

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XX. Wahlperiode



Protokoll

19. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen

Sitzungstermin: Donnerstag, 14.06.2018
Sitzungsbeginn: 17:10 Uhr
Sitzungsende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Neukölln, Çigli-Zimmer (A 104), Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin

Anwesende:

Frau Franziska Jahke	SPD	
Herr Eugen Kontschieder	SPD	
Herr Michael Morsbach	SPD	
Herr Peter Scharmberg	SPD	
Frau Nicole Bülck	CDU	
Frau Sofie Krotter	Grüne	
Herr Bertil Wewer	Grüne	
Frau Marlis Fuhrmann	DIE LINKE	
Herr Andreas Lüdecke	AfD	
Herr Jörg Kapitän	AfD-Neu	
Herr Franz Wittke	FDP	
Herr Albert Ngwa	SPD	
Herr Bernd Rosin-Lampertius	SPD	Vertretung für: Herrn Christopher King
Herr Bernd Krüger	CDU	Vertretung für: Herrn Klaus-Peter Mahlo
Herr Wilhelm Laumann	Grüne	

Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtSozBüD Dez
Herr Alexander Rößler	StadtSozBüD Dez 1
Herr Christopher Dathe	StadtSozBüD Dez Presse
Herr Rolf Groth	Stadt L
Frau Bianka Genz	QM L

Gäste:

Herr Peter Wüstenberg	Mitarbeiter AfD-BN
Herr Heinrich Booblen	-
Herr Andreas Berg	Anwohner
Frau Susanne Gundlach	Grundstückseigentümerin

Abwesende:

Herr Christopher Förster	CDU	.
Herr Christopher King	SPD	.
Herr Klaus-Peter Mahlo	CDU	.

zu 1 **Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

Die Vorsitzende, Frau Fuhrmann, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herr BzStR Biedermann und eröffnet die Sitzung. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen.

zu 2 **Protokollabstimmung - 16., 17. und 18. Sitzung**

Herr Wittke greift das Protokoll der 16. Sitzung auf. Bei TOP 3 (5. Absatz) wurde der Verlauf nicht korrekt abgebildet, ein Teil seiner Fragen wurde nicht beantwortet. Er unterbreitet hierzu folgenden Änderungsvorschlag (kursiv fett dargestellt):

„Die Fragen der Ausschussmitglieder z.B. zur Umlage nach Abschluss der Modernisierung, Asbest, Härtefallregelungen, Barrierefreiheit, Energie- und Schadstoffgutachten werden im Anschluss **teilweise** beantwortet. **Fragen nach den gesamten Investitionskosten sowie den Instandhaltungs- und den Modernisierungskosten des 2017 abgeschlossenen Projektes Stieglitzweg 6 blieben unbeantwortet.**“

Herr Laumann ergänzt in diesem Zusammenhang zu TOP 3, 5. Absatz und bittet ebenfalls um Aufnahme in das Protokoll der 16. Sitzung wie folgt:

„Die Deutsche Wohnen sieht sich nicht in der Lage, die Frage nach der zukünftigen Heizkostensparnis zu beantworten.“

Das Protokoll der 16. Sitzung wird mit diesen Änderungen (1 Enthaltung) mehrheitlich angenommen.

Das Protokoll der 17. Sitzung wird ohne Änderungen (zwei Enthaltungen) mehrheitlich beschlossen.

Das Protokoll der 18. Sitzung liegt noch nicht vor.

zu 3 **Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortmeldungen der Mitglieder vor. Frau Fuhrmann spricht daraufhin die zahlreichen Anträge auf Abgeschlossenheit an und möchte wissen, wie viele Anträge/Wohneinheiten dazu gestellt wurden. Herr BzStR Biedermann verweist auf die zur Verfügung gestellten Übersichten. Aus den Anträgen selbst resultiert keine Teilung von Wohneigentum bzw. Schaffung von Einzeleigentum, sie ist jedoch Voraussetzung zur Schaffung von Einzeleigentum. Eine statistische Erfassung nach Wohneinheiten erfolgt nicht, sondern jeweils nach dem Gesamtobjekt (Nachfrage Frau Fuhrmann). Herr Groth ergänzt, dass dies nur händisch zu ermitteln wäre, ein Mittelwert, wie ihn Frau Fuhrmann wünscht, ist schwer zu beziffern. Diese bezeichnet es als unglücklich, sich nicht mit einem Mittelwert zu befassen und wiederholt ihre Bitte, sich in einem Überschlag zu versuchen. Herr BzStR Biedermann erläutert daraufhin, weshalb ein Durchschnittswert nicht zielführend ist und keinen informativen Mehrwert darstellt (Anträge hauptsächlich für Nord-Neukölln, jedoch auch einige kleine Wohnungen im Süden). Ein Durchschnittswert, wie er beispielhaft aufgezeigt, bildet daher keine aussagefähige Information für den Bezirk ab.

zu 4 **Soziale Stadt: Neuköllner Quartiersmanagementgebiete - Senatsentscheidung**

Die Vorsitzende leitet unter Hinweis auf die Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verstetigung den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Frau Genz, Leiterin des bezirklichen Quartiersmanagements.

Frau Genz stellt im Folgenden das Verfahren und die Grundlagen für die Verstetigung vor. Demnach sollen die Gebiete Schillerpromenade, Körnerpark, Gropiusstadt und Richardplatz Süd verstetigt werden. Für die nördliche Gropiusstadt versucht man derzeit durch Verhandlungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) nachzusteuern, da sich die Zahlen aus dem Monitoring verschlechtert haben. Das QM Richardplatz-Süd soll verstetigt werden, da die Entwicklung aus Sicht SenStadtWohn

soweit fortgeschritten ist, dass eine Verstetigung bis Ende 2020 möglich erscheint. Trotz Widerstand des Bezirks, u.a. konnte noch kein zentraler Ankerort im Quartier realisiert werden, hält SenStadtWohn daran fest. Sofern der Bezirk einen Ankerort benennt und ein tragfähiges Konzept zum Betrieb eines solchen Ankers vorlegen und dessen Finanzierung langfristig garantieren kann, besteht seitens SenStadtWohn die Bereitschaft, das QM Richardplatz Süd gemeinsam mit dem bisherigen QM Ganghoferstraße als QM Rixdorf weiterzuführen. Der Bezirk hat als Standorte die Richard-Grundschule sowie die Jugendverkehrsschule benannt und eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Mit den Ergebnissen wird Mitte 2019 gerechnet.

Ihren Bericht schließt Frau Genz mit Ausführungen zu den Meilensteinen der Verstetigung, den Herausforderungen, um die Erfolge in der Quartiersentwicklung abzusichern sowie einem Ausblick möglicher neuer QM-Gebiete. Die Vorsitzende bedankt sich für den Bericht (die Präsentation wird über den bekannten Link zur Verfügung gestellt) und bittet die Mitglieder um ein Meinungsbild.

Herr Laumann bezieht sich auf das Gutachten zur Verstetigungsreife. Die Probleme und die soziale Spaltung bestehen dennoch weiter, wodurch den Bezirken und dem Land gewaltige Hausaufgaben auferlegt sind. Herr Kontschieder verweist auf die Bildungsabschlüsse in den betroffenen Gebieten, welche vermutlich nicht signifikant besser geworden sind. Es handelt sich noch immer um soziale Brennpunktgebiete.

Herr BzStR Biedermann kann vielem davon zustimmen, die Art und Weise, wie mit dem Bezirk und den Bewohner*innen hier kommuniziert wurde, kritisiert er. Eine bezirkliche Mitsprache gab es nicht. Der bezirkliche Widerstand hat beim QM Richardplatz Süd zumindest zu einem Umdenken geführt. Er gibt jedoch allgemein auch zu bedenken, dass die Zahl der QM-Gebiete nach Beschluss des Senates endlich ist. Wer neue Gebiete möchte, muss vorher andere Kulissen aus der Förderung entlassen, gleichwohl wird der Bezirk weitere Gebiete anmelden. Neukölln ist hier stärker betroffen, als andere Bezirke und er bittet in diesem Zusammenhang um Unterstützung durch die Fraktionen. Zur Weiterfinanzierung bestehender Strukturen und deren dauerhafter Sicherung gibt es von Landesebene bisher leider nur vage Aussagen, aus dem bezirklichen Haushalt allein sind diese jedoch nicht zu stemmen. Er wird, da wo es ihm möglich ist, Verlässlichkeit durch die Landesebene einfordern.

Herr Morsbach teilt den Blick und sichert für seine Fraktion die Unterstützung zu. Insbesondere die Gropiusstadt benötigt eine stärkere Aufmerksamkeit. Ein Gast aus dem ehem. Quartiersrat Reuterkiez äußert die Hoffnung, dass aus den Erfahrungen im Reuterkiez gelernt wird und ein weiterer Austausch der Bevölkerung verhindert wird. Herr Kapitän bestätigt diesen auch für den Schillerkiez. Durch das steigende Bildungsniveau sieht er diese Entwicklung jedoch nicht kritisch. Für Herrn Wittke wird versucht, etwas zu steuern, was nicht zu steuern ist. Herr Lüdecke pflichtet dem bei, der Veränderungsprozess ist nicht aufzuhalten.

Herr BzStR Biedermann kann und möchte diese Äußerungen nicht so stehen lassen. Sicherlich hat der Austausch der Bevölkerung auch ohne Zutun von Quartiermanagement zu einem nicht unwesentlichen Teil zur Verbesserung beigetragen. Gleichzeitig wurden, und das ist für ihn das Entscheidende, viele wichtige Investitionen für Kinder und Jugendliche vorgenommen und die soziale Infrastruktur verbessert. Man darf sich nicht vom Irrglauben leiten lassen, dass nur weil sich die Sozialdaten im Durchschnitt zu den Vorjahren verbessert haben, die Probleme weg sind. Aufgabe wird es sein, die Chancengleichheit so weit wie möglich zu realisieren. Von daher handelt es sich nicht um fehlinvestierte Mittel.

Die Vorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 5 Bauvorhaben ehem. Güterbahnhof Neukölln/Ringbahnstraße - Ergebnis Workshop

Die Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt ein und verweist für eines der größten

Bauprojekte im Bezirk (500 bis 700 Wohneinheiten, Hochhaus 60m) auf die Beratungen im Baukollegium Berlin und das durchgeführte Workshopverfahren.

Herr Groth gibt als Diskussionsgrundlage zunächst kurz den aktuellen Stand aus dem Workshopverfahren wieder, welches hier bereits vorgestellt wurde. Dieses war Grundlage für die Überarbeitung der Entwürfe, welche ebenfalls kurz vorgestellt werden. Auf Empfehlung des Baukollegiums erfolgte eine Reduzierung auf vier Innenhöfe, die städtebauliche Betonung in der Höhe bleibt bestehen. Die GFZ wird unter 4,0 liegen. Insgesamt stellen die Änderungen für ihn eine wesentliche Verbesserung zu den ursprünglichen Planungen dar.

Die Beteiligungen der Behörden im Bebauungsplanverfahren befinden sich in der Vorbereitung. Da der Zeitplan für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bis zum 31.07.2018 nicht mehr gehalten werden kann, wird sich der Anteil förderfähiger Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen aufgrund der Änderungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von 25% der Wohneinheiten auf 30 Prozent der Geschossfläche erhöhen.

Am 21.06.2018 wird es ab 17.00 Uhr auf dem Gelände eine weitere Informationsveranstaltung geben, auf der u.a. die Entwürfe vorgestellt werden und der Bauherr befragt werden kann. Herr BzStR Biedermann ergänzt, dass es sich um keine bezirkliche Veranstaltung handelt.

Herr Laumann fragt aufgrund der geschlossenen Höfe nach den Rettungswegen. Das Rettungswegekonzept führt durch die Ringbahnstraße, wie Herr Groth kurz erläutert. Die Gebäude in Richtung Hertabrücke werden zwei Geschosse höher gebaut. Dies war ursprünglich schlanker geplant, fügt sich jedoch gut in die gesamte Betonung ein (Frage von Herrn Scharmberg). Frau Krotter erkundigt sich zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und wie viele davon mietpreisgebunden sein werden. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, wie Herr Groth ausführt. Die Anzahl der Wohneinheiten setzt der Bezirk nicht fest, diese ist flexibel, etwa 500 Wohneinheiten sind vorstellbar. Das System für geförderte Wohnungen stellt sich derzeit, wie erläutert, gerade um. Ob die anderen Wohnungen letztlich zur Miete oder als Eigentum vermarktet werden, kann der Bezirk nicht festlegen. Vor Beginn der öffentlichen Beteiligung wird der städtebauliche Vertrag in der "Hülle" geschlossen. Erst durch den konkreten Bauantrag wird zu sehen sein, wie viele Wohneinheiten tatsächlich entstehen sollen (Nachfrage Frau Krotter ab wann Anzahl bekannt sein wird). Die Vorsitzende möchte wissen, was im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden wird. Herr Groth erläutert daraufhin das Instrument, welches nunmehr 30% verbindlich für geförderten Wohnraum vorschreibt. Dies ist mehr als bisher. Herr Kontschieder erkundigt sich zum Parkhaus/Tiefgaragen. Die Planungen für zwei Tiefgaragen werden, wie Herr Groth ausführt, im Zuge des B-Plan-Verfahrens durch ein Verkehrsgutachten geprüft, die Ringbahnstraße soll nicht verbreitert werden.

Die Vorsitzende erwartet bei Vorliegen des städtebaulichen Vertrags als auch des B-Plans entsprechende Informationen und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 6 B-Plan 8-86 ("Glasower Straße - Ost")
- Aufstellung des Bebauungsplanes u. B-Plan XIV-185fb ("Glasower Straße/Juliusstraße")
- Geltungsbereichsreduzierung

Die Geltungsbereichsreduzierung für den B-Plan XIV-185fb erfolgt aufgrund der Entwicklungen in diesem als Mischgebiet ausgewiesenen Gebiet. Durch Zeitablauf sind hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele für das Gebiet zu prüfen. Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgaben haben vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zur Folge. Vornehmlich wird hierbei die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Da die planungsrechtliche Grundlage weiterhin durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, der diese Grundstücke als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, ist es notwendig, hierfür neues Planungsrecht zu schaffen. Dieses soll mittels Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, der die Bezeichnung 8-86 erhält.

Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-86 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes, welches Wohnraum ermöglichen soll wie auch Gewerbe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

**zu 7 B-Plan 8-83 ("Schul- und Sportstandort Koppelweg")
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden nach erfolgter Abwägung die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs modifiziert, aber im Wesentlichen beibehalten. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung hat insbesondere das Thema Verkehr eine große Rolle (u.a. Verbreiterung Koppelweg) eingenommen.

Herr Wittke möchte wissen, wie sich die Verbreiterung des Koppelwegs vorzustellen sei und ob dies zu Lasten der Kleingartenkolonie und des Friedhofs gehen werden. Herr Groth erläutert daraufhin, dass dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, da es hierbei zunächst um den Geltungsbereich des B-Plans geht. Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich Prüf- und Untersuchungsbedarfe (u.a. Verkehrsgutachten), welche nunmehr zur Weiterentwicklung der Planinhalte umgesetzt werden.

**zu 8 Verlängerung der Veränderungssperre XIV-24/31 für die Grundstücke mit der Lagebezeichnung Lahnstraße 33A, Naumburger Straße 33 im Bezirk Neukölln
- Beratung vor Beschlussfassung der BVV**

Die Vorsitzende führt kurz aus, dass es sich hierbei um den Parkplatz des dortigen Bauarktes handelt. Herr Groth erläutert in diesem Zusammenhang die Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre, wonach die dortigen Industrieflächen geschützt werden und ein weiteres Einsickern von Einzelhandel über die bestehenden Flächen hinaus verhindert werden sollen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, bittet die Vorsitzende um Abstimmung. Der Ausschuss stimmt der Verlängerung bei zwei Enthaltungen mehrheitlich zu.

**zu 9 Erneute Verlängerung der Veränderungssperre XIV-60/29 für die Grundstücke mit der Lagebezeichnung Buckower Damm 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz
- Beratung vor Beschlussfassung der BVV vorbehaltl. Beschlussfassung durch BA**

Im Prinzip handelt es sich bei der Verlängerung der Veränderungssperre um die gleiche Situation analog zu TOP 8. Die Begründung kann der Vorlage entnommen werden.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, lässt die Vorsitzende abstimmen. Der Ausschuss stimmt der Verlängerung bei einer Nein-Stimme und einer Enthaltung mehrheitlich zu.

**zu 10 Einstellung von Bebauungsplanverfahren
- B-Plan XIV-178 ("Britzer Damm / Germaniapromenade")
- B-Plan XIV-252 ("Mainzer Straße / Sasarsteig")
- B-Plan 8-63 ("Hasenheide 74")**

Herr Groth stellt die B-Pläne jeweils kurz vor und begründet, weshalb keine Planerfordernisse mehr vorliegen. Die Einzelheiten können den bereitgestellten Unterlagen entnommen werden. Der Ausschuss nimmt die Einstellung der Bebauungsplanverfahren zustimmend zur Kenntnis.

**zu 11 Bebauung ehemaliger Güterbahnhof Neukölln
Drucksache: 0617/XX**

Frau Fuhrmann begründet ihren Antrag u. a. mit der Höhe des geplanten Hochhauses von über 60m, das Rathaus Neukölln hat eine Höhe von etwa 60m. Im Tenor wird das geplante Hochhaus dem Standort aus ihrer Sicht nicht gerecht. Der Entwurf aus dem Workshopverfahren ist zwar besser, dennoch plädiert sie für eine noch weitere Reduzierung der Höhe durch das Baukollegium. Sie bittet um ein Meinungsbild.

Herr Scharmberg stimmt für die SPD-Fraktion dem Antrag nicht zu. Es handelt sich unter

Hinweis auf TOP 5 um ein laufendes Verfahren. Für Herr Wittke ist die Begründung unzureichend. Er vermutet mit dem Antrag eher die Verhinderung eines Hotelbaus, den Frau Fuhrmann ablehnt. Herr Kapitän würde den Antrag durchaus verstehen, wenn das Gebäude in Rathausnähe errichtet werden würde. So kann er jedoch keine Gründe erkennen, die einem Bau in der beabsichtigten Höhe widersprechen. Frau Bülck spricht sich für die CDU-Fraktion ebenfalls gegen den Antrag aus. Im Antrag wird von einem ca. 70 m hohen Gebäude gesprochen, hier nun mündlich nicht höher als 60 m. Es ist nicht erkennbar, wohin das führen soll. Für Herrn Lüdecke ist es die Entscheidung des Investors, was er riskieren möchte. Herr Laumann tut sich mit dem geplanten Hochhaus zwar schwer, gleichwohl sollte kein Risiko im Zuge des städtebaulichen Vertrages eingegangen werden. Dem Investor muss auch die Möglichkeit gegeben werden, die 30 % an gefördertem Wohnraum gegenfinanzieren zu können. Für ihn ist der Antrag zwar gut gemeint, aber nicht zustimmungsfähig.

Frau Fuhrmann wirbt nochmals für ihren Antrag, welches den Ausschuss jedoch weiterhin nicht überzeugt. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wird der Antrag in der Abstimmung bei einer Ja-Stimme von Frau Fuhrmann mehrheitlich abgelehnt.

zu 12 Lärmprognose in belasteten Gebieten
Drucksache: 0611/XX

Herr Laumann begründet kurz den Antrag, der im hiesigen Ausschuss mitberatend erörtert wird. Mit dem Antrag wird der Tourismus nicht als solches kritisch betrachtet, sondern mit diesem soll eine rationale Grundlage für das weitere Vorgehen geschaffen werden.

Für Herrn Wittke wäre es sinnvoll, wenn objektives Zahlenmaterial zur Verfügung gestellt werden könnte. Lärm und was als Lärm aufgefasst wird, ist immer eine individuelle Empfindung, gleichwohl würde die Gruppe der FDP in der BVV dem Antrag zustimmen.

Da keine weiteren Redebeiträge angemeldet werden, wird über den Antrag abgestimmt und diesem in der Folge bei einer Enthaltung mehrheitlich zugestimmt.

zu 13 Mitteilungen der Verwaltung
- Stand Bauvorhaben Karl-Marx-Str. 179
- Stand Geschäftsstelle für Schulbau in Neukölln
- Stand WBS-Anträge Maybachufer 40 – 42/Manitiusstr. 17 - 19

Stand Bauvorhaben Karl-Marx-Straße 179

Zum Bauvorhaben in der Karl-Marx-Straße 179 gibt es einen Termin mit dem Eigentümer, wie Herr BzStR Biedermann berichtet. Im nächsten Ausschuss wird er sodann darüber berichten. Die Vorsitzende erkundigt sich zum Artenschutzgutachten, welches Herr Biedermann im zuständigen Ausschuss zu erfragen bittet. Die Vorsitzende fordert ihn auf, dies mitzunehmen und Erkundigungen einzuholen. Herr BzStR Biedermann wird der Bitte nachgehen.

Stand Geschäftsstelle für Schulbau in Neukölln

Zur Geschäftsstelle Schulbauoffensive verweist Herr BzStR Biedermann auf die die Worte von Herrn Bezirksbürgermeister Hikel in der letzten Sitzung der BVV. Seine Abteilung ist hier nur am Rande involviert. Einzelheiten sind bitte im zuständigen Ausschuss zu erfragen.

Stand WBS-Anträge Maybachufer 40-42/Manitiusstr. 17-19

Die Mieterberatung hat wunschgemäß nochmals Kontakt zu den Mieter*innen aufgenommen und dies im Vorfeld schriftlich angekündigt. Vorher war es zu Irritationen zwischen Mieterberatung und Mieterinitiative gekommen. Herr BzStR Biedermann hofft, dass dies nun durch die erneute Kontaktaufnahme geklärt werden konnte. Die Vorsitzende gibt an, dass – so wie es an sie herangetragen wurde – die Mieterberatung über den komplizierten Sachverhalt nicht richtig informiert gewesen sei. Herr BzStR Biedermann wird dem nachgehen.

Gletscher

Die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen haben begonnen. Eine der noch bestehenden Außenwände des Gebäudes war einsturzgefährdet und musste abgetragen werden. Die Anwohnerschaft befürchtet nun, dass der Abriss doch komplett erfolgt, was nach bezirklichen Information nicht der Fall ist. Hier wird davon ausgegangen, dass die Absprachen mit dem Eigentümer Bestand haben, so viel wie möglich vom Gebäude zu erhalten und den Wiederaufbau des Gletschers in der bestehenden Kubatur durchzuführen. Herr Groth ergänzt, dass der Giebel für die Sicherung der restlichen Teile des Gebäudes mit einem Ringanker entfernt werden musste.

Vorkaufsrecht/Milieuschutz

Für den Bereich gibt es durch die Schaffung einer zusätzlichen Stelle, die sich derzeit in der Ausschreibung befindet, erfreuliche Neuigkeiten.

Zwischenzeitlich sind weitere Abwendungsvereinbarungen geschlossen worden. Der Kaufvertrag für die Emser Straße 42 ist eingegangen. Der Käufer verpflichtet sich darin bereits zu einer Abwendungsvereinbarung. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten einer Genossenschaft will der Senat demnächst ein Förderprogramm auflegen. Herr BzStR Biedermann hofft, dass die Umsetzung so gestaltet wird, dass die zeitlichen Fristen eingehalten werden können.

Die Überarbeitung der bezirklichen Genehmigungskriterien im Milieuschutz (u.a. Schlauchbäder) wurden von anderen Bezirken übernommen. Der Bezirk Pankow ist in diesem Zusammenhang beklagt worden. Die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts hat sich nun erstmals damit befasst und unterstützt hierbei vollständig die bezirkliche Linie, wonach ein modernes Schlauchbad auch ohne Änderung des Grundrisses möglich ist.

Umbau Karl-Marx-Straße

Die Bautätigkeiten ruhen derzeit aufgrund von Sanierungsmaßnahmen der BVG auf der Strecke. Es wird mit einer Verzögerung von etwa sechs Wochen gerechnet.

Schließung Hostel Weserstraße 207

Das im Zusammenhang mit der Schlafraumüberwachung durch den Bezirk angestrebte Ermittlungsverfahren wurde durch die Staatsanwaltschaft eingestellt. Als Begründung wurde angeführt, dass im Gegensatz zum Schutzbereich eines Hotelzimmers dieser in einem Mehrbettzimmer eines Hostels nicht gleichermaßen gegeben ist und ein strafbares Verhalten, da sich auch keine Betroffenen selbst gemeldet haben, nicht festgestellt werden konnte. Da das Hostel mittlerweile geschlossen wurde, gibt es für die Staatsanwaltschaft zudem keine weitere Veranlassung, in der Sache tätig zu werden.

Warthestraße 16

Die im Ausschuss anwesenden Gäste, Bewohner*innen der Warthestraße 16, nehmen Bezug auf ihr Schreiben aus Dezember 2017. Sie halten die beabsichtigte energetische Sanierung des Wohnhauses für nicht genehmigungsfähig. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass sich seit dem Schreiben kein neuer Sachstand ergeben haben und fragt, ob konkrete Bautätigkeiten im Gange sind. Diese sollen nach Aussage der Bewohner*innen in zwei Wochen beginnen. Herr BzStR Biedermann verweist in diesem Zusammenhang auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren, ein Baubeginn in zwei Wochen wird damit nicht erfolgen. Die Vorsitzende bittet die Gäste mit ihr in Kontakt zu bleiben.

zu 14 Verschiedenes **- Räumung Bornsdorfer Str. 37b**

Die Vorsitzende geht auf die Räumung des Hauses ein. Stadt und Land ist hier Eigentümer, Gespräche zur Nutzung haben zu keinem positiven Ergebnis geführt. In der Presseberichterstattung gab es für die Besetzung des Hauses ein relativ positives Echo. Die Vorsitzende möchte wissen, wie sich die Verwaltung positioniert. Herr BzStR Biedermann wird das Thema bei nächster Gelegenheit gegenüber der Stadt und Land ansprechen. Er weist gleichwohl darauf hin, dass dies keine Angelegenheit des Bezirkes ist, da Stadt und Land keiner bezirklichen Fachaufsicht unterliegt und keine Rechenschaft ablegen muss.

Alles was über eine Thematisierung im Gespräch hinausgeht, ist Aufgabe der Senatsverwaltung.

Die Vorsitzende begrüßt nun Frau Gundlach, welche durch sie eingeladen wurde. Frau Gundlach möchte ein Grundstück bebauen und bittet um Unterstützung bezüglich ihres Bauvorhabens, da den Planungen durch das Stadtentwicklungsamt nicht zugestimmt wurde. Sie verteilt in diesem Zusammenhang selbst erstellten Unterlagen zur örtlichen Bebauungsdichte. Für Frau Gundlach ist die Ablehnung des Bauantrags nicht nachvollziehbar.

Herr Groth erläutert daraufhin ausführlich, weshalb der Bauantrag in der gestellten Form nicht genehmigungsfähig war und geht dabei auf den Geltungsbereich des Baunutzungsplans, GRZ und GFZ und die Bauordnung von 1958 ein, welche hier zu beachten ist. Vom Grundsatz her ist Bebauung möglich. Das Missverständnis ist hier die sog. 2/3-Regelung, welche nicht anwendbar für Staffelgeschosse ist. Es gehe nicht darum, Bebauung zu verhindern, jedoch muss die Verwaltung die geltenden Rechtsnormen einhalten.

Die Vorsitzende schlägt daraufhin eine bilaterale Klärung vor. Herr Laumann findet den Sachverhalt zwar durchaus interessant, jedoch ist der Ausschuss nicht in der Lage, über Bauanträge zu entscheiden. Herr BzStR Biedermann verweist auf die Bauberatung. Frau Gundlach entgegnet, dass sie keine weitere Beratung erhalte. Herr Groth bestätigt dies insofern, als dass Frau Gundlach weiterhin etwas anderes möchte, als genehmigt werden kann. Dies ist leider kein Einzelfall. Seine Mitarbeiter*innen beraten und nutzen die Spielräume aus, da Wohnungsbau ausdrücklich gewünscht ist. Er muss hier jedoch auch um Verständnis bitten, dass dies nicht zu immer wiederkehrenden Beratungen führen kann, wenn die behördliche Entscheidung nicht akzeptiert wird. Den Betroffenen stehen - und das bittet er ausdrücklich nicht als despektierlich zu verstehen - durchaus Rechtsmittel offen, gegen Entscheidungen vorzugehen. Herr Groth bietet abschließend an, sich im Anschluss an die Sitzung mit Frau Gundlach über den weiteren Fortgang abzustimmen.

Frau Bülck erkundigt sich zum Planungsrecht im Bereich des Gockelwegs. Herr Groth führt hierzu aus, dass der Bebauungsplan aufgrund von Nutzungskonflikten hinsichtlich Wohnbebauung/Gewerbe mehrfach aufgeteilt wurde.

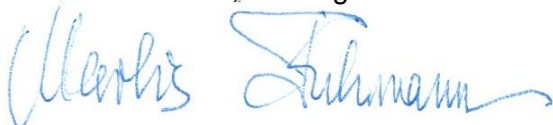
Herr Morsbach teilt mit, dass das Gebäude Silbersteinstraße 80 leer steht. Herr Groth äußert hierzu, dass sich dieses in der Zwangsversteigerung befindet.

**zu 15 Nächste Sitzung
(Zusatztermin o. 13. September 2018)**

Die nächste Sitzung ist ursprünglich für den 13.09.2018 vorgesehen. Herr BzStR Biedermann ist eine Teilnahme an diesem Tag aus persönlichen Gründen nicht möglich und fragt, ob eine Verschiebung auf den 23.08., 30.08. oder 20.09.2018 möglich wäre.

Nach kurzer Besprechung verständigt sich der Ausschuss auf den 23.08.2018 als Termin für die nächste Sitzung. Herr BzStR Biedermann bedankt sich für das Entgegenkommen. Zugleich wird der 20.09.2018 als Reservetermin vorgemerkt.

Berlin-Neukölln, 20. August 2018



Marlis Fuhrmann
Vorsitzende des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung