



## Protokoll

---

### Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 03.06.2015 18:00 - 21:15 Uhr

**Anwesend:**

Herr John Dahl	SPD	Ausschussvorsitzender
Herr Manuel Sahib	B'90/Die Grünen	stellv. Vorsitzender
Frau Susanne Hellmuth	B'90/Die Grünen	Ausschussmitglied
Herr Werner Heck	B'90/Die Grünen	Vertretung
Herr Julian Schwarze	B'90/Die Grünen	Ausschussmitglied
Herr Sebastian Forck	SPD	Ausschussmitglied
Herr Lothar Jösting-Schüßler	DIE LINKE	Ausschussmitglied
Frau Anja Möbus	SPD	Ausschussmitglied
Herr Ralf Gerlich	PIRATEN	Ausschussmitglied
Herr Michael Schill	CDU	Ausschussmitglied
Herr Felix J. Just		Ausschussmitglied
Herr Volker Härtig	SPD - BD	Bürgerdeputierter
Herr Carsten Joost	PIRATEN - BD	Bürgerdeputierter
Herr Evgeny Bobrov	SPD - BD	stellv. Bürgerdeputierter
Frau Greta Ertelt	B'90 - BD	stellv. Bürgerdeputierte
Herr Günter Rosenow	SenVertr	Seniorenvertretung
Herr Hans Panhoff	BezStR	Bezirksamt

**Abwesend:**

Frau Paula Riester	B'90/Die Grünen	Ausschussmitglied
Herr Andreas Weeger	B'90/Die Grünen	Ausschussmitglied
Frau Sarah Jermutus	B'90 - BD	Bürgerdeputierte
Herr Thomas Weigelt	B'90 - BD	Bürgerdeputierter
Herr Patrick Luzina	B'90 - BD	stellvertr. Bürgerdeputierter
Herr Asad Mahrad	SPD - BD	stellv. Bürgerdeputierter
Herr Ulli Zedler	PIRATEN - BD	stellv. Bürgerdeputierter
Frau Gau	BehBeirat	BehindertenBeirat

### **Protokollführung: BVV-Büro**

#### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

DS/1734/IV wird als TOP 3.1 aufgenommen. TOP 6 DS/1644/IV wird von der Tagesordnung genommen.  
Die geänderte Tagesordnung wird bestätigt.

#### **zu 2 Bestätigung der Protokolle vom 22.04. und 13.05.2015**

Die Protokolle werden bestätigt.

### zu 3 Planung ehemaliges Yaam-Grundstück, Stralauer Platz 35

#### Wortprotokoll – gekürzt um Moderationsansagen

**Herr Hilpert:** ... mal zwei, drei Sätze vielleicht ganz kurz. Mein Name ist Willi Hilpert, ich komme aus Würzburg und ich baue hier in Berlin seit 1992 Mietwohnungen. Wahrscheinlich werden Sie von mir noch nie was gehört haben, es sei denn, Sie wohnen bei uns, weil wir machen kein Maklergeschäft, wir verkaufen keine Eigentumswohnungen oder sonst irgendwas. Wir tauchen auch nicht in der Öffentlichkeit auf, sondern wir machen nur eins: Wir bauen Mietwohnungen und vermieten sie dann. Und ich habe vor zwei Jahren, das Grundstück hat ja spanische Eigentümer, mit den Spaniern einen Optionsvertrag folgenden Inhaltes geschlossen, dass ich auf dem Grundstück Wohnungen bauen möchte und der Grundstückskaufvertrag aber nur dann vollzogen wird, wenn a) für das Jahr für alle Seiten eine befriedigende Lösung gefunden ist und zum 2. der Bezirk mit der Bebauung so, wie ich mir das vorstelle, einverstanden ist. Nur dann wird der Grundstückskaufvertrag vollzogen.

Wir haben dann ..., ich habe dann auf der Basis des rechtskräftigen Bauvorbescheides von den Spaniern, habe ich eine Planung gemacht, habe den Bauantrag eingereicht, alles miteinander und dann hat mir der Herr Peckskamp sehr deutlich klar gemacht, dass er mit der Architektur nicht einverstanden ist und vor allen Dingen hat der alte Bauvorbescheid vorgesehen, dass die Mauer, die auf dem Grundstück steht und unter Denkmalschutz steht, dass die damals abgerissen werden sollte. Und deshalb sind wir dann zurück auf Los wieder alle miteinander und haben einen Architekturwettbewerb initiiert, wo dann der Bezirk und der Senat verschiedene Architekten benannt haben. Dann haben wir verschiedene junge Architekten mit dazu eingeladen und u.a. den Architekten von mir und dann haben wir in einem zweistufigen langwierigen Verfahren den Architekturwettbewerb, alles miteinander durchgeführt und in der Ausschusssitzung war es dann so, dass sehr, sehr kontrovers diskutiert worden ist. Und was mich wirklich überrascht hat war, dass wir uns zum Schluss alle miteinander einig waren, dass der Vorschlag von dem Herrn Vogt von dem Architekturbüro aus Berlin, dass der einstimmig das Votum bekommen hat, dass das der beste Vorschlag für dieses Grundstück ist.

Und jetzt bitte ich einfach mal die Herren Groh, zu zeigen und vor allen Dingen, weshalb er auf die Idee gekommen ist und das so gemacht hat.

**Herr Radtke:** Ja, vielen Dank Herr Hilpert. Dann würde ich jetzt in 10 Minuten einfach mal kurz das erläutern, was wir zum Wettbewerb entworfen haben. Herr Hilpert hat es gesagt, das Grundstück, Stralauer Platz 35, hat die Besonderheit, dass dort eine Z-förmige Mauer zusätzlich zu erhalten war und dass deshalb die ursprünglichen städtebaulichen Konzepte nicht mehr weiterverfolgt werden konnten. Die sahen nämlich vor, zum Wasser eine Kammstruktur zu machen mit Schlangen und tiefen Höfen. Und die Aufgabenstellung vom Wettbewerb war es dann, eine Lösung zu finden, diese Mauer, die unter Denkmalschutz steht, zu integrieren. Das nächste.

Das ist der Lageplan noch mal zur Orientierung, hier ist der Bahnhof, die Spree und das ist das Grundstück. Die Herausforderung war, 38.500 m<sup>2</sup> etwa für Wohnen und ein Hotel unterzubringen auf dem Grundstück. Vorgabe war es, an der Straße entlang einen Riegel zu schaffen für eine Hotelnutzung, auch wegen Lärm und der Besonnung dort und in dem rückwärtigen Grundstücksbereich etwa 310, 320 Wohnungen nach einem bestimmten Wohnungsschlüssel. Unsere Lösung hat sich dann lange damit auseinandergesetzt, ein Hochhaus zu machen oder nicht. Das war ja ein zweistufiges Verfahren und am Ende hat sich dann herauskristallisiert, dass durch ein Hochhaus bessere Lösungen möglich sind, die den Park großzügiger einbeziehen.

Und unser Konzept folgt praktisch einer ..., folgt dem Park. Der Park diffundiert in das Grundstück hinein, erweitert sich sozusagen und die eigentliche Kante vom Park ist nicht wie ursprünglich geplant an dieser Stelle, sondern hier am Energieforum. Hier entsteht ein Hof mit einer Wohnbebauung und in diesen vergrößerten Park sozusagen haben wir einen Block hineingestellt, ein höheres Gebäude als Solitär, ebenfalls für die Wohnnutzung.

Es gibt den Uferwanderweg, das waren alles Vorgaben aus dem Wettbewerb, der 10 m breit für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll und auch dieses Mauerstück, dieses, was jetzt unter Denkmalschutz steht, das sollte auch öffentlich zugänglich sein von beiden Seiten. Und wir haben praktisch diese Häuser, diese neuen Häuser, also das L-förmige Riegelgebäude und den Solitär um diese Mauer ganz präzise herumgebaut, so dass dort auch eindeutige öffentliche Bereiche entstehen und halböffentliche Bereiche, und zwar so private Bereiche für die Wohnungen.

Man kann hier entlang in einen Hof gehen, die Mauer betrachten, das ist also öffentlich zugänglich. Es gibt einen Unterschnitt im Hotel, weil der Gehweg hier sehr eng ist, und außerdem gibt es hier einen Zugang, wo man durch dieses Haus auch hindurchgehen kann zu einer Terrasse und dann weiter den Uferwanderweg an der Spree entlang. Das nächste.

Diese Form, die wir da gesucht haben, wir haben ja auch in die Geschichte zurückgeguckt, das Spreeufer ist ja sehr heterogen bebaut gewesen schon immer in der Geschichte, da gibt es fast keine Kanten und Blöcke in der Form und irgendwann standen dort mal diese mächtigen Gasometer, da ist ja das Gaswerk gewesen und das nur noch mal so als Bild, wo wir natürlich auf zeitgemäße Art und Weise versucht haben, anzuknüpfen. Das nächste.

Und so ist das Projekt von der Spree, also von der Schillingbrücke aus zu sehen, ein höheres Gebäude, also ein Block in diesem Block, ein Solitär der freisteht. Der korrespondiert mit diesem Hochhaus am anderen Ende im Osten von diesem Park und der Riegel, dieser L-förmige Riegel, der hier an das Energieforum anschließt, der Solitär springt leicht raus aus der Flucht, weil hier die Spree auch im Verlauf noch mal so einen Schwenk macht und reagiert praktisch auf diesen Zugang zum Park. Das nächste.

Ja, zu den Grundrissen, es ist wie gesagt, vorne ein Hotel geplant mit 350 Zimmern, dann ein achtgeschossiger Wohnriegel zum Energieforum mit Wohnungen und ein Solitär an dieser Stelle, insgesamt 310 Wohnungen. Wichtig ist, hier sieht man das noch mal, diese Zugehörigkeit und dieses Spiel von privat und öffentlich, dass eben alle Besucher und hier sind ja sehr viele am Tage und ..., dass die auch eine richtige Zugänglichkeit haben durch den Hof, wenn man da durchgehen möchte oder eben zum Wasser runter. Und die Mauer ist von beiden Seiten freigestellt. Es gibt hier einen Einschnitt unter dem Hotel und hier erhalten wir sehr viel, so dass die Situation, wie sie heute ist, auch zukünftig dort bleiben wird. Das nächste.

Das ist noch mal so ein Riegelgeschoss, Wohnungsgrundrisse. Das sind überwiegend Zwei-Zimmer-Wohnungen, sehr preiswerter Wohnungsbau und das war auch eine Vorgabe von Herrn Hilpert. Das ist ein bewährter Typ, und den haben wir leicht modifiziert, auch in diesem höheren Haus untergebracht und die Besonderheit oder die Qualität ist eigentlich, dass dadurch, dass wir hier praktisch diesen Hof schaffen, fast alle Wohnungen auch einen Spreeblick haben oder einen seitlichen Spreeblick. Das nächste.

Das ist noch mal so aus dem Hotel geguckt, da ist also diese Situation, dass die Mauer erhalten wird und hier der Blick in den Park. Das nächste.

Noch mal ein Schnitt, wie das ist. Sie sehen hier den Hof vom Energieforum, da schließen wir an mit acht Geschossen im Riegel. Das Hotel. Hier ist der Park, sozusagen von der Spree geguckt und hier diese zu erhaltende Mauer. Das nächste.

Die Ansicht vom Park. Das Hotel. Im rückwärtigen Bereich dann der L-förmige Riegel und dieser Solitär an der Spree mit zwölf Geschossen. Das nächste.

Die Ansicht von der Spreeseite, hier also eine Fuge, dann achtgeschossig Anschluss an das Energieforum, ein Hof, die sind etwa 24 m breit, diese Höfe, was größer ist, als es in dem ersten Vorbescheid war und das freigestellte Solitärgebäude, dann das Atriumhaus genannt, weil es innendrin praktisch einen Hof gibt, durch den man durchgehen kann. Das nächste.

Noch mal von der Straßenseite aus betrachtet. Hier ist dieser denkmalgeschützte Altbau vom Energieforum, da schließen wir mit einer Staffel an, das nimmt sich also zurück und in diesem Bereich, wo Hotelnutzung sein wird, also das Restaurant vom Hotel, gibt es ein Rücksprung, um an der Stelle den Gehweg breiter zu gestalten, der da sehr eng ist. Weiter.

Und so ist der Blick von der Straße. Das ist ja die erhaltene Mauer und die zusätzlich zu erhaltende Mauer ist hier hinten. Die schließt also an der Stelle an und deshalb der Rücksprung. Man kann von beiden Seiten da durchwandern und sich das anschauen. Das Haus ist ein Haus, was ganz klar gegliedert ist. Das ist ein Skelettbau, Geschosdecken und Stützen sind herausgearbeitet und dann gibt es geputzte Pfeiler, bodentiefe Fenster und eine sehr ruhige zurückhaltende Architektursprache. Das nächste.

Ja, das sind noch mal die Wettbewerbspläne, die wir eingereicht haben und soweit erst mal zu dem Projekt.

**Herr Dahl:** ... Wie sieht denn die aktuelle planungsrechtliche Situation aus? Wir haben ja an sich einen B-Plan, wenn ich es richtig in Erinnerung habe. Die alten Planungen, die uns hier ja auch immer vorgestellt worden sind, sahen ja eher eine gewerbliche Nutzung vor, wenn ich das richtig in Erinnerung habe. Wie sieht es aus? Also ist Wohnen da so ohne weiteres möglich und vor allen Dingen in diesem Maß?

**Herr Panhoff:** Nach unserer Auffassung ist es möglich, auch in diesem Maß. Also es gibt ja Wohnen dort auch schon seit ..., nicht ... das erste Mal, dass da gewohnt wird. Ich erinnere da an die Andreas-Gemeinde. Was die ... gewerbliche Nutzung angeht, haben wir die Hotelnutzung an der Straße, das war auch gleich am Anfang, wo wir gesagt haben, also da wollen wir definitiv keine Wohnnutzung haben, da muss an der Platzkante und sozusagen als Antritt zur Stadt, wenn man aus dem Ostbahnhof kommt auch etwas sein, was sich dem zuwendet und nicht verschließt, weil eine Wohnnutzung an dieser Stelle eine Architektur mit sich gebracht hätte, die sich zwangsläufig auch abwendet vom Straßenraum von diesem Stralauer Platz. Und insofern ist es also mit der Nutzung Hotel dann besser gelöst.

Die Dichte ist dort auch möglich. Die haben wir auch auf den benachbarten Grundstücken und insofern sind wir zu dem Ergebnis gekommen, also dass das in dieser Form geht. Wir haben im Wettbewerbsverfahren dann diskutiert, ob eigentlich auch möglich ist, da ein Hochhaus zu bauen. Dann haben wir gesagt ja, das ist möglich, aber nur dann, wenn man dafür einen B-Plan erstellt. Also im Rahmen jetzt von § 34

hätten wir das nicht zugelassen und die Höhe leiten wir ab also von den umliegenden Maßpunkten, wenn man so möchte, die es bereits gibt. Einmal am Ostbahnhof das Minerva-Hochhaus. Wir haben ansonsten natürlich auch den Hinkel-Bau, wobei, wie gesagt, der ist so weit weg, den wollen wir also nicht zum Maßstab der Dinge machen, der ist ja deutlich höher. Es war eine kleine Diskussion in der Jury und was war jetzt das andere noch?

Was war das andere Hochhaus, was wir da noch ..., ach so, Mercedes, ja. Mercedes ist auch in der Nähe. Das ist natürlich jetzt auch immer ein bisschen so das Problem mit § 34, das sozusagen die Bedingungen da ein Stückweit auch heranwachsen, aber da haben wir gesagt, also 60 m oder solche Maßstäbe, die sehen wir nicht an der Stelle und waren uns da auch mit der Senatsverwaltung einig, die das auch so beurteilt hat.

**Herr Dahl:** Es gibt aktuell keinen B-Plan, dann habe ich das falsch in Erinnerung ja?

**Herr Panhoff:** Es gibt Baurecht nach § 34 und einen bestehenden Bauvorbescheid.

**Herr Dahl:** Stimmt, so war es. Genau, ja. Und der Vorbescheid ..., lässt sich aus dem Vorbescheid hier dieses Baurecht auch ableiten oder gibt es im Prinzip da einen neuen Vorbescheid?

**Herr Panhoff:** Ein neuer Vorbescheid.

**Gast:** Wie sieht es mit der Zufahrt aus und mit Stellplätzen? Also wie ist das geplant?

**Herr Radtke:** Es gibt eine Zufahrt neben dem Energieforum, eine Tiefgaragenzufahrt und das Haus hat ein Untergeschoss, das waren im Wettbewerb 180 Stellplätze, inzwischen sind das, glaube ich, nur noch 115 Stellplätze, die da geplant sind.

**Herr Gerlich:** Ja, ich Frage: Welche GFZ rechnen Sie denn aus?

**Herr Radtke:** Wir haben eine GFZ von 4,3.

**Herr Joost:** Können Sie das vielleicht auch in Bruttogeschossfläche umsetzen die Baudichte und mich würde noch interessieren, der Bauvorbescheid, wieviel Quadratmeter Bruttogeschoss denn da drin festgesetzt sind, und wie die Zahl zustande kommt, die in der Auslobung der Wettbewerbsarbeit aufgeführt ist, 36.000 m<sup>2</sup>. Da wurden 36.000 m<sup>2</sup> als Marke des Bauvorbescheids angegeben. Das entspricht nicht den Informationen, die ich habe.

**Herr Radtke:** Also der Entwurf hat 38.500 m<sup>2</sup> rund und er hat eine GFZ von 4,3, resultierend aus dem Grundstück und eine GRZ von 0,47, also 47% sind bebaut vom Grundstück.

**Frau Möbus:** Ja, Sie haben ja vom preiswerten Wohnungsbau gesprochen. Was würde das dann in Mieten bedeuten, also womit können wir rechnen.

**Herr Hilpert:** Wir bauen also in der Regel also hauptsächlich Zwei-Zimmer-Wohnungen. Wir haben ein paar Ein-Zimmer-Appartements drin und Drei-Zimmer-Wohnungen noch. Und wir gehen davon aus, wir brauchen jetzt noch zwei Jahre, bis wir es gebaut haben, dass wir so in der Größenordnung zwischen 9,00 EUR und 13,00 EUR die Wohnungen zum Wasser hin, dann das ungefähr die Nettomieten sein werden. Und was wir aber haben werden, wir werden relativ geringe ... Neben..., also Nebenkosten haben, weil wir einen erhöhten energetischen Standard eben machen.

**Herr Radtke:** Das ist KfW70-Standard, den wir da bauen, also ein fast schon Niedrigenergiehaus.

**Herr Joost:** Ja, ich hatte eben noch eine zweite Frage gestellt, vielleicht auch eher ans Bezirksamt zum Bauvorbescheid. Die Eckwerte des Bauvorbescheids würde ich gerne wissen, woher die 36.000 m<sup>2</sup> kommen, die in der Wettbewerbsauslobung als Eckwert des Bauvorbescheids aufgeführt sind.

**Herr Panhoff:** Also vielleicht noch mal zur Systematik von Bauvorbescheiden. Wenn ein Bauvorbescheid beantwortet wird, werden die Fragen beantwortet, die da drinstehen, so. Und wenn da jemand fragt, kann ich 31.000 m<sup>2</sup> bauen, das ist das, was Sie zitieren, sagen wir vielleicht ja. Das heißt aber nicht, dass, wenn gefragt würde, kann ich 36.000 oder 38.500 bauen, das dann automatisch zu einem Nein führt, sondern es ist so, dass erst mal einfach die Frage beantwortet wird, sind 31.000 möglich. Vielleicht sind auch 40.000 möglich, 31.000 läge drunter, also kann man es mit Ja beantworten. Also die Schlussfolgerung, weil in dem Bauvorbescheid für die spanische Eunova-Gruppe 31.000 abgefragt wurden, heißt, dass mehr nicht geht, ist so nicht zutreffend.

Ja, die 36.000 war glaube ich auch so eine gewisse Zielgröße, mit der der Bauherr ins Rennen gegangen ist. Vielleicht, da möchte ich dann doch noch mal ein bisschen zur Besonderheit dieses Verfahrens sagen: Als Herr Hilpert das erste Mal ankam im Baukollegium, hatte er noch relativ vage Vorstellungen davon, wie das ganze Ding aussehen soll. Worüber das Baukollegium erst mal auch etwas ... ja, irritiert war so und er hatte aber klare Vorstellungen, welchen Typus Wohnung er bauen möchte, weil er damit Erfahrung hat am Markt und weiß, dass es eine Nachfrage trifft, die hier in Berlin entsprechende Angebote nachsucht. Und das ist der von ihm gerade beschriebene Typus von Wohnungen, die sind nicht üppig, aber die sind eben aufgrund ihrer flächenoptimierten Zuschnitte, auch wenn sie 10,00 EUR oder 11,00 EUR den Quadratmeter kosten, immer noch in einer Preisklasse, die jemand in seinem Haushaltsbudget unterbringen kann. Da war er auch relativ hartnäckig mit der Vorgabe, dass er diesen Typus Wohnung bauen will.

Wir haben gesagt, trotzdem wollen wir mehr als nur einen Fassadenwettbewerb haben und sind dann gestartet in ein Verfahren, wo der Bauherr relativ skeptisch war, ob das funktioniert mit seinen Vorstellungen der Wohnungen. So und das Verfahren hat dann eigentlich ergeben, dass sieben sehr unterschiedliche Entwürfe bei rausgekommen sind. Alle haben eine Sache aufgenommen, die da auch so ein Stückweit mitten reingeplatzt ist regelrecht im Verfahren, nämlich dass diese sogenannte Vormauer, also die Mauer, die noch nicht industriell hergestellt wurde, sondern die noch von Hand gemauert wurde, vom Landesdenkmalamt also unter absoluten rigiden Schutz gestellt wurde als unantastbar, und das hat dann dazu geführt, dass im Prinzip die gesamten Konzeptionen, über die vorher nachgedacht wurde, verworfen wurden, sondern das war dann eine noble Aufgabe in diesem Wettbewerbsverfahren, also diese Vormauer zu integrieren in jedwedes Konzept, was präsentiert wurde.

Ich will das auch nicht im Einzelnen hier darstellen, auch das war ja zu sehen in der Ausstellung, aber man kann sagen, das ist dann von allen erfüllt worden. Das ist hier aber auch in sehr guter Art und Weise erfüllt worden. Letzten Endes hat diese Vormauer zu recht kreativen Lösungen regelrecht gezwungen, die vorher vielleicht nicht so absehbar waren. Ich möchte daran erinnern, dass ursprünglich von der Kammstruktur ausgegangen wurde, also einer Längsbebauung, einer straßenbegleitenden Bebauung an der Mühlenstraße oder Stralauer Platz und dann aber die üblichen Riegel hin zum Wasser mit der Überlegung, dass da jeder irgendwie schräg aus dem Fenster noch ein bisschen Wasseroberfläche sieht.

Es gab dann auch zwei Entwürfe, die diese Kammstruktur noch mit aufgenommen haben. Es gab dann andere, die eine sehr andere Orientierung, eine Längsorientierung gebracht haben. Hier haben wir eigentlich einen Entwurf, der was ganz anderes macht, indem er dieses Karree dahinstellt, in dem eigentlich auch ..., das hat die Jury dann bewertet, positiv bewertet durch diesen Wohnhof, der da quasi entsteht im Inneren, dort auch eine Chance besteht zu nachbarschaftlichen Beziehungen, dass die sich entwickeln können in diesem Typus, weil das ein relativ geschützter Innenbereich ist mit einem quasi nach innen gelegten Laubengang, der auch mehr oder weniger zulässt, dass man sich dann über den Hof begrüßt oder auch sehen kann und man auch auf dieser umlaufenden Erschließung zueinander findet.

Ja, ... wir haben auch positiv bewertet, dass dieser Freiraum zum einen definiert ist, aber zum anderen auch offen bleibt. Der ist nicht abgeschottet gegenüber der Öffentlichkeit. Also das war auch nicht bei allen Entwürfen so. Manche haben eine viel stärkere Privatheit definiert in der Außenraumgestaltung, als es jetzt hier der Fall ist und das war es alles in allem in zwei Runden. Es gab ein Zwischenkolloquium, in dem noch mal teilweise auch sehr kritische Anmerkungen gemacht wurden und Aufforderungen gestellt wurden an die Einreicher, zwei Stufen durchgeführt und wir waren dann, wie das hier schon gesagt wurde, dann in der Auswertung am Ende einig. Also wirklich Konsens, dass das der Entwurf sein soll, der realisiert werden soll.

**Herr Dahl:** Gut, darf ich noch, da sich jetzt keiner aktuell gemeldet hat, vielleicht Gedanken, die mir so aufkommen. Ich habe das gesehen Herr Gerlich, Sie sind dann nach mir dran. Also Walter Ulbricht wäre sicher sehr erstaunt, mit welcher Leidenschaft 50 Jahre später sein Schandmauer hier verteidigt wird. Ist nur so ein Gedanke, der mir durch den Kopf geht, aber ... Von diesem Innenhof, vom geschützten Innenbereich zu sprechen, ist sicher ein Euphemismus, ich würde es eher so als Lichtschacht bezeichnen, besonders groß scheint er mir nicht zu sein. Ich habe auch im Grundprinzip gar nichts gegen Wohnbebauung an der Stelle, aber dass man das nach § 34 jetzt hier irgendwie herzaubert, erstaunt mich doch schon ein wenig, denn ich wüsste nicht, wo am Stralauer Platz aktuell Wohnen ist. Also jedenfalls die Nachbargrundstücke sind entweder nicht bebaut oder kein Wohnen direkt. Das Wohnen, das ich da kenne, das ist jenseits der S-Bahn. Also aus meiner Sicht doch weit genug entfernt, als dass man es mit § 34 dann jetzt irgendwie herbeten könnte und das würde mich dann schon auch interessieren, wie man denn ..., wo man dann das Wohnen da hergenommen hat, um es einfach nachzuvollziehen. Also ich meine, das ... Auf der anderen Seite, da wo die Post früher ihre Grundstücke hatte, ist auch ein Teil Wohnen vorgesehen, das ist ja richtig, nur das kann ja nun noch nicht prägend nach § 34 sein.

**Herr Hilpert:** Darf ich da vielleicht was dazu ...

**Herr Dahl:** Nö, das sollte das Bezirksamt beantworten, denn die müssen das entscheiden.

**Herr Panhoff:** Ja, das ist aber auch nicht vollkommen neu, dass da Wohnen ist. Also ich hatte das gesagt ...

**Herr Dahl:** Na wo ist denn da Wohnen?

**Herr Panhoff:** Wohnen ist neben dem Energieforum ja, da in den Altbauten wird gewohnt. Das ist auch mit ein Grund, warum das YAAM da teilweise ja auch entsprechend Rücksicht drauf nehmen muss und gewohnt wird auch rings um den Ostbahnhof. Also es ist ...

**Herr Dahl:** Ja, aber nicht am Stralauer Platz.

**Herr Panhoff:** Ja gut, aber das ist ja die Frage auch, inwieweit Sie da jeweils gucken. Wenn Sie direkt auf den Stralauer Platz gucken, da ...

**Herr Dahl:** Der Bahnhof geht ja schon in Zäsur. Also ich meine, mit der Argumentation könnte ich natürlich überall alles begründen und gerade auf anderen Geländen, ich sage mal RAW-Gelände sind wir da ja viel restriktiver, nicht wahr, mit Wohnbebauung. Da wird dann ja ..., ich meine, da ist die Wohnbebauung ja viel näher dran sage ich mal auf der anderen Straßenseite und da heißt es, da geht es auf keinen Fall. Insofern wundert es mich jetzt schon, dass an dieser Stelle da mit einer gewissen Geschmeidigkeit das jetzt einfach her argumentiert wird, aber ...

**Herr Panhoff:** Schräg gegenüber auf dem Postareal sind ja Wohnungen entstanden. Ich weiß nicht, ob Sie es vor Augen haben, also dieser auch eher quadratische Baukörper und hinten dann auch zu dem Altbau hin noch mal so ein gestrecktes Teil. Also es ist jetzt nicht so, dass es hier vollkommen solitär als Wohnobjekt dasteht.

**Herr Dahl:** Nach schön. Herr Gerlich, Sie hatten sich gemeldet.

**Herr Gerlich:** Ja, eine Frage an ... Wie sieht denn das Bezirksamt die Baunutzungsverordnung in diesem ganzen Kontext? Also ich meine, da soll ja ein Wohnen und jetzt haben wir hier eine Dichte von 4,3. Und welche Berücksichtigung findet die denn dann oder wie wird die dann noch in die Überlegungen einbezogen, dass man das für zulässig hält, bei so einer Dichte, die wir jetzt gerade hören und es gibt in der Nähe Wohnen, ab so dichtes Wohnen mit Sicherheit auch nicht, also jedenfalls nicht mit so einer dichten Bebauung, wo das herkommt oder wie man das berücksichtigt, dass es dieses Regelwerk ja gibt, Baunutzungsverordnung?

**Herr Panhoff:** Die Baunutzungsverordnung gibt erst mal Werte vor, aber das ist, ich möchte mich da gerne wiederholen an der Stelle. Das ist ja auch der Zusatz, dass überschritten werden kann, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Und dieser Entwurf zum Beispiel, das hat man an anderer Stelle eben auch, rechtfertigt durchaus, dass man eine höhere Dichte angeht als die Baunutzungsverordnung das zuerst vorsieht und das begründet sich aus dem konkreten Entwurf heraus.

Also wenn man das anschaut, auch wenn da eine hohe Dichte ist, aber es ist nicht so, dass da in komplett beengten Verhältnissen gewohnt wird. Also von einer Hinterhofbebauung wie in der Gründerzeit ist ja hier nicht zu sprechen und dieser Innenhof ist ja ein Erschließungshof in diesem quadratischen Bau. Die Wohnungen liegen ja jeweils nach außen. Das heißt, also sie gucken ja nicht aus der Wohnung raus in diesen Innenhof, sondern gucken da auf die andere Seite.

So und das ist die Rechtfertigung dafür, dass wir es überschreiten können. Das ist tägliches Geschäft. Die Baunutzungsverordnung würde da vielleicht, ich weiß nicht was zulassen, vielleicht 1,4, 1,6. Da können sie dann einen Wohnbau hinstellen, da wird die Miete dort schätzungsweise das Vierfache mindestens kosten müssen von dem, was jetzt hier errichtet wird, weil sich das anders ja auch gar nicht refinanziert. Also das ist ein bisschen das Problem beim Bauen, dass da auch so eine ökonomische Seite mit dazukommt und dann haben Sie eben das Luxuswohnen so, wie wir das dann bei Living-Levels ja haben. Da haben sie vielleicht eine geringere Ausnutzung, aber sie haben ganz andere Preise, die da abgerufen werden und da würde normalerweise ein Normalsterblicher auch nicht einziehen.

**Herr Zedler:** Aus der 2. Reihe, muss ich mal aufstehen. Also habe ich das jetzt richtig verstanden? Ich frage das Bezirksamt, dass Sie das nach § 34 zu genehmigen gedenken, weil, das kann ich mir zum Beispiel überhaupt nicht vorstellen.

**Herr Panhoff:** Warum nicht?

**Herr Dahl:** Dann sind wir schon zwei.

**Herr Zedler:** Weil es sich nicht ..., also die Begründung ist ganz simpel, weil es sich nicht einfügt. Das mag ja ..., also man kann sich streiten, ich finde es ein bisschen wuchtig, aber Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, würde ich jetzt Herrn Dahl voll folgen, würde ich sagen, das ist nicht zu sehen. Da mag irgendwo dann hinter dem Ostbahnhof ..., mag da auch Wohnen entstehen.

**Herr Panhoff:** Vorm Ostbahn..., ach so.

**Herr Zedler:** Ich sage mal, das muss doch ..., so was muss auf jeden Fall in ein Bebauungsplanverfahren. Ist ja kein Baurecht, das ist jetzt erst mal eine Meinungsäußerung.

**Herr Joost:** Ja, ich finde auch, man muss wirklich mit viel Phantasie hier rangehen, um hier eine Einfügung herbeizureden oder gar eine städtebauliche Begründung für eine derartige Überschreitung der Zulässigkeit für Wohnen, hier geht es ums Wohnen und nicht um einen Bürobau, das wäre ja noch mal was anderes. Hier wohnen Menschen in diesen Strukturen, die ja nur ..., das ist ja ein Nachteil natürlich, wenn Wohnungen nicht durchgesteckt sind. Man hat ja nicht ohne Grund immer wieder die Frage, wo in Ausnahmefällen einzügige Wohnungen, aber nur in Ausnahmefällen.

Hier wird eiskalt komplett die gesamte Struktur wie so ein Boardinghaus eigentlich, also das hat mehr was hotelartiges, so ferienwohnungsmäßig halt an einem Flur geplant, das hat überhaupt keine Qualität. Da können Sie noch so viel da herbeireden, wie Sie wollen. Das ist keine gelungene Sache. Das ist auch städtebaulich ..., also das ist eigentlich ja nicht nur, weil der Bürgerbescheid ja wirklich mit viel Aufsehen Wohnen ..., also Hochhäuser am Spreeufer ganz klar abgelehnt hat. Das ist auch nicht notwendig hier, ein Hochhaus zu machen und ich finde es auch wirklich erstaunlich, dass ein grüner Stadtrat hier ein Hochhaus im Bereich des Bürgerentscheids am Spreeufer fördert. Offenbar ist der Entwurf ja ursprünglich von acht Geschossen ausgegangen, in der Beschreibung des Wettbewerbs ist die Historie ja aufgeführt, dass das Bezirksamt ..., also dass das im Einvernehmen mit dem Bezirksamt eine Erhöhung auf zwölf Geschosse gegeben hat gegen den Bürgerbescheid, aber auch gegen jede Vernunft, weil dieser Baukörper direkt an diesem Park an der Spree. Das ist ..., also das ist städtebaulich wirklich spannend.

Und ich finde es auch frappierend, ich finde es sehr interessant, dass Sie genau den größten ..., das größte Problem Ihres Entwurfs als Vorteil hier uns suggerieren, dass der Park hier irgendwie hineindiffundiert. Das tut er natürlich nicht. Es ist ein zwölfgeschossiger, riesiger Klotz, der den Park abtrennt und dann diese, ich will mal sagen Mauer. Das ist nicht Ulbrichts Mauer, das ist eine Industrieanlagenmauer. Das ist eine Fortsetzung, das ist eine Backsteinmauer, man kennt die ja vom YAAM-Gelände. Das ist nichts Besonderes. Hier ist keine besondere Hinterlandmauer vorhanden. Hier wird ein Stückchen Mauer jetzt ..., mir ist das auch völlig neu, dass es hier einen rigiden Denkmalschutz gibt. Ich denke mal, das ist in erster Linie Ihre Begründung, genau die Baumasse wie alle Investoren es immer wollen, möglichst nah ans Wasser zu schieben, weil man da die teuersten Wohnungen machen kann. Das ist genau der Grund für den Bürgerentscheid gewesen, diesem Reflex, diesem profitorientierten Reflex, alle Wohnungen, alles Mögliche dicht ans Wasser zu packen, dem einen Riegel vorzuschieben.

Und ich finde wirklich, ich finde die Grüne-Fraktion sollte auch mal was dazu sagen, wie hier der Bürgerentscheid mit Füßen getreten wird und das nicht einfach nur stillschweigend hier abnicken. Es ist Ihr Bezirksamt jedenfalls in der Weise, was die Stadtplanung angeht, und das geht gar nicht.

**Herr Schwarze:** Weil der Joost jetzt unsere Fraktion angesprochen hat. Ich weiß jetzt nicht, wo draus Sie ableiten, dass wir hier stillsitzen und alles abnicken. Das möchte ich an der Stelle einfach erstmal dabei belassen.

**Herr Joost:** Dass man was hört, das wäre schön.

**Gast:** Ich wollte noch mal darauf hinweisen, dass bei Groh zumindest die Sonne im Nordosten steht. Ich weiß nicht, ob Ihnen das schon aufgefallen ist, ich finde es ein bisschen irreführend. Also in Wirklichkeit fällt der Schatten natürlich voll in den Hof rein, da scheint dann nicht so schön die Sonne, wie da dargestellt ist und will auch hinweisen auch noch mal, dass der Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ eigentlich tatsächlich vorgesehen hat, 50 m unbebaut am Ufer und keine Hochhäuser und ich bin auch sehr erstaunt, dass dann acht Jahre später oder sieben Jahre später tatsächlich noch solche Entwürfe auf den Tisch kommen, obwohl wirklich jeder gewusst hat, dass das im Bezirk nicht erwünscht ist. Vielleicht kann sich ja noch mal jemand dazu äußern, wie so was zustande kommt. 90% der Bevölkerung hat eine solche Planung abgelehnt und trotzdem kommt so was noch auf den Tisch. Wie kann das sein?

**Herr Radtke:** Kann ich beantworten.

**Herr Dahl:** Sie sind aber gar nicht dran. Der Herr Panhoff hatte sich gemeldet und wollte es selbst beantworten. Sie können danach drankommen. Das Bezirksamt ist immer vorher dran.

**Herr Radtke:** Auf jeden Fall.

**Herr Panhoff:** Also die Frage der Bebaubarkeit stellt sich ja erst mal nach dem bestehenden Baurecht ja, und das lässt hier eine Bebauung innerhalb dieser 50-m-Zone zu. Da gibt es kein Vertun. Und wenn das anders geregelt werden soll, erfordert es einen Bebauungsplan. Und den kann man natürlich aufstellen. Das ist hier den Verordneten auch freigestellt, das zu tun. Aber ich sage, es kostet Geld ja, denn es ist aufgrund des bereits bestehenden Baurechts so, dass sie demjenigen, der einen Bauvorbescheid hat, der Eunova, dann den Verlust ausgleichen müssen, den sie erleiden, wenn sie aus dem Baugrundstück eben mehr oder weniger ein Nichtbaugrundstück gemacht bekommen durch einen politischen Beschluss. Das ist ganz normal. Kann man auch machen.

Das war ja auch genau das Thema, was wir hier, ich weiß nicht, 1 ½, 2 Jahre im Sonderausschuss Spreerraum immer wieder an jedem einzelnen Grundstück rauf und runter diskutiert haben, damals unter Dr. Schulz, wo ja deutlich wurde, dass wir von bestimmten Festlegungen nicht wegkommen, weil ein Bebauungsplan schon da war, weil städtebauliche Verträge da waren, die lange Bindungsfristen hatten, weil die Investoren bereits Ausgleichszahlungen geleistet hatten für die Bebauung in Form zum Beispiel dieses Spreeparks, der hier an das Grundstück heranreicht und auch der Eastside-Park usw., usw. Es ist leider dann immer wieder die ..., eine neue Variation sozusagen auf die gleiche Grundmelodie, wenn wir Baumöglichkeit reduzieren wollen, dann müssen wir das bezahlen.

Und es gibt hier a) keine Beschlusslage dafür, dass hier ein B-Plan gemacht wird, der dies tut. Davon abgesehen gibt es in den bezirklichen Finanzen leider dafür auch kein Geld und die Forderung, so einen Fonds einzurichten, um Grundstücke zum Beispiel aufzukaufen für Gemeinbedarfszwecke, ob das Kita-Gebäude sind oder Grünflächen oder andere öffentliche Infrastruktureinrichtungen, ist ja bislang in Berlin noch nicht umgesetzt worden. So und auch dieser Portfolioausschuss im Übrigen, der die neue Liegenschaftspolitik betreiben soll, hat im Moment nur eine Richtung, nämlich das Verkaufen von Grundstücken und nicht das Kaufen von Grundstücken. Also bis dahin ist es noch nicht durchgedrungen, also auf der Ebene, dass man auch eine Kaufpolitik machen muss. Mehr kann ich dazu leider nicht sagen.

**Herr Zedler:** Aber es gibt doch den Fall auch beim Maria-Grundstück, wo der Bezirk auch gesagt hat, das sind uns zu viele Stockwerke, wir wollen da zwei Stockwerke weniger, das ging ja dann schon, ist der Investor dann ja auch wieder abgesprungen, weil das dann nicht hoch genug war.

**Herr Dahl:** Na der ist vor allem abgesprungen, weil er die Uferanlage hätte sanieren müssen. Sie sind dran.

**Gast:** Ich sehe hier, dass ... Normalerweise ist das so, dass bei diesen Großprojekten, Investitionsprojekten der Bezirk immer den Kürzeren zieht und der Senat das Verfahren an sich zieht. Das ist ungut. Hier ist es mal versucht worden, einen Ausgleich zu finden. Ich finde auch die architektonische Lösung passabel. Ich finde nur die Dichte der Bebauung, die Verschattung, ich habe da Bäume gezogen auf dem Grundstück, ich finde es insgesamt doch wieder ein, ein, ein Mitgehen mit der Verwertungslogik, die also von der maximalen ..., also ... von Optimierung der Abschöpfung. Ich weiß auch zu schätzen, dass Sie die Baukosten eingrenzen können, dass auch Mittelständler sich das leisten können, aber auch die Nähe zum Fluss und alle diese Indikatoren zeigen uns doch, dass wir es wieder mit einem, wenn auch gebremsten Ausverkauf zu tun haben. Was wir wirklich bräuchten, ist eine Bodenrechtsreform und die da erzielen doch immense Gewinne, gerade wenn es vermietet wird hochstufig und jetzt nicht direkt umgewandelt wird, das weiß ich auch zu schätzen, andererseits bleibt das die Werterhaltung, die Wertsteigerung auch bestehen. Also ich sehe da viele Punkte, wo eigentlich Handlungsbedarf wäre, dass der Herr von der CDU da lacht, kann ich verstehen. So sehen wir es. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

**Herr Dahl:** Also ich kann Ihnen versichern, dass es in dieser BVV sicher eine große Mehrheit für eine Bodenrechtsreform gäbe. Leider Gottes fehlt uns dafür die Gesetzgebungskompetenz. Das ist halt das Problem. Ich hatte jetzt Herrn Joost noch auf der Liste, genau.

**Herr Joost:** Ja, ich glaube es ist wichtig festzustellen, dass es nur einen Bauvorbescheid auf 31.130 m<sup>2</sup> gibt. Bis dahin wäre das entschädigungsfrei das Verfahren, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, wenn man diese Marke einhält oder im Einvernehmen auch noch reduziert. Es gab ja wohl noch einen anderen Investor, der auch mit wesentlich weniger Bruttogeschossfläche zufrieden gewesen wäre mit einem ähnlichen Kaufpreis. Und ich finde, Sie haben ja das vorhin schon angesprochen, Herr Panhoff, wenn hier geplant wäre, ein Hochhaus zu bauen, würde das nicht ohne Bebauungsplan gehen. Wir haben hier ein Hochhaus, zwölf Geschosse, 35 m, und ich finde jetzt, der Fall tritt natürlich ein, dass es hier nicht ohne Bebauungsplan gehen sollte und darf, und ich finde, es sollte die Willenserklärung eigentlich auch geben aus der BVV, dieses wichtige Grundstück und vor allem, also wenn man über solche Strukturen nachdenkt, dass das auf jeden Fall im Bebauungsplanverfahren läuft, weil man noch abwägen muss,



was ja Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens ist, auch zum Beispiel Denkmalschutzbelange, ob das nun wirklich ... Das ist alles Sache eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens und ich finde, dafür sollten wir uns hier auch aussprechen.

**Herr Panhoff:** Also wenn ich vorhin gesagt habe, Hochhaus, dann möchte ich mich da korrigieren. Ich meinte jetzt die Höhe von 36 m, die haben wir festgesetzt, wollen wir nicht überschreiten, weil sich das orientiert ...

**Herr Joost:** Das ist ein Hochhaus!

**Herr Panhoff:** Ja, schon Hochhaus, aber nicht mehr Hochhaus, als dieses Hochhaus. So, also das ist eine Marke, die wir abgeleitet haben von der Bebauung, die Sie finden am Ostbahnhof.

Dann möchte ich noch mal sagen, also wenn Sie sich angucken, wie die Jury sich zusammengesetzt hat und auch die Fachleute, die dabei saßen, wir hatten die Obere Denkmalbehörde dabei, wir hatten während des gesamten Verfahrens die Untere Denkmalbehörde dabei und die haben wirklich mit Argusaugen darauf gewartet, dass die Denkmalbelange berücksichtigt werden. Wenn Herr Dahl eine andere Einschätzung zur Denkmalwürdigkeit bestimmter Teile der Berliner Mauer hat, ist es glaube ich eine Privatmeinung, die er haben kann, aber wir orientieren uns an dem, was uns da sozusagen von Amts wegen vorgegeben wird. Das ist eben die Unterschutzstellung durch die Obere Denkmalbehörde und die wurde hier vollumfänglich umgesetzt in die Bebauung, die es ein Stückweit sogar noch hervorhebt und sichtbar macht. Und vor allem ist es so, dass der private Bauherr diese Mauer zu erhalten hat. Das wird ein Teil seiner Betriebskosten sein, aber vielleicht auch ein Teil seines Besitzerstolzes, dass er ein Stück Berliner Mauer hat auf seinem Grundstück. Die ..., also wir hatten auch landschaftsplanerische Expertise dabei. Ob man dafür jetzt in dem Fall zwingend ein Bebauungsplanverfahren machen muss, um das zu integrieren, möchte ich mal anzweifeln. Es gibt sehr viele Verfahren, die über Wettbewerbe oder viele Bebauungen, die über Wettbewerbe entwickelt werden und ich glaube, dass es ein probates Mittel ist, auch an dieser Stelle zu einem tragbaren Ergebnis zu kommen.

Dann möchte ich abschließend noch sagen, Herr Joost, ich als grüner Stadtrat ja und das mag meine Fraktion anders sehen, aber ich bin da der Überzeugung, ...

**Herr Joost:** Davon sind Sie überzeugt?

**Herr Panhoff:** Darf ich mal meinen Satz zu Ende sprechen? Komma, ich bin der Überzeugung Komma ja, dass eine Verdichtung in einer Metropole wie Berlin ja, an einem Verkehrsknotenpunkt wie dem Ostbahnhof, der drittgrößte Verkehrsknoten überhaupt hier in der Stadt, schienengebundene Verkehrsknotenpunkt ja, unter dem Aspekt von Flächenverbrauch absolut gerechtfertigt ist. Wir wollen doch in der Innenstadt, wo wir ein hohes Maß an Erschließung haben, nicht mit einer Umlandbebauung ankommen, die sich in der Fläche ausbreitet und die entsprechend auch verbraucht, sondern es muss doch hier drum gehen im Sinne des Ressourcenschonens, die vorhandenen Ressourcen, die da sind, auch optimal zu nutzen und in dem Fall ja auch vielen Leuten die Möglichkeit zu geben, dann dort zu wohnen.

Und wenn Sie einen Beitrag leisten wollen, auch zur Frage der Wohnungsversorgung und der Wohnungspolitik, dann werden Sie mit Ihrem Ansatz, überall auf möglichst wenig Wohnbebauung zu drängen, schätzungsweise keinen Beitrag zur Lösung des Problems leisten, weil Sie es auch an andere Stelle gar nicht kompensieren. Wir müssen uns darauf einstellen, das sind auch die Verfahren, die wir haben am Post-Giro-Areal, dass wir dann natürlich viele Wohnungen auch an solchen hocherschlossenen Standorten unterbringen, weil es schlicht und ergreifend auch vernünftig ist. Und es ist in dem Sinne auch sehr ökologisch im Übrigen.

**Herr Jösting-Schübler:** Ich wollte noch mal kurz auf das eingehen, was Herr Panhoff gesagt hat jetzt in seinem vorletzten Redebeitrag. Sie haben natürlich völlig recht, was damals die langen Diskussionen im Spreeraum-Ausschuss, Sonderausschuss betraf und auch die Probleme, die vorhanden waren, um also den Beschluss umzusetzen, der eben von den Bürgerinnen und Bürgern also auch über den entsprechenden Antrag, dann also formuliert worden ist.

Was mich jetzt aber noch mal interessiert ist ein gewisser Unterschied zwischen vielen Grundstücken, die wir also dort diskutiert haben im Sonderausschuss, wo in der Tat ganz klares Planungsrecht existierte und der Situation, die wir jetzt also haben. Ich habe Sie so verstanden, dass Sie also u.a. sagten, es gibt ja auch niemanden, der also jetzt Planungsrecht will. Ich habe das als indirekte Aufforderung an den Ausschuss verstanden sich darüber Gedanken zu machen, also eine Formulierung zu finden, wann es dann so weit ist, das für dieses Grundstück also auch einzufordern.

Und der zweite Punkt war ja der, der immer zutrifft, dass Sie sagten, also wir haben ja keine Mittel, also die Erstellung eines B-Plans kostet immer Geld. Aber wenn wir es also als politisch notwendig erachten und die Möglichkeit haben, hier Planungsrecht zu schaffen, dann steht die berühmte Frage, warum machen wir es denn nicht?

**Herr Dahl:** Gut, die Antragsberatung schließt sich hier unmittelbar danach an. Man kann ja durch Änderungsanträge das reformulieren, da sind wir an dieser Stelle noch nicht. Herr Schwarze, Sie sind jetzt dran.

**Herr Schwarze:** Ich kann da anknüpfen bei dem Diskussionsbeitrag jetzt von Herrn Schüßler und ich meine auch, die gesamte Diskussion vor allem auch wieder eine Sache zeigt, dass wir zwar im Bezirk formal Planungsrecht haben und entscheiden können über Bebauungsarten und Festlegungen, dass de facto in vielen Fällen aber überhaupt nicht haben, weil wir das Geld nicht haben, um uns klar entscheiden zu können, wo wir sagen, da wollen wir vielleicht gar keine Bebauung oder eine sehr , runterreduzierte Bebauung, weil wir dann entschädigungspflichtig werden für bestehenden Baurecht.

Ich finde, das ist ein Grundproblem vor dem wir immer wieder einmal stehen und ich glaube, eine Mehrheit im Bezirk und im Ausschuss durchaus gerade für das Spreeufer sich ganz andere Gestaltungen, und da sage ich jetzt nicht Bebauung, sondern Gestaltung, vorstellen kann, es aber oft nicht durchsetzen können, weil es am Finanzrahmen fehlt und das Land Berlin diesen auch nicht zur Verfügung stellt, weil es überhaupt kein Interesse daran hat, dass es dort nicht bebaut wird.

Ich finde, das ist ein Grundproblem, an das wir hier wieder stoßen als Bezirksverordnetenversammlung, was ich an dieser Stelle auch noch mal deutlich kritisieren will und wo ich es auch absurd finde, dass von der Landesebene da auch diese Instrumentarien und die Ebenen gegeneinander ausgespielt werden.

Dann noch eine Nachfrage, und zwar zu dem Vorschlag von Herrn Joost eben, wenn man ..., und auch von Herrn Jösting-Schüßler, Richtung Bebauungsplan denkt und der Bauvorentscheid ich glaube 31.000 vorgesehen hat, dann würde mich, um das ein bisschen von den Zahlen ins Praktische zu heben, interessieren, wenn wir uns diesen Entwurf angucken, der hat jetzt glaube ich 38.500, was heißt denn da 31.000? Nimmt man einfach zwei Geschosse weg und dann ist man bei der Summe oder drei Geschosse? Um das einfach mal ein bisschen praktischer zu machen, weil ich glaube auch, der Vorschlag von Herrn Joost, das auf 31.000 zu begrenzen, auch eine hohe Bebauung ist. Das würde mich nur mal interessieren, um das ins Praktische zu ziehen.

**Herr Panhoff:** Also es besteht ja dort Baurecht, und zwar Baurecht nach § 34. Und jetzt müssen Sie ja begründen, wenn Sie Ihre Frage, wenn Sie einen Bebauungsplan machen wollen, warum wollen Sie das tun? Wollen Sie 70.000 m<sup>2</sup> haben, weil Sie sagen, eigentlich ist das ein Standort, da muss richtig hoch gebaut werden, dann hätten Sie ja die Notwendigkeit für einen Bebauungsplan, nämlich um etwas zu machen, was sich aus § 34 dann eben nicht mehr ableitet. Oder Sie sagen, und das ist ja eher jetzt hier die ..., ich sage mal der Trend, Sie wollen da deutlich weniger machen. Dann kommen Sie halt in die Situation, dass Sie das Baurecht, was besteht, reduzieren. Es gibt bestehendes Baurecht. Was schwarz auf weiß schon mal rausgegeben wurde, ist dieser andere Bauvorbescheid. So und wenn Sie darunter gehen wollen, dann kommen Sie genau in den Prozess hinein, den ich vorhin geschildert habe, es wird dann Geld kosten. Wenn Sie nicht weniger wollen, dann gibt es keinen Grund, einen Bebauungsplan aufzustellen.

So, es gäbe nur noch einen Grund, wenn Sie ein ganz bestimmtes Planungsergebnis oder städtebauliches Ergebnis sichern wollen durch einen Bebauungsplan zum Beispiel, das hier vorliegende, dann können Sie in den Bebauungsplan einsteigen, aber das ist ja offensichtlich jetzt hier auch nicht unbedingt der Wunsch, wenn ich das hier richtig raus höre. Also wie man es dreht und wendet, es gibt für einen Bebauungsplan nicht zwingend einen Grund und wenn, dann nur einen, der auf Reduktion geht und der erfordert dann entsprechende Schadensersatzleistung und da drehen wir uns dann irgendwann im Kreis.

**Herr Dahl:** Also aus meiner Sicht müsste man tatsächlich für so eine massive Wohnnutzung hier einen B-Plan aufstellen. Ich kann nicht nachvollziehen, warum wir hier nach 34, ich meine, das sind ja auch alles immer Rechtsansichten, das kann man ja immer so und so sehen, je nachdem, wie man es eben vom Ergebnis für sinnvoll erhält. Grundsätzlich teile ich auch Ihre Auffassung, dass die Verdichtung in der Innenstadt sinnvoll ist, insbesondere an solchen Verkehrsknotenpunkten. Da ist natürlich dann aber schon die Frage, ob dieser Entwurf nun der schönste und Beste ist, das ist natürlich oftmals auch eine Geschmacksfrage. Ich teile ja auch diese fast schon ..., wie soll ich sagen, allergischen Abwehrreaktionen gegen Hochhäuser in diesem Bezirk eigentlich nicht in der Form. Ich finde es zum Beispiel viel sinnvoller, wenn man da einen schlanken und dafür höheren Turm ohne so einen komischen Lichthof hätte, dann wäre der gesamte Entwurf irgendwie ein bisschen leichter fände ich, aber das ist auch nur eine Geschmacksfrage und natürlich auch nicht bindend, aber letztlich diskutieren wir das ja hier alles.

Aus meiner Sicht jedenfalls müsste man hier jedenfalls schon sinnvoller Weise einen B-Plan halt machen. Ich will mich im Ergebnis gar nicht gegen Wohnen und auch nicht einer gewissen Dichte hier dagegenstellen, aber so nach 34 finde ich es doch schon fast willkürlich. Aber wie gesagt, an anderer Stelle mit quasi komplett umgekehrten Argumenten entsprechend Wohnbebauung auch verhindern und das erschließt sich mir halt nicht so richtig.

Gut, wir haben ..., Herr Joost, Sie haben dann quasi jetzt das Schlusswort, ich würde dann zumindest die Aussprache hier beenden, sofern nicht jemand noch an unsere Gäste konkrete Fragen hat und dann würde ich in die Antragsberatung überleiten. Ja, Sie nehme ich dann noch dran.

**Herr Joost:** Dem möchte ich mich wirklich anschließen, es gibt auch viele Gründe aus städtebaulicher Natur, warum hier ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist. Ich denke, die Abwägung gerade über die Denkmalfrage tut not. Also ..., weil da hängt eine Menge dran für den Stadtraum, ob diese Mauer tatsächlich so wichtig ist, die Baumasse so dahin schiebt, wo sie jetzt gelandet ist, oder ob die Denkmalfrage zurücktritt in der Abwägung des B-Plan-Verfahrens und die Grünflächen wieder durch zum Beispiel ein Kammsystem ans Spreeufer praktisch verlagert werden, was natürlich dem Bürgerbescheid und den Bürgerwillen entgegenkommen würde, was ja auch sehr wichtig ist, was uns eigentlich sehr wichtig sein sollte.

Und diese ganzen Abwägungen können nur in einem B-Plan-Verfahren passieren und solange ..., dann ist es auch egal, ob man jetzt diese Zielmarke 31.000 vor Augen hat oder drüber oder drunter gehen muss. Es gibt ja dort noch andere Begründungen für Einlassungen im B-Plan-Verfahren. Das haben wir ja letztes Mal auch gehört im Referat der Anwaltskanzlei. Da ist der Bezirk recht frei und wir sollten aber auf jeden Fall die Spielräume nutzen, weil, wir haben ja nun mal 38.500 vorliegen, 31.000 sind eigentlich die Obergrenze. Das wäre eine Befreiung quasi oder einer neuen Bauvoranfrage muss man nicht zustimmen und ich würde mal überschlagen, dass, selbst wenn es bei dieser städtebaulichen Konstruktionskrücke bleiben würde, würde wahrscheinlich bei 31.000 da ein Achtgeschossiger stehen statt ein Zwölfgeschossiger. Insgesamt aber viel zu billig, um dann Ja zu sagen und das durchzusetzen.

**Gast:** Ich hatte noch die Frage, ob es ein Verkehrsgutachten gibt für die Bebauung, denn es ist ja so, dass in der ganzen Mühlenstraße, da kommen noch Max und Moritz hin, dass sind zwei Hochhäuser, wissen Sie ja, und Mercedes-Benz-Arena wird ringsum gebaut, dann kommt nun dieses Hinkel-Hochhaus, neben Living-Levels wahrscheinlich noch ein Hotelneubau und der Ostbahnhof dann trotz Warschauer Straße der Autobahnanschluss hin, höchstwahrscheinlich dann die Brücke bei Living-Levels, weil der Verkehr sonst kollabiert. Aufgrund der Brücke wird dann am Lausitzer Platz nur noch stop and go sein, also ich finde, weil Herr Panhoff meint, man müsste das auch ökologisch sehen, da sollte man natürlich auch diese Fragen mit einbeziehen, wie dann der ganze Verkehr überhaupt bewältigt werden soll, wenn man da jetzt alles immer weiter zubaut. Und dann noch mit dem Autobahnanschluss, der im nächsten Bauabschnitt dann auch noch dazukommt. Da wird nämlich Warschauer Straße ..., kommt der Autobahnzubringer hin. Dann fahren alle von unserer Autobahn ...

**Herr Dahl:** Gut, die Frage haben wir ja jetzt verstanden. Haben sie noch eine inhaltliche Frage? Sie wollten wissen, ob es ein Verkehrsgutachten gibt. Ich muss so ein bisschen das Ganze zusammenhalten.

**Gast:** Ja, ich wollte nur darauf hinweisen, weil ...

**Herr Dahl:** Gibt es ein Verkehrsgutachten Herr Panhoff?

**Herr Panhoff:** Es gibt eines, aber das wird gerade überarbeitet und mir wurde avisiert, dass wir mit ersten Ergebnissen im Laufe dieses Monats rechnen können. Also eines, was gemacht wird durch die Anschütz-Entertainment-Gesellschaft, weil wir genau die Anforderungen natürlich auch haben, dass der Verkehr bewältigt werden muss. Ich möchte aber auch daran erinnern ja, also wenn hier so ein Unterton reinkommt, ich saß in Leipzig im Verwaltungsgericht ja, Bundesverwaltungsgericht und habe die Fahne des Bezirks hochgehalten, dass wir klagen dürfen gegen die A100, wurden aber dann da leider als nicht klagebefugt relativ kalt abgewatscht, ja, aber in diesem Bezirk gibt es glaube ich mit wenigen Ausnahmen niemand, der die A100 begrüßt und nicht in irgendeiner Form auch negativ bewertet. Aber das ist etwas, das ist jetzt auch hier nicht mehr diskutabel und das muss man jetzt mehr oder weniger erst mal so hinnehmen, dass sie wohl kommen wird.

**Gast:** Ja, aber es geht ja darum, ...

**Herr Dahl:** Gut, dann würde ich vorschlagen, wird denn das Gutachten im Umwelt- und Verkehrsausschuss vorgestellt im Juli vielleicht? Dann könnte man ja vielleicht für den Tagesordnungspunkt zusammenkommen und das gemeinsam beraten. Macht ja vielleicht Sinn, dass es nicht in beiden Ausschüssen separat irgendwie vorgestellt wird. Ist das möglich? Weil Sie sagten bis zum Ende des Monats liegt es vor, d.h. wir werden es jetzt auf der nächsten nicht haben, unsere Tagesordnungen werden bis Mitte Juni wahrscheinlich ohnehin dicke Backe voll sein, insofern würde sich das anbieten, dann zu dem Punkt gemeinsam mit dem Umwelt- und Verkehrsausschuss zu beraten.

**Herr Panhoff:** Ja, vielleicht eher nach der Sommerpause.

**Herr Dahl:** Na gut, gucken wir mal, wir können das ja im Hinterkopf behalten, an sich ist das ja kein uninteressanter Punkt. Gut, dann bedanke ich mich bei unseren Gästen, dass sie uns ihre Planungen hier vorgestellt haben und verabschiede Sie an dieser Stelle noch nicht, weil wir ja noch einen Punkt haben, der ja quasi Ihre Planung betrifft, der 3.1, die Drucksache 1734, hier ein Antrag, der von den Piraten eingebracht worden ist. Hat jeder davon eine Version, sonst reiche ich es noch mal rum.

Braucht das noch jemand? Gut, im Wesentlichen ist der Antrag ja schon in Ihren Wortbeiträgen begründet worden. Herr Jösting-Schüßler hatte ja schon gesagt, man müsste ja irgendwie ein Bebauungsverfahren einbauen. Nach meinem Empfinden müsste es im zweiten Satz dann heißen, also es wäre ein Änderungsvorschlag, der von mir käme: Das Bezirksamt soll sich für eine behutsamere Entwicklung des Grundstücks durch ein Bebauungsplanverfahren einsetzen.

Ansonsten kann der Rest dann unverändert bleiben. Gibt es dazu Wortmeldungen? Das sehe ich nicht. Dann kommen wir zur Abstimmung. Wer der BVV diesen Antrag zur Zustimmung empfehlen möchte, bitte ich um sein Handzeichen. Gegenprobe. Enthaltungen. Zwei Gegenstimmen der CDU, ansonsten mit großer Mehrheit angenommen. In der geänderten Fassung versteht sich.

Gut, an dieser Stelle darf ich Sie dann doch verabschieden, Herr Hilpert und vielen Dank, dass Sie uns Ihre Pläne so vorgestellt haben und dann kommen wir zu unserem nächsten Tagesordnungspunkt. Und zwar ... ja?

**Herr Gerlich:** Unsere Fraktion hätte gerne ein Wortprotokoll von diesem Tagesordnungspunkt.

**Herr Dahl:** Ja, nehmen wir auf. Herr Collet, bitte ein Wortprotokoll von 3.0. Ich schreibe es hier mit rein.

### **zu 3.1 Behutsame Planung auf dem Ex-YAAM-Grundstück**

**DS/1734/IV**

Der Ausschuss empfiehlt der BVV mehrheitlich, gegen CDU, den Antrag mit folgender Ergänzung anzunehmen:

... Das Bezirksamt soll sich für eine behutsamere Entwicklung des Grundstücks *auch im Bebauungsplanverfahren* einsetzen. ...

### **zu 4 Eckwerk**

Es wird zum aktuellen Stand des Eckwerkes berichtet und der Zeitplan mit einer Vorlage an die BVV am 15. Juli dargestellt. Die öffentliche Auslegung soll nach der Sommerpause erfolgen.

Auf Nachfrage werden die durch das Baukollegium angeregten Änderungen erläutert:

Um den Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden,

- wird der Südturm um ein Geschoss reduziert.
- werden die Wohnungen in den unteren Etagen so aufgeteilt, dass sie zu zwei Seiten ausgerichtet sind.

BezStR Herr Panhoff erläutert, dass der Zeitplan sehr ambitioniert sei und erheblich Druck bestehe, die Stellungnahmen vernünftig auszuwerten. Das Verfahren werde auch weiterhin in sehr enger Abstimmung fortgesetzt.

Auf Nachfrage wird erläutert:

- Die Gewobag ist Finanzierungspartner des Eckwerkes.
- Aussagen zu den Mietpreisen und Wohnungsgrößen werden nachgereicht.
- Die Höhen lt. geltendem B-Plan werden mit 12 Geschossen bzw. 44 m nicht überschritten.
- Mit der Baumasse auf MK I (Eckwerk 45.300 qm BGF/5,7 GFZ) wird die Baumassenreduzierung im Dorf (11.000 qm BGF/2,39 GFZ) finanziert. Das Grundstück ist im Erbbaurecht überlassen und wird über die Bebauung/Vermietung refinanziert.

Aus dem Ausschuss wird dringend darum gebeten, dem Ausschuss die Vorlage zur BVV rechtzeitig zuzuleiten!

### **zu 5 Bebauungsplan VI-45-2B für das Grundstück Lobeckstr. 11-16, Wassertorstr.**

BezStR Herr Panhoff berichtet, dass die WBM nach §25 VwVfG verpflichtet ist die Öffentlichkeit zu informieren, wenn ausreichend Informationen vorhanden sind. Manche der Standorte werden auch vom Bezirksamt kritisch gesehen. Der Plan sei eher eine Potentialstudie und man müsse sehen, was wirklich umgesetzt werde.

Herr Ernst berichtet, dass Wohnfolgeeinrichtungen auch betrachtet würden.

Aus Teilen des Ausschusses wird die Anfrage gem. §34 BauGB kritisch gesehen und eine „Salamitaktik“ befürchtet.

Der Ausschuss empfiehlt der BVV einstimmig, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

**zu 6      Kein Verdichtungsprogramm der WBM in Friedrichshain-West ohne Transparenz und Beteiligung! Pläne der WBM müssen öffentlicher Überprüfung unterzogen werden.** **DS/1648/IV**

Der Änderungsantrag der SPD wird von den Antragstellern übernommen. Die Fraktionen der SPD und B'90/Die Grünen treten dem Antrag bei.

Der Ausschuss empfiehlt der BVV einstimmig, bei Enthaltung CDU, den geänderten Antrag anzunehmen.

**Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:**

... Gegebenenfalls *hat* das Bezirksamt die Bürger\*innen-beteiligung in eigener Verantwortung *bzw. gemeinsam mit SenStadt* zu organisieren, *und dies unabhängig davon, ob sich die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach Bauplanungsrecht oder nach § 34 BauGB richtet.*

Folgende Kriterien sollten für die Bewertung und Veränderung der Planungen von entscheidender Bedeutung sein:

- *Die WBM soll mindestens  $\frac{2}{3}$  der geplanten Wohnungen mit öffentlicher Förderung errichten.*
- ...

**zu 7      Bauantrag 654-BAA-32 Stralauer Allee 44-47**

Die Beratung wird auf die nächste Sitzung vertagt.

**zu 8      Bauantrag 719-BAA-30 Markgrafendamm 18**

Die Beratung wird auf die nächste Sitzung vertagt.

**zu 9      Bauanträge - aus vorangegangenen Sitzungen -**

**A) 2886-BAA-26 Yorckstr. (Toilettenanlage)**

Die Befristung fehlt noch und die Rahmenbedingungen für die verkehrliche Situation sind noch zu klären. Der Antrag steht kurz vor der Genehmigung mit Auflagen. Es wird vereinbart, dass das Bezirksamt berichtet, falls es Änderungen gibt.

**B) 413-BAA-21 Stresemannstr. 66**

Das Gutachten zum Brandschutz fehlt noch. WV. zusammen mit dem Antrag 1224-BAA-24.

**C) 530-BAA-36 Koppenstr. 79/80**

Errichtung Gartenhaus. Positive Stellungnahme Stadtplanung. Erledigt.

- D) 552-BAA-25 Schleusenufer 3**  
Positive Stellungnahme. Noch in Bearbeitung. Auf Nachfrage nach der angekündigten Inbetriebnahme wird berichtet, dass aufgrund von Rückständen nicht ausgeschlossen ist, dass es zur Bildung von fiktiven Bewilligungen kommt. Erledigt.
- E) 611-BAA-24 Wiener Str. 38-39**  
Neubau Gartenhaus zu Wohnzwecken. WV.
- F) 648-BAA-26 Obentrautstr. 29**  
Nutzungsänderung in zwei Ferienwohnungen. Beschieden. Auf Nachfrage wird ausgeführt, dass die Räume leer standen. Das Bezirksamt wird gebeten, über die Nutzung vor dem Leerstand zu berichten. WV.  
Es wird angeregt, BezStR Herr Mildner-Spindler einzuladen um über den aktuellen Stand im Wohnungsamt zu berichten.
- G) 702-BAA-35 Stralauer Allee 19A**  
noch in Bearbeitung. WV.
- H) 771-BAA-27 Mehringdamm 51**  
noch in Bearbeitung. WV.
- I) 786-BAA-30 Boxhagener Str. 18**  
noch in Bearbeitung. WV.
- J) 870-BAA-30**  
871  
872  
873 **Grünberger Str. 65**  
Dachgeschossausbau; Anbau Aufzüge und Fluchttreppen. noch in Bearbeitung. WV.
- K) 910-BAA-26 Stresemannstr. 68-78**  
zustimmungsfähig. Erledigt.

#### zu 10 Bauanträge - neu -

- A) 1005-0 Lübbener Str. 20**  
Bauvoranfrage Dachgeschossausbau. GFZ-Erhöhung auf 4,17 abgelehnt. Erledigt.
- B) 996-0 Köpenicker Str. 180**  
Umbau und Umnutzung Fabriketage. Positive Stellungnahme; genehmigungsfähig. Erledigt.
- C) 1004-0 Wilhelmstr. 1**  
Nachtrag zum Bauantrag AOK; Sanierung Rondell. Erledigt.
- D) 1023-BAA-34 Corinthstr. 32**  
Antrag auf Entgegennahme einer Baulasterklärung. Erledigt.
- E) 1027-BAA-36**  
**1028-BAA-36**  
**1029-BAA-36 Sonntagstr. 30**  
Umnutzung Dachgeschoss zu Wohnzwecken. Positive Stellungnahme. Erledigt.
- F) 1039-BAA-36 Sonntagstr. 28**  
WV.
- G) 1030-BAA-1(A)**  
**1033-BAA-1(A)Köpenicker Str. 18-20**  
Widerspruch gegen Nutzungsuntersagung „Fiese Remise“. Erledigt.
- H) 1086-BAA-31 Warschauer Str. 47**

Vorbescheidsanfrage Werbung auf dem Dach, nicht am Ort der Leistung. Positive Stellungnahme der Stadtplanung und Genehmigung mit umfangreichen Auflagen. Erledigt.

- I) **1098-BAA-25**                    **Lübbener Str. 22**  
Dachgeschossausbau Wohnen. Auf Nachfrage, ob dort bereits gebaut wird, sagt das Bezirksamt eine Ortsbesichtigung zu. WV.
- J) **1119-BAA-26**                    **Eylauer Str. 11**  
Umbau und Nutzungsänderung Werkstatt. WV.
- K) **1131-BAA-37**                    **Revaler Str. 99**  
Neubau Getränkegroßmarkt mit Hausmeisterwohnung und Parkplatz. Zurückgenommen. Erledigt.

## zu 11        **Bauanträge - Listen vom 18.05., 26.05. und 01.06.2015 -**

Der Ausschuss wünscht die Vorstellung:

- A) 1162-BAA-39    Blücherstr. 37  
B) 1202-BAA-1    Gneisenastr. 89  
C) 1217-BAA-23    Oranienstr. 91  
D) 1221-BAA-31    Mollstr. 30  
E) 1222-BAA-31    Landsberger Allee 26-32  
F) 1228-BAA-24    Reichenberger Str. 30  
G) 1275-BAA-22    Kottbusser Damm 6  
H) 1303-0            Am Postbahnhof 17  
I) 1264-BAA-37    An der Ostbahn 14  
J) 1294-BAA-22    Hasenheide 13

## zu 12        **Bericht aus dem Bezirksamt**

- **Görlitzer Str. 45**  
Gäste aus dem Haus Görlitzer Str. 45 berichten über bereits durchgeführte und anstehende Modernisierungsmaßnahmen über Standard und beabsichtigen das Vorhaben zu stoppen. BezStR Herr Panhoff berichtet, dass die Bauaufsicht gestern vor Ort war und keine Bautätigkeit feststellen konnte. Hinsichtlich bereits erfolgter Maßnahmen im Inneren wird vereinbart, dass Frau Wille als Kontaktperson fungiert und sich die Bauaufsicht in Kürze mit ihr in Verbindung setzen wird.

Weiterer Bericht: WV. 8. Juli

- **Postbahnhof / Cabuwazi**  
BezStR Herr Panhoff berichtet, dass mit dem Baubeginn auf Baufeld VII das Problem entsteht, den dort ansässigen Zirkus Cabuwazi zu verlagern. Die Überlegung einer geänderten Bebauung mit einer Fläche für Cabuwazi bedürfe einer B-Planänderung. Es gab bereits interfraktionelle Gespräche, mit dem Tenor, das Vorhaben im Ausschuss vorzustellen. Als Termin wird der 8. Juli vereinbart.  
Herr Köckenberger (Cabuwazi) führt weiter aus, dass Cabuwazi Zurzeit auf zwei Grundstücken stehe und  $\frac{2}{3}$  frei gemacht werden müssten. Kurzfristig wäre eine Verlagerung hinter die Gleise möglich, wo jedoch nächstes Jahr auch gebaut werden soll. Für diese Übergangslösung, so Herr Köckenberger weiter, bedürfe es Bekundung gegenüber dem Eigentümer, da sonst befürchtet werde, dass der Baubeginn gefährdet würde.

### **Der Ausschuss beschließt zunächst folgende Protokollnotiz:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten unterstützt den Vorschlag des Kindercircus Cabuwazi, ihm ein Grundstück auf dem Gelände des alten Postbahnhofs temporär zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enth
---------------------	----	------	------

Einstimmig			
B'90/Die Grünen	X		
SPD	1		1
DIE LINKE	X		
PIRATEN	X		
CDU			1
BÜRGERDEPUTIERTE	X		

BezStR Herr Panhoff berichtet:

- **Haushalt**  
Es ist eine Lücke zwischen Zuweisung und Berechnung in Höhe von 7. Mio. € zu schließen. Dazu kommen PMA und Normierung.
- **Umwandlungsverordnung**  
Es gab einen ersten Erfahrungsaustausch zwischen den Bezirken, wo die VO zur Anwendung kommt. Ein Aspekt ist, wie die Eigentümer mit der VO umgehen. So gab es entsprechende Anträge in Milieuschutzgebieten, die allesamt abgewiesen wurden. Allerdings gilt es kritisch zu beobachten, da die Eigentümer nach Lücken suchen. So zum Beispiel, indem die Wohnungen den Mietern angeboten werden.

### zu 13      **Verschiedenes**

Keine Wortmeldung.

John Dahl  
Ausschussvorsitzender