

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Förster (FDP)**

vom 20. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juli 2020)

zum Thema:

Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Jagdhauses Schmöckwitz, Wernsdorfer Straße 27

und **Antwort** vom 03. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Aug. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24 211

vom 20. Juli 2020

über Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Jagdhauses Schmöckwitz, Wernsdorfer
Straße 27

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow Köpenick von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wann genau und mit welchem Bescheid wurde der Abbruch des Jagdhauses Schmöckwitz, Wernsdorfer Straße 27, durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick genehmigt? Welche Auflagen waren mit dem Abriss dieses historisch wertvollen und zur Ortsgeschichte gehörenden Gebäudes verbunden (Dokumentation etc.)?

Antwort zu 1:

Am 28.10.2014 genehmigte die Untere Denkmalbehörde des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin den Abbruch der Überreste des ehemaligen Jagdschlusses Schmöckwitz in der Wernsdorfer Straße. Die Genehmigung wurde mit der Auflage erteilt, dass der Abbruch durch ein qualifiziertes Bauforschungsbüro zu begleiten und zu dokumentieren ist. Das ehemalige Jagdhaus Friedrich I. in Schmöckwitz war durch Brand und Vandalismus seit Jahren dem Verfall preisgegeben. Die Reste des ursprünglichen Fachwerkhauses waren nach Prüfung nicht überlieferungsfähig. Das konstruktive Fachwerkgerüst war vollständig zerstört, die 1926 davor geblendete Ziegelfassade nicht tragfähig und nicht erhaltungswürdig. Daher wurde im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin dem Abbruch zugestimmt. Das Bezirksamt informierte darüber in einer Pressemitteilung im Oktober 2014.

Wie das Bezirksamt dem Fragesteller am 24.11.2015 mitgeteilt hat, erfolgte der Abbruch des Jagdhauses Schmöckwitz im August 2015 unter der Begleitung eines Bauforschers.

Frage 2:

Wurden diese Auflagen umgesetzt bzw. erfüllt? Wenn ja, wann?

Antwort zu 2:

Die beauftragte abbruchbegleitende bauhistorische Untersuchung von Dezember 2015 liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde vor.

Frage 3:

Wann und mit welcher Begründung wurde der Denkmalschutz für dieses Gebäude aufgehoben?

Antwort zu 3:

Für Fragen der Inventarisierung ist das Landesdenkmalamt zuständig.

Frage 4:

Welche Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Häuser und Bauausführung beinhaltet die am 12.10.2017 erteilte Baugenehmigung für den Neubau von drei Wohnhäusern mit insgesamt fünf Wohneinheiten sowie für den Neubau eines Nebengebäudes als Fahrradabstellraum?

Antwort zu 4:

Die Baugenehmigung für den Neubau wurde am 10.10.2017 erteilt, ein erster Nachtrag zur Baugenehmigung am 17.10.2019.

Die Baugenehmigung vom 10.10.2017 enthielt als Auflage die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen über NHN sowie naturschutzfachliche Nebenbestimmungen in Bezug auf notwendige Ersatzpflanzungen. Hinsichtlich des Denkmalschutzes wurden die Baugenehmigung des Weiteren unter Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Grundstück als archäologisches Verdachtsgebiet (Fachaufsicht: Landesdenkmalamt) erteilt.

Frage 5:

Da kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und man sich dort baurechtlich restriktiv zu handhabenden Außenbereich befindet: Welche städtebaulichen Orientierungspunkte in der Umgebung waren der Maßstab für die GFZ und GRZ auf dem Gelände, da ringsherum gar keine Wohnbebauung dieser Größenordnung existiert?

Antwort zu 5:

Die vom Fragesteller geäußerte Annahme, das Grundstück wäre planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen, ist nicht zutreffend. Die zur Beurteilung herangezogene Bebauung liegt beiderseits der Wernsdorfer Straße entlang des östlichen Ufers der Dahme. Die bestehende Bebauung war zum Zeitpunkt der Beurteilung sehr heterogen und ist es weiterhin. Das Grundstück liegt daher innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Prüfung der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung eines Vorhabens nach GRZ und GFZ ist gebunden an eine rechtsverbindliche Bauleitplanung, welche hier nicht vorliegt. Daher sind die aus dem Umfeld herleitbaren Grundflächen, sowie die Geschossigkeit, First- und Traufhöhe für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblich. Die Gebäude in der näheren Umgebung weisen Grundflächen von ca. 100 bis ca. 287 m² auf sowie ein bis zwei Geschossen auf. Die beantragten Gebäude finden ihre Entsprechungen in der näheren Umgebung. Die genehmigten Gebäude basieren in ihrer Kubatur und Lage auf dem Grundstück, auf dem historischen Gebäudeensemble des ehemaligen Jagdschlusses und seiner Nebengebäude.

Frage 6:

Wurde aus Sicht des Bezirksamts darauf geachtet, dass die historische Kubatur des Jagdhauses und seiner Nebengebäude beim Neubau aufgegriffen wurde und die Gestaltung sich an den historischen Grundrissen orientiert, wie dies ursprünglich zugesagt wurde?

Antwort zu 6:

Ja. In einer Stellungnahme zum Vorbescheid wurde festgehalten, dass gegen die geplante Neubebauung keine denkmalrechtlichen Bedenken bestehen, wenn die Ruine des ehemaligen Jagdhauses Friedrich I. entsprechend der Abbruchgenehmigung Nr. 467/14 vom 28.10.2014 abgebrochen und die Löschung aus der Denkmalliste Berlin veranlasst wurde. Die im Vorbescheid 100-2014-806-HB1 genehmigte Neubebauung markiert die historische Baumasse des ehemaligen Jagdhauses mit seinen Nebengebäuden, die zusammengenommen eine platzartige Hofanlage bilden. Der Bauantrag fasste auf den Inhalten des Bauvorbescheids.

Frage 7:

Teilt das Bezirksamt die mehrfach vom Wahlkreisabgeordneten Robert Schaddach MdA geäußerte Kritik, dass auf dem Grundstück wertvoller Baumbestand vernichtet wurde? Wann wurde eine entsprechende Fällgenehmigung erteilt und wie viele Bäume welcher Arten umfasste diese?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt hat Herrn Schaddach mit Schreiben vom 13.05.2019 mitgeteilt, dass das Berliner Recht vorsieht, dass Baurecht vor Baumschutz geht. D.h. wenn ein Grundstück gesetzlich bebaubar ist, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung. Das Bezirksamt hat auch über die angeordneten Ersatzpflanzungen informiert. Das Bezirksamt teilt das Bedauern über den Verlust an Bäumen in vorliegendem Fall, ist jedoch in seinem Handeln an Recht und Gesetz gebunden.

Konkret in diesem Fall liegt eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 BauSchVO vor. Es wurde für 11 Bäume eine Fällgenehmigung erteilt. Die betroffenen Bäume waren zum Teil mit Schadstufen beurteilt. Die Fällgenehmigung ist Bestandteil der Baugenehmigung und betrifft 6 Pappeln, 2 Birken, 2 Wald-Kiefern und 1 Kastanie. Für eine beantragte Kastanie wurde keine Fällgenehmigung erteilt.

Frage 8:

Welche Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden hierzu festgesetzt?

Antwort zu 8:

Gemäß § 6 Abs. 1 BaumSchVO sind zum ökologischen Ausgleich für die zu fällenden Bäume wahlweise Ersatzpflanzungen zu realisieren oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu entrichten. Der Bauherr Wernsdorfer Str. 27 hat sich für die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück entschieden. Aus diesem Grund wurden durch den Fachbereich Naturschutz Ersatzpflanzungen von 15 Bäumen festgesetzt: 3 x Säulen-Eiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘) und 12 x Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘). Diese sind jeweils zu pflanzen in der Qualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die festgesetzten Baumarten sind verbindlich. Unterarten oder besondere Zuchtformen sowie die Pflanzung einer minderwertigeren Pflanzqualität sind nicht zulässig. Die Ersatzpflanzung ist im Gültigkeitszeitraum der Baugenehmigung, spätestens jedoch bis 15.11.2020 durchzuführen.

Frage 9:

Welche Auflagen gab es bezüglich des Trinkwasserschutzes und welche Vorgaben waren hier zu erfüllen?

Antwort zu 9:

Das Baugrundstück liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es gibt diesbezüglich keine besonderen Auflagen.

Frage 10:

Welche Laufzeit hat die Baugenehmigung und wann erlischt diese?

Antwort zu 10:

Die Baugenehmigung wurde am 10.10.2017 erteilt.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sieben Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Der Baubeginn erfolgte bereits am 10.12.2018 und damit innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Ausführung.

Frage 11:

Wann wurde der Baubeginn, der der Bauaufsicht durch den Eigentümer am 10.12.2018 angezeigt wurde, nach Kenntnis des Bezirksamts tatsächlich vollzogen?

Antwort zu 11:

Der Baubeginn wurde für den 10.12.2018 angezeigt; die Baubeginnanzeige ging beim Bezirksamt am 26.11.2018 ein.

Dem Bezirksamt ist nicht bekannt, ob davon abweichend zu einer anderen Zeit mit dem Bau begonnen wurde.

Frage 12:

Sind dem Bezirksamt Gründe für die lange, bis jetzt andauernde Bauzeit bekannt?

Antwort zu 12:

Es hat einen Eigentümerwechsel und damit einen Bauherrenwechsel gegeben, dies könnte zu zeitlichen Verzögerungen geführt haben. Im Übrigen handelt sich um ein privates Bauvorhaben. Die Zeit- und Bauablaufpläne der Bauherren sind dem Bezirksamt grundsätzlich nicht bekannt.

Frage 13:

Weshalb fehlte lange das rechtliche vorgeschriebene Bauschild? Hat das Bezirksamt auf dessen Aufstellung gedrängt?

Antwort zu 13:

Dem Bezirksamt sind die Ursachen des Versäumnisses des Bauherrn nicht bekannt. Das Bezirksamt wurde auf das fehlende Bauschild am 07.05.2019 mit einer Mail von Herrn MdA Schaddach informiert und hat sich daraufhin an den Bauherren gewandt. Am 13.05.2019 informierte das Bezirksamt Herrn MdA Schaddach, dass das Bauschild zwischenzeitlich aufgestellt wurde. Das Bezirksamt teilt nicht die mit der Fragestellung suggerierte Einschätzung des Fragestellers, dass 5 Tage für ein fehlendes Bauschild „lange“ sind.

Frage 14:

Wurde dem Bezirksamt bereits eine Fertigstellungsanzeige zugeschickt? Wenn ja, mit welchem Datum?

Antwort zu 14:

Dem Bezirksamt liegt noch keine Anzeige zur Aufnahme der Nutzung vor.

Frage 15:

Erfolgte bereits eine Bauabnahme durch das Bezirksamt? Wenn nein, wann ist diese vorgesehen?

Antwort zu 15:

Die Bauordnung für Berlin sieht seit nunmehr 14 Jahren keine grundsätzlichen „Bauabnahmen“ mehr vor. Eine Besichtigung vor Aufnahme der Nutzung ist bei diesem Vorhaben durch die Bauaufsicht nicht vorgesehen. Die Aufnahme der Nutzung ist dem Bezirksamt lediglich anzuzeigen.

Der Gesetzgeber hat mit § 52 BauOBl die Grundpflichten formuliert: Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Berlin, den 3. August 2020

In Vertretung

R. Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen