatsverwaltung zusammengeführt und damit Verwaltungsabläufe beschleunigt würden.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) stellt fest, dass ihre Verwaltung bestrebt gewesen sei, die Vorkaufsrechtsverordnung zeitnah zur FNP-Änderung zu beschließen. Es gehe darum, Planungen Privater auszuschließen, die den angestrebten Nutzungen des FNP und des Bebauungsplans entgegenstehen könnten. Mit dem Rahmenplan und dem Rahmenvertrag, die nun ebenfalls vorlägen, würden zudem Vereinbarungen mit Siemens über den Sozialwohnungsanteil, die Schaffung sozialer Infrastruktur, den Denkmalschutz, die Verkehrsanbindung usw. getroffen. Vor diesem Hintergrund sei es sinnvoll, die FNP-Änderung jetzt vorzunehmen.

Anina Böhme (SenStadtWohn) informiert, dass die Angemessenheitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem kooperativen Baulandmodell durchgeführt werden müsse, ergeben habe, dass beim Investor ein positives Saldo verbleibe, welches die Forderung nach 30 Prozent mietpreisgebundenem Wohnungsbau und der Schaffung sozialer Infrastruktur rechtfertige. Das Baugesetzbuch räume nicht das Recht ein, die verbleibende Bodenwertsteigerung abzuschöpfen, aber im städtebaulichen Rahmenvertrag habe man mit Siemens weitergehende gemeinwohlorientierte Gegenleistungen vereinbart. Dazu zähle die Einrichtung eines Standortmanagements und eines baukulturellen Begleitgremiums. Zudem habe sich Siemens verpflichtet, ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, das nicht nur den Flächenbedarf einer zweizügigen Grundschule umfasse, sondern den einer vierzügigen. Zwei Züge finanziere und errichte der Bezirk selbst. Siemens habe sich bereiterklärt, einen bezirklichen Verbundstandort für soziale Infrastruktur in dem Umfang bereitzustellen, wie das der Bezirk wünsche. Das sei im Rahmen der Transformation der ehemaligen Schaltwerkhallen möglich.

Aktuell befinde man sich allerdings noch in der Phase der Bauerwartung; Baurecht sei noch nicht vorhanden. Die detaillierten gemeinwohlorientierten Gegenleistungen für die Schaffung von Baurecht würden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung konkret festgelegt.

Eine momentan noch nicht kalkulierbare Größe stellten die Aufwendungen für die Beseitigung der Altlasten im Grundwasser dar. Es sei unstrittig, dass die Firma Siemens als Verursacherin diese Altlasten beseitigen müsse. Auch eine mögliche Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Jungfernheide hänge davon ab. Die Sondierungen, die zur Einschätzung der Grundwasserbelastung und des Umfangs der Sanierungskonzepts nötig seien, würden momentan durchgeführt. Die Kosten für die Altlastenbeseitigung, die im dreistelligen Millionenbereich liegen könnten, müssten in der bereits erwähnten Angemessenheitsbetrachtung berücksichtigt werden.

Perspektivisch werde es zwei Möglichkeiten des Vorkaufsrechts geben, nämlich einerseits das auf der Grundlage der in der kommenden Woche vom Senat zu beschließenden Verordnung. Diese ermögliche einen Vorkauf bereits vor der Beschlussfassung des Bebauungsplans, wenn

der Verkaufsfall eintrete und sich der Käufer nicht verpflichte, die vom Senat im Rahmenplan festgelegten städtebaulichen Planungen umzusetzen. Wenn die Bebauungspläne beschlossen seien, werde es ein erweitertes Vorkaufsrecht für die Flächen geben, die künftig in öffentlicher Hand seien.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage Drucksache 18/3593 zuzustimmen.

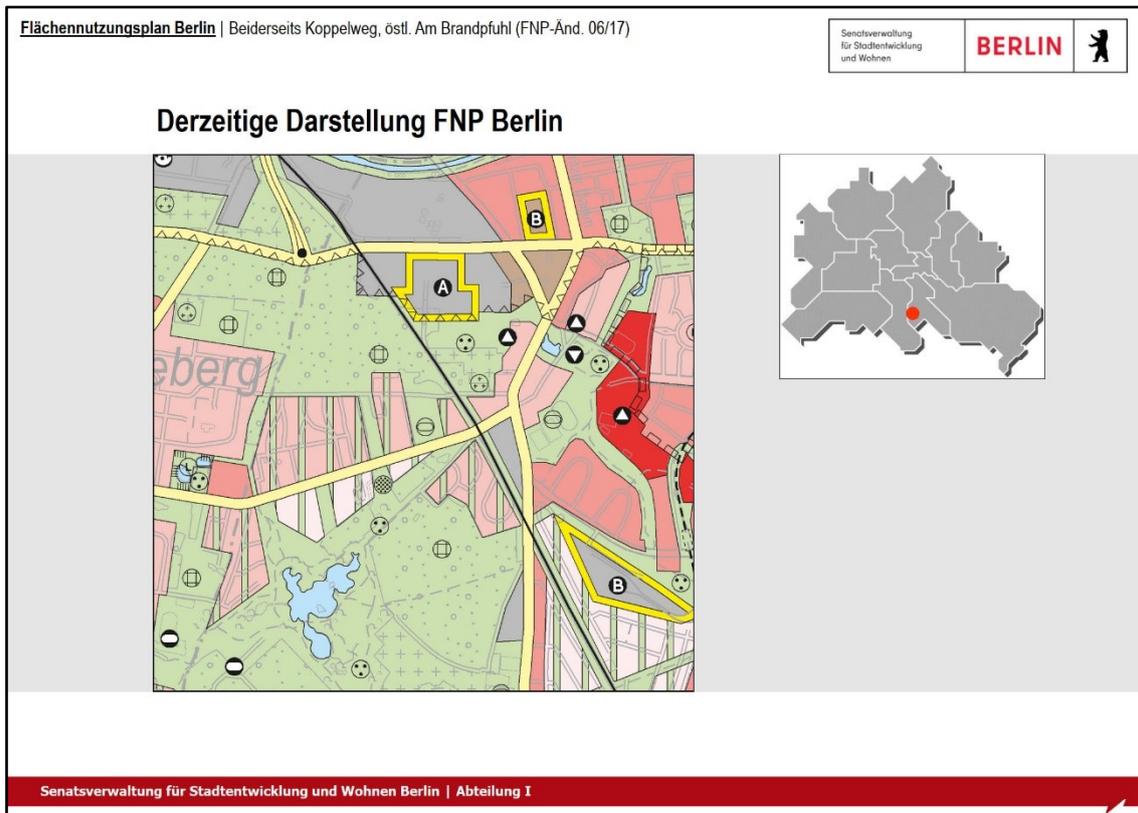
Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 18/3792
**Änderung des Berliner Flächennutzungsplans
(FNP Berlin)**

[0340](#)
StadtWohn
Haupt

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) erklärt, dass es im vorliegenden Fall darum gehe, bisherige Brachflächen in Neukölln für eine Schule, eine Kita und Wohnbebauung zu nutzen.

Michael Künzel (SenStadtWohn) konkretisiert, dass der FNP aktuell nördlich der Mohriner Allee eine Grünfläche mit dem Symbol für eine ungedeckte Sportanlage beinhalte.



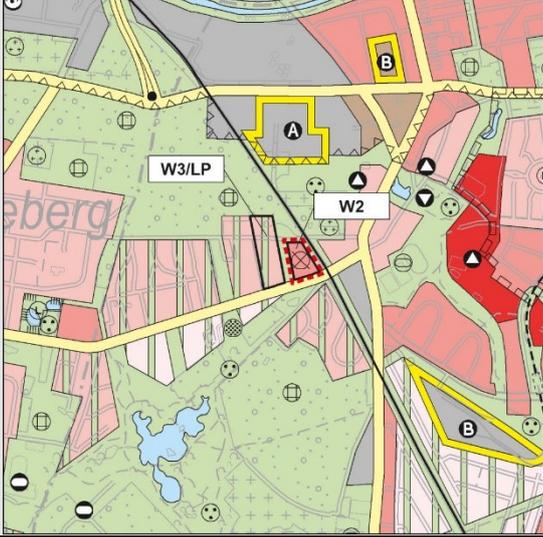
Flächennutzungsplan Berlin | Beiderseits Koppelweg, östl. Am Brandpfuhl (FNP-Änd. 06/17)

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN



FNP – Änderung (Teilung)



Teilungsbeschluss

Abtrennung der östlichen Teilfläche zur separaten FNP-Änderung 04/21

Die gegenwärtig gewerblich genutzte Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Statt einer höheren Dichte wird ein Erhalt der Gewerbenutzung geprüft.

Westlich grenze ein Wohngebiet der Dichtestufe W3 mit landschaftlicher Prägung an. Die Flächen nördlich des Koppelwegs befänden sich im Landeseigentum; die Flächen südlich davon seien im Besitz einer Gärtnerei, die ihren Betrieb aufgegeben habe. Auf dem Gärtnereigelände solle Wohnungsbau entstehen. Der Bezirk wolle auf der landeseigenen Fläche eine Grundschule mit Kindertagesstätte und Sportfläche realisieren und habe ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Der Schulbau sei in der Schulbauoffensive enthalten. Folglich solle die Fläche der ehemaligen Gärtnerei im FNP als Wohnbaufläche W3/LP dargestellt werden. Ein Schulsymbol sei nicht vorgesehen, da Grundschulen im FNP grundsätzlich nicht dargestellt würden. In einem Wohngebiet sei in Zukunft aber eine zugehörige Infrastruktur in Form einer Grundschule entwicklungsfähig.

Ursprünglich sei vorgesehen gewesen, eine gewerblich genutzte Fläche direkt an der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn als Wohngebiet zu entwickeln. Kurz vor Abschluss des Verfahrens sei angeregt worden, die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und statt einer Wohnbaufläche im FNP eine Gewerbefläche vorzusehen. Da dies eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätte, was wiederum die Entwicklung des Grundschulstandort blockiert hätte, habe man sich entschlossen, das Verfahren zu teilen. Somit liege heute nur der westliche Teil der Fläche zur Entscheidung vor. Mit der Sicherung der Gewerbeflächen im östlichen Teil müsse man sich in einer Fortsetzung des Teilverfahrens beschäftigen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage Drucksache 18/3792 zuzustimmen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –
Drucksache 18/3774

**Anforderungen an Privatstraßen
Drucksachen 18/2678, 18/2975 und 18/3381
– Schlussbericht –
(auf Antrag der Fraktion der SPD)**

[0331](#)
StadtWohn

Daniel Buchholz (SPD) stellt fest, dass die vorgelegte Mitteilung – zur Kenntnisnahme – nicht den üblichen Standards entspreche. Sie enthalte Stellungnahmen, die mit SenSW gekennzeichnet seien, und Stellungnahmen ohne einen Zusatz. Von wem stammten letztere? Müsse davon ausgegangen werden, dass der Senat nicht mehr „mit einer Stimme spreche“?

Auch der Inhalt der Vorlage sei unzureichend. Er habe vom Senat erwartet, dass der Wunsch des Abgeordnetenhauses, Privatstraßen möglichst nicht mehr zuzulassen, ernster genommen werde. In der Vorlage vermisse er Vorschläge zur Umsetzung des Anliegens des Parlaments.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) teilt mit, dass in dem Bericht die rechtlichen Möglichkeiten zur Festsetzung von Privatstraßen zusammengefasst worden seien. Zudem sei ausgeführt worden, dass bei Neufestsetzungen öffentlichen Straßen der Vorzug zu geben sei. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz arbeite derzeit an einer Erfassung von Privatstraßen. Sobald diese abgeschlossen sei, könne noch einmal über den Umgang mit bestehenden Privatstraßen nachgedacht werden.

Daniel Buchholz (SPD) begrüßt, dass an einer Übersicht aller bestehenden Privatstraßen gearbeitet werde. Aus den Ausführungen der Staatssekretärin schließe er aber, dass der Senat das Thema in dieser Legislaturperiode nicht mehr angehen wolle.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) konstatiert, dass in der nur noch kurz andauernden Legislaturperiode keine ausführlichere Berichterstattung mehr möglich, aber der Grundstein für eine ausführliche Erörterung des Themas in der Zukunft gelegt worden sei.

Der **Ausschuss** nimmt die Mitteilung Drucksache 18/3774 zur Kenntnis.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 18/3570
**Entwicklung des Flughafen Tempelhof
zügiger voranbringen!**

[0333](#)
StadtWohn
EuroBundMed
Haupt(f)
Kult
WiEnBe

Vorsitzende Ülker Radziwill informiert, dass hierzu eine ablehnende Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Betriebe vom 16. August 2021 vorliege.

Stefan Förster (FDP) konstatiert, dass für das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof Konzepte vorgelegt werden müssten, die eine zügigere Entwicklung ermöglichen, Nutzungen festschreiben und Sanierungen vorantreiben. Eine übergeordnete stadtentwicklungspolitische Perspektive sei erforderlich, um sich nicht in einzelnen Projekten zu verlieren.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) bestätigt, dass das Gebäude stark sanierungsbedürftig sei. Nichtsdestotrotz solle eine Nutzung durch das Technikmuseum, die Deutsche Film- und Fernsehakademie Berlin u. a. ermöglicht werden. Daran arbeite die Verwaltung gemeinsam mit der Tempelhof Projekt GmbH.

Daniela Billig (GRÜNE) hält es für unangebracht, von Verzögerungen in Bezug auf den ehemaligen Flughafen in Tempelhof zu sprechen. Die Tempelhof Projekt GmbH arbeite intensiv daran, das Gebäude wieder nutzbar zu machen. U. a. sei bereits die Sanierung der Dachanlagen in Angriff genommen worden. Angesichts der sehr schlechten Bausubstanz könne aber nicht davon ausgegangen werden, dass das Gebäude kurzfristig wieder für Nutzungen zur Verfügung stehe.

Ein Nutzungskonzept sei erforderlich und müsse den Schwerpunkt auf Kunst- und Kreativwirtschaft legen. Vorzeitige Festlegungen seien aber auch hierbei nicht angebracht.

Stefan Evers (CDU) unterstützt die Zielrichtung des Antrags. Seine Fraktion teile allerdings nicht die Auffassung, dass die Tempelhof Projekt GmbH Kern des Problems sei. Vielmehr mangle es an der Entschlossenheit der politisch Verantwortlichen und an einem Konzept für die Gesamtausrichtung des Gebäudes.

Stefan Förster (FDP) berichtet aus der 73. Sitzung des Ausschusses für Europa- und Bundesangelegenheiten, Medien, dass der Umzugstermin der Deutschen Film- und Fernsehakademie Berlin nach Tempelhof im Jahr 2025, wenn deren Mietvertrag am Potsdamer Platz auslaufe, nicht zu halten sei. Offensichtlich sei vor dem Jahr 2030 kein Einzug in Tempelhof möglich.

Angesichts der Tatsache, dass seit der Stilllegung des Flughafens 13 Jahre vergangen seien, habe er kein Verständnis für die Aussage von Frau Billig, bezüglich eines Nutzungskonzepts dürfe nicht voreilig vorgegangen werden. Er hätte erwartet, dass die Regierungskoalition Einigung darüber erzielt hätte, was in dem ehemaligen Flughafengebäude untergebracht werden solle und in welchen Schritten man Haushaltsmittel für die Herrichtung des Gebäudes bereitstelle. Das Beispiel der Berliner Bäder-Betriebe zeige, dass landeseigene Gesellschaften nicht unbedingt geeignet seien, Probleme zu lösen.

Daniela Billig (GRÜNE) wendet ein, dass mit der Problemlösung bereits begonnen worden sei. Wenn man das Gelände vor Ort in Augenschein nehmen, könne man deutliche Fortschritte feststellen.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags Drucksache 18/3570.

Punkt 8 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU

Drucksache 18/3748

**Mieter schützen – rechtssicheren
Mietspiegel erstellen**

[0334](#)

StadtWohn

Christian Gräff (CDU) betont, dass ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden müsse, um Rechtssicherheit für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

Er bitte, das Berichtsdatum in „30. September 2021“ zu aktualisieren.

Staatssekretärin Wenke Christoph (SenStadtWohn) weist darauf hin, dass im Mai 2021 ein rechtssicherer, qualifizierter Mietspiegel in Kraft gesetzt worden sei. Zur Erstellung des Mietspiegels 2023 sei bereits eine Arbeitsgruppe gegründet worden. Daran nähmen Vertreterinnen und Vertreter aus jeweils drei Mieter- und Vermieterverbänden teil. Derzeit beginne man auf Grundlage des Mietspiegelreformgesetzes mit den notwendigen Vorbereitungen, um den Mietspiegel so rechtssicher wie möglich zu machen. Sie bitte, von einer vierteljährlichen Berichterstattung an das Abgeordnetenhaus, wie im Antrag gefordert, abzusehen.

Daniel Buchholz (SPD) wendet in Richtung von Herrn Gräff ein, dass die Festlegung einheitlicher Kriterien für die Erstellung von Mietspiegeln auf Bundesebene an der CDU/CSU scheitere.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags Drucksache 18/3748 mit neuem Berichtsdatum „30. September 2021“.

Punkt 9 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU

Drucksache 18/3781

**Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen –
Chancen für Berliner Mieterinnen und Mieter
richtig nutzen!**

[0335](#)

StadtWohn

Haupt

Christian Gräff (CDU) geht davon aus, dass die Fusion von Vonovia und Deutscher Wohnen Chancen mit sich bringe, die das Land Berlin nutzen solle. Die Frage sei nicht, ob man Immobilien im Zusammenhang mit der Fusion ankaufen solle, sondern zu welchem Preis man das tue.

Dr. Michail Nelken (LINKE) konstatiert, dass in dem Antrag von „fortgesetzte(r) Verhetzung der Wohnungsunternehmen durch weite Teile der Koalition“ die Rede sei. Diese Behauptung weise er zurück, zumal die CDU ein realitätsfernes Bild von der Situation am Wohnungsmarkt habe. In dem Antrag werde außer Acht gelassen, dass sich das Land Berlin nicht aussuchen könne, welche Bestände es übernehmen wolle.

In ihrem Antrag fordere die CDU-Fraktion, „bei den Kaufpreisverhandlungen (...) grundsätzlich auf den Ertragswert abzustellen“. Der Ertragswert hänge aber vom Geschäftsmodell des Käufers ab. Er hoffe, dass die CDU eigentlich habe sagen wollen, dass bei Ankäufen soziale Ziele, insbesondere der Erhalt bezahlbarer Wohnungen, gesichert werden sollten. – Die CDU habe einen „Schaufensterantrag“ vorgelegt, der abgelehnt werden müsse.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags Drucksache 18/3781 mit neuem Berichtsdatum „30. September 2021“.

Punkt 10 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.