

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

17. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 04.07.2023

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:56 Uhr

Ort, Raum: Rathaus Neukölln, Çigli-Zimmer, 1. Etage, Raum A104, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

Anwesende:

| | | |
|----------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Herr Ken Augustin | CDU | |
| Herr Markus Oegel | CDU | |
| Herr André Schloßmacher | CDU | Vertretung für: Herrn Dariusz Krylik |
| Frau Franziska Jahke | SPD | |
| Herr Peter Scharmberg | SPD | |
| Herr Max von Chelstowski | SPD | |
| Herr Jan Tjado Stemmermann | Grüne | |
| Herr Jan Stiermann | Grüne | |
| Frau Carla Aßmann | DIE LINKE | |
| Herr Christian Hohmann | AfD | |
| Frau Nimet Avci | CDU | |
| Herr Sven Faßbender | SPD | |
| Herr Felix Ackerschewski | Grüne | |

Abwesende:

| | | |
|---------------------------|-----------|---|
| Herr Dariusz Krylik | CDU | . |
| Frau Antigoni Ntonti | DIE LINKE | . |
| Frau Anna Sophia Neuhauss | DIE LINKE | . |
| Frau Niloufar Tajeri | DIE LINKE | . |

Mitarbeiter der Verwaltung:

| | |
|------------------------------|-----------|
| Herr BzStR Jochen Biedermann | SUV Dez |
| Herr Rolf Groth | Stadt L |
| Frau Heike Nüchel | Stapl a12 |

Frau Ines Böhm
Herr Alexander Rößler
Herr Arne Hafemann

Stapl b1
SUV Dez 1
SUV Dez Prak

Gäste:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Frau Gabriele Kuchler | Seniorenvertretung NK |
| Frau Valija Zinck | Weichsel 52 |
| Herr Andreas Berg | Anwohner |
| Herr Renas Allar | Bürger |
| Frau Yasemin Flohr | Bauherr Am Rohrpfuhr |
| Herr Simon Bange | TCHOBAN-VOSS Architekten |
| Herr Mühlberg | SMC |
| Herr Sergei Tchoban | TCHOBAN-VOSS Architekten |
| Herr Bert Rutten | Pflanzenmarkt Rudow |
| Herr Huub Schriever | Pflanzenmarkt Rudow |

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste, die Vertreter*innen des Bauvorhabens am Bahnhof Rudow, sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herrn BzStR Biedermann, und eröffnet die Sitzung. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

Er beabsichtigt unter TOP 9 (Verschiedenes) die Sitzungsplanung für 2024 anzusprechen. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Vorsitzende erläutert auf Nachfrage zudem kurz, weshalb der heutige Tagungsort hier und nicht auf dem Emmauskirchhof liegt. Dem Vorschlag der Initiative, vor Ort zu tagen, war durch die Informationen in der letzten BVV-Sitzung am 28.06.2023 nach seiner Einschätzung nicht mehr dringlich zu folgen. Aufgrund der Entwicklungen sieht er bis auf weiteres auch keine zwingende Notwendigkeit, dort zu tagen. Frau Aßmann interpretiert die Erörterung dazu im vorletzten Ausschuss anders und kritisiert den „Alleingang“ des Vorsitzenden als unglücklich. Der Vorsitzende nimmt dies - unter Verweis der im Vorfeld erfolgten Abstimmung mit der Verwaltung dazu - zur Kenntnis.

zu 2 Protokollabstimmung der 16. Sitzung

Das Protokoll der 16. Sitzung wird ohne Änderungen einstimmig beschlossen.

zu 3 Aktueller Sachstand Bauvorhaben Bahnhof Rudow

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Mühlberg, der zunächst kurz Herrn Tchoban, Frau Bange und Frau Flohr vorstellt. Herr Tchoban wird den Ausschuss mit einer Präsentation heute auf den aktuellen Sachstand bringen, damit die Möglichkeit besteht, dass Bebauungsplanverfahren begleitend zu einem positiven Abschluss zu bringen. Das Projekt ist seit dem Aufstellungsbeschluss größtenteils unverändert geblieben.

Herr Tchoban erläutert eingangs die Bestandssituation auf dem Gelände und geht anschließend auf die beabsichtigte Bebauung ein. Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Groth stellt kurz den bisherigen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens dar. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung sind erfolgt. Nach Feststellung des beauftragten Büros für den Naturausgleich gibt es durch die vorgesehene Stellung der Gebäude Probleme beim südlichsten Gebäude mit den Luftströmungen. Dies bedarf noch einer Klärung.

Frau Avci erkundigt sich zu den Themen nachhaltige Bauweise, Energiesparmaßnahmen, Spielplätze und CO₂-Ausstoß. Herr Tchoban beantwortet die Fragen kurz skizziert mit einer vorgesehenen Holzhybridbauweise, Hinweis auf die Einhaltung des Solargesetzes, Bestätigung des Spielplatzbaus und Reduzierung des Betonanteils. Herr Mühlberg ergänzt die Ausführungen. Herr Stemmermann möchte wissen, weshalb die belegungsgebundenen Wohnungen auf einem Grundstücksabschnitt konzentriert sind und wie der Sachstand bei den Gewerben vor Ort ist. Herr Mühlberg teilt dazu mit, dass eine Durchmischung der Wohnungen möglich sei. Die vorgesehene Variante ließe sich bei Realisierung dieser Wohnungen mit einem öffentlichen Wohnungsunternehmen aber einfacher bewirtschaften und langfristig sichern (Stichwort Kita). Von den 16 Mieter*innen haben sechs das Grundstück mit Abfindungsregelungen verlassen, weitere mit Aufhebungsverträgen. Aktuell befinden sich nur noch der Pflanzenmarkt (Ausgleichsfläche zu finden gestaltet sich schwierig), die für das SGA vielfach tätige Firma Viganski und ein weiterer Gewerbebetrieb auf dem Gelände.

Frau Jahke fragt u.a. nach den Gründen für die Aufteilung der Baufelder. Herr Mühlberg verweist auf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Letztlich muss sich das Bauvorhaben auch rechnen, neben Miet- sind daher auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Im Hinblick auf die Baukostenentwicklung ist es wünschenswert, zügig zu Baurecht zu kommen.

Herr Scharmberg erkundigt sich nach der vorgesehenen Beleuchtung (Stichwort Artenschutz, Fledermäuse), welche Bäume gepflanzt werden sollen und konkret nach dem Pflanzenmarkt. Herr Tchoban führt aus, dass dem natürlichen Umfeld bei der Beleuchtung Rechnung getragen wird. Als Bäume werden u.a. Stieleichen und Ulmen gepflanzt. Herr Mühlberg ergänzt, dass gemäß Artenschutzgutachten dort keine Fledermäuse beheimatet sind. Für den Pflanzenmarkt suche man so gut es geht in der Nähe eine Ausgleichsfläche. Herr Oegel möchte in diesem Zusammenhang wissen, wie viele Angebote dem Pflanzenmarkt bisher gemacht wurden. Dies kann Herr Mühlberg ad hoc nicht beantworten, reicht dies aber gern nach. CDU, SPD und Grüne machen für ihre Fraktionen deutlich, dass eine Zustimmung zum Bebauungsplan nur möglich sei, wenn es eine einvernehmliche Regelung mit den Gewerbebetrieben gebe. Herr Mühlberg nimmt den Hinweis auf und - da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen - bedankt sich für die Möglichkeit, dass das Vorhaben hier heute nochmals vorgestellt werden konnte.

Der Vorsitzende dankt für die Vorstellung des Vorhabens und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4 **Aktueller Sachstand Vorkaufsrecht**

Der Vorsitzende leitet kurz ein und übergibt das Wort zunächst an Herrn BzStR Biedermann. Dieser führt aus, dass die Handlungsmöglichkeiten mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts größtenteils weggefallen sind. Eine Neuregelung steht bislang leider aus. Der Bezirk hat geprüft, welche Möglichkeiten im Lichte des Urteils noch bestehen. Herr Biedermann bittet Frau Nüchel, dem Ausschuss einen Überblick zu verschaffen.

Frau Nüchel beginnt mit einem kurzen Rückblick des bis dato im Bezirk Neukölln recht erfolgreich eingesetzten Instruments und erläutert anschließend, welche Folgen das Urteil für die Arbeit der Verwaltung hatte (Anzahl Prüffälle, Abwendungsvereinbarungen) und was nach dem Urteil nun noch möglich ist. Demnach greift das Instrument der Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten nur noch bei Objekten in Milieuschutzgebieten, die mit erheblichen Mängeln/Missständen behaftet sind und/oder überwiegend leer stehen, umgangssprachlich also Problemimmobilien. Die Beweiserhebung ist dabei sehr aufwendig und die Mieter*innen müssen umfassend kooperieren. Für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind solche Problemimmobilien aufgrund des hohen Investitionsbedarfs nicht sonderlich attraktiv. Eine weitere Möglichkeit außerhalb des Milieuschutzes ist die Mobilisierung von Bauland zu Wohnzwecken, also die Verhinderung von Spekulation. Im beplanten Innenbereichen wäre dies an Brachflächen, im unbeplanten Innenbereich auch an unbebauten Grundstücken möglich, aber: Neukölln ist überwiegend beplant. Abschließend erklärt sie den Ausschussmitgliedern die daraus resultierenden Probleme.

Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Frau Avci spricht das Haus in der Nogatstraße/Ecke Kirchhofstraße an. Dies ist das für die Bau- und Wohnungsaufsicht mit Abstand arbeitsintensivste Haus im Bezirk, wie Herr BzStR Biedermann berichtet. Aber es bewegt sich etwas, sehr langsam und mühsam, aber es bewegt sich, da der Eigentümer dann doch tätig wird. Aktuell wurde mit der Fassadensanierung begonnen. Viele Verfahren konnten mittlerweile wieder geschlossen werden, dafür kommen aber leider auch viele neue hinzu. Der Bezirk hat hier in alle Richtungen geprüft, auch in Richtung treuhänderische Verwaltung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz. Wenn ein Verkauf angestrebt wird, würde der Bezirk auch das Vorkaufsrecht prüfen, das aber nur bei einer Veräußerung greift. Herr Groth ergänzt, dass die Mängel vielfältig sind und Prioritäten hinsichtlich der Bewohnbarkeit gesetzt werden müssen. Die Fortschritte sind mittlerweile erkennbar. Der Bezirk steht zudem im direkten Kontakt mit den Bewohner*innen. Frau Nüchel bestätigt auf Nachfrage von Herrn Stemmermann, dass immer ein Verkauf zugrunde liegen muss, um die Ausübung des Vorkaufsrechts prüfen zu können.

Herr von Chelstowski erfragt die Anwendung des § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, die Verkaufszahlen solcher Problemimmobilien und ob Erfahrungen aus anderen Bezirken bekannt sind. Frau Nüchel teilt mit, dass Neukölln die Überlegung zur weiteren Anwendung des verbliebenen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten bisher am weitesten vorange-trieben habe. Die Zahl von Problemimmobilien sei in der Vergangenheit nicht erfasst worden. Insgesamt gab es zwischenzeitlich deutlich weniger Verkäufe, nun steigen die Zahlen wieder. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass der Baunutzungsplan eine An-wendung nach § 25 Abs. 1 Nr. 3 in Neukölln kompliziert macht. Herr Stiermann möchte wissen, ob eine Aufhebung der Befristung des § 201a BauGB absehbar sei. Frau Nüchel verweist darauf, dass dies im Koalitionsvertrag der Ampel-Koalition vereinbart sei, dies aber nicht heißen müsse, dass es am Ende auch umgesetzt werde. Das von ihm ange-sprochene Baugebot wurde intern bereits diskutiert, aber auch dies gestaltet sich schwierig in der Umsetzung.

Frau Aßmann spricht die aktuellen Entwicklungen bei der Adler-Group an und fragt, ob bei einer Pleite das Vorkaufsrecht geprüft werde. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass er schon mehrfach bei der Senatsverwaltung entsprechende Gespräche geführt habe. Er bezweifelt allerdings, dass hier das Vorkaufsrecht greifen würde, da er ggf. eher von einer Veräußerung der Gesellschaft ausgeht (sog. Share-Deal). Frau Nüchel ergänzt, dass auch bei einer Zwangsversteigerung das Vorkaufsrecht nicht greift. Ein Gast aus der Weichselstraße erfragt die Erfolgsaussichten für das Problemhaus, in welchem sie wohnt. Frau Nüchel betont die Bemühungen des Bezirks. Die Entscheidung zur Finan-zierung eines Ankaufs durch einen Dritten muss bis Ablauf der dreimonatigen Frist ge-troffen sein.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei Frau Nüchel für den Bericht und wünscht viel Erfolg bei der weiteren Arbeit.

zu 5 Meinungsbildung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Vorsitzende verweist auf die Beratungen in der gemeinsamen Ausschusssitzung und bittet den Ausschuss um ein Meinungsbild. Herr Augustin bemängelt, dass die Unterla-gen nicht wie angegeben auch als Anlage zum Protokoll zur Verfügung standen. Die CDU-Fraktion habe daher keine Möglichkeit gehabt, sich mit den Unterlagen zu befas-sen und wird sich enthalten. Herr Groth weist darauf hin, dass die Unterlagen wie ge-wohnt auf der Ausschusswebsite zum Download stehen (<https://www.berlin.de/ba-neu-koelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/ausschussunterla-gen/2023/juni/>). Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Der Ausschuss empfiehlt mit Ja-Stimmen der Fraktionen von SPD und Grünen bei Ent-haltung von CDU, AfD und Linken der BVV im Ergebnis mehrheitlich die Beschlussfas-sung des Konzepts.

zu 6 Neu- und Erweiterungsbauten

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 7 "Verstetigung" darf kein Ende sein - Projekte erhalten, Regelfinanzierung tut not!
Drucksache: 0787/XXI

Herr Stiermann erhält das Wort und begründet den Antrag. Frau Jahke erklärt den Beitritt der SPD-Fraktion. Herr Berg betont, dass zumindest die Stadtteilbüros als wichtige Anlaufstelle in den betroffenen QM-Gebieten weiterfinanziert werden müssten.

Da keine weitere Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird dem federführenden Ausschuss für Haushalt, Verwaltung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit mit den Stimmen der CDU, SPD, Grünen und Linken und bei Enthaltung der AfD mehrheitlich die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung

Städtebauförderung - Verfahren zur Anmeldung Baufondsmaßnahmen QM

Der Bezirk hatte sich ob der sehr kurzen Zeit für die Antragstellung (Priorisierung der Projektskizzen, Beschlussfassung durch BA und BVV) an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) gewandt und auf einen frühzeitigeren Aufruf gedrängt. Die SenStadt teilte hierzu mit, dass die Antragstellung nunmehr für alle Programme der Städtebauförderung einheitlich bis 31.03. erfolgt. Der BA-Beschluss könne demnach nachgereicht werden, der BVV-Beschluss wird für die Förderentscheidung nicht benötigt. Für den Bezirk ist dies eine recht eigenwillige Interpretation des Bezirksverwaltungsgesetzes Berlin (vgl. § 12 Abs. 2 Nr. 9), die Herr BzStR Biedermann dem Ausschuss hiermit zur Kenntnis gibt.

Für das kommende Jahr wird versucht, die Beschlüsse für das Programmjahr 2025 so frühzeitig wie möglich herbeizuführen. Die Projektskizzen für 2024 werden sich von denen aus diesem Jahr nicht sonderlich unterscheiden. Hintergrund ist die geringe Zahl von Bewilligungen (in Neukölln nur die auf Priorität 1 gesetzte Maßnahme zur barrierefreien Neugestaltung der Außenflächen des Kinder- und Jugendzentrums Lessinghöhe von insgesamt 10 angemeldeten Maßnahmen).

Neukölln bei Reaktivierung der Stadtbahn der Stammbahn mitdenken (Drs. 0351/XXI)
Das Bezirksamt hatte sich hierzu an die SenMVKU gewandt und kürzlich eine Antwort erhalten. Demnach wird im Rahmen der Planungen zur Potsdamer Stammbahn ein Halt in Neukölln, entweder Bahnhof Hermannstraße oder Bahnhof Neukölln, untersucht und ist Teil der Projektbeschreibungen. Im Rahmen der Vorplanung werden beide Standorte dann konkret verkehrlich, technisch und finanziell geprüft und in Varianten geplant. Mit Ende der Vorplanung werden die Ergebnisse dann in einem Variantenvergleich dargestellt, dabei Aufwand, Kosten und Nutzen geprüft und im Rahmen des Projekts i2023 entschieden, welcher Standort realisiert werden kann. Wenn es soweit ist, werden die Ergebnisse hier im Ausschuss gern vorgestellt.

Insofern wird durch die Verwaltung keine Notwendigkeit gesehen, den zweiten Teil des Beschlusses anzugehen (Standortauswahl durch gemeinsame Befassung der Verwaltung mit dem Ausschuss für Verkehr und Tiefbau und dem Stadtentwicklungsausschuss).

Nach dem Ausschuss für Verkehr und Tiefbau stimmt auch der Stadtentwicklungsausschuss dem zu.

Modernisierung Buckower Höfe

Herr BzStR Biedermann hat aufgrund von Presseberichten Kontakt zur Gewobag aufgenommen und zu den geschilderten Zuständen seine Sorge zum Ausdruck gebracht. Die Gewobag hat die Hinweise aufgenommen und sich umfassend zu den Sanierungsmaßnahmen (bis 2027) und den damit einhergehenden Umständen nachvollziehbar zurückgeäußert. Sie wird sich insbesondere um eine bessere Kommunikation mit den betroffenen Mieter*innen bemühen.

Karstadt Hermannplatz

Auf der Webseite des Stadtentwicklungsausschusses kann die sehr umfangreiche bezirkliche Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) zu dem von der SenSBW betriebenen Bebauungsplan 2-65 VE eingesehen werden.

Ausblick Haushaltssituation Stadtentwicklungsamt

Herr BzStR Biedermann verweist auf die Diskussionen in der letzten BVV am 28.06.2023. Auf den ersten Blick wird es keine gravierenden Einschnitte für das Stadtentwicklungsamt geben, da nur wenige Mittel (z.B. Sachmittel, Gutachtenbeauftragungen) zur Verfügung stehen. Auf den zweiten Blick werden diese allerdings hinsichtlich der Personalmittel gravierende Folgen (auf alle Bereiche) haben. Um die Einsparvorgaben zu erreichen, wird es zu verzögerten Stellenbesetzungen (ca. vier Monate) kommen. Wie die zusätzliche pauschale Minderausgabe (PMA, gemäß Eckwertebeschluss 1 Prozent des Gesamthaushalts, etwa 10 Mio. €) realisiert werden soll, sieht er nicht. Es wird wohl auf steuernde Maßnahmen hinauslaufen müssen, eine Haushaltssperre ist damit absehbar. Wie die vom Senat angekündigten 100 Mio. € auf die 12 Bezirke verteilt werden und welche Tatbestände mit eingerechnet sind, entzieht sich bisher der Kenntnis des Bezirksamtes. In der Relation Summe/Bezirke wird das bei den in Neukölln zur erbringenden Einsparungen von 22,8 Mio. € im kommenden Jahr nicht ausreichen.

zu 9 **Verschiedenes**

Sitzungsplanung 2024

Der Vorsitzende hatte es eingangs angekündigt und schlägt für die Januar- und Februarsitzung 2024 aufgrund der Ferienzeit (02.01.24 bzw. 06.02.24) den 30.01.2024 vor. Für die in den Osterferien liegende Sitzung am 02.04.24 schlägt er den 16.04.24 als Ausweichtermin vor. Alle anderen Termine sind unkritisch. Der Ausschuss äußert keine Einwände und beschließt folgende Sitzungsplanung.

| | |
|------------|------------|
| 30.01.2024 | 02.07.2024 |
| 05.03.2024 | 03.09.2024 |
| 16.04.2024 | 01.10.2024 |
| 07.05.2024 | 05.11.2024 |
| 04.06.2024 | 03.12.2024 |

Der Vorsitzende wird die Termine an das BVV-Büro übermitteln.

zu 10 Nächste Sitzung am 05. September 2023

Berlin-Neukölln, 9. August 2023


Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung