

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

19. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 17.10.2023

Sitzungsbeginn: 17:05 Uhr

Sitzungsende: 18:57 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 Raven Schumann	CDU	Vertretung für: Herrn Markus Oegel
Herr Peter Scharmberg	SPD	
Herr Max von Chelstowski	SPD	
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

Abwesende:

Herr Markus Oegel	CDU	.
Frau Franziska Jahke	SPD	.
Frau Antigoni Ntonti	DIE LINKE	.
Herr Christian Hohmann	AfD	.
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
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1

Gäste:

Herr Andreas Berg	Anwohner
Frau Lina Wegener	Berlinovo
Frau Olga Semenkova	Berlinovo
Herr Bernd Posner	BHT, Britzer BV
Herr Renas Akar	Bürger
Herr Karsten Schulze	BV CDU
Frau Doris Hammer	Seniorenvertretung Neukölln

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

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

zu 2 Protokollabstimmung der 17. Sitzung

Das Protokoll der 18. Sitzung (statt 17. Sitzung - Tippfehler in der Tagesordnung) liegt noch nicht vor.

zu 3 BüA-063-XXI - Bauliche Modernisierung in Britz

Herr Posner ist heute zu Gast und erhält das Wort. Er schildert im Folgenden sein Anliegen. Grob skizziert geht es um die Frage, ob seitens der Vonovia / Deutsche Wohnen im Bereich Hufeisen und Umgebung für die seit Jahren im Raum stehende energetische Sanierung Genehmigungsanfragen (bezüglich Fassade, Fenster, Türen) oder ähnliches gestellt worden sind. Hintergrund seiner Frage sind durchgeführte Bestandsaufnahmen in diesem Bereich.

Herr Groth berichtet, dass das Stadtentwicklungsamt keine Kenntnis von entsprechenden Planungen hat, weder durch eingereichte Anfragen noch durch Nutzung der Bauberatung. Würden entsprechende Anfragen bzw. Anträge eingehen, wäre hier das normale Planungsrecht unter Beachtung der Pufferzone Weltkulturerbe Hufeisensiedlung und des bestehenden Milieuschutzes zu prüfen. Die Untere Denkmalschutzbehörde Neukölln setzt sich zudem dafür ein, dass die Bausubstanzen in der Gielower Straße sowie in der Fritz-Reuter-Allee unter Denkmalschutz gestellt werden. Eine solche Unterschutzstellung würde Bauabsichten nicht gänzlich verhindern können, bietet gleichwohl aber mehr Möglichkeiten der Einflussnahme zum Erhalt.

Herr Posner bedankt sich für die Auskunft der Verwaltung.

Herr von Chelstowski spricht die Wohnungsbestände der Vonovia / Deutsche Wohnen in Neukölln an und erfragt die Zusammenarbeit. Herr Groth berichtet, dass es keine großen Steuerungsrunden gibt. Anlassbezogen steht man an verschiedenen Stellen zu verschiedenen Aspekten miteinander in Kontakt. Für Herrn BzStR Biedermann ist die

Zusammenarbeit bisher als positiv zu bewerten. Er erinnert i.d.Z. an den guten Austausch und die getroffenen Vereinbarungen zur Sanierung der Hochhäuser in der Gropiusstadt.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende für die Erörterung und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4 Einstellung des Bauvorhabens Dachgeschossaufstockung Buckower Damm

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Frau Wegener und Frau Semenkova von der Berlinovo.

Frau Wegener geht zunächst auf die Bestandssituation ein und dann auf die erfolgte Prüfung der Dachaufstockung auf den viergeschossigen Bestandsgebäuden. Diese Prüfung hat ergeben, dass eine zweigeschossige Aufstockung nur mit massiven Eingriffen in bestehende Wohnungen realisierbar (Tragwerksstruktur etc.) wäre und im Ergebnis eine Umsetzung technisch nicht realistisch ist. Eine eingeschossige Aufstockung lässt sich im Ergebnis nicht wirtschaftlich darstellen. Dies ist bedingt durch die starren Regelungen städtebaulicher Verträge (zeitnaher Umsetzungszwang) einerseits und potenzielle Kostentreiber aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen andererseits. Die Berlinovo hat sich daher entschieden die Dachaufstockung nicht weiter zu verfolgen. Die anderen geplanten Nachverdichtungsvorhaben bleiben davon unberührt und sollen weiter fortgeführt werden. Hierfür ist die Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

Herr Groth berichtet zur Einleitung des Bebauungsplans, auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bereits erfolgt. Aufgrund der Ergebnisse aus dieser Beteiligung ist eine Geltungsbereichsreduzierung in Arbeit. Er bestätigt, dass städtebauliche Verträge eine Realisierungsverpflichtung beinhalten und hier die starren Regularien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung teilweise hinderlich sind. Zum Vorhaben insgesamt befindet man sich auch in Gesprächen mit der Wohnungsbauleitstelle bei SenStadt.

Es folgen Redebeiträge von Frau Avci, Herrn Ackerschewski, Herrn von Chelstowski und Herrn Stemmermann. Die dabei gestellten Fragen werden durch Frau Wegener und Frau Semenkova beantwortet.

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

zu 5 Sachstand Neuköllner Modell für kiezverträglichen, sozialen Wohnungsbau

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und gibt dem Ausschuss heute einen Überblick zu den Erfahrungen aus drei Jahren Anwendung des „Neuköllner Modells“.

Die Erfahrungen mit dem „Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau“ sind rundherum positiv. Das ist insbesondere erfreulich, weil diese Praxis bei der Einführung

vor etwa drei Jahren durchaus auch kritisch betrachtet wurde. Mittlerweile findet das Modell landesweite Anerkennung, denn es schließt eine Lücke. Wenn im Rahmen von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen wird, bietet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ die Möglichkeit, u. a. einen Anteil von 30 Prozent preis- und belegungsgebundenem Wohnraum vertraglich festzuschreiben. Der Großteil von Lückenschlüssen und kleineren Neubauten wird aber nach bestehendem Baurecht beantragt und genehmigt. Der Bezirk hatte dabei keine Möglichkeit, sozialen Wohnungsbau festzuschreiben. Mit dem „Neuköllner Modell“ hat der Bezirk das ermöglicht - immer dann, wenn Befreiungen vom Bebauungsplan nötig sind und für Vorhaben mit mehr als 1.000 m² zusätzlicher Geschossfläche.

Das Bezirksamt hat sich mit dem Neuköllner Modell einer klaren Problemlage angenommen und Handlungsfähigkeit bewiesen. Neben dem spürbaren Beitrag zum sozialen Wohnungsbau wächst so auch die Akzeptanz gegenüber Nachverdichtungsvorhaben.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Stiermann und Herrn von Chelstowski. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn BzStR Biedermann und Herrn Groth beantwortet.

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

zu 6 Kommunale Wärmeplanung in Neukölln - Bezirksamt vorbereiten auf Umsetzung Drucksache: 0849/XXI

Herr Stiermann erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann bestätigt die Wichtigkeit des Themas, welches die Verwaltung bereits beschäftigt. Noch ist nicht klar, wie Berlin dieses Ziel erreichen will. Die Sen-MVKU hat die Bezirke um Benennung von Ansprechpersonen gebeten. Der Aufwand ist zwar noch überschaubar, allerdings handelt es sich hier erneut um eine zusätzliche Aufgabe ohne entsprechenden Personalausgleich. Anhand eines Schaubildes erklärt er die verteilten Zuständigkeiten, bei der die Bezirke (die es letztlich umsetzen sollen und ohne die es nicht umsetzbar ist) fehlen. Daneben ist insgesamt wünschenswert, wenn es dann einheitliche Vorgaben und Zielsetzungen gibt und man personell in die Lage versetzt wird, eine Wärmeplanung auch umzusetzen. Antworten darauf müssen besser heute als morgen folgen.

Herr Groth begrüßt die Intention des Antrags ebenfalls. Die Wärmeplanung bildet zugleich nur einen Aspekt des Klimaschutzes (neben weiteren wie z.B. Starkregen, Resilienz) ab. Er spricht sich ebenfalls für eine entsprechende Personalausstattung und klare Ressourcenregelung aus.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig die Annahme des Antrags empfohlen.

zu 7 Taten statt Phrasen - Gesundheitszentrum Gropiusstadt erhalten
Drucksache: 0942/XXI

Herr Schulze erhält das Wort und begründet den Antrag. Der Vorsitzende bittet die Verwaltung um Stellungnahme.

Herr BzStR Biedermann betont die Bedeutung des Gesundheitszentrums und dass er die Bemühungen zum Erhalt vollumfänglich unterstützt. Das Bezirksamt hat sich in dazu auch an die Eigentümerin gewandt. Auch mit der planungs- bzw. denkmalschutzrechtlichen Frage wurde sich intern bereits befasst. Das Planungsrecht verhindert gleichwohl keinen Freizug bzw. Abriss des Zentrums. Denkmalschutzrechtliche Belange bestehen nicht, insoweit kann nur baurechtlich gesteuert werden.

Das Bezirksamt hat daher in seiner heutigen Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 8-114 beschlossen. Wesentliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“. Eine Verlängerung der Mietverträge über 2025 hinaus, kann damit aber nicht gesichert werden. Es bestehen noch viele offene Fragen und ob eine Festsetzungsfähigkeit besteht, wird sich zeigen müssen. Vielmehr ist der Aufstellungsbeschluss zunächst als Signal zu verstehen, wie Herr BzStR Biedermann abschließt. Herr Groth erläutert ergänzend, dass der Bezirk durch die Aufstellung alle Möglichkeiten zur Reaktion hat (Stichwort: Veränderungssperre). Dieses Instrument kann nur zweimal verlängert werden, insoweit ist der Einsatz nicht zu schnell, sondern mit Bedacht zu wählen.

Frau Hammer von der Seniorenvertretung Neukölln bittet fraktionsübergreifend alle Möglichkeiten für den Erhalt des Gesundheitszentrums auszuschöpfen.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Der Antragsteller bittet aufgrund der heutigen Erkenntnisse zunächst um Vertagung. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Der Antrag wird vertagt.

zu 8 Bebauungsplan 8-111B („Juliusstr. 56-58“) - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Herr Groth berichtet kurz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Weitere Informationen und Einzelheiten können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Die anwesenden Ausschussmitglieder nehmen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

zu 9 Bebauungsplan XIV-144 ("Johannisthaler Chaussee / Tischlerzeile“) - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Herr Groth erläutert kurz, weshalb kein Erfordernis zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mehr gesehen wird und infolgedessen die Einstellung beschlossen

wurde. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

zu 10 Bebauungsplan XIV-42b ("Sommerbad Britz") - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Herr Groth erläutert kurz, weshalb kein Erfordernis zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mehr gesehen wird und infolgedessen die Einstellung beschlossen wurde. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Der Ausschuss nimmt die Einstellung des Verfahrens zur Kenntnis.

zu 11 Neu- und Erweiterungsbauten

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 12 Mitteilungen der Verwaltung

B-Plan XIV-286a (Emmausfriedhof)

Die SenStadt hatte bekanntermaßen das Verfahren an sich gezogen. Nun ging ein Schreiben der SenStadt ein, mit welchem der Bezirk um Amtshilfe bzgl. der Erstellung der Planzeichnung gebeten wird. Herr BzStR Biedermann verliest das Schreiben zum besseren Verständnis. Der Bezirk wird sich dem nicht versperren, wie er sagt und wird anlassbezogen weiter berichten.

Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung

Die Fortschreibung des Bündnisses wurde von den Bezirken und der SenStadt unterzeichnet.

Karl-Marx-Straße 84

Das Vorhaben wurde hier im Ausschuss bereits vorgestellt. Aktuell ist eine Umsetzung aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht darstellbar und liegt daher auf Eis. Der Eigentümer wurde gebeten die freien Läden wieder zu vermieten. Dies, wie auch die Ertüchtigung der Fassade, wurde durch den Eigentümer zugesagt.

IFEK 2.0

Das Integrierte Friedhofsentwicklungskonzept (IFEK) wird derzeit überarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass die Überarbeitung Anfang 2024 abgeschlossen wird. Herr BzStR Biedermann regt an, die Thematik (gern auch in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Grünflächen, Umweltschutz, Naturschutz und Klimaanpassung) im kommenden Jahr näher vorzustellen.

AG Milieuschutz

Der Bezirk hat in der AG intensiv am Austausch zur Weiterentwicklung der Genehmigungskriterien mitgewirkt. Sobald hier konkrete Ergebnisse vorliegen, berichtet Herr BzStR Biedermann entsprechend.

Schneller-Bauen-Gesetz

Die AG Umsetzung des Wohnungsbaubündnisses befasst sich mit 680 aus den Fachbranchen eingegangenen Vorschlägen, was Bauvorhaben hemmen könnte. Die Vorschläge werden nun in 12 Themenbereiche eingeteilt und bewertet. Herr Groth rechnet mit ersten Ergebnissen zum Ende des Jahres. Herr Augustin möchte wissen, ob die Ergebnisse veröffentlicht werden. Herr Groth vermutet dies, kann aber keinen konkreten Zeithorizont benennen. Aktuell handelt es sich noch um verwaltungsinterne Unterlagen.

Kiehlufer / Teupitzer Straße

Das Wettbewerbsverfahren für das Quartier am Kiehlufer „Metropolitan Village“ ist abgeschlossen und bildet eine gute Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Anfang kommenden Jahres kann das Vorhaben bei Interesse gern näher im Ausschuss vorgestellt werden.

Estrel-Tower

Das Energiekonzept wird nochmals geändert. Das bisher vorgesehene Blockheizkraftwerk wird nicht kommen. Vereinbart ist nun der Anschluss an das Fernwärmenetz.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit für die Stadtentwicklung wird intensiviert und soll möglichst barrierefrei Raum für eine höhere Akzeptanz bei Bauvorhaben schaffen. Dazu werden einerseits die Webseiten des Stadtentwicklungsamtes überarbeitet aber auch neue Konzepte erprobt. So ist z.B. der kürzlich stattgefundene Bezirksspaziergang zur Vorstellung von Wohnungsbauvorhaben im Süden Neuköllns zu nennen. Das Feedback war ausgesprochen positiv, so dass das Format schon jetzt als erfolgreich bezeichnet werden kann und in 2024 fortgesetzt wird. In der kommenden Woche findet ein entsprechender Rundgang durch Neu-Britz statt.

zu 13 Verschiedenes

Erhaltungsverordnung Krugpfuhlsiedlung

Herr Schulze erfragt unter Hinweis auf die Beantwortung der Kleinen Anfrage von Herrn Stemmermann (KA 213/XXI), wann mit einer Fortschreibung gerechnet werden könne. Herr Groth führt aus, dass zwar alle Stellen in dem Bereich mittlerweile wieder besetzt sind, es gleichwohl viel aufzuholen gibt. Er kann daher leider noch keine konkreten Aussagen dazu treffen.

zu 14 Nächste Sitzung am 07. November 2023

Die nächste Sitzung findet am 07. November 2023 statt.

Berlin-Neukölln, 7. Dezember 2023



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung