



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
LANDESVERBAND BERLIN

SPD Berlin • Müllerstraße 163 • 13353 Berlin

Herrn
Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen

Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Kurt-Schumacher-Haus
Müllerstraße 163
13353 Berlin

FACHAUSSCHUSS VIII „SOZIALE STADT -
BAUEN WOHNEN STADTENTWICKLUNG“

Vorsitzende: Kristina Göllner (kristina.goe-llner@t-online.de), Volker Härtig (volker.haertig@berlin.de)

Stellv.: Angela Budweg, Philipp Mühlberg;
Beisitzer: Hannes Habekost, Matthias Kol-
latz, Melanie Kühnemann-Grunow
Schriftf.: Asad Mahrad

zielgruppen.berlin@spd.de
AB-Line: 030 - 4692-155

Berlin, 19. März 2024

Fachausschuss VIII Soziale Stadt – Ergebnisse der letzten Sitzung – Herausforderungen der Wohnungsbaupolitik, Vorbereitung eines Schneller-Bauen-Gesetzes

Sehr geehrter Herr Senator, lieber Christian,

hiermit senden wir erneut einen Bericht zu Erkenntnissen und Ergebnissen der letzten FA-Sitzung, die wieder sehr aufschlussreich war, nicht zuletzt aufgrund des hervorragenden Inputs und der anschließenden Aussprache. Wir hoffen, dass dies auch als Anregung für Deinen Vortrag im Fachausschuss am 9. April dienen kann.

Dr. Tim Schwarz (Referat IC) und RA Dr. Frank-Florian Seifert aus der Kanzlei GSK informierten über Probleme des Planungsrechts und der Genehmigungsverfahren. Wir fragen uns seit Jahren nach den Gründen, warum trotz seit 2021 verbesserter Rechtslage (Novellierung BauGB, § 31, Baulandmobilisierung) Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren kaum effektiv zu beschleunigen waren.

Im Zeitraum 2013 bis 2016 gelang in Berlin eine Verdoppelung der Zahl der Baugenehmigungen von rd. 12.500/a auf rd. 25.000, was deutlich höhere Fertigstellungszahlen in den Folgejahren ergab. Doch seitdem „R2G“ mit Senatorin Lompscher die Verantwortung übernahm, wurde dieser Erfolg verspielt. Erst nahm die Zahl der Jahr für Jahr genehmigten Wohnungen schrittweise um 20 % ab, seit 2021/2022 um weitere 15 %.

Folgende Fragen und Aufgaben erscheinen dabei von besonderer Bedeutung zu sein:

- Auf Nachfragen ergab sich, dass nicht bekannt ist, wie viele Genehmigungen auf welcher Rechtsgrundlage erteilt werden, aufgrund des BNP im alten „West-Berlin“, nach § 34 BauGB oder infolge von B-Plänen. Unserer Erfahrung nach stellen sich die planungsrechtlichen Anforderungen und die bezirkliche Verfahrens-Praxis in diesen diversen Konstellationen sehr unterschiedlich dar. Für die politische Analyse und Planung sowie ein „**Schneller-Bauen-Gesetz (SBG)**“ wäre mehr als hilfreich zu wissen, wie sich das Mengengerüst der Baugenehmigungen in diesen drei hauptsächlichen planungsrechtlichen Konstellationen und dazu die zeitliche Entwicklung der letzten Jahre darstellt.
- In Berlin gibt es bereits seit Längerem die „digitale Bauakte“ und damit auch ein Statistik-Tool, sodass eine entsprechende Auswertung durch das Referat VIe FV kurzfristig machbar sein müsste. Wir erwarten, dass sich die politische und administrative Planung und Debatte mit dieser Kenntnis erfolversprechender und fokussierter gestalten lässt.

- RA Dr. Seifert (GSK) und seine Kollegen beraten viele Bauherren und haben daher umfassende Kenntnis des praktischen Handelns in den 12 Berliner Bezirken. Er berichtete über sehr unterschiedliche Bezirkskulturen, die sich in den letzten Jahren entwickelten, und teilte die Bezirke ohne Namensnennung in 4 Klassen ein: gute, mittlere, schlechte und einen sehr schlechten. Es wäre daher ein vielversprechendes Ziel, die „mittleren“ Bezirke auf das hohe Niveau anzuheben und die „unteren“ und den „sehr schlechten“ auf das „mittlere“. Im Zuge einer offenen Bewertung und Ansprache sowie einschlägiger, politischer und administrativer „Kommunikation“ liesse sich demzufolge wohl ein ebenso großer Effekt erreichen wie durch gesetzgeberische Aktivitäten, die zwangsläufig ein abstrakteres Niveau haben. Dieser Aspekt hat inzwischen besondere politische Bedeutung, weil nun Grüne und CDU je fünf Baustadträte stellen.

Die Diskussion im Fachausschuss ergab folgendes:

1. Zu prüfen wäre, ob für politisch besonders relevante (vgl. SiemensSquare), für große oder geförderte Bauvorhaben sowie für größere Vorhaben der Landeseigenen eine besondere Organisationsform gefunden werden sollte. Dies könnte ein Landesbauamt sein oder ein förmliches Koordinationsgremium zwischen Senatsverwaltung und Bezirken sein - eine Anregung für das geplante SBG-Gesetz.
2. Unverständlich ist, warum es keine regelmäßigen Sachstandsberichte zu Umfang und Abwicklung des Kooperativen Baulandmodells gibt, ein klassisch sozialdemokratisches Instrument, das sozialen Wohnungsbau auf privaten Flächen durchsetzen hilft sowie die private Mitfinanzierung sozialer Infrastruktur ermöglicht. Mit ca. 70 Verträgen und B-Plänen sowie insgesamt über 30.000 WE ist das Berliner Modell ein wesentlicher Baustein unserer Wohnungsbaupolitik. Bereits 2018 hatte Senatorin Lompscher eine Evaluation des Modells zugesagt, die u.W. jedoch bis heute nicht begonnen wurde. Ein aktueller Sachstandsbericht wäre u.E. zwangsläufig eine wirksame Unterstützung des geplanten SBG-Gesetzes.
3. Des trifft ebenso zu für eine kritische Bestandsaufnahme einiger großer Wohnungsbauvorhaben. Die zeitlichen Abläufe und Dauer der Projekte „Lichterfelde-Süd“, „Gartenfeld“, „Pankower Tor“, „Blankenburg-Süd“ und „Michelangelostraße“ sind skandalös und mit ordentlichem Verwaltungshandeln nicht vereinbar. Die Probleme und die Verzögerungen dieser Projekte sollten transparent dargestellt werden, damit sie bei künftigen Projekten systematisch vermieden werden können. Eine solche Analyse wäre sicher eine wesentliche Unterstützung für das Anliegen des „SBG“-Projekts.
4. Die Bewältigung naturschutzrechtlicher Probleme wird auch künftig eine politische und administrative Herausforderung im Baugeschehen sein. Aufschlussreich wäre daher eine Analyse der in Berlin angewendeten Verfahren und Normen und ein Vergleich mit der Praxis in Hamburg, Köln, München und Wien. Eine Versachlichung der Berliner Diskussion gelingt, wenn diese von angeblich rechtlichen Verpflichtungen hin auf die tatsächliche Praxis in anderen Städten gelenkt würde. In Berlin herrscht inzwischen eine besondere Praxis, die sogar bei unveränderter Rechtslage durchaus andere Formen annehmen und effizientere Ergebnisse bringen könnte. Dabei wäre wegen der europarechtlichen Dimension die Einbeziehung von Wien besonders relevant. Ein kompetenter, einschlägiger Auftragnehmer für eine kurzfristige Erledigung wäre unschwer zu finden. SenStadt kann hier eine Zuständigkeit für sich in Anspruch nehmen, weil es um eine Frage der planungsrechtlichen Praxis geht.
5. Berichtet wurde aus Projekterfahrung, dass mitunter naturschutzrechtlich relevante Verdachtsbehauptungen ("...dort wurde vereinzelt die Vogelart xyz gesichtet...") aufgestellt werden, die sich zwar als haltlos herausstellen, aber zu monate- oder jahrelangen Verzögerungen führen können und real geführt haben - solchen Trickbehauptungen muss der Boden entzogen und dies im geplanten SBG-Gesetz rechtssicher geregelt werden.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit, aber Ergebnis im Sinne einer berlinweit klareren Prioritätensetzung für den Wohnungsbau war,

- dass die Kenntnis der quantitativen Verteilung der Wohnbaugenehmigungen nach Rechtsgrundlage offensichtlich relevant ist.
- Eine Art „Bezirksranking“ mittels Benchmarks könnte die öffentliche Meinungsbildung, eine bezirkspolitische Selbstverpflichtung und effizientere Steuerung des Wohnungsbaus befördern.
- Der Vorschlag eines Sonderbauamts sollte im Zusammenhang mit dem SBG zumindest geprüft und diskutiert werden.
- Der wiederholt geforderte Bericht zum Berliner Modell dient wirksam der Transparenz und Versachlichung und würde wesentliche Inhalte sozialdemokratischer Stadtentwicklungspolitik kommunizieren helfen, ein kritischer Bericht zu den großen städtebaulichen Projekten relevante Erkenntnisse für Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit befördern.
- Die Berliner SPD sollte an die Erfolgsstrategie der Wohnungsbaupolitik von 2013 bis 2016/17 wieder anknüpfen.

Deine/Eure Einschätzung wollen wir u.a. auf unserer Sitzung am 9. April mit Dir erörtern.

Mit solidarischen Grüßen,
für den Vorstand des FA VIII



Kristina Göllner



Volker Härtig