

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode



Protokoll

43. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.04.2026

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:14 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
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:

Frau Franziska Jahke	SPD	.
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 Cherien Krüger	Stapl QM
Herr Torsten Kasat	Stapl PR

VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:

-

Gäste:

Peter Maaß	Stadt+Land
Benjamin Wada-Rütenik	Planergemeinschaft für Stadt und Raum e.G.
Christian Kölling	Facetten-Magazin
Arvid Vormann	-
Andrea Kirste	-
Anke Rahders	-
Eric Raders	-
Ayse Tepeli	-
Frank Podschus	-
Karsten Schulze	BV CDU

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 41. und 42. Sitzung

Die Protokolle der 41. und 42. Sitzung liegen noch nicht vor.

zu 3 Sachstandbericht Bauvorhaben Kolonie Fliedergrund (Bebauungsplan 8-100) durch Stadt und Land

Herr Groth erhält das Wort und gibt einen kurzen Rückblick zu diesem Bebauungsplan. Dieser ist bereits älter und war schon fast festgesetzt, als das Land Berlin entschieden hat, keine weiteren Grundstücke mehr zu veräußern. Das Grundstück wurde dann an die Stadt und Land übertragen, die eine Anpassung der Planung vorgenommen und das Konzept überarbeitet hat. Nun ist ein Verfahrensstand erreicht, der im Ausschuss vorgestellt werden kann.

Herr Maaß von der Stadt und Land erhält das Wort und erläutert zunächst den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens. Die geplante Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist für das 2. bzw. 3. Quartal 2026, die finale Überarbeitung des Entwurfs und Abwägung für das 3. Quartal 2026 vorgesehen. Er stellt anschließend die Anpassungen am Bauvorhaben vor. Es sind nunmehr keine Stellplätze mehr entlang am Hochspannungsweg geplant, auch die Kita am Ortolanweg wird wegen fehlenden Bedarfs nicht mehr gebaut. Dafür sind dort nun für die neuen Mieter*innen zentrale Stellplätze mit Schallschutzwand zu den südlichen Nachbarn geplant. Zudem ist eine Verschiebung der Baufenster weiter zum Hochspannungsweg bei gleichbleibender Baumasse vorgesehen. Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht. Es folgen Redebeiträge von Herrn Augustin, aus den Reihen der Gäste und Herrn Stö-

ckel. Die dabei gestellten Fragen, welche sich mehrheitlich auf die Gutachten, die Stellplätze und die Versickerung beziehen, werden durch Herrn Maaß und Herrn Rehberger beantwortet. Herr Rehberger teilt i.d.Z. mit, dass die Gutachten dann im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einsehbar sein werden. Herr Groth erläutert die nächsten Verfahrensschritte (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - TÖB mit ggf. Anpassungen, dann öffentliche Auslegung, Abschluss städtebaulicher Vertrag), über die hier im Ausschuss regelmäßig berichtet wird. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende für die Vorstellung und schließt den Tagesordnungspunkt.

zu 4 Vorstellung der Bauvorhaben des Unternehmens 15degree in Neukölln

Der Vorsitzende ist bei einer Recherche auf das Unternehmen 15degree gestoßen, das in Neukölln gleich drei größere Wohnungsbauprojekte realisiert. Aufgrund des Umfangs der Vorhaben (ca. 350 WE) hat er das Unternehmen eingeladen, damit es sich und seine Projekte vorstellen kann.

Herr Kiesel und Herr Gebhardt danken für die Einladung und Möglichkeit, die Vorhaben heute näher vorstellen zu können. Insgesamt werden zurzeit fünf Projekte betreut, davon allein drei in Neukölln (Buschkrugallee, Jahnstraße und Maybachufer). Alle drei werden nach dem Neuköllner Modell für kiezverträglichen Neubau realisiert und durch Herrn Kiesel und Herrn Gebhardt etwas eingehender vorgestellt. Das Neuköllner Modell sieht 15degree als Vorteil, weil es klare Rahmenbedingungen für Projektentwickler schafft und diese wissen, worauf sie sich einlassen. Diese klaren Rahmenbedingungen vermischen sie in anderen Bezirken, weshalb ein kein Zufall ist, dass drei ihrer Projekte in Neukölln liegen. Weitere Einzelheiten können der Präsentation entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Groth ergänzt, dass für das Vorhaben in der Jahnstraße aufgrund des Bebauungsplans das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zum Tragen kam. Das Projekt am Maybachufer wird als erstes dieser Art im Bezirk durch die Verwaltung außerordentlich begrüßt, da hier ein ehemals eingeschossiger Supermarkt durch einen mehrgeschossigen Bau (Kombination aus Supermarkt im Erdgeschoss und Wohnungen in den weiteren Geschossen) ersetzt wird. Es folgen Redebeiträge von Herrn Augustin, Herrn von Chelstowski und Herrn Stöckel. Die dabei gestellten Fragen werden durch Herrn Kiesel, Herrn Gebhardt und ergänzend durch Herrn Groth beantwortet. Herr Kiesel und Herr Gebhardt plädieren zum Abschluss für mehr private Bauvorhaben und mehr Umnutzungsmöglichkeiten von leerstehenden Büroflächen zu Wohnflächen (siehe Projekt im Wedding).

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

zu 5 Festlegung der Investitionsplanung für Bauprojekte in Quartiersmanagement-Gebieten sowie Anmeldung von ausgewählten Bauvorhaben zur Förderung im Programm Sozialer Zusammenhalt ab dem Programmjahr 2027 - vorbehaltlich BA-Beschluss, Beratung vor Beschlussfassung der BVV

Frau Krüger erhält das Wort und hat die wesentlichen Fakten in einer Präsentation zusammengestellt. Sie stellt zunächst die Ziele des Förderprogramms vor und erläutert

dabei das durch die SenStadt neu eingeführte Verfahren. Zur besseren Veranschaulichung, was in den drei QM-Gebieten Glasower Straße, Gropiusstadt und Harzer Straße vorgesehen ist, stellt sie jeweils zwei bis drei Leuchtturmprojekte kurz vor. Weitere Einzelheiten können der Präsentation und den Zusammenstellungen der Vorhaben für die drei QM-Gebiete entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Es folgen Redebeiträge von Herrn Annone und Herrn Stöckel. Die dabei gestellten Fragen werden durch Frau Krüger, Herrn Rehberger und Herrn BzStR Biedermann beantwortet. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig die Beschlussfassung empfohlen.

Quartiermanagement light (kurz: QM light):

Da thematisch passend informiert Frau Krüger zudem über die Information der SenStadt, dass mit dem aktuellen Doppelhaushalt 2026/2027 Mittel für das neue QM light für aus dem Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt auslaufende QM-Gebiete bereitgestellt werden. Für Neukölln werden drei Gebiete in das neue Programm (Start 01. Januar 2028) aufgenommen: Dammwegsiedlung, Rollbergsiedlung und Sonnenallee Süd/High-Deck-Siedlung. Vorbehaltlich der Haushaltsverhandlungen mit dem Ende der Gesamtmaßnahmen Sozialer Zusammenhalt sollen die Dammwegsiedlung und die High-Deck-Siedlung zusätzlich in das Landesprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ aufgenommen werden (um Doppelstrukturen zu vermeiden ohne Koordination vor Ort). Für Neukölln sind das sehr gute Neuigkeiten, wie Herr BzStR Biedermann ergänzt. Die Verwaltung wird über den weiteren Fortgang regelmäßig berichten.

zu 6 Anmeldung städtebaulicher Maßnahmen für das Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere (Karl-Marx-Straße/Sonnenallee und Schillerpromenade) für das Programmjahr 2027 - vorbehaltlich BA-Beschluss, Beratung vor Beschlussfassung der BVV

Herr Groth leitet kurz ein und bittet Herrn Kasat, die vorgesehenen Maßnahmen in den beiden Stadterneuerungsgebieten vorzustellen.

Herr Kasat visualisiert die beiden LZQ-Gebiete Karl-Marx-Straße/Sonnenallee und Schillerpromenade. Anders als bei den QM-Gebieten wird im Programmjahr 2028 hier voraussichtlich letztmalig eine Maßnahmenanmeldung in diesem Förderprogramm möglich sein. Der Schwerpunkt liegt in der Umgestaltung des öffentlichen Raums.

Im Ergebnis der fachlichen Abstimmungen werden für das Fördergebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee die Erneuerung der Weichselstraße, der Boddinstraße und der Rollbergstraße ausfinanziert bzw. angemeldet. Für das Fördergebiet Schillerpromenade werden insbesondere die Umsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen auf Grundlage des Verkehrskonzeptes, Maßnahmen zur Optimierung des Baumbestandes und zur Qualifizierung des Mittelstreifen Schillerpromenade / Herrfurthplatz angemeldet. Weitere Einzelheiten können den Zusammenstellungen der Vorhaben für die beiden Gebiete entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung stehen. Da keine Wortmeldungen vorliegen, bittet der Vorsitzende um Abstimmung.

Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig die Beschlussfassung empfohlen.

zu 7 Bebauungsplan 8-73b („Kiehlufer zwischen Elsen- und Brockenstraße“) - Geltungsbereichsteilung / Planinhaltskonkretisierung

Herr Groth erläutert kurz die Gründe für die Geltungsbereichsteilung und Planinhaltskonkretisierung. Der Vorhabenträger hatte seine Pläne hier im Ausschuss bereits vorgestellt und hat infolgedessen Anpassungen vorgenommen. Weitere Informationen und Einzelheiten dazu können der Bezirksamtsvorlage entnommen werden, die auf der Ausschusswebseite des Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung steht.

Herr Stiermann fragt, ob die Metallbaufirma weiter auf dem Grundstück bleiben kann. Herr Rehberger teilt mit, dass der Mietvertrag zwar gekündigt ist, die Firma bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans aber weiter dortbleiben kann.

Vom 27. April 2026 bis 19. Mai 2026 erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung (Pressemitteilung folgt noch). Am 22. April 2026 bietet der Vorhabenträger von 17.00 bis 18.00 Uhr eine digitale Informationsveranstaltung an. Der Ausschuss nimmt die Geltungsbereichsteilung und Planinhaltskonkretisierung zur Kenntnis.

zu 8 Neu- und Erweiterungsbauten

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 9 Mitteilungen der Verwaltung

Neugestaltung des Sportplatzes Maybachufer:

Am 29. April 2026 findet ab 18.30 Uhr in der Quartiershalle auf dem Campus Rütli eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung statt. Für die derzeit ungenutzten Freiflächen des Sportplatzes am Maybachufer liegen die ersten Planungsentwürfe vor, die vorgestellt und erläutert werden. Vom 30. April 2026 bis 17. Mai 2026 besteht auf <https://mein.berlin.de/> die Möglichkeit, sich online zu beteiligen. Die Entwürfe werden in dieser Zeit zudem im Raum für Beteiligung ausgestellt (Jonasstraße 26, 12053 Berlin). In Kürze folgt noch eine Pressemitteilung.

Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt / Baufonds:

Die geplante und bewilligte Baumaßnahme zur Umgestaltung der Freiflächen der Rixdorfer Grundschule kann leider nicht umgesetzt werden. Hintergrund ist der hohe Sanierungsbedarf des Schulgebäudes. Bei der erforderlichen Sanierung des Gebäudes wird der gesamte Schulhofbereich von der Maßnahme betroffen sein. Die Umgestaltung der Freiflächen ist daher erst nach Abschluss der Gebäudesanierung sinnvoll. Die Neugestaltung der Freifläche des Jugendkulturwerks Grenzallee kann nur in wesentlich kleinerem Umfang umgesetzt werden als ursprünglich geplant. Auch hier ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig und auch hier besteht ein erhebliches Risiko, dass vorher hergerichtete Freiflächen bei der Gebäudesanierung in Mitleidenschaft gezogen werden. Vorgesehen ist nach Abwägung hier zumindest die Randbereiche der Außenanlagen zu ertüchtigen und mit neuen, zusätzlichen Funktionen zu versehen. Die Fördermittel werden stattdessen an anderer Stelle genutzt, um Kostensteigerungen auszugleichen bzw. müssen leider zurückgegeben werden.

Mieterberatung

Die bisher durch SenStadt für 2026 zugesagte Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen wurde nun auch für das Jahr 2027 bestätigt. Der Bezirk hat die Verträge entsprechend verlängert.

Wohnen auf Zeit

Da der Widerspruch im ersten Fall erlassener Bescheide zur Nutzungsuntersagung und Rückbauanordnung durch das Rechtsamt zurückgewiesen wurde (siehe hierzu auch Protokoll der 42. Sitzung vom 27. Januar 2026, TOP 8), ist nunmehr Klage gegen den Bezirk erhoben worden. Das VG Berlin hat i.d.Z. eine zügige Entscheidung in Aussicht gestellt. In einem weiteren Fall wurde die Nutzungsuntersagung und Rückbauanordnung akzeptiert. Herr Augustin möchte wissen, wie dies kontrolliert werde. Herr BzStR Biedermann teilt hierzu mit, dass man sich die Mietverträge vorlegen lassen. Für weitere, darüber hinaus gehende Kontrollen gibt es keine Rechtsgrundlage.

Sangerhauser Weg

Die BIM hatte den Bauantrag zum Sangerhauser Weg (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge) weiterhin noch aufrecht gehalten. Das Umwelt- und Naturschutzamt hatte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Frist gesetzt. Inzwischen erreichte den Bezirk die Information, dass der Bauantrag zurückgezogen wurde.

Herr Augustin möchte wissen, ob damit auch die im Amtsblatt angekündigte Teileinziehung zurückgenommen wird. Herr BzStR Biedermann bestätigt dies. Da aus der Ankündigung aber weder Fristen noch Rechtsfolgen resultieren, hat dies derzeit keine dringliche Priorität.

Bebauungspläne

Für die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 8-98 (ehemaliges RIAS-Gelände) und 8-102 (ehemaliger NME-Bahnhof Rudow) wäre unter Idealbedingungen eine Festsetzung noch in dieser Wahlperiode möglich. Herr BzStR Biedermann geht hierzu kurz auf die weitere Zeitschiene ein. Hierfür müsste es zu einer Sondersitzung des Ausschusses nach den Sommerferien und vor der letzten BVV-Sitzung in dieser Wahlperiode (vom 16. September 2026 auf den 02. September 2026 vorverlegt) kommen. Der Ausschuss verständigt sich nach kurzer Aussprache, den 25. August 2026 oder 27. August 2026 dafür vorzusehen.

zu 10 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

zu 11 Nächste Sitzung am 05. Mai 2026

Die nächste Sitzung findet statt am 05. Mai 2026.

Berlin-Neukölln, 2. Juni 2026



Max von Chelstowski
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler
Protokollführung