

EINLADUNG

109. Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung -Zoom-Meeting. Gäste melden sich bitte im BV-Büro an (bvv@charlottenburg-wilmersdorf.de). Sie erhalten die Zugangsdaten per E-Mail.-

Sitzungstermin: Freitag, 18.06.2021, 16:30 Uhr

Raum, Ort: Zoom-Meeting

Tagesordnung

- 1 Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Annahme der offenen Protokolle: 23., 24., 30., 100., 102., 103., 104., 105., 106., 107. Sitzung
- 3 Behandlung der offenen Drucksachen aus der 108.Sitzung
- 4 Klimafreundliche und effiziente Neubauten für unseren Bezirk (10 Minuten) **1698/5**
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (*Um m., Stadt ffd.*)
- 5 Sozialwohnungen bauen und erhalten (10 Minuten) **1894/5**
Fraktion DIE LINKE
- 6 „Am Spreebord“: Sozialwohnungen statt Bürohochhäuser (10 Minuten) **1206/5**
Fraktion DIE LINKE
- 7 Kulturquartier Fasanenplatz festlegen (10 Minuten) **1712/5**
SPD-Fraktion
- 8 Umnutzungspotenzial zu Wohnflächen (10 Minuten) **1936/5**
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 9 Vorausschauende Stadtplanung vorantreiben- Flächenscreening offenlegen (10 Minuten) **1913/5**
SPD-Fraktion

10 Entwicklungspotenziale für den Bezirk (10 Minuten)
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1940/5

11 Verschiedenes

12 Nicht öffentlicher Teil

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

Klose
Ausschussvorsitzende

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Centgraf/Drews

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1698/5**

Beratungsfolge:

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

Klimafreundliche und effiziente Neubauten für unseren Bezirk

Die BVV möge beschließen:

In B-Plänen bzw. in städtebaulichen Verträgen in Charlottenburg-Wilmersdorf soll festgelegt werden:

1. Neubauten werden im Niedrigstenergiestandard (KfW-Effizienzhaus 40) oder nach Möglichkeit im Energie-Plus-Standard realisiert.
2. Neubauten sollen eine klimaneutrale Jahresbilanz der Energieversorgung nachweisen.
3. Es sind intelligente Technologien, wie z.B. smarte Thermostate zu verbauen, um Emissions- bzw. Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Ausnahmen von dieser Regel müssen im Einzelfall gegenüber der Bezirksverordnetenversammlung begründet werden.

Der BVV ist bis zum 31.1. 2021 zu berichten.

Begründung:

Unser Bezirk hat vor einiger Zeit den Klimanotstand ausgerufen, um im eigenen Handlungsbereich angemessen auf die sich immer mehr verschärfende Klimakrise reagieren zu können. Über 40% der Treibhausgasemissionen in Berlin und damit wohl auch in unserem Bezirk werden durch die Energienutzung in Gebäuden, überwiegend den „Verbrauch“ von Wärmeenergie erzeugt. Es ist also notwendig und zwingend, hier mit allen sich bietenden Möglichkeiten gegenzusteuern.

Durch ambitionierte Energieeffizienzstandards sind erhebliche Einsparungen des Wärmebedarfs von Gebäuden und damit auch von Treibhausgasen möglich. Der Bezirk hat

die Möglichkeit in B-Plänen bzw. in städtebaulichen Verträgen Energieeffizienzstandards für Neubauten vorzugeben bzw. zu vereinbaren. Diese Möglichkeiten werden bspw. von der Stadt Freiburg seit 2009 genutzt. Die Umsetzung dieser Standards können zu höheren Baukosten führen, reduzieren jedoch wiederum die Energie- und damit die Betriebskosten. Auf diese Weise können höhere Energieeffizienzstandards zu einer höheren Wirtschaftlichkeit über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes führen. Entscheidende Kostenfaktoren für die Miete in Großstädten sind derzeit vor allem die Grundstückskosten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Juckel/Schenker

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1894/5**

Beratungsfolge:

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

Sozialwohnungen bauen und erhalten

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, einen Plan für den Bau und den Erhalt von Sozialwohnungen im Bezirk zu entwickeln. Der Plan soll u.a. folgende Maßnahmen beinhalten:

- Das Bezirksamt soll darauf hinwirken, dass das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung einheitlich für Berlin dahingehend geändert wird, dass für die Erteilung von Baurecht die Schaffung von 50 Prozent Sozialwohnungen vorausgesetzt wird.
- Als Voraussetzung für die Erteilung von Befreiungen und Abweichungen vom Baunutzungsplan muss der Bezirk eine verbindliche Quote von mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen festsetzen.
- In geplanten Baugebieten mit Nachverdichtungspotential soll das Bezirksamt, wenn möglich, Bebauungspläne aufstellen, um das Berliner Modell zur Anwendung zu bringen.
- Neubauprojekte, bei denen eine hohe Anzahl von Sozialwohnungen entsteht, müssen prioritär vom Stadtplanungsamt bearbeitet und möglichst zügig zum Abschluss gebracht werden.
- Das Bezirksamt soll einen Runden Tisch mit Vertreter:innen von landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen einberufen, um mit diesen eine Bestandserweiterung im geförderten Segment zu beraten.
- Für Neubaupotentialflächen im Bezirk, wie eingeschossige Einzelhandelsflächen, soll ein möglichst hoher Anteil an Sozialwohnungen von mindestens 50 Prozent angestrebt werden.
- Das Bezirksamt soll mit Eigentümer:innen von Sozialwohnungen, deren Bindungszeit in den nächsten 5 Jahren auslaufen, Gespräche für den Ankauf dieser Wohnungen durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft vereinbaren.

- Der Abbruch von Sozialwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten wird ausgeschlossen.

Der BVV ist bis zum 30.06.2021 zu berichten.

Begründung:

Während sich das Bezirksamt in der Vergangenheit mit der Übererfüllung der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vereinbarten Neubauziele gerühmt hat, gehört zur ganzen Wahrheit, dass Charlottenburg-Wilmersdorf der einzige Berliner Bezirk ist, in dem seit Wiedereinführung der öffentlichen Wohnraumförderung keine einzige Sozialwohnung fertiggestellt wurde. Für die Mieter:innen des Bezirks ist das eine schlechte Nachricht.

Nicht jeder Neubau hilft! Denn anders als es die Immobilienwirtschaft darstellt, ist der sog. „Sickereffekt“, nach dem jeder Neubau den Mietwohnungsmarkt entlastet, wissenschaftlich nicht nachgewiesen worden. Im Gegenteil: der Bau von hochpreisigen Wohnungen oder Eigentumswohnungen erhöht den Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Ohnehin knappe Flächen werden mit unnötigen Neubauwohnungen bebaut. Das kann sich der Bezirk nicht mehr leisten.

Während knapp die Hälfte der Bewohner:innen des Bezirks Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, liegt der Bestand an Sozialwohnungen im Bezirk nur noch bei 7 Prozent. Es muss prioritäre Aufgabe des Bezirks sein, diesen geringen Anteil auszubauen. Dafür müssen auch die Sozialwohnungen im Bestand geschützt werden.

Wenn das Bezirksamt nicht entgegenwirkt und den Bau von Sozialwohnungen massiv fördert, wird es in Charlottenburg-Wilmersdorf langfristig für Mittelklassen und einkommensschwache Haushalte unmöglich, eine bezahlbare Neubauwohnung zu finden.

Mit viel Engagement setzt sich das Bezirksamt in der City West für den Bau von Hochhäusern ein.

Es ist nicht die prioritäre Aufgabe des Bezirks, Grundstücke von Investoren wie Signa zu vergolden, sondern die soziale Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten des Bezirks sicherzustellen.

Hinweise, die die Verantwortung allein bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen suchen, gehen fehl, denn der Bezirk ist vornehmlich für Baugenehmigungen, die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Stadtentwicklung des Bezirks verantwortlich. Andere Bezirke wie Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, aber auch Innenstadt-Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln leisten einen hohen wichtigen Beitrag für die Schaffung von Sozialwohnungen. Diese Aufgabe kann nicht allein auf einige wenige Bezirke abgeschoben werden. Auch Charlottenburg-Wilmersdorf muss hier seinen Beitrag leisten.

Die kommunale Wohnungswirtschaft und Genossenschaften sind Garanten für bezahlbaren Mietwohnungsneubau und leistbare Bestandsmieten. Im Bezirk bauen jedoch vor allem private Wohnungsunternehmen. Auch diese müssen ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und die Wohnungen bauen, die im Bezirk am dringendsten benötigt werden und das sind weder hochpreisige Dachgeschosse, Luxus- oder Eigentumswohnungen, sondern preisgedämpfte Mietwohnungen und Sozialwohnungen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1206/5**

Beratungsfolge:

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

"Am Spreebord": Sozialwohnungen statt Bürohochhäuser

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 zu nutzen, um die ursprünglich unter dem Namen „Werkbundstadt“ vorgesehenen sozialen, ökologischen und städtebaulichen Ziele festzuschreiben. Folgende Aspekte sollen im B-Plan und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden:

Bauliche Nutzung:

- Die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist nahe den ursprünglich anvisierten 1.100 Wohneinheiten festzuschreiben. Nach dem Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung ist der Investor zur Errichtung von förderfähigen Sozialwohnungen auf mindestens 30 Prozent der Gesamtfläche Wohnen zu verpflichten. Die Wohnungsgrößen sollen vielfältig und bedarfsgerecht ausgestaltet werden, um eine Konzentration von Sozialwohnungen in Mikroapartments zu verhindern.
- Die weiteren Verpflichtungen aus dem Berliner Modell gelten entsprechend.
- Der Bau von Eigentumswohnungen wird ausgeschlossen.
- Der Sozialcampus ersetzt nicht die Verpflichtungen auf den Bau von Sozialwohnungen. Bürger*innen sind über die angesiedelten Nutzungen auf dem Campus zu beteiligen.
- Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- Die Bebauungsstruktur orientiert sich, wie ursprünglich vom Werkbund vorgesehen, an der städtebaulichen Struktur des Mierendorff-Kiezes. Das Kraftwerk stellt in dieser Struktur einen Fremdkörper dar und ist somit nicht zur Begründung von Gebäudehöhen heranzuziehen.

- Zur Kraftwerksseite hin wird aus Schallschutzgründen eine geschlossene Gebäudestruktur vorgegeben.
- Hochhäuser sind im Plangebiet nur vereinzelt genehmigungsfähig. Eine Höhe von 60 Metern wird nicht überschritten.
- Es wird sichergestellt, dass im Plangebiet vorhandene Grünflächen durch die Kubatur der Gebäude nicht übermäßig verschattet werden.
- Der Bezirk gibt ein städtebauliches Gutachten in Auftrag, um die Wohnbaupotentiale des Baugebietes bei gleichzeitigem Schutz vor Schallemissionen des Kraftwerkes einschätzen zu können und nicht auf Gutachten des Investors angewiesen zu sein.

Verfahren:

- Die Bürgerbeteiligung hat anhand von aussagekräftigen, für den Laien verständlichen Modellen unter Angabe der Geschossigkeit zu erfolgen.
- Eine Verschattungsstudie sollte in allen Phasen der Beteiligung einsehbar sein.
- Um weiteren spekulativen Grundstücksgeschäften der Eigentümer einen Riegel vorzuschieben, spricht der Bezirk im weiteren Verfahren ein Baugesamt gemäß §176 BauGB aus und verpflichtet den Eigentümer vertraglich, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Kommt der Eigentümer dem auch nach Vollstreckungsmaßnahmen nicht nach, wird ein Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB eingeleitet.

Der BVV ist bis zum 30.09.2019 zu berichten.

Begründung:

Seit dem 20.05.2019 läuft die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsverfahren „Am Spreebord“. Die öffentlich einsehbaren Pläne brechen vollständig mit den städtebaulichen, sozialen und ökologischen Zielen, die ursprünglich auf dem Areal verfolgt wurden. Anstelle der vom Werkbund angestrebten städtebaulichen Weiterentwicklung des Mierendorff-Kiezes verfolgt der Investor nunmehr einen auf maximale Rendite ausgelegten Entwurf aus sechs freistehenden Hochhäusern, der nicht nur zu Verschattungsproblemen führt und einen ungenügenden Schallschutz zum benachbarten Kraftwerk bietet, sondern auch eine massiven Reduktion der realisierten Wohnungen um 50% zur Folge hat. Mit einem eigenen Lärmgutachten versucht der Investor zudem, die massive Reduktion von Wohneinheiten zu begründen. Nach momentanem Planungsstand würden lediglich 180 Sozialwohnungen realisiert, von denen der Investor gerne weitere Wohneinheiten gegen den Sozialcampus ausspielen würde. Zudem besteht die Gefahr, dass die verbleibenden freifinanzierten Wohnungen als hochpreisige Eigentumswohnungen entwickelt werden und das massive Angebot zusätzlicher Gewerbeflächen zu weiteren Verdrängungseffekten auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Das Bezirksamt muss Druck auf den Investor ausüben und das laufende Bebauungsverfahren nutzen, damit der Wohnungsanteil wieder erhöht wird und an dieser Stelle wie ursprünglich vorgesehen ein soziales, ökologisches und städtebauliches Modellvorhaben entsteht.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Tillinger

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1712/5**

Beratungsfolge:

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

Kulturquartier Fasanenplatz festlegen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, noch in diesem Jahr für das Gebiet innerhalb der Schaperstraße, Meierottostraße und Bundesallee einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, der das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Kultur, Gemeinschaftsanlagen und mit allen dazu notwendigen Nebenanlagen ausweist, aber jede Wohnbebauung ausschließt.

Der BVV ist bis zum 31.12.2020 zu berichten.

Begründung:

Immer wieder versuchen Investoren in diesem Gebiet Wohnbebauung zu realisieren. Trotz des erheblichen Mangels an bezahlbarem Wohnraum soll dieses Gebiet auf Dauer der Erholung, dem Spielen, der Kultur, der Bildung und der Begegnung dienen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Wieland

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1936/5**

Beratungsfolge:

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

Umnutzungspotenzial zu Wohnflächen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, mit Hilfe eines Gutachtens das Umnutzungspotenzial von leerstehenden Gewerbeflächen zu Wohnflächen im Bezirk in Menge und Qualität zu ermitteln und für die identifizierten Potenziale jeweils Umsetzungsperspektiven darzulegen.

Der BVV ist bis zum 30.6.2021 zu berichten.

Begründung

Die Corona-Krise zeigt eine Veränderung des Arbeits- und Konsumalltags auf und verstärkt die Verödung der Zentren. Auch Charlottenburg-Wilmersdorf ist davon betroffen. Mit der Beantwortung der Großen Anfrage DS Nr. 1884/5 legt das Bezirksamt dar, dass es sich durchaus Umnutzungen von leerstehenden Gewerbeflächen zu Wohnflächen vorstellen kann.

Um Stadtentwicklung angesichts des Klimawandels Ressourcen- und flächenschonend umzusetzen, müssen bereits bestehende Gebäude effizient genutzt werden. Nicht nur Neubau kann neuen Wohnraum schaffen, auch andere Potenziale müssen gehoben werden.

Gleichzeitig gilt es, mit der Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Gewerbeflächen von Verödung bedrohte Bereiche der Innenstadt neu zu beleben.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Dr. Biewener

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1913/5**

Beratungsfolge:

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

Vorausschauende Stadtplanung vorantreiben- Flächenscreening offenlegen

Die BVV möge beschließen:

Das Stadtplanungsamt wird aufgefordert ein Flächenscreening für den gesamten Bezirk vorzunehmen.

In der weiteren Planung soll geprüft werden:

- Welche Bedarfe die verschiedenen Regionen haben.
- Inwieweit die Bedarfe in den Regionen umgesetzt werden können.
- Kreative Flächennutzungen, als auch die Verwendung von Grünflächen.

Der BVV ist bis zum 31.07.2021 zu berichten.

Begründung:

Charlottenburg-Wilmersdorf ist wie Berlin eine gewachsene Stadt. Immer wieder kamen einzelne Ortsteile zum Bezirk hinzu. Dies hat jedoch dazu geführt, dass es in der Gesamtbetrachtung keine einheitliche stadtplanerische Linie gibt. Für die Zukunft braucht es dringend Modelle, die eine strategische Stadtplanung ermöglichen. Dabei ist ein vorhergehendes Flächenscreening unabdingbar.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Gusy

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 1940/5

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
--------------	----------------

BVV	
-----	--

Entwicklungspotenziale für den Bezirk

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird gebeten, zu prüfen, ob es im Bereich Westend auf den Parkplätzen des Olympiastadions und der Waldbühne Potenziale für Infrastruktur und bezahlbares Wohnen vorhanden sind und mit dem Senat über die Entwidmung von Parkplätzen zu verhandeln.

Der BVV ist bis zum 31. 12 2021 zu berichten.