

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XX. Wahlperiode**



Protokoll

45. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen

Sitzungstermin: Dienstag, 19.01.2021
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 18:20 Uhr
Ort, Raum: Videositzung

Anwesende:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Frau Franziska Jahke | SPD |
| Herr Eugen Kontschieder | SPD |
| Herr Michael Morsbach | SPD |
| Herr Peter Scharmberg | SPD |
| Herr Olaf Schenk | CDU |
| Herr Karsten Schulze | CDU |
| Frau Christa Emde | Grüne |
| Herr Bertil Wewer | Grüne |
| Frau Marlis Fuhrmann | DIE LINKE |
| Herr Franz Wittke | FDP |
| Herr Max von Chelstowski | SPD |
| Herr Wilhelm Laumann | Grüne |

Abwesende:

| | | |
|------------------------|--------------|---|
| Herr Roland Babilon | AfD-Neukölln | . |
| Herr Albert Ngwa | SPD | . |
| Herr Klaus-Peter Mahlo | CDU | . |

Mitarbeiter der Verwaltung:

| | |
|------------------------------|------------------|
| Herr BzStR Jochen Biedermann | StadtSozBüD Dez |
| Herr Alexander Rößler | StadtSozBüD Dez1 |
| Herr Rolf Groth | Stadt L |

Gäste:

| | |
|---------------|----------------|
| Frau Michalek | Mieterberatung |
|---------------|----------------|

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

Die Vorsitzende, Frau Fuhrmann, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herrn BzStR Biedermann. Sie eröffnet die Sitzung, welche heute erneut als Video- / Telefonkonferenz stattfindet. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit

Zunächst stellt die Vorsitzende die Anwesenheit der Verwaltung und im Anschluss die der Ausschussmitglieder fest.

zu 3 Protokollabstimmung der 43. Sitzung

Das Protokoll der 43. Sitzung liegt noch nicht vor.

zu 4 Thema Aufgabengebiete Bezirklicher Mieterberatung/Fr. Michalek - Mietpreisbremse u. Mietendeckel

Die Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Frau Michalek. Frau Michalek bedankt sich für die Einladung und teilt ihren Bildschirm für die Ihren Vortrag begleitende Präsentation.

Frau Michalek stellt im Folgenden ausführlich die rechtlichen Grundlagen und Wirkungsbereiche beider Instrumente vor, welche in ihrer Ausgestaltung unterschiedliche Ansatzpunkte wählen, aber beide in dem Ziel eint, eine Begrenzung der Mietpreise zu erwirken.

Die Aufgaben der für die Bürger*innen kostenlosen Mieterberatung sind klar umrissen und bestehen aus Information und Beratung bei Fragen zum Milieuschutz in Neukölln als auch in der Klärung mietrechtlicher Fragen (Rechte und Pflichten von Mieter*innen, Hilfestellung bei Verhandlungen mit Vermieter*innen) - kurzum zu allen Fragen bei Wohnungs- und Mietangelegenheiten. Ganz vorn in den Beratungsstatistiken ist das Thema Mietendeckel zu finden. Die Beratung ist offen und ohne Voranmeldung eigentlich in den jeweiligen Vor-Ort-Beratungsstellen möglich. Aufgrund der Corona-Pandemie gibt es jedoch bis auf weiteres nur telefonische Sprechstunden. Frau Michalek hofft abschließend, dass auch bald wieder die persönliche Beratung möglich sein wird.

Die Vorsitzende bedankt sich für den Vortrag und bittet die Mitglieder um Fragen zum Vortrag. Frau Michalek beantwortet anschließend die Fragen von Frau Emde, Herrn Morsbach, Frau Jahke und Frau Fuhrmann. Herr Laumann möchte an Herr BzStR Biedermann gerichtet wissen, wie der Sachstand zur Umsetzung des Mietendeckels in Neukölln aussieht. Herr BzStR Biedermann berichtet hierzu, dass mit Beginn des Jahres nun alle vier vorgesehenen Stellen für das Neuköllner Mietendeckelteam (zugebilligte Sollstärke durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Bezirk Neukölln) besetzt sind. Seit März 2020 haben die Mitarbeiter*innen 445 Vorgänge in der Bearbeitung, davon 234 wegen der Auskunftspflicht. Neukölln liegt damit unter den Bezirken an erster Stelle, mehr Verfahren betreut nur die Senatsverwaltung. Frau Fuhrmann äußert die Befürchtung, dass nicht alle Mieter*innen die durch den Mietendeckel eingesparte Miete zurücklegen und in Schwierigkeiten geraten, sollte der Mietendeckel gekippt werden. Sie möchte daher wissen, ob es seitens der Verwaltung Überlegungen zum Umgang dazu gibt. Für Herrn BzStR Biedermann wäre die Verfassungswidrigkeit / Unwirksamkeit (auch in Teilen) ein schwerer Schaden, sollte es in Gänze nichtig sein, wäre dies ein Worst Case. Auch er teilt die Befürchtung von Frau Fuhrmann und kann daher nur jedem raten, Mitglied in einem Mieterverein zu werden. Er weist darauf hin, dass für Transferleistungsbezieher*innen die Kosten der Mitgliedschaft übernommen werden können.

zu 5 Bebauungsplan XIV-185dB "Verlängerung der Veränderungssperre XIV-185db/32 für das Grundstück Rungiusstraße 9" - Beratung vor Beschlussfassung durch BVV

Die Vorsitzende übergibt das Wort an die Verwaltung. Herr Groth berichtet hierzu kurz, dass die vor gut zwei Jahren beschlossene Veränderungssperre erlassen wurde, da die seinerzeit beantragte Nutzungsänderung nicht mit den Planungszielen vereinbar ist.

Für das genannte Grundstück ist hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung weiterhin die Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Die derzeit bestehende Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren in Kürze außer Kraft. Da das Bebauungsverfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es zur Sicherung der Planung erforderlich, eine Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen. Herr Groth bittet daher um Zustimmung.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, lässt die Vorsitzende abstimmen. Mit den Stimmen der anwesenden Fraktionen aus SPD, CDU, Grünen und Linke wird der BVV einstimmig die Verlängerung der Veränderungssperre empfohlen.

zu 6 Neu- und Erweiterungsbauten

Herr Morsbach erkundigt sich zur Neuköllnischen Allee 80 (Philip Morris). Nach Aussage von Herrn Groth handelt es sich um einen formalen Vorgang. Was dort geplant wird, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung. Die Verhandlungen mit dem Land Berlin sind derzeit auf Eis gelegt.

Zudem erfragt Herr Morsbach den Hintergrund zur Karl-Marx-Straße 255. Hierbei handelt es sich nach Auskunft von Herrn Groth um den ehemaligen Fachmarkt von Toys "R" Us, bei dem es um eine Reduzierung der Verkaufsfläche geht (Ergänzung Herr BzStR Biedermann).

Herr von Chelstowski möchte wissen, ob im Heideläuferweg 57 auch Sozialwohnungen geplant sind. Herr Groth berichtet hierzu, dass es sich um das Baugebiet der Gewobag handelt. Dies betrifft ein größeres Vorhaben, bei dem die Bestandsbebauung energetisch saniert werden soll und auch eine Neubebauung geplant ist. Die Frage bejaht er somit, da städtische Wohnungsgesellschaften gehalten sind, einen Anteil neu errichteter Wohnungen belegungsgebunden zu vermieten.

Zur Frage von Frau Fuhrmann zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen in der Gema-niapromenade wird durch die Verwaltung nachgeliefert.

zu 7 Mitteilungen der Verwaltung

Milieuschutz vs. Klimaschutz

Mit längerem Vorlauf ist es nun durch die Bewilligung von Fördermitteln gelungen, sich in einem Projekt zusammen mit der TU Berlin dem Thema Klimaschutz in Milieuschutzgebieten aus unterschiedlichen Perspektiven anzunehmen. Herr BzStR Biedermann erläutert hierzu kurz die Inhalte und freut sich sehr auf dieses spannende Projekt.

Vorkaufsfälle

Für die Juliusstraße 26 und die Emser Straße 92 sind Ende Dezember die Fristen leider ohne Ergebnis (keine Ausübung, keine Abwendungsvereinbarung) ausgelaufen, wie Herr BzStR Biedermann berichtet. Aktuell prüft die Verwaltung folgende Hausverkäufe: Karl-Marx-Platz 7, Anzengruber Straße 24, Weserstraße 161, Donaustraße 5, Karlsgartenstraße 4 / Wissmannstraße 22-23, Jonasstraße 34, Hermannstraße 48 und Heidelberger Straße 36. Die meisten Ausübungsfristen laufen im Februar aus.

Gropiushaus

Herr BzStR Biedermann kann die erfreuliche Mitteilung machen, dass das Gropiushaus von der degewo gekauft wurde. 508 Wohnungen gehen damit in kommunales Eigentum über.

„Mettefeld“

Für das Baugebiet zwischen Neuhofer Straße und Ostburger Weg fand am 18.01.2021 eine weitere öffentliche Beteiligung zum derzeitigen Stand der Planungsaktivitäten und weiteren Entwicklung statt, an der auch Herr BzStR Biedermann teilgenommen hat. Pandemiebedingt musste die Veranstaltung digital stattfinden, dennoch haben sich etwa 50 Bürger*innen beteiligt.

High-Deck-Siedlung

Im Wohngebiet gibt es besorgniserregenden Entwicklungen, welche zuletzt auch verstärkt in Übergriffe mündeten. Das Bezirksamt hat sich abteilungsübergreifend bereits auf erste Maßnahmen verständigt, um die Situation vor Ort wieder verbessern zu können.

Webseite des Ausschusses

Herr Groth greift die bereits angesprochenen Überlegungen zur öffentlichen Bereitstellung der Ausschussunterlagen auf. Ein konkretes Votum der Mitglieder wäre für die weiteren Überlegungen gut. Die Vorsitzende bittet daraufhin um ein Meinungsbild.

Für Herrn Wittke ist die Webseite ohnehin nicht mehr nur für die Ausschussmitglieder einsehbar. Er plädiert für eine Freigabe, um den Informationsbedarf der Öffentlichkeit abzudecken. Herr Morsbach spricht sich ebenfalls dafür aus. Frau Fuhrmann fragt nach dem Urheberrecht. Herr Groth sieht diesbezüglich keine Probleme und teilt die Einschätzung von Herrn Wittke. Die Verwaltung achtet daher bereits darauf, welche Inhalte auch für die Öffentlichkeit bestimmt sind. Themen, die es (noch) nicht sind, werden dann auf andere Art und Weise zur Verfügung gestellt. Nach kurzer Erörterung sprechen sich die anwesenden Fraktionen von SPD, CDU, Grünen und Linke einstimmig für eine öffentlich einsehbare Webseite für den Ausschuss aus. Herr Groth bedankt sich für das Votum und die Vorsitzende sich abschließend für den Service der Verwaltung.

zu 8 Verschiedenes **- Sachstand offene Bebauungspläne**

Sachstand offene Bebauungspläne

Die Vorsitzende bezieht sich auf eine Anfrage im Abgeordnetenhaus zur Personalausstattung in den Stadtentwicklungsämtern. In diesem Zusammenhang wurde Neukölln mit 166 laufenden Bebauungsplanverfahren benannt, was die höchste Zahl aller Bezirke bedeutet. Die Vorsitzende bittet um Erläuterung.

Herr Groth führt hierzu aus, dass der Bezirk Neukölln historisch sehr viele Bebauungsplanverfahren in der Aufstellung hat. Wenn ein Planerfordernis besteht, kann auf Aufstellungsbeschluss recht zügig erfolgen. In vielen Fällen ist eine Fortsetzung dann jedoch nicht bzw. nicht sofort erforderlich, da sich z.B. die Prioritäten ändern oder auch zunächst weitere Gutachten eingeholt werden müssen. Sollte kein Planerfordernis bestehen, werden die Bebauungspläne eingestellt. Eine pauschale Einstellung der Verfahren hält er gleichwohl nicht für den richtigen Weg. Sein Amt prüft zudem regelmäßig, welche Verfahren dringend weiter zu bearbeiten sind. Die Zahlen aus den anderen Bezirken kann er nicht bewerten.

Bauprojekt ehem. Bahnhof-Rudow

Herr Groth erkundigt sich, ob die Fraktionen sich eventuell bereits ein Meinungsbild zum Vorhaben machen konnten. Die Vorsitzende zeigt sich ob der Frage überrascht und äußert ihr Unverständnis. Für sie ist die Nachfrage der Verwaltung unter diesem TOP nicht angemessen. Sie gibt an, dass eine Befassung in der Februarsitzung des Ausschusses vorgehen sein wird.

zu 9 Nächste Sitzung am 16. Februar 2021 **-Themen z. B. Vollguthalle Ex-Kindl, Ex-C&A/NION**

Nächste Sitzung am 16. Februar 2021

Berlin-Neukölln, 23. Februar 2021

Marlis Fuhrmann
Vorsitzende des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung