

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

73. Sitzung
31. August 2026

Beginn: 09.31 Uhr
Schluss: 12.56 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3442
**Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP
Berlin)**

– Vorabüberweisung –

[0444](#)
StadtWohn
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Stand der Umsetzung des Mietenkatasters
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Ein Miet- und Wohnungskataster für Berlin
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Sinn und Zweck eines Mietenkatasters –
datenschutzrechtliche Fragen und praktische
Umsetzung**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0445](#)
StadtWohn

[0137](#)
StadtWohn

[0416](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2865
**Kein neues Baurecht für Büro-Komplexe –
leerstehende Büros zu Wohnungen umbauen**

[0398](#)
StadtWohn
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und
Mietwucher in Berlin**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0388](#)
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 16.02.2026

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir kommen zu

Punkt 7 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Sachstand Planungsverfahren Rudolfstraße 17-18
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

[0447](#)
StadtWohn

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich Herrn Loebner und Herrn Winkler aus der Senatsverwaltung. Wem gebe ich am besten zur Begründung das Wort? – Herr Martin macht das.

Johannes Martin (CDU): Das Verfahren und das Vorhaben sind schon häufiger Thema der Debatte gewesen. Insofern ging es uns jetzt noch mal darum, die enge Information hier im Ausschuss sicherzustellen, wie der Stand des Verfahrens ist, und dass natürlich auch entsprechende Einblicke für den gesamten Ausschuss gegeben werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Alles klar! Steigen wir ein. Herr Senator, möchten Sie loslegen? – Bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Erst mal vielen Dank für die Möglichkeit! Es gibt beim Thema Rudolfstraße natürlich intensive Diskussionen und auch das eine oder andere, was gemutmaßt wird. Ich glaube, es ist gut, wenn wir heute mal den tatsächlichen Sachstand besprechen, wo wir stehen und was die nächsten Schritte voraussichtlich sind, dass wir das hier darstellen können.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es geht bei der Rudolfstraße 17 – 18 um zwei Bebauungspläne, einmal V-67a, der für den Wohnturm und das Sockelgeschoss da ist, und V-67b, der die Beherbergung, also ein Hotel an der Stelle vorsieht. Grundsätzlich geht es hier um planungsrechtliche Herausforderungen für die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Im Wohnungsbau sind hier über 1 000 Wohneinheiten geplant, und im Zusammenhang damit soll auch das zweite Teilstück mit einem eigenen B-Plan belegt werden. Die Einleitungsbeschlüsse sehen Sie hier. Für das

Wohnen war Dezember 2025, und für den Beherbergungsbereich Februar 2026 geplant. Beide Verfahren werden gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wir haben das auch schon in der Bürgerversammlung dargestellt: Es gibt einen städtebaulichen Entwurf des Büros Henning Larsen mit Vogt Landschaft, der aus dem zweistufigen Werkstattverfahren hervorgegangen ist. Der wurde zweifach im Baukollegium beraten, der Öffentlichkeit präsentiert. Das ist die Grundlage für die weiteren Planungen, dass zwischen Rudolfstraße, Tamara-Danz-Straße und Ehrenbergstraße ein urbanes und nachhaltiges Quartier und 1 060 Wohnungen entstehen, davon 30 Prozent nach Berliner Modell gefördert. Ergänzt wird das Vorhaben durch gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier sehen wir die Öffentlichkeitsbeteiligung im Winter 2026. Dann gab es verschiedene Vorortvermerke, und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat im März/April stattgefunden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier ist der Bebauungsplan a, der noch mal den Wohnbereich und die umliegenden Straßen aufzeigt, insgesamt 104 450 Quadratmeter Geschossfläche. Im Sockelbereich gibt es Raum für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen, der dann dort auch eine Verkaufseinrichtung und kulturelle Möglichkeiten vorsieht, aber keine Büros oder ähnliches in eigenem Stil, sondern immer zusammenhängend mit einer entsprechenden nach außen gerichteten Nutzung. Festlegungen zu Emissionsschutz, Grün und so weiter laufen auch. Die Nebenzeichnung zeigt die Planzeichen nach der erforderlichen Freistellung von Bahnflächen.

Vielleicht noch zum Durchführungsvertrag: Die Planungskosten werden natürlich von der Vorhabenträgerin übernommen. Es gibt eine Realisierungsverpflichtung innerhalb eines angemessenen Zeitraums, bei Verstoß ist eine Aufhebung des Planungsrechts ohne Schadenersatzansprüche möglich. Es gibt Regelungen zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und zur Wohnumfeldverbesserung – es kommt, glaube ich, noch eine eigene Folie dafür –, dem erweiterten Ausgleich des Grünflächendefizits auch durch den Ablösebetrag an das SGA Friedrichshain-Kreuzberg, Sicherung nachbarschaftlicher Interessen, was die Wagenhalle und den Artenschutz angeht, Umsetzung Mobilitätskonzept, Fassadengestaltung, Klimaanpassung und, dass soziale Einrichtungen dort zum ortsüblichen Mietzins untergebracht werden können.

Für den Bebauungsplan 67b haben wir 9 000 Quadratmeter Geschossfläche für Beherbergung mit maximal sieben Vollgeschossen. Dann gibt es auch noch mal unterbauende Flächen für Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Grünfestsetzung zur extensiven Dachbegrünung, Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und Regelungen zur Aus- und Einfahrt der Tiefgarage. Auch dafür werden die Planungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Realisierungsverpflichtung gibt es, und es gibt die Regelungen zur Umsetzung von Schließungsmaßnahmen und für Fassadengestaltung, Artenschutz, Altlasten und Emissionsschutz.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier noch mal die Mehrwerte: Das ist einmal natürlich das Wohnen mit über 1 000 Wohnungen. Wir haben den grünen Innenhof in der Sockelbebauung, der insbesondere für die geförderten Wohnungen zum Tragen kommt. Wir haben eine Schwammstadtaufwertung entlang der Rudolfstraße. Wir haben die Schaffung neuer Spielflächen im Umfeld, auch mit einer Skateanlage. Der Bereich Bastion wird neu gestaltet und nutzbarer gemacht. Der Vorplatz wird entsprechend gestaltet, und ein Stadtplatz entsteht an der Stelle. Gewerbe, Nahversorgung und Hotel bringen natürlich auch Mehrwerte für das Umfeld.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier noch mal kurz der weitere Ablauf: Wir haben jetzt den Ausschuss. Es gab vorher den Start der Beteiligung, das hatte ich schon erwähnt. Wir sind in der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung. Es wird dann im Oktober/November noch mal die TÖB-Beteiligung und dann die öffentliche Auslegung und den Festsetzungsbeschluss geben. Das sind die Schritte, die wir jetzt vom baurechtlichen Ablauf her vorgesehen haben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier sind noch mal Bilder: Innenhof, Straßenansicht, Gesamtansicht, Visualisierung. Das war es.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Wenn ich das jetzt richtig interpretiere, sind Sie, unsere Gäste, zu diesem Tagesordnungspunkt hier. Dann auch noch mal herzlich willkommen! Noch mal für alle: Sie sind eingeladen, hier zuzuhören. Klatschen, etwas sagen, Transparente hochhalten, fotografieren, das geht laut Hausordnung nicht. – Herr Dr. Kollatz!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Ich wusste jetzt nicht, dass ich als Erster drankomme. Okay! – Erst mal, um einen Punkt klarzustellen, das hat der Senator aber auch schon ausgedrückt: Für uns ist es wichtig, dass wir heute hier eine Diskussion haben, weil wir immer gesagt haben, dass wir im Ausschuss möglichst frühzeitig über Themen reden, und nicht erst dann, wenn sie schon komplett fertig sind und nur noch ja oder nein zu sagen ist. Umgekehrt geht es aber auch darum, dass wir jetzt wissen, dass der Senat schon relativ weit ist, insofern dient diese Sitzung hier auch dazu, dem Senat noch Hinweise zu geben, wie das Thema weiter bearbeitet werden kann. Dann wird es zu gegebener Zeit – das wird aber sicherlich auch die nächste Wahlperiode sein – die Entscheidung über einen Bebauungsplan geben.

Eine der wichtigeren Fragen, die sich hinter diesem Vorhaben verbirgt, ist: Wir hätten wahrscheinlich noch vor relativ kurzer Zeit, wenn es überhaupt eine Entscheidung gegeben hätte, dort Wohnungsbau zu machen, die ich für richtig halte, ein Thema mit einer deutlich niedrigeren Spitze und einer höheren Baumasse, die auf der Fläche verteilt worden wäre, bekommen. Denn das war im Prinzip die Diskussion, die wir in der Vergangenheit hatten, und wahrscheinlich wäre es dann auch insgesamt weniger Wohnungsbau gewesen. Insofern ist das eine Frage, die auch längerfristig eine bestimmte Wirkung hat. Ich würde auch sagen, dass es dazu eine gewisse Offenheit in der Diskussion gibt. Denn was wir in dieser Wahlperiode, glaube ich, gemeinsam bewältigt haben, ist, dass wir gesagt haben, um Flächenversiegelungen zu begrenzen, macht es insgesamt Sinn, höher zu bauen. Wir haben das bei einer Reihe von B-Plänen gesehen, aber wir haben es bisher nicht in dieser Höhe gesehen, sondern in anderen

Höhen. Das ist also der eine Punkt. Es ist, glaube ich, jetzt auch wichtig, dass sich alle Beteiligten darüber eine Meinung bilden, denn wir werden das in der einen oder anderen Form jetzt auch in den nächsten Jahren nochmals sehen.

Das zweite Thema, das, glaube ich, relativ wichtig ist: Wir müssen uns damit befassen, wenn es solche Konzentrationen – sei es durch Punkthochhäuser oder andere Verdichtungsformen – gibt, ob wir sinnvolle Einbettungen in die Quartiere drumherum hinbekommen.

Das war jetzt auch der Punkt, weshalb ich mich gemeldet habe. Ich glaube, das ist in diesem Entwurf eigentlich recht gut gelöst. Ich bin aber auch interessiert daran zu hören, wo da noch Notwendigkeiten gesehen werden, wo noch weiter- oder nachgearbeitet oder vielleicht auch etwas geändert werden soll. Aber, wie gesagt, diese Einbettungsfrage ist nach meinem Eindruck eigentlich ganz gut gelöst. Sinn einer frühzeitigen Diskussion im Ausschuss ist gerade, sich da noch mal einen Eindruck zu verschaffen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Dr. Efler!

Dr. Michael Efler (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wo fange ich bloß an? – Ich fange bei der guten Nachricht an, die uns heute hier so ein bisschen en passant präsentiert worden ist, dass der Bauturbo für dieses Projekt nicht angewandt werden soll, obwohl das explizit durch die Senatsverwaltung geprüft worden ist. Dazu komme ich nachher noch mal, weil Ihr Senatorenkollege da auch helfen wollte. Wir haben uns schon mal mit diesem Projekt auseinandergesetzt. Das zweithöchste Gebäude Berlins soll hier gegenüber dem Edge- oder Amazon-Tower entstehen. Wir halten das für ein hochproblematisches Projekt, das wir ablehnen. Die Zuständigkeit wurde dem Bezirk entrissen. Wir halten immer noch die bezirklichen Planungen für einen Ausgangspunkt, den wir sinnvoll finden, wo eine gewerbliche Entwicklung durchaus auch mit der Schaffung von Wohnraum verbunden werden sollte, wo es sehr breite Beteiligungsverfahren gab. Das fanden wir an der Ecke, wo es schon eine sehr große Verdichtung gibt, durchaus sinnvoll und sehr schade, dass dort durch die Senatsverwaltung so reingerockt wurde. Wir glauben nicht, dass es hier einen wirklich signifikanten Beitrag zur Lösung der Wohnungsproblematik geben wird. Ich glaube nicht, dass es hier bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Zahl geben wird. Wenn, dann werden – das ist auch sehr stark kritisiert worden – die geförderten Wohnungen ausschließlich im Sockel entstehen, während die Besserverdienenden dann oben richtig schön über die Stadt gucken können.

Was die sinnvolle Einbettung angeht, habe ich sehr große Probleme damit, dass hier noch ein Riesenhochhaus gebaut wird. Wir haben dort eine denkmalgeschützte Umgebung. Wir haben das Osram-Narva-Gebäude, wo quasi auch eine Überbauung erfolgt und es sehr großer Bedenken gibt durch entsprechende Fachkreise, die gesagt haben, dass hier durchaus diese Denkmalstruktur stark gefährdet wird. Auch ein neues Hotel brauchen wir meines Erachtens nicht, schon gar nicht in Friedrichshain. Wir haben jetzt schon eine Auslastung von etwas über 50 Prozent. Das wird hier wahrscheinlich auch wieder in ähnliche Größenordnungen gehen.

Mich würde schon vom Senator interessieren: Was sagen Sie denn dazu, dass sich Ihr Senatorenkollege Herr Evers entgegen der Zuständigkeit im Senat beim Eisenbahn-Bundesamt dafür eingesetzt hat, dass hier Vorbehalte fallen? Dazu gibt es eine Berichterstattung im Tagesspiegel. Die kennen Sie mit Sicherheit. Das finden wir schon erstaunlich, dass sich da ein Spitzenkandidat, ein Finanzsenator, für so ein Projekt einsetzt, obwohl er hier weder eine örtliche noch fachliche Zuständigkeit hat. Wir finden es auch sehr erstaunlich, aber auch gar nicht total überraschend, dass der Investor an die CDU vor einigen Jahren eine Parteispende gegeben hat, und jetzt setzt sich der CDU-Spitzenkandidat für die Schaffung von Baurecht in einem fragwürdigen Verfahren ein. Das kommt jetzt nicht, aber trotzdem ist das schon ein sehr skandalöser Punkt, finde ich, und damit können Sie sich gerne mal auseinandersetzen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Frau Aydin!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Ich glaube, es ist kein Geheimnis, dass die SPD Friedrichshain-Kreuzberg dem Projekt auch kritisch gegenübersteht. Wir stehen natürlich zu den Sozialwohnungen. Das ist ein Drittel davon. Wir kritisieren aber weiterhin die Höhe.

Der zweite Punkt ist, wie gesagt, das Eisenbahn-Bundesamt hat auch schon gesagt, dass sie die Flächen vielleicht für die Bahn gebrauchen können. Wenn wir sagen, wir wollen in Zukunft die Verkehrswende haben, dann wird die Bahn wahrscheinlich diese Flächen brauchen, und das sehe ich auch kritisch. Ich glaube, da bin ich auch nicht alleine. Aber vielleicht will unser Sprecher, Herr Schulze, auch selbst etwas dazu sagen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Laatsch!

Harald Laatsch (AfD): Danke schön! – Grundsätzlich denke ich, dass jede Wohnung, die in Berlin gebaut wird, eine soziale Wohnung ist, denn bei dem Wohnungsnotstand, den wir in dieser Stadt haben, müssen wir dafür sorgen, dass ausreichend Wohnraum entsteht, und wenn wir den dann auch noch in die Höhe wachsen lassen, weil wir damit weniger Flächen verbrauchen – das ist Ihnen auch immer wieder wichtig, wenig Flächen zu versiegeln –, dann gibt es aus diesem ganzen Gebräu, das Sie sich zusammenbasteln an Gesetzen und Verordnungen, eigentlich keine andere Lösung als nach oben zu gehen. Insofern finden wir dieses Projekt völlig richtig. Es gibt keine technisch bezahlbaren Wohnungen in Berlin. Hören Sie auf, den Menschen Sand in die Augen zu streuen. 5 000 Euro aufwärts pro Quadratmeter sind nicht mehr bezahlbar und vermietbar. Das sind mindestens 20 Euro pro Quadratmeter, die dafür erhoben werden müssen. Das heißt, jede bezahlbare Wohnung ist eine steuerfinanzierte Wohnung, und nennen Sie die bitte auch so, denn es ist eine steuerfinanzierte Wohnung, wenn sie subventioniert ist, völlig klar. Ansonsten, wie gesagt, jede Wohnung, die in Berlin entsteht, ist sozial, weil sie Wohnraum für Berliner schafft, und das ist notwendig.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Schwarze!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Da ganz am Anfang ein wichtiger Punkt gesagt wurde, dass dieses Projekt auch in die nächste Wahlperiode weitergetragen wird, würden wir an dieser Stelle ein Wortprotokoll beantragen, um die Debatte entsprechend noch mal nachvollziehbar zu machen für alle, die in diesem Ausschuss in der neuen Wahlperiode sitzen. Das ist das eine.

Dann zu dem Inhaltlichen: Wir haben das hier und auch an anderen Stellen schon mehrfach diskutiert. Letztendlich ist Höhe alleine noch keine Berechtigung, dass es ein sinnvolles Vorhaben ist, und auch die fachliche Debatte im Baukollegium und anderenorts wurde in diese Richtung geführt, dass ein Hochhaus sich in die Umgebung einfügen sollte, soweit man das einem Hochhaus unterstellen kann, zumindest sich aber eine Höhenentwicklung stadtentwicklungspolitisch nicht nur daran orientieren sollte, was der Investor zuruft, sondern auch, was an dem Ort Sinn macht. Hier sind wir, wie der Bezirk und auch die BVV, weiterhin der Meinung und der festen Überzeugung, dass diese Planung an dieser Stelle falsch ist. Das liegt insbesondere an dem städtebaulichen Entwurf. Auch wenn dort sicherlich Punkte gelöst worden sind, wo man sagen kann: Okay, das geht in die richtige Richtung, sehen wir das Ziel, einen 167-Meter-Turm zu errichten, als falsch, und dementsprechend unterstützen wir dieses Vorhaben so nicht.

Ich hätte eine Reihe von Fragen. Einerseits haben Sie in Ihrer Präsentation aufgelistet, was Regelungen zum Beispiel für den Durchführungsvertrag sind oder wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans. Was mir aus Ihren Ausführungen nicht ersichtlich geworden ist, ist: Welche offenen Punkte haben Sie denn in diesem Zusammenhang noch? Zu sagen, was Inhalte eines Durchführungsvertrages sein sollen, ist das eine, aber wo haben Sie denn da noch Probleme? Was haben Sie denn noch nicht gelöst? Was haben Sie nicht ausgeführt? Presseberichten, vorherigen Debatten und auch Schriftlichen Anfragen war zu entnehmen, dass es noch viele Fragezeichen gibt. Eine Baustelle, wenn man das so formulieren möchte, ist genannt worden, das Eisenbahn-Bundesamt beziehungsweise die Eisenbahnflächen. Trotz des Versuchs des Finanzsenator Evers, dort einzugreifen, hat das Eisenbahn-Bundesamt, wenn es jetzt die richtige Stelle ist – bei der Eisenbahn komme ich zugegebenermaßen immer durcheinander –, diese Flächenaufgabe abgelehnt. Das wiederum sorgt dafür, dass diese Pläne, soweit ich sie verstehe, in der Form aktuell überhaupt nicht umsetzbar sind. Mir ist auch nicht bekannt, dass es bereits mit dem Straßen- und Grünflächenamt eine abschließende Einigung geben würde. Auch das ist etwas, was nötig wäre. Dementsprechend leiten sich dann für die anderen von Ihnen genannten Punkte die gleichen Fragen ab: Wo haben Sie denn dann überhaupt noch Klärungsbedarf?

Ebenso gibt es einen Bauvorbescheid, der abgelehnt wurde, auf Bezirksebene. Dazu hatte der Tagesspiegel auch noch mal berichtet. Da laufen noch Fristen. Da gibt es auch noch das Thema Bauturbo. Da sind Sie bei den letzten Malen, wo wir darüber gesprochen haben, immer etwas vage geblieben, dass Sie es prüfen. Soweit ich das verstanden habe, gibt es dort aber auch Punkte, die in dieser Prüfung bisher gar nicht gelöst sind, ob es überhaupt die Anwendung des Bauturbos geben könnte. Vielleicht geben Sie uns da auch noch mal einen Sachstand, wo da noch die offenen Punkte sind.

Gleichzeitig möchte ich abschließend feststellen, dass diese Debatte gerade auch noch mal gezeigt hat, dass wir hier in diesem Ausschuss mitnichten davon ausgehen können, dass es eine mehrheitlich getragene Unterstützung für einen Bebauungsplan dieser Art gibt. Das ist auch etwas, was rechtlich durchaus eine Relevanz hat, und dementsprechend begrüße ich erst einmal, dass diese Debatte nicht abgeschlossen ist, sondern im Gegenteil diese Debatte weitergeht und es sehr viel Kritik an den bisherigen Planungen gibt und das letztendlich im Sinne der Sache ist. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Jetzt noch Herr Schulz und danach der Senator. – Bitte schön!

Mathias Schulz (SPD): Ich will gerne auch noch ein paar Punkte dazu sagen. Tatsächlich ist es immer gut, und deswegen haben wir das heute auf der Tagesordnung, hier über das Projekt zu informieren, weil ich glaube, auch bei anderen Projekten wurde immer viel gemutmaßt, wenn das nicht passiert ist. Deswegen ist es gut, dass wir hier zum aktuellen Planungsstand diskutieren, uns berichten lassen und offene Punkte in der Abwägung transparent gemacht werden. Wir sind uns alle einig, dass wir in der Stadt eine höhere Verdichtung und auch eine höhere Gebäudehöhe haben wollen, damit weniger Flächenversiegelung in der Breite passieren muss. Gleichwohl will ich auch noch mal den Punkt hervorheben: Obwohl es hier ein relativ schmales Hochhaus ist, was vielleicht in der architektonischen Ästhetik zumindest bei den in der Nachbarschaft befindlichen Gebäuden besser gelungen ist als bei anderen in dem Fall, möchte ich die Höhe des Gebäudes zu bedenken geben, die im Laufe der Planungsdis-

kussion immer höher geworden ist, was man immer von zwei Seiten aus betrachten kann. Was ist maßgeblich für eine bestimmte Gebäudehöhe? Ist es die Wirtschaftlichkeit des Projektes, und müssen wir deswegen noch jeweils zehn Etagen obendrauf setzen, damit das Projekt wirtschaftlich wird, oder ist der Städtebau und die städtebauliche Einbindung hier relevant? Das kann man sicherlich so und so sehen. Meine Prämisse würde erst mal sein: Was ist städtebaulich relevant und auch verträglich für das Umfeld? Damit bin ich noch nicht ganz d'accord, dass wir so ein Gebäude in dieser Höhe bekommen sollen. Ich glaube, dass dazu noch nicht das letzte Wort gesprochen ist.

Das hängt aber auch damit zusammen: Wir haben hier ein reines Wohnhochhaus. Nun ist gegen Wohnhochhäuser per se nichts einzuwenden, denn ich glaube, dass Wohnraum sicherlich gut ist. Die Frage ist aber, ob ein Wohnhochhaus in dieser Größenordnung am Ende überhaupt realisiert werden wird. Was bekommen wir faktisch, sollte das Planrecht kommen, das momentan nicht zur Beschlussfassung und zur Entscheidung auf dem Tisch liegt? Können wir davon ausgehen, dass das kommt? Ich glaube, dass Beispiele der Vergangenheit in anderen Städten zeigen, dass keinesfalls gewährleistet ist, dass das passiert, weil Finanzierungsbedingungen sich ändern oder die Kosten, zu denen die Wohnungen errichtet werden, am Ende dazu führen, dass die Wohnungen gar nicht abgefragt werden. Deswegen ist hier schon noch der Punkt, ob ein Gebäude in dieser Höhe am Ende überhaupt in die Realisierung kommen wird.

Den zweiten Punkt hatte meine Kollegin Frau Aydin schon genannt. Ich bin zwar Jurist, aber auch Eisenbahner und habe natürlich deswegen einen größeren Hang und Verständnis für die Belange der Eisenbahn in der Stadt. Wir wissen, dass wir uns hier an der Stadtbahn an einer Stelle befinden, die sowieso schon von hohen Zwängen geprägt ist, was das Wachstum des Schienenverkehrs angeht. Wenn die DB AG es abgelehnt hat, die Nutzung zu gestatten, zumindest hat sie diesen Vertrag bislang noch nicht unterschrieben – – Am Ende ist es aber nicht entscheidend, ob die DB unterschreibt, sondern ob das Eisenbahn-Bundesamt die eisenbahnrechtliche Widmung hier aufgibt. Das ist der entscheidende Punkt, und das ist momentan jedenfalls nicht der Fall. Deswegen ist es in meinen Augen eine offene Rechtsfrage, die natürlich zu klären ist. Das sind aber planerische Abwägungen, die bei jedem Bauprojekt zu lösen sind. Beim Güterbahnhof Köpenick wurde es am Ende auch eisenbahnfachlich geklärt. Das entbindet uns aber nicht, selbst wenn diese fachlichen Dinge geklärt sind, von der politischen Frage: Vertrauen wir einer Projektplanung oder Projektidee in dieser Größenordnung an dieser Stelle? Da sind momentan mehr Fragezeichen als Antworten zu erkennen.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Zum Wortprotokoll, beantragt von Herrn Schwarze, besteht Einvernehmen? – Ja, okay. – Dann Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Fangen wir mal mit den grundsätzlichen Dingen an. Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das heißt, er kann nur für dieses Vorhaben angewendet werden. Wenn das Vorhaben nicht realisiert wird, wird es nicht realisiert. Wie ich gerade gesagt habe, gibt es vertragliche Vereinbarungen, dass eine Realisierungsverpflichtung innerhalb eines angemessenen Zeitraums besteht, und wenn die nicht eingehalten wird, dass das Planungsrecht ohne Schadensersatzansprüche wieder aufgehoben werden kann. Ich glaube, das haben wir schon gut abgesichert, weil wir auch sagen: Wenn wir hier schon in der Abwägung zu einem Ergebnis kommen, dass ein solcher Bau an der Stelle zielführend ist, dann muss das aber auch so wie es vereinbart ist reali-

siert werden, und wenn es nicht realisiert wird, dann kann das Planungsrecht damit auch wieder entfallen.

Mit der Deutschen Bahn gibt es einen unterschriebenen Gestattungsvertrag, der allerdings unter dem auflösenden Vorbehalt steht, dass das EBA die Entwidmung vornimmt, aber mit der Deutschen Bahn gibt es da eine Verständigung. Daran hängt es nicht. Bei allem, wo wir die Diskussion um Bahnflächen an vielen Stellen zu Recht führen – ich bin auch Verkehrsplaner und sogar Mitglied der Eisenbahner-Gewerkschaft –, muss man natürlich auch immer sehen, um was für Flächen es geht. Die Flächen, über die wir jetzt reden, sind Bahnflächen, aber in einem Zuschnitt, der für die Bahn keine besonders intensiven Nutzungsmöglichkeiten bietet. Da haben wir dann eher die Diskussion hinter der Persiusstraße, wo wir sehr viele Bahnflächen haben, auf denen Gebäude stehen, wie man damit umgeht, als jetzt hier genau an dieser Stelle. Ich glaube deshalb, dass sich das mit dem EBA lösen lassen wird. Ich weiß jetzt nicht genau, das müssen Sie ihn fragen, was der Finanzsenator und Bürgermeister an der Stelle für Gespräche geführt hat. Es ist allerdings schon üblich, dass der Senat, wenn es bestimmte Themen gibt, die mit einer Stelle zu diskutieren sind, dies auch gemeinschaftlich handhabt. Das heißt, wenn der für Liegenschaften zuständige Senator mit der Bundesebene Gespräche führt, dass er dann durchaus auch solche Fälle anspricht, die vielleicht nicht direkt seinem Zuständigkeitsbereich zuzuordnen sind oder nur indirekt, weil er für die Grundstücksfragen und Liegenschaften im Land Berlin tätig ist. Wir machen das an anderer Stelle auch, dass wir, wenn wir mit Bundeseinrichtungen Gespräche führen, vorher gucken: Was können wir da eventuell bündeln und zum Beispiel auch mit SenMVKU abstimmen und sehen, was man da mitreinnehmen kann? Aber, wie gesagt, das müssen Sie ihn selber fragen. Ich sehe da jetzt offen gesagt nicht ganz so viel Skandalisierungspotenzial.

Offene Themen hatte ich angedeutet: die BVG-Wagenhalle, weil da bautechnisch zu klären ist, was beim Bau der neuen Gebäude für Auswirkungen auf die Wagenhalle bestehen. Das würde aber bei jeder Bebauung dieses Grundstücks ein Thema werden, jedenfalls bei jeder, wo man nicht nur irgendeinen Schuppen da hinstellt.

Dann haben wir die schon angesprochenen verkehrlichen Themen, die noch in der Abstimmung sind, und es sind auch noch ein paar Artenschutzthemen in der gutachterlichen Bearbeitung. Das ist aus unserer Sicht nichts, was hier unüberwindliche Hürden aufbaut. Wir hatten jetzt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange. Das haben wir im Juni ausgewertet und sind jetzt dabei, die entsprechenden Folgeaufträge mit den beteiligten Verwaltungen abzuarbeiten. Insofern ist klar, dass noch nicht alles abschließend geklärt werden konnte. Wir sind da aber auf ganz gutem Wege.

Es gibt mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg einen Maßnahmenkatalog für die schon genannten Ausgleichsmaßnahmen. Da ist unter anderem die Laskerwiese dabei, und dazu gibt es eine unterschriebene Fassung, wenn ich es richtig verstanden habe. Im Durchführungsvertrag ist das entsprechend vorgesehen, und das ist mit dem SGA des Bezirks auch abgestimmt.

Zum Bauturbo: Ein Bauturbo wäre theoretisch eventuell eine Möglichkeit, aber ob die am Ende hier wirklich hilft, Sachen zu beschleunigen und die entsprechend notwendigen Abwägungen zu treffen und die Belange positiv beurteilen zu können, ist sicherlich bei einem so großen Vorhaben eher fraglich. Insofern läuft das parallel weiter. Es gibt dazu noch keine

abschließende Entscheidung, aber das ist nach wie vor der Sachstand, den ich Ihnen hier auch schon mal dargestellt habe.

Zum Gebäude und zur Gebäudehöhe vielleicht noch mal den Hinweis: Klar, Städtebau, Wirtschaftlichkeit, aber auch die Frage der Erfordernisse, was braucht die Stadt, müssen natürlich immer miteinander in Einklang gebracht werden, und das ist auch eine der Aufgaben, der sich nicht nur unsere Verwaltung, sondern auch die Bezirksverwaltungen und viele andere Beteiligte stellen. Genau das findet hier auch statt. Dass dieses Gebäude noch etwas stärker in die Höhe gewachsen ist, hatte vor allen Dingen den Hintergrund, dass der Denkmalschutz Bedenken dagegen hatte, eine massive Sockelbebauung vor das dahinterliegende Gebäude zu setzen. Die schlankere Silhouette ermöglicht die Baumasse, die man sich dort vorgestellt hat, um eine entsprechende Wohnungszahl realisieren zu können, dann in der Höhe, und dadurch bessere Blickbeziehungen auf die dahinterliegenden denkmalgeschützten Gebäude. Das ist eigentlich der Hintergrund an der Stelle, und das muss abgewogen werden. Die eine Frage ist: Will man, dass das Haus weniger hoch ist und dafür die Sockelrandbebauung höher wird, was, glaube ich, eher Auswirkungen auf das Umfeld hat, als wenn ich in einer Höhe von 150 bis 160 Meter mehr Meter draufsetze. Das Zweite ist die Frage: Wie viele Wohnungen bekomme ich und vor allen Dingen, wie viele bezahlbare Wohnungen? Ich finde, offen gesagt, 366 Sozialwohnungen sind jetzt nichts, wo man sagt: Nein, die will ich da nicht haben. Man muss sich immer überlegen: Was ist es einem wert? An der Stelle muss ich aber auch sagen: Je weniger Wohnungen es insgesamt sind, desto weniger anteilige Sozialwohnungen werden es sein, und das Grundstück ist nun mal in privatem Besitz. Insofern war es auch vom Bezirk mutig, dort eine Gewerbeplanung zu machen, die übrigens eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen hat, was im Sinne der Nachhaltigkeit auch nicht so richtig toll ist. Dass der Bezirksstadtrat dann auf unser Informationsersuchen und die Weisung hin gesagt hat: Na ja, man könnte sich vielleicht auch ein Mischgebiet vorstellen – – [Zuruf] – Ich glaube, der Büroanteil war nicht konkret ausgewiesen. Die Aussage war immer, dass man da kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln will, wobei das bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung sicherlich einen entsprechenden Büroanteil zur Folge haben würde. Das kann ich nicht sagen, ist an der Stelle zwar eine interessante Nebenfrage, aber hier jetzt nicht ausschlaggebend.

Um bei der Sache zu bleiben: Eine drei- bis viergeschossige Bebauung, die von den Eigentümern abgelehnt wird als Gewerbe in Konkurrenz zum Wohnungsbau ist auch von unserer Verwaltung kritisch gesehen worden. Deshalb haben wir dann den Weg gewählt, den Bebauungsplan an uns zu ziehen, um dort innerstädtisches Wohnen realisieren zu können. Es gibt darüber hinaus das Gespräch mit dem Bezirk: Wie gehen wir insgesamt in dem Rudolfsband um? Wir haben auch noch weitere Flächen in Richtung Ostkreuz, wo es auch Diskussionen über Gewerbe und Wohnen gibt, wo wir aber auch schon den Interessenten gesagt haben, dass da natürlich ein erheblicher Gewerbeanteil sein muss, um innerstädtische Gewerbeansiedlung zu ermöglichen. Da sind wir mit dem Bezirk im Gespräch, und da halten wir uns durchaus auch für dran gebunden.

Ich gucke mal, ob ich irgendetwas Wichtiges vergessen habe. Insofern, glaube ich, ist die Diskussion, die hier geführt wird, eine, die noch mal Hinweise gibt, die auch sagt, welche Dinge besonders zu beachten sind oder was durchaus auch kritisch gesehen wird. Am Ende muss es aber eine Gesamtabwägung geben, wie an vielen anderen Stellen in Berlin auch. Da müssen wir schon sehen, dass wir für innerstädtisches Wohnen auch bestimmte andere Dinge in Kauf nehmen, um das zu ermöglichen, und das ist auch der Hintergrund dessen, wie der

Senat daran arbeitet. Da habe ich jetzt hier im Ausschuss auch keine absoluten No-Gos gehört.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Jetzt gab es noch eine Meldung von Herrn Schwarze. Ich gebe zwischendurch noch mal bekannt: Wir haben sieben Minuten vor halb. Das bedeutet, die Tagesordnungspunkte 7 – alt – und 8 schaffen wir nicht mehr. – Herr Schwarze!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! – Zunächst entnehme ich der Debatte der Redebeiträge, die hier gebracht worden sind, dass es auch innerhalb der Koalition keine Mehrheit für dieses Vorhaben gibt. Das begrüße ich. Zum anderen haben Sie zwei Dinge ausgeführt, Herr Senator. Das eine bringt mich zu einer Nachfrage und das andere zu einer Aussage. Einerseits sagten Sie, die Bezirkspläne seien an den Stellen irgendwie fragwürdig gewesen. Beim Rudolfband war Ihr Haus von Anfang an involviert. Sie kannten diese Pläne und haben da auch nie in irgendeiner Form Kritik geäußert, dass das alles nicht ginge. Erst an dem Punkt, als der Investor seine eigenen Pläne anpasste und änderte, weil es da vorher auch mal andere Pläne gab als dieses Hochhaus, kamen Sie zu einer anderen Auffassung. Jetzt haben Sie gerade selber noch mal das Rudolfband angesprochen und da auch ein bisschen rekurriert auf Pläne, die es da noch gibt. Planen Sie denn, dort auch einzugreifen, oder haben Sie dort weitere Kenntnisse darüber, dass dort andere Vorhaben auch noch gegen die bisherigen Pläne, die mit breiter Beteiligung vor Ort seit Jahren unter, wie gesagt, Kenntnisnahme Ihres Hauses umgesetzt werden? Gibt es da noch Weiteres, wovon die Öffentlichkeit wissen sollte?

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Senator!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Das kann jeder interpretieren wie er will. Ich habe die Äußerung der Koalition etwas anders wahrgenommen, etwas offener, als Sie es hier versuchen darzustellen. Aber sei es drum, das kann sich jeder selber angucken. Das hängt nicht an einzelnen Äußerungen von Dritten. Zum Rudolfband selbst: Sie werden lachen, aber ich habe mit Florian Schmidt durchaus eine gute Arbeitsebene, wo wir über Sachthemen vernünftig reden können. Das haben wir an dieser Stelle auch gemacht. Wir sind tatsächlich an dieser Stelle bisher nicht involviert, und ich gehe auch nicht davon aus, weil wir auf vorsichtige Nachfragen immer deutlich gemacht haben, dass das eine bezirkliche Angelegenheit ist und dass wir dort auch eine Verständigung haben, dass dort diese Gewerbethemen eine führende Rolle spielen müssen. Ob der Bezirk sich dann mit möglichen Investoren einigt, dass er vielleicht doch ein bisschen Wohnen am Rande macht oder nicht, sollen die bitte miteinander ausmachen. Wir werden uns da nicht einmischen. Das kann ich Ihnen ganz deutlich zusagen, und so bin ich auch mit Florian Schmidt an der Stelle verblieben.

Zu dem anderen Punkt: Wir haben diese Gewerbeüberlegung des Bezirks insofern schon immer kritisch begleitet, dass wir gesagt haben: Liebe Leute, ihr könnt doch nicht ohne die Eigentümer einfach irgendetwas, was euch gefällt, in ein Verfahren setzen, sondern bindet die doch bitte mit ein. – [Zuruf] – Doch, es ist so. Der Bezirk hat – – Es ist sein gutes Recht. Er kann Verfahren und Gutachten machen, wie er will, aber das ist dann etwas, was man beurteilen muss. Aber jetzt zu sagen, wir hätten das immer laufen lassen, liegt daran, dass es eine bezirkliche Zuständigkeit war an der Stelle und wir aber zunehmend sehen, dass innerstädtisches Wohnen und die Frage, wo kann ich Wohnen statt Gewerbe, statt Büro machen, und

wie kann ich vor allen Dingen Flächen besser ausnutzen, auch mal zu anderen Überlegungen führt, und die haben wir hier am Ende dann ins Feld geführt.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Jetzt gibt es noch eine Meldung von Herrn Schulz.

Mathias Schulz (SPD): Ich stimme dem Senator auf jeden Fall zu, dass wir Bauprojekte auf privatem Land nicht ohne den jeweiligen Eigentümer voranbringen und auch planen können. Es ist allerdings schon so, dass zumindest mein Redebeitrag so zu verstehen ist, dass es keine abgeschlossene Meinung einer Koalition dazu gibt. Das würde ich schon selber deuten, wie meine Aussage zu werten ist und weder durch die Opposition noch durch den Senat. Ich wollte das noch mal klarstellen, dass es dazu keine einhellige Auffassung gibt und ich bei uns in der Koalition innerhalb dieses Ausschusses aktuell auch keine Mehrheit sehe.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Danke für die Klarstellung. Damit schließe ich den Tagesordnungspunkt 7.

Punkt 8 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0086](#)
Abschlussbericht und Ergebnisse der StadtWohn
Expert*innenkommission zur Umsetzung des
Volksentscheids Deutsche Wohnen & Co enteignen
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0084](#)
Bericht der Expertenkommission Vergesellschaftung StadtWohn
zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co
enteignen“
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 28.08.2023

- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0385](#)
Den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. StadtWohn
Enteignen“ weiter umsetzen – wie kann
Vergesellschaftung gelingen
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und
der Fraktion Die Linke)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 08.12.2025

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 9 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Ausweitung der Dienstleistungen für Mieterinnen
und Mieter bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

[0446](#)
StadtWohn

Vertrag.

Punkt 10 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.