

**Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin**  
**XXI. Wahlperiode**



**Protokoll**

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 06.05.2025

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:39 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 Max von Chelstowski	SPD	
Frau Katheryn Herrmann Aguero	Grüne	Vertretung für: Herrn Jan Tjado Stemmermann
Herr Jan Stiermann	Grüne	
Frau Marlies Becker	AfD	

**Abwesende:**

Herr Maximilian Neudert	SPD	.
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	.
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	.
Herr Michael Stöckel	DIE LINKE	.
Herr Davide Annone	CDU	.
Frau Nimet Avci	CDU	.
Herr Sven Faßbender	SPD	.
Frau Ines Woithe	SPD	.
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	.
Frau Ina-Marie Schöllmann	Grüne	.
Frau Anna Sophia Neuhauss	DIE LINKE	.
Frau Niloufar Tajeri	DIE LINKE	.

## Mitarbeiter der Verwaltung:

Herr BzStR Biedermann	StadtUmVerkehr Dez
Herr Alexander Rößler	StadtUmVerkehr Dez 1
Herr Max Rehberger	Stapl 1
Frau Jessica Thiemann	SPK L
Herr Justus Bauer	StadtUmVerkehr Dez Presse
Herr Linus Bering	StadtUmVerkehr Dez Prak

## VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

## Gäste:

Christoph Ruppmann	Kiehlufer 83-89
Andreas Bause	Kiehlufer 83-89
Christian v. Lengerke	GfP Ges. f. Planung
Maximilian Scheel	-
Mercedes Reineke	-
Tilo Weber	Architektur
Doris Hammer	Seniorenvertretung Neukölln

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

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, verspätet sich etwas aufgrund der heutigen Wahl des Bundeskanzlers. Der stellvertretende Vorsitzende, Herr Stiermann, übernimmt daher zunächst und 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 33. und 34. Sitzung**

Die Protokolle der 33. und 34. Sitzung liegen noch nicht vor.

### **zu 3 Vorstellung des geplanten Bauvorhabens Kiehlufer 83 - 89**

Der stellvertretende Vorsitzende übergibt das Wort an den Vorhabenträger. Herr Bause und Herr Ruppmann werden zusammen mit dem Architekten Herrn Weber den geplanten Neubau vorstellen. Zunächst stellen beide kurz ihre unternehmerischen Tätigkeiten vor und bitten Herrn Weber, das Projekt vorzustellen.

Demnach ist eine Blockrandbebauung mit Seitenflügel und Hinterhaus mit bis zu sieben Vollgeschossen geplant. Herr Weber visualisiert durch eine Präsentation zunächst den Standort durch einen Lageplan und folgend die vorgesehenen Baukörper durch verschiedene Modellfotos. Die Bruttogeschossfläche von knapp 20.000 m<sup>2</sup> wird zu 76 % für Wohnungen (davon 30% mit Belegungsbindung gemäß Berliner Modell) genutzt, wodurch ca. 284 neue Wohnungen entstehen sollen. Für Gewerbe sind 24 % der Geschossfläche eingeplant, u.a. ein Aqua-Bewegungsbad im Untergeschoss.

Herr Bause geht im Folgenden etwas detaillierter auf die Nutzungen ein und stellt i.d.Z. das vorgesehene integrative Wohnkonzept eines Mehrgenerationenwohnens unter einem Dach vor. Das Konzept umfasst unterschiedliche Wohnformen, um den verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden. Herr Bause erläutert dazu die Überlegungen auf Seiten des Vorhabenträgers. Unter dem Dach des Mehrgenerationenwohnens sollen neben den Wohnbereichen demzufolge zahlreiche gemeinschaftliche und freizeitbezogene Einrichtungen entstehen, durch welche u.a. der soziale Zusammenhalt gefördert wird. Herr Bause fasst die Vorstellungen des Vorhabenträgers zusammen. Das Konzept biete die Möglichkeit, dem durch höhere Lebenserwartung und demografischen Wandel steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen entsprechend zu begegnen.

Der Vorsitzende dankt für die Vorstellung des Vorhabens. Anschließend folgen Redebeiträge von Frau Jahke, Herrn Stiermann, Herrn Krylik. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Bause beantwortet.

Herr BzStR Biedermann führt aus, dass die Verwaltung regelhaft frühzeitig zu Bauvorhaben informiert, insbesondere im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren. Deshalb erfolgt heute bereits zu einem recht frühen Planungsstand die Vorstellung im Ausschuss erfolgt. Es gehe dabei darum, dass der Ausschuss sich dazu positioniert, ob mit diesen Zielen ein Aufstellungsbeschluss für die geplante Bebauung erfolgen solle oder nicht. Herr Rehberger ergänzt, dass es um eine Aufteilung des B-Plan 8-73b gehe und hier ein urbanes Gebiet festgesetzt werden soll (aktuell beschränktes Arbeitsgebiet), in den das vorgestellte Nutzungskonzept planungsrechtlich passe. Berücksichtigt wird von Seiten der Verwaltung auch die soziale Infrastruktur. Das Gebiet ist mit Kita- bzw. Schulplätzen recht gut versorgt, die Grundschulen haben noch Kapazitäten, weshalb hier eine Wohnbebauung realisierbar wäre.

Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke, Herrn von Chelstowski und Herrn Stiermann u.a. zur Situation des Gewerbebetriebs Abex, der derzeit noch einen Teil der Fläche für eine Halle gepachtet hat. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Bause und Herrn Ruppmann beantwortet.

Herr Rehberger bittet abschließend um ein Votum/Meinungsbild des Ausschusses zum weiteren Vorgehen, gern in der kommenden Sitzung. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt. Die vorgestellten Unterlagen zum Vorhaben werden den Verordneten im Nachgang der Sitzung zur Verfügung gestellt.

**zu 4 Soziale Infrastruktur-Konzept 2023/2024 - Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln)  
Drucksache: 1642/XXI**

Der Vorsitzende bitte die Verwaltung um Informationen zum aktuellen Sachstand.

Herr BzStR Biedermann berichtet, dass ein Entwurf für die in Rede stehenden Anlage zum SIKo durch den Geschäftsbereich von Herrn BzStR Rehfeldt vorliegt. Hierzu hat er

seine Anmerkungen und Kommentare an Herrn BzStR Rehfeldt übermittelt. Eine Vorlage zur Beschlussfassung im Bezirksamt ist durch den Geschäftsbereich von Herrn BzStR Rehfeldt bisher noch nicht erfolgt.

Der Vorsitzende schlägt daher eine Vertagung vor. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Die weitere Erörterung der Drucksache wird vertagt.

**zu 5 SiKo Neukölln: Alle Infrastrukturbedarfe berücksichtigen  
Drucksache: 1681/XXI**

Der Vorsitzende schlägt eine Vertagung des Antrags vor, da heute keine Ausschussmitglieder aus der antragstellenden Fraktion anwesend sind. Der Ausschuss äußert keine Einwände.

Die Erörterung des Antrags wird vertagt.

**zu 6 Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**zu 7 Mitteilungen der Verwaltung**

Biotoptypenkartierung für das Grundstück Dammweg 214, 216

Das Grundstück der ehemaligen Carl-Legien-Schule am Dammweg hatte die BVV insbesondere in der letzten Wahlperiode stark beschäftigt (vgl. Drs. 2404/XX). Für die i.d.Z. von der BVV erbetene Biotoptypenkartierung liegen nun die Ergebnisse vor, welche durch die Verwaltung in einem Vermerk zusammengefasst wurden. Herr BzStR Biedermann fragt, wie detailliert im Ausschuss eine Vorstellung gewünscht sei. Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass ihm zunächst der Vermerk der Verwaltung zu den Ergebnissen zur Verfügung gestellt wird. Der Vermerk wird zudem auf der Ausschusswebseite zur Verfügung gestellt.

Umgestaltung Thomasstraße (Einstellung Bauprojekt)

Der zwischen Hermannstraße und Selkestraße vorgesehene Umbau der Thomasstraße kann aufgrund des Wegfalls der Finanzierungsaussicht gemäß Programmplanung 2025 zur Förderkulisse "Lebendige Zentren und Quartiere" (LZQ) nicht weiterverfolgt werden. Die Planungen werden endgültig eingestellt, da das Programm "Zukunft Stadtgrün", über welches die Planungen ursprünglich gefördert werden sollte, mit der Umstrukturierung der Städtebauförderung beendet wurde. Die durch SenStadt zunächst in Aussicht gestellt Ersatzfinanzierung über LZQ-Mittel lässt sich auch aufgrund dringender anderer Projekte im Fördergebiet nicht mehr realisieren.

Schule am Zwickauer Damm

Über das Fördermittelprogramm "Sozialer Zusammenhalt" wurden im Rahmen der Beantragung über den QM-Baufonds die Mittel für die Qualifizierung und Neugestaltung der Außenanlagen durch SenStadt zugesagt.

### Prüfung Vorkaufsrecht

Aufgrund baulicher Missstände, nicht genehmigter Grundrissänderungen und weiterer baulicher Eingriffe prüft das Bezirksamt aktuell die Möglichkeiten eines Vorkaufs bei dem sich im Verkaufsverfahren befindlichen Wohnhaus in der Braunschweiger Straße 54 / Richardstraße 59. Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen zum Vorkauf zu Gunsten eines Dritten in diesem Fall als gegeben an. Man befindet sich dazu im Austausch mit geeigneten Dritten. Mit dem Käufer laufen Gespräche zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung. Die Frist zur Ausübung läuft am 19.05.2025 ab.

### Wohnen auf Zeit

Die befristete und möblierte Vermietung von Wohnungen hat in den letzten Jahren stark zugenommen und ist stadtweit ein präsent Thema. So gab es im letzten Jahr z.B. einen Fall in Neukölln, bei dem eine 2-Zimmer-Wohnung zu einer 5-Zimmer-Wohnung umgebaut und möbliert vermietet wurde. Das Bezirksamt ist hiergegen vorgegangen. Die bezirkliche Auffassung, dass die Teilung in Milieuschutzgebieten rechtswidrig ist, wurde durch das VG Berlin bestätigt. Der Bezirk hat sich zur weiteren Handhabung solcher Fälle eng mit den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie der SenStadt abgestimmt. Es wurden mehrere Musterverfahren eingeleitet um diese Wohn-Zeit-Modelle wieder in reguläre Mietverhältnisse zu überführen.

Weitere Information stehen hier zur Verfügung:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1556821.php>

### Rudower Vogelwäldchen

Über das Modellvorhaben Sozialer Zusammenhalt Gropiusstadt soll das Rudower Vogelwäldchen zu einem Naturerlebnisraum weiterentwickelt werden um es in seinen ökologischen und biologischen Wert weiter zu stärken. Weitere Informationen und eine Informationsbroschüre über die bisherigen Planungen und die Kinder-Beteiligung steht hier zur Verfügung: <https://mein.berlin.de/projekte/informationsveranstaltung-zum-naturerlebnisraum-ru/results/>

### Projekt NLND

Das Vorhaben (Vorstellung in der 26. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses) auf dem ehemaligen Philip-Morris-Gelände in der Neuköllnischen Allee 80 geht voran. Der Vorhabenträger legt Wert auf transparente Kommunikation und hat hierfür eine Webseite (<https://www.nlnd.com/>) eingerichtet. Hier besteht die Möglichkeit, sich für den Newsletter anzumelden. Zudem sind zwei öffentliche Veranstaltungen vorgesehen - zunächst im digitalen Format, um das Interesse zu testen, anschließend vor Ort.

## **zu 8 Verschiedenes**

### Vorplatz Hermannquartier

Frau Hammer spricht die dortigen Fahrradbügel an, die wegen eines Imbisses weichen mussten. Herr Rehberger teilt mit, dass im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt

wurde, dass die Fahrradbügel an anderer Stelle wieder eingebaut werden. Frau Hammer berichtet, dass dies bisher nicht passiert ist. Herr BzStR Biedermann bedankt sich für den Hinweis, die Verwaltung wird dem nachgehen.

#### B-Plan 8-110

Herr Augustin spricht die auf dem Gelände befindlichen Autohändler (Lärm, diverse abgestellte Fahrzeuge in der Umgebung) an und fragt, wann dieser das Gelände verlassen muss. Herr Rehberger teilt mit, dass die Situation bekannt ist, welche zu einigen Beschwerden führt(e). Der Investor hatte die Mietverträge übernommen und einen Nachtrag mit dem Hauptmieter bis Juni 2026 ohne automatische Verlängerungsoption geschlossen. Herr BzStR Biedermann bestätigt die Eindrücke, dass die Situation auf dem und rund um das Gelände nicht zufriedenstellend ist. Es berichtet in diesem Zusammenhang kurz von der Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und seinen Gesprächen mit den dort anwesenden Bürger\*innen, die dem Wohnungsbau dort im Wesentlichen positiv gegenüber stehen.

Herr Augustin fragt, ob zumindest in Bezug auf das benachbarte Tiefbauunternehmen Wendt eine Lärmschutzwand helfen könnte. Dies wäre theoretisch eine Option, städtebaulich aber nicht wünschenswert. Der Umgang mit dem Gewerbelärm ist nach Aussage von Herrn Rehberger ein komplexer Aspekt im Bebauungsplanverfahren. Schallschutzfenster helfen in Bezug auf gewerblichen Lärm nur unter besonderen Bedingungen, da die Immissionsrichtwerte einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden müssen.

#### B-Plan 8-100

Herr Augustin nimmt Bezug auf den BA-Beschluss aus 2020 zur Einleitung des Verfahrens erfragt die Erhöhung der GFZ sowie die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung. Herr Rehberger verweist auf die Vorstellung der Ergebnisse der öffentlichen Beteiligung im vergangenen Jahr hier im Ausschuss. Es liegt bislang kein neuer Planungsstand vor. Man könne hier an die Stadt und Land herantreten und eine neue Informationsveranstaltung anregen. Aktuell wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, anschließend ein Lärmgutachten. Es macht aus Sicht der Verwaltung Sinn, diese abzuwarten. Er wird sich diesbezüglich bei der Stadt und Land erkundigen. Der Vorsitzende bedankt sich für die Informationen und erwägt, die Stadt und Land dann zu einer Ausschusssitzung einzuladen.

### **zu 9 Nächste Sitzung am 03. Juni 2025**

Die nächste Sitzung findet am 03. Juni 2025 statt.

Berlin-Neukölln. 21. Juli 2025



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung