

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin  
XXI. Wahlperiode**



**Protokoll**

**10. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung**

**Sitzungstermin:** Dienstag, 22.11.2022

**Sitzungsbeginn:** 17:05 Uhr

**Sitzungsende:** 19:00 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus Neukölln, BVV-Saal (A 202), 2. Etage, Karl-Marx-Straße 83,  
12040 Berlin

**Anwesende:**

Frau Anny Boc	SPD
Frau Franziska Jahke	SPD
Herr Maximilian Neudert	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne
Herr Jan Stiermann	Grüne
Herr Markus Oegel	CDU
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE
Herr Christian Hohmann	AfD
Herr Franz Wittke	FDP
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne
Herr Raven Schumann	CDU

**Abwesende:**

Herr Olaf Schenk	CDU	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Rolf Groth	Stadt L
Frau Faye Preusse	WIB L
Herr Christian Mehner	WIB 4

Herr Jens Rieser	Stapl c/UD
Herr Christopher Dathe	StadtUmVerkehr Dez Presse
Herr Arne Hafemann	StadtUmVerkehr Dez Prak

### **Gäste:**

Frau Svenja-Michell Felgentreu	BV SPD
Frau Gabriele Kuchler	Seniorenvertretung Neukölln
Herr Thomas Willemeit	Graft Architekten
Herr Achim Krayl	Graft Architekten
Frau Barbara Sellwig	Trockland
Frau Danielle Shapira	Trockland
Herr Heskell Nathaniel	Trockland
Herr Frank Bielka	Trockland
Herr Daniel Kollberg	cavere estate GmbH

### **zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, 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. Es gibt keine Änderungswünsche.

### **zu 2 Besprechung BüA-024-XXI - Toilettensituation in der Nogatstr. 1 und Müll**

Der Ausschussvorsitzende als ersten TOP das Bürgeranliegen auf und übergibt das Wort an Frau Bousdougou, einer Nachbarin des o.g. Grundstücks. Sie beschreibt die Situation auf dem Nachbargrundstück als verheerend. Das Haus sei massiv überbelegt, das Grundstück sei vermüllt und ziehe Schädlinge an. Wohnungen seien gesperrt und Toiletten nicht mehr benutzbar. Die Bewohner\*innen befänden sich in Ausbeutungsverhältnissen. Der vom Bezirk eingerichtete Runde Tisch wäre nach der ersten Sitzung nicht wiederaufgenommen worden.

Herr Bezirksstadtrat Biedermann erhält das Wort und erklärt, die Situation sei aus den letzten Jahren aus verschiedenen Diskussionen bekannt. Im Haus herrschten tatsächlich intolerable Zustände und der Bezirk habe genauso das Interesse, dort für eine Verbesserung zu sorgen. Er könne jedoch nur etwas zu den bau- und wohnungsaufsichtlichen Fragen sagen. Vor einigen Monaten sei im Rahmen einer konzertierten Aktion eine Begehung aller Wohnungen erfolgt und damit lag zum ersten Mal eine Gesamtübersicht der Bau- und Wohnungsmängel zu diesem Zeitpunkt vor. Zum schlechten Zustand des Gebäudes kommt eine schwierige Gemengelage auf Seiten der Bewohner\*innen, die oftmals in ihren Wohnungen wohnen bleiben möchten, selbst wenn die Umstände extrem schwierig sind. Fest stehe, dass alle Mitarbeiter\*innen mit Herzblut an der Verbesserung der Situation arbeiteten und dafür einen enormen Aufwand betrieben. Man werde nicht nachlassen und am Ende auch die Zwangsmittel ausschöpfen. Das ist eine Priorisierung, die auf längere Zeit nur auf Kosten anderer Verfahren gehe. Stand jetzt sei das Bezirksamt mit dem Fortschritt nicht zufrieden.

Frau Jahke fragt im Anschluss nach den Maßnahmen, die verhängt werden könnten. Frau Aßmann spricht die Koordinierungsstelle für Problemimmobilien an und schlägt vor, diese in den Ausschuss einzuladen. Herr Oegel weist Frau Bousdoukou auf zivilrechtliche Möglichkeiten hin. Frau Bousdoukou selbst spricht den Leitfaden Problemimmobilien an und fragt nach der Möglichkeit treuhänderischer Verwaltung. Herr Bezirksstadtrat Biedermann erklärt, man könne Ersatzvornahmen oder Zwangsgelder festsetzen, aber das sei ein langwieriges Verfahren. In der Vergangenheit wäre der Eigentümer den Anordnungen am Ende doch immer nachgekommen. Die Treuhänderschaft bzw. die notwendigen Voraussetzungen dafür würden weiter diskutiert genauso wie die Mittelverfügbarkeit für Ersatzvornahmen. Das Problem der mangelnden Struktur der Arbeiten vor Ort könne man als Bezirk aber kaum beeinflussen, da man keinen Gesamtplan fordern dürfe.

Der Ausschussvorsitzende Herr von Chelstowski fragt nach Best-Practice-Beispielen aus anderen Bezirken. Herr Bezirksstadtrat Biedermann antwortet, man sei natürlich mit anderen Bezirken im Austausch, aber den Stein der Weisen habe bisher niemand gefunden. Es hänge auch immer vom konkreten Eigentümer ab. Für Ideen sei man natürlich offen. Herr Wittke fragt, ob die Senatsverwaltung möglicherweise das Thema an sich ziehen solle. Herr Bezirksstadtrat Biedermann verneint das. Das Vor-Ort-Prinzip ergebe an der Stelle Sinn. Man kenne die Objekte und die Akteure. Was man brauche sei Personal, um mit dem nötigen Nachdruck auf Dauer agieren zu können. Der Ausschussvorsitzende kündigt an, das Thema auf der Agenda behalten zu wollen und leitet über zum nächsten TOP.

### **zu 3 Vorstellung des Projekts Ziegrastr. 2-22**

Herr Willemeit von Graff Architekten stellt den Planungsstand vor. Das Grundstück bringe einige Ansprüche mit sich: lang und schmal entlang des Kanals gelegen; enormer Wandel in der Umgebung mit Shed und Estrel. Der Hochpunkt bleibe das Estrel. Die vorhandenen Kräne möchte man erhalten und mit dem Denkmal in der Ziegrastr. habe man einen Umgang gefunden. Der öffentliche Zugang zum Wasser werde durch eine Promenade hergestellt. Visualisierungen, Pläne, Kennzahlen und weitere Erläuterungen können der Präsentation entnommen werden.

Der Leiter des Stadtentwicklungsamtes Herr Groth erhält das Wort. Er erläutert, im Bezirk sei das Grundstück bereits während des „Stadtumbau West“ Thema gewesen, um eine durchgängige Uferdurchwegung zu erreichen, ein Erwerb sei aber nicht gelungen. Beim jetzt vorliegenden Entwurf handele es sich um einen intensiv diskutierten und abgestimmten Entwurf. Die Knackpunkte seien sicherlich die öffentliche Durchwegung, für die nicht allzu viel Breite verfügbar sei und die Einbindung in die Umgebung. Es müsse etwas mit der Umgebung und dem Bezirk zu tun haben. Auch die von beiden Seiten gewünschte Kita sei noch problematisch. Um die notwendigen Freiflächen nachweisen zu können, sei kreatives Denken erforderlich. Das Ergebnis sei derzeit nicht absehbar. Ebenso wenig werde die Abstimmung mit der Landesschiffahrtsbehörde einfach. Alle Planungen auf dem Wasser müssten deshalb mit Vorsicht genossen werden.

Der Ausschussvorsitzende Herr von Chelstowski öffnet im Anschluss die Runde für Fragen. Herr Stiermann hält fest, dass es keine Gefährdung des Gewerbes in der Umgebung geben dürfe. Die Zugänglichkeit des Wassers begrüßt er. Fraglich sei für ihn aber

wie höchste Ökostandards mit der gezeigten Stahl- und Glaskonstruktion zusammenpassten. Ebenso irritierten ihn der Fokus auf die Kulturnutzung, obwohl diese im Nutzungsmix nur 1,4 Prozent ausmachten. Frau Jahke fragt nach der genauen Art des Beherbergungsbetriebes und bemängelt die fehlende Öffnung zum Sozialraum hinter der S-Bahnbrücke. Herr Wittke interessiert sich für die Zahl der Tiefgaragenplätze und die Investitionssumme. Herr von Chelstowski begrüßt die Öffnung des Ufers. Heute sei der Bereich trotz der Nutzungen in der Umgebung unbelebt. Frau Aßmann fragt nach den konkreten Nutzer\*innen und der Bezahlbarkeit. Herr Willemeit erhält das Wort. Man plane mit einem Hostel, das sich an Schulklassen und an die Hochschule auf dem Shed-Gelände richten solle. Die Fassade solle aus Holz hergestellt werden. Stahl könne im Lebenszyklus durchaus als nachhaltiger Rohstoff gelten. Dach und Umgebung werde man grün gestalten. Das Thema Kita gehe man an, trotz der sicherlich vorhandenen Schwierigkeiten. Herr Nathaniel von Trockland ergänzt, dass die Investitionssumme etwa 150 Mio. Euro betragen werde. Man sei noch nicht in der Vermietung, könne sich aber Kunden aus der Energiewirtschaft, im Start-Up-Bereich, Co-Working und Architekten vorstellen. Es handele sich um ein Projekt zur Vermietung. Herr Groth stellt klar, dass nie Wohnen zur Debatte gestanden habe und greift den Hinweis von Frau Jahke auf. Die Ziegrastraße sei wie eine Sackgasse. Das Projekt könne architektonisch eine Brücke sein, aber die inhaltliche Brücke sei schwieriger herzustellen. Möglicherweise sei eine Kooperation mit der Teupe möglich.

Frau Jahke fragt nach der Nutzung der Dachterrassen und der Regenwasserversickerung auf dem Grundstück. Herr Stemmermann fragt nach Alternativideen für die Umsetzung der Kita, Möglichkeiten zur Entsiegelung, konkreten Miethöhen und der Belebung nach Feierabend. Herr Stiermann fordert, den Anteil von Kultur und Sozialem zu erhöhen. Frau Boc fragt nach dem Interessenten für die Trägerschaft der Kita und der Kontakthanbahnung. Der Architekt erklärt, es sei eine Umweltzertifizierung nach höchstem Standard geplant. Entsiegelung sei auf dem Grundstück extrem schwierig, man plane mit Rückhalteflächen. Das Thema Altlasten sei Stand jetzt noch völlig unklar. Herr Nathaniel ergänzt, die Nutzungsverteilung sei nicht in Stein gemeißelt. Der Kontakt zum möglichen Kitaträger sei persönlichen Kontakten entsprungen. Für die Kulturnutzung sei man in Kontakt mit dem Atelierprogramm des Senats.

Der Ausschussvorsitzende Herr von Chelstowski dankt den Gästen und beendet den TOP.

**zu 4 Mieterstromprojekte fördern!**

**Drucksache: 0492/XXI**

In Anbetracht der fortgeschrittenen Zeit sind alle Drucksachen dieser Sitzung vertagt worden.

**zu 5 RIAS-Gelände Wärmestrategie ohne fossile Verbrennung**

**Drucksache: 0503/XXI**

Vertagt.

**zu 6 RIAS-Gelände - Photovoltaik auf die Dächer**

**Drucksache: 0504/XXI**

Vertagt.

**zu 7 Verkehrskonzept für das Umfeld des RIAS-Gelände in Britz  
Drucksache: 0505/XXI**

Vertagt.

**zu 8 Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortbeiträge vor.

**zu 9 Mitteilungen der Verwaltung**

Herr Biedermann berichtet, dass im Rahmen zweier Klagen des Eigentümers des Grundstücks Zeitzer Straße 6 gegen einen versagten Vorbescheid und eine abgelehnte Baugenehmigung durch das Verwaltungsgericht eine Inzidentprüfung des Bebauungsplanes XIV-263b vorgenommen wurde, der hier einen öffentlichen Spielplatz festsetzte. Leider hat das Gericht Abwägungsmängel festgestellt, die zur Nichtigkeit des B-Planes geführt haben. Die Verwaltung prüft jetzt, ob bzw. wie das wichtige Ziel der Spielplatzsicherung doch noch erreicht werden kann.

Herr Biedermann berichtet außerdem von einem für den Bezirk negativen Urteil bezüglich der Wirksamkeit von Abwendungsvereinbarungen im Rahmen von Vorkaufsrechten. Das Urteil hat allerdings nur Wirkung auf den konkreten Einzelfall und die Senatsverwaltung, die das Verfahren führt, hat Beschwerde eingelegt.

In der Bau- und Wohnungsaufsicht ist die Personalsituation äußerst angespannt. U. a. durch Langzeiterkrankungen sind Stellen de facto unbesetzt und bestimmte Bereiche nicht besetzt. Ausschreibungen und Gespräche haben stattgefunden, allerdings ist es schwierig erfahrene Kolleg\*innen zu finden und die Einarbeitung ist sehr aufwändig.

Am 1.12. findet um 18 Uhr eine Veranstaltung zum Lärmgutachten im Schillerkiez statt. Herr Groth möchte eine Information nachreichen, die im Rahmen einer Mündlichen Anfrage nicht so kurzfristig beantwortet werden konnte. Es wurde gefragt nach dem mietrechtlichen Beratungsbedarf von Mieter\*innen der Adler Group in der Weißen Siedlung. Der Beratungsbedarf kann als konstant hoch eingeschätzt werden, aber hat sich nicht erhöht.

Der Ausschussvorsitzende fragt nach dem Programm Sauberkeit und Sicherheit der Senatsverwaltung. Herr Biedermann erklärt, die Prüfung im Bezirk dauere noch an.

**zu 10 Verschiedenes**

Herr Groth kündigt für die nächste Sitzung den B-Plan 8-52bba an. Eine Beschlussfassung der BVV bis Ende des Jahres wäre wichtig. Außerdem möchte er das Zentren- und Einzelhandelskonzept gern in den März-Ausschuss bringen, wobei man vielleicht noch abwarten müsse, ob es da einen Ausschuss geben werde.

Der Ausschussvorsitzende greift die Andeutung auf. Aufgrund der Neuwahlen werden die Räume nicht wie gewohnt zur Verfügung stehen. Für den Februar werde eine andere Raumlösung gesucht oder man tage digital.

**zu 11 Nächste Sitzung am 06. Dezember 2022**

Die nächste Sitzung findet am 06. Dezember 2022 statt.

Berlin-Neukölln, 4. Januar 2023



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Christopher Dathe  
Protokollführung