

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Michail Nelken (LINKE)**

vom 28. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Oktober 2018)

zum Thema:

**Lützowufer 1 - 5 (IV): Maßlose Grundstücksverwertung (2)**

und **Antwort** vom 17. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michail Nelken (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16585  
vom 28.09.2018  
über Lützowufer 1 - 5 (IV): Maßlose Grundstücksverwertung (2)

---

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

Frage 1:

Wie groß ist nach der angestrebten Realteilung das dann gebildete Baugrundstück bzw. die Summe der zur Bebauung neu zu bildenden Grundstücke im hinteren Grundstücksbereich?

Antwort zu 1:

Nach der angestrebten Realteilung beträgt die Grundstücksfläche 2.459 m<sup>2</sup>.

Frage 2:

Wie groß sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des Gesamtneubaukörpers (bzw. die Summe der zusammenhängenden Neubauten) bezogen auf die durch Realteilung zu schaffende Fläche des Baugrundstücks (bzw. der Summe der Baugrundstücke) im hinteren Grundstücksbereich (heute Garten und Stellplatzfläche)?

Antwort zu 2:

Nach der angestrebten Realteilung ergeben sich eine GRZ von 0,53 und eine GFZ von 2,87.

Frage 3:

Wie groß sind nach der beabsichtigten Realteilung die Grundstücksflächen der straßenseitig gelegenen Bestandshäuser Lützowufer 1–5 einzeln und in der Summe?

Antwort zu 3:

Nach der beabsichtigten Realteilung beträgt die Grundstücksfläche in der Summe 3.237 m<sup>2</sup>.

Frage 4:

Wie groß sind nach der beabsichtigten Realteilung GRZ und GFZ der IBA-Bestandsbebauung?

Antwort zu 4:

Nach der beabsichtigten Realteilung ergeben sich eine GRZ von 0,47 und eine GFZ von 2,45.

Frage 5:

Meint der Senat, dass bei einer Bewertung, ob sich ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der Nutzung einfügt, GRZ und GFZ als Hilfsinstrumente (nicht als Maß) von Relevanz sein können?

Antwort zu 5:

Bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist entscheidend, ob sich das Vorhaben als solches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung bieten sich dabei insbesondere die von außen wahrnehmbaren Abmessungen der Gebäude (Höhe, Breite, Tiefe) sowie ein gewisser Freiflächenanteil an. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92) dürfen die relativen Ausnutzungszahlen der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen für die Beurteilung des Einfügens im Grundsatz nur bei etwa gleich großen Grundstücken und dann auch nur unterstützend herangezogen werden. Da sie maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt werden, treten diese naturgemäß im nichtbeplanten Innenbereich gegenüber o. g. Gesichtspunkten zurück.

Frage 6:

Werden bei einer Halbierung der Grundstücksflächen die IBA-Bestandsbauten noch voll umfänglich allen baurechtlichen Anforderungen gerecht?

Antwort zu 6:

Eine entsprechende Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren erfolgen.

Frage 7:

Ist dies auch noch der Fall, wenn nach der Realteilung die für eine Genehmigungsfähigkeit des Neubaus (im hinteren Grundstücksbereich) erforderlichen baurechtlichen Bedingungen (z.B. Spielplatz) über dinglich gesicherte Baulasten auf den halbierten Bestandsgrundstücken nachgewiesen werden?

Antwort zu 7:

Ja, wenn eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast erfolgt.

Berlin, den 17.10.2018

In Vertretung

Regula Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen