

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Christian Goiny (CDU)**

vom 27. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. August 2018)

zum Thema:

Willkürliche Zerstörung des Mikroklimas durch massive Innenhofbebauung im Wilmersdorfer Kiez

und **Antwort** vom 13. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Sep. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Goiny (CDU)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 16153

vom 27. August 2018

über Willkürliche Zerstörung des Mikroklimas durch massive Innenhofbebauung im
Wilmerdorfer Kiez

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Für Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nach § 62 BauO Bln wird keine Baugenehmigung erteilt.

Die Schriftliche Anfrage betrifft darüber hinaus Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Ist dem Senat bekannt, dass das Mikroklima im Viereck Konstanzer Straße, Zähringerstraße, Wittelsbacherstraße und Brandenburgische Straße durch die Genehmigung von zwei neuen Sieben-Geschossern im Innenhof nachhaltig zerstört wird, weil sämtliche Hofbäume, Sträucher, Grünflächen und Kinderspielplätze dem Bau zum Opfer fallen?

Antwort zu 1:

Auf entsprechende Anfrage hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wie folgt Stellung genommen:

„Für die Grundstücke Zähringerstraße 24 B und Wittelsbacher Straße 16,17 wurden im März 2017 Genehmigungsverfahren für die Errichtung jeweils eines 6-geschossigen Wohngebäudes + Staffelgeschoss als eine Hofbebauung erteilt. Die Bebauung auf dem

Grundstück Zähringer Straße 24 B schließt an die Hofbebauungen auf den Grundstücken Wittelsbacher Straße 18 und Brandenburgische Straße 21 an. Die Bebauung auf dem Grundstück Wittelsbacher Straße 16, 17, 17 A schließt an die Bebauung auf dem Grundstück Zähringer Straße 25 an.

Im Zuge dieser Maßnahmen ist eine Umgestaltung der Höfe auf den beiden Grundstücken geplant. Hierbei werden in der Tat Bestandsbäume gefällt. Nach in Berlin geltendem Recht bestand mit der o. g. Erteilung Baurecht und damit ein Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Baumfäll-Genehmigungen. In diesem Zusammenhang wird jedoch ein Kinderspielplatz hergestellt und derzeit offene Stellplätze und Müllstandorte in die Neubauten integriert.“

Frage 2:

Trifft es insbesondere zu, dass die bereits seit Frühjahr 2017 ergangene Baugenehmigung abweichend von zwingenden baurechtlichen Vorschriften erteilt wurde, obwohl der Investor keinen sicheren Feuerwehrezugang zu den Neubauten gewährleisten konnte?

Antwort zu 2:

Auf entsprechende Anfrage hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wie folgt Stellung genommen:

„Nein. Die Prüfung des Brandschutzkonzeptes obliegt einem externen Prüfsachverständigen bzw. einer externen Prüfsachverständigen. Der entsprechende Prüfbericht muss in Berlin gemäß Bauverfahrensverordnung nicht zur Genehmigungsfreistellung, sondern erst zum Baubeginn vorliegen.“

Frage 3:

Trifft es ferner zu, dass das bezirkliche Bauamt dem Investor allein deshalb eine Fülle von Ausnahmegenehmigungen erteilte, weil der den Bau der Mietwohnungen zusagte?

Antwort zu 3:

Auf entsprechende Anfrage hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wie folgt Stellung genommen:

„Nein. Die Überprüfung der Planung erfolgt nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten. In diesem Fall wurden die durch vorhandene Bebauungen vorgegebene Situation, das atypische Hofniveau und die Schaffung von Wohnungen in der Abwägung berücksichtigt.“

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat die Tatsache, dass dem Investor eine Bauzeit von drei Jahren eingeräumt wurde, in der die Mieterschaft Baulärm und Bauschmutz ertragen dürfen, aber weder Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern noch Kinderspielplätze zur Verfügung stehen werden?

Antwort zu 4:

Die Bauzeit ist im Falle der Genehmigungsfreistellung nicht beschränkt. Die Regelungen in § 62 Abs.3 Satz 4 BauO Bln, nach der ein Baubeginn nach Ablauf von drei Jahren, ab seiner Zulässigkeit erneut im Wege der Genehmigungsfreistellung anzuzeigen ist, ändert hieran nichts. Die erneute Anzeige gibt lediglich der Bauaufsichtsbehörde die Gelegenheit städtebauliche und planungsrechtliche Belange des Vorhabens erneut zu prüfen (Vgl. die Begründung zur Regelung in AbgH-Drs. 15/3926 S. 115)

Nach Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf liegt eine Baubeginnanzeige noch nicht vor:

„Die Baumfäll-Genehmigungen wurden erst nach Vorliegen des Bescheides durch die Bauaufsicht bzw. nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung erteilt. Es handelt sich insofern um keine vorgezogenen Genehmigungen, sondern um ein Handeln im Rahmen der geltenden Rechtslage.“

Frage 5:

Hält der Senat dieses Bauvorhaben mit seinen politischen Vorgaben vereinbar, die von einem Neubaumietpreis von 6,50 Euro pro qm ausgehen, während für das hier genehmigte, sehr aufwendige Verdichtungsverfahren ein realistischer Mietpreis zwischen 12 und 15 Euro pro qm liegen dürfte?

Antwort zu 5:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes erforderlich ist. Für das Bauvorhaben besteht kein Planerfordernis. Insofern ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hier nicht anzuwenden.

Berlin, den 13.09.18

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen