

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

46. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Dienstag, 07.07.2026
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:19 Uhr
Ort, Raum: Estrel Tower, Sonnenallee 228, 12059 Berlin

Anwesende:

Herr Ken Augustin	CDU
Herr Dariusz Krylik	CDU
Frau Franziska Jahke	SPD
Herr Max von Chelstowski	SPD
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne
Herr Jan Stiermann	Grüne
Herr Michael Stöckel	DIE LINKE
Herr Davide Annone	CDU
Herr Sven Faßbender	SPD
Herr Felix Ackerschewski	Grüne

Abwesende:

Herr Markus Oegel	CDU	.
Herr Maximilian Neudert	SPD	.
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	.
Frau Marlies Becker	AfD	.
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 Rolf Groth	Stadt L
Herr Max Rehberger	Stapl A
Frau Mila Marek	StadtUmVerkehr Dez Prak

VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

Gäste:

Sahin Muzaffer	Britzer Höfe
Florian Mikolajczyk	Britzer Höfe
Ralf Steckert	-
Angelika Pade	Seniorenvertretung
-	Hausgemeinschaft Hertzbergstraße 28

zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, Herrn Planck vom Estrel verbunden mit einem Dank, den Tower heute besichtigten zu können, die Gäste sowie die Verwaltung, an deren Spitze Herrn BzStR Biedermann, und eröffnet die Sitzung. Die Einladung und Tagesordnung sind rechtzeitig zugegangen. Nach der Besichtigung des Estrel-Towers wird der Ausschuss seine Sitzung im Estrel-Hotel, Raum PARIS, fortsetzen. TOP 9 wird - auf Vorschlag des Vorsitzenden und im Einvernehmen mit den anwesenden Ausschussmitgliedern - aufgrund der Gäste aus der Anwohnerschaft der Hertzbergstraße 28 zeitlich vor TOP 3 vorgezogen. An der Reihenfolge in der Protokollierung ändert sich dadurch nichts.

zu 2 Besichtigung des Estrel Tower

Herr Planck führt den Ausschuss zunächst in den Eingangsbereich (Atrium) und stellt dabei erste Fakten zum Bau vor. Im Anschluss begibt sich der Ausschuss in die 41. Etage und kann sich einen weiteren Einblick vom Bauvorhaben verschaffen. Zum Abschluss werden sich in der 14. Etage Musterausstattungen für die Hotelzimmer und die Juniorsuiten angesehen. Die von den Ausschussmitgliedern während der Führung gestellten Fragen werden durch Herrn Planck beantwortet. Der Ausschuss begibt sich anschließend in das Estrel-Hotel.

zu 3 Protokollabstimmung der 41., 42., 43., 44. und 45. Sitzung

Die Sitzung wird anschließend um 18 Uhr im Raum RARIS, Estrel Hotel, Sonnenallee 225, 12057 Berlin fortgesetzt

Der Vorsitzende ruft die Protokolle der 41., 42., 43. und 44. Sitzung jeweils einzeln auf, die von den anwesenden Ausschussmitgliedern ohne Anmerkungen einstimmig beschlossen werden.

Das Protokoll der 45. Sitzung liegt noch nicht vor.

zu 4 Votum zum Bauvorhaben Britzer Höfe

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und fragt, ob es aus den Fraktionen noch Fragen zum Bauvorhaben gäbe.

Herr Augustin möchte wissen, ob es einen neuen Sachstand gäbe. Herr Groth verneint dies. In der letzten Woche gab es den regulären Jour-Fixe Termin mit dem für Bauen

zuständigen Staatssekretär und der Wohnungsbauleitstelle, wo u.a. auch über dieses Bauvorhaben gesprochen wurde. Die SenStadt bekräftigte dabei ihre Unterstützung für das Projekt in der vorgestellten Form und wird ihrerseits auf die städtischen Wohnungsunternehmen zugehen.

Herr Mikolajczyk berichtet kurz, dass man sich mit der berlinovo in Gespräche befindet, auch die STADT und LAND stehe nach seinen Worten in den Startlöchern. Der Grundstückseigentümer Herr Sahin teilt auf Nachfrage mit, dass sich auf der Fläche 46 gewerbliche Mieter*innen befinden, von der Büronutzung bis hin zu Werkstätten und Handwerk. Etwa 20 der Mieter*innen könnte er Alternativen anbieten.

Herr BzStR Biedermann berichtet im Hinblick auf die berlinovo, dass dort vor allem reguläre Wohnungen mit gemischten Grundrissen und nicht nur Microapartments entstehen sollen. Das Bauprojekt solle so entwickelt werden, dass es anschließend vollständig von städtischen Wohnungsunternehmen übernommen wird und nicht nur der Anteil nach dem Berliner Modell. Es folgen Redebeiträge von Herrn Stöckel, Frau Jahke, Herrn Augustin und Herrn Stiermann.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um das Votum der Fraktionen. Für die Fortführung des Bauvorhabens in der hier im Ausschuss vorgestellten Planung sprechen sich die Fraktionen von CDU, SPD und Grünen aus. Die Linke enthält sich. Die AfD ist heute im Ausschuss nicht vertreten.

zu 5 Umsetzung des Landesprogramms "Quartiersmanagement light" ab 2028 (vorbehaltlich BA-Beschluss)

Herr BzStR Biedermann erhält das Wort und teilt mit, dass durch das Bezirksamt noch kein Beschluss gefasst werden konnte. Er bittet daher um Vertagung auf die Sondersitzung am 25. August 2026.

zu 6 Bebauungsplan XIV-126 („Blaschkoallee“) - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens. 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 Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis.

zu 7 Neu- und Erweiterungsbauten

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 8 Mitteilungen der Verwaltung

Werbeanlagen an Baugerüsten und Brandwänden:

Das Stadtentwicklungsamt hat im Zuge des BVV-Beschlusses Drs. 1927/XXI (Werbung am Baugerüst einschränken – Interessen der Mieterinnen und Mieter schützen) ein Kriterienkatalog zur Beurteilung von Werbeanlagen an Baugerüsten und künstlerischer Brandwandbemalung mit Werbebotschaften erstellt und hierfür ein entsprechendes Merkblatt entwickelt. Das Bezirksamt hat diese Orientierungshilfe bereits zustimmend

zur Kenntnis genommen. Das Merkblatt wird in Kürze auf der Webseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung gestellt.

Nachtrag der Protokolführung: Das Merkblatt ist bereits online und hier zu finden:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/#Werbeanlagen>

Ringbahnhöfe:

Das Projekt wurde in der 41. Sitzung am 27. Januar 2026 und 44. Sitzung am 05. Mai 2025 umfassend vorgestellt und beraten. Das Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke hat die Verwaltung in unterschiedlichen Intensitäten seit 2017 beschäftigt, der Ausschuss wurde regelmäßig dazu informiert (u.a. Abschluss städtebaulicher Vertrag, Insolvenz der Projektgesellschaft). Durch den Insolvenzverwalter wurde kürzlich mitgeteilt, dass die Übertragung der Grundstücke an den Vorhabenträger BRING nun offiziell erfolgt ist. Die Verwaltung wird anlassbezogen weiter berichten.

Bebauungsplan 8-98 (ehemaliges RIAS-Gelände):

Der vom Bezirksamt beschlossene Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Rechtskontrolle bei SenStadt. Wie im Ausschuss bereits mitgeteilt wurde, ist eine Empfehlung zur Festsetzung in der Ausschusssondersitzung am 25. August 2026 für die Sitzung der BVV am 02. September 2026 nur unter optimalen Bedingungen möglich. Parallel wird das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betrieben. Es ist daher durchaus möglich, dass beide Sachverhalte bis zur Sondersitzung nicht abgeschlossen sein könnten. Die Verwaltung möchte gleichwohl an diesem Ziel festhalten.

zu 9 Verschiedenes

Hertzbergstraße 28:

Mieter*innen des Wohnhauses sind heute im Ausschuss anwesend und erhalten das Wort, um über den bevorstehenden Verkauf ihres Hauses aufmerksam zu machen. Aktuell läuft die Prüfung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk. Im Haus gibt es einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsstau, die Mängel sind teilweise gesundheitsgefährdend. Die Bewohnerschaft ist eine bunte Mischung aus Jung und Alt, teilweise seit Jahrzehnten dort wohnhaft. Sie machen sich große Sorgen, nach einem Verkauf des Hauses verdrängt zu werden. Die Mieter*innen appellieren an den Ausschuss und bitten um Unterstützung auf allen Ebenen.

Für Herrn BzStR Biedermann ist die Situation in Wesentlichen zutreffend dargestellt und er bedankt sich für das Engagement der Mieter*innen. In der letzten Sitzung der BVV am 24. Juni 2026 hatte er auch eine Mündliche Anfrage (Drs. 2496/XXI) in diesem Zusammenhang beantwortet. Die Beweisaufnahme der Mängel war nur mit tatkräftiger Unterstützung der Mieter*innen möglich. Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass die Voraussetzungen für einen Vorkauf aufgrund der städtebaulichen Missstände erfüllt sind. Gegenwärtig erfolgt die Anhörung der Käufer, die eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnen können. Parallel läuft die Suche nach einem zu begünstigenden Dritten, der in den Hausverkauf eintritt. Durch den hohen Sanierungsstau, der neben der Kaufsumme erhebliche Mittel erfordert, ist diese Suche entsprechend schwierig. Die Frist zur

Ausübung des Vorkaufsrechts läuft bis Anfang August. Der Apell der Mieter*innen nach Unterstützung auf allen Ebenen schließt es sich vollumfänglich an.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Annone, Herrn Stemmermann, Herrn Stöckel, Herrn von Chelstowski und Frau Jahke. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn BzStR Biedermann, Herrn Groth und den Mieter*innen beantwortet. Herr Groth berichtet zudem, dass sie Käuferseite bereits um einen Erörterungstermin gebeten habe.

zu 10 Nächste Sitzung am 25. August 2026

Die nächste Sitzung findet statt am 25. August 2026.

Berlin-Neukölln, 24. August 2026



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung