

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



**Protokoll**

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, 02.12.2025

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 17:42 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	
Herr Jan Michael Ihl	Grüne	Vertretung für: Herrn Jan Stiermann
Herr Jan Tjado Stemmermann	Grüne	
Frau Carla Aßmann	DIE LINKE	
Herr Michael Stöckel	DIE LINKE	
Frau Nimet Avci	CDU	
Herr Sven Faßbender	SPD	
Herr Felix Ackerschewski	Grüne	

**Abwesende:**

Herr Maximilian Neudert	SPD	.
Herr Jan Stiermann	Grüne	.
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

**VertreterInnen des Kinder- und Jugendparlaments:**

-

**Gäste:**

Doris Hammer  
Christoph Ruppmann

Seniorenvertretung Neukölln  
CRX Real Estate GmbH

**zu 1 Begrüßung und Annahme der Tagesordnung**

Der Vorsitzende, Herr von Chelstowski, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, 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 37., 38. und 39. Sitzung**

Das Protokoll der 37. Sitzung wird ohne Anmerkungen einstimmig von den anwesenden Ausschussmitgliedern beschlossen. Die Protokolle der 38. und 39. Sitzung liegen noch nicht vor.

**zu 3 Sachstand zum Bauvorhaben Kiehlufer 83 - 89 (B-Plan 8-73b / Drs. 1861/XXI)**

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt kurz ein und übergibt das Wort an Herrn BzStR Biedermann. Dieser verweist auf die Vorstellung des Bauvorhabens hier im Ausschuss, welche keinen Anklang gefunden hatte und in den hier in Rede stehenden Beschluss der BVV mündete. Es wurden dazu bereits Gespräche mit dem Vorhabenträger geführt, über deren Sachstand nun Herr Rehberger berichten wird.

Herr Rehberger berichtet, dass das Stadtentwicklungsamt in der Folge die in dem BVV-Beschluss aufgeführten Punkte mit dem Vorhabenträger erörtert und das Projekt weiter abgestimmt hat. Er geht hier auf die einzelnen Punkte des Beschlusses ein, denen der jeweilige aktuelle Projektstand gegenübergestellt wird. Kurz skizziert folgendes:

- Punkt 1 Aktuell werden keine Zielgruppen definiert, die Wohnungen sind frei anmietbar (über einen Bebauungsplan kann das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnen verbindlich mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung zur Anwendung kommen)
- Punkt 2 Mikroapartments sind derzeit ausgeschlossen. Ob möbliertes Wohnen über einen städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden kann, wird geprüft.
- Punkt 3 Ausschluss von Ferienwohnungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, der Ausschluss von Wohnen auf Zeit im städtebaulichen Vertrag geprüft.
- Punkt 4 Siehe Ausführungen zu Mikroapartments

Punkt 5 Seitens der Vorhabenträger wurde erklärt, dass der Gewerbebetrieb über den Kündigungszeitraum hinaus bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans auf dem Grundstück bleiben kann.

Herr Groth ergänzt und fasst zusammen, dass im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten eine umfassende Berücksichtigung des BVV-Beschlusses angestrebt und das aus bezirklicher Sicht Machbare ausgeschöpft wird. Da noch eine Rückmeldung der Wohnungsbauleitstelle bei SenStadt aussteht, kann heute noch keine finale Empfehlung zum weiteren Fortgehen gegeben werden.

Es folgen Redebeiträge von Frau Jahke und von Herrn von Chelstowski. Herr Ruppman, Vertreter des Vorhabenträgers, erhält das Wort und teilt mit, dass man sich im Vorfeld wohl schon zu tief mit der Konzeption des Vorhabens auseinandergesetzt habe, weshalb es in den Gesprächen mit dem Stadtentwicklungsamt dann nicht zu schwer war, die Konzeption noch einmal zu überdenken. Mit der nun gelegten Basis geht er davon aus, dass die weitere Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren zügig voranschreiten kann. Herr Groth teilt i.d.Z. mit, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für Anfang 2026 vorgesehen ist.

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

**zu 4 Erhalt der historischen BAMAG U7 im Vogelviertel - LED-Umrüstung nur unter Bewahrung der klassischen Form**  
**Drucksache: 1991/XXI**

Der Vorsitzende weist daraufhin, dass weder der Antragsteller noch Mitglieder der Fraktion des Antragstellers anwesend sind.

Herr BzStR Biedermann weist darauf hin, dass der Bezirk hier keine Zuständigkeit hat. Der mitberatende Ausschuss für Verkehr und Tiefbau hatte daraufhin die Ablehnung des Antrags empfohlen.

Nach kurzer Erörterung zum weiteren Umgang mit den Antrag, entscheidet sich der Ausschuss einvernehmlich, über diesen abzustimmen. Im Ergebnis wird der BVV von den anwesenden Ausschussmitgliedern (AfD heute nicht anwesend) einstimmig die Ablehnung des Antrags empfohlen.

**zu 5 Neu- und Erweiterungsbauten**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**zu 6 Mitteilungen der Verwaltung**

Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung 2022 - 2026

SenStadt hat die Bezirke informiert, dass der Senat für den Doppelhaushalt 26/27 erneut Mittel im Haushaltsplanentwurf vorgesehen hat, mit denen die Bezirke beim Wohnungsneubau unterstützt werden. Da das Bündnis aktuell nur bis 2026 läuft, wurde

durch den Senator vorgeschlagen, das Bündnis bis Ende 2027 für verlängert zu erklären. Damit wird sichergestellt, dass die Mittel - vorbehaltlich der Zustimmung des Abgeordnetenhauses - für beide Haushaltsjahre zur Verfügung stehen. Bezirksseitig wurden selbstverständlich keine Einwände gegen den Vorschlag erhoben.

Da es sich bei dem Bündnis formal um eine Zielvereinbarung gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz handelt, wird der zuständige Ausschuss über die Verlängerung des Bündnisses hiermit informiert.

#### Nachuntersuchungen Milieuschutz

Der Bezirk hat die Nachuntersuchungen für die drei Milieuschutzgebiete Britz, Germaniapromenade und Gropiusstadt beauftragt. Die Haushaltsbefragungen sind Mitte November gestartet. Weitere Informationen können der Pressemitteilung entnommen werden: <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/aktuelles/pressemitteilungen/2025/pressemitteilung.1615127.php>

#### Neue Gebietskulissen Programm Sozialer Zusammenhalt (QM-Gebiete)

Die Verwaltung hatte zum bisherigen Sachstand in der 37. Sitzung am 01.07.2025 (siehe TOP 5) ausführlich berichtet. Im Zuge des weiteren Austauschs hat SenStadt die vorgeschlagene Gebietskulisse Britz-Nord als förderfähig eingestuft und zudem nach intensivem Austausch mit dem Bezirk auch die Einrichtung einer Gebietskulisse in Britz-Süd in Aussicht gestellt (beide ab 2028). Dafür sind bezirksseitig noch weitere Voraussetzungen zu schaffen, u.a. zur Umsetzung von (hoch)baulichen Maßnahmen. Der Bezirk hofft sehr, dass es gelingt, die Senatsverwaltung von den Vorschlägen zu überzeugen.

#### Geltendes Planungsrecht

Das Stadtentwicklungsamt hat die Informationsmöglichkeiten auf seiner Webseite umfassend überarbeitet (<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/amt/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/>). Über den dortigen Link bekommt man einen Kartenüberblick zum grundstücksscharfen, geltenden Planungsrecht. Die planungsrechtliche Beratung kann diese Übersicht gleichwohl nicht ersetzen.

### **zu 7 Verschiedenes**

#### Milieuschutz - AV Genehmigungskriterien

Herr Augustin erkundigt sich nach dem Sachstand. Herr BzStR Biedermann teilt mit, dass eigentlich in diesen Monat eine Sitzung der AG Milieuschutz bei der SenStadt anberaumt war, dieser aber verschoben wurde.

Nachtrag zum Protokoll:

Es wurde doch noch ein Termin im Dezember gefunden. Die Sitzung der AG Milieuschutz hat am 15.12.2024 stattgefunden.

#### Richardplatz

Herr Stöckel spricht die dortige WALL-Toilette an und möchte wissen, ob eine Genehmigung vorhanden ist. Zudem erfragt er den Sachstand zur denkmalgerechten energetischen Sanierung der Schmiede. Die Pächter hätten wohl entsprechende Anträge gestellt.

Herr BzStR Biedermann führt aus, dass sich die Toilette dort schon seit Jahren befindet, ad hoc kann er aber kein genaueres Datum benennen. Herr Groth sichert zu, die entsprechenden Informationen nachzureichen. Da es sich bei diesen Toiletten um eine Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Firma WALL handelt, kann es durchaus möglich sein, dass hierfür keine ausdrückliche Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde eingeholt wurde. Herr Groth sagt zu, in der nächsten Sitzung genauer Auskunft zu geben.

Da es sich bei der Schmiede um eine bezirkliche Liegenschaft handelt, entzieht sich der erfragte Sachverhalt der Kenntnis von Herrn BzStR Biedermann. Er verweist daher auf den Geschäftsbereich des Bezirksbürgermeisters, hier konkret an die Serviceeinheit Facility Management. Die Frage wäre somit im Ausschuss für Haushalt, Verwaltung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu stellen.

#### B-Plan 8-100 Hochspannungsweg

Herr Augustin erfragt den Sachstand bei den beiden Gutachten. Der Vorsitzenden teilt mit, das Thema für die Sitzung im März 2026 vorzusehen. Herr Groth teilt mit, dass man sich mit der Stadt und Land im Austausch befindet. Die Gutachten sind jetzt für Januar 2026 angekündigt. Da anschließend noch weitere Gespräche erforderlich sind, geht er davon aus, dass die Verwaltung in der März Sitzung des Ausschusses sprechfähig sein wird.

#### Bebauung Sangerhauser Weg

Herr Augustin fragt, ob der von etlichen Jahren eingeleitete Bebauungsplan zur Wohnbebauung reaktivbar sei. Herr Groth teilt mit, dass damals mögliche Wohnbaupotenziale auf Anregung hin dort geprüft wurden. Allerdings kam eine weitere Befassung nicht zustande, da einerseits kein landeseigenes Wohnungsunternehmen für die Umsetzung zur Verfügung stand (zu komplex und zu teuer) und andererseits Schwierigkeiten mit dem Flächennutzungsplan ergeben hätten. Das Bebauungsplanverfahren ruht seitdem.

Herr BzStR Biedermann ergänzt zur aktuellen Situation bezüglich eines Baus von Modulen Fluchtlinunterkünften (MUF) auf dem Parkplatz. So liegt dem Bezirk weiterhin bisher noch keine Antragsrücknahme vor. Die Anträge werden seitens des Bezirksamtes derzeit nicht mehr aktiv bearbeitet, um die knappen Ressourcen auf andere anhängige Anträge und Verfahren konzentrieren zu können. Sobald die Antragsrücknahme vorliegt, wird der Bezirk die im Amtsblatt bereits angekündigte Teileinziehung des Parkplatzes (öffentliches Straßenland) auf gleichem Weg wieder zurücknehmen.

#### Dank

Der Vorsitzende bedankt sich für die gute inhaltliche Unterstützung der Verwaltung und die Zusammenarbeit im Ausschuss. Er wünscht eine schöne Vorweihnachtszeit, geruh-same Feiertage und einen guten Jahreswechsel.

**zu 8 Nächste Sitzung am 27. Januar 2026**

Die nächste Sitzung findet am 27. Januar 2026 um 17:00 Uhr statt.

Berlin-Neukölln, 23. Januar 2026



Max von Chelstowski  
Vorsitzender des Ausschusses

Alexander Rößler  
Protokollführung