EINLADUNG

107. Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Gäste möchten sich bitte per E-Mail im BV-Büro (bvv@charlottenburg-wilmersdorf.de) anmelden. Sie erhalten dann die Zugangsdaten vom Büro.

Sitzungstermin: Mittwoch, 02.06.2021, 17:30 Uhr

Raum, Ort: Zoom-Meeting

Tagesordnung

- 1 Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Annahme der offenen Protokolle 23., 24., 30., 100., 102., 103., und 104. Sitzung
- 3 Vorstellung des Bauvorhabens des RBB in der Masurenallee durch die Verwaltung
(15 Min. Vorstellung - 15. Min. Fragen und Diskussion)
- 4 Bericht des Denkmalbeirats und Diskussion über die zukünftige Struktur des Denkmalbeirats (20 Minuten)
- 5 Mitteilungen der und Fragen an die Verwaltung (20 Minuten)
- 6 Milieuschutz scharf anwenden, Mieter*innen schützen! **0866/5**
Fraktion DIE LINKE (10 Minuten)
- 7 Flächendeckend neues Baurecht für die City West **0936/5**
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (10 Minuten)
- 8 Kriterien für die Entwicklung von Hochhausstandorten in Charlottenburg-Wilmersdorf **0956/5**
Fraktion DIE LINKE (10 Minuten)
- 9 Mieter*innen in der Fechnerstr. 7 schützen **1129/5**
Fraktion DIE LINKE (10 Minuten)
- 10 Huthmacher-Haus aus dem Bestand weiterentwickeln **1511/5**
Fraktion DIE LINKE (10 Minuten)

11	Leerstand des Huthmacherhauses verhindern
SPD-Fraktion (10 Minuten)	1486/5
12	Neubau in der Reichsstraße II
SPD-Fraktion (10 Minuten)	1533/5
13	Mehr Transparenz bei Baumaßnahmen in denkmalgeschützten
Gebäuden
SPD-Fraktion (10 Minuten)	1231/5
14	Verschiedenes	
15	Nichtöffentlicher Teil	

Im Falle der Verhinderung wollen Sie die Einladung bitte Ihrer Vertreterin bzw. Ihrem Vertreter zusenden oder Ihr Fraktionsbüro benachrichtigen.

Klose
Ausschussvorsitzende

Fragen an die Verwaltung, bitte ich bis Montag, den 31.5.2021 – 21:00 Uhr einzureichen.

Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 0866/5

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Milieuschutz scharf anwenden, Mieter*innen schützen!

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, den Ausschuss für Stadtentwicklung in den zweiwöchentlich stattfindenden Sitzungen unaufgefordert über

- alle geplanten oder vollzogenen Grundstücks- und Wohnungsverkäufe,
- damit zusammenhängend laufende oder vollzogene Prüfungen des Bezirksamtes das kommunale Vorkaufsrecht anzuwenden,
- alle beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, mit Adresse und Anzahl der betroffenen Wohnungen,
- alle beantragten und vollzogenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen,
- alle beantragten und vollzogenen Abrisse, mit Adresse und Anzahl der betroffenen Wohnungen

in den sozialen Erhaltungsgebieten zu informieren. Es ist darauf zu achten, dass die Berichte möglichst in öffentlicher Sitzung vorgetragen werden. Die Ausschussleitung wird gebeten, darauf hinzuwirken, dass die Berichte in jeder Ausschusssitzung stattfinden.

Der Schwerpunkt des Berichts soll auf den Grundstücksverkäufen und Vorkaufsrechtsanwendungen liegen. Das Bezirksamt kann sich in der Form an den Berichten zu Befreiungen im Ausschuss orientieren.

Mieter*innen der betroffenen Häuser sollen ebenso zeitnah vor allem über

- Grundstücksverkäufe,
- damit zusammenhängend Prüfungen des Bezirksamtes, das Vorkaufsrecht anzuwenden,
- alle beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und
- alle beantragten Bau- und Sanierungsmaßnahmen

schriftlich informiert werden und eine Teilnahme an der kostenlosen Mietrechtsberatung in den Milieuschutzgebieten empfohlen werden.

Der BVV ist bis zum 30.11.2018 zu berichten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Dr. Vandrey/Wapler/Wieland

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 0936/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Flächendeckend neues Baurecht für die City West

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird gebeten, sich bei den zuständigen Stellen des Landes Berlin dafür einzusetzen, dass für die westliche Innenstadt ein flächendeckender Bebauungsplan aufgestellt und festgesetzt wird, in dem sowohl bezahlbares Wohnen, als auch ökologische, soziale und stadtgestalterische Kriterien festgeschrieben werden.

Der BVV ist bis zum 31. März 2019 zu berichten.

Begründung:

Bei diversen Bauprojekten in der City West wie beispielsweise Baulückenschließungen oder der baulichen Verdichtung in Höfen kommen die Bedingungen der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung, da auf ehemals West-Berliner Gebiet der Baunutzungsplan Baurecht gibt und für die im Verhältnis „kleinen“ Bauprojekte kein neuer Bebauungsplan erstellt wird oder Gerichte die Bebauung nach § 34 BauGB gestatten. Die umfangreichen Prüfungen, die für einen flächendeckenden Bebauungsplan für die Innenstadt erforderlich sind, können durch die Kapazitäten einer Bezirksverwaltung nicht gelöst werden. Für solch großflächige Planungen ist die Senatsverwaltung des Landes zuständig.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 0956/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	
15.11.2018	BVV	BVV-025/5 überwiesen
29.01.2019	Stad	Stad-049/5
	BVV	

Kriterien für die Entwicklung von Hochhausstandorten in Charlottenburg-Wilmersdorf

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, in Ergänzung und Konkretisierung der vom Bezirksamt am 10. April beschlossenen Verfahrensgrundsätze für den Umgang mit Hochhausprojekten, folgende Bewertungskriterien, Verfahrensgrundsätze und Voraussetzungen, die Hochhausprojekte erfüllen müssen, anzuwenden und in der Bauberatung zu kommunizieren:

- a) Die Vorhabenträger werden aufgefordert, durch geeignete Gutachten eine gesamtstädtische Betrachtung zu erarbeiten, die den Standort des geplanten Hochhauses im Gesamtgefüge der Stadt unter Berücksichtigung auch der Notwendigkeit der Schaffung bzw. Sicherung preisgünstigen Wohnraums in den Quartieren des Bezirks bewertet und damit begründet. Über die Auswahl der Gutachter ist Einvernehmen mit der Abteilung Stadtplanung des Bezirks herzustellen.
- b) Diese Gutachten und die sich daraus ergebenden konkreten Vorschläge für den Standort werden im Baukollegium vorgestellt. Ferner sollen Vorhaben frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt werden, z.B. in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, unter Beteiligung der Anwohner*innen und der interessierten Stadtgesellschaft. Hierzu sind geeignete Modelle oder Anschauungsmittel anzufertigen. Dabei sollen auch die vom Vorhabenträger geplanten städtebaulichen Qualitätskriterien vorgestellt werden.
- c) Die Genehmigung bedarf immer eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

- d) Zur baukulturellen Qualitätssicherung bedarf es eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbsverfahrens, das durch den Vorhabenträger zu organisieren und finanzieren ist. Über den Ausschreibungstext ist mit der Abteilung Stadtplanung des Bezirks Einvernehmen herzustellen. Der Bezirk ist in der Jury des Wettbewerbs vertreten
- e) Hochhausprojekte müssen auch bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben in gemischten Bauflächen mit Einzelhandelskonzentration einen Wohnanteil von mindestens 30 Prozent der Bruttogeschossfläche aufweisen.
- f) In Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung müssen mindestens 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen, auch bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000m² Geschossfläche Wohnen, als dauerhaft förderfähiger mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen errichtet werden. Zusätzlich sind mindestens 20 Prozent der Geschossfläche Wohnen im preisgedämpften Mietwohnungsbau (RLvF) zu errichten.
- g) Die Belegung von 25 Prozent der Wohnungen ist besonderen Bedarfsgruppen wie Wohnungslosen, Obdachlosen, Geflüchteten oder Studierenden vorbehalten. Es ist zu prüfen, inwieweit Auszubildende berücksichtigt werden können.
- h) Erdgeschoss und/oder das oberste Vollgeschoss sind für eine öffentliche Nutzung vorzusehen.
- i) Die Genehmigung bedarf des Nachweises, dass 5 Prozent der Gesamtfläche des Hochhauses dauerhaft einer gemeinwohlorientierten Nutzung vorbehalten bleiben, beispielsweise für eine öffentliche Schule, eine Wohnungslosenstätte, eine nicht-kommerzielle Kultureinrichtung etc. Der Bezirk soll für die gemeinwohlorientierte Nutzung ein dauerhaftes Belegungsrecht besitzen, dass es kooperativ unter Beteiligung der Stadtgesellschaft ausübt.
- j) Der Bezirk hat den*die Eigentümer*in durch Anordnung eines Baugebots gemäß §176 BauGB dazu zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Kommt der*die Eigentümer*in der Verpflichtung auch nach Vollstreckungsmaßnahmen nicht nach, ist ein Enteignungsverfahren nach §85 BauGB zu prüfen und ggf. einzuleiten.
- k) Für die City West soll zudem gelten:
- Bevor das Hochhausleitbild Aussagen zur City West trifft, soll nicht bereits durch Planung oder Bau eine Hochhauskonzentration und -dichte in der City West faktisch eingezogen werden.
 - Aus Sicht des Bezirkes muss die städtebauliche Höhendominante am Breitscheidplatz liegen, dem zentralen Platz der City West. Dieser Akzent ist mit den drei vorhandenen Hochhäusern (Europa-Center, Upper West und Waldorf Astoria) bereits erfüllt.
 - Das Bezirksamt soll einen Dialogprozess zur Entwicklung von Hochhausstandorten in der City West zu städtebaulichem Nutzen, Lage und Funktion organisieren. Hieran sollen AG City, Studierende von TU und UdK, Bahnmissionsmission am Zoo, Institutionen des Kulturquartieres um den Zoo von Bahnhof bis Kranzler Ecker, interessierte Stadtgesellschaft und alternative Akteur*innen der Stadtproduktion beteiligt werden.

Der BVV ist bis zum 31.03.2019 zu berichten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1129/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Mieter*innen in der Fechnerstr. 7 schützen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, den Eigentümer*innen der Fechnerstr. 7 eine kurze Frist für die Einreichung aller Unterlagen für den Bauantrag einzureichen und diesen schnellstmöglich zu prüfen.

Lehnt das Bezirksamt den Bauantrag ab, ist dies der Abteilung Zweckentfremdung schnellstmöglich zu berichten. Die Abteilung Zweckentfremdung soll anschließend unverzüglich unter der Androhung der Festsetzung von Zwangsgeldern den Wohnraum, zumindest über Zeitmietverträge, wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuführen.

Der BVV ist bis zum 30.04.2019 zu berichten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1511/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Huthmacher-Haus aus dem Bestand weiterentwickeln

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, Alternativen zum Abriss des unter Denkmalschutz stehenden Huthmacher-Hauses am Hardenbergplatz zu entwickeln. Das Bezirksamt soll sich dafür einsetzen, dass das Gebäude ressourcensparend aus dem Bestand heraus zu einem sozial-ökologischen Hub für die City West entwickelt wird. Dabei sollen insbesondere auch gemeinwohlorientierte Nutzungen in das Huthmacher-Haus integriert werden. Die Weiterentwicklung des Huthmacher-Hauses muss mit der Entwicklung der Hertzallee und des Hardenbergplatzes in Einklang gebracht werden.

Der BVV ist bis zum 31.07.2020 zu berichten.

Begründung:

Der Investor Newport Holding hat aktuell mit der Entmietung des als Baudenkmal eingetragenen „Huthmacher-Hauses“ am Hardenbergplatz begonnen, Mietverträge der aktuellen Nutzer*innen laufen bis spätestens Januar 2021 aus. Ende 2018 stellte der Eigentümer Pläne vor, das denkmalgeschützte Gebäude abzureißen und durch ein wesentlich größeres und höheres Gebäude zu ersetzen, obwohl die Bausubstanz laut Landesdenkmalamt keinen Abriss erforderlich mache.

Trotz zahlreicher protestierender Expert*innen wurden in den letzten Jahren immer wieder Baudenkmäler der Nachkriegsmoderne in der City West zerstört, oft dienten von Investor*innen in Auftrag gegebene Gutachten dazu, die mangelhafte Sanierbarkeit zu belegen. Dieses schon beim Abriss des Gloriapalastes erfolgreiche Verfahren darf sich nicht für das Huthmacher-Haus wiederholen.

Neben dem baukulturellen Aspekt sprechen auch Klimaschutzgründe für die materielle wie konstruktive Weiterentwicklung des Bestehenden vor dessen leichtfertigem Abriss,

da nicht zuletzt die in Material, Konstruktion und Transport des Gebäudes steckende „graue Energie“ eine enorme Größenordnung besitzt.

Das Bezirksamt muss sich deshalb für ein soziales und ökologisches Modellprojekt einsetzen, das mit einem Mehrwert für das neu entstehende Quartier Hertzallee und den umzugestaltenden Hardenbergplatz einhergeht.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Tillinger

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1486/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Leerstand des Huthmacherhauses verhindern

Die BVV möge beschließen

Das Bezirksamt wird aufgefordert, aktiv eine Entscheidung zum möglichen Neubau oder Sanierung des Huthmacherhauses voranzutreiben, um einen Leerstand zum Ende 2020 zu verhindern.

Der BVV ist bis zum 30.06.2020 zu berichten.

Begründung:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Jahresende das Huthmacherhaus leer steht, weil eine Entscheidung über dessen Zukunft nicht gefällt wird. Nach Meinung der Antragsteller ist es dringend notwendig, rechtzeitig für Lösungen zu sorgen, die erstens einen langen Leerstand (Beispiel Ku-damm Karree) und zweitens einen langen Entscheidungsprozess über Neubau „ja oder nein“ verhindern. Stadtentwicklung sollte gerade an diesem Ort aktiv und zügig vorangetrieben werden um die positive Entwicklung (Bikini, Zoofenster und Upper West) nicht durch Leerstand und dessen Folgen an einem so exponierten Standort, zu beeinträchtigen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Tillinger

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1533/5**

Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Neubau in der Reichsstraße II

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, wie in der Vorlage zur Kenntnisnahme (DS 1346/5) als mögliche Handlung vorgeschlagen, für das beschriebene Gebiet einen Bebauungsplan Grünfläche aufzustellen. Eventuell notwendige Änderungen im Flächennutzungsplan und Bereichsentwicklungsplan sind sofort einzuleiten. Gleichzeitig soll ein Plan erarbeitet werden, der die Gestaltung eines Hundeauslaufgebietes, eines Spielplatzes und eine Parkanlage zur Naherholung enthält.

Der BVV ist bis zum 31.12.2020 zu berichten.

Begründung:

Mit der Beantwortung der DS 1345/5 erklärt das Bezirksamt, dass es die beschriebene Fläche als Grünfläche betrachtet und nicht wie im Flächen- und Bereichsnutzungsplan als Nichtbaugelände. Damit erklärt es das Gebiet als nicht bebaubar bzw. schreckt davor zurück eine Brachfläche dem so dringend gebrauchten Wohnungsbau zuzuführen. Aber wenn dazu nicht die notwendige Bereitschaft vorhanden ist, sollte die Fläche so hergerichtet werden, dass sie eine Aufenthaltsqualität erhält die dem gewachsenen Anspruch auf Naherholung entgegenkommt. Die Gelegenheit für eine Neugestaltung/ Aufhübschung der Fläche ist durch den geplanten Wohnungsneubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite günstig, weil eventuell notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen hier in unmittelbarer Nachbarschaft umgesetzt werden können. Vielleicht ist der Bauherr auch bereit sich an der Qualifizierung finanziell zu beteiligen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Dr. Timper

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1231/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Mehr Transparenz bei Baumaßnahmen in denkmalgeschützten Gebäuden

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, zukünftig den Ausschuss für Stadtentwicklung über alle Bauanträge, Anträge auf Genehmigungsfreistellung, Abgeschlossenheitsbescheinigung u. dergl., die denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal, Ensembleschutz, Gesamtanlage) betreffen, zeitnah nach Einreichung der Anträge beim Bezirksamt zu informieren.

Ebenso ist über geplante Veränderungen von denkmalgeschützten Gartenanlagen zu berichten.

Der BVV ist bis zum 30.11.2019 zu berichten.

Begründung:

Am Beispiel des denkmalgeschützten Wohn-/Mietshauses in der Deidesheimer Straße 8 hat sich gezeigt, dass Entscheidungen des Bezirksamts durchaus diskussionswürdig sind. Um solche Diskussionen zukünftig vor der Entscheidung des Bezirksamts sicherzustellen, ist rechtzeitig über geplante bauliche Veränderungen, einschließlich energetischer Sanierung, in denkmalgeschützten Gebäuden zu informieren.