

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin  
XXI. Wahlperiode



Protokoll

22. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

**Sitzungstermin:** Dienstag, 30.01.2024

**Sitzungsbeginn:** 17:07 Uhr

**Sitzungsende:** 19:43 Uhr

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

**Anwesende:**

Herr Ken Augustin	CDU
Herr Dariusz Krylik	CDU
Herr Markus Oegel	CDU
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
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE
Frau Nimet Avci	CDU
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE

**Abwesende:**

Herr Christian Hohmann	AfD	.
------------------------	-----	---

**Mitarbeiter der Verwaltung:**

Herr BzStR Jochen Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Rolf Groth	Stadt L
Herr Jens Rieser	Stapl c
Herr Stephan Wortmann	Stapl c3
Frau Faye Preusse	WIB L
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

## Gäste:

Herr Maxim Streletzki	Estrel
Frau Barbara Sellwig	Trockland Management
Herr Jonathan Heck	Anwohner
Frau Hanelore Scheunemann	EGR

### **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.

### **zu 2 Protokollabstimmung der 19., 20. und 21. Sitzung**

Die Protokolle werden durch den Vorsitzenden jeweils einzeln aufgerufen. Von den anwesenden Ausschussmitgliedern gibt es keine Anmerkungen und die Protokolle der 19., 20. und 21. Sitzung werden einstimmig beschlossen.

### **zu 3 Städtebauliche Entwicklungen im Gebiet Sonnenallee/Neuköllner Schifffahrtskanal**

Der Vorsitzende begrüßt die heutige Vorstellung im Ausschuss und übergibt das Wort an Herrn Groth, der anhand eines graphischen Übersichtsplans die Flächen und dortigen Vorhaben kurz umreißt. Ein von der Wirtschaftsberatung und -förderung beauftragtes Standortkonzept soll im 1. Halbjahr sowohl im Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit als auch im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden. Heute geht es hier zunächst um die drei wesentlichen Vorhaben in diesem Industriegebiet.

Das Wort erhält nun Herr Klingsöhr, Inhaber der gleichnamigen Unternehmensgruppe, der sich für die Einladung bedankt und dem Ausschuss heute das Bauprojekt SHED vorstellen wird. Hierbei geht es um vier Hauptgebäude und deren besondere Bauweise und Anordnung. Er erläutert dabei die Gründe für die dortige Ansiedlung und visualisiert in weiteren Verlauf das Bauvorhaben, welches bereits fertiggestellt ist. Auch das Bauprojekt "Hohe Neun" wurde kürzlich fertiggestellt. Für einen Großteil der Flächen konnten bei beiden Projekten schon Mietverträge geschlossen werden. Die Außenanlagen sollen in den kommenden zwei Monaten fertiggestellt werden. Anschließend beantwortet er die Fragen von Herrn Stiermann, Herrn Stemmermann, Herrn Faßbender, Frau Avcı und Herrn von Chelstowski. Weitere Einzelheiten des Bauvorhabens können der Präsentation entnommen werden, welche auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau Sellwig von der Firma Trockland Management GmbH, welche sich für die Einladung bedankt und das Bauprojekt DOXS NKLN vorstellt. Sie stellt eingangs das Unternehmen vor und gibt einen kurzen Rückblick zur Entstehung des Vorhabens. Visualisierungen des öffentlichen Quartiersplatzes und der Uferpromenade zeigen die zukünftige Gestaltung, auch im Hinblick auf die denkmalgeschützte Halle und die Hervorhebung der alten Industriekräne. Bei der Umsetzung

des Bauprojekts wurden auch Hinweise der BVV aufgegriffen (Vorhaben wurde im Ausschuss in der 10. Sitzung am 22.11.2022 vorgestellt). Als Mieter stehen ein Hostel aber auch eine Kita für bis zu 100 Kinder bereits fest. Zum Abschluss der Präsentation geht Frau Sellwig noch auf die getroffenen Maßnahmen zum Umweltschutz ein. Anschließend beantwortet sie die Fragen von Herrn Augustin, Herrn Stemmermann, Herrn von Chelstowski, Herrn Stiermann und Herrn Scharmberg. Weitere Einzelheiten des Bauvorhabens können der Präsentation entnommen werden, welche auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Das Wort erhält nun Herr Streletzki, der sich für die Einladung und die Möglichkeit der Vorstellung des Estrel-Towers bedankt. Er geht zunächst rückblickend auf die Entwicklung des Geländes mit dem Estrel-Hotel ein und erläutert kurz die Überlegungen, die zur Erweiterung geführt haben. Der Bau des Estrel-Towers begann vor etwa 1 ½ Jahren und befindet sich aktuell in der 23 Etage (von 46). Es wird eine große, öffentlich zugängliche Uferpromenade und eine Besucherterrasse im Tower (beides kostenfrei) geben. Der Estrel-Tower wird nach Fertigstellung Ende 2025 über 520 Zimmer verfügen, auch längerfristige Vermietungen sind denkbar. Erste Gespräche sollen Mitte des Jahres geführt werden. Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt eine große Rolle, so wird der Tower an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine 8.000 m<sup>2</sup> umfassende Grünfläche geben. Abschließend beantwortet Herr Streletzki die Fragen von Frau Avci, Frau Jahke, Herrn Stemmermann, Herrn von Chelstowski.

Herr Groth geht zum Teil ergänzend auf die Fragen ein und erläutert zur Gesamteinordnung, dass es hier nicht mehr die klassische Gewerbeindustrie gibt, auch wenn das Planungsrecht hier von einem Industriegebiet spricht. Man befand sich mit allen Beteiligten in einem intensiven Dialog. Ziel ist es gewesen, den Wandel zu begleiten, moderner zu denken und nicht im Alten zu verharren. Die Vorhabenträger bedanken sich in diesem Zusammenhang beim Stadtentwicklungsamt für die gute Steuerung und Plattform zur gegenseitigen Vernetzung. Anschließend beantworten Herr Klingsöhr, Frau Sellwig, Herr Streletzki und Herr Groth weitere Fragen von Herrn Stemmermann, Frau Avci, Herrn Faßbender und Frau Tajeri.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei den Vorhabenträgern für die heutige Vorstellung, wünscht viel Erfolg bei den Projekten und schließt den Tagesordnungspunkt.

#### **zu 4 Städtebauliche Erhaltungsverordnung Rudow - Sachstand und Herausforderungen**

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Herrn Wortmann aus dem Fachbereich Stadtplanung.

Dieser stellt zu Beginn seines Vortrags zunächst den Zweck der Verordnung (u.a. Erhaltung der Merkmale des märkischen Dorfkerns und historischer Bauelemente) und eine kurze Chronik vor. Ein Gutachten prüfte 2016 mit positiven Ergebnis, dass der Aufwand für die Verwaltung noch gerechtfertigt ist und die Verordnung das geeignete Instrument für die dortigen städtebaulichen Ziele darstellt. Herr Wortmann geht im weiteren Ver-

lauf auf die Erfolge der Erhaltungsverordnung ein, erläutert die Situation aktuell im Vergleich zu früheren Jahren und schildert kurz die Abläufe der Beratung und Antragstellung.

Im Unterschied zu früheren Jahren zeigt sich, dass Bürger\*innen vor Ort sich teilweise nicht mehr bewusst sind, dass der historische Dorfkern etwas Besonderes und im Eigeninteresse Schützenswertes darstellt. Die Verordnung wird mittlerweile bei Antragsteller\*innen leider eher als bürokratische Hürde wahrgenommen. Herr Wortmann skizziert dieses Spannungsfeld anhand einiger Beispiele. Es stellt sich letztlich die Frage, wie es mit der Erhaltungsverordnung weitergehen soll.

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

Herr BzStR Biedermann dankt für die gute Zusammenfassung und bittet den Ausschuss um ein Votum. Herr Groth ergänzt, dass die Erhaltungsverordnung auf ausdrücklichen Wunsch der Bezirkspolitik erlassen wurde. Er bestätigt, dass das Bewusstsein für den historischen Erhalt offensichtlich geschwunden ist und betont zugleich, dass die Verordnung aus Verwaltungssicht sinnvoll ist. Es geht daher auch wieder um Erhöhung der Akzeptanz, für die es zusätzlich aber auch den Rückhalt aus Politik und Zivilgesellschaft benötigt.

Es folgen Redebeiträge von Frau Avci, Herrn Stemmermann, Frau Aßmann, Frau Jahke, Herrn Scharmberg, Herrn Stiermann und Herrn Oegel. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Groth, Herrn Rieser und Herrn Wortmann beantwortet.

Im Ergebnis wird vereinbart, dass die Fraktionen das Thema diskutieren und dem Stadtentwicklungsamt in der kommenden Sitzung des Ausschusses ein Votum übermitteln, ob die Erhaltungsverordnung aufrechterhalten werden soll.

**zu 5 Neukölln kann Hermannplatz: Entwicklung des zentralen Neuköllner Platzes wieder dem Bezirk übertragen**  
**Drucksache: 1096/XXI**

Frau Aßmann erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann verweist eingangs auf seine hinlänglich bekannte Skepsis gegenüber dem Karstadt-Vorhaben und dem Vorgehen des Senats. Auch die inhaltlich fundierte Stellungnahme des Stadtentwicklungsamtes zum Vorhaben ist bekannt. Im Masterplanverfahren des Senats ist die bezirkliche Position nicht berücksichtigt worden, obwohl es ja nicht nur um das Karstadtgebäude ging, sondern auch um die umliegenden Flächen, mithin auch den Hermannplatz. Zugleich ist Herrn BzStR Biedermann aber das Antragsziel der Rückübertragung der Planungshoheit unklar. Die Planungshoheit für den Hermannplatz ist dem Bezirk gar nicht entzogen worden. Die umliegenden Straßen befinden sich im übergeordneten Straßennetz und damit in der Zuständigkeit der SenMVKU.

Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke und Herrn Stiermann. Aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung bittet Frau Aßmann um Vertagung. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

**zu 6 Bebauungsplan XIV-216 ("Lucy-Lameck-Straße") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens**

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund der fortgeschrittenen Zeit einvernehmlich vertagt.

**zu 7 Bebauungsplan 8-70b ("Harzer Straße / Treptower Straße / Kiehlufer") - Geltungsbereichsteilung / Planinhaltsänderung**

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund der fortgeschrittenen Zeit einvernehmlich vertagt.

**zu 8 Bebauungsplan 8-96 ("Buckower Damm") - Geltungsbereichsreduzierung**

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund der fortgeschrittenen Zeit einvernehmlich vertagt.

**zu 9 Neu- und Erweiterungsbauten**

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund der fortgeschrittenen Zeit einvernehmlich vertagt.

**zu 10 Mitteilungen der Verwaltung**

Haushaltssituation / Pauschale Minderausgabe (PMA)

In der gestrigen Sitzung des Ausschusses für Haushalt, Verwaltung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit gab es eine intensive Debatte zur Belegung der PMA. Der Bezirk muss rd. 10 Mio. Euro einsparen, betroffen werden alle Geschäftsbereiche sein. Wie hoch die Belegung der PMA dann letztlich genau ausfallen wird, hängt u.a. noch von der Basiskorrektur und der Jahresabschlussrechnung 2023 ab. Fakt ist, dass es keine Spielräume gibt und der Bezirk lediglich seinen gesetzlichen Pflichtaufgaben nachkommen kann. Die Einsparvorgaben betreffen auch die Senatsverwaltungen. Mittel, die von dort zur auftragsweisen Bewirtschaftung an die Bezirke gehen oder aus Förderprogrammen, stehen derzeit nicht bereit. Konkret ist der Bezirk hier z.B. bei den Mitteln für das Sanierungsgebiet KMS-Sonne betroffen.

Karl-Marx-Straße 179

Das Bauvorhaben ist in der Vergangenheit mehrfach im Ausschuss thematisiert worden. Das Vorhaben war der 1. Fall für das spätere Neuköllner Modell. Der Wohnraum ist mittlerweile fertiggestellt und entsprechend nachgewiesen (belegungsgebunden) vermietet worden.

Bebauungsplanverfahren ehemaliger Bahnhof Rudow

Wie in der letzten Ausschusssitzung berichtet, hat SenStadt im vereinfachten Verfahren die Änderung des FNP beschlossen. Der Bezirk hatte hier großen Wert daraufgelegt, die Verfahren parallel zu betreiben und vor einer davon losgelösten Änderung des FNP gewarnt. Die Warnungen wurden leider nicht berücksichtigt. Der Investor hat gegenüber dem Pflanzenmarktbetreiber nunmehr mit Schreiben vom 24.01.2024 die Kündigung des Mietvertrags ausgesprochen – unter Hinweis auf eben jene Änderung des FNP – und die Herausgabe der Mietsache bis Ende Februar gefordert. Der Bezirk muss dieses Verhalten derzeit als Beendigung der vertrauensvollen Zusammenarbeit und als Kehrtwende im Verfahren betrachten. Da der Bebauungsplan unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine Aussicht auf eine Mehrheit in der Bezirksverordnetenversammlung hat, ist das Bezirksamt gezwungen, die knappen Ressourcen einstweilen für andere prioritäre Bebauungsplanverfahren aufzuwenden. Eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplans kann damit durch den Bezirk Neukölln derzeit nicht mehr stattfinden.

Der Ausschuss nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

#### Kommunale Wärmewende / Nahwärmenetz

Das Projekt TransKommunal für dezentrale, nachhaltige Energielösungen, bei der das Bezirksamt Partner bei der Antragsstellung war, ist in Folge des KTF-Urteils des Bundesverfassungsgerichts leider auch final abgesagt worden. Auch für das energetische Quartierskonzept in der Gropiusstadt droht ein ähnliches Ende.

#### IFEK 2.0

Für die Fortschreibung des Integrierten Friedhofsentwicklungskonzepts (IFEK) hat heute eine verwaltungsinterne Projektbesprechung stattgefunden. Das Verfahren wird bis zum Abschluss noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Ergebnisse können bei Interesse hier dann aber gern im Ausschuss näher vorgestellt werden.

#### FORUM

Am 15.02.2024 findet das 8. FORUM Karl-Marx-Straße / Sonnenallee (Videokonferenz, Beginn 18 Uhr) statt. Nach Anmeldung über die Webseite <https://www.kms-sonne.de/forum/> wird der Link zur Videokonferenz per Mail zur Verfügung gestellt.


### **zu 11 Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### **zu 12 Nächste Sitzung am 5. März 2024**

Die nächste Sitzung findet am 05. März 2024 statt.

Berlin-Neukölln, 3. April 2024

  
Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung