

Vorlage

zur Beschlussfassung
für die Bezirksamtssitzung
am 08. September 2026

- 1. Gegenstand der Vorlage:** **BVV-Beschluss-Nr.: 804/VI vom 14. Mai 2025
Bezahlbaren Wohnraum bei Nachverdichtungsvorhaben
sicherstellen – "Neuköllner Modell für kiezverträglichen Woh-
nungsbau" in Steglitz-Zehlendorf umsetzen**
Drs.-Nr.: 1136/VI
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der BVV die beigefügte
Vorlage zur Kenntnis zu geben.
- 4. Begründung:** Auf die beigefügte Vorlage für die Bezirksverordneten-
versammlung wird verwiesen.
- 5. Politik / Querschnittsfeld:** Stadtentwicklung (Wohnen)
- 6. Rechtsgrundlagen:** § 36 Abs. 2 Buchstabe b und e) BezVG in Verbindung mit
§ 36 Abs. 3 BezVG
- 7. Finanzielle Auswirkungen:** keine
- 8. Auswirkungen auf
nachhaltige Entwicklungen:** keine
- 9. Veröffentlichung
(BVV-BNr.: 471/V):** ja
- 10. Die Vorlage hat mitgezeichnet:** keiner

Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: **BVV-Beschluss-Nr.: 804/VI vom 14. Mai 2025
Bezahlbaren Wohnraum bei Nachverdichtungsvorhaben
sicherstellen - "Neuköllner Modell für kiezverträglichen
Wohnungsbau" in Steglitz-Zehlendorf umsetzen**
Drs.-Nr.: 1136/VI

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 14. Mai 2025 den folgenden Beschluss gefasst:

„Das Bezirksamt wird ersucht, mit dem Bezirksamt von Neukölln und den weiteren zuständigen Akteur*innen in den Austausch zu gehen, um eine Umsetzung des Neuköllner Modells im Bezirk zu prüfen, welches in Neukölln bereits seit mehreren Jahren ohne Klage erfolgreich umgesetzt wird. Hierbei soll geprüft werden, ob bei Wohnbauvorhaben im Bezirk, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, insbesondere des Baunutzungsplanes, liegen und deren geplante bauliche Dichte um mindestens 1.000 Quadratmeter überschreiten, nur dann zu erteilen, wenn sich der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, einen Anteil von 30% der über den Baunutzungsplan bzw. einen anderen geltenden Bebauungsplan hinaus ermöglichten Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu errichten, soweit städtebaulich vertretbar.“

Hierzu wird berichtet:

Im Rahmen des „Bau-Turbos“ wurden ausgewählte Elemente in die bezirklichen Leitlinien integriert und finden bereits Anwendung. So sieht eine der bezirklichen Leitlinien des Bezirks Steglitz-Zehlendorf vor, dass bei Vorhaben mit einer zusätzlichen Geschossfläche von mehr als 1.000 m² das Ermessen im Rahmen von Befreiungsentscheidungen dahingehend ausgeübt wird, dass Vorhabenträger verpflichtet werden, 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Zudem können sie zur Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen herangezogen werden, sofern dies zur Verbesserung der städtebaulichen Situation erforderlich ist. Die Entscheidung erfolgt jeweils im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes. Dementsprechend erfolgt die Implementierung des Neuköllner Modells seit Anfang 2026 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilweise. Zu beachten ist, dass eine Anwendung nicht auf planungsrechtlich für Wohnungsbau gesicherte Gebiete möglich ist. Eine vollständige Übertragung des Neuköllner Modells auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf käme nur dann in Frage, sofern ein konkreter (Handlungs-) Bedarf aufgrund einer städtebaulichen Problemlage bestünde, der ein steuerndes Eingreifen der Verwaltung erforderlich machen würde.

In diesem Zusammenhang ist die städtebauliche Eigenart der Bezirke zu berücksichtigen.

Der Bezirk Neukölln ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte und eine weitgehend abgeschlossene Bebauungsstruktur geprägt.

Die Schaffung neuen Wohnraums erfolgt dort häufig kleinteilig, etwa durch die gezielte Schließung von Baulücken, die Nutzung von Innenhöfen oder bislang ungenutzten Flächen. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf weist eine städtebauliche Eigenart auf, die sich überwiegend von innerstädtisch verdichteten Bezirken wie Neukölln unterscheidet.

Das Stadtbild ist in weiten Teilen durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhausgebieten, großzügige Grundstückszuschnitte sowie einen überdurchschnittlich hohen Grün- und Freiflächenanteil geprägt. Charakteristisch sind zudem gewachsene Siedlungsstrukturen mit Villenkolonien, die teilweise unter besonderem städtebaulichen oder denkmalrechtlichen Schutz stehen.

Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen sind nicht ohne Weiteres auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf übertragbar. Vor diesem Hintergrund wäre zur Begründung einer Nachverdichtung unter gleichzeitiger Kopplung an die finanzielle Beteiligung an Grundschul- und Kitaplätzen sowie an die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums zunächst eine belastbare Bedarfsermittlung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf erforderlich. Anfragen liegen dazu nicht vor.

Ohne eine entsprechende Feststellung und Erhebung dieses Bedarfs fehlt es an einer tragfähigen Grundlage für die Übertragung des Neuköllner Modells. Ein hiervon losgelöster Anlass für dessen Anwendung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist nicht ersichtlich.

Aus rechtlicher Sicht sollte das „Neuköllner Modell“ nicht angewandt werden. Es berücksichtigt nicht hinreichend, dass der Gesetzgeber auch nach der Neufassung des § 31 Abs. 2 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 auf das Merkmal der Einzelfallbetrachtung und damit auf den Gesichtspunkt der atypischen Sachverhaltsgestaltung nicht ganz hat verzichten wollen (BVerwG, Urteil vom 24.04.2024 - 4 C 2.23 -, BeckRS 2024, 16695; BeckOK BauGB/Siegmund, 64. Ed. 1.11.2024, BauGB § 31 Rn. 37).

Eine gute Zusammenfassung zur Rechtslage des § 31 Abs. 2 BauGB a.F. gibt u.a. der Aufsatz von Rechtsanwalt Dr. Fleckenstein (Das Grundeigentum 2020, 451 ff), auf den zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird. Er weist u.a. darauf hin, dass ein dringender Wohnbedarf wohl den Gründen des Allgemeinwohls gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB a.F. zugerechnet werden müsse. Dies indiziere bereits die Erteilung einer Befreiung und verbiete eine Verknüpfung mit weitergehenden städtebaulichen Anliegen. Motive (sozial-) politischer oder fiskalischer Art dürften mit der Entscheidung nicht verbunden werden. Die Möglichkeit das Ermessen auf der Rechtsfolgenseite vertraglich verpflichtend zu steuern, bestünde in diesem Fall nicht.

Es wird gebeten, den Beschluss als erledigt zu betrachten.

Tim Richter
Stellv. Bezirksbürgermeister

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat